

國浩律師（銀川）事務所
關於石嘴山市大武口區文明院城市危舊房
改造項目專項債券之
法律意見書



地址：寧夏銀川市金鳳區北京中路 166 號德寧國際中心 28/29 層
電話：(0951) 6011966 電子郵箱：caoxiaodan@grandall.com.cn



国浩律师（银川）事务所

关于石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目之 法律意见书

GHZXFW[2025]308 号-7

致：大武口区住房和城乡建设和交通局

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石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目（简称“项目”或“本项目”）专项债券（简称“本次债券”）的特聘专项法律顾问，为本次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、本所律师对本次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，大武口区住房和城乡建设局向本所声明，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、石嘴山市大武口区发展和改革局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次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，对本次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、本法律意见书仅为本次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次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

本项目的实施单位为大武口区住房和城乡建设交通局。

根据《石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”），本期债券的项目建设单位为：石嘴山市大武口区住房和城乡建设交通局。大武口区住房和城乡建设交通局为行政机关，全额预算单位。负责人：王峰，地址：石嘴山市大武口区朝阳西街 99 号。

根据石嘴山市大武口区人民政府信息公开显示，大武口区住房和城乡建设交通局主要职责是：（一）执行有关法律法规、规章，贯彻落实国家、自治区和市有关住房城乡建设、交通运输改革和发展的方针政策。研究提出大武口区住房城乡建设重大问题的政策建议。统筹协调新型城镇化工作；（二）拟订大武口区住房保障相关政策、制度并组织实施。编制大武口区住房保障发展规划和年度计划并监督实施。组织实施大武口区住房制度改革。负责大武口区机关事业单位职工住房货币化补贴的审核工作；（三）负责大武口区国有土地房屋征收安全监督管理；（四）负

责大武口区城市市政公用设施的建设，负责城市道路挖掘等行政审批事项，负责市政维护、工程建设等城市管理和安全生产工作。负责辖区城市燃气安全监督管理。负责历史文化名城（镇、村）、历史建筑保护利用和监督管理工作；（五）拟订大武口区村镇建设发展规划并组织实施。指导小城镇和村庄建设、管理。指导农村住房建设工作；（六）组织并监督辖区农村公路发展有关政策、标准和规范的实施。拟订大武口区农村公路交通路网规划和建设年度计划并组织实施；（七）负责管辖范围内的农村公路的建设和管理，依法保护路产、路权。负责渔船检验和监督管理工作；（八）负责协调大武口区交通战备工作；（九）推动大武口区现代物流业发展，贯彻执行有关推动现代物流体系建设的政策建议、年度计划。负责统筹推进商贸物流、供应链体系建设。积极培育专业化物流企业，大力发展第三方物流；（十）负责大武口区地震工作。承担大武口区的震情通报和地震灾情速报工作，参与震后救灾和重建工作，组织开展地震现场科学考察；（十一）完成大武口区委、区政府交办的其他任务。

本所律师认为：大武口区住房和城乡建设和交通局是依法设立并存续的政府机关，依职能享有对本项目的管理权限，系适格的项目主管单位。项目后续建设单位待主管单位根据法律法规及规范性文件的有关规定依法依规确定。

二、项目的基本情况

（一）项目概况

根据《实施方案》显示，石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造



项目位于大武口区，分为文明院和民丰巷两个片区，文明院片区位于胜利东街与前进北路西北角。民丰巷片区位于大武口区贺兰山北路。

项目建设规模及内容：本建设项目为城市更新改造项目，此次拆迁的文明院片区始建于1965年，至今已有57年。项目区危旧房隐患较大，本次工程将对文明院片区现状351户危房进行拆迁安置，按照《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)，房屋鉴定为D级，属于危房，拆除后可腾出68000 m² (约102亩)土地进入市场流通。

项目建设周期为2025年3月开工，2026年12月建成投入使用。

(二) 项目公益性

通过城市危旧房改造，让更多困难群众住进新居，进一步优化新型城镇化建设，消除因城乡差距、贫富悬殊等带来的社会矛盾，推进以人为核心的新型城镇化建设，提升城镇综合承载能力，促进社会的和谐发展。同时，通过项目建设，大量的土地资源能够得到有效地利用，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的可持续发展打下了良好的基础。

本所律师认为：该项目的实施将有效解决城中脏乱差和基础设施落后的现状，解决闲置低效土地，改善困难群体的住房问题，提高了居民的幸福指数，加快城市基础设施建设步伐，改善城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，具有社会公益性且有收益，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。满足《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）提出的专项债可以用于收储闲置低效土地。

（三）项目资金来源

石嘴山市大武口区发展和改革局《关于石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目建议书的批复》（石大发改审发〔2025〕39号）及《关于石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目可行性研究报告的批复》（石大发改审发〔2025〕40号），本项目可研批复总投资为11000万元，资金来源为申请专项债及地方配套资金。

融资计划：拟申请专项债券资金总额7000万元，2025年发行完成，债券期限为10年，利率2.0%。专项债券存续期内，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）项目审批手续

1. 立项批复：2025年2月28日，大武口区发展和改革局出具《关于石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目项目建议书的批复》（石大发改审发〔2025〕39号），（项目代码：2502-640202-17-01-838148），

建设地点：大武口区文明院片区；

2. 可研批复：2025 年 2 月 28 日，大武口区发展和改革局《关于石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目可行性研究报告的批复》(石大发改审发〔2025〕40 号)；

3. 本项目属于城市更新项目，无需办理用地审批手续。本项目不属于环评目录内项目，无需办理环评手续。建设规划许可证、建筑工程许可证等其他前期手续待项目招标完成后办理。

本所律师认为：本项目取得立项批复，通过了可行性研究报告，取得了其他前期资料，项目主管单位应根据项目建设进度，按照相关法律法规及规范性文件的规定办理相关手续。

(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 10,508.59 万元，偿还债务本息合计为 8,400.00 万元，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.25 倍，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，大武口区住房和城乡建设和交通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大武口区住房和城乡建设和交通局委托并出具了《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）利率风险

在本次债券的存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变化将影响债券的投资价值。在本次专项债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。

（二）技术风险

项目建设施工安全、质量、工期等存在的各种不确定因素给项目带来的不同风险。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。另外影响工程质量的潜在风险：拆除及施工中无计划、不及时导致的工期延误；拆除及施工过程中安全防范不到位导致的施工安全问题；资源利用效率低，工程质量动态掌握不到位等，对本项目皆是不可忽视的风险。

（三）投资风险

本项目具有公益性，回收周期长，有关产品价格可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

（四）外协风险

外部协作条件风险指外部协作条件及项目所在地互适程度可能出现的问题，如政府规划、交通运输，以及当地居民的配合程度。由于项目可能对当地某些利益群体、组织机构带来负面影响等，故仍然存在外部配套设施没有如期落实的问题，致使投资项目不能发挥应有效益，从而带来风险。

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）本项目的项目单位系依法设立并有效存续的政府有关工作部门，依职能享有对本项目的管理权限，系适格的主管单位。

（二）本项目取得立项批复，通过了可行性研究报告，取得了其他前期手续，项目主管单位应根据项目建设进度，按照相关法律法规及规范性文件的规定办理相关手续。

（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）事务所关于石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目专项债券法律意见书》之签章页)



国浩律师（银川）事务所

负责人：_____



律师：_____

律师：_____

2025年6月20日

附：律师事务所执业许可证

<h1>律师事务所执业许可证</h1>	
统一社会信用代码： 31640000454004540G	
国浩律师（银川） 	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： 宁夏回族自治区司法厅 发证日期： 2022年 01 月 14 日 
No. 70096317	
中华人民共和国司法部监制	