

山西华炬律师事务所
2025 年晋中市祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区
(包一) 专项债券项目
之
法律意见书



华炬律师事务所
SHANXI HUA JU LAW FIRM

山西太原长风商务区长兴路 1 号华润大厦 T4 座 34-35 层
34/35thFloor, Tower4, ChinaResourcesBuilding,
No. 1ChangxingRoad, ChangfengCBD, 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、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.....	4
（一）项目概况.....	5
（二）项目审批情况.....	5
（三）项目建设进展情况.....	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.....	9
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 年晋中市祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区

（包一）专项债券项目之

法律意见书

华律字(2025)0729-36号

致：祁县住房和城乡建设管理局

山西华炬律师事务所接受祁县住房和城乡建设管理局（以下简称“委托方”）的委托，指派本所律师作为 2025 年晋中市祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）专项债券项目的专项法律顾问，出具本法律意见书。

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、《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、《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）；
- 7、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43 号）；

8、《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）；

9、《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）；

11、《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）；

12、《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发行工作的通知》（晋发改投资发[2024]276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 and 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

祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）建设单位为祁县住房和城乡建设管理局。

1、祁县住房和城乡建设管理局持有《统一社会信用代码证书》，证载信息如下：

机构名称	祁县住房和城乡建设管理局（县城市管理综合行政执法局）
统一社会信用代码	111408300127555153
机构性质	机关
机构地址	山西省晋中市祁县丹枫东路昌源大厦四层

2、经查询中国执行信息公开网，祁县住房和城乡建设管理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，祁县住房和城乡建设管理局是依法设立的机关法人，具备独立法人资格，可以作为祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）的主体单位。

二、项目基本情况

（一）项目概况

祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）建设地址位于祁县丹枫路社区；实施改造的老旧小区共计 8 个，分为 4 个标段，一标段为国税局宿舍，二标段为建行宿舍、公安局小区，三标段博物馆宿舍、城关信用社，四标段为城关商品房、环保局宿舍，旧建行小区；共计楼房 17 栋，小二楼 3 栋，住户 417 户，常住人口约 1118 人，总建筑面积 54532.98m²，总占地面积 32739.6m²。建设内容：根据小区现状基础设施条件，初步确定的改造内容如下：基础类、完善类建设内容。

（1）基础类：建筑外墙节能保温、屋面保温防水、雨落管更换、楼梯间粉刷及栏杆扶手粉刷及修复、楼梯间窗户更换、楼宇门更换、楼梯间照明、公共部位粉刷、道路硬化、散水硬化、给水、雨污水管网改造、线缆规整、微型消防站、垃圾分类亭、门禁系统、快递柜；（2）完善类：主要包括小区内的绿化，庭院照明，门牌、标识、标牌，停车位划线及消防通道划线，健身器材，文化墙等。

（二）项目审批情况

1、2022 年 2 月 23 日，祁县行政审批服务管理局发布了《关于印发第二批建设工程规划许可证豁免清单的通知》。通知明确：由相关政府部门主导实施的不涉及增加用地面积及建筑面积的改造整治项目（包括老旧小区改造等改造提升工程），免于办理建设工程规划许可证。

2、2023 年 7 月 17 日，祁县住房和城乡建设管理局向祁县自然资源局出具《关于祁县老旧小区改造项目土地情况说明的函》（祁建函字[2023]14 号）：项目不涉及新增用地。该函经祁县自然资源局盖章确认。

3、2023 年 8 月 7 日，项目取得祁县能源局《关于“祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）”项目不需要单独进行节能审查的函》（祁能办函[2023]45 号）：项目不需要单独进行节能审查。

4、2023 年 9 月 18 日，项目取得《祁县重大决策社会稳定风险评估备案意见》（祁稳评备[2023]9 号）：项目风险等级为低风险，予以备案。

5、2023 年 9 月 20 日，项目取得祁县行政审批服务管理局《关于祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）可行性研究报告的批复》（祁审批审字[2023]77 号），批复如下：

（1）项目代码：2308-140727-89-01-518194；

（2）建设单位：祁县住房和城乡建设管理局；

（3）建设地点：祁县丹枫路社区；

（4）建设规模及建设内容：本次实施改造的老旧小区共计 8 个，分为 4 个标段，一标段为国税局宿舍，二标段为建行宿舍、公安局小区，三标段博物馆宿舍、城关信用社，四标段为城关商品房、环保局宿舍，旧建行小区；共计楼房 17 栋，小二楼 3 栋，住户 417 户，常住人口约 1118 人，总建筑面积 54532.98m²，总占地面积 32739.6m²。

建设内容：根据小区现状基础设施条件，初步确定的改造内容如下：基础类、完善类建设内容。（1）基础类：建筑外墙节能保温、屋面保温防水、雨落管更换、楼梯间粉刷及栏杆扶手粉刷及修复、楼梯间窗户更换、楼宇门更换、楼梯间照明、公共部位粉刷、道路硬化、散水硬化、给水、雨污水管网改造、线缆规整、微型消防站、垃圾分类亭、门禁系统、快递柜；（2）完善类：主要包括小区内的绿化，庭院照明，门牌、标识、标牌，停车位划线及消防通道划线，健身器材，文化墙等；

（5）建设工期：29个月（2023年7月-2025年11月）；

（6）总投资：2581.87万元，其中：工程费用2111.06万元，工程建设其他费用225.09万元，工程预备费234.72万元；

（7）资金来源：申请上级资金补助及县财政资金。

6、2023年10月9日，项目取得祁县行政审批服务管理局《关于祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）初步设计及投资概算的批复》（祁审批审字[2023]84号），批复如下：

（2）项目代码：2308-140727-89-01-518194；

（2）建设单位：祁县住房和城乡建设管理局；

（3）建设地点：祁县丹枫路社区；

（4）建设规模及建设内容：本次实施改造的老旧小区共计8个，分为4个标段，一标段为国税局宿舍，二标段为建行宿舍、公安局小区，三标段博物馆宿舍、城关信用社，四标段为城关商品房、环保局

宿舍，旧建行小区；共计楼房 17 栋，小二楼 3 栋，住户 417 户，常住人口约 1118 人，总建筑面积 54532.98m²，总占地面积 32739.6m²。建设内容：根据小区现状基础设施条件，初步确定的改造内容如下：基础类、完善类建设内容。（1）基础类：建筑外墙节能保温、屋面保温防水、雨落管更换、楼梯间粉刷及栏杆扶手粉刷及修复、楼梯间窗户更换、楼宇门更换、楼梯间照明、公共部位粉刷、道路硬化、散水硬化、给水、雨污水管网改造、线缆规整、微型消防站、垃圾分类亭、门禁系统、快递柜；（2）完善类：主要包括小区内的绿化，庭院照明，门牌、标识、标牌，停车位划线及消防通道划线，健身器材，文化墙等；

（5）建设工期：2023 年 7 月-2025 年 11 月；

（6）总投资：2566.9 万元。其中：工程费用 2106.5 万元，工程建设其他费 227.03 万元，工程预备费 233.35 万元；

（7）资金来源：申请上级资金补助及县财政资金。

7、2024 年 5 月 24 日，项目取得祁县行政审批服务管理局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 140727202405240101），证载信息如下：

建设单位	祁县住房和城乡建设管理局 (县城市管理综合行政执法局)
工程名称	祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）
建设地址	祁县丹枫路社区

54532.98m²

（三）项目建设进度情况

项目 2023 年 7 月开工建设，预计 2025 年 11 月完工。

据此，本所律师认为，祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）系公益性项目，项目取得施工许可，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《晋中市祁县老旧小区改造项目丹枫路社区（包一）专项债券及资金平衡方案》，对项目总投资进行修正后（增加建设期专项债券利息支出 8.52 万元）确定总投资为 2,590.39 万元，资金来源为：

1、县财政资金投入 1,390.39 万元；

2、剩余资金需求 1,200.00 万元通过申请发行地方政府专项债券解决，其中：本批次申请发行地方政府专项债券资金 390.00 万元，2025 年以后批次申请发行地方政府专项债券资金 810.00 万元。

据此，本所律师认为，祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）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《关于对晋中市祁县老旧小区改造项目丹枫路社区（包一）专项债券项目情况及资金平衡方案的专项评价报告》，经专项审核，山西利华会计师事务所有限公司认为：

本项目以祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）经营净收

益，即物业费收入作为还本付息基础，通过对祁县住房和城乡建设管理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，根据谨慎性原则，债券利息支出参考当前 20 年期国债收益率（基准日 2025 年 7 月 14 日）上浮 50%来测算，约为 2.84%，晋中市祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）专项债券的本息覆盖率可达到 1.51 倍，能够满足资金筹措充足性的要求；在债券存续期内，晋中市祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）的物业费收入可有效覆盖债券对应项目成本、债券利息支出，建设项目结束后的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。期末项目累计净现金结余为 951.67 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

山西利华会计师事务所有限公司总体评价认为：晋中市祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）物业费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。

据此，本所律师认为，祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）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

山西利华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价。山西利华会计师事务所有限公司持有太原市迎泽区

行政审批服务管理局于 2025 年 1 月 28 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911401067701252483），山西省财政厅于 2024 年 4 月 11 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：14010250）。

据此，本所律师认为，山西利华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：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：

祁县住房和城乡建设管理局系依法设立的机关法人，可以作为项目的主体单位。

祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）系公益性项目，取得的手续合法有效，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 年晋中市祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）专项

债券项目不存在实质性法律障碍。根据发行项目情况和资金平衡方案，发行项目依赖老旧小区改造后的共有部分产生的收入作为偿债来源，但未提供业主委员会或业主同意资料，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。此外专项债券期限较长，还可能存在政策、市场等因素影响相关收入，从而影响专项债券还本付息。


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 年晋中市祁县老旧小区改造项目-丹枫路社区（包一）项目专项债券项目之法律意见书》之签署页）



负责人：_____

律 师： 

律 师： 

2025 年 7 月 29 日

附件一：律师事务所执业许可证



No. 70092199

中華人民共和國司法部制

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	11401201710535060		
法律职业资格 或律师资格证号	A20074303020071		
发证机关	山西省司法厅 行政审批专用章	持证人	郝韶洋
发证日期	2023年03月06日	性别	男
		身份证号	142322198502206011

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2024-年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	山西省司法厅 * 专用章 律师年度考核备案	备案机关	
备案日期	2025年5月至2026年5月	备案日期	

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 11401201910112172

法律职业资格
或律师资格证号 A20171410821271

发证机关 山西省司法厅

发证日期 2023 年 05 月 26 日

持证人 郭敏

性 别 男

身份证号 142603198002161010

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 年度考核备案专用章
备案日期	2024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	山西省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	2025年5月