

山西华炬律师事务所
2025 年临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造
工程专项债券项目
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: +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、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	4
(一) 项目概况	4
(二) 项目审批情况	5
(三) 项目建设进度情况	5
三、项目资金筹措	9
四、项目对应专项债券预期偿债资金来源	10
五、项目对应专项债券的中介服务机构	10
(一) 会计师事务所	10
(二) 律师事务所	10
六、结论意见	11

山西华炬律师事务所

2025 年临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程

专项债券项目之

法律意见书

华律字 (2025) 0706-16 号

致：洪洞县住房和城乡建设管理局

山西华炬律师事务所接受委托，指派本所律师作为 2025 年临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程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、《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）；

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

1.临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程项目实施主体为洪洞县住房和城乡建设管理局。洪洞县住房和城乡建设管理局持有《统一社会信用代码证书》，证载内容如下：

机构名称	洪洞县住房和城乡建设管理局
机构性质	机关
统一社会信用代码	1114092501281540X8
机构地址	洪洞县涧南路 1 号
赋码机关	中共洪洞县委机构编制委员会办公室

2.经查询全国组织机构统一社会信用代码公示查询系统，洪洞县住房和城乡建设管理局已登记；经查询中国执行信息公开网，洪洞县住房和城乡建设管理局未被列入失信被执行人名单；经查询信用中国网站，洪洞县住房和城乡建设管理局无失信惩戒信息。

据此，本所律师认为，洪洞县住房和城乡建设管理局为依法设立的机关法人，具备独立法人资格，可以作为项目的实施主体。

二、项目基本情况

（一）项目概况

临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程项目建设地点为洪洞县城 13 个老旧小区，分别为县人大小区、公路段小区、中医院小区、农行小区(湾里)、国土资源局小区、农行小区、木材小区、邮政小区、教育局小区、老干部局小区、建筑公司小区、安居工程小区、纸厂小区。建设规模及主要内容：规模为 13 个老旧小区、22 栋楼、648 户，总建筑面积 7.19 万平方米的改造；主要改造内容包括小区建筑外墙、屋面、落水管、楼梯间墙面、楼梯扶手、楼宇门及楼宇对讲系统、楼梯间照明灯、楼号、单元号、层号标识等工程，以及室外给排水、供热、供电、燃气、通信、安防、消防、地面硬化、绿化、围墙修缮、文化墙、车棚、路灯、车辆自动识别系统、汽车充电桩、电动自行车充电桩、邮政快递点等配套工程。

（二）项目审批情况

1、2023 年 12 月 18 日，项目取得洪洞县行政审批服务管理局《关于洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（洪行审发[2023]207 号），主要批复内容如下：

（1）项目名称：洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程

（2）建设地点：洪洞县城 13 个老旧小区，分别为县人大小区、公路段小区、中医院小区、农行小区（湾里）、国土资源局小区、农行小区、木材小区、邮政小区、教育局小区、老干部局小区、建筑公司小区、安居工程小区、纸厂小区。

(3) 建设规模及主要建设内容：规模为 13 个老旧小区 22 栋楼、648 户，总建筑面积 7.19 万平方米的改造；主要改造内容包括小区建筑外墙、屋面、落水管、楼梯间墙面、楼梯扶手、楼宇门及楼宇对讲系统、楼梯间照明灯、楼号、单元号层号标识等工程，以及室外给排水、供热、供电、燃气、通信、安防、消防、地面硬化、绿化、围墙修缮、文化墙、车棚、路灯、车辆自动识别系统、汽车充电桩、电动自行车充电桩、邮政快递点等配套工程。

(4) 建设工期：2024 年 6 月至 2025 年 6 月。

总投资及资金来源：总投资估算为 5063.02 万元。其中工程费用 4345.49 万元，其他费用 342.53 万元，基本预备费用 375 万元；资金来源为通过中央资金、政府补助、社会资金、小区业主自筹等方式解决。

2、2024 年 7 月 10 日，项目取得洪洞县行政审批服务管理局《关于洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程项目初步设计的批复》（洪行审发[2024]94 号），原则同意该项目初步设计，主要批复内容如下：

(1) 建设地点：洪洞县城 13 个老旧小区，分别为县人大小区、公路段小区、中医院小区、农行小区(湾里)、国土资源局小区、农行小区、木材小区、邮政小区、教育局小区、老干部局小区、建筑公司小区、安居工程小区、纸厂小区。

(2) 建设规模及主要建设内容：规模为 13 个老旧小区、22 栋楼、648 户，总建筑面积 7.19 万平方米的改造；主要改造内容包括小

区建筑外墙、屋面、落水管、楼梯间墙面、楼梯扶手、楼宇门及楼宇对讲系统、楼梯间照明灯、楼号、单元号、层号标识等工程，以及室外给排水、供热、供电、燃气、通信、安防、消防、地面硬化、绿化、围墙修缮、文化墙、车棚、路灯、车辆自动识别系统、汽车充电桩、电动自行车充电桩、邮政快递点等配套工程。

(3) 原则同意项目总体设计，在施工图设计及预算编制阶段应进一步优化完善。

(4) 概算总投资：核定概算总投资为 4946.19 万元(详见总概算核定表)，资金来源按可行性研究报告的批复执行。

3、2024 年 10 月 14 日，项目取得洪洞县行政审批服务管理局《关于办理洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造项目建设用地规划的意见》（洪行审函[2024]56 号），该工程是在原有的老旧小区土地界限内进行外墙保温、屋顶防水、管网基础设施改造，不涉及新增建设用地，无需办理用地规划手续。

4、2025 年 3 月 11 日，项目取得洪洞县行政审批服务管理局《建筑工程施工许可证》（编号：141024202503110201），证载主要内容如下：

(1) 建设单位：洪洞县住房和城乡建设管理局

(2) 工程名称：洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程（三标段）

(3) 建设地址：洪洞县县城内

(4) 建设规模：19625 m²

5、2025年3月11日，项目取得洪洞县行政审批服务管理局《建筑工程施工许可证》（编号：141024202503110301），证载主要内容如下：

- (1) 建设单位：洪洞县住房和城乡建设管理局
- (2) 工程名称：洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程（四标段）
- (3) 建设地址：洪洞县县城内
- (4) 建设规模：11836 m²

6、2025年3月21日，项目取得洪洞县行政审批服务管理局《建筑工程施工许可证》（编号：141024202503210401），证载主要内容如下：

- (1) 建设单位：洪洞县住房和城乡建设管理局
- (2) 工程名称：洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程（二标段）
- (3) 建设地址：洪洞县县城内
- (4) 建设规模：13122.5 m²

7、2025年3月26日，项目取得洪洞县行政审批服务管理局《建筑工程施工许可证》（编号：141024202503260501），证载主要内容如下：

- (1) 建设单位：洪洞县住房和城乡建设管理局
- (2) 工程名称：洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程（一标段）

(3) 建设地址：洪洞县县城内

(4) 建设规模：27330 m²

(三) 项目建设进度情况

临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程于 2025 年 4 月开工建设，目前正在改造屋顶防水及基础管网设施，预计于 2025 年底全部完工。

据此，本所律师认为，临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程项目具有公益性，已取得施工许可证等手续，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 年临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造专项债券项目情况及资金平衡方案》，临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程项目总投资概算金额为 4,946.19 万元，资金来源为：

1、通过争取上级补助资金和申请县级财政资金筹集 2,546.19 万元；

2、通过申请发行地方政府专项债券筹资 2,400.00 万元。其中：2025 年本批次申请发行债券资金 1,000.00 万元。

据此，本所律师认为，临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程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《关于对临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程资金平衡情况专项评估的报告》，山西天正会计师事务所（有限公司）认为：

项目以停车位收入、充电桩运营收入、物业费收入和起落杆广告位租金收入作为还本付息基础。根据洪洞县住房和城乡建设管理局出具的说明，本项目已取得所涉小区业主委员会的同意，将收益用于专项债券的还本付息。通过对项目情况及资金平衡方案中的资金收支数据进行分析测算，洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程项目本息覆盖率为 1.46 倍，能够满足专项债券的还本付息要求；在债券存续期内，项目建设完成后有持续稳定的收入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。期末项目累计净现金有结余，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

山西天正会计师事务所（有限公司）总体评价认为：项目的收益为项目提供了充足、稳定的现金流收入，充分满足债券发行还本付息要求。

据此，本所律师认为，临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程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

山西天正会计师事务所（有限公司）对项目情况及平衡方案进行

专项评估。山西天正会计师事务所（有限公司）持有山西转型综合改革示范区管理委员会于2023年1月4日核发的《营业执照》（统一社会信用代码证号：91140107713678110F），于2018年3月22日核发的《会计师事务所执业证书》（编号：14010072）。

据此，本所律师认为：山西天正会计师事务所（有限公司）具有从业资质，其出具的专项评价报告有法律效力。

（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普通合伙制律师事务所，统一社会信用代码为：31140000MD0046620Q，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》。

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：

洪洞县住房和城乡建设管理局为依法设立的机关法人，具备独立法人资格，可以作为项目的实施主体。

临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程项目具有公益性，项目已取得施工许可证等手续。该项目能够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 年临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程项目专项债券项目不存在实质性法律障碍。但根据专项债券项目情况及资金平衡方案，本项目依赖项目实施完成后的老旧小区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。

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年临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程专项债券项目之法律意见书》之签署页)



负责人: _____

律 师: 刘正

律 师: 吴二

2025年7月6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 11401201410681562

法律职业资格
或律师资格证号 A20111408260098

发证机关 山西省司法厅

发证日期 2024年03月18日



持证人 喻晓杰

性别 男

身份证号 142731198805090317

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 * 专用章 *
备案日期	2024年5月25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月至2026年5月

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 11401201510397684

法律职业资格
或律师资格证号 A20101101082384

发证机关



发证日期

2024 年 03 月 05 日



持证人 吴玉寒

性 别 男

身份证号 14230119880107001X

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 律师年度考核备案专用章
备案日期	2024年5月15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月至2026年5月