




北京盈科（太原）律师事务所  
关于 2024 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（莲  
花池街道办）三期工程专项债券项目之

盈太【2025】法意字第 TY2800-7 号

法律意见书

北京盈科（太原）律师事务所

太原市晋源区长风商务区谐园路9号化建大厦1层1号、9层2-5号、13层

Tel: 0351—6770873

## 北京盈科（太原）律师事务所

### 关于 2024 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（莲花池街道办）三期工程专项债券项目之法律意见书

致：吕梁市住房和城乡建设局

北京盈科（太原）律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。本所依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）《地方政府专项债券发行管理办法》（财库[2020]43号）《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）以及相关法律、法规和规范性文件的规定，就关于 2024 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（莲花池街道办）三期工程专项债券项目，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。



## 第一部分 法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《政府投资条例》（国务院令第 712 号）
3. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
4. 《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》
5. 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）
6. 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）
7. 财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155 号）
8. 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）
9. 财政部《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）
10. 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）
11. 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）

12. 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）

13. 《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）

14. 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

15. 国家、山西省关于地方政府债券的其他相关法律、法规、规范性文件

## 第二部分 律师声明

为出具本法律意见书，本所律师依照现行法律、法规及规范性文件的规定和要求，查阅了本所律师认为出具本法律意见书所应查阅的文件和资料对委托人提供的项目资料原件或复印件进行了核查和验证，并听取了委托人、项目实施单位就有关事实的陈述和说明，进行了必要的调查和询问。本法律意见书对本次申请的合法性、合规性及重大法律问题发表法律意见，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。

本法律意见书的出具是基于以下前提：

委托人提供给本所及本所律师的文件上的有关人员的签名、印鉴都是真实有效的，且取得了应当取得的授权；提供给本所及本所律师的委托人制作的文件及文件中所陈述的情况与事实都是真实、准确、完整的，复印件均与其原件一致，不存在任何虚假记载、误导性陈述及重大遗漏情形；提供给本所及本所律师的项目主体单位制作的文件及文件中所陈述的情况与事实都是真实、准确、完整的，复印件均与其原件一致，不存在任何虚假记载、误导性陈述及重大遗漏情形；委托人、项目主体单位向本所及本所律师作出的陈述、说明不存在重大遗漏情形；向本所及本所律师提供的非委托人制作的其他文件资料，均与委托人自该等文件资料的初始提供者处获得的文件资料一致，未曾对该等文件进行任何形式和实质上的更改、删减、遗漏和隐瞒，且按本所及本所律师合理的要求向本所及本所律师提供或披露了与该等文件资料有关的其他辅助文件资料或信息，以避免本所及本所律师

因该等文件资料或信息的不正确、不完整而影响对该等文件的合理理解、判断和引用。

本所同意将法律意见书作为本次申请所需提交的法律文件，随同其他材料一同报送委托人及相关单位。如本法律意见书含有虚假记载、误导性陈述及重大遗漏的，愿就本所有责部分承担相应的法律责任。

为出具本法律意见书，本所及本所律师特做如下声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在事实与我国现行法律、法规及规范性文件发表法律意见；严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次申请的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 对于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，本所律师依赖于有关政府部门、委托人或者其他单位出具的证明文件出具本法律意见书。

3. 本所及本所律师仅就与本次申请有关的法律问题发表法律意见，并不对有关可行性研究报告、会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及可行性研究报告、会计、审计、信用评级、评估等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所及本所律师对该内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的评价、意见和保证。

4. 本所及本所律师同意将本法律意见书作为委托人本次申请所需提交的法律文件之一，随同其他文件一并上报，并依法对所出具的



法律意见承担责任。本法律意见书仅供委托人为本次申请之目的使用，不得作为任何其他目的。

5. 本所律师未授权任何人对本法律意见书作出说明和解释。

本所律师依据《预算法》、国发[2014]43号文等法律法规和规范性文件的要求，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，对吕梁市住房和城乡建设局提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见。

## 释义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 本所       | 指 | 北京盈科（太原）律师事务所   |
| 项目主体单位   | 指 | 吕梁市住房和城乡建设局   |
| 本项目      | 指 | 2024 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（莲花池街道办）三期工程   |
| 本专项债券    | 指 | 2024 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（莲花池街道办）三期工程项目专项债券   |
| 《资金平衡方案》 | 指 | 吕梁市住房和城乡建设局于 2025 年 7 月 7 日作出的《2024 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（莲花池街道办）三期工程专项债券项目情况及资金平衡方案》                                    |
| 《财务评估报告》 | 指 | 大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所于 2025 年 7 月 8 日作出的大华咨字[2025]1811003674 号《2024 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（莲花池街道办）三期工程专项债券项目情况及资金平衡方案评估报告》 |

## 第三部分 法律意见

### 一、项目实施单位的主体资格

本项目的实施主体单位为吕梁市住房和城乡建设局。

吕梁市住房和城乡建设局，负责人为白旭平，机构性质为机关单位，统一社会信用代码为 111423000126354840，机构地址为吕梁市离石区滨河北中路 35 号。

经本所律师核查，吕梁市住房和城乡建设局依法设立并存续至今，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止、撤销或解散的情形，具备负责、实施本项目的资格。

### 二、项目概况、产业政策及项目审批手续

#### （一）项目概况

1、项目名称：2024 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（莲花池街道办）三期工程。

#### 2、建设规模及内容：

项目涉及 22 个小区 71 栋楼 2092 户，项目住宅建筑面积 24.97 万 m<sup>2</sup>，改造内容包括建筑改造工程、基础设施改造工程和居住环境改造工程三类。

建筑本体品质提升工程：主要包括屋面防水 41801.12 m<sup>2</sup>、楼栋门对讲系统 160 套、外墙保温 70386.78 m<sup>2</sup>、楼梯间窗户改造 1960.4 m<sup>2</sup>、楼梯间刮白 50240 m<sup>2</sup>、楼梯栏杆油漆 5081 m<sup>2</sup>等工程。

基础设施改造工程：主要涉及给水 3660m、排水 12298.7m、供热



9112m、燃气 5509.9m、弱电预埋管线 3970.2m、电力桥架 4039.3m、强电预埋管线 3362.8m(包含铜芯电缆敷设 2450m)、分户给水 1537 户、室内公共供暖管线 6511m、更换燃气管线 5509.9m、室外消火栓 18 个等改造工程。

环境整治完善工程:铺装工程 2041.13 m<sup>2</sup>、美化景观廊架 150 m<sup>2</sup>、道路改造 39614.11 m<sup>2</sup>、非机动车棚 28 项、电动车充电设施 8 个、无障碍出入口 18 个、构筑物拆除 213 m<sup>2</sup>绿化种植工程 544 m<sup>2</sup>、铁艺围栏 276 m<sup>2</sup>等工程。

### 3、项目建设计划及进度

莲花池三期 21 个小区，已开工 21 个小区，涉及 70 栋楼，2068 户，24.7 万平方米，目前完成全部工程量的 80%，其中建筑改造工程完成 90%，基础设施改造工程完成 80%，居住环境改造工程完成 70%，工期安排为 2024 年 6 月至 2025 年 12 月。。

### 4、项目的必要性及经济社会效益分析

根据《资金平衡方案》所述，本项目建设必要性和意义如下：

#### (1) 项目建设的必要性

项目是改善吕梁市居住区居民生活环境的现实需要。

随着社会的不断进步，大多数的居住区已经落后于时代的潮流。近年来，我国城市进程加快，导致居住区没有配套的公共设施或者公共设施陈旧落后等原因，影响居民基本生活，大大降低了居民幸福感、安全感，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是居住区改造，老区改造工作关系城市内

部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。

居住区改造，是改善民生，让百姓共享城市创建成果的需要。

随着人们生活水平的不断提高和收入的增加，人们的思想观念发生了深刻的变化，对生活质量、居住环境有了更高的要求。居住区维修改造已经成为人民群众安居乐业的重要物质基础，已越来越成为社会稳定和社会繁荣的重要因素。

本次改造范围内居住区存在以下问题：屋面防水措施老旧腐朽现象严重、部分区域有露坑现象。建筑外表面陈旧、存在雨水污渍、部分墙面掉漆、开裂、破损严重，影响社区的整体性和美观性；因房屋年代久远，建设时未制作外墙保温，保温效果较差，严重影响居民正常生活。小区部分混凝土地面残破、坑洼不平、修补块状明显；部分道路仍为土地，缺少硬化，雨后道路泥泞不堪、积水严重。落水管老化破损，无法满足给排水需求；小区排水管网系统整体老化漏水严重；室外供水、供热管线不完善，严重影响居民的基本生活。围墙、门房、储藏室外墙墙皮脱落且屋面防水措施差。室外电线交错，架空线缆杂乱，严重影响社区美观。小区大门破损严重且无门禁系统，居民财产安全无法得到保障。部分小区无监控系统；部分小区监控系统老化，监控角度不够，画面清晰度模糊。

综上所述，本项目的实施将对促进创建文明城市和现代化都市具有重大的意义，因此该项目的建设是必要的。

## （2）社会经济效益

项目建设符合当地居民的要求和愿望，群众支持度较高，符合国家政策和城市发展要求，维修改造条件已经具备，维修改造规模合理，维修改造标准适当，具有显著的社会效益，研究结果认为本项目是必要的、可行的，建议尽快组织实施。城市的形象可以使城市成为投资、居住、购物、旅游的好去处；可以让老百姓安居乐业，让投资者安心放心，让观光者爽心悦目，有利于提高城市的知名度，增强城市的魅力，树立起现代文明城市新形象。

## （二）项目产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 7 号）规定，经本所律师核查：本项目归属于《产业结构调整指导目录》鼓励类第二十二、城镇基础设施：3. 城市品质提升和住房保障：城镇园林绿化及生态小区建设，城市生态系统关键技术应用，城市照明系统智能化改造，保障性住房（含保障性租赁住房）建设、运营和管理，城乡社区基础服务设施及综合服务网点建设。项目属于国家鼓励类产业，符合国家产业政策。

## （三）项目审批手续

1、2024 年 1 月 30 日取得《关于吕梁市老旧小区综合改造(莲花池街道办)三期工程可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(吕审批发[2024]42 号)；

项目代码:2401-141100-89-01-841184

2、2024 年 3 月 13 日取得《关于吕梁市老旧小区综合改造(莲花



池街道办)三期工程项目初步设计的批复》(吕审批发(2024)86号):

3、2024年6月24日取得《建筑工程施工许可证》(编号:141100202406240101)。

本所律师认为,2024年至2025年吕梁市老旧小区综合改造(莲花池街道办)三期工程已通过项目立项,符合国家产业政策。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

依据《资金平衡方案》和《财务评估报告》,项目投资估算及资金筹措方案如下:

#### (一)项目投资估算

项目初步设计批复总投资15,358.85万元,经测算建设期资本化债券利息后调整为15,450.19万元,其中:建安工程费13,636.52万元,工程建设其他费990.96万元,预备费731.37万元,建设期利息91.34万元。

#### (二)项目资金来源及到位情况

1、项目总投资为15,450.19万元,资金来源如下:

自有资金3,450.19万元,拟申请上级资金及市财政解决,资金根据项目建设进度到位;

专项债券资金12,000.00万元,其中2024年已募投3,000.00万元、2025年调整批次已募投1,882.00万元、本批次拟募投300.00万元、以后批次拟继续募投6,818.00万元;

2、项目资金使用计划:项目总投资金额15,450.19万元,根据建设进度分年支出,计划如下:

## 资金使用计划

| 年份            | 以前年度     | 2025 年    | 合计        |
|---------------|----------|-----------|-----------|
| 投资金额（万元）      | 5,119.42 | 10,330.76 | 15,450.19 |
| 占总投资比例        | 33.14%   | 66.86%    | 100.00%   |
| 专项债券资金（万元）    | 3,000.00 | 9,000.00  | 12,000.00 |
| 其中：本批债券资金（万元） |          | 300.00    | 300.00    |

据此，本所律师认为，本项目资金来源渠道不违反法律禁止性规定，符合《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》的要求。

## 四、项目预期收益与融资平衡情况

依据《资金平衡方案》和《财务评估报告》，项目预期收益及融资平衡情况如下：

## （一）项目收入预测

项目的运营收入为物业费收入、停车费收入、充电桩收入、广告费收入、车棚收入、智能自助箱收入、运行补贴收入，项目对应债券存续期间内预计可实现收入约 26,318.15 万元。

物业费收入：本项目建筑面积 24.97 万 m<sup>2</sup>，收费标准按照关于印发《吕梁市普通住宅小区物业服务等级与收费标准》（吕发改价服发[2017]425 号）四级物业费 1.05 元/月/m<sup>2</sup>测算；

停车费收入：本项目改造户数 2092 户，改造后将极大改善住户与停车位的配比条件，本次测算按 1:1 考虑数量，收费标准按照关于印发《吕梁市普通住宅小区物业服务等级与收费标准》（吕发改价服发[2017]425 号）按 30 元/月测算；

充电桩收入：本项目预计设置机动车充电桩 8 台（按 7KW 测算）

及非机动车充电桩 100 台，机动车充电服务费按 0.45 元/度测算；非机动车充电桩按每桩每天充 2 台电动车预计，单次充电价格按 3 元测算；

广告费收入：本次改造涉及 22 个小区，预计在每个小区门禁处设置广告位（进口、出口 2 处广告位），单价参考目前市场价格按 5000 元/年测算；

车棚收入：本项目涉及改造非机动车棚，可供业主居民存放并收取存车费，年存放数量暂按 1000 辆预计，收费标准按 30 元/辆/月测算；

智能自助箱收入：本项目预计设置 22 个智能快递箱（例如丰巢等，每小区设置 1 柜），可收取管理费，暂按 2000 元/年/台测算；

运营补助收入：项目建设后，运营期内吕梁市政府将根据物业公司的实际管理水平和运营情况每年给予一定的运营补助收入

债券存续期收入预测如下：

运营收入预测表

单位：万元

| 项目      | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 物业费收入   | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 |
| 停车费收入   | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  |
| 充电桩收入   | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  |
| 广告费收入   | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 |
| 车棚出租收入  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  |
| 智能自助箱收入 | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   |
| 运营补助收入  | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| 合计      | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 |

续：

| 项目 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|



| 项目      | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 物业费收入   | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 |
| 停车费收入   | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  |
| 充电桩收入   | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  |
| 广告费收入   | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 |
| 车棚出租收入  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  |
| 智能自助箱收入 | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   |
| 运营补助收入  | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| 合计      | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 |

续：

| 项目      | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 物业费收入   | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 |
| 停车费收入   | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  |
| 充电桩收入   | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  |
| 广告费收入   | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 |
| 车棚出租收入  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  |
| 智能自助箱收入 | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   |
| 运营补助收入  | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| 合计      | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 |

续：

| 项目      | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 合计        |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 物业费收入   | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 314.62 | 9,438.66  |
| 停车费收入   | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 75.31  | 2,259.36  |
| 充电桩收入   | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 32.94  | 988.13    |
| 广告费收入   | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 7,920.00  |
| 车棚出租收入  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 36.00  | 1,080.00  |
| 智能自助箱收入 | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 4.40   | 132.00    |
| 运营补助收入  | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 4,500.00  |
| 合计      | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 26,318.15 |

## （二）项目成本

项目经营成本为能耗费用及人工薪酬，债券存续期内共产生运营成本 4,498.81 万元。本项目年耗电量 105.43 万度，单价按 0.5 元/度测算、年耗水 0.2 万吨，单价按 2.5 元/吨测算；除现有工作人员外，新增劳动定员暂每小区 1 人设置，人均工资标准按 3000 元/月测



算；日常维修费用按年收入的 2% 测算；债券存续期成本预测如下：

运营成本预测表

单位：万元

| 项目    | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 能耗费用  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  |
| 人工薪酬  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  |
| 维修管理费 | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  |
| 合计    | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 |

续：

| 项目    | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 能耗费用  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  |
| 人工薪酬  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  |
| 维修管理费 | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  |
| 合计    | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 |

续：

| 项目    | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 能耗费用  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  |
| 人工薪酬  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  |
| 维修管理费 | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  |
| 合计    | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 |

续：

| 项目    | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 合计       |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 能耗费用  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 53.22  | 1,596.45 |
| 人工薪酬  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 79.20  | 2,376.00 |
| 维修管理费 | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 17.55  | 526.36   |
| 合计    | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 4,498.81 |

### （三）项目收益

综上，项目收益不考虑融资成本及非付现成本的情况下，债券存续期内可用于还本付息净收益为 21,819.34 万元。预测如下：

项目净收益预测表

单位：万元

| 项目     | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 项目运营收入 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 |

| 项目     | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 项目运营成本 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 |
| 净收益    | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 |

续：

| 项目     | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 项目运营收入 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 |
| 项目运营成本 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 |
| 净收益    | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 |

续：

| 项目     | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 项目运营收入 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 |
| 项目运营成本 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 |
| 净收益    | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 |

续：

| 项目     | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 合计        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 项目运营收入 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 877.27 | 26,318.15 |
| 项目运营成本 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 149.96 | 4,498.81  |
| 净收益    | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 727.31 | 21,819.34 |

#### （四）项目融资成本

项目计划募投地方政府专项债券资金解决 12,000.00 万元，其中 2024 年已募投 3,000.00 万元、2025 年调整批次已募投 1,882.00 万元、本批次拟募投 300.00 万元、以后批次拟继续募投 6,818.00 万元，债券还本方式为到期还本，每半年支付一次利息，融资成本为募投地方政府专项债券利息费用，具体情况如下：

已募投债券利息按实际利率测算；本批及以后批次募投债券票面利率参考当前 20、30 年期国债收益率利率（基准日 2025 年 7 月 3 日）上浮 50bp 来测算，约为 2.39%、2.35%。债券存续期内共计需要支付债券利息费用 6,753.24 万元。

#### （五）资金测算平衡情况

根据前述财务数据进行如下项目资金平衡测算，在本债券存续期内，项目对应的收益可有效覆盖债券对应地方政府专项债券项目的债券本息支出。项目本息覆盖率可达到 1.16 倍，期末项目现金净结余量为 3,157.44 万元。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，由此可知，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本项目已经编制较为详细的项目收入、成本、净收益及还本付息计划等情况，测算结果是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。因此，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

## 五、项目财务评估及专项法律服务中介机构

### （一）财务评估机构

此次专项债券项目聘请了大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所对项目情况及资金平衡方案情况进行评价，并出具专项评估报告。报告总体评价认为该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度分析投资具有可行性。

经本所律师核查：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市场监督管理局于 2022 年 1 月 10 日核发的统一社会信用代码为 91140100058863554J 的《营业执照》、山西省财政厅 2022 年 1 月 13 日核发的《会计师事务所分所执业证书》。大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所为本项目出具的《202



4 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（莲花池街道办）三期工程专项债券项目情况及资金平衡方案评估报告》（大华咨字[2025] 1811003674 号），加盖中介机构公章，且无不合理的用途限制。

本所律师认为，大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备出具专项评价报告的资质条件。

## （二）专项律师机构

吕梁市住房和城乡建设局委托北京盈科（太原）律师事务所对本项目进行专项法律服务，北京盈科（太原）律师事务所系山西省司法厅核准设立的普通合伙制律师事务所，现持有山西省司法厅于 2023 年 3 月 20 日核发的统一社会信用代码 31140000MD0046057F 的《律师事务所分所执业许可证》，不存在被相关监管部门立案调查、受到行政处罚或被财务监管措施的情况，具备为本项目债券发行提供法律服务的资质。

本所律师认为，北京盈科（太原）律师事务所系经批准依法设立的合伙型律师事务所，具备为本项目出具法律意见书的资质，两名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。

## 六、预见风险及防范措施

根据《资金平衡方案》，本项目的预见风险及防范措施如下：

### （一）影响项目进度的风险及防控措施

拖延项目工期，此类因素主要包括设计方案的稳定、项目实施方

组织管理水平、不可抗力或政策调整承建商的施工技术和管理水平等，会导致工期延期，工程质量差，施工成本增加。

风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计工作，督促施工队伍加强施工安全管理，保证项目工期和质量；同时在成本方面加强施工预算管理，保证项目工期和质量，减少工期延期风险。

## （二）影响项目收益的风险及防控措施

若项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益。对债券还本付息产生影响，同时，项目日常经营性支出涉及人力成本，维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。若后期项目运行困难，将影响项目整体偿债能力。

风险控制措施：要求项目管理单位加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

## （三）其他可预期风险及防控措施项目

建设资金除申请财政投入资金外，部分需要募投债券完成，在募投债券成功后，以后每年度需要面临还本付息支出的压力，因此在资金回笼方面要做到快速高效，保证后期各项费用支出的资金充足性。针对该项风险，项目管理单位将遵循满足需求、安全可靠的原则，采取积极措施控制项目成本、质量、实施进度，合理安排和使用。

## 七、总体结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、吕梁市住房和城乡建设局依法设立并存续至今，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止、撤销或解散的情形，具备负责、

实施本项目的资格。

2、2024 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（莲花池街道办）三期工程项目已通过项目立项，符合国家产业政策，项目建设合法合规。

3、本项目资金来源渠道不违反法律禁止性规定，符合《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》的要求。

4、本项目已经编制较为详细的项目收入、成本、净收益及还本付息计划等情况，且本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

5、本项目属于《产业结构调整指导目录》鼓励类项目，不在《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》的“负面清单”项目中。

6、为本项目提供专项服务的大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所、北京盈科（太原）律师事务所合法存续且具备相应的从业资质。

综上，2024 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（莲花池街道办）三期工程专项债券项目不存在实质性法律障碍，但可能存在项目延期、和项目收益不足等因素影响相关收入，从而影响专项债券还本付息的风险。

本法律意见书正本一式陆份，经本所盖章及承办律师签字后生效。

（以下无正文）

附件一：《律师事务所执业许可证》扫描件

附件二：律师执业证扫描件

附件三：律师执业证扫描件



（本页无正文，为《北京盈科（太原）律师事务所关于 2024 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（莲花池街道办）三期工程专项债券项目之法律意见书》之签字页）



承办律师：孙利

承办律师：范志娟

2025 年 7 月 8 日

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：

31140000MD0046057F

北京盈科（太原）

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：

2023年



执业机构 北京盈科（太原）律师  
事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11401200110368337

法律职业资格  
或律师资格证号 14200068080324

发证机关 山西省司法厅  
行政审批专用章  
发证日期 2024 年 04 月 08 日



持证人 白云鹰

性 别 男

身份证号 142701196808131316



### 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 | 山西省太原市司法局<br>专用章<br>律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年5月至2025年5月              |

### 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 | 山西省太原市司法局<br>专用章<br>律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年5月至2026年5月              |



执业机构 北京盈科（太原）律师  
事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11401201811073100

法律职业资格  
或律师资格证号 A20151410250154

发证机关 山西省司法厅  
发证日期 2018年3月20日



持证人 范志娟

女



身份证号 142627199112190029

### 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 | 山西省太原市司法局<br>律师年度考核备案专用章 |
| 备案日期 | 2025年5月至2026年5月          |

### 律师年度考核备案

|      |  |
|------|--|
| 考核年度 |  |
| 考核结果 |  |
| 备案机关 |  |
| 备案日期 |  |