

2021 内蒙古自治区政府专项债券（第二批次）

呼和浩特市清水河县

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券

法律意见书

北京市中洲（呼和浩特）律师事务所

2021 年 11 月

2021 内蒙古自治区政府专项债券（第二批次）

呼和浩特市清水河县-清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目

专项债券法律意见书

北京市中洲（呼和浩特）律师事务所指派我所律师对 2021 内蒙古自治区（呼和浩特市清水河县）清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券相关事宜进行合法性审查，出具本法律意见书。

本所及承办律师根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）、《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）及中共中央办公厅国务院办公厅印发《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》、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预[2021]61 号）、财政部关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知（财预〔2021〕5 号）、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）、《内蒙古自治区发展改革委财政厅关于做好地方政府专项债券项目推动工作的通知》（内发改投字〔2020〕1037 号）等文件以及《律师事务所从事证券法律业务管理办法》、《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了

勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本所律师进行上述核查验证，已经得到发行人、项目主体及项目服务机构的以下承诺及声明，并以该承诺、声明作为出具本法律意见书的前提；保证其向本所提供的为出具本法律意见书必须的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；保证其向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致；保证对本所提供的文件和材料的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

目录

| | |
|-------------------------------|----|
| 第一节 释义..... | 1 |
| 第二节 引言..... | 3 |
| 一、 本法律意见书的依据..... | 3 |
| 二、 本法律意见书采用的基本方法..... | 5 |
| 三、 特别声明..... | 6 |
| 第三节 正文..... | 8 |
| 一、 本期债券发行的基本情况..... | 8 |
| 二、 项目实施主体资格..... | 8 |
| 三、 本次发行专项债券对应的建设项目..... | 10 |
| 四、 专项债券的预期偿债资金来源..... | 17 |
| 五、 专项债券项目资金绩效管理..... | 21 |
| 六、 本次债券发行文件..... | 25 |
| 七、 本次债券发行的中介机构..... | 26 |
| 八、 本次债券发行压力测试以及相关风险和控制措施..... | 27 |
| 第四节 结论性意见..... | 30 |

第一节 释义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

1. 专项债券：

2021 内蒙古自治区政府专项债券（第二批次）呼和浩特市清水河县-清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券

2. 专项债发行主体

内蒙古自治区人民政府

3. 项目实施主体

清水河县住房和城乡建设局

4. 《财务评估报告》

鄂尔多斯市中大会计师事务所出具的《2021 内蒙古自治区政府专项债券（第二批次）呼和浩特市清水河县-清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券财务评估报告》

5. 《收益自求平衡方案》

清水河县财政局、清水河县住房和城乡建设局出具的《2021 内蒙古自治区政府专项债券（第二批次）呼和浩特市清水河县-清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券收益自求平衡方案》

6. 本法律意见书

《2021 内蒙古自治区政府专项债券（第二批次）呼和浩特市清水河县-清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券法律意见书》

7. 本所

北京市中洲（呼和浩特）律师事务所

第二节 引言

一、本法律意见书的依据

与本次法律意见有关的法律法规及规范性文件包括但不限于：

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. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）；
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》（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《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61号）；
8. 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）；
9. 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
10. 中共中央办公厅国务院办公厅印发《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》；
11. 财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》

的通知（财预[2021]61 号）；

12. 关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知（财预〔2021〕5 号）；

13. 关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）；

14. 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）；

15. 《内蒙古自治区发展改革委财政厅关于做好地方政府专项债券项目推动工作的通知》（内发改投字〔2020〕1037 号）；

二、本法律意见书采用的基本方法

1. 审阅委托方提供的材料、信息以及文件；
2. 与委托方工作人员访谈，了解项目情况；
3. 参考本法律意见书出具日前其他中介机构出具的专业报告，包括财务专项评价报告、项目收益自求平衡方案；
4. 依据相关法律、政策、程序以及日常操作习惯做出的法律判断。

三、特别声明

1. 本法律意见书以委托方提供资料的真实、完整、准确为前提，委托方应确认所提供的文件的复印件与原件核对一致。

2. 委托方保证已向本所披露一切足以影响本法律意见书的事实和法律文件，无任何隐瞒、疏漏，不存在与前述法律文件或事实陈述相反的事实及法律文件。

3. 本所律师仅就与专项债券项目有关法律问题发表法律意见。本法律意见中对有关财务评估报告、收益自求平衡方案等文件中某些数据或结论进行引用，并不表示本所律师对相关数据以及结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

4. 本所律师对于本法律意见书中重要的、需要披露的但是又无法得到独立证据加以证明的事实，本所律师将根据有关政府部门、公司、其他单位的证明文件以及本期债券发行有关的中介机构出具的书面报告的专业意见，对待证事实发表法律意见。

5. 本所律师依据委托方提供的上述文件，并以现行有效之法律法规、部门规章及政策文件作为依据发表法律意见，仅供参考。若由于委托方提供的资料不完全、不完整，或其他客观原因导致本法律意见出现偏差，我所不承担由此造成的责任。

6. 本法律意见书仅供本期发行债券之目的使用，未经本所及本所承办律师书面同意，本法律意见书不得用作其他任何用途，或由任何其他人予以引用。

7. 本法律意见书经本所负责人及承办律师签字并加盖本所印章后生效。

基于上述声明和提示，我们按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具法律意见。

第三节 正文

一、本期债券发行的基本情况

根据《收益自求平衡方案》，本次债券发行基本情况是，发行主体内蒙古自治区人民政府，拟发行 2021 清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券项目 2000 万元，期限 20 年，专项债券融资成本按 4.26% 估算，每半年付息一次，到期后一次性还本。本次发行 2021 内蒙古自治区（呼和浩特市清水河县）清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券金额已纳入财政部核定的 2021 内蒙古自治区地方政府债务限额。2021 内蒙古自治区（呼和浩特市清水河县）清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券在内蒙古自治区地方政府债务限额内发行。

二、项目实施主体资格

本次专项债发行募集资金用途为清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目的支出，专项债券由内蒙古自治区人民政府作为发行主体，项目实施主体为清水河县住房和城乡建设局。

清水河县住房和城乡建设局，按照县政府批准的县住房和城乡建设局主要职能内设机构和人员编制规定。县住房和城乡建设局设置 2 个挂牌机构和 7 个内设股室。挂牌机构为人民防空办公室、城市管理综合执法局；内设股室为综合办公室、法规与稽查股、建设工程管理股、城乡规划股、城市建设股、住房保障和房地产管理股、安全监督站。按照县委、县政府批准的县住房和城乡建设局所属事业单位设置方案，设人民防空指挥中心、质检站、房地产管理所、园林所和城市

管理综合执法监察大队五个二级单位。

三、本次发行专项债券对应的建设项目

（一）项目基本情况

本项目改造小区地点位于呼和浩特市清水河县内，清水河县是呼和浩特市最南端的县，距呼和浩特市 130 公里。清水河县地处内蒙古自治区中部，处于北纬 39° 35'00''——40° 12'30''，东经 110° 18'45''——112° 7'30'' 区间。县政府驻地城关镇距自治区首府呼和浩特市 116 公里。东南以长城为界，与山西省右玉、平鲁、偏关 3 县区毗邻，西以黄河为界，与鄂尔多斯市准格尔旗隔河相望，北邻古勒半几河与和林格尔县相连，西北与托克托县交界。整体位置处于“蒙、陕、晋”经济技术开发区腹地和“呼市、包头、鄂尔多斯市”金三角开发区内。区位上属于中国北方沿边经济开放带和黄河经济开发区的交汇点。

清水河县地处呼和浩特市西南部，部分小区由于建造时间比较长，市政配套设施老化问题比较突出，由于原来设计标准较低，维护、养护不到位，管网破旧，上下水、电网、光纤等，老化非常严重，目前小区内给排水管道、雨水管道老化严重，时有跑冒滴漏现象出现，供热管道老旧，不能达到供热标准，道路和硬化由于投入使用时间较久，高低不平，坑坑洼洼，破损非常厉害，严重影响居民日常出行安全，小区还缺少室外照明和监控系统，影响居民夜间出行和生活安全，同时小区社区服务设施不完善，急需进行改造。

本项目由两个子项目组合而成，包括清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目和清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目两个子项目，项目总投资合计为 2509.31 万元。

（1）子项目一：城关镇老旧小区改造

子项目一将对清水河县 5 个老旧小区进行改造，总改造建筑面积为 15457 m²，建设内容主要包括老旧小区内的供热管网、给排水管网、雨水管网、燃气管网以及室外道路、硬化、绿化、路灯、监控、外保温、屋面防水、垃圾分类等维修改造工程。该项目总投资包括建设投资和工程预备费以及预备费，合计为 1259.31 万元。

表 1 城关镇老旧小区基本情况

| 序号 | 所在街道社区 | 小区名称 | 建成年代 | 建筑面积（m ² ） | 涉及户数（户） | 单元数 | 住宅栋数（栋） |
|----|--------|--------|------|-----------------------|---------|-----|---------|
| 1 | 南园社区 | 国税家属楼 | 2000 | 6582 | 48 | 4 | 1 |
| 2 | 南园社区 | 法院家属楼 | 2000 | 2585 | 24 | 3 | 1 |
| 3 | 南园社区 | 民政局家属楼 | 1998 | 3458 | 30 | 3 | 1 |
| 4 | 永安社区 | 建行家属楼 | 2000 | 1800 | 18 | 2 | 1 |
| 5 | 圣泉社区 | 气象局家属楼 | 1998 | 1032 | 12 | 2 | 1 |

表 2 城关镇老旧小区投资测算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算金额（万元） |
|----|-------------|----------|
| 1 | 第一部分：工程费用 | 1045.34 |
| 2 | 第二部分：工程其他费用 | 120.69 |
| 3 | 工程预备费 | 93.28 |
| 4 | 建设项目总投资 | 1259.31 |

（2）子项目二：廉租住房老旧小区改造

清水河县城关镇佳禾廉租住房小区建设时间为 2009 年，小区内共有 4 栋 6 层楼建筑，共有 18 个单元，现有居民 432 户；南岸名筑廉租房小区建设时间为 2015 年，小区内共有 1 栋 6 层楼建筑，共有 7 个单元；滨海星城廉租房小区建设时间为 2012 年，小区内共有 1 栋 6 层楼建筑，共有 4 个单元，现有居民 80 户。3 所小区属于保障

性廉租房，小区只为解决中低收入阶成住房困难及弱势群体住房等问题，同时由于原来设计标准较低，维护、养护不到位，管网破旧，上下水、电网、光纤等，老化非常严重，目前 3 所小区内给排水管道、雨水管道老化严重，时有跑冒滴漏现象出现，供热管道破损严重，不能达到供热标准；现有屋面为水泥瓦，由于前期维护不当，水泥瓦破损严重，顶层居民房屋漏雨现象严重，给居民造成极大的经济损失；道路和硬化由于投入使用时间较久，高低不平，坑坑洼洼，破损非常厉害，严重影响居民日常出行安全，小区还缺少室外照明和监控系统，影响居民夜间出行和生活安全，同时小区社区服务设施不完善，急需进行改造。

表 3 廉租房老旧小区基本情况

| 佳禾廉租住房小区 | |
|----------|------------------------|
| 建设时间 | 2009 年 |
| 现有楼数 | 4 栋 |
| 单元数 | 18 |
| 建筑层数 | 6 层 |
| 现有住户 | 432 户 |
| 建筑结构形式 | 砖混结构 |
| 基础形式 | 毛石基础 |
| 建筑面积 | 18510.78m ² |
| 南岸廉租房小区 | |
| 建设时间 | 2015 年 |
| 现有楼数 | 2 栋 |
| 单元数 | 7 |
| 建筑层数 | 6 层/5 层 |
| 现有住户 | 156 户 |
| 建筑结构形式 | 砖混结构 |
| 基础形式 | 毛石基础 |
| 建筑面积 | 7096.62m ² |

| 滨海星城康租房小区 | |
|-----------|-----------------------|
| 建设时间 | 2012 年 |
| 现有楼数 | 1 栋 |
| 单元数 | 4 |
| 建筑层数 | 6 层 |
| 现有住户 | 80 户 |
| 建筑结构形式 | 砖混结构 |
| 基础形式 | 毛石基础 |
| 建筑面积 | 3216.80m ² |

子项目二主要建设内容为清水河县佳禾廉租住房小区、南岸名筑廉租房小区及滨海星城廉租房 3 所小区内的供热管网、给排水管网、供热管网、燃气管网以及室外道路硬化、绿化、亮化等维修改造工程。其中给水管网 1350 米、污水管网 1200 米、供热管网 2210 米、燃气管网 432 户、弱电埋地 1000 米，同时实施屋面改造防水 5521 m²，外墙硬防护 1350 m²，道路硬化 9200 m²、路缘石 890 m²，绿化 200 m²、路灯 29 套，监控摄像头 28 套，更换防盗门 29 套，铁艺护栏 680m，更换大门 1 套更换变压器 1 台，分类垃圾箱 4 组，楼梯间刮腻子 7194 m²。该项目总投资包括建设投资和工程预备费以及预备费，合计为 1250 万元。

表 4 廉租房老旧小区投资测算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算金额（万元） |
|----|-------------|----------|
| 1 | 第一部分：工程费用 | 1006.85 |
| 2 | 第二部分：工程其他费用 | 150.55 |
| 3 | 工程预备费 | 92.60 |
| 4 | 建设项目总投资 | 1250 |

本项目的实施能够有效解决老旧小区相关配套设施落后的问题，为涉及维修改造的小区居民及周边居民带来舒心、安全的居住环境，

进一步满足项目区住宅楼区域居民对住房条件和生活环境的需求。该建设条件基本落实，建设方案合理可行，造价较为经济合理，资金来源有保证。

该项目的实施，极大的改善了小区基本生活设施的问题，为居民提供“宜居”的生活环境，为区域整体环境的改善起到积极的促进作用。项目的建设有效的解决居民的日常生活设施所需，能够完善小区日常生活通行条件，能够为该地区居民提供干净、舒适的生活环境。进一步改善项目区周边商业楼的投资环境，加快了居民小区的建设与开发，引导该区域产业结构和产业布局，高速促进区域贸易的流通，并且带动商业、建筑业的迅速发展，从而促进区域的经济繁荣。更有利于清水河县整体品位的提升和构建和谐社会。

本项目申报主体为清水河县住房和城乡建设局，项目建设单位为清水河县住房和城乡建设局。本项目拟申请的专项债资金由内蒙古自治区财政厅转贷清水河县财政局后，并最终由清水河县住房和城乡建设局用于项目建设。

本项目计划于 2021 年投资 2000.00 万元，投资比例为 79.70%；于 2022 年投资 509.31 万元，投资比例为 20.30%。

表 5 投资计划表

| 年份 | 投资比例 | 投资金额 |
|------|--------|--------|
| 2021 | 79.70% | 2000 |
| 2022 | 20.30% | 509.31 |

本项目已完成可行性研究的编制及立项批复等前期资料的办理，自然资源部门针对项目用地及选址均进行了批复。目前项目已完成招标，并与今年 6 月份开工建设，计划于 2022 年 6 月完成建设。项目

已到位资金 40 万元，其中包括财政预算资金 5 万元，中央财政城镇保障性安居工程资金 35 万元，预计 2021 年依照合同约定支付金额为 2000 万元。后续资金到位后建设单位将按照建设程序依法依规实施本项目，并尽快进行项目资金支出，形成实物资产。

（二）项目审批情况

本项目已完成立项审批。根据项目收益自求平衡方案的描述，经核查，项目已取得如下批复文件（或核准、备案文件等前期资料）：

表 6 项目前期批复文件表

| 文件类型 | 批准文号 | 文件名称 | 发文机关 | 批复日期 |
|----------|--------------------|---|--------------|------------------|
| 可研批复 | 清发改审批字(2020)104 号 | 清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复 | 清水河县发展和改革委员会 | 2020 年 11 月 2 日 |
| 可研批复 | 清发改审批字(2021)40 号 | 清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复 | 清水河县发展和改革委员会 | 2021 年 4 月 23 日 |
| 工程施工许可证 | 150124202106160101 | 中华人民共和国建筑工程施工许可证 | 清水河县住房和城乡建设局 | 2021 年 6 月 16 日 |
| 初步设计的批复 | 清发改审批字(2021)58 号 | 清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目初步设计的批复 | 清水河县发展和改革委员会 | 2021 年 8 月 19 日 |
| 土地预审情况说明 | 无 | 清水河县自然资源局关于清水河县城关镇佳禾廉租房住宅小区配套基础设施改造项目土地预审情况的说明 | 清水河县自然资源局 | 2020 年 10 月 29 日 |
| 选址说明 | 无 | 清水河县自然资源局关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造建设项目用地预审与选址意见的说明 | 清水河县自然资源局 | 2020 年 10 月 29 日 |

（三）项目建设情况

截止目前，清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目已具备开工条件，且于今年 6 月底开工建设，预计 2022 年 6 月份完工，建设资金依据施工合同按照项目实施进度支付。项目已到位资金 40 万元，其中包括财政预算资金 5 万元，中央财政城镇保障性安居工程资金 35 万元，预计 2021 年依照合同约定支付金额为 2000 万元。

（四）项目资金筹措情况

根据项目可研，清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目建设投资总额为 2509.31 万元。本项目计划通过专项债筹集资金 2000.0 万元（其中，本期计划通过专项债融资 2000 万元，往期已通过专项债融资 0 万元）、通过资本金筹集资金 509.31 万元。

综上，本所律师认为，本次发债项目属于政府投资的具有一定收益的公益性项目，已经取得了项目立项批复手续，现有手续符合法律法规的要求，而且项目资金已经有预算计划安排，因此，本次发债符合地方政府专项债券发行的相关规定。

四、专项债券的预期偿债资金来源

依据《收益自求平衡方案》以及《财务评估报告》，本项目收入是由经营收入获取。

（一）项目收入

本项目建设完成后，经营性收入主要包括物业费收入、停车费收入、快递柜场地出租收入、直饮水机场地收入、广告收入、商业活动场地出租收入。由于通货膨胀及物价上涨等原因，本项目的收入部分按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

1. 物业费收入

本项目物业管理费每年定期向居民收取，结合当地实际情况及项目实施单位提供的材料，本项目物业管理费用按照 1.5 元/月/平方米的标准向业主收取，该项目建筑总面积为 33967.78 平方米，因此该部分预计每年可实现收入 61.14 万元。该部分收入按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

2. 停车费收入

本项目完成建设后，项目经营单位每年向用户收取停车管理费。由于城关镇老旧小区现有住户 132 户，廉租房老旧小区现有住户 668 户，项目共计住户共有 800 户。汽车已经成为人们出行必备的重要方式之一，依据小区现有户数及人们经济水平逐渐提高，购买汽车已经是主流趋势。按照居民户数的 70% 进行测算：小区停车位按照 564 个

进行测算，在充分考虑当地实际情况，停车费收费标准按照 200 元/月/个收取，每个车位每年可收入 2400 元，考虑到车位或不能全部出租，出于谨慎考虑，出租比例按照 80%进行测算。综上分析，每年约可实现 108.29 万元收入。该部分停车费收入按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

3. 快递柜场地出租收入

本项目建成后，由于城关镇老旧小区现有住户 132 户，廉租房老旧小区现有住户 668 户，项目共计住户共有 800 户。现在网上购物已经成为大众消费的重要渠道之一，快递柜也成为居民生活密不可分的一部分。智能快递柜可以 24 小时为居民提供服务，减少交通拥堵，未来还可以变成独立的智能账户，居民在家可以完成各种邮政业务及其他社区服务的操作。小区将设置智能快递柜设施，引入相关企业后，每年可通过场地出租向快递柜运营企业收取一定费用。经过初步调研，快递柜场地按照 50 户/组标准进行设置，共设置 11 组，每组设立 2 个柜子，收费标准按照 2000 元/月/个进行测算，因此该部分设施预计每年可实现收入 52.80 万元。该部分租金按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

4. 直饮水机场地收入

本项目建成后，小区将设置直饮水售卖机，居民可在售卖机处购买纯净水，引入相关企业后，每年可通过场地出租向运营企业收取一定费用。本项目建设直饮水机场地是按照 50 户/组标准进行设置，共设置 11 组，每组设立 2 台机器，收费标准按照 1000 元/月/个进行测算，因此该部分预计每年可实现收入 26.40 万元。该部分租金按照每

年上涨 2%的增长率计算并收取。

5. 广告收入

本项目小区物业将联合商业机构在小区可利用区域设置简单广告位，通过广告位出租实现收入，广告位按照 40 处进行计算，收费标准为 1000 元/月/个，因此该部分预计每年可实现收入 48.00 万元。该部分租金按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

6. 商业活动场地出租收入

小区可将广场等开阔区域提供给商业机构开展商业宣传推广等活动，以此增加项目收入。结合当地消费水平，商业活动场地出租收入按照 2000 元/场的标准向商业机构收入费用，活动频率按照每个月开展 2 次进行测算，预计商业活动场地出租每年可实现收入 4.8 万元。该部分租金按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

注：根据本项目收益自求平衡方案的描述，发债最后一年的收入考虑月份的影响。

依据《收益自求平衡方案》以及《财务评估报告》，本项目成本主要涉及经营成本。

（二）项目成本

本项目建设完成后，项目的运营成本主要包括人员费用、维修维护费用，由于通货膨胀及物价上涨等原因，本项目的成本部分按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。具体各年度费用估算如下。

1. 人员费用

本项目运营人数按照按照 5 人进行测算，平均每人成本 3000 元/月计算，每年人员薪资费用共计 18.00 万元。该部分成本按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

2. 维修维护费用

参考当地同类项目运营成本，本项目维修维护费用按照平均每月 10000 元进行计算，该部分费用主要包含物料购买等费用，每年费用约为 12 万元。该部分成本按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

注：根据本项目收益自求平衡方案的描述，发债最后一年的成本考虑月份的影响。

本项目预计发行债券金额 2000 万元，利率按照 20 年期国债上浮 30 个 BP，即 4.26%计算。每半年付息一次，第一次付息的时间是 2022 年 5 月，20 年的本息合计为 3704.00 万元。

综上分析，本项目债券发行期内运营收入为 7063.25 万元，运营成本为 702.35 万元，税金为 968.90 万元，考虑税金后利润总额为 5392.00 万元。考虑项目其他融资成本后的债务本息和为 3704.00 万元，得出项目本息覆盖率为 1.46，高于专项债审核意见表中规定的 1.2，因此本项目偿债能力良好。

综上，本所律师认为，专项债券所列项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的项目收益能够保证偿还债券的本金和利息，满足项目收益和融资自求平衡。符合《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》相关规范性文件的要求。

五、专项债券项目资金绩效管理

财政部门、项目主管部门和项目单位应当以专项债券支持项目为对象，通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节，推动提升债券资金配置效率和使用效益。

按照《中华人民共和国财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预[2021]61号）要求，申请专项债券资金前，项目单位或项目主管单位要开展事前绩效评估，主要对项目实施的必要性、公益性、收益性和项目投资合规性、成熟度等方面进行论证，来判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。项目管理单位都进行了专项债券事前绩效评估，并且实施方案中对相关内容进行了分析。

（一）遵循原则

1、科学规范。专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理。坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。建立规范的工作流程和指标体系，推动绩效管理工作有序开展。

2、协同配合。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。上级财政部门加强工作指导和检查。

3、公开透明。绩效信息是专项债券项目信息的重要组成部分，应当依法依规公开，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

4、强化运用。突出绩效管理结果的激励约束作用，将专项债券

项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩。

（二）绩效管理

本项目实施方案中，针对项目的事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理等内容进行了分析阐述。财政部门按照财政部要求负责组织本地区专项债券项目资金绩效评价工作。年度预算执行终了，项目单位将针对项目开展自主开展绩效自评，评价结果将报送主管部门和本级财政部门。项目主管部门和本级财政部门将选择部分重点项目开展绩效评价。

财政部门将组织实施本地区绩效评价结果公开工作，指导项目主管部门和项目单位每年 6 月底前公开上年度专项债券项目资金绩效评价结果。绩效评价结果将按照要求在全国统一的地方政府债务信息公开平台上公开。

项目主管部门和财政部门绩效评价将主要反映项目决策、管理、产出和效益。绩效评价指标框架和绩效评价提纲由参考省级财政部门的相关要求并结合项目实际情况制定，参考《项目支出绩效评价管理办法》有关范例，并突出专项债券项目资金绩效评价特点。包括但不限于以下内容：

1、决策方面。项目立项批复情况；项目完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作情况；项目符合专项债券支持领域和方向情况；项目绩效目标设定情况；项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况等。

2、管理方面。专项债券收支、还本付息及专项收入纳入政府性

基金预算管理情况；债券资金按规定用途使用情况；资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配情况；项目竣工后资产备案和产权登记情况；专项债券本息偿还计划执行情况；项目收入、成本及预期收益的合理性；项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模匹配情况；专项债券期限与项目期限匹配情况等；专项债券项目信息公开情况；外部监督发现问题整改情况；信息系统管理使用情况；其他财务、采购和管理情况。

3、产出方面。项目形成资产情况；项目建设质量达标情况；项目建设进度情况；项目建设成本情况；考虑闲置因素后债券资金实际成本情况；项目建成后提供公共产品和服务情况；项目运营成本情况等。

4、效益方面。项目综合效益实现情况；项目带动社会有效投资情况；项目支持国家重大区域发展战略情况；项目直接服务对象满意程度等。

（三）绩效结果运用

绩效工作将突出绩效管理结果的激励约束作用，将专项债券项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩。绩效评价结果量化为百分制综合评分，并按照综合评分进行分级。综合评分为 90 分（含）以上的为“优”，80 分（含）至 90 分的为“良”，60 分（含）至 80 分的为“中”，60 分以下的为“差”。

项目主管部门和项目单位要根据绩效评价结果及时整改问题。本级财政部门也将依照省级财政部门反馈意见与项目单位及主管部门

沟通，并就相关问题进行整改。项目主管部门和项目单位将根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

本级财政部门应积极配合上级财政部门针对绩效管理工作开展的定期抽查。财政部组织各地监管局定期抽查各地区绩效管理工作情况、省级财政部门重点绩效评价开展情况等，抽查情况书面报告财政部。按照评价与结果应用主体相统一的原则，财政部在分配新增地方政府专项债务限额时，将财政部绩效评价结果及各地监管局抽查结果等作为分配调整因素。省级财政部门在分配专项债务限额时，将抽查情况及开展的重点绩效评价结果等作为分配调整因素。地方财政部门将绩效评价结果作为项目建设期专项债券额度以及运营期财政补助资金分配的调整因素。

六、本次债券发行文件

（一）《收益自求平衡方案》

经核查，《收益自求平衡方案》包括专项债券发行依据、项目投资估算及资金筹措方案、专项债券发行方案等主要内容。

本所律师认为，《收益自求平衡方案》对本次债券发行的相关信息及安排进行了披露和测算，本项目预期收益与融资能够满足自求平衡的需求。

（二）《财务评估报告》

鄂尔多斯市中大会计师事务所出具《财务评估报告》，依据财政部对地方政府发行专项债券项目收益和融资自求平衡情况进行评价的要求，对项目的收入、项目运营支出、项目融资及应付本息，运营测算期自求平衡情况分别进行了财务评估分析。根据《财务评估报告》，在对项目收益预测及其所依据各项假设前提下，本次融资拟发行的清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券预期偿债资金来源能合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

七、本次债券发行的中介机构

（一）会计师事务所

经本所核实，为本次发行提供财务评估并出具报告的为鄂尔多斯市中大会计师事务所。该机构依法设立并有效存续，取得了鄂尔多斯市工商行政管理局东胜区分局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 911506026994778134，并取得了内蒙古自治区财政厅颁发的会计师事务所执业证书。出具财务评估报告的注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》，具有为本次债券发行提供服务的资格。

（二）律师事务所

本所由内蒙古自治区司法厅颁发《律师事务所执行许可证》，统一社会信用代码为 31150000396303883B。本所指派资深律师对报告进行核验，所派遣律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，具有为本次债券发行提供相关法律服务的资格。

八、本次债券发行压力测试以及相关风险和控制措施

（一）项目收入变动、运营成本变动以及债券利率变动压力测试情况

经测算，专项债券资金本息覆盖率能抵抗收入变动在 $\pm 10\%$ 范围内变动所带来的影响，当收入变动达 10% 情况下专项债券资金本息覆盖率最低 1.27 倍，最高 1.65 倍，具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经测算，专项债券资金本息覆盖率能抵抗成本变动在 $\pm 10\%$ 范围内变动所带来的影响，当成本变动达 10% 情况下专项债券资金本息覆盖率最低 1.44 倍，最高 1.47 倍，具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经测算，专项债券资金本息覆盖率能抵抗债券利率变动在 $\pm 10\%$ 范围内变动所带来的影响，当债券利率变动达 10% 情况下专项债券资金本息覆盖率最低 1.32 倍，最高 1.62 倍，具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

（二）本期债券发行的风险以及偿债保障措施

1. 经营收入风险以及控制措施

项目运营收入主要是经营收入，收费标准依据参考地政府指导定价，在较长一段时间内将保持稳定性。

2. 项目施工风险以及控制措施

本项目施工过程中有可能由于施工不当、管理不当，导致项目施工风险。不可避免的导致工程延期、施工人员的伤亡、投资增加等不利因素，可能会影响到项目建设期内专项债券的利息兑付，造成逾期

支付的问题。在措施上，应当选择有较高施工技术、管理规范以及经济实力雄厚的总包队伍，施工过程中严格控制项目投资成本，加强现场管理和监督，确保工程的质量与进度，降低风险。

3. 管理风险及控制措施

项目建设具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：要求各项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

4. 财务风险及控制措施

由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，项目建设部门将通过统筹安排资金，以调整增加对应项目资本的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

5. 债券发行利率风险以及控制措施

本次政府专项债存续期间，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等都会引起资本市场利率的波动，市场利率波动势必会对本项目财务成本产生影响，影响项目投资收益的平衡。为了控制项目融资平衡的风险，可动态的调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限的配比、还款计划和资金准备。加强项目资金的绩效管理，提供资金使用效率，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第四节 结论性意见

项目实施主体是清水河县住房和城乡建设局，具有独立的法人资格，是本次发债项目的建设主体。

项目是区域重点建设的具有一定收益的公益性项目，已经取得了相关批复，项目建设正在有序推进，符合相关法律法规以及政府政策性和规范性文件要求。

专项债券项目经会计师事务所评价，具有稳定的预期偿债资金来源，对应的收入能够保证偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

声明：本法律意见书审查和依据的事实材料均为委托人所提供，法律依据为中国现行的法律、法规、规章及司法解释，本法律意见书之结论仅供委托人在申请本次清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券时参考使用。不适用于任何其他用途。

未经本律师事务所及经办律师书面许可，本审查意见书不得向任何第三方出示，并不得作为证据使用。



北京市中统（呼和浩特）律师事务所

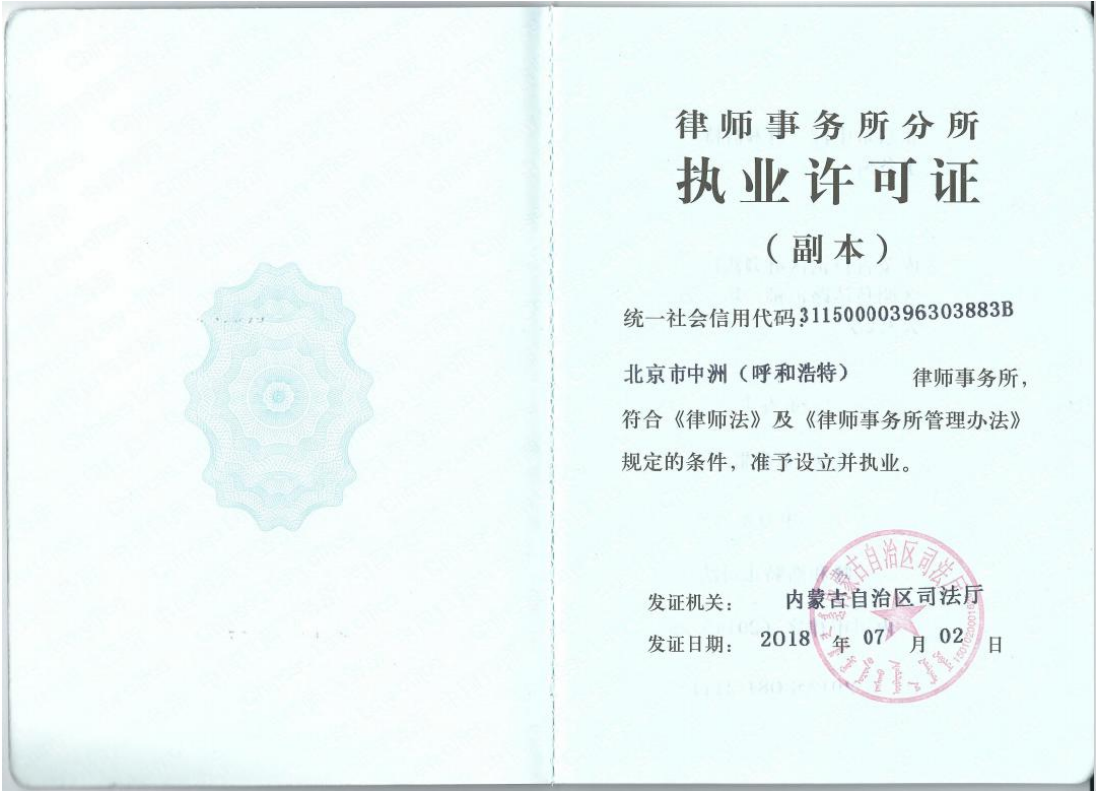
律师：_____



2021年11月4日

一、附件

(一) 律师事务所证件



| 律师事务所分所登记事项 | | 律师事务所分所变更登记（一） | | |
|-------------|--------------------------------|----------------|-----|-------|
| 名称 | 北京市中洲（呼和浩特）律师事务所 | 事项 | 变 更 | 日 期 |
| 住 所 | 内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区昭乌达路汇商广场西侧未来公社2层 | 名 称 | | 年 月 日 |
| 负 责 人 | 董春雷 | | | 年 月 日 |
| 派驻律师 | 陈潇, 董春雷, 宝泉 | | | 年 月 日 |
| 设立资产 | 30万元 | | | 年 月 日 |
| 主管机关 | 呼和浩特市司法局 | 住 所 | | 年 月 日 |
| 批准文号 | 内司审律字（2014）29号 | | | 年 月 日 |
| 批准日期 | 2014年08月21日 | | | 年 月 日 |
| | | | | 年 月 日 |

(二) 董春雷

| | | | |
|-------------------|----------------------|--|--------------------|
| 执业机构 | 北京市中洲（呼和浩特） 律师事务所 |    | |
| 执业证类别 | 专职律师 | | |
| 执业证号 | 11501200510957260 | | |
| 法律职业资格 或律师资格证号 | A20031529000093 | | |
| 发证机关 | 内蒙古自治区司法厅 | 持证人 | 董春雷 |
| 发证日期 | 2018 年 07 月 05 日 | 性别 | 男 |
| | | 身份证号 | 150102197708112052 |

| | | | |
|----------|-------------------------|----------|-------------------------|
| 律师年度考核备案 | | 律师年度考核备案 | |
| 考核年度 | 2020 年度 | 考核年度 | |
| 考核结果 | 称职 | 考核结果 | 2021 年度 |
| 备案机关 | 内蒙古自治区司法厅 | 备案机关 | 内蒙古自治区司法厅 |
| 备案日期 | 2020 年 6 月 — 2021 年 6 月 | 备案日期 | 2021 年 5 月 — 2022 年 5 月 |

(三) 宝泉

| | | | |
|-------------------|----------------------|--|--------------------|
| 执业机构 | 北京市中洲（呼和浩特） 律师事务所 |   | |
| 执业证类别 | 专职律师 | | |
| 执业证号 | 11501199810165933 | | |
| 法律职业资格 或律师资格证号 | 159867030314 | | |
| 发证机关 | 内蒙古自治区司法厅 | 持证人 | 宝泉 |
| 发证日期 | 2018 年 07 月 05 日 | 性别 | 男 |
| | | 身份证号 | 152921196703280815 |

| | |
|------|-------------------------|
| 考核年度 | 2020 年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | 2020 年 6 月 — 2021 年 6 月 |

| | |
|------|-------------------------|
| 考核年度 | 2021 年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | 2021 年 5 月 — 2022 年 5 月 |