

重庆潜卫律师事务所

重庆市政府专项债券

大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程

法
律
意
见
书

承办律师：党明静、李山

重庆潜卫律师事务所

重庆市政府专项债券

大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程

法律意见书

编号：20260903

重庆市大足区住房和城乡建设委员会：

重庆潜卫律师事务所（以下简称“本所”）受托担任大足区 2026 年城镇老旧小区改造专项债券工作（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，并就上述项目的发行事宜出具法律意见。

本所律师根据《中华人民共和国中国人民银行法》、《中华人民共和国公司法》（“《公司法》”）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（“《管理办法》”）等法律、法规和规范性文件，以及中国银行间市场交易商协会（“交易商协会”）关于超短期融资券发行的《非金融企业超短期融资券业务指引》（“《业务指引》”）、《非金融企业债务融资工具注册发行规则》（“《注册规则》”）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》（“《中介服务规则》”）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》（“《募集说明书指引》”）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（“《信息披露规则》”）等自律规则的规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

目录

第一部分 律师声明的事项	3
第二部分 正文	5
一、发行主体	5
（一）本次债券发行的主体资格	5
（二）本次债券发行项目的实施机构	5
二、本次债券发行项目基本情况	6
（一）项目概况	6
（二）项目审批情况	7
三、本次债券项目的收益与融资平衡情况	8
（一）测算项目运营收益	8
（二）测算融资本息	8
（三）测算项目收益覆盖融资本息倍数	9
四、本次债券发行募集资金情况	10
（一）项目总投资	10
（二）资金筹措方案	11
五、本次债券发行的中介机构	12
（一）会计师事务所	12
（二）律师事务所	13
六、关于投资者保护措施	13
七、结论意见	14

第一部分 律师声明的事项

1、本所依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《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）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险 应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号文）、《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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《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）文件以及相关法律法规及规范性文件的规定，遵循律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，为发行人本次债券的发行出具本法律意见书。

2、在本法律意见书中，本所律师根据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实、发行人提供的文件和材料，以及本所律师对事实的了解和有关法律、法规、规范性文件的理解发表意见。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人或其所涉及的有关机构或部门出具的文件或陈述出具相应的意见。

3、在本法律意见书中，本所律师仅就本次债券发行所涉及的相关法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及会计、审计、信用等级等内容，均系

引述有关中介机构出具的专业报告，并不意味本所对这些内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证。

4、本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，未经本所律师事先书面同意，不得用于其他目的。

5、本所同意将本法律意见书随其他材料一起报送有关部门审查，并依法对本所发表的法律意见承担责任。

6、为出具本法律意见书，本所根据中国现行的法律、行政法规以及规范性文件的要求，对项目的实施主体、本次债券所涉及的项目的情况、财务评估报告及中介服务机构等进行了核查验证，并已对本所认为出具本法律意见书所需的文件进行了审慎审阅。

第二部分 正文

一、发行主体

（一）本次债券发行的主体资格

根据重庆市大足区住房和城乡建设委员会提供的相关材料，本期债券的发行人 of 重庆市人民政府，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《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

又根据《地方政府专项债务预算管理办法》第四条第二款规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。

本所律师认为，重庆市人民政府依法具备发行地方政府专项债券的主体资格。

（二）本次债券发行项目的实施机构

根据“重庆市大足区发展和改革委员会《关于大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》”（以下简称《可行性研究报告》）等资料，本次项目实施机构为重庆市大足区住房和城乡建设委员会，经本所律师核查，其基本情况如下：

重庆市大足区住房和城乡建设委员会

住所：重庆市大足区棠香街道二环南路 897 号

机构性质：机关

负责人：霍应康

本所律师认为，重庆市大足区住房和城乡建设委员会依法设立，有权作为本项目的实施机构。

二、本次债券发行项目基本情况

（一）现项目概况

根据《可行性研究报告》及实施机构提供的相关材料，项目基本情况如下：

1. 项目名称：大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程

2. 项目业主：重庆市大足区住房和城乡建设委员会

3. 项目地址：大足区棠香街道、龙岗街道、智凤街道、龙水镇、万古镇、三驱镇和双桥经开区城镇建成区的老旧小区，以及小区与市政主干网的连接段。

4. 建设内容和规模：

拟对大足区 50 余个城镇老旧小区主体和基础设施进行改造完善。其中，主要改造内容包括建筑外立面整治 79528 平方米、楼道梯步及墙面改造 19954 平方米、楼道栏杆翻新 7239 平方米、屋面防水整治 1626 平方米、违建及废弃建构筑物拆除 2323 立方米、建筑墙面刷外墙漆 4500 平方米、沥青地面 2250 平方米、小区出入通道墙顶整治 800 平方米、更换空调挂架并增设外罩、消防设施改造、补齐室内消防灭火器等；改造提升地面绿化 2400 平方米、破损车行道维修 4000 平方

米、破损人行道维修 10760 平方米、停车场 30480 平方米、改造提升社区服务中心、社区养老、公厕等社区公共服务设施 4000 余平方米、规整小区线缆 40000 米、新建排水沟 4130 米、屋面防水整治 4000 平方米以及小区门禁系统安装、补齐垃圾分类收集设施、体育公园铺装更换、养老抚幼设施等：支持有条件的楼加装电梯，道路高切坡安全隐患整治和完善公共区域无障碍设施等。

5. 建设期和运营期：

项目建设期 24 个月，即 2026 年 4 月—2028 年 3 月，2028 年 4 月投入正式运营。本项目预计从 2028 年 4 月开始计算项目运营收益。

（二）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，本项目已取得的主要批复文件如下：

可行性研究批复：重庆市大足区发展和改革委员会于 2026 年 6 月 26 日作出文件“重庆市大足区发展和改革委员会《《关于大足区 2026 年镇老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》”（大足发改资（2026）29 号）、《大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程可行性研究报告》（以下简称《可行性研究报告》，同意大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程实施。

本所律师认为，大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程属于具有一定收益的公益性项目，已取得重庆市大足区发展和改革委员会有关项目实施的批复等手续，符合《地方政府债券发行管理办法》等相关法律、法规及规范性文件的要求。

三、本次债券项目的收益与融资平衡情况

根据中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的《重庆市政府专项债券——大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程财务评估报告》中瑞诚咨字[2026]第 615841 号（以下简称《财务评估报告》），本项目的经营收入可覆盖本期债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。项目收益与融资平衡情况如下：

（一）测算项目运营收益

根据《可行性研究报告》所预测运营收入、运营成本，在其计算金额的 100%、90%、80%的情况下，测算出项目在各年度的运营收益。

收益来源	项目运营收益		
	按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额 80%
运营收入	17,608.35	15,847.52	14,086.68
运营成本	4,568.90	4,112.01	3,655.12
相关税费	2,348.35	2,113.52	1,878.68
运营收益	10,691.10	9,621.99	8,552.88

上述项目净收益用于覆盖本次发行债券项目融资本息。

（二）测算融资本息

该项目拟计划发行专项债券 5,000.00 万元，发行年限为 10 年，利率按 2.20%测算。每半年期期末支付一次利息，第 10 年期期末一次性偿还本金。各年度还本付息情况如下：

募投项目还本付息情况表 单位：万元

年度	期初本金金额	当年拟发债金额			偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年偿还本息
		当年发债金额	当年发行债利率	应付利息				
2026 年		5,000.00	2.20%			5,000.00	0.00	0.00
2027 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2028 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2029 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2010 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2031 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2032 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2033 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2034 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2035 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2036 年	5000.00		2.20%	110.00	5,000.00		110.00	5,110.00
合计				1100.00	5,000.00		1,100.00	6,100.00

该项目拟计划发行专项债券 5,000.00 万元，加上融资利息 1,100.00 万元后，融资本息合计 6,100.00 万元。

（三）测算项目收益覆盖融资本息倍数

在项目运营收益的 100%、90%、80%情况下，分别测算项目收益覆盖融资本息倍数为：

单位：万元

项目名称	发行债券总额	融资本息总额	项目收益对融资本息覆盖倍数		
			按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%
大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程	5,000.00	6,100.00	1.75	1.58	1.40

具体详见附件：项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明。

综上所述，经上述测算，在业主单位提供的相关资料、对项目可偿债收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程，在运营收益计算金额的 100%、90%、80%的情况下，项目可偿债收益对全部融资本息覆盖倍数为 1.75、1.58、1.40，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，在对项目收益预测及所依据的各项假设均满足的前提下，本项目的收益与本次债券本息能够达到平衡，符合《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）、《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》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

四、本次债券发行募集资金情况

（一）项目总投资

根据《可行性研究报告》，项目总投资 22,078.29 万元，其中：工程费用 18,807.90 万元，工程建设其他费 1,634.96 万元，预备费 1,635.43 万元。

投资构成表

序号	项目及费用名称	合计	占投资比例
1	工程费用	18,807.90	85.19%
2	工程建设其他费用	1,634.96	7.41%
3	预备费	1,635.43	7.41%

序号	项目及费用名称	合计	占投资比例
4	项目总投资	22,078.29	100.00%

综上，本所律师认为，本次申请的专项债券项目已取得相关主管部门批复文件，本次债券募集资金投向符合国家政策要求。

（二）资金筹措方案

该项目总投资为 22,078.29 万元，项目资金来源为拟申请地方专项债 5,000.00 万元，（占 22.65%）、其他资金 17,078.29 万元（占 77.35%），项目资本金按照项目实际进度分年度到位。

拟发行专项债券 5,000.00 万元，本年拟发行专项债券 5,000.00 万元，发行利率按 2.20% 测算。每半年期期末支付一次利息，第 10 年期期末一次性偿还本金。

募投项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目概况	项目总投资	拟计划发行专项债券规模	本年发行专项债券	项目实施方
1	大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程	本项目拟对大足区 50 余个城镇老旧小区主体和基础设施进行改造完善。其中，主要改造内容包括建筑外立面整治 79528 平方米、楼道梯步及墙面改造 19954 平方米、楼道栏杆翻新 7239 平方米、屋面防水整治 1626 平方米、违建及废弃建筑物拆除 2323 立方米、建筑墙面刷外墙漆 4500 平方米、沥青地面 2250 平方米、硬化路面铺装 426 平方米、小区出入通道墙顶整治 800 平方米以及更换空调挂架并增设外罩、消防设施改造、补齐室内消防灭火器等；改造提升地面绿化 2400 平方米、破损车行道维修 4000 平方米、破损人行道维修 10760 平方米、停车场 30480 平方米、改造提升社区服务中心改造、社区养老、公厕等社区公共服务设施 4000 余平方米、规整小区线缆 40000 米、新建排水沟 4130 米、屋面防水整治 4000 平方米以及小区门禁系统安装、补齐垃圾分类收集设施、小区门禁系统安装、体育公园铺装更换、改造养老抚幼设施等；以及支	22,078.29	5,000.00	5,000.00	重庆市双桥经开区市政环卫所等

序号	项目名称	项目概况	项目总投资	拟计划发行专项债券规模	本年发行专项债券	项目实施方
		持有条件的楼栋加装电梯, 道路高切坡安全隐患整治和完善公共区域无障碍设施等。				

综上, 本所律师认为, 本项目资金筹措已有计划和安排, 符合《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》、《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》等相关规定的要求。

五、本次债券发行的中介机构

本所律师查阅了相关中介机构的营业执照、执业证书等, 经核查, 本次债券发行中介机构的主体资格如下:

(一) 会计师事务所

中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所为本次债券发行出具《财务评估报告》。中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所成立于 2022 年 12 月 27 日, 现持有重庆市江北区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91500105MAC6C5UN2N 的《营业执照》, 以及重庆市财政局核发的批准执业文号为渝财会〔2023〕39 号的《会计师事务所执业证书》。

签字会计师吴佳持有编号为 500500720001《注册会计师证书》、签字会计师程华持有编号为 110100750118《注册会计师证书》, 具备相应的从业资格且均已通过 2026 年年度检验。

综上, 本所律师认为, 中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所为依法成立且有效存续的会计师事务所, 具备为本次债券发行出具

《财务评估报告》的主体资格。

（二）律师事务所

重庆潜卫律师事务所为本次债券发行的专项法律顾问，并出具本法律意见书。

重庆潜卫律师事务所现持有重庆市司法局核发的证书号为 31500000784220908L 的《律师事务所执业许可证》，本所已通过 2024 年度律师年度考核备案，且本所指派的党明静、李山律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，其执业证均通过了 2025 年度年检。

综上，本所律师认为，重庆潜卫律师事务所系经依法核准成立并有效存续的律师事务所，具备为本次债券发行出具法律意见书的主体资格；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。

六、关于投资者保护措施

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔14〕43 号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）和《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）等文件，重庆市人民政府出台了《重庆市人民政府办公厅关于加强地方政府债务管理的通知》（渝府办发〔2016〕197 号）、《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市政府性债务风险应急处置预案的通知》（渝府办发〔2017〕53 号）等一系列规范性文件，构建了重庆市政府性债务管理的制度框架。上述文件规定了组织指挥体系及职责、预警和预防机

制、应急响应、后期处置和保障措施等，建立重庆市政府债务应急处置机制，防范政府债务风险；若发生政府性债务风险事件，市和区县人民政府应当统筹本级财政资金、政府及其部门资产、政府债权等可偿债资源，为偿还债务提供必要保障；明确政府债券，由政府依法承担全部偿还责任。

综上，本所律师认为，上述规定可以有效防范债务风险，保护投资者合法权益，为本次债券本息的偿还提供了必要的保障。

七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 重庆市人民政府依法具备发行本次债券的主体资格，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. 重庆市大足区住房和城乡建设委员会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. 本项目已取得现阶段有关项目立项的批复，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。

4. 根据中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的《重庆市政府专项债券——大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程财务评估报告》，上述预期收入可覆盖本期债券本息，实现项目收益和融资的自求平衡，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》

《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》等法律、法规及相关文件的规定。

5. 为本次发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资格，具备担任本次债券发行中介机构的主体资格。

本法律意见书一式肆份，自本所盖章及承办律师签字后生效。

（以下无正文）

(本页无正文，为《重庆潜卫律师事务所重庆市政府专项债券——大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程法律意见书》之签署页)



承办律师：1 王青

承办律师：2 李山

2026 年 9 月 9 日