

山西华炬律师事务所
2025 年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程
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: +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、出具本法律意见书的依据 | 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) 项目批复文件 | 5 |
| (三) 项目建设进度情况 | 8 |
| 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 | 9 |
| 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 | 10 |
| 六、结论意见 | 10 |

山西华炬律师事务所
2025 年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程
专项债券项目之
法律意见书

华律字(2025)0726-10 号

致：交口县城乡建设和交通运输局

山西华炬律师事务所接受交口县城乡建设和交通运输局（以下简称“委托方”）的委托，指派本所律师作为 2025 年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程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. 《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印发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, 不应被单独援引使用, 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

交口县老旧小区改造二期工程项目的实施主体为交口县城乡建设和交通运输局。

1.交口县城乡建设和交通运输局持有《统一社会信用代码证书》，证载内容如下：

| | |
|----------|--------------------|
| 机构名称 | 交口县城乡建设和交通运输局 |
| 统一社会信用代码 | 11142333MB0934620R |
| 机构性质 | 机关 |
| 机构地址 | 山西省交口县龙泉街 42 号 |
| 负责人 | 尹永彪 |
| 赋码机关 | 中共交口县委机构编制委员会办公室 |
| 颁发日期 | 2024 年 7 月 18 日 |

2.2024 年 6 月 14 日，中共交口县委办公室、交口县人民政府办公室发出关于印发《交口县机构改革实施方案》的通知（交办发[2024]12 号），整合县住房和城乡建设管理局（县城市管理综合行政执法局）、县交通运输局，组建县城乡建设和交通运输局。

3.经查询中国执行信息公开网，交口县城乡建设和交通运输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，交口县城乡建设和交通运输局是依法设立并有效存续的机关法人，具备独立法人资格，可以作为项目实施主体。

二、项目基本情况

（一）项目概况

交口县老旧小区改造二期工程项目建设地点：国土局小区、物资小区、水利小区、职中小区、医院宿舍、商贸小区。

建设规模及内容：改造六个小区 11 栋住宅楼合计 22844.4m²。主要内容改造外墙保温 11510.91m²、新增外墙保温 3965.43m²；改造屋顶 8671.01m²；新增不采暖地下室顶板保温 3150.6m²、首层阳台底板保温 590.80m²；拆除原屋面防水保温及彩钢板 8671.01m²、混凝土地面 6771.47m²、车棚面积 100 m²；更换落水管 1728m、楼宇门 21 套、楼梯间扶梯 620m、楼梯间窗户 119 m²、给水管网 573 米、污水管网 894 米、雨水管网 860 米；粉刷楼梯间墙面 8669.5 m²、储藏用房及围墙外立面 1921.35 m²；硬化室外地面 6856.70 m²、停车场 429.91 m²；铺设供热管网 514 米、燃气管道 242m、供电电缆 2720 米；新增视频安防及门禁系统 6 套、非机动车充电桩 30 个、电动汽车充电桩 13 台、太阳能路灯 2 盏、智能快递柜 8 套；绿化 206.52m²等。

（二）项目批复文件

1.2023 年 2 月 3 日，项目取得交口县行政审批服务管理局《关于交口县老旧小区改造二期工程可行性研究报告的批复》（交审管投资

发[2023]6号)，批复内容如下：

(1) 项目编码：2302-141130-89-01-709107；

(2) 项目名称：交口县老旧小区改造二期工程；

(3) 建设性质：改建；

(4) 建设地址：交口县物资小区、国土局小区、水利小区、职中小区、医院宿舍小区、商贸小区；

(5) 建设规模及内容：改造物资小区、国土局小区等六个小区，11栋住宅楼。

建设内容包括外墙保温 8733.7m²、不采暖地下室顶板保温 3150.6m²、首层阳台底板保温 602.1m²；屋顶防水改造 8426.9m²；更换落水管 646m；铺设给水管网 1381m、雨水管网 1446m、污水管网 1560m、供热管网 5185m、供电电缆 2238m 及新建配套检查井；更换楼宇门 19 套、楼梯间扶梯 716m、楼梯间窗户 127m²；粉刷楼梯间 6693m²及储藏用房及围墙外立面 1415m²；购置安装视频安防及门禁系统 14 套、非机动车充电桩 30 个、电动汽车充电桩 10 台、太阳能路灯 32 盏、智能快递柜 8 套；绿化 205m²、硬化室外地面 3193.5m²及室外停车场 2050m²；拆除原屋面防水保温及彩钢板 8426.9m²、外墙瓷砖 245m²、门房 47.4 m²、混凝土地面 4684.5m²及车棚 150m²；新建门房 75m²；

(6) 总投资及资金来源：项目估算总投资 2624.64 万元。其中建安工程费用为 2214.14 万元，工程建设其他费为 216.08 万元，工程预备费为 194.42 万元。资金来源为申请中央 预算内资金和地方财政

配套解决;

(7) 项目单位: 交口县住房和城乡建设管理局;

(8) 建设周期: 11 个月。

2.2024 年 4 月 19 日, 项目取得交口县行政审批服务管理局《关于交口县老旧小区改造二期工程初步设计的批复》(交审管投资发[2024]29 号), 批复内容如下:

(1) 项目代码: 2302-141130-89-01-709107;

(2) 建设地点: 国土局小区、物资小区、水利小区、职中小区、医院宿舍、商贸小区;

(3) 建设规模及内容: 改造六个小区 11 栋住宅楼合计 22844.4m²。主要建设内容: 改造外墙保温 11510.91m²、新增外墙保温 3965.43m²; 改造屋顶 8671.01m²; 新增不采暖地下室顶板保温 3150.6m²、首层阳台底板保温 590.80m²; 拆除原屋面防水保温及彩钢板 8671.01m²、混凝土地面 6771.47m²、车棚面积 100m²; 更换落水管 1728m、楼宇门 21 套、楼梯间扶梯 620m、楼梯间窗户 119m²、给水管网 573 米、污水管网 894 米、雨水管网 860 米; 粉刷楼梯间墙面 8669.5m²、储藏用房及围墙外立面 1921.35m²; 硬化室外地面 6856.70m²、停车场 429.91m²; 铺设供热管网 514 米、燃气管道 242m、供电电缆 2720 米; 新增视频安防及门禁系统 6 套、非机动车充电桩 30 个、电动汽车充电桩 13 台、太阳能路灯 2 盏、智能快递柜 8 套; 绿化 206.52m²等;

(4) 项目概算总投资及资金来源: 项目概算总投资 2595.1 万元,

其中工程费 2240.70 万元, 工程建设其他费 230.82 万元, 预备费 123.58 万元。资金来源为申请中央预算内资金和地方财政配套解决。

3.2025 年 6 月 13 日, 交口县城乡建设和交通运输局出具《关于交口县老旧小区改造二期工程项目收益情况的说明》, 交口县老旧小区二期工程项目包括医院小区、物资小区、职中小区、商贸小区、水利小区、国土局小区六个老旧小区。项目资金平衡方案中, 项目运营收入测算主要有物业费收入、停车费收入、充电桩收入、广告费收入、智能快递柜租金收入等。现通过征求意见, 六个小区三分之二业主同意将以上运营收入用于专项债券还本付息。

(三) 项目建设进度情况

交口县老旧小区改造二期工程项目于 2024 年 9 月开工, 预计 2025 年 9 月完工。

据此, 本所律师认为, 交口县老旧小区改造二期工程项目属于公益性项目, 项目已取得可研批复、初设批复审批手续, 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 年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程专项债券项目情况及资金平衡方案》, 项目总投资为 2,595.10 万元。资金来源为:

1. 自有资金 1,095.10 万元, 拟申请上级资金及财政资金投入解决;
2. 专项债券解决 1,500.00 万元, 其中本批次募投 1,130.00 万元, 以后批次拟继续募投 370.00 万元。

据此, 本所律师认为, 交口县老旧小区改造二期工程项目资金来

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《2025年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程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2055年还本息后项目累计净现金结余393.72万元，因此本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费收入、停车费收入、充电桩收入、广告费收入、智能快递柜租金收入等，项目收益和现金流覆盖债券还本付息倍数为1.17，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，交口县老旧小区改造二期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，其出具的专项评价报告具有法律效力。

（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：

交口县城乡建设和交通运输局依法设立并有效存续，可以作为项目的实施主体。

交口县老旧小区改造二期工程项目属于公益性项目，项目已取得可研批复、初设批复审批手续。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年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程专项债券项目不存

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无法及时归集和偿还的风险，同时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，其余五份供项目对应专项债券发行之目的使用。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2025年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程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：_____

张文静

律 师：_____

王丽红

二〇二五年七月二十七日

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 | 11401200410413290 | | |
| 法律职业资格 或律师资格证号 | B20021400000095 | | |
| 发证机关 | 山西省司法厅 行政审批专用章 | 持证人 | 张文魁 |
| 发证日期 | 2024 年 0 月 2 日 | 性 别 | 男 |
| | | 身份证号 | 340403197401121235 |

| 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 专用章 | 备案机关 | 山西省司法厅 专用章 |
| 备案日期 | 2024 年 5 月 20 日 | 备案日期 | 2025 年 5 月 20 日 |

| | | | |
|-------------------|-------------------|--|--------------------|
| 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 | 11401201611832621 | | |
| 法律职业资格 或律师资格证号 | A20121401211180 | | |
| 发证机关 | 山西省司法厅 | 持证人 | 王丽红 |
| 发证日期 | 2024年03月21日 | 性别 | 女 |
| | | 身份证号 | 140121199003058021 |

律师年度考核备案

| | |
|------|-----------------------|
| 考核年度 | 2023年 |
| 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20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 |