

通商(债)专字(2025)第 0105004 号

红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目专项  
债券

法律意见书

二〇二五年六月



## 目 录

释 义 .....	2
声 明 .....	3
正 文 .....	5
一、项目参与主体 .....	5
(一) 行业主管部门 .....	5
(二) 项目单位 .....	5
二、项目基本情况 .....	5
(一) 项目概况 .....	5
(二) 项目资金筹措 .....	8
(三) 项目批复文件 .....	9
(四) 潜在风险及风险控制 .....	13
三、项目收益和融资自求平衡情况 .....	14
四、相关中介机构 .....	15
(一) 会计师事务所 .....	15
(二) 律师事务所 .....	15
五、结论意见 .....	15

## 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
省财政厅	指	云南省财政厅
省发改委	指	云南省发展和改革委员会
本所、律师事务所	指	北京市通商律师事务所
本项目	指	红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目
致同、会计师事务所	指	致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
本法律意见书	指	《红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造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《红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目专项债券实施方案》
《财务评价报告》	指	致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所出具的《红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目专项债券财务评价报告》
财预〔2017〕89 号文	指	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》
财库〔2020〕43 号文	指	财政部《地方政府债券发行管理办法》
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)

# 通商律師事務所

COMMERCE & FINANCE LAW OFFICES

中国北京建国门外大街1号国贸写字楼2座12-14层100004

12-14th Floor, China World Office 2, No. 1 Jianguomenwai Avenue, Beijing 100004, China

电话 Tel: +86 10 6563 7181 传真 Fax: +86 10 6569 3838

电邮 Email: beijing@tongshang.com 网址 Web: www.tongshang.com

## 红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目专项 债券

### 法律意见书

#### 声 明

敬启者：

北京市通商律师事务所(以下简称“本所或律师事务所”)接受委托，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：

(一)本所律师依据财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文等法律法规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；

(二)本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；



(三)为出具本法律意见书，本所律师根据我国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证；

(四)主管部门和/或项目单位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。主管部门和/或项目单位保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致；

(五)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，本所律师依赖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；

(六)本法律意见书系针对与本项目有关的法律问题发表法律意见，不对非法律专业事项发表意见，不对云南省人民政府拟发行的 2025 年地方政府专项债券的发行条件或者偿债风险、投资风险或收益等作出判断或者保证；

(七)本法律意见书仅供本项目向云南省财政厅申报之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他用途。

## 正文

### 一、项目参与主体

#### (一) 行业主管部门

根据《实施方案》，本项目的行业主管部门为河口县住房和城乡建设局，根据其《统一社会信用代码证书》，基本信息如下：

机构名称：河口县住房和城乡建设局

机构性质：机关

统一社会信用代码：11532532015210414R

机构地址：河口县广龄街 137 号

#### (二) 项目单位

根据《实施方案》和红河哈尼族彝族自治州发展和改革委员会作出的《红河州发展和改革委员会关于红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》(红发改投资〔2020〕390 号)，本项目项目单位为河口县住房和城乡建设局。

经 2025 年 6 月 18 日核查信用中国网站(<https://www.creditchina.gov.cn/>)，截至 2025 年 6 月 18 日，未发现项目单位存在被列入失信被执行人、企业经营异常名录或重大税收违法失信主体的情形。

### 二、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：

1. 项目名称：红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目。

2. 项目性质：拆除重建和改扩翻建。

3. 项目区位：河口县南溪镇集镇片区和河口县城人民路粮食局住宿楼(南亚酒店对面)、海关商住楼(天香街移动公司楼上)、商贸街商住楼、人民路红河谷酒楼两侧的商住楼共 4 个地块。

4. 项目建设规模及内容：红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目为河口县县城片区、南溪镇集镇片区 2 个片区棚户区改造，共改造棚户区 700 户，改造房屋建筑总面积 104656.84 m<sup>2</sup>，新建房屋建筑总面积 3891.73 m<sup>2</sup>。其中：拆除重建 31 户，拆迁房屋面积 2700.84 m<sup>2</sup>；改扩翻建改造 669 户，改造房屋建筑面积 101956.00 m<sup>2</sup>。同时对棚户区改造小区内外基础设施进行配套完善。主要改造内容如下：

①拆除重建建设规模及内容。南溪镇集镇片区棚户区新建房屋 31 套，占地面积 3.14 亩，总建筑面积 3891.73 m<sup>2</sup>。

②改扩翻建建设规模及内容。1.县城片区棚户区改扩翻建 273 户，用地面积 21.99 亩，改造建筑面积为 44140.00 m<sup>2</sup>。主体建筑改造：建筑外立面修缮 21333.65 m<sup>2</sup>，屋面修缮及防水 14662.80 m<sup>2</sup>、楼道粉饰 1620.00 m<sup>2</sup>、楼梯间栏杆修缮 337.8m、楼道节能灯更换 39 盏、楼道灭火器安装 39 套、楼内给水管改造 1683m、楼内排水管改造 1620m、空调排水管更换 273 户、入户弱电改造 273 户、单元防盗门安



装 3 扇。小区内的基础设施改造工程：场地硬化 200 m<sup>2</sup>，室外照明 2 盏，消防器材 1 套，监控设施 1 套。2.南溪镇集镇片区棚户区改扩翻建 396 户，用地面积 84.62 亩，改造建筑面积为 57816.00 m<sup>2</sup>。主体建筑改造：建筑外立面修缮 44260.5 m<sup>2</sup>，屋面修缮及防水 19690 m<sup>2</sup>、楼道粉饰 4604.4 m<sup>2</sup>、楼梯间栏杆修缮 1367m、楼道节能灯更换 170 盏、楼道灭火器安装 152 套、楼内给水管改造 1151m、楼内排水管道改造 1151m、空调排水管更换 396 户、入户弱电改造 396 户、单元防盗门安装 1 扇。小区内的基础设施改造工程：道路改造 3560 m<sup>2</sup>，场地硬化 13450 m<sup>2</sup>，设置小区内停车位 250 个，景观绿化改造 10800 m<sup>2</sup>，公厕 4 座，室外照明 41 盏，室外垃圾箱 7 个，消防器材 8 套，监控设施 1 套，给水工程 3000m，雨水管网（DN400）680m，污水管网（DN300）400m，挡土墙 70m。

③小区外围配套基础设施改造工程。配套基础设施改造工程为棚户区周边 24 条城镇道路改造，总长度 6557 米，道路总面积 71091.40 m<sup>2</sup>。主要改造内容为：周边道路工程及与道路相关沿线的给排水工程、电力电信工程、亮化工程、消防工程、环卫设施、绿化工程等。其中：县城片区棚户区周边基础设施建设规模主要涉及到 2 条城镇道路的改造，总长度 1092 米，道路总面积 14032.00 m<sup>2</sup>。南溪镇集镇片区棚户区周边基础设施改造主要涉及到 22 条城镇道路的改造，总长度 5465 米，道路总面积 57059.40 m<sup>2</sup>。

5. 项目总投资：根据红河哈尼族彝族自治州发展和改革委员会作出的《红河州发展和改革委员会关于红河州河



口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》(红发改投资〔2020〕390 号)，该项目总投资为 13123.05 万元；本项目融资成本无变化，财务费用不发生改变。

6. 本批次申请专项债券金额：1000.00 万元。

7. 本批次债券期限：7 年。

## (二) 项目资金筹措

根据《实施方案》，本项目资金筹措情况如下表：

单位：万元

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
13123.05	12123.05			1000.00	
占总投资比例（%）	92.38			7.62	

具体如下：

### 1. 财政预算资金安排情况

根据《实施方案》，通过财政预算安排资金共计 12123.05 万元用于资本金，根据项目实施进度到位。

### 2. 专项债券资金情况

本批次拟计划发行专项债券 1000.00 万元，其中不存在用作项目资本金的情形。

### (三) 项目批复文件

1. 2020 年 5 月 29 日，红河哈尼族彝族自治州住房和城乡建设局、红河哈尼族彝族自治州发展和改革委员会、红河哈尼族彝族自治州财政局、红河哈尼族彝族自治州自然资源和规划局共同出具《红河州住房和城乡建设局红河州发展和改革委员会红河州财政局红河州自然资源和规划局关于下达 2020 年城镇保障性安居工程计划任务的通知》（红建发〔2020〕140 号），本项目纳入红河州 2020 年城镇保障性安居工程计划任务表，其中河口县 2020 年城镇棚户区改造计划任务为 700 套。

2. 2020 年 10 月 21 日，本项目《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号为 202053253200000135。

3. 2020 年 10 月 27 日，河口瑶族自治县行政审批局就本项目出具《河口县行政审批局关于红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目情况说明》，载明本用地项目无需办理相关规划许可手续。

4. 2020 年 11 月 25 日，红河哈尼族彝族自治州发展和改革委员会作出《红河州发展和改革委员会关于红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（红发改投资〔2020〕390 号），建设性质为：拆除重建和改扩翻建，建设地点为：河口县南溪镇集镇片区和河口县城人民路粮食局住宿楼(南亚酒店对面)、海关商住楼(天香街移动公司楼上)、商贸街商住楼、人民路红河谷酒楼两侧的商住楼共 4 个地块，项目投资额为：13123.05 万元，项目建设内容包括：红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造



建设项目为河口县县城片区、南溪镇集镇片区 2 个片区棚户区改造，共改造棚户区 700 户，改造房屋建筑总面积 104656.84 m<sup>2</sup>，新建房屋建筑总面积 3891.73 m<sup>2</sup>。其中：拆除重建 31 户，拆迁房屋面积 2700.84 m<sup>2</sup>；改扩翻建改造 669 户，改造房屋建筑面积 101956.00 m<sup>2</sup>。同时对棚户区改造小区内基础设施进行配套完善。主要改造内容如下：(一)拆除重建建设规模及内容。南溪镇集镇片区棚户区新建房屋 31 套，占地面积 3.14 亩，总建筑面积 3891.73 m<sup>2</sup>。(二)改扩翻建建设规模及内容。1.县城片区棚户区改扩翻建 273 户，用地面积 21.99 亩，改造建筑面积为 44140.00 m<sup>2</sup>。主体建筑改造：建筑外立面修缮 21333.65 m<sup>2</sup>，屋面修缮及防水 14662.80 m<sup>2</sup>、楼道粉饰 1620.00 m<sup>2</sup>、楼梯间栏杆修缮 337.8m、楼道节能灯更换 39 盏、楼道灭火器安装 39 套、楼内给水管改造 1683m、楼内排水管改造 1620m、空调排水管更换 273 户、入户弱电改造 273 户、单元防盗门安装 3 扇。小区内的基础设施改造工程：场地硬化 200 m<sup>2</sup>，室外照明 2 盏，消防器械 1 套，监控设施 1 套。2.南溪镇集镇片区棚户区改扩翻建 396 户，用地面积 84.62 亩，改造建筑面积为 57816.00 m<sup>2</sup>。主体建筑改造：建筑外立面修缮 44260.5m<sup>2</sup>，屋面修缮及防水 19690 m<sup>2</sup>、楼道粉饰 4604.4 m<sup>2</sup>、楼梯间栏杆修缮 1367m、楼道节能灯更换 170 盏、楼道灭火器安装 152 套、楼内给水管改造 1151m、楼内排水管改造 1151m、空调排水管更换 396 户、入户弱电改造 396 户、单元防盗门安装 1 扇。小区内的基础设施改造工程：道路改造 3560 m<sup>2</sup>，场地硬化 13450 m<sup>2</sup>，景观绿化改造 10800 m<sup>2</sup>，公厕 4 座，室外照明 41 盏，室外垃圾箱 7 个，消防器



械 8 套，监控设施 1 套，给水工程 3000m, 雨水管网 (DN400)680m, 污水管网(DN300)400m, 挡土墙 70m。(三)小区外围配套基础设施改造工程。配套基础设施改造工程为棚户区周边 24 条城镇道路改造，总长度 6557 米，道路总面积 71091.40 m<sup>2</sup>。主要改造内容为：周边道路工程及与道路相关沿线的给排水工程、电力电信工程、亮化工程、消防工程、环卫设施、绿化工程等。其中：县城片区棚户区周边基础设施建设规模主要涉及到 2 条城镇道路的改造，总长度 1092 米，道路总面积 14032.00 m<sup>2</sup>；南溪镇集镇片区棚户区周边基础设施改造主要涉及到 22 条城镇道路的改造，总长度 5465 米，道路总面积 57059.40 m<sup>2</sup>。

5. 2021 年 5 月 7 日，红河哈尼族彝族自治州住房和城乡建设局作出《红河州住房和城乡建设局关于红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目初步设计的批复》(红建发〔2021〕75 号)，主要批复内容如下：建设地点为：河口县县城片区、南溪镇集镇片区 2 个片区，项目投资额为：13154.68 万元，项目建设内容包括：该项目棚户区改造涉及河口县县城片区和南溪镇集镇片区 2 个片区，共改造棚户区 700 户，改造房屋建筑总面积 104656.84 平方米。其中：拆除重建 31 户，拆迁房屋面积 2700.84 平方米；改扩翻建改造 669 户，改造房屋建筑面积 101956 平方米，并相应完善棚户区改造小区内外基础设施，主要改造内容如下：(1)拆除重建建设规模及内容。南溪镇集镇片区棚户区新建安置房屋 31 套，建筑面积 4201.26 平方米。(2)改扩翻建建设规模及内容。1.县城片区棚户区改扩翻建 273 户，用地面积 21.99 亩，改造建筑面积为 44140.00 平方米。主体建

筑改造：建筑外立面修缮 21322.64 平方米、屋面修缮及防水 14331.6 平方米、楼道粉饰 1650.35 平方米、楼梯间栏杆修缮 346.5 米、楼道节能灯更换 39 盏、楼道灭火器安装 39 套、楼内给水管改造 1599 米、楼内排水 管改造 1612 米、空调排水管更换 273 户、入户弱电改造 273 户、单元防盗门安装 3 扇。小区内的基础设施改造工程：场地硬化 200 平方米，室外照明 2 盏，消防器械 1 套，监控设施 1 套等。

2.南溪镇集镇片区棚户区改扩翻建 396 户，用地面积 84.62 亩，改造建筑面积为 57816.00 平方米。主体建筑改造：建筑外立面修缮 44258.6 平方米、屋面修缮及防水 19688.12 平方米、楼道粉饰 4590.5 平方米、楼梯间栏杆修缮 1305 米、楼道节能灯更换 166 盏、楼道灭火器安装 144 套、楼内给排水管改造各 1156 米、空调排水管更换 396 户、入户弱电改造 396 户、单元防盗门安装 1 道。小区内的基础设施改造工程：道路改造 3645.5 平方米，场地硬化 13455 平方米，景观绿化改造 10660 平方米，公厕改造 4 座，室外照明 41 盏，室外垃圾箱 7 个，消防器械 8 套，监控设施 1 套，给水工程 3000 米，雨水管网(DN400)680 米，污水管网(DN300)400 米，挡土墙 70 米等。

3.小区外围配套基础设施改造工程：主要为棚户区周边 24 条城镇道路改造，总长度 6557 米，道路总面积 71091.10 平方米。主要改造内容包括周边道路工程及道路相关沿线的给排水工程、电力电信工程、亮化工程、消防工程、环卫设施、绿化工程等。其中：县城片区主要涉及 2 条城镇道路的改造，总长度为 1092 米，道路面积 14032 平方米；南溪镇集镇片区涉及 22



条城镇道路的改造，总长度 5465 米，道路总面积 57059.40 平方米。

6. 2021 年 11 月 18 日，河口瑶族自治县行政审批局颁发《建筑工程施工许可证》(532532202111180101)，载明符合施工条件，准予施工。

7. 2025 年住房和城乡建设局出具《关于红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目开工延期的情况说明》，载明因疫情影响，本项目建设工期延期至 2025 年 12 月底。

#### **(四)潜在风险及风险控制**

##### **1. 项目潜在风险**

根据《实施方案》对预期收益、成本及融资平衡情况的介绍，本项目可能存在的主要风险如下：

##### **(1)经营风险**

经营风险是指项目收入的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

##### **(2)市场风险**

在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

##### **(3)财务风险**



由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，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的利息兑付，因此面临一定财务风险。

## **2. 项目风险控制措施**

上述风险可经由下列控制措施得以缓释：

(1)项目单位密切关注项目收费定价及成本情况，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金预算收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在当年政府性基金预算支出科目中进行调节，待后续取得对应收入后，再弥补之前的调节支出项。

(2)项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

(3)在项目建设过程中，项目单位应加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

(4)本项目的偿债收益不得设立质押等任何形式的权利负担，在主管部门监督下，由项目单位定期足额归集用于偿债。

## **三、项目收益和融资自求平衡情况**

### **(一)项目收益类型**

根据《实施方案》，本项目收益来源包括路面机动车位收费、小区停车位出租及广告牌出租等。

## **(二)项目收益和融资自求平衡情况**

根据《财务评价报告》，基于本项目可偿债收益和总债务本息保障倍数，致同认为：在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目专项债券，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。

## **四、相关中介机构**

### **(一)会计师事务所**

本项目的《财务评价报告》由致同出具。

致同现持有云南省财政厅 2024 年 2 月 4 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 110101565301，批准执业文号为云财会〔2014〕78 号）、昆明市西山区市场监督管理局 2024 年 1 月 31 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91530102325292240H）。

### **(二)律师事务所**

本所现持有北京市司法局于 2023 年 5 月 5 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31110000E00016266T），本所符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定条件。

## **五、结论意见**

综上，关于本次发行的债券要素，本所认为：



### **(一)主管部门和项目单位的主体资格**

河口县住房和城乡建设局为河口县的行政机关，系《实施方案》针对本项目确定的适格行业主管部门。河口滨河城市投资有限公司合法设立，依法存续，系《实施方案》针对本项目确定的适格项目单位。

### **(二)项目的批复手续**

2021年2月9日，云南省人民政府印发《云南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（云政发〔2021〕4号）。

现本项目已取得建设项目环境影响登记表、可行性研究报告批复、初步设计批复、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证。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国民经济和社会发展规划审查以及产业政策审查的规定。

### **(三)项目收益和融资自求平衡**

根据《财务评价报告》，本项目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，符合财预〔2017〕89号文与财库〔2020〕43号文关于项目收益和融资自求平衡的规定。

### **(四)中介机构资质**

会计师事务所和律师事务所为依法设立、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。

（以下无正文）



(本页无正文，为《红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目专项债券专项债券法律意见书》之签字盖章页)

北京市通商律师事务所(章)



项目负责人： 段洁云  
段洁云 合伙人/律师

2025 年 6 月 19 日