
北京德恒（太原）律师事务所
关于孝义市老旧小区改造项目（三期）
专项债券项目的
法律意见书

德恒太原 2025 年法意字第 908 号



德恒（太原）律师事务所
DeHeng Law Offices (Taiyuan)

山西省太原市新晋祠路长兴北街华润大厦 T630/31 层

电话： 0351-8395811 传真： 0351-8395822 邮编： 0300211

二〇二五年七月



目 录

释 义	2
引 言	3
一、出具本法律意见书采用的基本方法	3
二、本法律意见书基于以下假设及限制	3
三、重要提示及声明	4
四、出具本法律意见书所依据的法律法规及规范性文件	5
正 文	7
一、本次专项债对应项目主体	7
二、本次专项债券对应项目的基本情况	7
（一）项目基本概况	7
（二）项目批复文件	8
（三）项目建设进度情况	9
（四）项目公益性	9
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、项目对应专项债券中介服务机构	11
（一）会计师事务所	11
（二）律师事务所	12
六、结论意见	12



释 义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有如下含义：

贵单位	指	孝义市住房和城乡建设局
本次专项债券	指	本次计划募投专项债券总规模为 1,000.00 万元，每半年支付一次利息，期限为 20 年期，到期后一次性偿还本金和最后一次利息。
项目	指	孝义市老旧小区改造项目（三期）
本所	指	北京德恒（太原）律师事务所
本法律意见书	指	《北京德恒（太原）律师事务所关于孝义市老旧小区改造项目（三期）专项债券项目的法律意见书》
财务评价机构	指	山西天正会计师事务所（有限公司）
元	指	人民币的货币单位



北京德恒（太原）律师事务所
关于孝义市老旧小区改造项目（三期）
专项债券项目的
法律意见书

德恒太原 2025 年法意字第 908 号

致：孝义市住房和城乡建设管理局

北京德恒（太原）律师事务所依法接受孝义市住房和城乡建设管理局的委托，作为孝义市老旧小区改造项目（三期）发行政府专项债券的专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，对本项目参与专项债券项目进行合法合规性审查并出具本法律意见。

引 言

一、出具本法律意见书采用的基本方法

1. 审阅项目相关主体提供的资料、信息与文件；
2. 通过网络渠道核查项目相关主体的信息；
3. 查阅截止本法律意见书出具日前贵单位提供的由其他中介机构出具的专业报告；
4. 依据相关法律法规、政策、程序及实际操作管理作出法律判断。

二、本法律意见书基于以下假设及限制

1. 所有相关主体提交给我们的文件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有相关主体提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签



署和递交；

3. 所有相关主体提交给我们的文件上的签字、印章均是真实的；

4. 所有相关主体对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面的还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5. 描述或引用法律问题所涉及的事实、信息和数据是截至本法律意见书出具之日相关主体提供给本所的受限于前述规定的有效事实和

和数据；

6. 本报告所给出的法律意见与建议，是以截至报告日所适用的中国法律为依据的。

三、重要提示及声明

1. 本所律师在出具法律意见书之前，已得到贵单位的承诺和保证，即：贵单位向本所律师提供了为出具法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处。上述所提供的材料如为副本或复印件，则保证与正本或原件相符；

2. 本《法律意见书》仅限于贵单位本次发行地方政府专项债券资金之目的使用，未经本律师事务所及经办律师书面许可，不得用作其他用途，否则由贵单位承担一切法律后果；

3. 鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行核查的能力和专业资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性作出任何明示或默示的承诺；

4. 本法律意见书仅对贵单位本次发行地方政府专项债券有关事



项所涉法律问题发表意见，并不对本次专项债券的可偿付性作出任何的保证；

5. 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，对贵公司提供的有关文件和事实进行了必要的审慎调查；

6. 本法律意见书系根据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实和我国现行法律法规和财政部有关规范性文件，并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。

四、出具本法律意见书所依据的法律法规及规范性文件

本所承办律师出具本法律意见依据的相关法律法规及规范性文件如下：

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. 《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《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）；



9. 《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）（财库〔2020〕43号）；
10. 《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；
11. 《山西省财政厅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）；
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）；
14. 《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）
15. 《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）；
16. 其他相关的法律法规及政策规定。



正 文

一、本次专项债对应项目主体

孝义市老旧小区改造项目（三期）建设主体为孝义市住房和城乡建设管理局，其基本情况如下：

1. 根据建设主体提供的材料及本所律师通过网站公示信息查询汇总，其基本情况如下：

名称	孝义市住房和城乡建设管理局		
统一社会信用代码证	11142301012660612F	负责人	李永平
机构性质	机关单位		
地址	山西省吕梁市孝义市党政办公大楼		
赋码机关	中共孝义市委机构编制委员会办公室		
颁发日期	2021 年 6 月 8 日		

2. 经查询网上公示系统显示，孝义市住房和城乡建设管理局为依法正常存续的机关单位；经查询中国执行信息公开网，孝义市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，孝义市住房和城乡建设管理局无失信惩戒记录。

本所律师认为，孝义市住房和城乡建设管理局为依法设立且有效存续的机关单位，具备作为项目建设实施的主体资格。

二、本次专项债券对应项目的基本情况

（一）项目基本概况



根据孝义市发展和改革局文件《关于孝义市老旧小区改造项目（三期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（孝发改发〔2022〕268号）及《2025年孝义市老旧小区改造项目（三期）专项债券项目情况及资金平衡方案》，项目基本情况如下：

1. 项目名称：孝义市老旧小区改造项目（三期）；

2. 建设地址：孝义市城区6个老旧小区院内；

3. 项目主要内容：本次实施改造的老旧小区共计6个，包括城建小区、发煤站小区、救护队小区、铝业小区、红卫小区、顺义巷小区，合计41栋住宅楼，涉及总户数760户，改造总建筑面积215499 m²，主要建设内容为建筑单体改造、室外管线改造及管线规整入地以及配套设施改造提升等。

（二）项目批复文件

1. 2022年12月30日，取得了孝义市发展和改革局文件《关于孝义市老旧小区改造项目（三期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（孝发改发〔2022〕268号）（项目代码：2212-141181-89-05-936191）；

2. 2023年5月6日，取得了孝义市发展和改革局文件《关于孝义市老旧小区改造项目(三期)初步设计的批复》（孝发改发〔2023〕82号）；

3. 2023年7月6日，取得了《建设工程规划许可证》（建字第141181202300032号）；

4. 2024年1月09日，取得了《建筑工程施工许可证》（编号141181202401090101）。



（三）项目建设进度情况

项目于 2024 年 4 月开工，截止目前，正在进行室外道路施工，预计 2025 年 10 月完工。

（四）项目公益性

本项目建设完成后，可改善孝义市老旧小区居民生活环境、改善民生，让百姓共享城市创建成果，同时加快新老城域融合，展示城市美好形象，是塑造孝义城市形象、提高孝义城市竞争力的重要载体。

本所律师认为，孝义市老旧小区改造项目（三期）属于公益性项目，已取得可研批复、初设批复、工程规划和施工许可等手续，部分手续仍在陆续完善中，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 年孝义市老旧小区改造项目（三期）专项债券项目情况及资金平衡方案》显示，孝义市发展和改革局文件《关于孝义市老旧小区改造项目（三期）初步设计的批复》（孝发改发〔2023〕82 号），总投资概算金额为 5,973.73 万元，资金来源为：

1. 项目通过自有资金投入 4,973.73 万元，资金来源为申请市财政资金投入和争取上级补助资金投入，目前已到位上级补助资金 534.00 万元，财政资金 645.00 万元。

2. 剩余资金需求 1,000.00 万元通过申请发行地方政府专项债券解决。

本所律师认为，孝义市老旧小区改造项目（三期）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《关于对孝义市老旧小区改造项目（三期）资金平衡情况专项评估的报告》（晋天正咨〔2025〕0982号），经专项审核，山西天正会计师事务所（有限公司）认为：

孝义市老旧小区改造项目（三期）建设完成后，改造后的老旧小区将委托物业公司进行统一的市场化物业管理，项目预期收入主要来源于物业费收入、停车位收入。

1. 物业费收入。项目涉及建筑面积约为 215,499.00 m²，涉及城建小区、发煤站小区、救护队小区、铝业小区、红卫小区、顺义巷小区，合计 41 栋楼，改造总户数 760 户，老旧小区物业服务费按照标准 1.00 元/m²·月进行测算，债券存续期内预计可实现物业费收入为 5,107.33 万元。

2. 停车位收入。项目建成后，预计规划 40 个停车位，每个停车位按 20 元/天进行测算，首年使用率按 60%计算，逐年增加 10%，达到 90%保持稳定。债券存续期内预计可实现预期收入为 508.81 万元。

项目运营成本主要包括人员工资费用、维修维护费用、其他费用等。项目改造完成后，预计设置 8 个工作岗位，人均工资标准参考当地经济水平按照 4 万元/年进行测算，预计每年维护小区及停车设施产生的维修维护费用，暂按固定资产原值的 1%进行测算，每年产生的办公、耗材等其他费用按照综合收入的 10%进行测算，预计债券存续期内年预计产生的运营成本为 2,373.43 万元。孝义市老旧小区改造项目（三期）建设完成后债券存续期内预计可实现项目经营净收益 3,242.71 万元。



在债券存续期内，项目建设完成后，项目净收益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结余为 1,758.71 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目以物业费收入、停车位收入作为还本付息的基础，并通过对孝义市住房和城乡建设局提供的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，孝义市老旧小区改造项目（三期）的本息覆盖率可达到 2.19 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

山西天正会计师事务所（有限公司）总体评估认为：孝义市老旧小区改造项目（三期）通过申请发行地方政府专项债券能以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成部分资金筹措。同时，物业费收入、停车位收入能够提供充足、稳定的现金流收入，充分满足专项债券发行还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为，孝义市老旧小区改造项目（三期）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，符合《地方政府债券发行管理办法》《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》的要求，可实现项目收益和融资自求平衡。但由于专项债券期限较长，可能存在施工管理等增加成本及成本及政策、经营管理等市场等因素影响相关收入，从而专项债券还本付息的风险。

五、项目对应专项债券中介服务机构

（一）会计师事务所

山西天正会计师事务所（有限公司）对项目情况及项目资金平衡方案进行专项评估。山西天正会计师事务所（有限公司）是在山西转



型综合改革示范区市场监督管理局登记注册的有限责任公司，法定代表人：郭金盛，公司地址：山西转型综合改革示范区学府产业园南中环街 529 号清控创新基地 B 座 0906 室，工商注册号为：140000100073496，统一社会信用代码为：91140107713678110F，组织机构代码为：71367811-0，成立日期：1999 年 4 月 20 日。经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中审计业务，出具有关的报告；提供财务会计咨询服务；审计国有大型企业会计报表、出具审计报告；税务咨询；企业管理咨询（不含投资与资产管理）；绩效管理咨询及评价。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）律师事务所

北京德恒（太原）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。北京德恒（太原）律师事务所现持有山西省司法厅于 2021 年 4 月 8 日核发的统一社会信用代码为 31140000060727412F《律师事务所分所执业许可证》，执业律师具有从事法律服务的资格。

本所律师认为，山西天正会计师事务所（有限公司）系合法存续的会计师事务所，具有专项债券项目财务评价的从业资质。北京德恒（太原）律师事务所系合法存续的律师事务所，具有法律服务从业资格，执业律师具有从事法律服务的资格。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 孝义市住房和城乡建设管理局系依法设立且有效存续的机关



单位，具备实施孝义市老旧小区改造项目（三期）的主体资格。

2. 本项目属公益性项目，符合法律法规等规定的政府专项债券资金投向项目；项目已取得可研批复、初设批复、工程规划和建设许可等主要批准文件，现有手续合法有效，项目仍应按法律法规持续完善后续程序和手续，以合法推进项目建设工作。

3. 本项目资金需求已经作出计划安排，项目投入运营后，项目收益主要来源于物业费收入、停车位收入，具有稳定的预期偿债资金来源，能够满足项目专项债券还本付息及专款专用的要求，且经专业机构预测项目收益与融资能够自求平衡。但由于专项债券期限较长，可能存在施工管理等增加成本及成本及政策、经营管理等市场等因素影响相关收入，从而专项债券还本付息的风险。

4. 山西天正会计师事务所（有限公司）和北京德恒（太原）律师事务所具备为专项债券项目提供服务的从业资格。

本法律意见书自加盖本所公章后生效。本法律意见书一式肆份，均为正本，本所留存壹份，其余叁份为参与本次地方政府专项债券之目的使用。



（本页无正文，为《北京德恒（太原）律师事务所关于孝义市老旧小区改造项目（三期）专项债券项目的法律意见书》之签署页）

北京德恒（太原）律师事务所

负 责 人：张培义

承办律师：和晓鹏

承办律师：张 岩

二〇二五年七月二十八日



附件





执业机构	北京德恒（太原）律师 事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	11401201010972112		
法律职业资格 或律师资格证号	A20081401070248		
发证机关	山西省司法厅 行政审批专用章	持证人	和晓鹏
发证日期	2021年01月29日	性别	男
		身份证号	140105198302190538

备 注

2024年度

称 职



2025年5月至2026年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 11285606





执业机构	北京德恒（太原）律师事务所	 	
执业证类别	兼职律师		
执业证号	11401202021231387		
法律职业资格或律师资格证号	A20181401050419		
发证机关	山西省司法厅	持证人	张岩
发证日期	2024年05月24日	性别	女
		身份证号	610303198407154227

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 律师年度考核备案专用章	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1日至2025年5月1日	备案日期	2025年5月1日至2026年5月1日