

文水县 2022 年老旧小区改造工程 地方政府专项债券之法律意见书

(法)字【2025】第 355 号



目 录

释义	1
第一部分引言	3
一、本法律意见书的依据	3
二、方法与限制	4
三、声明事项	5
第二部分正文	7
一、项目主体资格	7
二、项目基本情况	7
三、专项债券的预期偿债资金来源	10
四、专项债券项目的中介服务机构	11
五、结论意见	12
附件 1：律师事务所执业许可证	15
附件 2：律师执业证	19

释义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

本项目	指	文水县 2022 年老旧小区改造工程
项目单位	指	文水县住房和城乡建设管理局
《资金平衡方案》	指	北京中建政研信息咨询中心出具的《文水县 2022 年老旧小区改造工程专项债券项目情况及资金平衡方案》
《专业评价报告》	指	北京政德会计师事务所(普通合伙)出具的《文水县 2022 年老旧小区改造工程专项债券项目情况及资金平衡方案专项评价报告》
《法律意见书》	指	北京诺德律师事务所出具的《文水县 2022 年老旧小区改造工程地方政府专项债券之法律意见书》
《可研报告批复》	指	《文水县行政审批服务管理局关于文水县 2022 年老旧小区改造工程可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(文审管投资发〔2022〕62 号)项目代码: 2207-141121-89-01-947329
《初设批复》	指	《文水县行政审批服务管理局关于文水县 2022 年老旧小区改造工程初步设计的批复》(文审管设计发〔2022〕103 号)
本所	指	北京诺德律师事务所
会所	指	北京政德会计师事务所(普通合伙)
元、万元、亿元	指	中国法定货币人民币元、万元、亿元

文水县 2022 年老旧小区改造工程 地方政府专项债券之法律意见书

致：文水县住房和城乡建设管理局

本所作为《文水县 2022 年老旧小区改造工程地方政府专项债券之法律意见书》的编制机构，就本项目专项债券相关事宜出具本法律意见书。

第一部分引言

一、本法律意见书的依据

本所律师出具法律意见书依据的相关法律、政策法规、司法解释等相关法律文件如下：

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)；
- 3、《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)；
- 4、《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)；
- 5、《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)；
- 6、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）；

- 7、《政府性基金管理暂行办法》(财综〔2010〕80号);
- 8、关于印发《政府非税收入管理办法》的通知(财税〔2016〕33号);
- 9、财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》(财预〔2018〕209号);
- 10、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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》(厅字〔2019〕33号);
- 11、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)
- 12、山西省财政厅《关于规范政府专项债券发行前期工作的通知》(晋财债〔2019〕7号);
- 13、山西省人民政府《关于印发山西省政府专项债券管理暂行办法的通知》(晋政发〔2020〕23号);
- 14、山西省财政厅《关于进一步规范政府专项债券发行前期工作的通知》(晋财债〔2020〕74号);
- 15、国家、山西省关于地方政府债券的政策法规等相关法律文件。

二、方法与限制

(一)本法律意见书采用的基本方法

- 1.审阅相关主体提供的资料、信息与文件;
- 2.核查相关主体官方网站或提供专项债券项目的其他网络渠道相关资料、信息与文件;
- 3.查阅截至本法律意见书出具日前委托单位提供的由其他中介

机构出具的专业报告；

4.依据相关法律、政策、程序及实际操作惯例做出法律判断。

(二)本法律意见书基于下述假设及限制

1.所有相关主体已提供了出具本法律意见书所必须的、真实的原始书面材料、副本材料、相关决议、口头证言或证明，不存在任何遗漏或隐瞒；有关副本材料或者复印件与原件一致，且一切足以影响法律意见书的事实和文件均已向本所披露；

2.所有相关主体提交给本所的文件均由相关当事方合法授权、签订和递交；

3.所有相关主体提交给本所文件上的签名、盖章均是真实的，签署的人员具备完全的法律行为能力及适当授权，并且所有文件的作出均履行了必要的法律程序；

4.所有相关主体对本所做出的有关事实的阐述、声明、保证(无论是书面的还是口头做出的)均为真实、准确、完整和可靠的；

5.所有文件是真实的、完整的和准确的，在截至该等文件提供给本所之日和其后至本法律意见书出具之日，未发生任何变化、变更、删除或失效的情况；

6.描述或引用法律问题时涉及的事实、信息和数据均是截至本法律意见书出具之日相关主体提供给本所的受限于前述规定的有效事实和数据。

三、声明事项

1.本所律师依据法律意见书出具日以前已发生的事实和我国现

行法律、法规和相关行政部门的有关规定发表法律意见；

2.本所律师仅就与专项债券项目有关的法律问题发表法律意见，不对会计、审计、信用评级等专业事项和意见发表意见。在本法律意见书中对专项债券项目情况及资金平衡方案、评价报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证；

3.本所及经办律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对专项债券项目进行了充分的核查验证，本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4.在出具本法律意见书时，本所律师谨慎假定：相关主体已经提供了出具本法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或传真件(复印件)。有关材料上的签字和盖章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或原件一致。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见；

5.本法律意见书仅供项目对应专项债券发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作其他任何目的。

第二部分正文

本所律师根据国家法律、法规的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对相关主体提供的文件和相关事实进行了核查和验证，现发表法律意见如下：

一、项目主体资格

项目拟募投专项债券资金用途为文水县 2022 年老旧小区改造工程的建设支出，项目实施主体为文水县住房和城乡建设管理局，相关信息如下：

统一社会信用代码	111423220126S0270E
名称	文水县住房和城乡建设管理局
机构性质	机关
机构地址	山西省文水县兴华路
负责人	宋忠辉
赋码机关	中共文水县委机构编制委员会办公室

据此，本所律师认为，文水县住房和城乡建设管理局是依法设立并合法存续的机关单位，有权负责文水县 2022 年老旧小区改造工程，可以作为的实施主体单位。

二、项目基本情况

根据本项目《可研报告批复》、《初设批复》及《资金平衡方案》计划，文水县 2022 年老旧小区改造工程，项目基本情况如下：

(一)项目概况

文水县 2022 年老旧小区改造工程主要建设规模及内容如下：

- 1.项目名称：文水县 2022 年老旧小区改造工程
- 2.项目建设单位：文水县住房和城乡建设管理局
- 3.建设性质：改造
- 4.建设地点：吕梁市文水县凤城镇的 38 个老旧小区
- 5.项目建设规模及内容

本次改造工程涉及联通小区等 38 个老旧小区，64 栋住宅楼，总建筑面积 266514 m²，住户 2411 户。主要建设内容为：住宅楼屋面防水改造、屋面保温改造更换落水管、雨棚屋面改造、楼梯间内墙粉刷、楼梯间灯具更换、楼梯间公共区域地面整修、楼梯间栏杆油漆、楼梯间外窗更换、外墙保温改造、散水维修、更换楼号牌与单元号牌、更换楼宇防盗门等公共区域修缮及节能改造。小区室外围墙、门房及储物间外墙涂料改造、室外道路改造、绿化工程、新增垃圾箱、增设健身器材、更换太阳能路灯、新增小区入口标识、出入口门禁系统改造、自行车棚改造，以及小区内供排水、供电、通信等室外管网、监控系统等基础设施的更新改造。

6.工程建设期：2023 年 3 月-2025 年 12 月

7.总投资：本工程项目总投资 11,024.02 万元。

(二)项目审批情况

1.2022 年 7 月 14 日，取得《文水县行政审批服务管理局关于文水县 2022 年老旧小区改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（文审管投资发〔2022〕62 号），项目代码：2207-141121-89-01-947329。

2.2022 年 8 月 24 日，取得《文水县行政审批服务管理局关于文水县 2022 年老旧小区改造工程初步设计的批复》（文审管设计发〔2022〕103 号）。

3.2023 年 2 月 2 日，取得了《文水县住房和城乡建设管理局关于办理文水县 2022 年老旧小区改造工程项目环境影响评价的批复的函》（文住建函〔2023〕14 号）；

4.2023 年 2 月 2 日，取得了《文水县住房和城乡建设管理局文水县 2022 年老旧小区改造工程项目不再单独进行节能审查的情况说明》（文住建函〔2023〕16 号）；

5.2023 年 2 月 23 日，取得了《建设工程规划许可证》（建字第 141121202300004 号）；

6.2023 年 2 月 23 日，取得了《建筑工程施工许可证》（编号：141121202302230101）。

(三)项目进展情况

项目已完成可研批复、初步设计批复、环评、能评、土地手续、招投标、施工许可证等工作，已于 2023 年开工建设。

(四)项目资金筹措

1.自有资金投入

项目自有资金 6,024.02 万元，占总投资的 54.64%，由中央补助及县财政自有资金按项目建设进度投入到位。

2.专项债券需求

通过申请发行地方政府专项债券筹资 5,000.00 万元，本批次发行

专项债券 1,100.00 万元,本年度以后批次发行专项债券 3,900.00 万元。

3. 资金使用计划

本项目总投资 11024.02 万元,按照工程结算进度分 2023 年、2024 年、2025 年进行付款,计划如下表:

年度资金使用计划表

单位: 万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	合计
投资金额 (万元)	1,308.30	4,191.70	5,524.02	11,024.02
占总投资比例	11.87%	38.02%	50.11%	100%
其中: 专项债券资金			5,000.00	5,000.00
资本金	1,308.30	4,191.70	524.02	6,024.02

据此,本所律师认为:文水县 2022 年老旧小区改造工程符合专项债券政策投向领域。项目资金来源已做合理安排,资金筹措方式符合相关法律法规的规定。

三、专项债券的预期偿债资金来源

文水县 2022 年老旧小区改造工程专项债券项目专项收入优先用于专项债券的本息偿付。

北京政德会计师事务所(普通合伙)认为:项目收入来源为物业费收入、停车位收入、广告收入、电动自行车充电桩收入、新能源汽车充电桩收入等,经三分之二业主同意,将以上各项收入用于专项债券还本付息。在本债券存续期内,文水县 2022 年老旧小区改造工程建设完成后的相关收益可有效覆盖债券对应工程建设项目的债券本息支出,本息及相关手续费覆盖率可达到 1.63 倍,本项目通过运营,带来可用于还本付息的净收益金额 12,151.55 万元,建设项目完成后能够实现充足、稳定的现金流收入,能够覆盖专项债券还本付息的规

模。

依据《专业评价报告》，专项债券所对应的项目具有稳定的预期偿债资金来源，包括为物业费收入、停车位收入、广告收入、电动自行车充电桩收入、新能源汽车充电桩收入等，经三分之二业主同意，将以上各项收入用于专项债券还本付息。项目净收益可以保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。符合《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》、《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》等相关规定的要求。

四、专项债券项目的中介服务机构

(一)专项评估机构

北京政德会计师事务所（普通合伙）为本项目的评估机构并出具《文水县 2022 年老旧小区改造工程专项债券项目情况及资金平衡方案专项评价报告》。

经本所律师在国家企业信用信息公示系统、北京市财政局及中国注册会计师协会网站网站的核查，北京政德会计师事务所（普通合伙）于2019年04月01日成立，经营期限为2019年04月01日至2049年03月31日，统一社会信用代码：91110107MA01J6FL5E，并持有北京市财政局于2019年11月12日核发的《会计师事务所执业证书》，编号：11010329。该会所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：北京政德会计师事务所（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《专业评

价报告》的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

(二)专项法律机构

北京诺德律师事务所为本项目的专项法律服务机构并出具《文水县 2022 年老旧小区改造工程地方政府专项债券之法律意见书》。

北京诺德律师事务所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2020年07月02日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31110000MD019798XX）。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》（执业证号：11101202410746124；11101201411441808）且执业证通过了北京市司法局年度核备案。

据此，本所律师认为，北京诺德律师事务所系经批准依法成立的律师事务所，具备为文水县 2022 年老旧小区改造工程专项债券项目出具法律意见书的资质，执业律师具有从事法律服务业务的资格，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）文水县住房和城乡建设管理局是合法存续的机关单位，有权负责文水县 2022 年老旧小区改造工程，可以作为项目的实施主体。

（二）文水县 2022 年老旧小区改造工程专项债券项目募集资金用于文水县 2022 年老旧小区改造工程建设，该项目符合国家相关产业政策，现有手续符合法律法规的要求。

（三）文水县 2022 年老旧小区改造工程专项债券项目具有稳定的预期偿债资金来源，项目收益能够保障偿还债券本金和利息。

（四）为文水县 2022 年老旧小区改造工程专项债券项目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。

（五）本期申报项目尚待按照法律、法规及规范性文件的规定办理债券发行相关手续。

本法律意见书自加盖本所公章及经办律师签字后生效。本法律意见书正本一式三份，本所留存一份，其余两份供项目对应专项债券发行之目的使用。

(以下无正文)

(本页无正文，为《文水县 2022 年老旧小区改造工程地方政府专项债券之法律意见书》之签署页)

律师事务所：北京诺德律师事务所

承办律师：

承办律师：



2025 年 7 月 29 日

附件 1: 律师事务所执业许可证

律师事务所执业许可证	
统一社会信用代码: 31110000MD019798XX	
北京诺德	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	
发证机关: 北京市司法局	
发证日期: 2020 年 07 月 02 日	
No. 70123726	
中华人民共和国司法部监制	

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

31110000MD019798XX

统一社会信用代码：
北京诺德

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：



律师事务所登记事项（一）

名 称	北京诺德律师事务所
住 所	北京市石景山区古城南街9号院 1号楼6层609号
负 责 人	姚海林
组织形式	个人
设立资产	98.5 万元
主管机关	石景山区
批准文号	京司许律[2018]556 号
批准日期	2018-09-20

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	
-------	--

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2020-2021年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2020年6月-2021年5月

考核年度	2021-2022年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2021年6月-2022年5月

考核年度	2022-2023年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2022年6月-2023年5月

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2023-2024年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	2024-2025年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	2025-2026年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2025年6月-2026年5月

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

附件 2：律师执业证

执业机构	北京诺德律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	11101202410746124		
法律职业资格 或律师资格证号	A20181301055051		
发证机关	北京市司法局	持证人	刘一
发证日期	2024年02月29日	性别	男
		身份证号	232301199209091811

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二四年度	考核年度	
考核结果	称 职	考核结果	
备案机关	北京市石景山区司法局 诺德律师事务所年度检查考核 专用章	备案机关	
备案日期	1549202-H945202 2025年4月-2026年5月	备案日期	

执业机构	北京诺德律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	11101201411441808		
法律职业资格 或律师资格证号	A20126101031535		
发证机关	北京市司法局	持证人	刘红梅
发证日期	2024年03月25日	性别	女
		身份证号	612729198105093622

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二四年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	北京市石景山区司法局 专用章 律师年度考核备案	备案机关	北京市石景山区司法局 1101070114
备案日期	2025年6月-2026年5月	备案日期	