

山西华炬律师事务所
2025 年运城市永济市 2024 年老旧小区改造
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
34/35th Floor, Tower 4, China Resources Building,
No.1 Changxing Road, Changfeng CBD, Taiyuan, PRC
电话/Tel: +86351 2715333/4/5/6/7/8/9 传真/Fax: +86351 2715337
E-mail: office@huajulaw.com
www.huajulaw.com

目录

第一部分 引言	1
一、出具法律意见书的依据	1
二、声明事项	2
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	7
三、项目资金筹措	8
四、项目对应专项债券预期偿债资金来源	8
五、项目对应专项债券中介服务机构	9
(一) 会计师事务所	9
(二) 律师事务所	9
六、结论意见	10

山西华炬律师事务所
2025 年运城市永济市 2024 年老旧小区改造
专项债券项目之
法律意见书

华律字(2025)0727-14号

致：永济市住房和城乡建设管理局

山西华炬律师事务所接受永济市住房和城乡建设管理局（以下简称“委托方”）的委托，指派本所律师作为 2025 年运城市永济市 2024 年老旧小区改造专项债券项目的专项法律顾问，出具法律意见书。

第一部分 引言

一、出具法律意见书的依据

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、《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、《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)；

9、《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)；

10、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)；

11、《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储备工作的通知》(晋发改投资发[2024]276号)；

12、《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)；

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 and 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

永济市 2024 年老旧小区改造项目实施主体为永济市住房和城乡建设管理局。

1、永济市住房和城乡建设管理局持有《统一社会信用代码证书》，证载信息如下：

机构名称	永济市住房和城乡建设管理局
统一社会信用代码	11141081012885328T
机构性质	机关
机构地址	永济市舜都大道南 34 号
负责人	吕晓斌
赋码机关	中共永济市委机构编制委员会办公室
颁发日期	2024 年 05 月 27 日

2、经查询中国执行信息公开网，永济市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。

据此，本所律师认为，永济市住房和城乡建设管理局系依法设立并有效存续的机关法人，具备独立法人资格，可以作为项目的主体单位。

二、项目基本情况

(一) 项目概况

永济市 2024 年老旧小区改造项目对永济市城区内中行家属院、农行家属院、城区供销社家属楼等 22 个老旧小区进行改造，涉及 684 户，总面积 63305.6 平方米。项目设计内容包括：小区围墙以内住宅楼外墙保温及粉刷，屋面保温和防水，更换外窗和楼宇门、楼梯间保温及刷涂料、地下室公共部分顶板做保温、墙面刷涂料、室外供热、供水、排水（含雨污分流）管网、供电线路、室外道路、违章建筑物拆除和清理杂物、围墙改造、室外绿化、室外照明、停车场、健身器材和公共照明等设施。

(二) 项目审批情况

1、2024 年 3 月 8 日，项目取得永济市行政审批服务管理局《关于永济市 2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（永审管资发[2024]9 号），经研究，同意实施永济市 2024 年老旧小区改造项目，具体内容批复如下：

(1) 项目名称：永济市 2024 年老旧小区改造项目；

(2) 项目编码：2310-140881-89-01-836533；

(3) 建设地址：中行家属院、农行家属院、城区供销社家属楼、国税局家属院、少年宫小区、逸夫中学家属院、中医院家属院、人民医院家属院、引黄小区、广播局小区、清华水泥厂家属院、建行家属院、怡馨苑小区、劳动就业局家属院、市政公司家属院、广利小区、市直幼儿园家属院、供电北院、永纺东区、二建小区、城北信用社小

区、面粉厂家属院共 22 个小区；

(4) 项目建设规模及内容：

建设规模：总建筑面积 63305.6m²，改造户数 684 户；

改造内容：小区围墙以内住宅楼外墙面保温及粉刷，屋面保温和防水，更换外窗和楼宇门、楼梯间保温及刷涂料、地下室公共部分顶板做保温、墙面刷涂料、室外供热、供水、排水（含雨污分流）管网、供电线路、室外道路、违章建筑物拆除和清理杂物、围墙改造、室外绿化、室外照明、停车场、健身器材和公共照明等设施；

(5) 项目投资估算及资金筹措：项目总投资 3727 万元，其中：工程费 3194.91 万元，工程建设其他费用 256.02 万元，预备费 276.07 万元；

资金来源：由中央、省投资以及本级配套；

(6) 建设工期：12 月。

2、2024 年 5 月 21 日，项目取得永济市行政审批服务管理局《关于永济市 2024 年老旧小区改造项目初步设计的批复》（永审管资发[2024]22 号），批复内容如下：

(1) 项目名称：永济市 2024 年老旧小区改造项目；

(2) 项目编码：2210-140881-89-01-567057；

(3) 建设地址：中行家属院、农行家属院、城区供销社家属楼、国税局家属院、少年宫小区、逸夫中学家属院、中医院家属院、人民医院家属院、引黄小区、广播局小区、清华水泥厂家属院、建行家属院、怡馨苑小区、劳动就业局家属院、市政公司家属院、广利小区、

市直幼儿园家属院、供电北院、永纺东区、二建小区、城北信用社小区、面粉厂家属院共 22 个小区；

(4) 设计规模及内容：

设计规模：该项目对永济市城区内中行家属院、农行家属院、城区供销社家属楼等 22 个老旧小区进行改造，涉及 684 户，总面积 63305.6 平方米；

设计内容：小区围墙以内住宅楼外墙面保温及粉刷，屋面保温和防水，更换外窗和楼宇门、楼梯间保温及刷涂料、地下室公共部分顶板做保温、墙面刷涂料、室外供热、供水、排水（含雨污分流）管网、供电线路、室外道路、违章建筑物拆除和清理杂物、围墙改造、室外绿化、室外照明、停车场、健身器材和公共照明等设施；

(5) 建设工期：12 个月。

3、2024 年 11 月 6 日，项目经招标确定一期（一标段）施工中标单位为山西中鑫建筑工程有限公司；一期（二标段）施工中标单位为山西省水利建筑工程局集团有限公司；一期（三标段）施工中标单位为山西凯鼎建筑工程有限公司；一期（四标段）施工中标单位为山西泽弘建设工程有限公司；一期（五标段）施工中标单位为山西建总集团有限公司。

(三) 项目建设进度情况

永济市 2024 年老旧小区改造项目分两期进行改造，其中一期已完成施工招标并于 2024 年 11 月开工，二期正在进行招标前的准备工作，整体项目预计 2026 年 12 月完工。

据此，本所律师认为，永济市 2024 年老旧小区改造项目属于公益项目，项目已完成立项并取得初设批复手续，完成项目一期建设内容的施工招标并开始改造，二期建设内容正在完善招标手续，该项目符合《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 年运城市永济市 2024 年老旧小区改造专项债券项目情况及资金平衡方案》，项目概算总投资 3,717.14 万元，经测算建设期利息确定总投资 3,752.67 万元，资金来源为：

1、自有资金 2,252.67 万元，通过申请上级补助资金和永济市财政资金解决；

2、专项债券需求 1,500.00 万元，其中本批次拟募投 500.00 万元，以后批次拟募投 1,000.00 万元。

据此，本所律师认为，永济市 2024 年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 年运城市永济市 2024 年老旧小区改造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 2040 年还本息后项目累计净现金结余 593.90 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物业收入、广告收入、停车收入、充电桩收入及车棚出租收入，项目收益和现金流覆盖债券还本付息倍数为 1.27，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，永济市 2024 年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，现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》（统一社会信用代码为 31140000MD0046620Q）。

本所律师认为，山西华炬律师事务所具有从业资格，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：

永济市住房和城乡建设管理局依法设立并有效存续，可以作为项目主体单位。

永济市 2024 年老旧小区改造项目已取得的审批手续合法有效，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。

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 年运城市永济市 2024 年老旧小区改造专项债券项目不存在实质性法律障碍，但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，因涉及全体业主权益，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。且由于专项债券期限较长，可能存在政策、市场、施工、运营等因素影响相关收入，从而影响专项债券还本付息的风险。

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。

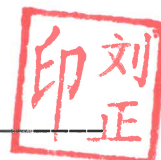
(以下无正文)

(本页无正文，为《2025 年运城市永济市 2024 年老旧小区改造专项
债券项目之法律意见书》之签署页)



山西华炬律师事务所

负责人：_____



律 师：_____

刘正

律 师：_____

刘正

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	11401201711946391		
法律职业资格 或律师资格证号	A2915110105008		
发证机关		持证人	闫晓霞
发证日期	2022年 行政审批专用章 月 日	性 别	女
		身份证号	142431199106202026

律师年度考核备案	
考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2024年10月23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	
备案日期	2025年5月至2026年5月

执业机构

山西华炬律师事务所

执业证类别

律师

执业证号

1101010111637007

法律职业资格
或律师资格证号

A20151101070

发证机关

山西省司法厅

发证日期

2022年01月28日



持证人

刘亚

性别

女

身份证号

14010219900604282X

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	山西省司法厅
备案日期	2024年1月29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 * 专用章 *
备案日期	2025年5月-2026年5月