

国浩律师（银川）事务所
关于中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危
旧房改造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：19995483647 电子邮箱：caoxiaodan@grandall.com.cn

二〇二五年八月

国浩律师（银川）事务所
关于中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目
专项债券之法律意见书

GHFLYJS〔2025〕425 号-27

致：中卫市海原县住房和城乡建设局

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中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目专项债券（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，中卫市海原县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《中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造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中卫市海原县住房和城乡建设局。

宁夏回族自治区中卫市海原县人民政府信息公开内容显示，中卫市海原县住房和城乡建设局的主要职责是：（一）制定城镇住房保障相关政策；（二）负责推进住房制度改革；（三）负责全县房地产市场的监督管理；（四）负责建筑市场的监督管理；（五）指导推进新型城镇化建设工作；（六）指导村镇建设工作；（七）负责建筑工程质量安全监督；（八）负责推进建筑节能工作；（九）制定物业行业发展规划并组织实施；（十）负责监督指导城市公共基础设施；（十一）负责各类房屋建筑及其附属设施和城市市政设施建设工程的抗震设防监督管理；（十二）负责城市建设档案监督管理工作。

本所律师认为，中卫市海原县住房和城乡建设局是依法设立并存续

的政府有关工作部门，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，中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目的的基本情况如下：

（一）项目概况

1. 项目位置：本项目位于海原县城内部核心区，总共 2 个片区 2 条道路。城北片区（含大巷子）、康平路西片区（含复兴路）、永乐街。

2. 项目建设期限：本项目建设工期为 24 个月，即从 2025 年 6 月开工建设，2027 年 5 月竣工。

3. 项目内容与规模

项目覆盖 2 个片区 2 条道路，城北片区（含大巷子）：东至政府北（南）街，南至广电路，西至北环路（南庄路），北至北环路，占地 167.41 亩，涉及拆迁 491 户；康平路西片区（含复兴路）：东至康平路，南至建设路，西至东城路，北至政府东街，占地 457.32 亩，涉及拆迁 566 户；永乐街：黎明路—文萃路，占地 85.8 亩，涉及拆迁 120 户。

序号	年度	拆迁片区	改造范围	占地面积(亩)	户数
1	2025 年	城北片区（含大巷子）	东至政府北（南）街，南至广电路，西至北环路（南庄路），北至北环路	167.41	491
		康平路西片区（含复兴路）	东至康平路，南至建设路，西至东城路，北至政府东街	457.32	566
		永乐街	黎明路—文萃路	85.8	120
		小计		710.53	1177

建设内容：拆除地表附着物，场地恢复及平整，腾挪国有建设用地

面积约 710.53 亩，安置拆迁户 1177 户，恢复及平整的土地用于国有建设用地出让，后续根据情况在 3~5 年内完成土地出让。

(二) 项目公益性

本项目实施将有效解决海原县城内老旧城区脏乱差面貌和基础设施落后的现状。通过改造提升统筹解决服务配套和基础条件的改善，有利于消除住房安全隐患，加快城市基础设施建设步伐，改善城市基础设施条件，提高居民的幸福指数，共享经济发展成果，增强社会凝聚力，促进社会和谐发展。通过本项目的实施，可以有效改善低收入群体的居住条件，促进社会和谐稳定，推动城乡一体化发展，促进节能减排和绿色发展，提升政府形象和公信力，促进社会的稳定和长治久安。

本所律师认为，本建设项目属于民生工程，主要目的在于为城区危旧房居民提供一个更安全、便捷、舒适、卫生的居住环境，进一步改善海原县城市品质、提升群众生活质量，提高居民的幸福感，危旧房改造既是民生工程又是发展工程，可以带动区域经济发展、土地增值，人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济社会的发展，具有公益性，同时项目可收取剩余土地出让金，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

根据海原县发展和改革局出具的《关于中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目可行性研究报告的批复》（海发改发〔2025〕107 号），本项目可研批复总投资为 78988.00 万元。未考虑建设期利息，因建设期没有土地出让收入，需要将建设期利息资本化，纳入项目总投资，因此，经调整后的项目估算总投资（含建设期利息）为 81388.00 万元，较原批复总投资增长 3.04%。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：申请发行地方政府专项债券及本级财政配套资金。本项目资金具体到位情况如下：（1）本项目申请发行地方政府专项债券 60000 万元，计划于 2025 年发行 30000 万元，2026 年发行 30000 万元，债券期限均为 10 年；（2）本级财政配套资金 21388 万元，根据海原县财政部门计划，本项目 2025 年安排政府性基金预算 600 万元用于偿还建设期利息，剩余配套资金在 2026~2027 年安排预算资金，届时配套资金根据项目实施进度保障如期到位。

融资计划：本项目申请发行地方政府专项债券 60000 万元，计划于 2025 年发行 30000 万元，2026 年发行 30000 万元，发行期限安排均为 10 年，发行利率均拟定为 2%，偿债方式为在债券存续期内，每半年支付利息，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的资本金管理的通知》（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：2025年5月，海原县发展和改革局出具《关于中卫市海原县2025年城市更新之城区危旧房改造项目项目建议书的批复》（海发改发〔2025〕105号）；

2. 可行性研究报告批复：2025年5月，海原县发展和改革局出具《关于中卫市海原县2025年城市更新之城区危旧房改造项目可行性研究报告的批复》（海发改发〔2025〕107号）；

3. 可行性研究报告：《海原县城市更新之城区危旧房改造升级项目可行性研究报告》。

本所律师认为：本项目现已取得项目建议书、可行性研究报告的批复，前期手续较为完善，后续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95104.44万元，债券本息合计为72000.00万元，项目偿债覆盖率1.32，债务保障倍数大于1.2，

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，中卫市海原县住房和城乡建设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中卫市海原县住房和城乡建设局委托并出具了《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〕1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) 工程技术风险

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。本项目所涉及的工程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。

(二) 资金偿付风险

在债券存续期内，如果项目实施单位的运行状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，项目实施机构不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响债券本息的按期足额偿付。

(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。若相关政策的变化，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。本项目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项目收益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) 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) 本项目现已取得项目建议书、可行性研究报告的批复，前期手续较为完善，后续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，在经法定程序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)事务所关于中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目专项债券之法律意见书》之签章页)



国浩律师(银川)事务所

律师: 杨丹

律师: 曹晓丹

2025 年 8 月 22 日

附：律师事务所执业许可证

再次复印无效

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。

统一社会信用代码：31640000454004540G

发证机关：宁夏回族自治区司法厅
发证日期：2022年02月18日

国浩律师(银川)律师事务所
6401040036524

中华人民共和国司法部监制

No. 70088317