

---

沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目  
(三期)  
专项债券发行  
法律意见书

北京市盈科(大连)律师事务所

2022 年 11 月



---

## 目录

声明 .....	3
释义 .....	5
正文 .....	6
一、 本次发行的主体资格 .....	6
二、 本次发行的基本情况 .....	6
三、 本项目实施主体的主体资格 .....	6
四、 本项目概况 .....	8
五、 本项目批复文件 .....	8
六、 项目收益和融资平衡 .....	10
七、 风险提示 .....	10
八、 本次发行的发行文件及中介机构.....	12
八、 结论意见 .....	13

---

致：大连市人民政府/大连市财政局

北京市盈科（大连）律师事务所（以下简称“本所”）指定王延博律师、李霞律师（以下简称“本所律师”）就沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目(三期)专项债券发行事宜(以下简称“本次发行”), 出具本法律意见书:

本所根据《中华人民共和国预算法》（以下简称《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43 号）、《项目收益债券管理暂行办法》（发改办财金[2015]2010 号）、《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）、《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）、《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）、《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》（国办发[2020]23 号）等有关法律、行政法规、规章及规范性文件的规定，就本次发行所涉及有关事宜出具以下法律意见。

---

## 声明

一、本所发表法律意见所依据的是本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的有关事实和现行有效的法律、法规、行政规章及其他规范性文件。

二、本所已经严格履行法定职责，遵守了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行工作进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、为出具本法律意见书，本所根据专项债券发行相关规定，对与出具本法律意见有关的文件资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，依赖于发行人、项目实施机构及其他项目相关主体已经向本所提供的文件资料，且本所假设该文件资料满足以下条件：（1）复印件与原件一致；（2）文件中的盖章及签字全部真实；（3）文件以及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性陈述；（4）一切足以影响本次发行的事实及文件均已经向本所披露，且无任何隐瞒、疏漏。委托人已经提供的资料明细如下：

- 1.《沙河口区 2023 老旧小区改造项目(三期)可行性研究报告》；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所出具的《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（三期）专项债券财务评价报告》（众环连综字(2022) 10013 号）；
- 3.《关于沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（三期）可行性研究报告的批复》（沙发改批[2022]11 号）；

---

4. 《沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目（三期）专项债券实施方案》。

四、对于出具本法律意见书至关重要又无法获得独立证据支持的事实，本所依赖于大连市沙河口区住房和城乡建设局和/或其他有关单位出具的证明文件及相关人士的陈述出具本法律意见书。

五、本所仅就本次发行的有关问题发表法律意见，并不涉及有关财务、审计、信用评级等非本所专业事项。本法律意见中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论（如有），并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意发行人在发行文件中自行引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

七、本法律意见书仅供本次发行之目的使用，未经本所同意，不得用于其他目的。

本所根据现行法律的要求，本着律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职的精神，对大连市沙河口区住房和城乡建设局提供的文件和有关事实进行核查、验证，并出具法律意见如下：



## 释义

下列用语，除本文明确另有所指外，均为以下含义：

发行人	指	大连市人民政府
本所	指	北京市盈科（大连）律师事务所
实施主体	指	大连市沙河口区住房和城乡建设局
本期债券	指	沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目（三期）专项债券
本次发行	指	本期债券的发行
本项目/项目	指	沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目（三期）
本法律意见书	指	《沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目（三期）专项债券发行法律意见书》
财政部	指	中华人民共和国财政部
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

## 正文

### 一、 本次发行的主体资格

经本所律师核查，本期债券的发行人 of 大连市人民政府，大连市人民政府是经辽宁省人民政府批准自办债券发行的计划单列市政府，为具有独立经费的机关法人，自成立之日起具有法人资格并依法存续。

根据财政部《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）第四条第二款，经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券，据此，本所律师认为，大连市人民政府作为经辽宁省人民政府批准发行专项债券的计划单列市政府，具备发行地方政府专项债券的主体资格。

### 二、 本次发行的基本情况

根据《沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目（三期）专项债券实施方案》，本次发行的基本情况如下：

债券名称	沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目（三期） 专项债券
本次发行规模	28500 万元
债券期限	30 年
还款方式	每半年支付一次利息，2053 年到期一次还本。

### 三、 本项目实施主体的主体资格

本项目的实施主体为大连市沙河口区住房和城乡建设局，根据公开系统中查询到的资料，大连市沙河口区住房和城乡建设局的基本信息如下：

名称	大连市沙河口区住房和城乡建设局
住所	大连市沙河口区长兴街 2-8 号
负责人	孙野
主体类型	机关
统一社会信用代码	112102040016499953
机构职能	<p>1、贯彻执行上级有关房屋管理、住房保障、城市建设、建筑市场、房地产市场、物业行业以及建筑业、城市供热、人民防空等方面的方针、政策、法律、法规及规章。</p> <p>2、指导全区房屋建筑和市政基础设施建设活动，负责全区建筑行业管理工作。</p> <p>3、研究提出住房和城乡建设重大问题的政策建议。</p> <p>4、承担全区建筑工程施工许可证核发工作，监督指导全区建设工程质量、安全监督手续办理、竣工验收备案管理等有关工作。</p> <p>5、负责推进绿色建筑和节能工作，拟定辖区内房屋节能改造中长期规划和年度计划。</p> <p>6、负责全区物业行业监督管理，落实物业服务企业备案、物业管理区域划定、维修专项资金监管、房屋安全管理等工作。</p> <p>7、贯彻执行国家关于人民防空工作的法律、法规；负责组织编制防空袭预案及保障计划；负责人防工程设施和碴场管理、平战结合开发利用和安全监管工作；负责人民防空警报、指挥通信信息系统的管理，指导协调通信保障工作；组织开展人民防空宣传教育工作；负责人民防空经费和资产管理。</p> <p>8、负责全区商品房销售监督管理、房地产中介服务机构登记备案及监督管理、申请公租房复审。</p> <p>9、承办区委、区政府交办的其他工作。</p>

本所律师认为，本项目实施主体为依法设立、合法存续的机关单位，有权作为本项目的实施主体。



#### 四、 本项目概况

根据《沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目（三期）专项债券实施方案》、《沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目（三期）可行性研究报告》，本项目相关信息如下：

项目名称	沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目（三期）
实施主体	大连市沙河口区住房和城乡建设局
项目位置	大连市沙河口区马栏街道兰园社区、兰青社区、幸福社区、广场社区；西安路街道的民兴花园社区、长江社区、至诚社区、永联社区、兴新社区；李家街道的绿波社区以及星海湾街道的玉华社区、新希望社区共计 4 个街道，12 个社区，12 个老旧小区。
项目建设规模	<p>大连市沙河口区马栏街道的兰园社区、兰青社区、幸福社区、广场社区；西安路街道的民兴花园社区、长江社区、至诚社区、永联社区、兴新社区；李家街道的绿波社区以及星海湾街道的玉华社区、新希望社区，共计 4 个街道，12 个社区，12 个老旧小区，171 栋楼，9482 户居民，房屋总建筑面积 670586.76 平方米，为 20 世纪 50 年代至 2000 年住宅，砖混结构。</p> <p>楼体改造部分为进行屋面防水保温及屋檐维修，外墙维修、防水、保温、外墙涂料，外窗更换，楼梯间维修、墙面粉刷，屋面雨水管更换，单元门更换，楼梯扶手粉刷等施工。对于 70 年代以前的房屋仅对楼梯间进行装修，不做外墙和屋面的改造。配套基础设施改造部分为进行沥青混凝土路面改造，透水方砖路面改造，路边石，污水管改造，钢筋混凝土污水井改造，绿化改造，台阶坡道及无障碍坡道，广告牌，路灯，休闲座椅，小区门禁系统，监控系统，便民服务点改造，文化宣传栏，健身器材，停车位路边划线等施工</p>
项目投资估算	35700 万元

#### 五、 本项目批复文件

根据律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已经取得的批复文件如下：

可行性研究报告

---

本项目《可行性研究报告》已经于 2022 年 11 月 14 日经大连市沙河口区发展和改革局做出《关于沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（三期）可行性研究报告的批复》（沙发改批〔2022〕11 号）进行批复。

根据前述批复，沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（三期）主要建设内容为：

大连市沙河口区马栏街道的兰园社区、兰青社区、幸福社区、广场社区；西安路街道的民兴花园社区、长江社区、至诚社区、永联社区、兴新社区；李家街道的绿波社区以及星海湾街道的玉华社区、新希望社区，共计 4 个街道，12 个社区，12 个老旧小区，171 栋楼，9482 户居民，房屋总建筑面积 670586.76 平方米，为 20 世纪 50 年代至 2000 年住宅，砖混结构。

楼体改造部分为进行屋面防水保温及屋檐维修，外墙维修、防水、保温、外墙涂料，外窗更换，楼梯间维修、墙面粉刷，屋面雨水管更换，单元门更换，楼梯扶手粉刷等施工。对于 70 年代以前的房屋仅对楼梯间进行装修，不做外墙和屋面的改造。

配套基础设施改造部分为进行沥青混凝土路面改造，透水方砖路面改造，路边石，污水管改造，钢筋混凝土污水井改造，绿化改造，台阶坡道及无障碍坡道，广告牌，路灯，休闲座椅，小区门禁系统，监控系统，便民服务点改造，文化宣传栏，健身器材，停车位路边划线等施工。

项目资金来源为申请地方政府专项债券以及沙河口区财政资金。

---

综上，本所律师认为，本项目已经取得相应阶段的相关批准或许可，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、行政法规及相关文件的规定。

## **六、项目收益和融资平衡**

根据《沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目（三期）专项债券实施方案》本期债券的预期偿债收入主要来源停车场收入、物业收入、便民服务点收入及广告牌收入。根据审计机构中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所出具的《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（三期）专项债券财务评价报告》（众环连综字(2022)10013 号），本项目债券存续期间预计运营收入（不含税）128,470 万元，其中：停车场收入 75,683 万元、物业费收入 26,965 万元、便民服务点出租收入 14,454 万元以及广告牌出租收入 11,368 万元。扣除运营成本（不含税）16344 万元及相关税费（不包含增值税）14274 万元，预计项目净收益 97852 万元，可用于债券还本付息。债券存续期应还本付息 62700 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.56 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡（具体数据以《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（三期）专项债券财务评价报告》（众环连综字(2022) 10013 号）。

## **七、风险提示**

根据《沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目（三期）专项债券实施方案》，本项目涉及的风险主要有：

### **（1）经济环境风险**



---

本项目收益来源主要基于物业管理收入、停车位经营收入和广告收入。未来经济环境的变化，不仅对收入产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。

## （2）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。

## （1）政策风险

包括政治变动、国家法规、产业政策、货币政策、财政政策等国家政策的变化对公司投资的相关产业产生影响，可能导致所投资产业项目的市场变动，从而影响项目收益。

## （2）市场风险

包括市场竞争风险，竞争对手的多少以及竞争力的强弱变化，将直接影响项目的经济效益；经济周期风险，宏观经济运行周期性变化，直接影响产业供求关系；利率风险，金融市场利率波动，导致产业市场的成本、价格、收益率的变动，并直接影响固定收益升降；通货膨胀风险，在通货膨胀条件下，公司投资所获得的收益可能会被通货膨胀抵消，从而影响项目资产的增值。

## （3）管理及技术风险



---

所投资项目因管理者经营不善而达不到预期的收益，不能保证得到预期收益，甚至直接使资产受到损失，造成管理风险。

#### （4）项目建设风险

项目在建设过程中，由于经营或管理环节错误判断，或因违法、违规、违反业务流程，会造成的显性或潜在风险。

### 八、本次发行的发行文件及中介机构

#### 1. 审计机构

根据发行人提供的资料，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所为本次发行出具了《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（三期）专项债券财务评价报告》（众环连综字(2022) 10013 号）。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所是在大连市中山区市场监督管理局登记设立的特殊普通合伙企业，统一社会信用代码：91210202MA100BDL3W。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计、基本建设决（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所持有辽宁省财政厅颁发的《会计师事务所分所执业证书》，执业证书序号为：

---

5003242，执业证书编号为：42010052102，其总所中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已经向财政部备案从事证券服务业务，备案公告日期为 2020 年 11 月 2 日。

## 2. 法律顾问

本次发行的法律顾问为北京市盈科（大连）律师事务所，本所为本次债券发行出具了本法律意见书。

本所经辽宁省司法厅批准设立并合法存续的律师事务所分所，现持有《律师事务所分所执业许可证》，统一社会信用代码为：31210000051751285Y，且 2021 年度考核合格。

综上所述，本所律师认为：

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所是在中国境内依法登记注册的特殊普通合伙企业，具有从事注册会计师法定业务的资质，具备为本次发行提供服务的主体资格。

本所作为中国境内依法成立的律师事务所，具有法律服务资质，具备担任本次债券发行的发行人律师资格；出具本《法律意见书》的签字律师均具有从事法律服务业务的资质，具备担任本《法律意见书》签字律师的资格。

## 八、 结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 大连市人民政府作为计划单列市人民政府机关，具备发行地方政府专项债券的主体资格，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、法规及相关文件的规定。

---

2. 大连市沙河口区住房和城乡建设局具备作为本项目实施主体的资格及授权，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、法规及相关文件的规定。

3. 本期债券的预期偿债资金来源为物业管理收入、停车位经营收入和广告收入，根据审计机构中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所出具的《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（三期）专项债券财务评价报告》（众环连综字(2022)10013 号）的意见，其认为本项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

4. 为本次发行提供服务的律师事务所具备相应的专业资质，为本次发行提供审计意见的会计师事务所具备相应的专业资质。

本法律意见书一式五份，自本所盖章及承办律师签字后生效。

（本页无正文，为《沙河口区 2023 年度老旧小区改造项目（三期）专项债券发行法律意见书》之签署页）

北京南盈科（大连）律师事务所

承办律师：

律师执业证号：

12102201910097862

承办律师：

律师执业证号：

12102201111288867

2022 年 11 月 17 日