

北京市柯杰律师事务所

关于

2024 年沈阳市和平区老旧小区改造项目

之

法律意见书

柯杰(债)专字(2025)第 056 号

2025 年 11 月

北京市柯杰律师事务所

总机: 8610 6506 9866 传真: 8610 6506 9863
北京市朝阳区工体北路8号院三里屯SOHO写字楼C座18层 (100027)
www.kejielaw.com

北京 | 上海 | 香港

目录

一、	释义	1
二、	本次发行	3
三、	本项目	3
四、	项目实施主体	3
五、	项目批准文件	4
六、	项目收益与融资自求平衡	4
七、	中介服务机构	4
八、	结论意见	5

北京市柯杰律师事务所
关于 2024 年沈阳市和平区老旧小区改造项目
之法律意见书

北京市柯杰律师事务所作为本项目的法律顾问，根据《预算法》、《证券法》、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 号文和《通知》等法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师声明如下：

1. 本所及本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引，并基于本所律师对该等法律、法规、规范性文件和规则指引的理解发表法律意见。

2. 为出具本法律意见书之目的，本所获取了委托方和相关主体提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明，构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所已经得到委托方的承诺，保证其及相关主体所提供本所的资料、文件和说明以及所披露的事实均是真实、准确和完整的，且无任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；其及相关主体所提供本所的资料或文件为副本（包括电子版，下同）或复印件的，保证其与原件一致和相符；其及相关主体所提供的资料 and 文件上的所有签字和印章都是真实的；其及相关主体所提供的资料 and 文件均是真实、合法、有效的。

3. 本所仅就本项目相关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级（如有）、评估（如有）等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级、评估等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性、准确性和有效性作出任何明示或默示保证。

4. 本所已履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本法律意见书发表意见的事项进行了核查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

5. 本法律意见书仅供本项目申请地方政府专项债券资金之目的使用，本所同意将本法律意见书作为本项目申请使用的地方政府专项债券资金所对应的地方政府专项债券发行的文件之一进行披露。非经本所及经办律师书面同意，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

一、释义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

财政部 指 中华人民共和国财政部

本项目	指	本法律意见书第三条所述项目
实施主体	指	沈阳市和平区房产事务服务中心
本所	指	北京市柯杰律师事务所
中准会计所	指	中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所
《事业单位法人证书》	指	沈阳市和平区房产事务服务中心的《事业单位法人证书》（统一社会信用代码：12210102MB1869701N）
《可研批复》	指	《2024年沈阳市和平区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（沈和审批发改审字[2024]02号）
《财务评价报告》	指	《2024年沈阳市和平区老旧小区改造项目专项债券财务评价报告》（中准辽咨字[2025]229号）
《实施方案》	指	《2024年沈阳市和平区老旧小区改造项目项目实施方案》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第22号）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号）
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》（国发[2014]43号）
财预[2015]225号文	指	《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）
财预[2016]155号文	指	《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）
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》（财预[2017]89号）
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》（财库[2019]23号）
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]36号）
财库[2020]43号文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库[2020]43号）
《通知》	指	《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》

元、万元 指 人民币元、万元

二、本次发行

根据《实施方案》，本次发行的主要发行要素包括：

项目	内容
发行品种	项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
债券金额	4,000.00 万元
债券利率	4.00%
债券期限	20 年

根据上述，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，符合财预[2017]89 号文的相关规定。

三、本项目

根据《实施方案》，本项目涉及 64 个小区进行整体改造，涉及居民户数 450,775 户，工程建设内容为小区内的园区基础设施改造、公共服务设施改造等。

四、项目实施主体

根据《实施方案》、《可研批复》和《事业单位法人证书》，沈阳市和平区房产事务服务中心作为本项目的实施主体，其基本情况如下：

项目	内容
名称	沈阳市和平区房产事务服务中心
统一社会信用代码	12210102MB1869701N
举办单位	沈阳市和平区人民政府
法定代表人	陈春雨
宗旨和业务范围	（一）为全区单位自管房屋、私有房屋的行政管理提供相关服务和保障。（二）为全区小区物业日常管理及住宅小区改造等工作提供相关服务和保障。（三）为全区房屋共用部位、共用设施维修资金的使用、监督、管理提供相关服务。

项目	内容
	（四）负责辖区内房地产转让和存量房地产交易工作；呈报上级部门交办的房地产日常监督管理工作；为经纪机构从业备案及日常管理提供相关服务。（五）为全区供热工作提供服务和保障；负责对全区供热单位资格审查、技术指导、政策指导。（六）为全区住房保障工作提供服务和保障。（七）负责全区治安防范设施安装、维修工作的管理。
住所	辽宁省沈阳市和平区砂山街 98 号
有效期	自 2022 年 3 月 7 日至 2027 年 3 月 7 日
登记管理机关	沈阳市和平区事业单位登记管理局

根据上述，本项目的实施主体为沈阳市和平区房产事务服务中心，其已取得作为本项目实施主体的授权和批准文件。

五、项目批准文件

根据沈阳市和平区行政审批局于 2024 年 1 月 4 日出具的《2024 年沈阳市和平区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（沈和审批发改审字[2024]02 号），项目建设单位为沈阳市和平区房产事务服务中心；项目建设地点位于沈阳市和平区；项目涉及 64 个小区进行整体改造，涉及居民户数 450,775 户，工程建设内容为小区内的园区基础设施改造、公共服务设施改造等。

根据上述，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得可研批复。

六、项目收益与融资自求平衡

就本项目，中准会计所已经出具了《财务评价报告》，认为本项目可以实现项目收益与融资平衡，符合财预[2017]89 号文关于项目收益与融资自求平衡的要求。

七、中介服务机构

1. 律师事务所

本项目的法律意见书出具机构为北京市柯杰律师事务所。北京市柯杰律师事务所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：311100006851016986）。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。本法律意见书的签字律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，并已通过年度备案。

2. 会计师事务所

本项目的财务评价咨询机构为中准会计所。中准会计所持有沈阳市沈河区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91210103079148998C），并持有辽宁省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号为 110001702101、证书序号为 5003233）。

就本项目，中准会计所出具了《财务评价报告》。《财务评价报告》的签字会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》，并已通过年度备案。

根据上述，为本项目出具法律意见书的机构和财务评价咨询机构及其各自的经办人均具备为本项目出具专业意见的合法资质。

八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为截至本法律意见书出具之日：

1. 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，符合财预[2017]89 号文的相关规定。
2. 本项目的实施主体为沈阳市和平区房产事务服务中心，其已取得作为本项目实施主体的授权和批准文件。
3. 本项目已取得可研批复。
4. 中准会计所已经出具了《财务评价报告》，认为本项目可以实现项目收益与融资平衡，符合财预[2017]89 号文关于项目收益与融资自求平衡的要求。
5. 为本项目出具法律意见书的机构和财务评价咨询机构及其各自的经办人员均具备为本项目出具对应专业意见的合法资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（《北京市柯杰律师事务所关于 2024 年沈阳市和平区老旧小区改造项目之法律意见书》
之签署页）



签字： 何杰

张方律师

签字： 张方

日期：2025 年 11 月 30 日