

山西泰一律师事务所

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目

之

## 法律意见书

(2025) 泰律字 (21) 号



山西泰一律师事务所

太原市府西街 169 号华宇国际大厦 B 座 26 层 B 户

电话: 0351-5602293



## 目 录

释义 .....	1
前言 .....	3
一、出具本法律意见书采用的基本方法 .....	3
二、本法律意见书基于下述假设及限制: .....	3
三、重要提示及申明 .....	4
正文 .....	6
一、出具本法律意见书依据的相关法律及规范性文件: .....	6
二、出具本法律意见书依据的基本事实 .....	6
三、专项债券对应项目实施主体的主体资格 .....	7
四、专项债券对应项目的概况 .....	8
(一) 项目基本情况 .....	8
(二) 项目审批 .....	8
五、项目资金来源及债券偿本付息安排 .....	9
(一) 项目资金来源 .....	9
(二) 项目收益与债券还本付息安排 .....	9
六、项目的中介服务机构 .....	10
(一) 财务评价机构及其出具的《评估报告》 .....	10
(二) 信用评级机构及《信用评级报告》 .....	11
(三) 专项法律机构及《法律意见书》 .....	11
七、结论意见 .....	11



附件一：律师事务所执业许可证 .....	13
附件二：经办律师执业证 .....	14



## 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：

贵单位	指	柳林县住房和城乡建设管理局
本次专项债券	指	发行人发行的金额为人民币 6500 万元(本批次 1200 万元,以后批次 5300 万元)，名称为柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目专项债券
对应项目	指	柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目
本《法律意见书》	指	《山西泰一律师事务所柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目之法律意见书》
元、万元	指	人民币的货币单位
本所	指	山西泰一律师事务所



山西泰一律师事务所

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目之

法律意见书

致：柳林县住房和城乡建设管理局

山西泰一律师事务所（以下简称“本所”）接受柳林县住房和城乡建设管理局的委托，指派本所律师作为柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目的专项法律顾问，就本项目出具本法律意见书。



## 前 言

### 一、出具本法律意见书采用的基本方法

- 1、审阅相关主体住房和城乡建设管理局提供的资料、信息与文件；
- 2、与相关主体的有关人员会面和访谈；
- 3、核查相关主体官方网站或其他网络渠道的项目相关资料、信息与文件；
- 4、查阅截至本法律意见书出具日，贵单位提供的由其他中介机构出具的专业报告；

5、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、所有相关主体提交给本所的文件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 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字、印章均是真实的；
- 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、准确和可靠的；
- 5、描述或引用法律问题所涉及的事实、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；



6、本所律师根据本所与贵单位签订的《专项法律服务合同》约定，按贵单位的指示根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在法律意见书出具之后某些情况是否会发生变化。

### **三、重要提示及申明**

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有关会计意见、审计意见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、本所律师得到相关各方如下承诺和保证：相关各方已经提供了本所律师认为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之目的使用，非经本所书面同意，不得用作其他任何目的。



## 正文

### 一、出具本法律意见书依据的相关法律及规范性文件

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《中华人民共和国预算法实施条例》；
- 3、《政府投资条例》；
- 4、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 5、《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）；
- 6、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 7、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
- 8、《山西省政府专项债券管理暂行办法》（晋政发〔2020〕23号）；
- 9、《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）；
- 10、《山西省财政厅关于加强政府项目支持工作的若干意见》（晋财债〔2021〕52号）；
- 11、《关于组织申报2023年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873号）；
- 12、其他相关的法律法规及政策规定。

### 二、出具本法律意见书依据的基本事实

- 1、柳林县行政审批服务管理局《关于柳林县2024年城镇老旧小区



区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（柳审管投资发〔2024〕25号）；

2、柳林县行政审批服务管理局关于《柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目初步设计及概算》的批复（柳审管投资发〔2024〕65号）；

3、《柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目情况及资金平衡方案》（以下简称《资金平衡方案》）；

4、《柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目专项债券情况及资金平衡方案的专项评估报告》（以下简称《评估报告》）。

### 三、专项债券对应项目实施主体的主体资格

专项债券发行募集资金用途为柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目建设工程支出，项目实施机构为柳林县住房和城乡建设管理局。

柳林县住房和城乡建设管理局的统一社会信用代码为 1114232701267511X8，注册地址：山西省吕梁市柳林县政府行政办公大楼 7 层。

经查询，柳林县住房和城乡建设管理局登记状态为正常；经查询中国执行信息公开网，柳林县住房和城乡建设管理局未被列入失信被执行人名单，不存在被执行信息；经查询信用中国网站，柳林县住房和城乡建设管理局无失信惩戒信息。

本所律师认为，柳林县住房和城乡建设管理局是依法设立且合法存续的法人，具有独立法人资格，可以作为柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目的实施主体。



#### 四、专项债券对应项目的概况

##### （一）项目基本情况

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目建设性质属于改建，建设工期 12 个月，建设地点柳林县。建设规模：本次老旧小区改造共涉及柳林县 28 个小区，共 48 栋楼，住户 1325 户，总建筑面积 11.86 万平米。具体包含：文化馆家属院、交警队家属院、党校家属院、新华书店家属院、法院家属院、工商局家属院、人行家属院、矿管局家属院、保险公司家属院、城内电厂生活区、农行家属院、烟草公司家属院、柳林镇派出所家属院、药材公司家属院、教委家属院、石油公司家属院、盐业公司家属院、煤运家属院、地税局家属院、职中家属院、财政局家属院、柳林一中家属院、柳林县建苑（营造厂）、柳林二中家属院、进修校家属院、环保局家属院、龙城小区、城市信用社家属院。

建设内容：小区内的道路、给水、排水、供热、燃气、供电、照明、弱电、监控、绿化、安防等基础设施，小区的垃圾分类收集点、无障碍设施、楼道内扶手等服务设施，小区的非机动车棚、停车系统、园林工程、健身器材、标识牌、楼道粉刷、屋顶防水、建筑立面粉刷、围墙工程、节能改造工程等品质提升设施工程。

##### （二）项目审批

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目不涉及新增用地，县行政审批局于 2024 年 5 月 10 日批复该项目可研（柳审管投资发[2024]25 号），项目代码：2404-141125-89-05-978803、于 2024 年 9 月 24 日



批复该项目初步设计及概算（柳审管投资发[2024]65号）。

目前项目工程规划许可证已经于 2025 年 2 月 13 日办理，工程量清单和招标控制价编制完成，县财政评审中心评审已于 2025 年 4 月 22 日完成，现正在进行挂网招标，6 月 27 日上午 10 时开标，计划于 7 月份开工建设，2026 年 6 月底完工。

本所律师认为专项债券募集资金拟对应的柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目基本具备开展项目实施的条件。

## 五、项目资金来源及债券偿本付息安排

### （一）项目资金来源

依据《柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目专项债券情况及资金平衡方案》和项目可研批复的总投资为 11754.62 万元。

资金通过县财政资金及申请发行地方政府专项债券方式解决。

（1）项目通过自有资金投入 5254.62 万元（政府投资 2587.46 万元，其他投资 2667.16 万元），具体资金来源为申请上级补助和柳林县财政出资，按项目建设进度所需到位；

（2）项目资金缺口为 6500 万元，拟通过申请发行政府专项债券的方式解决，其中：本次拟申请发行债券资金 6500 万元（本批次 1200 万元，以后批次 5300 万元）。项目筹集的资金，将全部用于项目工程建设支出。

### （二）项目收益与债券还本付息安排

根据《柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目专项债券情况及资



金平衡方案的专项评估报告》以及《柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目专项债券情况及资金平衡方案》，柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目专项债券发行计划，该债券 2025 年拟发行金额 6500.00 万元，发行期限 20 年。

根据柳林县住房和城乡建设管理局提供的《柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目专项债券情况及资金平衡方案》，在项目存续期间，项目现金流入合计为 34266.12 万元，其中县级承担投入 5254.62 万元，专项债券筹资合计 6500 万元，综合收入合计 22511.50 万元。扣除工程建设投资支出 11754.62 万元及运营维护支出 9264.05 万元后，可用于还款的资金为 13247.46 元。项目存续期内本息保障倍数为 1.43 倍，能够满足专项债券还本付息要求，在各项假设前提下，在偿还各年债券本息后，仍将有 3974.56 万元的累计盈余资金，运营期间将不存在任何资金缺口，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

同时，主管部门出具的项目收益情况的说明，即各业主委员会（或三分之二以上业主）同意，将建成后各小区物业费、车位出租费、车棚使用费、广告费收入用于专项债券还本付息，本所律师认为本次债券所列入的柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，可实现项目收益和融资自求平衡。

## 六、项目的中介服务机构

### （一）财务评估机构及其出具的《评估价报告》



山西高新信会计师事务所有限公司对本次发行地方政府专项债券对应项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具《评估报告》。

山西高新信会计师事务所有限公司所持有的山西省财政厅于 2021 年 7 月 2 日核发的《执业证书》（证书序号 0010447），太原市小店区行政审批服务管理局于 2023 年 2 月 28 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码 911401001100979902）；

据此，本所律师认为，山西高新信会计师事务所有限公司依法成立并合法存续的审计机构，具备出具《专项评估报告》的资格。

## （二）信用评级机构及《信用评级报告》

此次项目所涉专项债券评级机构由山西省财政厅统一委托评定。

## （三）专项法律机构及《法律意见书》

山西泰一律师事务所为本项目发行的专项法律服务机构并出具《法律意见书》。

本所系山西省司法厅核准设立的合伙制律师事务所，现持有山西省司法厅于 2015 年 4 月 14 日核发的证号为 21401199310505807 的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为：311400004057084101。

本所律师认为，山西泰一律师事务所系依法批准设立并合法存续的律师事务所，具备为项目出具《法律意见书》的资格。

## 七、结论意见

综上所述，本所律师认为，项目实施主体柳林县住房和城乡建设管理局具有机关法人资格，根据其职能有权负责柳林县 2024 年城镇



老旧小区改造项目。项目募集资金拟对应的柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目已取得柳林县行政审批服务管理局批复，具备实施条件。专项债券募集资金拟对应的柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入能够保障偿还专项债券的本金及利息。为项目发行提供服务的中介机构具备相应的从业资格。

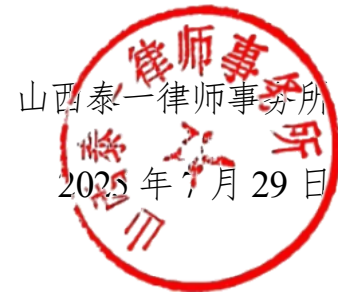
项目所涉及的柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目符合相关法律法规、规范性文件和政策要求，不存在实质性法律障碍。

法律意见书自加盖本所公章后生效。本法律意见书正本一式六份，本所留存一份，其余五份供发行使用。

（以下无正文）



（本页无正文，为柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目之法律意见书签署页）





附件一：律师事务所执业许可证

<b>律师事务所执业许可证</b>	
统一社会信用代码：311400004057084101	
证号：21401199310505807	
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： 山西省司法厅	发证日期： 2015年09月14日
No. 70043651	
中华人民共和国司法部监制 WYJEN	



附件二：经办律师执业证

执业机构	山西察一律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	11401199210469402		
法律职业资格 或律师资格证号	(晋)司钟证字第		
发证机关	山西省司法厅	持证人	少华
发证日期	2025年02月23日	102196112131213	

律师年度考核备案

考核年度	考核结果	备案机关	备案日期
2024年	合格	山西省司法厅 (专用章) 律师年度考核备案	2025年5月至2026年5月



执业机构 山西泰一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11401201111262662

法律职业资格  
或律师资格证号 A20091401050101

持证人 郭鸿燕

女

发证机关 山西省司法厅

身份证号 140102198010125225

发证日期 2018年05月16日





### 律师年度考核备案

考核年度	2024年度	考核结果	称职	备案机关	山西省司法厅 律师年度考核备案专用章	备案日期	2025年5月2026年5月
------	--------	------	----	------	-----------------------	------	----------------