

重庆新合律师事务所  
关于昌吉州奇台县2025年老旧小区改造（林  
场小区等7个小区）配套基础设施建设项目  
收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

二〇二五年十月

重庆新合律师事务所  
关于昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7  
个小区）配套基础设施建设项目  
收益与融资自求平衡专项债券之  
法律意见书

致：

奇台县住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，重庆新合律师事务所作为昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券的特聘专项法律顾问，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。

## 目录

第一部分引言 .....	- 4 -
一、释义 .....	- 4 -
二、律师应声明的事项 .....	- 5 -
第二部分正文 .....	- 7 -
一、项目相关主体资格 .....	- 7 -
二、项目概况和审批情况 .....	- 7 -
（一）项目概况 .....	- 7 -
（二）审批情况 .....	- 8 -
三、项目效益 .....	- 8 -
（一）经济效益 .....	- 8 -
（二）社会效益 .....	- 9 -
四、项目融资与收益平衡 .....	- 9 -
五、中介服务机构 .....	- 10 -
（一）会计师事务所 .....	- 10 -
（二）律师事务所 .....	- 11 -
六、结论 .....	- 11 -

## 第一部分引言

### 一、释义

为表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明。以下所列词语具有如下含义：

本期债券	指	昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目
本所	指	重庆新合律师事务所
会计师事务所	指	成都德欣会计师事务所有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《实施方案》	指	《昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目实施方案》
《财评报告》	指	《昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告》
本法律意见书	指	《重庆新合律师事务所关于昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》

## 二、律师应声明的事项

（一）本所律师依据《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》（国发〔2014〕43号）、《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）、《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》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等有关法律、法规、规章及有关政策文件，本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

（二）本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了相关方及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

（三）本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。

在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、财务评级报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

（四）本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

（五）本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

（六）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律文件，随同其他材料一同上报。

## 第二部分正文

### 一、项目相关主体资格

项目主体：奇台县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11652325010242337N

地址：新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州奇台县团结南路 4574 号

登记机关：奇台县事业单位登记管理局

机构性质：机关单位

本所律师认为，奇台县住房和城乡建设局作为具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目实施机构的主体资格。

### 二、项目概况和审批情况

#### （一）项目概况

根据《实施方案》以及项目实施机构提供的相关资料，经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，项目的基本情况并取得行政审批等情况如下：

项目投向领域：老旧小区改造。

参与主体：奇台县住房和城乡建设局。

项目名称：昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目。

项目区位：奇台县。

建设规模及内容：改造小区内 DN75-DN200PE 供水管网 5450 米，DN160-DN315HDPE 双壁波纹排水管网 6300 米，DN25-DN80 焊接钢管供热管网 13960 米，强电入地 YJV 型四芯电缆长度 31650 米、弱

电入地管线长度 24260 米，绿化 15391 平方米，健身设施 72 套，道路硬化 10904 平方米，路面恢复 12762 平方米，配套附属设施等。

## （二）项目立项审批情况

昌吉回族自治州发展和改革委员会《关于奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（昌州发改投资〔2025〕36 号）。

## 三、项目效益

根据《实施方案》，项目具有公益效益，同时能带来经济效益和良好的社会效益。

### （一）经济效益

1.提升安全性：量化为节能指标与空间利用率指标，通过实测可知，改造后每年平均节约水、电费用 30%。重新规划了居住环境；不仅使得外部面积得到了利用，同时也使得原有面积得到了充分利用，提高了项目空间利用率。

2.改善小区环境:转化为环境影响指标，项目内部环境与外部环境都得到大幅度改善。老旧房屋改造工程，除具有以上影响以外，还影响到社会的很多方面，极大地提高了政府的信誉度。

3.服务水平提高：从实施老旧小区改造项目的情况，以及改造后老旧小区引入物业运营管理的情况来看，各方反映良好、成效显著。项目建设可以提高老旧小区的管理水平，促进城区居住小区提升物业服务质量，在创造经济价值的同时做好本小区居民的服务和管理工作。



项目的实施使居民生活环境与住房条件适应性提高，从小区环境、住房条件、公共设施及物业管理等方面进行改造，可以提高老旧小区居住率，从而提升该地区价值，集聚商业氛围，带动周边经济发展。

## （二）社会效益

项目的建设，将使奇台县整个城市的形象达到一个新的高度；实施本项目，可大大提高奇台县的城市品质，既优化了奇台县的投资环境，又可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，还可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩大内需、惠民生、保稳定的重要结合点。将大大改善该区域环境，加快城市化建设进程。项目的建设，有利于城市经济规模的进一步调整，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。项目的建设，将使城市中一些脏、乱、差的死角得到治理，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。通过本项目的建设，同时也使中低收入居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，提升了土地的利用价值，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

因此，本项目社会效益显著。

## 四、项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，项目总投资 9700.00 万元，静态总投资 9630.54 万元，占总投资的 99.28%；建设期利息 67.20 万元，占总投资的 0.69%；

发行费、登记托管费、兑付服务费 2.26 万元，占总投资的 0.02%。

项目资本金 7700.00 万元，占总投资的 79.38%，全部来源于财政预算资金。本项目申请地方政府专项债券 2000.00 万元，占总投资的 20.62%，其中：第 1 年申请发行 100.00 万元（已发行 100 万元）；第 2 年申请发行 1900.00 万元。债券利率按 3.2% 测算，发行费为面值的 1‰，登记托管费为面值的 0.08‰、兑付服务费为面值的 0.05‰。  
**本次申请发行地方专项债券 1900 万元，发行期限 10 年。**

根据成都德欣会计师事务所针对本次专项债券项目出具的《财评报告》，本项目在预测期内可实现息前净现金流 3361.86 万元，政府专项债券到期本息合计 2640.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.27 倍。期内未出现无法满足还本付息要求的情况。

综上，本所律师认为，项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89 号文件关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

## 五、中介服务机构

### （一）会计师事务所

成都德欣会计师事务所有限公司作为专项评价机构为本期债券发行出具《财评报告》。

成都德欣会计师事务所有限公司现持有成都市锦江区市场监督管理局于 2019 年 5 月 17 日核发的统一社会信用代码为

91510104669655797H 的《营业执照》、四川省财政厅于 2018 年 3 月 30 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：51010064）。

出具《财评报告》的注册会计师韩雄辉，身份证号码：420107197408223313，执业证书编号：510100651006；注册会计师江有义，身份证号码：510103491103071，执业证书编号：510100731074。

本所律师认为，会计师事务所系依法成立且合法存续的专项评价机构，具备为本期债券发行出具财评报告的资质，在财评报告上签字的两名会计师均具备相应的从业资格。

## （二）律师事务所

本所为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所现持有重庆市司法局颁发的注册号（编号）为 315000004519438922 的《律师事务所执业许可证》，已经通过了年度考核，本所具有为本次发行出具法律意见书的资格。

本次发行的经办律师张雪攀，持有重庆市司法局颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为 15001202310628619。经办律师江敏，持有重庆市司法局颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为 15001200311305941。

本所律师认为，重庆新合律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

## 六、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）奇台县住房和城乡建设局作为具有独立法人资格的行政单位，具备作为项目实施机构的主体资格。

（二）项目现已完成了部分项目建设所需审批手续，项目实施机构正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

（三）项目具有公益性且有收益，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有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。

（四）根据《实施方案》以及《财务评价报告》，本项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89号关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

（五）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、会计师、律师事务所、律师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文，为签章页。)



重庆新合律师事务所

经办律师:

A handwritten signature in black ink, appearing to be '江月' (Jiang Yue).

经办律师:

A handwritten signature in black ink, appearing to be '马长学' (Ma Changxue).

2025 年 10 月 27 日

# 律师事务所执业许可证

3150000

统一社会信用代码: 3150000004519438922

证号: 25001200110455930

重庆新合  
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。





执业机构 重庆新合律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15001200311305941

法律职业资格  
或律师资格证号 (91) 司律证字第231

发证机关 重庆市司法局

发证日期 2009 年 12 月 30 日



持证人 江敏

性 别 女

身份证号 512301196303220281

### 备 注

2023年度 2024年度

称职 称职



2025年5月31日前有效 2026年4月30日前有效

### 注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 11224685



执业机构 重庆新合律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15001202310628619

法律职业资格  
或律师资格证号 A20215002430242

发证机关 重庆市司法局

发证日期 2023 年 06 月 29 日



持证人 张学攀

性别 男

身份证号 500243199409262293

### 律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	重庆市涪陵区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日前有效

### 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	重庆市涪陵区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年4月30日前有效