

上海市海华永泰（昆明）律师事务所
关于
临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基
础设施配套建设项目专项债券
之
法律意见书

目 录

释 义	3
提示与声明	4
正 文	6
一、主管部门和实施机构的主体资格	6
二、项目概况	7
（一）本期债券发行情况	7
（二）募投项目基本情况	8
三、项目已取得的批复	17
四、项目财务评价	18
五、风险控制措施	19
六、中介机构及相关文件	21
（一）会计师事务所	21
（二）律师事务所	22
七、结论性意见	22

上海市海华永泰（昆明）律师事务所
关于
临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建
设项目专项债券之
法律意见书

敬启者：

上海市海华永泰（昆明）律师事务所作为拟申请发行的临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目专项债券的法律服务机构，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〔2014〕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）、《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）、《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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目发行债券事宜，出具本法律意见书。

释 义

除本法律意见书中另有说明，下列用语的含义如下：

本所	指	上海市海华永泰（昆明）律师事务所
本所律师	指	上海市海华永泰（昆明）律师事务所本次指派经办律师张文嵌律师、刘科姣律师
本意见书	指	上海市海华永泰（昆明）律师事务所关于临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目专项债券之法律意见书
本项目、募投项目	指	临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目
天健会计师事务所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所
主管单位	指	临沧市临翔区住房和城乡建设局
实施单位	指	临沧市临翔区国有资产经营管理有限责任公司
《实施方案》	指	《临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目专项债券实施方案》
《财务评价报告》	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所出具的《临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目专项债券实施方案项目收益和融资自求平衡财务评价报告》（天健云审〔2025〕104号）
元、万元	指	人民币元、万元（除非另有规定或特别说明）

注：本法律意见若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

提示与声明

为出具本法律意见书，本所及本所律师提示和声明如下：

（一）本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和现行有效并适用于本次债券发行的法律法规和规范性文件的规定发表法律意见。

（二）本所律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，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。

（三）本所律师出具本法律意见书已得到本项目相关主体的如下承诺：提供给上海市海华永泰（昆明）律师事务所的所有书面材料和口头陈述均真实、准确、完整、有效，不存在任何虚假记载、误导性陈述及隐瞒遗漏之处；所提供材料为副本或者复印件的，均与正本或原件一致；所提供的材料上的签署和印章均是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权。

（四）本所律师对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，是依赖有关政府机构或其他有关单位出具的证明文件发表法律意见。

（五）本所律师出具的本法律意见书仅就与本次债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计审计、盈利预测、信用评级、资产评估及风险发表意见，本法律意见书对有关财务评估报告等其他中介机构专业报告中的某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性下发了任何明示或默示的保证，并

不作任何商业判断或发表其他方面的意见。

（六）本所同意将本法律意见书作为申请本次债券发行之必备文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

（七）本所同意在申报材料中按相关要求引用本法律意见书部分或全部内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

（八）本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，未经本所律师书面同意，任何人均不得将本法律意见书用作其他任何目的。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、主管部门和实施机构的主体资格

（一）项目主管部门

根据《实施方案》，本项目主管部门为临沧市临翔区住房和城乡建设局。根据主管部门提供的《统一社会信用代码证书》，项目主管部门情况如下：

机构名称	临沧市临翔区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11533521727324014N
机构性质	机关
机构地址	云南省临沧市临翔区南天路 1379 号
负责人	汤宏春

（二）项目实施机构

根据《实施方案》，本项目实施机构临沧市临翔区国有资产经营管理有限责任公司，其中临沧市临翔区国有资产监督管理委员会持股 100%，项目实施机构的情况如下：

企业名称	临沧市临翔区国有资产经营管理有限责任公司
统一社会信用代码	91530902713499964P
法定代表人	杨慰安
登记状态	存续（在营、开业、在册）

成立日期	1998 年 5 月 18 日
注册资本	2000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（国有独资）
营业期限	1998-05-18 至 无固定期限
注册地址	临沧市临翔区财政局办公楼二楼
经营范围	资本性、债权性投资经营、国有资产股权经营、国有股权、国有资产出售、转让、“非转经”资产经营及其他业务。

综上，本所律师认为，临沧市临翔区住房和城乡建设局为依法成立的机关法人，作为项目主管部门，具有主管项目的主体资格。项目实施机构临沧市临翔区国有资产经营管理有限责任公司为依法成立的企业法人，具有开展项目建设及运营的相关能力。

二、项目概况

（一）本期债券发行情况

根据《实施方案》，项目总投资总共 257370.08 万元，通过申请财政预算安排 126734.79 万元，总投资占比 49.24%；社会资本方自有资金 10635.29 万元，总投资占比 4.13%；通过发行专项债券 120000.00 万元，总投资占比 46.63%。

通过财政预算安排 126734.79 万元。其中：2024 年地方财政预算安排 22030.80 万元；2025 年地方财政预算安排 83803.58 万元；2026 年地方财政预算安排 20900.41 万元。

本项目到位社会资本方自有资金 10635.29 万元。

通过专债发行资金 120000.00 万元。其中：2024 年已发行专项债券 30000.00 万元，2025 年拟发行专项债券 60000.00 万元，2026 年发行专项债券 30000.00 万元。

本期 2025 年拟发行债券 60000.00 万元，专项债券期限为 10 年，利率 4.5%，利息按年支付到期一次性偿还本金。募集资金全部用于本项目建设。

（二）募投项目基本情况

1、项目名称：临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目

2、项目区位：北至客运站、南至临翔路、西至忙茂巷东侧、东至南天路。



3、项目建设内容和产出：

（1）建设目标

通过棚户区改造项目的实施，能有效改善棚户区群众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，并协助完成临沧市城镇棚户区改造目标任务。

（2）实施方式

安置区采用原址就近安置，配套完善公共服务设施，结合商业，形成功能结构完整、布局合理、环境优美、公共服务设施完备的居住型社区，本项目涉及改造户数：1348 户，征收土地规模约 25800 平方米（387 亩），棚改房屋拆迁面积约 212337.75 平方米。

（3）建设内容：

a.改造户数：1348 户

b.征收土地规模：约 25800 平方米（387 亩）

c.房屋拆迁面积：约 212337.75 平方米

项目拆迁后完成区域内三通一平，市政配套等项目建设。拆迁后采用易地新建安置小区安置棚户区拆迁居民方式实施。

建设规模与内容明细详见下表：

投资估算表

项目名称：临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目 7-10#-土地征收

序号	工程名称或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			占总投资比例（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）		
一	第一部分 工程费用										
(一)	土地征收补偿费										
1	土地征收	77400.39				77400.39	m ²	258001	3000		按城市规划区内集体 证计算，200 万元/亩， 国有证按评估价。
2	附属设施补偿	6740.00				6740.00	户	1348	50000		
5	棚户区征收房屋拆除费及 清理	1032.01				1032.01	m ²	258001	40		
(二)	其他费用										
1	过渡费	9705.6				9705.6	户	1348	72000		按每户租金 2000 元

											月，实物安置按 36 月计，
2	搬家费	491.68				491.68	户	1348	3500		
3	搬迁奖励	1415.4				1415.4	户	1348			一月内搬迁按 10% 计，两月内搬迁按 80%计，三月内搬迁 按 10%计，(2 万元， 1 万元，0.5 万元)
	第一部分 工程费用合计	96785.07				96785.07				91.13%	
二	第二部分 工程建设其他费										
1	建设单位管理费				3871.40		项	1			财建〔2016〕504 号
2	入户调查及评估费				483.93						
3	可行性研究报告编制及审 查费				10.00		项	1			

	第二部分 小计				4365.33	4,365.33				4.11%	
	第一、二部分费用合计					101,150.40	m ²	1659.34	3843.5		
三	基本预备费 = (一+二) * 5%										
1	基本预备费				5057.52		项	1			5.00%
2	价差预备费						项	1			
	第三部分小计				5057.52		项	1		4.76%	
四	总投资					106207.92				100%	

投资估算表

项目名称：临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目(7-10#) -土地征收

序号	工程名称或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			占总投资比例（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）		
一	第一部分 工程费用										
(一)	土地征收补偿费										
1	土地征收	77400.39				77400.39	m ²	258001	3000		按城市规划区内集体 证计算，200 万元/亩， 国有证按评估价。
2	附属设施补偿	6740.00				6740.00	户	1348	50000		
5	棚户区征收房屋拆除费及清理	1032.01				1032.01	m ²	258001	40		
(二)	其他费用										
1	过渡费	9705.6				9705.6	户	1348	72000		按每户租金 2000 元 /月，实物安置按 36

										月计,
2	搬家费	491.68				491.68	户	1348	3500	
3	搬迁奖励	1415.4				1415.4	户	1348		一月内搬迁按 10% 计, 两月内搬迁按 80%计, 三月内搬迁 按 10%计, (2 万元, 1 万元, 0.5 万元)
	第一部分 工程费用合计	96785.07				96785.07				91.13%
二	第二部分 工程建设其他费									
1	建设单位管理费				3871.40		项	1		财建〔2016〕504 号
2	入户调查及评估费				483.93					
3	可行性研究报告编制及审查 费				10.00		项	1		
	第二部分 小计				4365.33	4,365.33				4.11%

	第一、二部分费用合计					101,150.40	m²	1659.34	3843.5		
三	基本预备费 = (一+二) *5%										
1	基本预备费				5057.52		项	1			5.00%
2	价差预备费						项	1			
	第三部分小计				5057.52		项	1		4.76%	
四	总投资					106207.92				100%	

（4）安置房建设情况

安置区采用原址就近安置，采取产权置换的方式与被拆迁户置换住宅、商业及公建产权。配套完善公共服务设施，结合商业，形成功能结构完整、布局合理、环境优美、公共服务设施完备的居住型社区。建设用地约面积 152 亩，安置小区总建筑面积 292112.79 平方米，其中安置面积 254805.3 平方米，（置换比例 1:1.2），商业建设面积 17891.56 平方米，车位 2574 个。

表 1-5 本项目安置房安置指标

序号	项目名称	其中		
		住宅面积（m ² ）	商业面积（m ² ）	停车位（个）
1	安置小区一期	68267.84	4181.32	697
2	安置小区二期	223844.95	13710.23	1877
3	合计	292112.79	17891.56	2574

（5）项目产出

通过本项目的实施，能将零散分布、土地低效利用的棚户区用地整合，腾空出让土地 25800 平方米 387 亩。

（6）项目建设期和运营期

本项目建设期为 2023 年至 2026 年；运营期为 2027 年至 2036 年（10 年）；因此，本项目取计算期 2023 年至 2036 年。

三、项目已取得的批复

1、2021年9月15日，临沧市生态环境局临翔分局作出《临沧市生态环境局临翔分局关于临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目环境影响审查意见的函》（临翔环函〔2021〕32号）。载明：根据《建设项目分类管理名录》（2021年）该项目不需进行登记备案。

2、2021年9月30日，临沧市临翔区人民政府作出《临沧市临翔区人民政府关于同意实施临沧市临翔区太平街、菜园片区棚户区改造及基础设施配套建设项目的批复》（临翔政复〔2021〕93号），同意实施临沧市临翔区太平街、菜园片区棚户区改造及基础设施配套建设项目，同意由区住房城乡建设局作为项目实施主体，项目资金来源为积极争取地方政府专项债券资金及引进社会投资人参与投资，不足部分由地方政府配套。

3、2021年10月8日，临沧市临翔区发展和改革局作出《临沧市临翔区发展和改革局关于临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》（临翔发改复〔2021〕53号）。载明：项目名称为临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目，建设地点为临沧市临翔区主城区，建设性质为新建，建设规模及内容为：采取新建安置小区安置拆迁居民的方式，征迁居民1348户，征收并腾空土地258001平方米（387亩），拆除房屋建筑面积212337.75平方米，新建安置小区总建筑面积292112.79平方米，其中安置建筑面积

254805.3 平方米,配套商业建设面积 17891.56 平方米,车位 2574 个,项目总投资 258684.09 万元,建设年限为:2021 年 12 月—2024 年 6 月。

4、2021 年 10 月 12 日,临沧市临翔区自然资源局作出《临沧市临翔区自然资源局关于临沧市临翔区太平街、菜园片区片区棚户区改造及基础设施配套建设项目用地及规划意见》。载明:该项目均为现状建设用地,区人民政府已批复同意对该片区实施棚户区改造及基础设施配套建设项目,不需办理相关用地预审、项目选址等相关手续。

5、《临沧市临翔区人民政府关于临沧市临翔区棚户区改造安置房吉祥家园建设项目前期手续办理相关事宜专题会议纪要》临沧市临翔区人民政府会议纪要第 89 期。

6、2023 年 10 月 13 日,临沧市临翔区住房和城乡建设局作出《临沧市临翔区住房和城乡建设局关于临沧市临翔区棚户区改造安置房吉祥家园建设项目初步设计的批复》(临翔建复〔2023〕10 号)。

综上,本所律师认为,临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目已取得现阶段所需的相关批复文件,符合相关法律法规及规范性文件的规定。

四、项目财务评价

依据天健会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所出具的《临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目专项债券实施方案项目收益和融资自求平衡财务评价报告》(天健云审〔2025〕104号)显示:在该项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下,该项目预期产生的可偿债收益为185,342.91万元,总债务本息保障倍数为1.15,现金净流量28,457.91万元。

五、风险控制措施

根据《实施方案》,本项目主要风险因素为项目建设风险、财务风险、项目运营风险、市场风险等:

(一)影响项目正常投入运营的风险及控制措施

1、项目建设风险

项目建设风险:项目建设具有建设周期长、工程规模较大,工程造价高等特点,在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素,会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施建议:项目严格按照要求选择承建商,对中标施工单位的人员资质进行严格审查核对、加强施工队伍管理,跟进项目实施进度、保证项目工期和质量。

2、财务风险

财务风险：一是由于项目建设周期长，如果在项目建设过程中受市场因素影响，如项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券利息兑付，面临一定的财务风险。二是政策、法律、市场等因素的变化可能对股权投资产生影响，最终可能影响到在本项目上的具体实施。影响项目资本金投入和发债计划安排。

风险控制措施建议：一是项目可研成果、初步设计成果编制中，在测算项目总投资时已考虑了相关风险因素。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制成本。二是项目建设中要定期对估算投资进行审核验证，如发现对投资估算产生重大影响的变化，应及时修正投资估算，并调整建设策略，并按照相应政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

3、项目运营风险

运营风险：主要为生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的实际收入未能达到预期值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也将降低偿债能力。

风险控制措施建议：要求项目管理单位密切关注服务费定价

情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

4、市场风险

在本项目专项债券存续期内，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。

风险控制措施建议：为控制项目资金平衡风险，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，建立风险偿债资金机制，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

六、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所的营业执照及本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，天健会计师事务所为云南省财政厅许可并在昆明市盘龙区市场监督管理局登记注册的特殊普通合伙企业分支机构；统一社会信用代码为 91530100584841603Y；成立日期为 2011 年 10 月 31 日；住所为云南省昆明市盘龙区北京路 1079 号欣都龙城 5 幢 19 楼，经营范围为“按照《中华人民共和国注册会计师法》规定的经营范围开展经营活动（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)。”登记状态为存续。

综上所述，本所律师认为，天健会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所系经批准依法设立且合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，具备为该项目出具项目预期收益与融资自求平衡专项审核报告的资质。

（二）律师事务所

本债券的《法律意见书》由上海市海华永泰（昆明）律师事务所出具。上海市海华永泰（昆明）律师事务所现持有云南省司法厅 2016 年 8 月 15 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（证号：25301201621409955），上海市海华永泰（昆明）律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本《法律意见书》由上海市海华永泰（昆明）律师事务所指派的专职律师作为签署律师，所指派的律所均持有云南省司法厅核发的律师执业证书。

综上，本所及经办签字律师具备本期债券发行提供法律服务的资质，符合债券发行对中介机构资质要求的相关规定。

七、结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规规章和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，

截至本法律意见书出具之日：

1、募投项目临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目债券发行要素已披露，该项目已取得现阶段所需的相关批复文件，符合公益性要求。

2、募投项目的资金来源渠道包括财政预算安排、社会资本方自有资金及发行专项债券。

3、募投项目募集的资金主要用于募投项目的项目建设支出及其相关项目。

4、根据《财务评价报告》，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目债务保障倍数均大于 1.1，预期产生的项目可偿债收益及现金净流量，能够合理覆盖专项债券还本付息的规模，实现项目收益和融资自求平衡。

5、临沧市临翔区住房和城乡建设局为依法成立的机关法人，作为项目主管部门，具有主管项目的主体资格。临沧市临翔区国有资产经营管理有限责任公司为依法成立的企业法人，具有开展项目建设及运营的相关能力。

6、为该募投项目提供财务和法律专项服务并出具专项意见的天健会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所、上海市海华永泰（昆明）律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，具有同等法律效力，经由承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）

本页无正文，为《上海市海华永泰（昆明）律师事务所关于临沧市临翔区太平街片区棚户区改造及基础设施配套建设项目专项债券之法律意见书》之盖章、签字页。

上海市海华永泰（昆明）律师事务所



经办律师：

张文敏

经办律师：

刘科姣

日期：2025 年 3 月 15 日