

山西华炬律师事务所  
2025 年大同市平城区老旧小区改造项目  
专项债券项目  
之  
法律意见书



山西太原长风商务区长兴路 1 号华润大厦 T4 座 34-35 层  
34/35thFloor, Tower4, ChinaResourcesBuilding,  
No. 1ChangxingRoad, ChangfengCBD, Taiyuan, PRC  
电话/Tel: +863512715333/4/5/6/7/8/9 传真/Fax: +863512715337  
E-mail:office@huajulaw.com  
www.huajulaw.com

## 目录

第一部分 引言 .....	1
一、出具本法律意见书的依据.....	1
二、声明事项.....	1
第二部分 正文 .....	4
一、项目主体.....	4
二、项目基本情况.....	5
（一）项目概况.....	5
（二）项目审批情况.....	5
（三）项目建设进度情况.....	8
三、项目资金筹措.....	13
四、项目对应专项债券预期偿债资金来源.....	13
五、项目对应专项债券的中介服务机构.....	14
（一）会计师事务所.....	14
（二）律师事务所.....	14
六、结论意见.....	15

山西华炬律师事务所  
2025 年大同市平城区老旧小区改造项目  
专项债券项目  
之  
法律意见书

华律字(2025)0728-177 号

致：大同市平城区房产服务中心

山西华炬律师事务所接受大同市平城区房产服务中心（以下简称“委托方”）的委托，指派本所律师作为 2025 年大同市平城区老旧小区改造项目专项债券项目的法律顾问，出具本法律意见书。

## 第一部分 引言

### 一、出具本法律意见书的依据

本所律师依据以下法律、法规、规范性文件等出具本法律意见书：

- 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、《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》（厅字[2019]33 号）；
- 6、《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）；
- 7、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43 号）；

8、《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）；

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、《山西省财政厅关于印发〈政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（晋财债[2021]38号）；

11、《山西省财政厅关于加强政府专项债券项目支持工作的若干意见》（晋财债[2021]52号）；

12、《山西省发展和改革委员会山西省财政厅关于做好2025年专项债券项目谋划发行工作的通知》（晋发改投资发[2024]276号）；

13、《山西省财政厅 山西省发展和改革委员会关于进一步优化专项债券管理的实施细则的通知》（晋财规债[2025]1号）；

14、其他相关的法律法规及政策规定。

## 二、声明事项

1、本所依据本法律意见书出具之日已发生或存在的事实和现行有效的中国法律、法规、规范性文件发表法律意见。本所不对有关法律、法规或规范性文件的变化或调整作出任何预测，亦不会据此出具任何意见或建议。

2、本所仅就与本次专项债券项目有关的法律问题发表法律意见。在本法律意见书中涉及专项债券项目情况及资金平衡方案、财务评价（评估）报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或暗示性的评价、意见和保证。对出

具本法律意见书至关重要的涉及行政或专业机构审核的事项，以该相关机构出具的批复、报告、证书或备案等文件为准。

3、本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于委托方向本所提供的文件、资料及所作说明的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性。

4、委托方已作出承诺，向本所律师提供的所有资料，包括但不限于原始书面材料、副本材料或者口头证言，均为真实、完整、有效。

5、本法律意见书仅供本次专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。本法律意见书应该被作为一个整体理解，不应被单独摘引使用，未经书面同意，不得为其他任何第三方使用。

## 第二部分 正文

基于上述声明、推定和本所已获悉的事实和文件的判断，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，仅就委托方本次专项债券发行事宜出具法律意见如下：

### 一、项目主体

平城区老旧小区改造项目实施主体为大同市平城区房产服务中心。

1、大同市平城区房产服务中心现持有大同市平城区事业单位管理局核发的《事业单位法人证书》，证载内容如下：

名称	大同市平城区房产服务中心
统一社会信用代码	12140202778103801F
宗旨和业务范围	为人民群众提供房管服务 房屋管理 房屋及其设备维护修缮 相关社会服务
住所	大同市平城区棋盘街 26 号
法定代表人	范顺利
经费来源	全额拨款
开办资金	23.6 万元
举办单位	大同市平城区住房和城乡建设局
有效期	自 2024 年 12 月 4 日至 2029 年 12 月 1 日
登记管理机关	大同市平城区事业单位登记管理局

2、经查询机关赋码和事业单位登记管理平台，大同市平城区房产服务中心状态为正常；经查询中国执行信息公开网，大同市平城区房产服务中心未被列入失信被执行人名单；经查询信用中国网站，大同市平城区房产服务中心未被列入严重失信主体名单。

据此，本所律师认为，大同市平城区房产服务中心是依法设立并合法存续的事业单位法人，具备独立法人资格，可以作为平城区老旧小区改造项目的主体单位。

## 二、项目基本情况

### （一）项目概况

2025 年大同市平城区老旧小区改造项目包括三个子项目，分别为：大同市平城区新庆巷商贸小区等 9 个老旧小区改造项目，大同市平城区云泉里等 6 个老旧小区改造项目，大同市平城区庆丰园等 8 个老旧小区改造项目。

### （二）项目审批情况

1、2024 年 1 月 12 日，项目取得大同市平城区发展和改革局《关于大同市平城区庆丰园等 8 个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（平城发改投资[2024]9 号），批复如下：

（1）项目名称：大同市平城区庆丰园等 8 个老旧小区改造项目；

（2）建设地址：大同市平城区振华街道：奶牛家属楼；大庆路街道：交警支队家属楼、庆丰园、115 勘察院家属楼；新华街道：市政家属院、东花园里 15 号楼；武定街道：汽配小区、舒心园；

（3）建设规模及内容：本项目总建筑面积 15.14 万 m<sup>2</sup>，涉及 8

个小区 33 栋楼 1450 户。主要建设内容包括给排水、供电、通讯管道预埋、供热、天然气、监控、门禁、道路工程、改建停车位、拆除违建、物业用房等室外工程；及外墙保温、屋顶防水、门窗更换等室内工程；

(4) 项目总投资及资金来源：项目总投资 3655.33 万元。其中：建安工程费 3040.62 万元；工程建设其他费 343.95 万元；预备费 270.76 万元。资金来源为争取中央预算内投资资金、管线运营单位出资和区级财政资金；

(5) 项目代码：2401-140213-89-05-788404；

(6) 建设工期：24 个月。

2、2024 年 1 月 12 日，项目取得大同市平城区发展和改革局《关于大同市平城区云泉里等 6 个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（平城发改投资[2024]10 号），批复如下：

(1) 项目名称：大同市平城区云泉里等 6 个老旧小区改造项目；

(2) 建设地址：大同市平城区振华街道：云泉里南区、云泉里北区；鹿苑街道：五文化家属楼、煤校家属楼；武定街道：益众园、景悦园；

(3) 建设规模及内容：本项目总建筑面积 18.78 万 m<sup>2</sup>，涉及 6 个小区 49 栋楼 2567 户。主要建设内容包括给排水、供电、通讯管道预埋、供热、天然气、监控、门禁、道路工程、改建停车位、拆除违建等室外工程；

(4) 项目总投资及资金来源：项目总投资 5337.28 万元。其中：



建安工程费 4467.03 万元；工程建设其他费 474.89 万元；预备费 395.36 万元。资金来源为争取中央预算内投资资金、管线运营单位出资和区级财政资金；

(5) 项目代码：2401-140213-89-05-605196；

(6) 建设工期：24 个月。

3、2024 年 1 月 12 日，项目取得大同市平城区发展和改革局《关于大同市平城区新庆巷商贸小区等 9 个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（平城发改投资[2024]11 号），批复如下：

(1) 项目名称：大同市平城区新庆巷商贸小区等 9 个老旧小区改造项目；

(2) 建设地址：大同市平城区新旺街道：新华小区；迎宾街道：军分区家属院、新庆巷商贸小区、44 校教工楼；永泰街道：警源小区、汽修厂小区、商校家属楼、预备役家属楼（迎宾西路 42 号）、军修所家属院（红旗街 2 号）；

(3) 建设规模及内容：本项目总建筑面积 10.37 万 m<sup>2</sup>，涉及 9 个小区 27 栋楼 1185 户。主要建设内容包括给排水、供电、通讯管道预埋、供热、天然气、监控、门禁、道路工程、改建停车位、拆除违建等室外工程；及外墙修补等室内工程；

(4) 项目总投资及资金来源：项目总投资 3423.34 万元。其中：建安工程费 2841.23 万元；工程建设其他费 328.53 万元；预备费 253.58 万元。资金来源为争取中央预算内投资资金、管线运营单位出资和区级财政资金；

(5) 项目代码：2401-140213-89-05-302509；

(6) 建设工期：24 个月。

4、2024 年 3 月 28 日，项目取得大同市平城区发展和改革局《关于大同市平城区新庆巷商贸小区等 9 个老旧小区改造项目初步设计的批复》（平城发改投资[2024]18 号），批复如下：

(1) 项目名称：大同市平城区新庆巷商贸小区等 9 个老旧小区改造项目；

(2) 建设地址：大同市平城区新旺街道：新华小区；迎宾街道：军分区家属院、新庆巷商贸小区、44 校教工楼；永泰街道：警源小区、汽修厂小区、商校家属楼、预备役家属楼(迎宾西路 42 号)、军修所家属院(红旗街 2 号)；

(3) 建设规模及主要建设内容：项目总建筑面积 10.37 万 m<sup>2</sup>，涉及 9 个小区 27 栋楼 1185 户。主要建设内容包括给排水、供电、通讯管道预埋、供热、天然气、监控、门禁、道路工程、改建停车位、拆除违建及外墙修补等室内外工程；

(4) 投资概算：项目总投资 3321.19 万元，其中：建安工程费用 2825.94 万元，工程建设其他费用 279.65 万元，预备费 215.60 万元。

5、2024 年 4 月 26 日，项目取得大同市平城区发展和改革局《关于大同市平城区云泉里等 6 个老旧小区改造项目初步设计的批复》（平城发改投资[2024]19 号），批复如下：

(1) 项目名称：大同市平城区云泉里等 6 个老旧小区改造项目；

(2) 建设地址：大同市平城区振华街道：云泉里南区、云泉里北区；鹿苑街道：五文化家属楼、煤校家属楼；武定街道：益众园、景悦园；

(3) 建设规模及主要建设内容：项目总建筑面积 18.78 万 m<sup>2</sup>，涉及 6 个小区 49 栋楼 2567 户。主要建设内容包括给排水、供电、通讯管道预埋、供热、天然气、监控、门禁、道路工程、改建停车位、拆除违建等室外工程；

(4) 投资概算：项目总投资 5243.51 万元，其中：建安工程费用 4456.59 万元，工程建设其他费用 398.42 万元，预备费 388.50 万元。

6、2024 年 4 月 26 日，项目取得大同市平城区发展和改革局《关于大同市平城区庆丰园等 8 个老旧小区改造项目初步设计的批复》（平城发改投资[2024]20 号），批复如下：

(1) 项目名称：大同市平城区庆丰园等 8 个老旧小区改造项目；

(2) 建设地址：大同市平城区振华街道：奶牛家属楼；大庆路街道：交警支队家属楼、庆丰园、115 勘察院家属楼；新华街道：市政家属院、东花园里 15 号楼；武定街道：汽配小区、舒心园；

(3) 建设规模及主要建设内容：项目总建筑面积 15.14 万 m<sup>2</sup>，涉及 8 个小区 33 栋楼 1450 户。主要建设内容包括给排水、供电、通讯管道预埋、供热、天然气、监控、门禁、道路工程、改建停车位、拆除违建、物业用房及外墙保温、屋顶防水、门窗更换等室内外工程；

(4) 投资概算：项目总投资 3596.11 万元，其中：建安工程费

用 3031.28 万元，工程建设其他费用 298.45 万元，预备费 266.38 万元。

7、2024 年 9 月 2 日，项目取得大同市平城区行政审批服务管理局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：140202202409020301），证载主要内容如下：

建设单位	大同市平城区房产服务中心
工程名称	大同市平城区庆丰园等 8 个老旧小区改造项目 001 标段
建设地址	大同市平城区振华街道：奶牛家属楼；大庆路 街道：交警支队家属楼、庆丰园、115 勘察院家 属楼；新华街道：市政家属院、东花园里 15 号 楼
建设规模	76400m <sup>2</sup>

8、2024 年 9 月 2 日，项目取得大同市平城区行政审批服务管理局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：140202202409020401），证载主要内容如下：

建设单位	大同市平城区房产服务中心
工程名称	大同市平城区庆丰园等 8 个老旧小区改造项目 002 标段
建设地址	武定街道：汽配小区、舒心园
建设规模	75000m <sup>2</sup>

9、2024 年 9 月 2 日，项目取得大同市平城区行政审批服务管理局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：140202202409020101），证载主要内容如下：

建设单位	大同市平城区房产服务中心
工程名称	大同市平城区新庆巷商贸小区等 9 个老旧小区改造项目 001 标段
建设地址	大同市平城区新旺街道：新华小区；迎宾街道；军分区家属院
建设规模	30200m <sup>2</sup>

10、2024 年 9 月 2 日，项目取得大同市平城区行政审批服务管理局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：140202202409020201），证载主要内容如下：

建设单位	大同市平城区房产服务中心
工程名称	大同市平城区新庆巷商贸小区等 9 个老旧小区改造项目 002 标段
建设地址	迎宾街道：新庆巷商贸小区、44 校教工楼；永泰街道：警源小区、汽修厂小区、商校家属楼、预备役家属楼(迎宾西路 42 号)、军修所家属院(红旗街 2 号)
建设规模	73500m <sup>2</sup>

11、2024 年 9 月 2 日，项目取得大同市平城区行政审批服务管



理局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：140202202409020501），  
证载主要内容如下：

建设单位	大同市平城区房产服务中心
工程名称	大同市平城区云泉里等 6 个老旧小区改造项目 001 标段
建设地址	大同市平城区振华街道：云泉里南区、云泉里 北区
建设规模	70000m <sup>2</sup>

12、2024 年 9 月 2 日，项目取得大同市平城区行政审批服务管理局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：140202202409020501），  
证载主要内容如下：

建设单位	大同市平城区房产服务中心
工程名称	大同市平城区云泉里等 6 个老旧小区改造项目 002 标段
建设地址	鹿苑街道：五文化家属楼、煤校家属楼；武定 街道：益众园、景悦园
建设规模	117800m <sup>2</sup>

### （三）项目建设进度情况

项目已于 2024 年 6 月开工，预计 2025 年 12 月完工。

**据此，本所律师认为**，大同市平城区老旧小区改造项目系公益性项目，项目已经完成立项，取得初设批复及施工许可证，符合《地方

政府债券发行管理办法》的要求。

### 三、项目资金筹措

依据《2025 年大同市平城区老旧小区改造项目专项债券项目情况及资金平衡方案》，项目总投资 12,160.81 万元。资金来源如下：

1、申请财政资金 6,460.81 万元，通过申请上级财政资金和区财政资金解决；

2、专项债券需求 5,700.00 万元，其中本批次拟募投 3,700.00 万元，2025 年以后批次拟募投 2,000.00 万元。

据此，本所律师认为，大同市平城区老旧小区改造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。

### 四、项目对应专项债券预期偿债资金来源

依据《2025 年大同市平城区老旧小区改造项目专项债券项目收益与融资平衡方案财务咨询评估报告》，经专项审核，大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所认为：

在债券存续期内，项目收益可有效覆盖债券对应项目融资成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截至 2045 年还本息后项目累计净现金结余 2,571.70 万元，因此该项目在上述预测假设前提下资金稳定性总体上可以得到保证。

该债券募投项目收益主要为小区物业费收入、停车位管理费收入、广告位收入，项目收益和现金流覆盖债券还本付息倍数为 1.30，上述测算用于还本付息资金的充足性得到保障，上述预测假设前提下能够

满足专项债券的还本付息要求，并实现本期债券募投项目收益与融资自求平衡。

据此，本所律师认为，大同市平城区老旧小区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 五、项目对应专项债券的中介服务机构

### （一）会计师事务所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所对项目情况及项目资金平衡方案进行专项评估。大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所持有山西转型综合改革示范区管理委员会于2022年1月10日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91140100058863554J），山西省财政厅于2022年1月13日核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：110101481401）。

据此，本所律师认为，大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所具有从业资质，其出具的专项评估报告具有法律效力。

### （二）律师事务所

山西华炬律师事务所对项目法律要素的合法合规性进行法律评估并出具法律意见，山西华炬律师事务所系山西省司法厅核准设立的特殊的普通合伙制律师事务所，持有山西省司法厅于2022年5月30日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31140000MD0046620Q）。

本所律师认为，山西华炬律师事务所具有从业资质，出具的法律



意见书具有法律效力。

## 六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

大同市平城区房产服务中心依法设立并合法存续，具备独立法人资格，可以作为项目的主体单位。

大同市平城区老旧小区改造项目系公益性项目，项目能够实现收益和融资自求平衡。

为专项债券项目提供服务的中介机构具备相应的从业资格。

2025 年大同市平城区老旧小区改造项目专项债券项目不存在实质性法律障碍。根据发行项目情况和资金平衡方案，发行项目依赖老旧小区改造后的共有部分产生的收入作为偿债来源，但未提供业主委员会或业主同意资料，使用该收入用于偿还专项债券本息在具体实施过程存在收益实现和偿还风险。此外专项债券期限较长，还可能存在政策、市场等因素影响相关收入，从而影响专项债券还本付息。

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六份，本所留存一份，其余五份仅供项目对应专项债券发行之目的使用，不应用于其他目的及分发给其他单位和个人。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2025 年大同市平城区老旧小区改造项目专项债券项目之法律意见书》之签署页）



负责人：\_\_\_\_\_



律 师：\_\_\_\_\_

郝龙泽

律 师：\_\_\_\_\_

郭敏

2025 年 7 月 28 日

附件一：律师事务所执业许可证



## 附件二：经办律师执业证

执业机构	山西华炬律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11401201710535060		
法律职业资格 或律师资格证号	A20074303020071		
发证机关	山西省司法厅 行政审批专用章	持证人	郝韶洋
发证日期	2023 年 03 月 06 日	性 别	男
		身份证号	142322198502206011

  

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

  

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	山西华炬律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11401201910112172		
法律职业资格 或律师资格证号	A20171410821271		
发证机关	山西省司法厅	持证人	郭敏
发证日期	2023 年 05 月 26 日	性 别	男
		身份证号	142603198002161010

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2023年度	考核年度	2024年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	山西省司法厅 年度考核备案专用章	备案机关	山西省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	2023年5月26日	备案日期	2025年5月2026年5月