

云南兴滇（昆明）律师事务所关于  
凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造  
建设项目专项债券

法  
律  
意  
见  
书

云南兴滇（昆明）律师事务所

二〇二五年九月



# 目录

目录 .....	1
声明 .....	2
第一部分 释义 .....	4
第二部分 正文 .....	5
一、项目参与主体 .....	5
二、项目信息 .....	5
三、项目收益与融资自求平衡情况 .....	9
(一) 关于项目资金的筹措情况 .....	9
(二) 关于项目收益和融资自求平衡 .....	9
四、为本次发行提供服务的中介机构资质 .....	10
(一) 会计师事务所 .....	10
(二) 律师事务所 .....	10
五、风险因素 .....	11
(一) 工程风险 .....	11
(二) 资金风险 .....	11
(三) 投资测算不准确风险 .....	11
(四) 利率波动风险 .....	12
第三部分 结论 .....	13

# 凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造 建设项目专项债券 法律意见书

敬啟者：

云南兴滇（昆明）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托后，指派杨海林律师、洪浩律师作为凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目拟发行专项债券对应投资项目特聘专项法律顾问。根据《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库[2015]83 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）、《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）等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，就本次申报的凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目专项债券出具本法律意见书。

本所作为合法注册成立的律师事务所，具有从事相关法律业务的资格，在本法律意见书签字的律师具有合法律师执业资格。

## 声明

就本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1.本所律师依据《预算法》等法律规定和规范性文件，以及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。

2.本所律师对截至本法律意见书出具之日已经发生或存在的事实，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，并承担相应法律责任。

3.本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一起报送，并承担相应的法律责任。

4.本所律师出具本法律意见，依赖于项目主管部门、项目业主及项目中介已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他机构出具的证明文件做判断。

5.本法律意见书仅就法律问题陈述意见，并不对有关会计、审计、资产评估等非法律专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及会计、



审计、资产评估等内容时，均严格按照有关中介机构出具的报告。本所律师就该等引述除履行法律法规规定的注意义务外，并不对这些内容的真实性和准确性做出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。

基于上述声明，本所律师出具本法律意见书。

## 第一部分 释义

为表述方便，在本法律意见书中，除非本法律意见书另有所指，下列左栏的术语或简称对应右栏中的含义或全称：

专项债券	指	凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造 建设项目专项债券
投资项目	指	凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造 建设项目
本所	指	云南兴滇（昆明）律师事务所
谛祥会计师事务所	指	云南谛祥会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
财预〔2016〕155 号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财 预〔2016〕155 号）
财库〔2015〕83 号文	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办 法》（财库〔2015〕83 号文）
《财务评价报告》	指	《凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改 造建设项目专项债券财务评价报告》
《实施方案》	指	《凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改 造建设项目专项债券实施方案》

## 第二部分 正文

### 一、项目参与主体

#### (一) 主管部门

根据《实施方案》显示，本项目的主管部门为凤庆县住房和城乡建设局。经本所律师于 2025 年 9 月 8 日登录全国组织机构代码统一社会信用代码公示查询网站进行查询，截至本查询日凤庆县住房和城乡建设局经营状态为“正常”。统一社会信用代码为 11533522015292085N，凤庆县住房和城乡建设局的机构性质为机关，机构地址为凤庆县滇红路中段，负责人为杨喜庆。

#### (二) 项目建设单位

据《实施方案》显示，本项目的项目单位为：凤庆县住房和城乡建设局。

#### (三) 本所律师认为：

凤庆县住房和城乡建设局系依法设立具有独立法人主体资格的机关单位，具备负责实施本期专项债券对应项目的主体资格。

### 二、项目信息

#### (一) 依据《实施方案》，项目具体信息如下：

项目	内 容
项目名称	凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目
项目区位	凤庆县城旧城二完小周边片区:东至云保路,南至南边箐河,西至龙泉路,北至老医院。
项目公益	项目所在老旧小区房屋建成时间长,结构稳定性较差,大部分由于年



项目	内 容
性	<p>久失修，存在着“失修老旧、布局不合理、功能不完善、安全隐患多”等问题，且基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，污水横流、垃圾成堆、供水电力通讯杂乱等现象严重，降低了居民的生活质量，影响了整个县城的整体面貌，与凤庆县经济发展及整个城市的现代化建设有较大距离。</p> <p>开展老旧小区改造是解决城市发展不平衡不充分问题，满足老旧小区居民日益增长的美好生活需要，使人民群众共享改革发展成果的重要举措，是关系社会和谐稳定的民生大事。老旧小区改造有利于改善老旧小区居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感、成就感；有利于改善小区环境，延续历史文脉，实现城市可持续发展；有利于加强和创新社会治理，打造共谋、共建、共治、共享的社会治理格局，最终实现共同缔造美好生活环境。</p>
项目建设内容及产出	<p>棚户区改造规模:本项目总改造任务 1000 户，改造总建筑面积约 120000 m<sup>2</sup>，改造占地面积约 650 亩。其中 170 户为回迁安置，改造面积约 20400 m<sup>2</sup>，830 户为修缮改造，改造面积约 99600 m<sup>2</sup>。</p> <p>回迁安置房建设:新建回迁安置房 170 套，回迁安置总建设规模为 26520 m<sup>2</sup>，其中包括安置房 20400 m<sup>2</sup>，配套商业 5500 m<sup>2</sup>，社区管理用房、医务室、活动中心等配套用房 620 m<sup>2</sup>并配套建设回迁安置地块内的室外水电、通讯、照明、绿化及小区内道路等基础配套设施。配套基础设施:建设修缮改造区域内的给水管网 95 公里、污水管网 8.4 公里、雨水管网 8.4 公里、强弱电管网 4.2 公里、室外道路 8.4 公里、燃气管网 7 公里、室外配套 750 平方米、供配电设备 3 套、公共活动场所 400 平方米、排水防涝设施等配套基础设施。</p> <p>项目性质：改造。</p>
项目投资估算	<p>《凤庆县发展和改革局关于凤庆县 2023 棚户区二完小周边区改造建设项目可行性研究报告的批复》（凤发改投资发【2022】242 号），本项目总投资为 40033.19 万元。根据发改部门政策规定，因融资成本等发生变化的项目，无需重新进行立项审批。本项目发行专项债券，</p>



项目	内 容
	财务费用减少 1,291.50 万元，项目总投资调整为 38,741.69 万元。
项目实施计划	<p>项目已完成的前期工作：目前已完成项目可行性研究报告评审、环评、施工招标等前期工作，目前已进场施工。</p> <p>2023 年 12 月前完成施工图设计及审查、招标等前期工作；</p> <p>2024 年 1 月~2026 年 11 月，完成工程建设；</p> <p>2026 年 12 月工验收完成并交付使用</p>

## (二) 与本项目相关的批复情况

序号	文件名称	主要内容
1	可研批复	<p>《凤庆县发展和改革局关于凤庆县 2023 棚户区二完小周边区改造建设项目可行性研究报告的批复》(凤发改投资发【2022】242 号)显示“《凤庆县住房和城乡建设局关于给予审批凤庆县 2023 手棚户区二完小周边区改造建设项目可行性研究报告的函》(凤主建函〔2022〕193 号)及有关材料收悉，经研究，现就凤庆县 023 年棚户区二完小周边区改造建设项目可行性研究报告的批复如下：</p> <p>一、通过凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目的实施，将有效改善群众居住环境、提升群众居住质量的民生工程，项目实施是可行的。</p> <p>二、项目可行性研究报告基本达到深度要求，经审查同意该项目可行性研究报告，该项目代码为:2210-530921-04-05-196627.</p> <p>三、建设性质:改建。</p> <p>四、建设地点:凤庆县城旧城二完小周边片区:东至云保路，南至南边箐河，西至龙泉路，北至老医院</p> <p>五、项目单位:凤庆县住房和城乡建设局。</p> <p>六、建设规模及主要内容:改造建设 1000 户(新建安置房 170 户，改扩翻建 830 户)，总改造建设面积约 120000 平方米。配套基础设施实施:燃气管网 8 公里、给水管网 7 公里、污水管网 6 公里、</p>

序号	文件名称	主要内容
		<p>雨水管网 6 公里、强弱电管网 3 公里、室外道路 6 公里、供配电设备 2 套、排水防涝设施等配套基础设施。</p> <p>七、投资估算及资金来源:项目计划总投资 40033.19 万元资金来源为申请国家保障性安居工程建设专项补助资金、申请专项债券及自筹。</p> <p>八、建设年限:2022 年 12 月-2026 年 12 月”</p>
2	环评情况	凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目只要不涉及环境敏感区,不纳入建设项目环境影响评价管理,该项目无需办理建设项目环境影响评价手续。
3	用地审查意见	《凤庆县自然资源局关于给予审查凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目用地的审查意见》(凤自然资字〔2022〕32 号)
4	项目选址意见	取得凤庆县自然资源局出具的《建设项目选址意见书》(选字第凤庆县 202200022 号)显示显示建设位置凤庆县城旧城二完小及周边片区,建设规模总投资 40000 万元,用地面积 650 亩。
5	用地规划许可证	2022 年 10 月 10 日取得凤庆县自然资源局出具的《建设用地规划许可证》(地字第凤庆县 202200022 号),显示建设位置凤庆县城旧城二完小及周边片区,建设规模总投资 40000 万元,用地面积 650 亩
6	建设工程规划许可证	2022 年 10 月 10 日取得凤庆县自然资源局出具的《建设工程规划许可证》(建字第凤庆县 202200027 号),显示建设位置凤庆县城旧城二完小及周边片区,建设规模总投资 40000 万元
7	初设批复	2022 年 10 月 10 日取得《凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目初步设计的批复》(凤住建复〔2022〕15 号)
8	施工许可证	2022 年 12 月 16 日,本项目取得凤庆县住房和城乡建设局出具的凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目建筑工程施工许可证,编号 5309212022121601010210

本所律师认为:

本项目属于民生工程，具有一定的公益性且已办理各项审批手续，在现行政策规定的地方政府专项债券投向领域范围内，不属于楼堂馆所、形象工程和政绩工程等地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目。

### 三、项目收益与融资自求平衡情况

#### （一）关于项目资金的筹措情况

根据实施方案：项目后总投资 38,741.69 万元，通过财政预算安排 27,741.69 万元，占调整后总投资的 71.61%；计划发行专项债券 11,000.00 万元，占调整后总投资的 28.39%。

资金到位情况、到位时间如下：

截止至 2024 年前项目已到位资金 4224.00 万元，用于前期工作及工程建设。

计划 2025 年财政预算安排 17115.50 万元，拟发行专项债券 500.00 万元，全部资金用于工程建设，资金到位时间根据工程进度拨付。

计划 2026 年财政预算安排 6402.19 万元，拟发行专项债券 10500.00 万元，全部资金用于工程建设，资金到位时间根据工程进度拨付。

#### （二）关于项目收益和融资自求平衡

根据会计师事务所出具的《财务评价报告》显示，在项目实施机构对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目专项债券，预期产生对应的项目运营收入能够合理保障政府专项债的本息。项目可偿债净收益



(收入扣除成本和税金后) 19,678.96 万元, 专项债券本息和总债务本息 14,465.00 万元, 专项债券本息保障倍数和总债务本息保障倍数 1.36 倍, 能够实现项目收益和融资自求平衡。

#### 四、为本次发行提供服务的中介机构资质

##### (一) 会计师事务所

本项目的《财务评价报告》由云南谛祥会计师事务所(普通合伙)出具。云南谛祥会计师事务所(普通合伙)现持有云南省财政厅 2021 年 9 月 17 日核发的《执业证书》(证书编号:53010196、批准执业日期 2015 年 12 月 29 日)、昆明市盘龙区市场监督管理局 2021 年 9 月 9 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码为 91530103MA6K3AME4W、成立日期 2015 年 10 月 30 日)。云南谛祥会计师事务所(普通合伙)系依法注册成立的会计师事务所。

##### (二) 律师事务所

本法律意见书由云南兴滇(昆明)律师事务所出具。

1.云南兴滇(昆明)律师事务所现持有云南省司法厅于 2023 年 03 月 30 日核发的《律师事务所分所执业许可证》(统一社会信用代码: 31530000MD03030175),云南兴滇(昆明)律师事务所具有合法执业资格。

2.本法律意见书由云南兴滇(昆明)律师事务所杨海林律师(律师执业证号: 15301200610770667)和洪浩律师(律师执业证号: 15301202310677960)作为签署律师,该两名律师均持有云南省司法厅核发的律师执业证,且均已通过云南省昆明市司法局 2024 年度考



核。

## 五、风险因素

### （一）工程风险

自然灾害对项目收益及现金流可能造成影响，一般包括地震、不良地质、雷击、暴雨、洪水等自然灾害可能影响项目损益、现金流变化的其他事项。

针对上述情况，项目单位将对建设工程质量加强监管，确保所建设设施达到抵抗自然灾害的要求。

### （二）资金风险

由于政策原因、地方财政、项目单位自筹以及市场化融资资金未能按计划到位等原因，客观上导致项目自筹资金无法按实施计划实际需求按时足额到位，可能造成项目资金无法及时覆盖项目投入。且项目资金来源为发行专项债券资金、财政预算安排资金及其他来源（含单位或社会资本方自有资金等），若后期资金不能及时到位，可能影响项目建设进度。本项目收益主要来源于房屋出租收入、停车收入、物业管理服务收入、充电桩充电服务收入，受市场影响较大，房屋出租变动会对项目收益及现金流造成影响

针对上述情况，项目单位将密切关注地方房屋出租市场价格变动，及时向相关部门反馈信息，获取帮助。

### （三）投资测算不准确风险

由于设计不当、设计方案优化不足、设计深化程度不够等设计风险或者工程技术复杂程度、工程地质条件、水文地质条件发生重大变

化等建设风险，出现工程量增加、投资增加、工期拖延等不利情形，进而对项目收益和融资自求平衡结果造成影响。项目总投资额核算不准确，工程施工期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足的风险。项目运营过程中，项目运营各项成本等项若高于或者低于测算值会对项目收益及现金流造成影响。

针对上述情况，提高运营维护能力，减少跑冒滴漏，控制好运营成本。

#### （四）利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响在本期债券存续期内市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限长，在存续期内可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

针对上述情况，与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，对债券发行期内的利率变化趋势进行预判，应对宏观经济调控带来的风险，择优选择发行窗口。

### 第三部分 结论

综上所述，截止到本法律意见出具之日，本所律师认为：

一、凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目已取得专项债券发行的批准与授权。

二、本期债券的主管部门为凤庆县住房和城乡建设局，系依法设立具有独立法人主体资格的机关单位，具备负责实施本期专项债券对应项目的主体资格。

三、本项目属于民生工程，具有一定的公益性且已办理立项审批手续，在现行政策规定的地方政府专项债券投向领域范围内，不属于楼堂馆所、形象工程和政绩工程等地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目。

四、本项目已取得了建设运营主体划转批复、可行性研究报告的批复、建设项目选址意见书、用地审核、项目选址意见、建设工程规划许可证、初设批复、施工许可证等相关立项批复及授权批准许可文件，项目用地符合土地利用总体规划，项目建设符合建设工程城乡规划要求。已取得相关立项批复及相关建设运营主体资格审批文件，符合行业政策和地区发展规划，符合本期专项债券发行条件。

五、本期专项债券对应的凤庆县 2023 年棚户区二完小周边区改造建设项目，符合国家相关产业政策，符合项目所在地土地利用总体



规划、现有手续符合法律法规的要求，且承诺将按照法律法规持续完善后续程序，并推进开发建设工作。

六、本期债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合[2016]155号文的相关规定；偿债保障措施符合财库[2020]43号文及财预[2017]89号文的相关规定，项目预期收益对应的专项运营收入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。

七、本期债券发行存在一定的风险，但项目实施方提出了相应的风险控制措施及必要的投资者保护措施，建立资金保障制度，建设资金，按规定专户管理，专款专用，了解项目资金使用情况，进一步优化财政资金的配置，推进财政资金统筹使用。因此，对本期债券发行不构成实质障碍。

八、会计师事务所、律师事务所均是依法成立，合法存续的中介服务机构。出具专业意见的会计师和律师均具备相应的从业资质。

本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见。本所仅为专项债券对应投资项目而出具本法律意见书。本法律意见书应当作为一个整体理解，不得单独摘引使用，未经本所事先书面同意，不得被用于任何其他目的。

本法律意见书于二〇二五年九月十日由云南兴滇（昆明）律师事务所出具，经办律师为杨海林律师（律师执业证号：15301200610770667）和洪浩律师（律师执业证号：15301202310677960）。



本法律意见书正本一式四份，无副本。经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

经办律师： 杨海林

(律师执业证号：15301200610770667)

经办律师： 洪皓

(律师执业证号：15301202310677960)

云南兴滇（昆明）律师事务所

二〇二五年九月十日



## 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31530000MD03030175


云南兴滇（昆明）律师事务所，符合  
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准  
予设立并执业。

发证机关：

云南省司法厅

发证日期：

2023年 03月 31日

执业机构	云南兴滇（昆明） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	15301200610770667	持证人	杨海林
法律职业资格 或律师资格证号	C20055301280001	性别	男
发证机关		身份证号	530124197707162313
发证日期	2023年06月19日		

律师年度考核备案	律师年度考核备案
考核年度 2024年度	考核年度
考核结果 称职	考核结果
备案机关 云南省昆明市 司法局 专用章	备案机关
2025年5月 下一年度 备案日期为2026年5月	备案日期

执业机构	云南兴滇（昆明） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	15301202310677960		
法律职业资格 或律师资格证号	A20213412214763	持证人	洪浩
		性别	男
发证机关		身份证号	341221199710033118
发证日期	2024 年 07 月 04 日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2024年度	考核年度	
考核结果	合格	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2025年5月 下一年度 备案日期为2026年5月	备案日期	