

山西华炬律师事务所
2025 年吕梁市方山县城旧小区改造工程
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: +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	4
(一) 项目概况	4
(二) 项目批复文件	5
(三) 项目建设进度情况	9
三、项目资金筹措	10
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	11
六、结论意见	12

山西华炬律师事务所
2025 年吕梁市方山县城旧小区改造工程
专项债券项目之
法律意见书

华律字(2025)0820-95 号

致：方山县住房和城乡建设管理局

山西华炬律师事务所接受方山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 年吕梁市方山县城旧小区改造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

方山县城旧小区改造工程项目的实施主体为方山县住房和城乡建设管理局。

1.方山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：

名称	方山县住房和城乡建设管理局（方山县城市管理综合行政执法局）
统一社会信用代码	11142330MB05234422
机构性质	机关
机构地址	方山县建安路 102 号

2.经查询中国执行信息公开网，方山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，方山县住房和城乡建设管理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

方山县城旧小区改造工程项目建设地址为：方山县县城区域

内。建设规模及内容：改造住宅总建筑面积为 13.11 万平方米，道路硬化 4500 平方米，共涉及 7 个片区，8 个老旧小区：(民政局、卫生局、交警大队)家属区和(农业局、药材公司)家属区为两个老旧小区合并为一个片区，主要改造片区内 6 条道路及内部给水、雨水、污水、供热、强弱电、建筑节能保温、照明、智能快递柜、楼宇门、环卫设施等；物资局家属院、农机站家属院、税务局家属院、一建公司家属院、恒山小区。主要改造室外硬化及室外给水、雨水、污水、供热、强弱电、建筑节能保温、照明、智能快递柜、楼宇门、环卫设施、充电桩、智能道闸绿化、健身器材、花池座椅等；县社家属区主要改造室外硬化及室外污水、供热、建筑节能保温、照明、绿化等，内含 500 米长污水主干管改造，包括 50 米道路修复工程和 50 米绿化带修复工程。建设内容：基础类改造工程、完善类改造工程、提升类改造工程三个方面，基础类改造工程主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物外墙、楼梯等公共部位维修等，完善类改造工程主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造等，提升类改造工程主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造。

（二）项目批复文件

1.2023 年 2 月 15 日，项目取得方山县行政审批服务管理局《关于对方山县城旧小区改造工程可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（方审批字[2023]7 号），批复内容如下：

- (1) 项目编码：2302-141128-89-05-780792；
- (2) 项目名称：方山县城旧小区改造工程；

(3) 建设性质：改建；

(4) 建设地点：吕梁市方山县；

(5) 建设规模及内容：改造内容分为 11 个改造片区，改造住宅总建筑面积为 15.03 万平方米，道路硬化 11959 平方米。共涉及 13 个老旧小区，3 条片区主要道路改造、6 条片区次要道路改造、一个停车场(停车场内包括一条 160 米长渠道整治，整治方案采用钢筋混凝土箱涵与原河道衔接，箱涵内部净尺寸为 3 米*2 米，侧壁、顶板厚 300mm，箱涵底板基础抛石 1 米挤淤，铺设 0.3 米碎石，C15 素混凝土垫层，箱涵盖板均为现浇钢筋混凝土结构)、县社家属片区 500 米长污水主干管改造(包括 50 米道路修复工程和 50 米绿化带修复工程)。

12 个改造老旧小区分别为：民政局家属院、卫生局家属院、农业局家属院、交警大队、药材公司家属院片区沿街改造、物资局家属院、农机站家属院、一建公司家属区、税务局家属院、电业局家属院、恒山小区、建行旧家属区，以上改造小区经过和建设单位进一步落实，所涉及小区没有申报过相关改造和棚改拆迁计划。

3 条片区主要道路为：电业局旧址家属片区道路、公安局旧址家属片区道路、计量局旧址片区道路。

6 条片区次要道路为：民政局家属院、卫生局家属院、农业局家属院、交警大队、药材公司家属院 6 个片区之间的内部道路。

1 个停车场为：公安局旧址家属片区内部停车场，用地面积 4675 m²，停车位 90 个。

县社家属片区长 500 米污水主干管改造(包括 50 米道路修复工程和 50 米绿化带修复工程)。

项目改造建设内容分为基础类改造工程、完善类改造工程、提升类改造工程三个方面,基础类改造工程主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物外墙、楼梯等公共部位维修等,完善类改造工程主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造等,提升类改造工程主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造;

(6) 总投资及资金来源: 本项目估算总投资 8373.68 万元,其中工程费为 6944.50 万元,工程建设其他费用为 808.91 万元,预备费为 620.27 万元;

(7) 项目单位: 方山县住房和城乡建设管理局;

(8) 建设周期: 12 个月。

2.2023 年 2 月 15 日,项目取得方山县自然资源局《关于 2023 年方山县城旧区老旧小区改造工程立项征求意见的复函》(方自然资函[2023]11 号), 该项目在原址上实施,不涉及新增建设用地。

3.2023 年 11 月 28 日,取得了《方山县发展和改革局关于方山县城旧区老旧小区改造工程初步设计的批复》(方发改发[2023]92 号)。

4.2024 年 5 月 8 日,项目取得方山县发展和改革局《关于方山县城旧区老旧小区改造工程(调整)初步设计的批复》(方发改发[2024]23 号), 批复内容如下:

(1) 项目名称: 方山县城旧区老旧小区改造工程(调整);

(2) 建设地址: 方山县县城区域内;

(3) 建设规模及内容：改造住宅总建筑面积为 13.11 万平方米，道路硬化 4500 平方米，共涉及 7 个片区，8 个老旧小区：(民政局、卫生局、交警大队)家属区和(农业局、药材公司)家属区为两个老旧小区合并为一个片区，主要改造片区内 6 条道路及内部给水、雨水、污水、供热、强弱电、建筑节能保温、照明、智能快递柜、楼宇门、环卫设施等；物资局家属院、农机站家属院、税务局家属院、一建公司家属院、恒山小区主要改造室外硬化及室外给水、雨水、污水、供热、强弱电、建筑节能保温、照明、智能快递柜、楼宇门、环卫设施、充电桩、智能道闸绿化、健身器材、花池座椅等；县社家属区主要改造室外硬化及室外污水、供热、建筑节能保温、照明、绿化等，内含 500 米长污水主干管改造，包括 50 米道路修复工程和 50 米绿化带修复工程。建设内容：基础类改造工程、完善类改造工程、提升类改造工程三个方面，基础类改造工程主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物外墙、楼梯等公共部位维修等，完善类改造工程主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造等，提升类改造工程主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造；

(4) 工程概算：初步设计概算总投资额：3929.53 万元，其中：建筑安装工程费 3173.11 万元，工程建设其他费用：534.14 万元，预备费用：222.28 万元。

5.2024 年 6 月 28 日，项目取得方山县行政审批服务管理局《建设工程规划许可证》（建字第 1411282024GG0008412 号），证载内容如下：

建设单位（个人）	方山县住房和城乡建设管理局
项目名称	方山县城区老旧小区改造工程
建设位置	方山县县城区域内
建设规模	建筑节能保温总面积 42286.51 平方米

6.2025 年 4 月 28 日，方山县住房和城乡建设管理局出具《关于方山县城区老旧小区改造项目收益情况的说明》，方山县城区老旧小区改造项目已经小区三分之二业主同意，将方山县城区 8 个老旧小区改造项目对应的物业收入、停车位收入及广告收入在保障项目运营成本的前提下优先用于专项债券的还本付息。

7.2025 年 7 月 31 日，项目取得方山县行政审批服务管理局《建筑工程施工许可证》（编号 142330202507310101），证载内容如下：

建设单位	方山县住房和城乡建设管理局
工程名称	方山县城区老旧小区改造工程
建设地址	方山县县城区域内
建设规模	131100 平方米

（三）项目建设进度情况

方山县城区老旧小区改造工程项目于 2024 年 9 月开工，截止目前，11 个老旧小区已全部完成，正在进行附属设施的安装，预计 2025 年 12 月完工。

据此，本所律师认为，方山县城区老旧小区改造工程项目属于公益性项目，项目已取得可研批复、初设批复、建设工程规划许可证审批手续，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年吕梁市方山县城旧小区改造工程专项债券项目情况及资金平衡方案》，项目总投资概算金额为3,929.53万元。资金来源为：

1. 自有资金投入929.53万元，资金来源为申请中央资金和省级财政资金；
2. 剩余资金需求3,000.00万元拟通过申请发行地方政府专项债券来解决，其中本批次拟募投债券资金600.00万元。

据此，本所律师认为，方山县城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《关于对吕梁市方山县城旧小区改造工程资金平衡情况专项评估的报告》，经专项审核，山西天正会计师事务所（有限公司）认为：

本项目以物业费收入、停车位收入、奖补收入作为还本付息的基础，并通过对方山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项目收支数据进行分析测算，方山县城旧小区改造工程的本息覆盖率可达到1.23倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

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1,056.81万元，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）总体评估认为：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。

据此，本所律师认为，方山县城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）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：91140107713678110F），山西省财政厅于2018年3月22日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：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，其出具的专项评估报告具有法律效力。

(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的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：

方山县住房和城乡建设管理局依法设立并有效存续，可以作为项目的实施主体。

方山县城旧区老旧小区改造工程项目属于公益性项目，项目已取得可研批复、初设批复、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证审批手续，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 年吕梁市方山县城旧区老旧小区改造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。

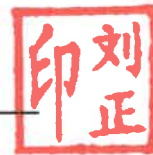
本法律意见书自加盖本所公章及经办律师签字后生效。本法律意见书正本一式六份，本所留存一份，其余五份供项目对应专项债券发行之目的使用。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2025年吕梁市方山县城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: 王

二〇二五年八月二十一日

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 11401201611712656

法律职业资格
或律师资格证号 A20151411250163

发证机关 山西省司法厅

发证日期 2025 年 3 月 3 日



持证人 刘丹凤

性 别 女

身份证号 141125199102130144

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 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
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	11401201611832621	
法律职业资格 或律师资格证号	A20121401211180	
持证人	王丽红	
性别	女	
身份证号	140121199003058021	
发证机关	山西省司法厅	
发证日期	2024年03月24日	

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2023年	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 年度考核备案专用章	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15日	备案日期	2025年5月至2026年5月