

通商(债)专字(2026)第 0105008 号

红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目专项债
券

法律意见书

二〇二六年六月



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	6
(一) 项目概况	6
(二) 项目资金筹措	7
(三) 项目批复文件	8
(四) 潜在风险及风险控制	10
三、项目收益和融资自求平衡情况	11
四、相关中介机构	12
(一) 会计师事务所	12
(二) 律师事务所	12
五、结论意见	12

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	红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目
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	《红河州建水县 2025 年老旧小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《红河州建水县 2025 年老旧小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《红河州建水县 2025 年老旧小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

红河州建水县 2025 年老旧小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 2026 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建水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：建水县住房和城乡建设局

机构性质：机关

统一社会信用代码：11532524568849701B

机构地址：建水县政府新办公楼旁

(二) 项目单位

根据《实施方案》及《建水县发展和改革局关于红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》(建发改投资〔2025〕2 号)，本项目由建水县住房和城乡建设局组织实施。

经 2026 年 6 月 5 日核查信用中国网站(<https://www.creditchina.gov.cn/>)，截至 2026 年 6 月 5 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。截至 2026 年 6 月 5 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税收违法黑名单的情形，未发现项目单位存在未决诉讼情况。

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：红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目。

2. 项目性质：改建。

3. 项目区位：建水县。

4. 项目建设规模及内容：本项目改造范围涉及 5 个小区，27 栋住宅楼，662 户居民，改造房屋总建筑面积为 77900 平方米。1、建筑主体部分，基础类：建筑屋顶防水隔热层改造 15745 平方米，建筑外墙除险加固改造 51770 平方米，楼梯栏杆、扶手除锈刷漆 1159 米，楼梯间粉刷 3840 平方米，设置干粉灭火器 237 套，更换楼道照明灯 294 盏，新增单元门及门禁系统 34 套等。2、小区内基础设施部分，基础类：小区室外给水管网 1265 米，室外雨水管网 1721 米，室外污水管网 1574 米，室外电力管网 2401 米，室外通信管网 2588 米，室外燃气管网 2881 米，小区化粪池 25 个，小区道路硬地改造 8840 平方米，小区垃圾分类收集箱 9 组，垃圾桶 21 个。3、小区周边基础设施部分，基础类：改造小区配套道路车行道路面修复 11200 平方米，人行道改造 30580 平方米，给水管网改造 744 米，雨水管网改造 1649 米，污水管网改造 1854 米，雨污错接点改造 9 个，更换排水检查井防坠网 542 个。完善类：绿化带改造提升 3106 m²，路灯改造 310 盏。

5. 项目总投资：根据红河州住房和城乡建设局作出的《红河州住房和城乡建设局关于红河州建水县 2025 年老旧

小区改造建设项目初步设计的批复》(红建发〔2025〕28号), 该项目概算总投资为 6840.05 万元; 现因本项目融资成本变化, 财务费用发生改变, 项目总投资调整为 6876.09 万元。

6. 本批次申请专项债券金额: 3016.00 万元。

7. 本批次债券期限: 18 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(单位自有资金)	专项债券	市场化融资
6876.09	3860.09	0	0	3016.00	0
占总投资比例	56.14%	0	0	43.86%	

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 3860.09 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 3016.00 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. 2025 年 2 月 7 日，建水县发展和改革局作出《关于红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》(建发改投资〔2025〕2 号)，建设性质为：改建，建设地点为：建水县，项目投资额为：6833 万元，项目建设内容包括：1、建筑主体部分基础类：建筑屋顶防水隔热层改造 15745 平方米，建筑外墙除险加固改造 51770 平方米，楼梯栏杆、扶手除锈刷漆 1159 米，楼梯间粉刷 3840 平方米，设置干粉灭火器 237 套，更换楼道照明灯 294 盏，新增单元门及门禁系统 34 套等。2、小区内基础设施部分基础类：小区室外给水管网 1265 米，室外雨水管网 1721 米，室外污水管网 1574 米，室外电力管网 2401 米，室外通信管网 2588 米，室外燃气管网 2881 米，小区化粪池 25 个，小区道路硬地改造 8840 平方米，小区垃圾分类收集箱 9 组，垃圾桶 21 个。3、小区周边基础设施部分基础类：改造小区配套道路车行道路面修复 11200 平方米，人行道改造 30580 平方米，给水管网改造 744 米，雨水管网改造 1649 米，污水管网改造 1854 米，雨污错接点改造 9 个，更换排水检查井防坠网 542 个。完善类：绿化带改造提升 3106 m²，路灯改造 310 盏。

2. 2025 年 3 月 26 日，红河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建水县 2025 年老旧小区改造建设项目初步设计的批复》(红建发〔2025〕28 号)，主要批复内容如下：建设地点为：建水县城城区，项目投资额为：6840.05 万元，项目建设内容包括：该项目改造涉及 5 个小区，27 栋楼房，662 户，改造建筑面积 7.79 万平方米，改造内容主要为老旧小区建筑物主体（房屋）改造和配套

基础设施建设。（1）主体工程：外立面改造 52550 m²，楼梯间墙面粉刷 4567 m²，楼梯护栏粉刷 1255m，屋顶修缮 15937.20 m²，单元楼门禁 34 个，增设电梯 12 部，设置干粉灭火器 237 套、更换楼道照明灯 294 盏。（2）配套基础设施：老旧小区内基础设施改造内容：小区内改造道路总面积 8840 m²，改造室外污水管 167m、室外雨水管 3270m、室外给水管 3881m，化粪池 2 座、垃圾收集设施 17 套，室外电力管网 2733m、室外通信管网 2947 米，室外燃气管网 3230m。老旧小区周边基础设施改造内容：小区配套道路车行道路面修复 11289.87 m²，人行道修复 31966.40 m²，给水管网改造 786m、雨水管网改造 1868m、污水管网改造 1443m、雨污错接点改造 9 个、更换排水检查井防坠网 542 个等。小区绿化景观改造 9350.54 m²、庭院灯 196 盏，布设停车位（机动车）409 个，非机动车停车场 1326.80 m²；增设休息座椅 7 组、健身器材 7 套、宣传牌（栏）7 块、垃圾收集设施 17 个、直饮水设施 6 个、快递柜 6 套、门禁系统 6 套，监控设施 5 套。小区周边配套道路绿化带提升改造 6010 m²；路灯改造 318 盏。

3. 2025 年 1 月 16 日，建水县自然资源局出具《关于红河州建水县老旧小区改造建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的办理情况说明》，载明本项目不涉及新增建设用地，不涉及新增建筑物，不再对本项目办理用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

4. 2025 年 1 月 16 日，本项目《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号为 202553252400000006。

5. 2025 年 8 月 28 日，建水县住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》(编号 532524202508280101)，载明符合施工条件，准予施工。

(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物业费收入、快递柜入驻收费收入、直饮水设施入驻收费收入、小区宣传广告点出租收入、电动自行车充电收入、停车场收入、充电桩服务费收入等。

(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，本次评价的红河州建水县 2025 年老

旧小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

建水县住房和城乡建设局为建水县的行政机关，系《实施方案》针对本项目确定的适格行业主管部门。建水县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。

(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的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。

(本页无正文，为《红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目专项债券法律意见书》之签字盖章页)



项目负责人: 段洁云

段洁云 合伙人/律师

2026 年 6 月 29 日