

国浩律师（银川）事务所
关于固原市原州区城市更新改造之城区危旧
房隐患消除项目专项债券之
法律意见书

地址：宁夏银川市金凤区北京中路 166 号德宁国际中心 28/29 层

电话：(0951) 6011966 电子邮箱：caoxiaodan@grandall.com.cn



国浩律师（银川）事务所

关于固原市原州区城市更新改造之城区危旧房隐患消除项目专项债券之法律意见书

GHZXFW[2025]308号-10

致：固原市原州区综合执法局

国浩律师（银川）事务所（以下简称“本所”）是一家具有中华人民共和国（以下简称“中国”）法律执业资格的律师事务所。本所依法接受委托并担任固原市原州区城市更新改造之城区危旧房隐患消除项目专项债券（以下简称“本期债券”）发行的专项法律顾问，为本期债券的发行提供专项法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中共中央办公厅、国务院办公厅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》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《地方政府债券发行管理办法》等有关法律法规、规章及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，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、本所律师对本期发行的法定资格和条件进行了审查，对与出具本法律意见书有关的所有文件资料进行了核查、验证，并就有关事项向政

府有关主管部门进行了必要的询问和讨论，或者向相关政府部门征询取得相关政府部门出具的证明文件。

2、在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，固原市原州区综合执法局向本所声明，其已提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件一致和相符；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

3、对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

4、本法律意见书是基于出具日以前已经发生的事实以及本所对事实的了解和对中国有关法律的理解而出具。

5、本法律意见书仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务等专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及评价报告中某些数据或结论的引用，均严格按照有关中介机构出具的报告和公司的有关报告引述，并不意味着本所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。

6、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的行为以及本次申请的合法性、合规性进行了充分的核查验

证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

7、本法律意见书仅供为本期债券发行申请之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

8、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法定文件，随其他申报材料一起上报，并依法对此承担责任。

综上，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现出具法律意见如下：

一、项目实施单位

根据《固原市原州区城市更新改造之城区危旧房隐患消除项目专项债券实施方案》（以下简称“《实施方案》”），本期债券的项目实施单位为固原市原州区综合执法局。固原市原州区综合执法局为行政机关。负责人：陈学伟，机构地址：固原市试验区建业街。

根据吴忠市红寺堡区人民政府信息公开内容显示，固原市原州区综合执法局的主要职责是：（一）贯彻执行国家、自治区、市和原州区有关城市建设管理工作和城市管理行政执法方面的法律、法规及规章，结合我区实际，拟定固原城区管理和城市管理行政执法方面的规范性文件；（二）拟定并组织实施城市管理行政执法的中长期规划和年度计划；负责对城市管理执法监察大队进行执法业务培训、指导、监督检查及考核；监管违法建设管控、大型户外广告、城市道路开挖及排水运行管理等工作；参与审查工程建设项目中有关环境卫生、城市排水等设施的设计方案和竣工验收；（三）承担对固原城区的环境卫生保洁工作的监督检查；

检查指导城市公用事业管理所垃圾处置业务、环卫设施及征收城市环境卫生方面收费的规范管理；指导城市公用事业管理所拟定环境卫生、建筑垃圾管理方面的发展规划和年度计划，并组织实施；（四）承担监督、指导物业管理及物业企业管理、公租房复核及分配；（五）承担指导和监督检查城市照明工程建设和日常管养维护工作；（六）指导土地房屋征收办拟定年度征收工作计划及相关配套政策；监督检查土地房屋征收资金的使用和管理；（七）负责协调、指导、检查、监督各部门、街道办事处环境综合整治工作，向中河乡、开城镇、官厅镇派驻违建管理中队，协助中河乡、开城镇、官厅镇、古雁街道办事处、北塬街道办事处、南关街道办事处的违建拆除工作，指导其他乡镇的违建拆除工作；负责组织、协调重大节日、重大活动期间的城市市容环境卫生保障工作；（八）完成区委、和人民政府交办的其他任务。

本所律师认为，固原市原州区综合执法局是依法设立并存续的政府机关，具有项目的实施资格。

二、项目的基本情况

根据项目《实施方案》等相关资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，固原市原州区城市更新改造之城区危旧房隐患消除项目的基本情况如下：

（一）项目概况

1. 项目位置：固原市原州区南端二中梁片区，主要包括南关街道中山南街社区。北至南城路，西至西关南街，南至上海路，东至中山南街。

2. 项目建设期限：本项目建设工期自 2025 年 4 月开始实施，预计到 2026 年 10 月底完工。

3. 项目内容与规模

本建设项目为城市更新改造项目（类别：城中村拆迁），此次二中队片区危旧房隐患消除项目共涉及 1 个地块，主要包括南关街道中山南街社区，总占地面积约 43.56 公顷（653.46 亩、435644.16 平方米），现状总建筑面积约 40.73 万平方米，总共涉及 944 户、3137 人。

地表附着物拆除总建筑面积约 40.73 万平方米、场地恢复及平整面积约 43.56 公顷（653.46 亩）。

（二）项目公益性

本项目建设能够盘活闲置土地资源，充分利用土地资源，将会给该区域内居民提供就业岗位，为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。另外，项目改造建设过程中的土地出让，商业销售等可增加地方财政收入，有利于进一步改善该区域投资环境。

本所律师认为，城中村改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，本项目涉及公益民生，建设完成后能给区域内居民提供就业岗位，具备公益性特征，项目实施可获得土地出让金收益，符合《地方政府债券发行管理办法》规定的关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求，以及《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》中关于“积极探索在一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

（三）项目资金来源

经调整后的项目估算总投资（含建设期利息）为 155,798.72 万元，较原可研和备案证投资额 153,678.28 万元增长 1.38%。根据《宁夏回族自治区人民政府关于印发〈宁夏回族自治区政府投资管理办法〉的通知》（宁政规发〔2020〕7 号），目前本项目调整未超过经批准的可行性研究报告投资估算的 10%，故无需重新报批可行性研究报告。

资金来源：项目资金来源由申请发行地方政府专项债券、申请国家和自治区专项资金，剩余由项目实施单位筹措。

融资计划：本项目计划发债 122,000.00 万元，发债期限 10 年，分两期发行完成，2025 年发行 70000 万元，2026 年发行 52000 万元，发债利率 2.00%，偿债方式为在债券存续期内，每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付

本所律师认为：本项目资本金设置符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）以及《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）中关于项目资本金比例的要求，应严格按照《地方政府债券发行管理办法》之规定进行债券的投后管理，切实做好保护投资人的工作。

（四）项目审批情况

1. 立项批复：《关于固原市原州区城市更新改造之城区危旧房隐患

消除项目建议书批复》（原审批发〔2025〕11号）；

2. 可研批复：《关于固原市原州区城市更新改造之城区危旧房隐患消除项目可行性研究报告批复》（原审批发〔2025〕12号）；

3. 《固原市原州区城市更新改造之城区危旧房隐患消除项目可行性研究报告》；

4. 《关于固原市原州区城市更新改造之城区危旧房隐患消除项目谋划专题会议纪要》（固原市原州区人民政府〔2025〕4号专题会议纪要）

本所律师认为：本项目属于城中村改造，没有工程建设内容，无需办理用地审批手续，其他前期手续待项目招标完成后办理，前期手续较为完善。项目仍需按照我国相关法律法规及相关批复文件要求获得相关审批、许可文件，以确保项目的建设行为合法、合规。

（五）项目收益与融资自求平衡

根据本项目提供《财务评估报告》，本项目收益和融资自求平衡情况如下：

根据项目收益与融资自求平衡分析结果，按照预计条件的资金测算平衡结果，存续期内项目预计可偿债收益合计 195,155.83 万元，债券本息合计为 146,400.00 万元，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.33，还本付息资金有充分保障，能够满足资金筹措充足性的要求，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，固原市原州区综合执法局已聘请具备相关资质的会计师事务所对项目收益与融资自求平衡作出了《财务评估报告》。根据该《财务

评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本项目预期收益可覆盖本次融资本息，资金无法偿还风险较低，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

三、本次债券发行的中介机构

(一) 《财务评估报告》及会计师事务所

新疆驰远天合有限责任会计师事务所受固原市原州区综合执法局委托并出具了《财务评估报告》。

新疆驰远天合有限责任会计师事务所现持有乌鲁木齐市天山区市场监督管理局于 2021 年 1 月 6 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91650100722368296W）以及新疆维吾尔自治区财政厅于 2018 年 6 月 7 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：65010032，批准执业文号：新财协字〔2001〕01 号），具有提供财务评价服务的资格。

(二) 《法律意见书》及律师事务所

本所现持有宁夏司法厅核发的统一社会信用代码为 31640000454004540G 的《律师事务所执业许可证》。本所指派杜涛、曹晓丹律师作为本次债券发行法律事务的经办律师，其中经办律师杜涛现持有宁夏司法厅核发的执业证号为 16401200710962853 的《律师执业证》、经办律师曹晓丹现持有宁夏司法厅核发的执业证号为 16401202111336811 的《律师执业证》。本所已按照《证券服务机构从事证券服务业务备案管理规定》履行了备案程序。经办律师均为本所执业律师，其律师执业证均已通过 2024 年度年检，具有证券市场法律服务



资格，同时具备为本次债券发行出具法律意见书的资质。

本所律师认为：为申报本次债券之目的聘请的律师事务所、会计师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的上述专业文件，可以作为申报本次债券的专业依据。

四、项目潜在风险

（一）工程风险

工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。

（二）技术风险

本项目所涉及的建设方面的技术问题比较简单，但在具体选用一些建筑材料时可以比选的空间较大，如何优化选用会对工程的造价造成较大的影响。

（三）经营风险

现阶段行业体制仍处于改革变化中，在项目运转和操作过程中面临一定的风险。若相关政策调整，可能会影响项目的正常推进，从而对项目的推进和资金的管理带来风险。项目实施单位从事市政基础设施建设，其投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来出现经济增长放缓或者衰退，对项目实施机构的业务会产生不利影响，从而影响项目实施机构的盈利能力。项目实施机构所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

（四）市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析，但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，又或者由于市场条件的变化等，都将对项目的效益产生影响。项目实施单位主要经营领域涉及市政基础设施建设行业，此行业的经营发展与产业政策紧密联系，目前都受到国家和地方产业政策的支持。但是，国家和地方产业政策会随着国民经济发展状况的变化而进行不同程度的调整，宏观调控政策、产业政策的调整可能会影响行业的未来发展，不排除在一定时期内对发行人的经营环境、经营管理活动和业绩产生不利影响的可能性。

五、结论意见

截至本法律意见书出具之日，本所律师经审慎审查有关文件、资料、信息，综合上述内容，根据前述法律法规、规范性文件的相关规定，最终发表如下结论性意见：

（一）本项目的项目实施单位系依法设立并有效存续的政府有关部门，具有项目的实施资格。

（二）本项目属于城中村改造，没有工程建设内容，无需办理用地审批手续，其他前期手续待项目招标完成后办理，前期手续较为完善。项目仍需按照我国相关法律法规及相关批复文件要求获得相关审批、许可文件，以确保项目的建设行为合法、合规。

（三）根据《财务评估报告》，在对本申报项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本申报项目预期收益可覆盖本次融资



本息,资金无法偿还风险较低,满足项目收益和融资自求平衡的要求。

(四) 为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的资格或资质。

(五) 本次债券的发行符合《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中共中央办公厅、国务院办公厅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》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《地方政府债券发行管理办法》等相关法律法规及规范性文件的规定,可依法向宁夏回族自治区人民政府申请发行地方政府专项债券,待宁夏回族自治区人民政府审核批准后方可实施。

本法律意见书一式五份,具有同等法律效力。

(以下无正文)



(此页无正文，为《国浩律师（银川）事务所关于固原市原州区城市更新改造之城区危旧房隐患消除项目专项债券之法律意见书》之签章页)



负责人: _____

律师: 杨海

律师: 费塔丹

2025年6月20日



附：律師事務所執業許可證

律師事務所執業許可證

统一社会信用代码： 31640000454004540G

國浩律師（銀川）

律師事務所，符合《律師法》

及《律師事務所管理辦法》規定的條件，准予設立并
執業。



發證機關：
發證日期：



No. 70098317

中華人民共和國司法部監制