

鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区
正阳、拥军小区房屋改造工程
收益与融资自求平衡专项债券之

法律意见书



地址：胜利路 121 号 3 单元 2 层 1 号



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

目 录

法律意见书1

释义3

一、本期债券发行相关主体资格情况 6

二、本期债券发行对应的项目情况 7

三、项目收益与融资平衡情况 9

四、本期债券的偿债保障措施与风险提示 10

五、本期债券的偿债风险提示 12

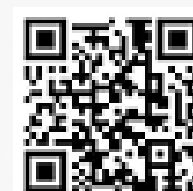
六、结论13



释义

除非文义另有所指，本法律意见书内的下列词语具有如下含义：

简称	释义
中国	指中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及中国台湾地区
本所	指辽宁中霖律师事务所
本所律师	指本所为本期债券发行指派的经办律师，即在本法律意见书签署页“经办律师”一栏中签名的律师
区政府	指鞍山市铁东区人民政府
财政局	指鞍山市铁东区财政局
本期债券	指本所就鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程收益与融资自求平衡专项债券
本项目	指鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程
本法律意见书	指本所就鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书
《实施方案》	指鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程实施方案
《专项评价报告》	指辽宁金纬会计师事务所有限责任公司出具的鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程收益与融资自求平衡专项评价报告
《可研报告》	指鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程可行性研究报告
《管理办法》	指《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）
《可研批复》	指鞍东发改审字【2023】56 号《关于鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程可行性研究报告的批复》
《管理办法》	指《地方政府专项债务预算管理办法》的通知
《试点通知》	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 号文）
《预算管理办法》	指《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155 号）
《暂行办法》	指《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库【2015】83 号）
《发行工作意见》	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）
《初步设计批复》	指鞍发改审投【2024】7 号《关于鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程初步设计的批复》
《债务管理意见》	指《关于加强地方性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
元、万元、亿元	指人民币元、人民币万元、人民币亿元



辽宁中霖律师事务所
鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区
正阳、拥军小区房屋改造工程
专项债券法律意见书

辽宁中霖律师事务所接受委托，就鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“本次发行”）有关法律事项出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《债务管理意见》、《暂行办法》、《试点通知》、《预算管理办法》、《发行工作意见》及其它相关法律法规以及规范性文件之规定，根据律师行业公认的业务标准出具本法律意见书。

本所律师根据本法律意见书出具日之前存在的事实和中国现行法律法规以及规范性文件规定发表法律意见，本所律师针对某些事项之法律评述或结论，是以该等事项发生时所应适用的法律法规以及规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认，本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发债项目进行了必要的调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

本所律师出具本法律意见书依赖于本次发行项目实施单位、项目业主单位以及项目其他中介方向本所律师提供的文件资料，本所律师



依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件做出判断。相关机构已向本所律师所提供的全部文件资料（包括但不限于书面和电子沟通文件）和通过口头、通信等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；所提供文件的电子文档、复印件、扫描件均与原件一致、副本均与正本一致；所提供的文件上的签名和印章均为真实有效。本所及本所律师同意将本法律意见书作为本次发行的必备文件之一，随同其他材料一并报送并同意作为本次发行的信息披露文件对外公开披露。

本所律师在本次法律意见书中仅就本次发行专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对有关《专项评价报告》、《可研报告》、《实施方案》等专业事项发表意见，不对本次债券发行的可偿付性作出任何的保证。本所律师不具备对有关会计、审计、信用评级等专业事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意见书中对《专项评价报告》、《可研报告》、《实施方案》等数据、内容、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅作为申请本次发行专项债券之目的使用，不得作为任何其他目的。

鉴于此，本所律师根据相关法律法规的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具如下法律意见：



一、本期债券发行相关主体资格情况

（一）本次债券发行主体

项目名称	鞍山市 2024 年老旧小区改造项目 铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程
发行规模	1,700.00 万元（人民币：壹仟柒佰万元）
募集资金用途	募集资金拟全部用于鞍山市 2024 年老旧小区改造项目 铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程项目建设
债券期限	15 年期
债券利率	假设利率 4.20%
还本付息方式	在债券存续期间每半年支付债券利息，债券到期一次性 偿还本金

（二）项目实施主体

根据《实施方案》，鞍山市铁东区住房和城乡建设局是本项目的实施主体，其基本情况如下：

机构名称	鞍山市铁东区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11210302001112207R
机构性质	机关
负责人	王宇
机构地址	鞍山市铁东区解放东路 33 号
赋码机关	中共鞍山市铁东区委机构编制委员会办公室

根据《管理办法》之规定，本次发行的专项债券由辽宁省人民政府作为发行主体。

综上所述，本所律师认为：辽宁省人民政府作为本次专项债券的发行主体符合《债务管理意见》及《管理办法》之规定，即市县级政



府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为发行专项债券。

二、本期债券发行对应的项目情况

（一）申请项目概况

根据《实施方案》及《专项评价报告》，本项目概况如下：

1. 投资投资与资金筹措：

项目投资规模：本项目总投资 3,489.74 万元，其中工程费用 2,997.76 万元，工程建设其他费用 233.48 万元，预备费 258.50 万元。

资金来源包括：拟申请地方政府专项债券资金 1,700.00 万元，占总投资的 48.71%，建设单位自筹资金 1,789.74 万元，占总投资的 51.29%。

项目拟申请专项债券资金 1700 万元，一次性发行，假设票面利率为 4.20%；期限为 15 年，在债券存续期间每半年支付一次债券利息，债券到期时一次性还本以及最后一期利息。

项目收入来源：广告牌收入、停车位收入、物业管理收入、便民服务点出租收入。

2. 项目建设内容及规模：

建筑与装饰工程。更换楼牌 23 个、楼宇门 115 樘、单元牌 115 个、户牌 1855 个、楼梯间外窗 805.91 平方米、雨水管 2610.28 米；改造屋面防水 27223.13 平方米、雨棚防水 433.20 平方米；铺设外保温及涂饰 98122.58 平方米、防火隔离带 8693.19 平方米；铲除



并重做楼梯间墙面粉饰 25830 平方米、顶棚粉饰 9834 平方米；修复散水 1118.47 平方米、单元门前台阶 147.20 平方米、楼梯踏步 3933.60 平方米、楼梯间扶手漆 2980 平方米；新建散水 2609.77 平方米、单元门前台阶 220.80 平方米、楼梯间靠墙扶手 477.50 米、无障碍坡道 230 平方米等。

电气工程。新建进户总配电箱 43 套、单元总开关箱 64 套、楼梯间照明配电箱 115 套、感应灯 732 个、电缆 12895.57 米、人工接地极 176 根、总等电位端子箱 43 套、屋面避雷网 7397.14 米、访客对讲控制箱 115 个、室内对讲分机 1855 个等。

项目建设期：2024 年 8 月至 2026 年 10 月。

（二）申请项目取得的各项手续文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，该项目已取得如下手续文件：

1. 鞍东发改审字【2023】56 号《关于鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程可行性研究报告的批复》。

2. 鞍发改审投【2024】7 号《关于鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程初步设计的批复》。

3. 鞍山市自然资源局出具的《关于鞍山市铁东区 2024 年老旧小区改造项目外立面及管线改造工程不需办理规划许可的情况说明》。

4. 《鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房



屋改造工程可行性研究报告》（鞍山国际工程咨询有限公司）

5. 辽宁金纬会计师事务所有限责任公司出具的《鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程收益与融资自求平衡专项评价报告》

6. 《鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程专项债券实施方案》（中国工商银行鞍山分行）

（三）本期债券发行对应的项目公益性情况

根据《实施方案》内容，本项目属于城市基础设施配套建设类项目，老旧小区房屋改造有利于提升居民居住品质、完善城市民生服务功能，符合国务院常务会议确定的专项债使用范围，即重点用于交通基础设施、能源项目、生态环保项目、民生服务、市政和产业园区基础设施等领域的要求，所以本项目具有公益性。

三、项目收益与融资平衡情况

根据《实施方案》和《专项评价报告》内容，本项目在满足资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，对项目债券期限内可用于还本付息的资金总额、债券本息、偿债覆盖率进行了分析。在项目债券期限内，可用于还本付息的资金总额为 4613.79 万元，债券本息合计 2771.00 万元，经测算，债券本息覆盖倍数为 1.67 倍。这意味着项目收益能够充分覆盖专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡，具备良好的偿债能力。



项目收益覆盖本息倍数情况较好,且在进行项目收益下降 5% 和运营支出上升 5% 的抗压测试中,本息覆盖倍数分别为 1.55 倍和 1.63 倍,显示项目有较强的抗风险能力。

本所律师认为,根据相关规定及上述报告内容所述,对本项目可用于还本付息的资金总额与政府专项债本息的收益覆盖倍数的分析,未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

四、本期债券的偿债保障措施与风险提示

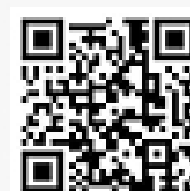
1、经济环境风险

本项目收益预测是基于一定的假设的前提下成立,因此预测的不确定性,会使项目盈利水平达不到预期目标。无论是社会经济预测,还是未来收益预测及未来运营费用估计,均存在不确定性,影响本项目专项债券的还款来源会发生变化,从而影响项目效益。

保障措施:随时关注市场动向,并及时采取必要的应对措施。项目单位需建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制,对绩效目标实现程度进行动态监控,发现问题及时纠正并告知同级财政部门,提高专项债券资金使用效益,确保绩效目标如期实现。

2、项目管理运营风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险,可能存在造价失控或者项目延期,使项目实际费用超出概算,巨大成本超支使整个项目被迫停建,或虽已建成,后续资金偿还压力大;由于运营管理问题,使项目丧失运营效益,不具备经济性,造成无法偿还债务本息。



保障措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成并按照《实施方案》、《专项评价报告》、《可研报告》进行运营。

3、利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

保障措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上所述，本所律师认为：根据《管理办法》规定以及《实施方案》和《专项评价报告》内容所述，本期债券偿债保障措施符合相关要求。



五、本期债券的偿债风险提示

1、偿付风险

本期债券根据《预算管理办法》之规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自专项收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但专项收入的实现易受到项目实施进度、市场需求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

2、项目收益风险

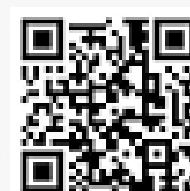
本项目可能存在投资核算不准确、收入情况预测不准确、收费价格波动等方面的风险，从而影响投资收益的平衡。

3、宏观政策变化风险

国家及地方现行财政税收法律法规、货币政策及国家宏观调控政策变化的风险。

4、项目不能正常实施的风险

申报项目在实施过程中，存在自然环境、施工条件方面发生变化的风险；来源于施工方、设计方、供应方的风险；发生工程事故等各项风险，可能影响项目实施。



六、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）本期债券发行主体及项目实施主体资格合法有效，符合《债务管理办法》、《预算管理办法》等法律、法规及相关文件的规定。

（二）项目资金来源和资金用途符合《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）的规定。

（三）根据《管理办法》、《可研报告》、《专项评价报告》内容所述，对本项目可用于还本付息的资金总额覆盖专项债券本息的能力进行评价分析，未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

（四）本所律师认为，根据《预算管理办法》、《试点通知》之规定以及《实施方案》和《专项评价报告》内容所述，本期债券偿债保障措施符合相关要求。

（五）为本次申报项目提供服务的编制单位、会计师事务所、律师事务所均具备主体资格。

（六）本次申报项目尚待按照法律、法规及规范性文件的规定办理发行相关工作并在地方债务限额范围内发行。

本法律意见书正本一式六份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效，每份均具有同等法律效力。



参考资料

- 1、国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）
 - 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、《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）
 - 4、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）；
 - 5、《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）；
 - 6、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；
 - 7、《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》（2019.06.10）；
 - 8、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
 - 9、国家和地方现行的财税制度和法规；
 - 10、《可行性研究报告》。
 - 11、《专项评价报告》。
 - 12、《实施方案》。
- （以下无正文，下转签署页）



（本页无正文，为辽宁中霖律师事务所关于鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书之签字盖章页）



经办律师: 王书珍

日期: 2025 年 11 月 25 日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 312100006611030588



律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关: 辽宁省司法厅
发证日期: 2024 年 04 月 22 日


中华人民共和国司法部监制



执业机构	辽宁中霖律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	12102200410402629		
法律职业资格 或律师资格证号	20022100000429		
发证机关	辽宁省司法厅	持证人	王书军
发证日期	2022 年 03 月 23 日	性别	男
		身份证号	210403197612090919

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二三年度	考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	辽宁省大连市司法厅 律师年度考核备案专用章	备案机关	辽宁省大连市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2024年4月-2025年3月	备案日期	2025年4月-2026年3月
有效期至2025年04月30日		有效期至2026年4月	



<div>辽宁省司法厅</div> <div>同意变更登记</div>		
<div>兼职律师</div> <div>执业证号: 12102200620451354</div> <div>法律职业资格: 3150</div>		<div>持证人: 周景文</div> <div>性别: 男</div> <div>身份证号: 512901196910140032</div>
<div>辽宁省司法厅</div> <div>2020年06月17日</div>		<div>210200001010940</div>
<div>备注</div> <div>执业机构变更: 辽宁中霖律师事务所</div> <div>2022年6月6日</div> <div>北京市京师(文惠)</div> <div>2024-12-31</div> <div>辽宁中霖</div> <div>2025-3-21</div>		<div>二〇二四年</div> <div>注意事项</div> <div>一、本证应当妥善保管，不得遗失、损毁、涂改、转让、抵押、出借和变卖。如有遗失、损毁、涂改、转让、抵押、出借和变卖，应当立即向发证机关报告，并依法承担相应法律责任。</div> <div>二、持证人应当依法执业，遵守律师职业道德和执业纪律，不得有损害国家利益、社会公共利益和当事人合法权益的行为。</div> <div>三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县(区)司法行政机关收回本证并注销。持证人受到吊销律师执业证书或者因其他原因终止执业的，由所在地县(区)司法行政机关收回本证并注销。本证失效后，持证人不得再以律师名义从事法律事务。</div> <div>四、本证有效期为五年，期满前应当依法办理换证手续。</div>
		<div>No. 11187667</div>

