四川诚直律师事务所

关于莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）

法律意见书

（2026年10月）

四川诚直律师事务所

地址：四川省大邑县内蒙古大道569号

莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）

法律意见书

四川诚直律专债字〔2026〕17号

致：莎车县保障性住房服务中心

四川诚直律师事务所（以下简称“本所”）受莎车县保障性住房服务中心委托，担任莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》财预〔2015〕225号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（2019年6月10日）等有关法律法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

本所律师对本法律意见书的出具特作如下声明：

1、本所律师承诺已根据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和中国现行有效法律法规及规范性文件发表法律意见，已严格履行法定职责并遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）进行了尽职调查，对本所律师认为出具本法律意见书所需要查阅的文件及事项进行了核查和验证（以下称“核查”），

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。

2、在本法律意见书中，本所律师仅就本次发行所涉项目的有关法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级和偿债能力等非法律专业事项发表意见。本法律意见书中如涉及会计、审计、信用评级和偿债能力等内容，均为对莎车县保障性住房服务中心制作之发行文件及有关中介机构出具之专业报告中列载之数据、结论的严格引述。该等引用并不意味着本所对该等数据、结论等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证，且对于该等内容本所律师并不具备核查和作出判断的合法资格。

3、莎车县保障性住房服务中心已向本所律师保证，其已向本所律师提供了出具本法律意见书所必需的全部有关事实和文件资料，且一切足以影响本法律意见书的事实和文件资料均已向本所披露，其所提供的全部文件资料以及所作的陈述和说明是完整、真实、准确和有效的，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处及误导性陈述，其所提供的复印件与原件具有一致性；对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、莎车县保障性住房服务中心及其他有关单位或有关人士出具或提供的书面说明、证明文件、证言、声明和承诺或文件的复印件以及莎车县保障性住房服务中心公开披露的信息。本所律师对以上无其他证据可供佐证的书面说明、证明文件、证言、声明和承诺等视为真实无误。

4、本法律意见书仅供莎车县保障性住房服务中心拟申请使用新疆维吾尔自治区政府专项债券资金之目的使用，不得用作任何其他用途。非

经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的，任何单位和个人不得对本法律意见书做任何解释或说明。

基于上述声明，本所律师根据法律的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对本次发行的相关资料和有关事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、项目概况

根据莎车县保障性住房服务中心编制的《莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）实施方案》，本期债券所涉项目的基本信息如下：

项目名称：莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）项目

主管部门及实施主体：莎车县保障性住房服务中心

项目性质：改造

项目建设期：1年，2026年4月-2027年12月

项目运营周期：18年

债券期限：20年

项目总投资：27500.00万元

申请政府专项债：22000.00万元（本次申请发行6000万元）

项目融资计划：项目总投资27500.00万元，资金来源为申请地方政府专项债券资金22000.00万元（本次申请发行6000万元），财政配套资金5500.00万元。

二、项目主体资格

（一）项目实施主体情况

根据莎车县发展改革委员会《关于莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》，莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）由莎车县保障性住房服务中心报请立项，负责实施及管理。

经本所律师查询全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心（https://www.cods.org.cn/），莎车县保障性住房服务中心统一社会信用代码为12653125MB1021604P地址：莎车县城建局家属院。

（二）项目施工单位情况

在项目实施过程中，莎车县保障性住房服务中心将根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律规定，通过公开招标的方式确定施工单位。

本所律师认为，莎车县保障性住房服务中心具备实施莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）并以该项目申请地方政府专项债券的主体资格。

三、项目取得的审批手续

（一）立项批复

根据莎车县发展改革委员会出具的《关于莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》，该项目的立项批复内容如下：

项目名称：莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）

项目

建设单位：莎车县保障性住房服务中心

项目建设地点：莎车县

项目建设规模及主要内容：对莎车县旅游路一期等11个保障性住房小区的外墙保温、屋面防水、地下管网等进行改造，主要包括改造屋面防水约277000平方米，外墙保温及涂料约982000平方米，排水管道约5450米，燃气管道约6000米，供水管道约5450米，供热管道约7200米，恢复地坪面积约25800平方米，配套附属设施等。

项目建设期限：2026年4月-2027年12月

项目总投资及资金来源：项目总投资27500.00万元，资金来源为申请地方政府专项债券资金22000.00万元（本次申请发行6000万元），财政配套资金5500.00万元。

四、项目收益与融资的自求平衡

根据莎车县保障性住房服务中心编制的《莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）实施方案》陈述综合项目营业收入、经营成本、各项税费预测结果，假设本项目经营计算期内实现营业收入73910.88万元，营业成本费用4326.00万元，增值税及附加税费11945.21万元，企业所得税7251.92万元。据此计算得到可以用来进行资金平衡的项目运营净收益为50387.76万元，债券存取期内总债务本息36080.00万元，收益覆盖债券本息倍数为1.40倍，说明本项目的偿债能力较好。

根据四川全信会计师事务所有限责任公司出具的《莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）专项债券方案总体评价》陈述，基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，

并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，房屋租赁收入、物业费收入、广告位收入等为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足部分莎车县保障性住房服务中心对莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

五、法律风险

（一）利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际政治经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，存续期内可能面临市场利率周期性波动，可能导致本期债券的投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）税收风险

本期债券存续期内无法保证税收政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（三）偿付风险

根据莎车县保障性住房服务中心编制的《莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）实施方案》，项目收入主要来源于房屋租赁收入、物业费收入、广告位收入等等，但项目收益的实现存在不确定性，可能对本期债券偿付带来一定的风险。

六、为本次发行提供服务的中介机构资质

（一）审计机构

经本所律师核查，四川全信会计师事务所有限责任公司对莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）专项债券方案进行总体评价服务。

四川全信会计师事务所有限责任公司,统一社会信用代码为91511623717593448P，类型为有限责任公司，营业场所四川省邻水县鼎屏镇古邻大道23号，负责人包中平，营业期限为长期，经营范围包括许可项目:从事会计师事务所业务;代理记账（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目:破产清算服务;财务咨询（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）。

四川全信会计师事务所有限责任公司现持有四川省财政厅于2019年8月19日核发的《会计师事务所分所执业证书》（编号：0008067），批准执业文号为川财注〔1999〕500号，批准执业日期为1999年12月30日。

经本所律师核查，经办会计师均具备从业资格，且通过新疆注册会计师协会年度检验登记。

（二）法律顾问

本所现持有四川省司法厅于2024年7月8日颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31510000MD0343473C），负责人任建军，批准日期2024年7月8日，地址四川省大邑县内蒙古大道569号，经办律师均具备律师执业资格，且已通过历年考核备案，具有签署本法律意见书的资格。

七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）莎车县保障性住房服务中心具备实施莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）并以该项目申请地方政府专项债券的主体资格。

（二）本次核查范围内的莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）已履行部分前期审批手续，尚待按照法律法规之规定进行后期的项目审批及招标采购工作。

（三）莎车县保障性住房服务中心编制的《莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）实施方案》已披露本期债券基本信息，项目收益与融资自求平衡方案符合法律法规、规范性文件的有关规定。

（四）为本次发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式四份，经本所负责人和经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页为法律意见书之签署页，无正文）

四川诚直律师事务所

经办律师：

2026年10月22日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31510000MD0343473C

四川诚直 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：四川省司法厅

发证日期：2024 年 07 月 08 日

No. 70096591

中华人民共和国司法部监制



执业机构 四川诚直律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101199410538926

法律职业资格或律师资格证号 （94）司律证字1458号

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2024 年07 月08 日

持 证 人 任建军

性 别 男

身份证号 513323196908010016

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	四川省成都市司法局 律师年度考核 专用章
备案日期	2024年5月-2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	2024年度律师年度考核备案专用章 成都市司法局 2025.5-2026.5
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	

No. 70086386

执业机构 四川诚直律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号15101202011229703

法律职业资格或律师资格证号A20185133231252

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2025 年 02 月 24 日



持证人 任紫佩

性 别 女

身份证号513323199211250021

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2024年5月-2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025.5-2026.5
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	

中华人民共和国司法部监制