



金普新区南部城区城市更新项目
—老旧小区改造项目
专项债券
法律意见书

辽宁和轩律师事务所

2026年6月



目录

前言	4
一、委托事项	4
二、出具本意见书的依据	4
(一) 法规依据	4
(二) 事实依据	5
三、律师声明	6
正文	8
第一章 本项目债券发行要素	8
第二章 发行概况	8
(一) 发行人的主体资格	8
(二) 本项目专项债券发行额度	9
第三章 项目概况	9
(一) 实施机构	9
(二) 项目情况	10
(三) 项目批复文件	11
第四章 与债券发行有关的重大法律事项	11
(一) 本次发行募集资金的投资方向	11



(二) 项目收益和融资平衡	11
(三) 发行文件的披露情况	12
第五章 中介服务机构	12
(一) 财务顾问	12
(二) 法律顾问	12
第六章 总体性结论意见	13



辽宁和轩律师事务所
金普新区南部城区城市更新项目
—老旧小区改造项目
专项债券
法律意见书

前言

一、委托事项

辽宁和轩律师事务所（以下简称“本所”）受托，为金普新区南部城区城市更新项目—老旧小区改造项目专项债券发行出具法律意见书。

二、出具本意见书的依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；



- 6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 7、《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）；
- 8、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34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、《中共中央办公厅、国务院办公厅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》（厅字〔2019〕33号）；
- 11、《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、《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）；
- 13、《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）；
- 14、其他与出具本法律意见书相关的法律法规。

（二）事实依据

- 1、《金普新区南部城区城市更新项目—老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》；
- 2、《金普新区南部城区城市更新项目—老旧小区改造项目可行性研究报告》；



3、《关于金普新区南部地区城市更新项目一老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（大金普发改发〔2023〕13号）；

4、《金普新区南部城区城市更新项目一老旧小区改造项目专项债券财务评价报告》。

三、律师声明

本所律师出具本法律意见书依赖于已向本所提供的一切应当提供之文件资料，为出具本法律意见书，本所假设：发行人、实施主体、建设单位以及项目中介机构向我们提供的所有资料是真实、准确、完整的，其复印件与原件一致，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自提供该等文件之日起直至本法律意见书出具之日，该等文件均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；所有文件中的信息是真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自获得之日起至本法律意见书出具之日，该等信息均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；所有已签署或将签署文件的各方均为依法存续并取得了适当的授权以签署和提交该正文等文件，并履行文件项下的义务；所有文件均合法有效，且在所适用的适用法律的前提下对相关各方具有约束力；发行人、实施主体、建设单位以及项目中介机构以口头方式向我们提供的信息均系真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且截止本法律意见书出具之日，该等信息仍保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销。

在本法律意见书中，本所律师仅就本项目专项债券有关的法律状况发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、预测分析、专项债券总体评价等非法



律专业事项发表任何意见。凡对于非法律专业事项的描述，本所律师仅依赖于有关会计报告、审计报告、资产评估报告、验资报告、信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等相关技术或资质认证文件（如有），且严格按照相关中介机构出具的文件引述，本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对本项目债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，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。

本法律意见书仅供本项目专项债券发行之目的使用，不得为任何其他目的使用本法律意见书或其相关内容。本所律师同意将本法律意见书作为本项目专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

本所律师同意发行人部分或全部在本项目债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。



正文

第一章 本项目债券发行要素

1、债券名称：金普新区南部城区城市更新项目—老旧小区改造项目专项债券（以下简称：本项目债券）。

2、发行人：大连市人民政府。

3、发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

4、债券期限：本项目债券为 30 年期固定利率债券。

5、发行总额：本项目拟申请使用专项债券 18726 万元，其中：2025 年度申请债券资金 2200 万元；2026 年计划申请债券资金 10100 万元；2027 年计划申请债券资金 6426 万元。

6、债券利率：本项目债券为固定利率债券。

7、还本付息方式：每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

8、发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

9、税务提示：根据《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）规定，企业和个人取得地方政府债券利息收入，免征企业所得税和个人所得税。

第二章 发行概况

（一）发行人的主体资格

根据《国家计委关于重庆市、武汉市、沈阳市、大连市计划单列的通知》，大连市为计划单列市，享有省一级的经济管理权限。根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第四条



规定，“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”
本项目债券系由大连市人民政府发行，发行人符合《预算法》、国发〔2014〕43号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府债券的主体资格。

（二）本项目专项债券发行额度

本项目拟申请使用专项债券 18726 万元，其中：2025 年度申请债券资金 2200 万元；2026 年计划申请债券资金 10100 万元；2027 年计划申请债券资金 6426 万元。债券期限 30 年。

第三章 项目概况

（一）实施机构

本项目的实施机构为：大连德泰城市更新建设有限公司，其基本信息如下：

名称：大连德泰城市更新建设有限公司

企业类型：有限责任公司

登记机关：大连保税区市场监督管理局

统一社会信用代码：91210242MA1174JBXL

住所：辽宁省大连经济技术开发区玄德南四路 5 号，德泰大厦 7 层 705

法定代表人：王大政

本所律师认为：大连德泰城市更新建设有限公司系依法成立的有限责任公司，具有独立法人资格，具备实施本项目的主体资格。



(二) 项目情况

根据《金普新区南部城区城市更新项目—老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》以及相关批复性文件，本项目相关信息梳理如下：

1、项目名称：金普新区南部城区城市更新项目—老旧小区改造项目

2、实施机构：大连德泰城市更新建设有限公司

3、建设地点：金普新区先进街道渤海街小区、桃园小区；站前街道金洋小区、阎家楼小区、民和小区。

4、改造内容：

该项目拟对金普新区 2 个街道 5 个小区 115 栋建筑 6877 户居民实施老旧小区改造，其中楼体改造总建筑面积约 40.36 万平方米，小区内庭院改造面积约 31.61 万平方米。其中，楼体改造：屋面防水及保温约 72783 平方米，屋面防雷装置约 72783 平方米，外墙保温及饰面约 278941 平方米，单元门更换约 420 套，外窗更换(楼道窗)约 4486 平方米，屋面楼梯间外门更换约 100 樘，楼道粉刷约 116762 平方米，楼梯间内墙体保温约 69300 平方米，居民家门窗更换约 28450 平方米等。庭院基础设施改造：沥青道路约 123110 平方米，人行道铺装约 115030 平方米，透水混凝土约 9540 平方米，花岗岩铺装约 9734 平方米，以及花坛、监控、照明、仓房、廊架、管网基础设施等配套设施。

5、建设工期：项目建设期 24 个月，自 2025 年 7 月至 2027 年 6 月。



6、建设投资估算：项目总投资 26299 万元。

（三）项目批复文件

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的主要批复性文件如下：

《关于金普新区南部地区城市更新项目一老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（大金普发改发〔2023〕13 号），同意实施本项目，实施机构为大连德泰城市更新建设有限公司。

第四章 与债券发行有关的重大法律事项

（一）本次发行募集资金的投资方向

本次发行的专项债券资金将用于金普新区南部城区城市更新项目一老旧小区改造项目的建设，未安排用于经常性支出，募集资金的投资方向未违反财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕34 号等文件相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

根据中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所出具的财务评价报告，本项目收入来源主要包括物业管理收入、停车位经营收入、广告位出租收入等。本项目债券存续期运营收入（含税）合计 70292.64 万元，其中：物业管理收入 10819.25 万元、停车位经营收入 57310.39 万元及广告位出租收入 2163 万元。

本项目运营成本主要包括职工薪酬、维护费及其他费用等。本项目债券存续期运营成本（含税）合计 6855.48 万元，其中：职工薪酬 5837.5 万元、维护费 726 万元及管理费用 291.98 万元。



经测算，债券存续期税费合计 8139.81 万元。其中：增值税 3369 万元、城市维护建设税 235.82 万元、教育费附加及地方教育附加 168.44 万元及企业所得税 4366.55 万元。

本项目收益及现金净流入 55297.35 万元，债券存续期应还本付息 36240.91 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.53 倍，能够合理保证偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（三）发行文件的披露情况

发行人将按照财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕34 号、财预〔2021〕61 号等文件要求，披露地方政府的财政收支状况、地方政府债务情况等财政经济信息；披露专项债券对应的项目概况、项目融资来源、项目预期收益、融资平衡方案、发行规模、还本付息计划等情况；披露事前绩效评估信息；以及由第三方机构出具的财务评价报告、信用评级报告、法律意见书。信息披露安排符合上述文件要求，信息披露文件完备、信息披露内容完整。

第五章 中介服务机构

（一）财务顾问

中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所对拟申请政府专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评价报告。

中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所持有沈阳市沈河区市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为：91210103079148998C，成立日期为：2013 年 12 月 20 日；持有《会



计师事务所分所执业证书》，证书编号 110001702101，系经依法批准在中国境内设立并合法存续的会计师事务所，具备为本次发行出具相关报告的主体资格。

（二）法律顾问

本所系经辽宁省司法厅批准设立的律师事务所，于 2013 年 5 月 27 日经辽宁省司法厅批准成立，现持有 2020 年 4 月 23 日核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 312100000644460798，且 2025 年度考核合格，具备出具法律意见书的资质。经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过了 2025 年度年检，具备为本次发行提供服务的执业资格。

第六章 总体性结论意见

综上所述，本所律师认为：

- 1、发行人具备发行地方政府专项债券的条件；
- 2、本次发行已获得必要的批准和授权；
- 3、项目实施单位合法成立，且有效存续；
- 4、根据《财务评估报告》，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，能够产生持续稳定的现金流，实现收益与融资自求平衡；
- 5、中介机构具备提供相应服务的资质。
- 6、风险防范措施提示：本次发行收益不足以偿还本息的风险可设置风险防范措施，依法依规进行政府专项债券发行申请，取得省、市相关部门批准，发行规模、期限等，以批准文件为准，严格规范使



用发债资金，及时做好项目进度、资金使用等信息披露及按时偿付本息工作。

本法律意见书一式四份，经本所盖章及承办律师签字后生效。

(以下无正文)

辽宁和轩律师事务所

承办律师：柴青源

承办律师：李琦

日期： 2026 年 6 月 5 日