

保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳
路--西山脚片区）建设项目
法律意见书

二〇二五年三月



云南博宏律师事务所

目 录

释 义	2
声 明	3
正 文	5
一、发行的批准和授权	5
二、项目参与主体	5
(一) 主管部门	5
(二) 项目单位	5
三、项目基本情况	5
(一) 项目概况	5
(二) 项目批复文件	7
四、项目收益和融资自求平衡的专项评价	7
五、相关中介机构	7
(一) 会计师事务所	7
(二) 律师事务所	8
六、结论意见	8

释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、省政府	指	云南省人民政府
本所、我们	指	云南博宏律师事务所
本项目	指	保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目
中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所
本法律意见书	指	保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目专项债券法律意见书
《实施方案》	指	为本次政府专项债券发行的实施方案，即《保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目专项债券实施方案》
《财务评价报告》	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所出具的《保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目专项债券财务评价报告》（众环云综字（2025）00037号）
中国	指	中华人民共和国（为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）
元	指	人民币元（除非另有规定或特别说明）

**保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚
片区）建设项目专项债券
法律意见书**

声 明

敬启者：

云南博宏律师事务所（以下简称“本所或我们”）接受委托，并指派律师以特聘法律顾问的身份参与本项目，就本项目所涉及的有关事宜，根据中国现行的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出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《中华人民共和国预算法》（以下简称《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）、《关于试点发展项目受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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好2018地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《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〔2019〕23号）、中共中央办公厅、国务院办公厅发布的《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）、《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）、《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），法律法规及规范性文件的有关规定，以及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实发表本法律意见。

2. 本所律师假设，本所律师审阅的文件和材料是真实、准确、完整和有效的，复印件均与原件相符；本所律师审阅的全部文件的印章、签字均是真实、有效的；所有已签署或将签署文件的各方，均为具备完全民事行为能力的主体并取得了适当的授权签署该等文件；就相关主体所知，一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所律师披露，而无任何隐瞒、虚假或遗漏之处。

3. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依托于项目所在地有关政府部门、司法机关或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

4. 本法律意见书仅就与本项目有关的中国法律问题发表意见，并不对会计、验资及审计、资产评估、外文翻译等专业事项和境外法律事项发表意见。本所律师对有关会计报表、审计报告和资产评估报告中的某些数据和结论不具备在专业上进行核查和作出评价的适当资格。

5. 本所依据财预〔2017〕89号文、财库〔2019〕23号文、财库〔2020〕43号文等规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

6. 本法律意见书仅供论证本项目合法合规性之目的使用，不得由任何其他人使用或用于任何其他目的。

7. 本所律师依据中国律师行业公认的业务标准和道德规范，出具本法律意见书如下：

正文

一、发行的批准和授权

截至本法律意见书出具之日，本项目发行已经取得的相关批准及授权如下：

2025年1月18日，云南省第十四届人民代表大会第三次会议上审查批准了《关于云南省2024年地方财政预算执行情况和2025年地方财政预算草案的报告》，明确了2025年全省及省本级政府性基金预算，并就专项债券资金事宜进行了安排。

二、项目参与主体

(一) 主管部门

根据《实施方案》，本项目主管部门为隆阳区住房和城乡建设局，根据其持有的《统一社会信用代码证书》，基本情况如下：

机构名称	隆阳区住房和城乡建设局
机构性质	机关单位
负责人	段云锋
统一社会信用代码	11533001015257271J
机构地址	云南省保山市隆阳区兰城路584号

(二) 项目单位

根据《实施方案》，项目单位为隆阳区住房和城乡建设局，基本情况如下：

机构名称	隆阳区住房和城乡建设局
机构性质	机关单位
负责人	段云锋
统一社会信用代码	11533001015257271J
机构地址	云南省保山市隆阳区兰城路584号

三、项目基本情况

(一) 项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

项目名称	保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目
------	--

建设性质	新建
项目区位	保山市隆阳区
项目建设规模及内容	<p>项目共涉及保山市隆阳区马里片区、西山脚片区、田心片区三个片区改造户数 3338 户，改造 454 栋建筑，建筑面积 769874 平方米。</p> <p>1、建筑主体改造：房屋提升改造一外立面 486902 平方米、房屋提升改造一防水 27461 平方米、小区楼顶改造加固 27800 平方米、雨落管改造 17946 米、社区设施适老化改造，新增无障碍设施 35 套、小区电梯 190 部、灭火器 2080 套、小区可视化及指纹识别智慧安防系统 70 套、光伏设备及电能传输管线 4 套、拆除低效太阳能 1190 套。</p> <p>2、配套基础设施：新建强弱电地管网 4500 米、垃圾分类亭 23 个，新增小区消防栓 240 个、小区道路路灯 78 盏，改造小区盲道、步行通道 9120 平方米、社区周边市政雨水管 4500 米、社区周边市政污水管 4935 米、小区地面海绵化改造 41000 平方米、西大沟沿岸生态化改造 500 米、河岸生态化改造 1810 米、临时公共建筑拆除 2300 平方米。</p> <p>3、配套公共服务设施：新建智慧综合停车楼 17200 平方米、便民洗手休息区 16 个、社区复合型健康智慧养老托幼空间 2300 平方米，新增机动车充电桩 1100 个、非机动车充电桩 1150 个、室外健身运动设施 35 套、社区道路交通指示牌 50 个、智慧公交站点交通信息显示牌 25 个、智慧物流服务柜 30 个、自助式水站 18 个、小区数据库 4 套、社区智慧应急救援系统 18 套、地下雨水收集及运输处理利用系统 8 套、公共智慧节能及监测系统 9 套、非饮用水水质监测系统 8 套、社区服务及周边商业一站式引导服务智慧平台 3 套、智慧城市管家服务系统 2 套、社区物联网系统 3 套、养老托幼空间“云看护、云监督”平台 3 套、养老托幼医联体智慧健康管理信息系统 4 套，改造智慧停车场 1430 平方米、临街停车位 300 个、邻里活动广场 1700 平方米、慢跑生态绿道 600 米、社区公厕 18 个、社区一站式综合服务中心 1100 平方米、嵌入式养老托幼服务驿站 2650 平方米、乐龄生活老年文化活动空间 400 平方米、社区共享</p>

	图书馆 1200 平方米、社区幸福食堂 1380 平方米、社区配套服务商业设施 28728 平方米、数据用房及物业用房 1200 平方米。
项目总投资	89,368.44 万元
申请专项债券金额	2024 发行专项债券 25,100.00 万元；2025 年发行专项债券 20,000.00 万元，2035 年到期续发 10,000.00 万元。
债券期限	10 年+10 年
资金筹措	本项目总投资 89,368.44 万元。资金主要来源于资本金与融资两部分，其中：本项目资本金比例为 49.53%，共计 44,268.44 万元，融资资金占总投资比例为 50.47%，通过发行专项债券筹集，共计 45,100.00 万元。

根据项目单位出具的声明，截至本法律意见书出具之日，本项目资产不存在抵押、质押情况。

（二）项目批复文件

（1）《保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目可行性研究报告的批复》（隆发改投资〔2024〕139 号）；

（2）《隆阳区住房和城乡建设局关于出具保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目〈项目选址和用地预审意见〉的函》；

（3）《无需办理环评的情况说明》；

（4）《资金到位的承诺函》；

四、项目收益和融资自求平衡的专项评价

经评价，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所认为：在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、相关中介机构

（一）会计师事务所

本项目的《财务评价报告》由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）南亚分所出具。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所现持有云南省财政厅 2023 年 12 月 20 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号为 420100055302，批准执业文号为云财会〔2015〕55 号），中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所已经财政部门依法审批，准予持证分所执业。同时，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所持有昆明市官渡区市场监督管理局 2023 年 12 月 13 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91530103MA6K360C70），合法存续。

（二）律师事务所

本所现持有云南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31530000767080739K），本所符合《中华人民共和国律师法》及《律师事务所管理办法》规定条件，具备执业资质。

六、结论意见

（一）本期债券发行要素

债券名称：2025 年云南省地方政府专项债

债券期限：10 年+10 年

还本付息方式：利息按半年支付，到期还本并支付最后一期利息

对应项目名称：保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目

对应项目总债务本息保障倍数：1.23

（二）主管部门及项目单位的主体资格

隆阳区住房和城乡建设局为隆阳区的机关单位，系《实施方案》针对本项目确定的适格行业主管部门。隆阳区住房和城乡建设局合法设立，依法存续，系《实施方案》针对本项目确定的适格项目单位。

（三）项目的批复手续

保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目已取得可行性研究报告批复，其余审批要件正在积极办理中。由于本项目已取得可行性研究报告批复，故符合《政府投资条例》关于投资主管部门对政府投资项目进行经济和社会发展规划及产业政策审查的规定。

(四) 项目收益和融资自求平衡

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所出具的《财务评价报告》，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(五) 中介机构资质

为本项目出具《财务评价报告》和《法律意见书》的会计师事务所、律师事务所均为依法设立、合法存续的第三方专业机构，具备出具相关专业意见的资质。

综上，本所律师认为：保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目专项债券符合《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2019〕23号、厅字〔2019〕33号文、财库〔2020〕43号等相关法律法规及规范性文件的规定。

[以下无正文]

（本页无正文，为《保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目专项债券法律意见书》之签字盖章页）



经办律师： 吴家春

经办律师： 杨虎国

2025年3月12日

云南博宏律师事务所