

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目

专项债券法律意见书

辽宁梅隆律师事务所
二〇二三年一月十七日



目 录

<u>前言</u>	2
<u>一、律师声明</u>	2
<u>二、出具本法律意见书的法律依据</u>	3
<u>正文</u>	6
<u>一、项目实施主体</u>	6
<u>二、项目基本情况</u>	6
<u>三、中介服务机构及相关文件</u>	11
<u>四、结论意见</u>	12

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目

专项债券法律意见书

前言

辽宁梅隆律师事务所（以下简称“本所”）根据相关法律法规和规范性文件的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目拟发行专项债券的相关事宜（以下简称“本期债券”）出具本法律意见书。

一、律师声明

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，本所获取了委托方及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及相关主体的承诺，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；委托方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；委托方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；委托方及相关主体所提供的资料 and 文件均是真实、合法、有效的。

3、本所仅就本期债券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期债券使用，本所同意将本法律意见书作为本期债券必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件。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。

二、出具本法律意见书的法律依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《中华人民共和国预算法》；
- 3、《中华人民共和国环境保护法》
- 4、《中华人民共和国噪声污染防治法》
- 5、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

- 6、《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〔2015〕225号）；
- 7、《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）；
- 8、《财政部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）；
- 9、《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）；
- 10、《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）；
- 11、《财政部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）；
- 12、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）；
- 13、《财政部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）；
- 14、《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）；
- 15、《大连市财政局关于印发〈2019年大连市政府债券招标发行兑付办法〉和〈2019年大连市政府债券招标发行规则〉的通知》（大财库〔2019〕500号）；
- 16、《财政部关于印发〈2015年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32号）；
- 17、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83号）；

18、国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010号）

19、其他与出具本法律意见书相关的法律法规。

正文

一、项目实施主体

根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》（以下简称“《实施方案》”）及相关资料，瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目（以下简称“项目”或“本项目”）实施主体基本情况如下：

建设单位：瓦房店市复鼎建设有限公司

法定代表人：曲鹏

法定地址：辽宁省大连市瓦房店市杯共济街一段 210 号

本所律师认为，本项目实施主体依法设立并有效存续的企业法人，具备实施本项目的主体资格。

二、项目基本情况

1、项目概述

根据《实施方案》，本项目包括文兰街道东风社区、新立社区、长丰社区、钻石社区及西环社区。改造范围为 153 栋老旧住宅楼，改造项目总投资建筑面积 53.79 万平方米，涉及居民 8733 户。主要改造内容包括：

（1）东风社区：改造范围为 46 栋老旧住宅楼，改造项目总投资建筑面积 187936 平方米，涉及居民 3141 户。主要改造内容包括：

（1.1）房屋修缮改造工程：外墙面保温及真石漆 131555 m²、仓房外墙真石漆 5638 m²、屋面保温及防水 41346 m²、更换塑钢窗 3195 m²、安装可对讲不锈钢保温防盗门 188 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 67657 m²、增设小区封闭围栏 1500 米、增设小区出入口抬车杆 4 台、室外散水 9961 m²、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、楼梯间栏杆除锈刷油、

及辅助的拆除安装工程（太阳能热水器、扶墙铁皮烟囱、附墙线缆电缆槽拆除安装）。

（1.2）小区红线内基础设施改造工程：方砖铺设 71980 m²、无障碍坡道 564 m²、新建台阶 1503 m²、原有台阶修补 2819 m²、新建树池花坛（种植花卉）1128 m²、设置充电桩 15 组、广告牌 80 块、新建物业管理用房 200 m²、新建庭院灯 188 套、新建污水检查井 716 座、污水管线改造 4436 米、新建雨水检查井 143 座、雨水管线改造 6250 米、雨水口 116 个、新建给水阀门井 70 座、给水管线改造 6172 米、通信检查井 101 座、通信管线改造 4780 米等。

（1.3）背街小巷改造工程：翻建道路（沥青路面）644 m²、维修人行步道（6cm 切块砖）10000 m²、路边石（15×15×70cm）322 米等。

（2）新立社区：改造范围为 30 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 98913 平方米，涉及居民 1680 户。主要改造内容包括：

（2.1）房屋修缮改造工程：外墙面保温及真石漆 69239 m²、仓房外墙真石漆 2967 m²、屋面保温及防水 21761 m²、更换塑钢窗 1682 m²、安装可对讲不锈钢保温防盗门 89 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 35609 m²、增设小区封闭围栏 1000 米、增设小区出入口抬车杆 2 台、室外散水 5242 m²、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、楼梯间栏杆除锈刷油、及辅助的拆除安装工程（太阳能热水器、扶墙铁皮烟囱、附墙线缆电缆槽拆除安装）。

（2.2）小区红线内基础设施改造工程：方砖铺设 37884 m²、无障碍坡道 297 m²、新建台阶 791 m²、原有台阶修补 1484 m²、新建树池花坛（种植花卉）593 m²、设置充电桩 11 组、广告牌 50 块、新建物业管理用房 200 m²、新建庭院灯 99 套、新建污水检查井 377 座、污水管线改造 2335 米、新建雨水检查井 75 座、雨水管线改造 3290 米、雨水口 61 个、新建

给水阀门井 37 座、给水管线改造 3249 米、通信检查井 53 座、通信管线改造 2516 米等。

(2.3) 背街小巷改造工程：改造行车道 35256 m²、改造人行步道 24736 m²、路边石 4176 米，给水改造 600 米、污水改造 2020.7 米、雨水改造 2929.7 米，新建照明灯 40 套。

(3) 长丰社区：改造范围为 33 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 115896 平方米，涉及居民 1724 户。主要改造内容包括：

(3.1) 房屋修缮改造工程：外墙面保温及真石漆 81127 m²、仓房外墙真石漆 3477 m²、屋面保温及防水 25497 m²、更换塑钢窗 1970 m²、安装对讲不锈钢保温防盗门 152 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 41723 m²、增设小区封闭围栏 1500 米、增设小区出入口抬车杆 4 台、室外散水 6142 m²、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、楼梯间栏杆除锈刷油、及辅助的拆除安装工程（太阳能热水器、扶墙铁皮烟囱、附墙线缆电缆槽拆除安装）。

(3.2) 小区红线内基础设施改造工程：方砖铺设 44388 m²、无障碍坡道 348 m²、新建台阶 927 m²、原有台阶修补 1738 m²、新建树池花坛（种植花卉）695 m²、设置充电桩 11 组、广告牌 50 块、新建物业管理用房 200 m²、新建庭院灯 116 套、新建污水检查井 441 座、污水管线改造 2735 米、新建雨水检查井 88 座、雨水管线改造 3854 米、雨水口 72 个、新建给水阀门井 43 座、给水管线改造 3806 米、通信检查井 62 座、通信管线改造 2948 米等。

(3.3) 背街小巷改造工程：健康步道铺设面积 15600 m²、栽植乔木 540 株、休闲座椅 160 个、健身器材 30 套、更换栏杆 3200 米，小区周边人行步道修复面积 20000 m²等。

(4) 钻石及西环社区：改造范围为 44 栋老旧住宅楼，改造项目总

建筑面积 135206 平方米，涉及居民 2188 户。主要改造内容包括：

（4.1）房屋修缮改造工程：外墙面保温及真石漆 94644 m²、仓房外墙真石漆 4056 m²、屋面保温及防水 29745 m²、更换塑钢窗 2299 m²、安装可对讲不锈钢保温防盗门 153 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 48674 m²、增设小区封闭围栏 1500 米、增设小区出入口抬车杆 4 台、室外散水 7166 m²、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、楼梯间栏杆除锈刷油、及辅助的拆除安装工程（太阳能热水器、扶墙铁皮烟囱、附墙线缆电缆槽拆除安装）。

（4.2）小区红线内基础设施改造工程：方砖铺设 51784 m²、无障碍坡道 406 m²、新建台阶 1082 m²、原有台阶修补 2028 m²、新建树池花坛（种植花卉）811 m²、设置充电桩 11 组、广告牌 50 块、新建物业管理用房 200 m²、新建庭院灯 135 套、新建污水检查井 515 座、污水管线改造 3192 米、新建雨水检查井 103 座、雨水管线改造 4497 米、雨水口 83 个、新建给水阀门井 50 座、给水管线改造 4441 米、通信检查井 72 座、通信管线改造 3439 米等。

（4.3）背街小巷改造工程：道路摊铺（沥青路面）4340 m²、方砖铺建 3720 m²、给水改造 350m、随路铺设排水管 997m、翻建道路（沥青路面）5982 m²、维修人行步道（6cm 切块砖）20000 m²等。

项目建设期 8 个月，自 2023 年 5 月办理前期相关手续及设计工作，2023 年 6 月开展招投标工作，计划于 2023 年 7 月开工，2023 年 12 月竣工验收。

2、项目投资估算

根据《实施方案》，项目计划建设投资为 32592.54 万元。其中工程

费用 27729.84 万元，工程建设其他费用 1899.74 万元，基本预备费 2420.62 万元。经测算，本项目预计建设期利息 521.48 万元，发行费用 20.86 万元（本次计划申请 26074.04 万元，每半年付息一次，债券发行费 0.8%，债券利率按 4.00%估算），调整建设总投资 33134.88 万元。

3、项目资金筹措

根据《实施方案》，本项目调整总投资 33134.88 万元，其中 26074.04 万元拟通过 2023 年上半年发行地方政府专项债券筹集。预计债券发行利率 4.00%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次还本。债券发行手续费率为 0.8%。剩余 7060.84 万元由政府自筹。

4、项目审批情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得批复文件如下：

瓦房店市发展和改革局《关于瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目可行性研究报告的批复》（瓦发改批【2022】50 号）。

5、项目预期收益与融资平衡分析

根据《实施方案》，本项目收入来源主要包括物业管理收入、停车位经营收入及广告位出租收入等。项目建设期 8 个月，建成后即投入运营。若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，本项目债券期限内，归还政府专项债券本息前净现金流量为 69210.58 万元，债券本息合计为：57362.84 万元，偿债覆盖倍数约为 1.21，债券发行期间不存在资金缺口。

本所律师认为,本项目已获得相应阶段的相关批准或许可,项目实施主体须根据项目开发进度继续办理有关许可手续,以保证项目建设合法合规进行;根据《实施方案》分析,项目收益完全可以覆盖融资成本。

三、中介服务机构及相关文件

1、会计师事务所及专项财务评价报告

本期债券审计机构为大连辽权会计师事务所有限公司(以下简称“辽权会计所”),现持有大连金普新区市场监督管理局于2004年8月6日核发的《营业执照》(统一社会信用代码:912102137644122917)及辽宁省财政厅于2004年7月27日核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号:21020342,证书序号:0009392)。

辽权会计所出具了《瓦房店市2023年度老旧小区改造三期工程项目专项债券财务评价报告》,认为瓦房店市2023年度老旧小区改造三期工程项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出,并有效可靠的保障倍数,可以实现项目收益与融资平衡。

上述报告的签字会计师是王蕾、张淑清。王蕾持有辽宁注册会计师协会颁发的《中华人民共和国注册会计师证书》(证书编号:110001610328);张淑清持有辽宁注册会计师协会颁发的《中华人民共和国注册会计师证书》(证书编号:211202940015)。

综上,本所律师认为,辽权会计所系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所,具备为本期债券出具专项评价报告的资质,其出具的专项评价报告足以反映出本期债券可以实现项目收益与融资平衡。

2、律师事务所

本期债券的法律中介服务机构为辽宁梅隆律师事务所，持有辽宁省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31210000E57617791X），并已按要求通过 2022 年度年检。

本法律意见书由本所两名执业律师签字并加盖本所公章。签字律师吴文科持有执业证号为：12102201410145110 的《中华人民共和国律师执业证》，签字律师姚佐持有执业证号为：12102201210788104 的《中华人民共和国律师执业证》，两位律师均已经通过大连市沙河口区司法局 2022 年度律师考核备案。

综上，本所及经办签字律师均具备提供本次法律服务的专业资质。

四、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、本项目的实施主体为依法设立并有效存续的企业法人，具备实施本项目的主体资格；

2、本项目已获得相应阶段的相关批准或许可，项目实施主体须根据项目开发进度继续办理有关许可手续，保证项目建设合法合规；

3、根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》和《辽权会计所本期专项债券财务评价报告》反映出，本项目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；

4、为本期债券提供服务的中介机构及经办人员均具备相应从业资质。

本法律意见书一式 四 份，经本所律师签字并加盖本所公章之日起生效。

（以下无正文）



辽宁梅隆律师事务所（盖章）：

律师（签字）：

律师（签字）：

日期：2023 年 1 月 17 日