



---

北京德恒律师事务所

关于辽宁省人民政府专项债券-

2023 年沈阳市皇姑区老旧小区改造四工程的  
法律意见书

---



北京德恒律师事务所  
DeHeng Law Offices

北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层  
电话:010-52682888 传真:010-52682999 邮编:100033



CS 扫描全能王  
3亿人都在用的扫描App

## 释义

在本《法律意见》中，除非上下文另有所指，下列词语具有如下含义：

申请人/项目实施主体	指	沈阳市皇姑区房产局
本次债券	指	申请人拟于 2026 年申请发行的金额为 10,105.00 万元的 2023 年沈阳市皇姑区老旧小区改造四工程专项债券
本项目	指	2023 年沈阳市皇姑区老旧小区改造四工程
《实施方案》	指	沈阳市皇姑区财政局及沈阳市皇姑区房产局编制的《本项目实施方案》
《可研报告》	指	《本项目可行性研究报告》
《可研批复》	指	沈阳市皇姑区发展和改革局于 2023 年 2 月 21 日印发的《关于本项目可行性研究报告的批复》（沈皇发改审字（2023）5 号）
中准辽宁	指	中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所
《财务评价报告》	指	中准辽宁于 2025 年 11 月 25 日出具的《本项目专项债券财务评价报告》（中准辽咨字（2025）【】号）
本所 / 北京德恒	指	北京德恒律师事务所
本法律意见	指	本所出具的《关于 2023 年沈阳市皇姑区老旧小区改造四工程的法律意见书》
财政部	指	中华人民共和国财政部
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《实施条例》	指	《中华人民共和国预算法实施条例》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预〔2017〕89 号文	指	《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》
财库〔2019〕23 号文	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
国发〔2019〕26 号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
国办发〔2020〕23 号文	指	《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》
财库〔2020〕36 号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43 号文	指	《地方政府债券发行管理办法》

**北京德恒律师事务所**

**关于辽宁省人民政府专项债券—**

**2023年沈阳市皇姑区老旧小区改造四工程的**

**法律意见书**

德恒 01F20241297-04 号

**致：沈阳市皇姑区房产局**

根据申请人暨贵局与本所签订的《专项法律服务协议》，本所接受申请人的委托，担任申请人本次债券发行的专项法律顾问。本所依据《公司法》《证券法》《预算法》《实施条例》《政府投资条例》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2019〕23号文、财库〔2020〕36号文、财库〔2020〕43号文等法律、法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次债券发行事宜出具本法律意见。

在本法律意见中，本所仅就与本次债券有关的问题发表法律意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。本所在法律意见中对有关《可研报告》、《可研批复》、《实施方案》、《财务评价报告》等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

对本法律意见，本所作出如下声明：

1. 本所承诺已依据本法律意见出具日以前已发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和相关规范性文件发表法律意见；本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对申请人本次债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规以及规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认。

2. 本所同意将本法律意见作为本次债券发行必备的法律文件，随其他申报材料一同报送，本所愿意将本法律意见作为公开披露文件，并依法承担相应的法

律责任。

3. 在为出具本法律意见而进行的尽职调查过程中，申请人及本项目实施主体向本所承诺、保证和确认：其已提供了本所认为出具本法律意见所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料、复印件或电子版材料均与其正本材料或原件是一致的和相符的；其所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；其所作出的所有口头陈述和说明均与事实一致。

4. 对于本法律意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖申请人及本项目实施主体或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5. 本法律意见仅供申请人为本次债券发行之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对申请人提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 一、本次债券的发行

根据《实施方案》及《财务评价报告》，沈阳市皇姑区房产局作为申请人拟于2026年申请使用项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券10,105.00万元，本次债券募集资金专项用于2023年沈阳市皇姑区老旧小区改造四工程，债券利率为4.00%，债券期限为20年。

本所律师认为本次债券为项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

## 二、本次债券的申请人及项目实施主体

根据《可研批复》及《实施方案》，沈阳市皇姑区房产局为本次债券的申请人及本项目实施主体。依据申请人持有的中共沈阳市皇姑区委机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，其基本情况如下：

机构名称	沈阳市皇姑区房产局
------	-----------

负责人	张文宁
统一社会信用代码	112101050015973209
机构性质	机关
颁发日期	2022年1月17日
机构地址	沈阳市皇姑区松花江街3号

经本所律师核查，本所律师认为，沈阳市皇姑区房产局是依法设立并合法存续的机关法人，能够独立承担民事责任，不存在根据相关法律法规的规定需要终止的情形，其已取得作为本项目实施主体的授权和批准文件，具备作为本次债券的申请人资格和本项目的项目实施主体资格。

### 三、本项目的基本情况及项目审批程序

#### （一）本项目基本情况

根据《可研批复》，本项目建设单位为沈阳市皇姑区房产局，项目地址为沈阳市皇姑区，建设规模及主要内容为：2023年沈阳市皇姑区老旧小区改造四工程，主要建设内容为在沈阳市皇姑区老旧小区范围内选择近年来没有改造过且小区环境质量较差的小区进行整体改造。本项目共计改造13个小区，涉及居民户数10316户，修缮建筑121栋，房屋总建筑面积共为59.36万平方米。建设内容包括小区内的房屋本体改造、园区基础设施改造、公共配套设施改造和完整居住社区改造等。

本所律师认为，本项目建设内容为城镇老旧小区改造工程项目，属于具有一定收益的公益性项目，符合国办发〔2020〕23号文件的规定以及政府专项债发行领域。

#### （二）本项目已履行的审批程序

截至本法律意见出具之日，本项目已经取得的批复和核准文件情况如下：

编号	文件名称	批复核准主体	文件/备案号	核准/备案内容
1	《关于2023年沈阳市皇姑区老旧小区改造四工程可研报告的批复》	沈阳市皇姑区发展和改革局	沈皇发改审字〔2023〕5号	《2023年沈阳市皇姑区老旧小区改造四工程可研报告》及相关附件已收悉。经组织评审，现批复如下。

经本所律师核查，本所律师认为，申请人已经取得了沈阳市皇姑区发展和改革

革局关于本项目的《可研批复》，上述批复的取得符合相关法律、法规以及规范性文件规定的要求。

#### 四、本项目资金来源及本次债券的募集资金使用

##### （一）本项目资金来源

根据《可研批复》及《实施方案》，本项目拟筹集资金 21,168.07 万元，其中：财政安排资金 11,063.07 万元，占比 52.26%；拟申请债券金额 10,105.00 万元，占比 47.74%。

##### （二）本次债券募集资金的使用

根据《实施方案》，本项目建设内容包括城市老旧小区建设本体改造、园区基础设施改造、公共配套设施改造、完整居住社区改造等。项目总投资 21,168.07 万元，其中：工程费用 19,329.26 万元，工程建设其他费 1,038.49 万元，基本预备费 598.22 万元，建设期利息 202.10 万元。

本所律师认为，本项目的资金来源已做合理安排，本项目的资本金以及本次债券募集资金使用均符合我国法律、法规及相关规范性文件之规定。

#### 五、本项目预期收益、支出与融资平衡分析

根据《实施方案》以及中准辽宁出具的《财务评价报告》，本项目债券存续期预计运营收入（含税）为 37,922.22 万元，扣除运营成本（含税）11,652.38 万元，预计本项目净收益为 26,091.45 万元，债券存续期应还本付息 18,189.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.43 倍。本项目在专项债券存续期内的现金流入能够覆盖专项债券本息，具有良好的偿债能力，可以实现项目收益与融资自求均衡。

本所律师认为，本项目预期收入能够保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2017〕89 号文关于项目收益与融资自求平衡的规定。

#### 六、本次债券的中介机构

本所律师核查了为本次债券提供服务并出具相关专业意见的中介机构及其经办人的资质证书，具体情况如下：

### （一）会计师事务所

申请人聘请中准辽宁对本次债券的发行出具《财务评价报告》。中准辽宁现持有沈阳市沈河区市场监督管理局于2018年10月31日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91210103079148998C）以及辽宁省财政厅于2018年11月21日核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：110001702101，证书序号：5003233）并已经通过主管机关的年度检查。

中准辽宁为申请人出具《财务评价报告》的签字会计师为韩峰和赵淑梅；韩峰现持有辽宁省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》（证书编号：210100910007）；赵淑梅现持有辽宁省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》（证书编号：210201080008）。

### （二）律师事务所

申请人聘请北京德恒为本次债券的申请和发行出具法律意见。北京德恒现持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000400000448M）并且已经通过主管机关的年度检查。

北京德恒为本次债券出具法律意见的签字律师为李哲和王冰。李哲现持有北京市司法局颁发的《律师执业证》（执业证号：11101199910161563）；王冰现持有辽宁省司法厅颁发的《律师执业证》（执业证号：12101201211390314）。

综上，本所律师认为，为本次债券发行出具《财务评价报告》及法律意见的中介机构中准辽宁及北京德恒均依法批准设立，已经通过主管机关的年度检查，其机构及签字经办人具备为本次债券出具专业意见的合法资质。

## 七、结论性意见

综上所述，经核查，截至本法律意见出具之日，本所律师认为：

（一）本次发行的债券品种为项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

（二）本次债券的申请人及本项目的实施主体沈阳市皇姑区房产局是依法设立并合法存续的机关法人，已经取得本项目实施主体的授权和批准文件，具备

作为本次债券的申请人和本项目的项目实施主体资格。

（三）本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合国办发〔2020〕23号文件的规定并且已经取得《可研批复》等相关政府的批复文件，符合政府专项债发行领域。

（四）本项目的资本金和本次债券募集资金的用途符合我国法律、法规及规范性文件之相关规定。

（五）中准辽宁已经出具《财务评价报告》，认为本项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2017〕89号文关于项目收益与融资自求平衡的规定。

（六）参与本项目的各中介机构及各自的签字经办人均具备出具相关专业意见的合法资质。

本法律意见正本壹式叁份，经承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



（此页为《北京德恒律师事务所关于辽宁省人民政府专项债券—2023年沈阳市  
皇姑区老旧小区改造四工程的法律意见书》之签署页）



负 责 人：\_\_\_\_\_

王 丽

承办律师：\_\_\_\_\_

李 哲

承办律师：\_\_\_\_\_

王 冰

二〇二五年十一月二十五日