北京德恒（兰州）律师事务所
2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券（六期）
——2026年甘肃省政府专项债券（四十九）
秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目的
法律意见

北京德恒（兰州）律师事务所
DeHeng Law Offices (LanZhou)
甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦14-15楼
电话:0931-8260111 传真:0931-8456612 邮编:730010

目录

正文 5
一、债券发行主体 5
二、债券发行金额、期限、还本付息方式 5
三、项目建设单位基本情况 5
四、项目情况 6
（一）项目基本情况 6
（二）取得的批复手续 8
五、项目符合投向领域、债券资金不用于负面清单领域 9
六、收益和融资自求平衡情况 10
七、中介服务机构 10
（一）会计师事务所 10
（二）律师事务所 10
八、结论性意见 11

北京德恒（兰州）律师事务所

2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券（六期）——2026年甘肃省政府专项债券（四十九期）秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目的法律意见

德恒37F20260039-00005号

天水市财政局：

北京德恒（兰州）律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见的资格。本所接受天水市财政局的委托，担任2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券（六期）——2026年甘肃省政府专项债券（四十九期）秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目（以下简称“本项目”）的专项法律顾问。本所指派杨小军律师、兰亚红律师（以下合称“本所律师”）作为本次专项法律服务的经办律师。

为出具本《法律意见》，本所及本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据出具本法律意见书之前已经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，本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的相关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对项目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。

2. 本所律师在工作过程中，已得到项目单位的保证：即公司业已向本所律师提供了本所律师认为制作法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料和口头证言，其所提供的文件和材料是真实、完整和有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

3. 本所律师出具本法律意见书依赖于相关部门及中介机构向本所律师提供的一切应提供的文件资料。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律

文件之一，随同其他材料一同报送；愿意本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4. 本所律师仅就项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 本所律师同意本法律意见书部分或全部内容在发行文件中自行引用，但相关机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师根据《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》《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府专项债务预算管理办法》《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》《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》《地方政府债券发行管理办法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，在充分核查验证的基础上，出具如下法律意见。

正文

一、债券发行主体

本次债券的发行主体为甘肃省人民政府，符合《地方政府债券发行管理办法》第二条规定。

二、债券发行金额、期限、还本付息方式

根据《秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目实施方案》，本项目拟使用专项债券 18000 万元，已发行 18000 万元。本次拟发行 7000 万元，期后拟发行 1000 万元，期限为 7 年，每年支付债券利息，到期偿还本金。

本所律师认为：本次债券发行金额、期限和还本付息方式的设置符合《地方政府债券发行管理办法》第六条、第七条、第八条和第九条的规定。

三、项目建设单位基本情况

经核查《关于秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目可行性研究报告的批复》等文件，秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目的建设单位为天水市城市更新投资有限公司。

根据天水市城市更新投资有限公司提供的《营业执照》，并经本所律师核查国家企业信用信息公示系统，其基本情况为：

名称	天水市城市更新投资有限公司
统一社会信用代码	91620500MA72CX6G65
类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	杜峥嵘
注册资本	1000 万元
成立日期	2020 年 12 月 30 日
住所	甘肃省天水市秦州区建设路东升大厦 12 层

经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）***一般项目：房屋拆迁服务；以自有资金从事投资活动；社会稳定风险评估；土地整治服务；城市绿化管理；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务；物业管理；酒店管理；停车场服务；会议及展览服务；集贸市场管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

综上，本所律师认为，秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目的建设单位天水市城市更新投资有限公司为依法设立并有效存续的企业法人，具备开展项目建设的主体资格。

四、项目情况

（一）项目基本情况

（1）项目名称：秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目。

（2）建设单位：天水市城市更新投资有限公司。

（3）建设地址：天水市秦州区原五里铺小学以北陈家庄片区。

（4）主要建设内容及建设规模：该该项目位于天水市成纪大道中路以南，玉泉路以西，其中A地块建设用地面积7717m2。总建筑面积39032.18m2，其中地上34112.58 m2(住宅31858.65 m2、商业1385.93 ㎡、物业200m2、社区服务用房158m2、便民超市106m2、小区活动中心88m2、高位水箱间及人防报警室84 ㎡、出地面出入口232m2)，地下4919.60 m2。机动车停车位137辆(地上38辆、地下99辆)，容积率4.42，建筑密度35%，绿地率30%。建设单位为天水市城市更新投资有限公司，设计单位为甘肃省城乡规划设计研究院有限公司，审查单位为天水建筑科技专家技术咨询有限责任公司。本次初步设计内容由5#、6#楼及地下车库组成。住宅总户数为300户，均为经济适用住房，设有5种户型，套型建筑面积分别为91.75 ㎡、93.72 ㎡、94.42 m2、124.60 m2、124.82 ㎡，户数分别为50、100、50、50、50、50套，户型均大于90 m2.

本工程海绵城市设计内容指标包括年径流总量控制率92.30%，污染削减率69.85%，雨水资源利用率11%。海绵设施调蓄池调蓄容积70m3，下沉绿地调蓄

容积 53.19m3。本项目下凹式绿地面积 354.60m2，绿地总面积 2364m2，绿地下沉率 15%。透水铺装面积 840 ㎡，道路、屋面、铺装总面积 1120 ㎡，透水铺装率 75%.

5#楼地下 1 层地上 26 层(另设管道夹层)，总建筑面积 12192.89 ㎡，其中地上面积 11765.01m2(住宅 11062.49 m2、商业 456.52 m2、社区服务用房 158m2、小区活动中心 88m2)，地下面积 427.88 ㎡(设备用房)。地上一层为商业网点、社区服务用房、小区活动中心等，二一二十六层为住宅。地下一层层高 4.10m，管道夹层层高 2m，地上一层层高 3.60m，二一二十六层层高 2.90m，建筑高度 78.20m.

6#楼地下 1 层地上 26 层(另设管道夹层)，总建筑面积 23039.04 ㎡，其中地上面积 22115.57m2(住宅 20796.16 ㎡、商业 929.41 ㎡、物业 200 m2、便民超市 106 ㎡、高位水箱间及防空警报室 84 ㎡)，地下面积 923.47m2(设备用房)。地上一层为商业、物业、便民超市、消控室等，二~二十六层为住宅。地下一层层高 5.10m，管道夹层层高 2m，地上一层层高 3.60m，二~二十六层层高 2.90m，建筑高度 78.20m.

地下车库地下 1 层，总建筑面积 3568.25 ㎡，主要功能为汽车库、丙类库房、设备用房。车库停车数量 99 辆(机械式停车位 84 辆，平层式停车位 15 辆)，层高 5.10m.6#楼地下一层设人防工程,战时为甲类核六级二等人员掩蔽所,人防面积 2504.20 m2，防化等级为丙级，平时为地下汽车库。

B 地块建设用地面积 7182m2。总建筑面积 38445.43m2，其中地上 34003.43 m2(住宅 32276.63 ㎡、商业 883.19 ㎡、物业 135 m2、社区服务用房 191 ㎡、便民超市 106m2、小区活动中心 128m2、小区治安室及消防控制室 51 ㎡、公厕 64 ㎡、出地面出入口 168.61 m2)，地下 4442 m2。机动车停车位 136 辆(地上 40 辆、地下 96 辆)，容积率 4.73，建筑密度 29.20%，绿地率 30%。建设单位为天水市城市更新投资有限公司，设计单位为甘肃省城乡规划设计研究院有限公司，审查单位为天水建筑科技专家技术咨询有限责任公司。本次初步设计内容由 3#、4#楼及地下车库组成。住宅总户数为 300 户，其中棚户区改造安置用房 256 户。设有 6 种户型，套型建筑面积分别为 84.70 ㎡、85.98 m2、98.37 ㎡、99.42 m2、132.92 m2、134.80m2，户数均为 50 套，其中棚户区改造安置用房占 6 种户型，套型建

筑面积分别为 84.70 m²、85.98 m2、98.37 m²、99.42 m2、132.92 m2、134.80m2，户数分别为 50、50、50、50、30、26 套;其余住宅套型占 2 种户型，套型建筑面积分别为 132.92 ㎡、134.80 ㎡，户数分别为 20、24 套。住宅总建筑面积 32276.63m2，小于 90m2 的户型占总住宅建筑面积的 26.44%。

3#楼地下 1 层地上 26 层(另设管道夹层)，地上建筑面积 15972.42 ㎡(住宅 15461.42 ㎡、商业 134 ㎡、物业 135 ㎡、社区服务用房 191m2、小区治安室及消防控制室 51m2)，地下面积计入地下室。地下一层为地下汽车库、设备用房，地上一层为商业网点、物业、社区服务用房、消控室等,二一二十六层为住宅。地下一层层高 4.50m，管道夹层层高 2m，地上一层层高 3.60m，二~二十六层层高 2.90m，建筑高度 78.20m。

4#楼地下 1 层地上 26 层(另设管道夹层)，地上建筑面积 17862.40 ㎡(住宅 16815.21m2、商业 749.19 ㎡、便民超市 106 ㎡、小区活动中心 128 ㎡、公厕 64 ㎡)，地下面积计入地下室。地下一层为地下汽车库、设备用房，地上一层为商业、公共厕所、活动中心及便民超市等，二一二十六层为住宅。地下一层层高 5.50m，管道夹层层高 2m，地上一层层高 3.60m，二~二十六层层高 2.90m，建筑高度 78.20m。

地下室地下 1 层，总建筑面积 4442m2，主要功能为汽车库、丙类库房、设备用房。车库停车数量 96 辆，层高 5.10m。车库设人防工程，战时为甲类核六级二等人员掩蔽部，人防面积 1917.30 ㎡，防化等级为丙级，平时为地下汽车库。。

(5) 项目估算投资：该项目概算总投资 43268.4 万元，调整后总投资为 43558.00 万元，其中建设资金 43268.41 万元，债券发行费用 18.00 万元，建设期利息 271.59 万元。

(6) 资金来源：市级财政资金 22408.59 万元，申请专项债券 18000 万元，剩余资金由项目建设单位自筹解决。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

(7) 项目工期及现状：项目为在建项目，建设期 24 个月，已在 2023 年 12 月开工，预计 2026 年 1 月竣工验收投入使用。

(二) 取得的批复手续

批复名称	文号	批复单位	批复时间

关于秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目可行性研究报告的批复	天发改投资[2022]229号	天水市发展和改革委员会	2022.09.08
关于秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目（A地块）初步设计及的批复	天市建设[2023]26号	天水市住房和城乡建设局	2023.09.20
关于秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目（B地块）初步设计及的批复	天市建设[2023]15号	天水市住房和城乡建设局	2023.07.21
关于划拨秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目国有建设用地使用权的批复	天政土发[2023]72号	天水市人民政府	2023.06.15
固定资产投资项目节能登记表	--	--	--
用地预审与选址意见书	用字第620500202200031号	天水市自然资源局	2022.08.08
建设用地规划许可证	地字第620500202300015号	天水市自然资源局	2023.04.17
建设用地规划许可证	地字第620500202300037号	天水市自然资源局	2023.07.10
建设工程规划许可证	建字第620500202300045号	天水市自然资源局	2023.06.16
建设工程规划许可证	建字第620500202300066号	天水市自然资源局	2023.09.01
不动产权证书	甘（2023）天水市不动产权第0015150号	天水市自然资源局	2023.04.20
不动产权证书	甘（2023）天水市不动产权第0015150号	天水自然资源局	2023.01.05
建筑工程施工许可证	编号620500202402230101	天水市住房和城乡建设局	2024.02.23

综上，本所律师认为，上述项目属于具有收益的公益性项目，符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》第二条的相关规定；且，上述项目已经依法取得相关部门的批复手续，符合产业政策和地区发展规划，合法合规。

五、项目符合投向领域、债券资金不用于负面清单领域

经查，本次债券投向项目为秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目，属于《2026年地方政府专项债券投向领域》，债券资金未用于《国办发[2024]52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

六、收益和融资自求平衡情况

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券（六期）——2026年甘肃省政府专项债券（四十九期）秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（以下简称“财务评估报告”）。根据该报告内容，在专项债券存续期内，上述项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，上述项目有稳定的预期偿债资金来源，可实现项目收益和融资自求平衡，符合《地方政府专项债券用途调整操作指引》《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》的相关规定。

七、中介服务机构

（一）会计师事务所

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所与项目单位签署的审计业务约定书，大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所为本期债券发行的财务评估机构。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所现持有兰州市市场监督管理局于2019年9月24日核发的统一社会信用代码为91620102MA745JTH6F大华会计师事务所的《营业执照》及由甘肃财政厅下发的证书编号为110101416201的《会计师事务所执业证书》。在报告上签字的注册会计师魏兴花、何凯丽在出具该报告时分别持有执业证号为110004230037和110101481127的《注册会计师证书》，且均已通过年检，具备出具报告的资格。

（二）律师事务所

北京德恒（兰州）律师事务所由甘肃省司法厅于2020年8月11日批准设立，现持有执业许可证号为31620000MD02403436的《律师事务所执业许可证》，已通过年检。在本法律意见上签字的杨小军律师、兰亚红律师分别持有执业证号为16201201610746559和16201201611981776的《律师执业证》，均已通过年检。

综上，本所律师认为，大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格；北京德恒（兰州）律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

八、结论性意见

综上，本所律师认为：

1. 本次债券的发行人、实施主体、发行规模、发行期限均符合《地方政府债券发行管理办法》等相关法律法规和政策文件规定。

2.本次债券对应项目属于具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》，债券资金不用于《2026 年地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面或禁止投向领域的建设内容，符合《地方政府债券发行管理办法》等相关法律法规的规定。

3.本次债券对应的项目已经依法取得相关部门的批复手续，具备开工条件。

4.本次债券对应的项目涉及资产、土地等不存在抵押、质押等情况。

5.本项目收益权归属于项目单位天水市城市更新投资有限公司，其有权将项目收益用于专项债券项目还本付息。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的财评报告，本项目预期收益合法合规，在专项债券存续期内，项目净收益能够有效覆盖专项债券本息本次债券对应项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《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》的相关规定。

6.大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格；北京德恒（兰州）律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京德恒（兰州）律师事务所关于2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券（六期）——2026年甘肃省政府专项债券（四十九期）之秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目法律意见》的签署页。）

北京德恒（兰州）律师事务所

负 责 人：_____

经办律师：_____

_____

2026年10月9日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31620000MD02403436

北京德恒（兰州）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：甘肃省司法厅

发证日期：2024 年 01 月 29 日

No. 80021132

中华人民共和国司法部监制



执业机构 北京德恒（兰州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16201201610746559

法律职业资格或律师资格证号 A20146201050281

发证机关 甘肃省司法厅

发证日期 2026 年 05 月 08 日

持证人 杨小军

性别 男

身份证号 622426199008164434

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2025年4月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省兰州市司法局 专用章
备案日期	2026年5月至2027年5月



执业机构 北京德恒（兰州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16201201611981776

法律职业资格或律师资格证号 A20133301040568

持证人 兰辽江

性别 女

发证机关 甘肃省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 08 日

身份证号 622426199008180020

北京德恒（兰州）律师事务所 BEIJING DEHENG LAW OFFICES (LANZHOU) 6201028382168

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2025年4月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年5月至2027年5月