

2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目
政府专项债券法律意见书

(法)字(2025)第660号

陕西科俊律师事务所



目 录

第一部分 引言	1
一、释义	1
二、律师声明事项	1
第二部分 正文	3
一、项目基本情况	3
（一）项目概况	3
（二）参与主体	3
（三）项目合法性	4
二、项目资金来源	4
三、募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况	5
四、中介服务机构	5
（一）会计师事务所资质	5
（二）律师事务所资质	6
五、结论意见	6

2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目 政府专项债券法律意见书

致：佛坪县住房和城乡建设管理局

依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83号）等有关法律、法规、规范性文件，本律师事务所作为2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目专项债券法律顾问，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本项目	指2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目
财政部	指国家财政部
科俊/本所	指陕西科俊律师事务所
法律意见书	指陕西科俊律师事务所出具的《2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目政府专项债券法律意见书》
实施方案	指《2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目实施方案》
中煜诚	北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）
财务评价报告	指北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）出具的《2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目专项债券专项财务评价报告》
元	指人民币元

二、律师声明事项

- 1、本法律意见书是依据我国现行有关法律、法规的有关规定及本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实出具报告。
- 2、本项目实施主体向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。
- 3、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了核查验证。保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
- 4、本所律师仅就与本项目专项债券使用有关之法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评估、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本

法律意见书中对会计报表、审计报告、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

5、本法律意见书仅供本次2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目发行专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意，任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的，法律、法规另有规定的除外。

6、本所律师同意将本法律意见书作为2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

7、本所律师同意发行专项债券之目的部分或全部在募集说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

第二部分 正文

一、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称

2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目。

2、参与主体

本项目主管单位为佛坪县住房和城乡建设管理局，建设单位及运营单位为佛坪县住房和城乡建设管理局。

3、项目区位

本项目建设地点位于袁家庄街道塘湾村（原万兴实业有限责任公司厂址）。

4、项目工期

本工程建设期从2024年7月至2026年6月，共24个月。

5、项目建设内容及规模

本项目规划总用地面积为4526.44m²，约为6.79亩，总建筑面积为9447.02m²。地上总建筑面积为8586.97m²，其中住宅建筑面积7850.92m²，商业及配套建筑面积736.05m²；地下总建筑面积为952.32m²。建筑基底面积为736.05m²，建筑密度为16.26%，绿地率为35%，容积率为1.9，总户数为160户，机动车停车位总数48辆，其中地上40辆，地下8辆，非机动车停车位363辆。

6、项目总投资

根据本项目的的设计批复，项目总投资4096.39万元，其中：工程费3640.92万元，建设工程其他费260.40万元，预备费195.07万元（含建设期利息）。

（二）参与主体

1、参与主体信息

佛坪县住房和城乡建设管理局，

2、对参与主体的法律意见

本所律师认为，本项目对应的各参与主体均是依法设立的法人，具有相应民

事权利和民事行为能力；依法有效存续。本期专项债券涉及项目属于各项目对应参与主体的业务范围。

（三）项目合法性

1、项目审批情况

根据本项目参与主体提供的资料，截至本法律意见书出具之日，本项目已经取得的主要审批文件如下：

序号	文件名称	文件批号
1	佛坪县发展和改革局关于佛坪县租赁性保障房建设项目建议书的批复	佛发改发〔2024〕45号
2	佛坪县发展和改革局关于佛坪县租赁性保障房建设一期项目可行性研究报告的批复	佛发改发〔2024〕61号
3	佛坪县发展和改革局关于佛坪县租赁性保障房建设一期项目初步设计方案的批复	佛发改发〔2024〕64号
4	不动产权证书	陕〔2023〕佛坪县不动产权第陕0000034号
5	不动产权证书	陕〔2023〕佛坪县不动产权第陕0000035号
6	佛坪县自然资源局关于佛坪县租赁性保障房建设项目办理建设用地规划许可证的说明	/
7	建设项目用地预审与选址意见书	用字第6107302024XS0003474号
8	建设工程规划许可证	建字第6107302024GG0007412号
9	汉中市生态环境局佛坪分局关于佛坪县租赁性保障房建设一期项目的公规性审查意见	/
10	汉中市建设工程中标通知书	编号：2402-610730-04-01-117272
11	建筑工程施工许可证	编号：61000407040701

2、项目合法性核查意见

本所律师认为，本期专项债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划；本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，项目合法合规，符合国家的产业政策。

二、项目资金来源

本项目总投资 4096.39 万元。资金构成为：

（1）申请发行 2025 年地方政府专项债券 1900.00 万元，占总投资的 46.38%

（2）项目资本金为 2196.39 万元，来源为财政资金，根据项目实施进度逐步到位，占总投资的 53.62%。

表 2-1 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目类别	合计	比例	2024	2025	2026
1	总投资	4096.39	100.00%	1026.01	2435.98	634.41
1.1	财政配套资金	2196.39	53.62%	1026.01	535.98	634.41
1.2	政府专项债券	1900.00	46.38%	0.00	1900.00	0.00

综上所述，本项目财政配套资金，占项目总投资的53.62%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）关于本项目资本金比例的要求。

三、募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况

根据《实施方案》及《财务评估报告》，2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目政府专项债券项目申请专项债券资金总额为1900.00万元，专项用于2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目，其中发行计划为2025年发行专项债券1900.00万元，期限20年。债券资金偿还来源为公租房租赁收入、商业租赁收入、停车位收入、自动饮水机租赁收入、广告位租赁收入。

根据《财务评估报告》，2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目政府专项债券项目能够产生持续稳定的收入为公租房租赁收入、商业租赁收入、停车位收入、自动饮水机租赁收入、广告位租赁收入等，本项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍，项目专项债券存续期内现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息及相关费用规模，可实现自求平衡。

本期专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所资质

《2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目政府专项债券专项财务评价报告》系由北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）依法出具。财务评价报告

对以下内容进行了分析报告：项目基本情况；债券应付本息情况；评估依据和假设；评估过程；评估分析；评估结论；相关附件。

经本所律师核查，北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）现持有北京市财政局于2021年9月14日核发的《会计师事务所执业证书》（编号为11010396）和北京市平谷区市场监督管理局于2022年04月7日核发的统一社会信用代码为91110220MA0214DY6J的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“从事会计师事务所业务；企业管理咨询。市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动，从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动”。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

本所律师认为：为本项目申请发行政府专项债券所编制的财务评估报告已包含项目发行债券所需的主要内容，且北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格。

（二）律师事务所资质

2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目政府专项债券法律意见书由陕西科俊律师事务所依法出具。

陕西科俊律师事务所系经陕西省司法厅批准设立的律师事务所，现持有陕西省司法厅于2019年10月22日核发的统一社会信用代码31610000MD0224757K的《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了陕西省司法厅考核备案。

本所律师认为，陕西科俊律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师具备相应的执业资格。

五、结论意见

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，现发表

如下法律意见：

（一）本项目实施主体具备负责拟实施2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目政府专项债券发行前相关工作的主体资格。

（二）为2025年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目政府专项债券提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业或执业资质。

（三）本项目已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可。

（四）根据《实施方案》，本次专项债券项目的资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）及《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求。

本法律意见书一式三份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为陕西科俊律师事务所出具本意见书之签章页)



律师: 邢皓

律师: 陈云如

2025年11月28日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31610000MD0224757K

陕西科俊
律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关:

陕西省司法厅

发证日期:

2019 年 10 月 22 日

No. 70057904

中华人民共和国司法部监制

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 31610000MD0224757K

陕西科俊
律师事务所,
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

2019 年 10 月 22 日

律师事务所登记事项 (一)

名 称	陕西科俊律师事务所
住 所	陕西省西安市未央区经济技术 开发区常青二路6号A 1801、A 1805、A 1806
负 责 人	阴红峰
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	未央区司法局
批准文号	陕司许决字【2019】359号
批准日期	2019年10月08日



律师事务所登记事项 (二)



律师事务所变更登记 (八)

[illegible]

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2020年度	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	有效期至2022年12月31日	
考核年度	2021年度	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	有效期至2023年5月31日	
考核年度		
考核结果		
考核机关		
考核日期		

执业机构	陕西科俊律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16101201011395309		
法律职业资格 或律师资格证号	A20086101241110		
发证机关	陕西省司法厅	持证人	周妮
发证日期	2022年05月28日	性别	女
		身份证号	610124198210093644

陕西省司法厅
陕西科俊律师事务所
6101120269817

执业机构	陕西科俊律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16101202110370380		
法律职业资格 或律师资格证号	A20196104811562		
发证机关	陕西省司法厅	持证人	顾前龙
发证日期	2023年03月09日	性别	男
		身份证号	610481199405295017

陕西省司法厅
陕西科俊律师事务所
6101120269817