

2025 年吕梁市文水县老旧小区改造工程（二期）
专项债券项目

法律意见书

山西和胜律师事务所

2025 年 7 月



目录

释义.....1

前言.....2

一、出具本法律意见书采用的基本方法.....2

二、出具本法律意见书基于以下假设及限制2

三、重要提示与声明.....3

正文.....4

一、出具本法律意见书所依据的法律法规及规范性文件.....4

二、出具本法律意见书依据的基本事实.....5

三、本次专项债券对应项目实施主体的主体资格.....6

四、本次专项债券对应项目的基本情况.....6

五、本次专项债券项目资金来源及债券偿本付息安排.....8

六、本次专项债券的中介服务机构10

七、本次专项债券主要风险提示11

八、结论性法律意见11

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	文水县市政工程建设服务中心
本次专项债券	指	发行人申请发行的专项债券总规模为人民币 5200 万元，本批次申请发行债券资金 1000 万元，名称为 2025 年吕梁市文水县老旧小区改造工程（二期）专项债券。
对应项目	指	文水县老旧小区改造工程（二期）
本所	指	山西和胜律师事务所
本法律意见书	指	《2025 年吕梁市文水县老旧小区改造工程（二期）专项债券项目法律意见书》
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

山西和胜律师事务所

晋和胜法意字【2025】第 352 号

2025 年吕梁市文水县老旧小区改造工程（二期） 专项债券项目法律意见书

文水县市政工程建设服务中心：

山西和胜律师事务所（以下简称“本所”）接受贵单位的委托，就贵单位本次申报发行 2025 年吕梁市文水县老旧小区改造工程（二期）专项债券项目的合法合规性，现依据相关法律之规定，出具本法律意见书。

前言

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、信息和数据是截止到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数据；

6、本报告所给出的法律意见与建议，是以截止到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。

正文

一、出具本法律意见书所依据的法律法规及规范性文件

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；
- 6、《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）；

7、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161 号）；

8、《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）；

9、《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）；

10、《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）。

二、出具本法律意见书依据的基本事实

1、文水县自然资源局《关于文水县老旧小区改造工程(二期)项目不需办理土地预审和选址意见书的函》（文自然资函〔2024〕199 号）；

2、文水县行政审批服务管理局《关于文水县老旧小区改造工程(二期)可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(文审管投资发〔2024〕121 号)（项目代码：2411-141121-89-01-734704）；

3、文水县行政审批服务管理局《关于文水县老旧小区改造工程(二期)项目初步设计的批复》（文审管设计发〔2024〕159 号）；

4、文水县自然资源局《关于对文水县老旧小区改造工程(二期)项目占地情况的说明》（文自然资函〔2025〕88 号）。

5、《2025 年吕梁市文水县老旧小区改造工程(二期)专项债券项目情况及资金平衡方案》（以下简称《资金平衡方案》）；

6、《关于对吕梁市文水县老旧小区改造工程(二期)资金平衡情况

专项评估的报告》（晋天正咨〔2025〕1004 号，以下简称《专项评估报告》）。

三、本次专项债券对应项目实施主体的主体资格

本次发行地方政府专项债券对应项目的实施单位为文水县市政工程建设服务中心，本所律师根据实施单位提供的统一社会信用代码证书，其基本情况如下：

名称	文水县市政工程建设服务中心		
统一社会信用代码	12142322MB098728XE		
法定代表人	王永健	经费来源	财政补助
有效期限	2024-06-19 至 2029-06-18	开办资金	324.88 万元
登记机关	文水县事业单位登记管理局	举办单位	文水县住房和城乡建设管理局
住所	山西省文水县凤城镇兴华路住房和城乡建设管理局		
宗旨和业务范围	主要负责为城市建设发展提供服务保障。城市重点基础设施工程建设的组织实施和运营提供预算编制、规划设计、档案管理、资金管理等服务。		

据此，本所律师认为：文水县市政工程建设服务中心为依法设立且有效存续的事业单位，具备实施项目的合法主体资格。

四、本次专项债券对应项目的基本情况

（一）项目建设背景

《山西省 2024 年政府工作报告》指出：践行人民城市理念，开展城市体检和城市更新，打造宜居韧性智慧城市。改造一批城镇老旧小区、老旧管网和城市危旧房。推进完整居住社区建设试点，开展社区

嵌入式服务设施建设。城市体检工作实现设区城市全覆盖，开工改造老旧小区 1948 个，完成城镇排水管网雨污分流改造 1112 公里，新增城市绿地 840.8 万平方米、“口袋公园” 278 个、绿廊绿道 295.7 公里。

《吕梁市 2024 年政府工作报告》指出:增强县域承载能力，支持平川四县融入太原国家区域中心城市建设,加快离柳中方城镇组群-一体化发展。实施 350 个县域城建项目，启动 205 个老旧小区改造，推进市政公用、公共服务、环境基础设施提级扩能。

《文水县 2024 年政府工作报告》指出:深入实施城市更新和城市建设行动，全面提升城市宜居宜业水平。加速城市更新改造，继续推进 38 个老旧小区改造，启动 2-3 个小区加装电梯工程，谋划实施胡兰大街片区改造、堡子片区棚户区改造安置房二期工程、老旧小区二期改造项目(本项目)，推进“精致片区”和完整社区建设。

现代化的本质是人的现代化，推进中国式现代化，锚定的是人民对美好生活的向往。“党和政府的一切工作，都是为了老百姓过上更加幸福的生活”，必须坚持在发展中保障和改善民生。居住作为人们生活的基本条件，要求得到改善是情理之中,改善不仅包括住的舒适宽大，而且包括居住质量不断提高。特别是在人口老龄化日益提高的背景下，居住条件如何方便老人出行是提高居住质量的应有之义。

（二）项目主要建设内容

本次项目改造涉及绿苑小区等 15 个老旧小区，41 栋住宅楼，总建筑面积 15.46 万平方米，住户 1260 户，主要建设内容包括住宅楼

屋面防水改造、住宅楼外立面改造、住宅楼楼梯间改造、院内违建拆除、道路硬化、院落亮化、增加健身器材、充电设施、垃圾分类收集、围墙改造、智能道闸、大门更换以及小区内供排水、供电、供气、供暖、通信等基础设施的更新改造等。

（三）项目投资情况

根据文水县行政审批服务管理局《关于文水县老旧小区改造工程（二期）项目初步设计的批复》（文审管设计发〔2024〕159号），项目批复总投资概算金额为 6581.12 万元。

（四）项目建设进度

文水县老旧小区改造工程(二期)截至目前已完成可研批复、初设批复等手续，已完成招标手续并与中标单位签订合同，目前正在办理施工许可证，预计于 2025 年 8 月开工建设，于 2025 年年底完工。

据此，本所律师认为：本次申请发行地方政府专项债券对应项目办理了立项、初步设计的批复手续，项目完成施工招标，项目申报符合地方政府专项债券入库条件的相关规定，但项目建设仍应按照法律法规持续完善后续手续，以合法推进建设工作。

五、本次专项债券项目资金来源及债券偿本付息安排

（一）项目资金来源

文水县老旧小区改造工程(二期)所需项目资金为 6581.12 万元，资金来源为：

1、项目通过申请财政资金和中央资金 1381.12 万元，其中已到位中央资金 278.31 万元，省级财政资金 35.51 万元；

2、剩余 5200 万元资金需求拟通过申请发行地方政府专项债券来满足，其中本批次申请发行债券资金 1000 万元，以后批次拟募投债券资金 4200 万元。

（二）项目收益与债券还本付息安排

根据《资金平衡方案》内容显示：“在本债券存续期内，项目净收益可有效覆盖债券对应建设工程项目的债券本息支出。工程建设完成后，各类收入可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。文水县老旧小区改造工程(二期)本息覆盖率可达到 1.26 倍，期末项目累计净现金结余为 2,338.75 万元，文水县老旧小区改造工程(二期)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，该项目能够实现项目收益与融资自求平衡。”

天正会计师事务所（有限公司）对文水县老旧小区改造工程（二期）的资金平衡进行了专业测算，并出具了《专项评估报告》，报告内容显示“基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据我们对项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，认为文水县老旧小区改造工程(二期)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，各项收入为项目提供了充足、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。”

根据项目资金平衡分析结果，本次发行专项债券本息资金覆盖率可达 1.10，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，本所律师认为：本次发行地方政府专项债券对应的项目具有较为稳定的预期偿债资金来源，且经改造小区三分之二业主同意将预期收入用于专项债券还本付息，项目对应的收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡，符合财政部《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》等相关规定的要求。

六、本次专项债券的中介服务机构

（一）财务评价机构及其出具的《专项评估报告》

山西天正会计师事务所（有限公司）对本次发行地方政府专项债券对应项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《评价报告》。

根据山西天正会计师事务所（有限公司）的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，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，成立日期为 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）信用评级

项目对应的专项债券信用评级由山西省财政厅统一委托评定。

（三）法律顾问及《法律意见书》

文水县市政工程建设服务中心委托本所作为其法律顾问对本次发行地方政府专项债券对应项目及其资金投入的合法合规性进行分析并出具法律意见书。

本所是山西省司法厅批准设立的律师事务所，现持有山西省司法厅 2022 年 1 月 10 日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为：31140000E204182462。

综上，为本次发行地方政府专项债券提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所以及律师事务所具备相应的从业资格。

七、本次专项债券主要风险提示

本次专项债券主要风险为项目收益风险。项目建成后，若各项收入未能达到预期水平，势必会影响项目预期收益的实现，影响投资回收困难和债券资金本息支付困难。

文水县市政工程建设服务中心出具的《2025 年吕梁市文水县老旧小区改造工程(二期)专项债券项目情况及资金平衡方案》中也揭示了本期债券可能面临的主要偿债风险及防控措施。

八、结论性法律意见

综上所述，本所律师认为：文水县市政工程建设服务中心具有实

施本次申报发行地方政府专项债券对应项目的合法主体资格，该项目获得了立项、初步设计的批复，完成了项目施工翟飙，项目资金需求已经作出计划安排，符合地方政府专项债券入库条件的相关规定，但项目建设仍应按照法律法规持续完善后续手续，以合法推进建设工作；项目偿债资金来源为停车位收入、物业费收入，经改造小区三分之二业主同意将前述收入用于专项债券还本付息，且经专业机构预测的项目收益与融资能够自求平衡，满足项目收益能够覆盖专项债券的还本付息及专款专用的要求，项目的资金来源和资金用途符合法律规定；为本项目提供专业服务的法律服务机构、财务审计机构均具备相应的从业资质。

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，其余叁份为文水县市政工程建设服务中心发行本次地方政府专项债券之目的使用。

