

2025年咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目
政府专项债券法律意见书

(法)字〔2025〕第 223 号

陕西科俊律师事务所



目 录

第一部分 引言	1
一、释义	1
二、律师声明事项	1
第二部分 正文	3
一、项目基本情况	3
（一）项目概况	3
（二）参与主体	4
（三）项目合法性	5
二、项目资金来源	6
三、募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况	7
四、中介服务机构	7
（一）会计师事务所资质	7
（二）律师事务所资质	8
五、结论意见	8

2025年咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目

政府专项债券法律意见书

致：咸阳市渭城区住房和城乡建设局

依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83号）等有关法律、法规、规范性文件，本律师事务所作为咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目专项债券法律顾问，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本项目	指2025年咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目
财政部	指国家财政部
科俊/本所	指陕西科俊律师事务所
法律意见书	指陕西科俊律师事务所出具的《2025年咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目政府专项债券法律意见书》
实施方案	指《2025年咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目实施方案》
中煜诚	北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）
财务评价报告	指北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）出具的《2025年咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目专项债券专项财务评价报告》
元	指人民币元

二、律师声明事项

- 1、本法律意见书是依据我国现行有关法律、法规的有关规定及本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实出具报告。
- 2、本项目实施主体向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。
- 3、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，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了核查验证。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。
- 4、本所律师仅就与本项目专项债券使用有关之法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载

形式、偿债能力评估、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、审计报告、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

5、本法律意见书仅供本次2025年咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目发行专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意，任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的，法律、法规另有规定的除外。

6、本所律师同意将本法律意见书作为咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

7、本所律师同意发行专项债券之目的部分或全部在募集说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

第二部分 正文

一、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称

咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目。

2、参与主体

本项目主管单位为咸阳市渭城区住房和城乡建设局，建设单位及运营单位为咸阳兴渭建设开发有限公司。

3、项目区位

本项目建设地点位于渭城区西铜铁路以北、防洪渠以东、3530 西界墙以西、相关村界以南。涉及DF-02-02-18、DF-02-02-24、DF-02-02-25 三个地块，其中：DF-02-02-18 和DF-02-02-24 地块位于碱滩路以北，DF-02-02-25 位于碱滩路以南、长陵路以北，本项目长陵路以北区域只涉及DF-02-02-18 地块。

4、项目工期

本工程建设期从2025年1月—2027年6月，共30个月。

5、项目建设内容及规模

根据《咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目初步设计的批复》文件，本项目建设规模及内容为：项目总用地面积186868.298平方米（合280.303亩），总建筑面积854984.49平方米。其中，地上面积272773.22平方米（包括：住宅建筑面积538807平方米、商业及配套服务设施63332.22平方米、幼儿园10595.94平方米、出地面设施2452.79平方米），地下面积129960.15平方米。容积率3.292，绿地率35%，机动车停车位7037个（其中：地下6334个、地上703个）非机动车停车位16692个（其中：地下6206个、地上10486个）主要建设内容包括26栋11-33层住宅楼、5栋配套楼、2栋幼儿园和二层地下车库等，同时配套建设室外道路、给排水、电气、绿化、暖通、燃气等附属工程。

本次计划建设长陵路以北区域，具体建设内容如下：

DF-02-02-18地块建设总用地面积82852.79平方米（约124.28亩），总建筑面

积402733.37平方米，其中：地上建筑面积272773.22平方米（包括住宅249310.46平方米、配套设施17880.60平方米、幼儿园4682.16平方米、其他900.00平方米）；地下建筑面积129960.15平方米。建筑基底面积16335.91平方米，容积率3.292，绿地率35%，建筑密度19.72%，总户数1214户，总人数6893人，机动车停车位3081个（包括地上停车位308个，地下停车位2773个），非机动车停车位6792个（包括地上停车位3000个，地下停车位3792个）。

6、项目总投资

项目概算总投资为389186.54万元。其中：长陵路以北区域概算投资为172272.65万元。工程费用139206.28万元，工程建设其他费21028.29万元，预备费12038.08万元（含建设期利息）。

（二）参与主体

1、参与主体信息

（1）项目主管部门

咸阳市渭城区住房和城乡建设局，其部门职责如下：

贯彻执行国家和省市有关城乡建设规划、建筑业、住房保障和房地产行业管理相关法律、法规、规章和相关政策；负责全区小城镇规划建设；负责监督实施全区住房保障工作；负责全区保障性住房建设工作；会同有关部门做好住房建设项目工作；负责住宅和房地产行业管理；负责监督指导全区物业管理工作；承担区级建设工程规划竣工备案工作，会同有关部门参与我区重点工程项目，确保工程进度、工期和质量；负责建筑市场管理；负责建设工程报建及招投标管理，工程质量监督和施工安全检查监督。负责全区建设工程的抗震设防工作及执法监督。负责全区建筑业劳保统筹基金、散装水泥、新型墙体材料专项费用的收缴管理工作。负责城区内涝防治工作。承担全区燃气安全管理三项经营许可审批权（燃气燃烧器具安装维修许可、液化石油气储配站燃气经营许可、销售瓶装燃气站点燃气经营许可）的实施；负责辖区物业服务企业申报三级资质暂定、三级资质标准、三级资质年度检查的初审工作；依据《国家政府信息公开条例》，推进政务信息公开，建立健全机关政务信息公开工作制度，面向社会公开有关政务信息；承办区委、区政府及上级业务部门交办的其他事项。

（2）建设及运营单位名称

咸阳兴渭建设开发有限公司

统一社会信用代码：91610404671540374P

法定代表人：刘军

成立日期：2008-04-08

注册资本：19700万（元）

企业类型：其他有限责任公司

所属行业：房地产业

登记机关：咸阳市渭城区市场监督管理局

注册地址：陕西省咸阳市渭城区厚德苑小区A区三层

经营范围：一般项目：市政设施管理；城市公园管理；城乡市容 管理；城市绿化管理；环境卫生公共设施安装服务；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；建筑物清洁服务；物业服务评估；商业综合体管理服务；住房租赁；物业管理；房屋拆迁服务；森林公园管理；游览景区管理；对外承包工程；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工（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）。许可项目：房地产开发经营；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；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，具体经营项目以审批结果为准）。

2、对参与主体的法律意见

本所律师认为，本项目对应的各参与主体均是依法设立的法人，具有相应民事权利和民事行为能力；依法有效存续。本期专项债券涉及项目属于各项目对应参与主体的业务范围。

（三）项目合法性

1、项目审批情况

根据本项目参与主体提供的资料，截至本法律意见书出具之日，本项目已经取得的主要审批文件如下：

序号	文件名称	文件批号
1	关于渭城区碱滩新村棚户区改造项目建议书的批复	咸渭发改〔2024〕94号
2	关于渭城区碱滩新村棚户区改造项目可行性研究报告的批复	咸渭发改〔2024〕100号
3	关于渭城区碱滩新村棚户区改造项目初步设计方案的批复	咸渭发改〔2024〕146号
4	无需办理环境影响评价的情况说明	/
5	建设用地规划许可证	地字第610400202400040号
6	不动产权证	陕（2025）咸阳市不动产权第0012686号
7	重大决策社会稳定风险评估备案	已备案
8	中标通知书	咸招服务〔2024年〕第7号
9	咸阳市渭城区发展和改革局 关于渭城区碱滩新村棚户区改造项目节能报告的审查意见	咸渭发改〔2025〕38号

2、项目合法性核查意见

本所律师认为，本期专项债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划；本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，项目合法合规，符合国家的产业政策。

二、项目资金来源

根据初设概算，本项目概算总投资为389186.54万元。

本次建设的长陵路以北区域概算总投资为172272.65万元，资金构成为：

计划申请发行地方政府专项债券100000.00万元，占总投资的58.05%。其中：2025年发行债券50000.00万元（2025年7月发行债券20000.00万元，2025年10月发行债券30000.00万元），2026年发行债券50000.00万元。

项目资本金为72272.65万元，来源为自筹资金及财政配套资金，根据项目实施进度逐步到位，占总投资的41.95%。

表 2-1 项目资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2025 年	2026 年	2027 年
1	专项债券	100000.00	50000.00	50000.00	0.00
2	自筹资金	42272.65	7409.06	9659.06	25204.53
3	财政资金	30000.00	10000.00	10000.0	10000.00
合计		172272.65	67,409.06	69,659.06	35,204.53

综上所述，本项目财政配套资金，占项目总投资的17.41%，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）关于本项目资本金比例的要求。

三、募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况

根据《实施方案》及《财务评估报告》，咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造政府专项债券项目，拟通过发行专项债券方式从社会筹资100000.00万元。发行计划为：2025年发行7年期专项债券50000.00万元（2025年7月发行专项债券20000.00万元，2025年10月发行专项债券30000.00万元），2026年发行7年期专项债券50000.00万元，期限7年。债券资金偿还来源为房屋补差收入、土地出让收入、商铺销售收入、车位销售收入等。

根据《财务评估报告》，2025年咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目政府专项债券项目能够产生持续稳定的收入为房屋补差收入、土地出让收入、商铺销售收入、车位销售收入等，本项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.23倍，项目专项债券存续期内现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息及相关费用规模，可实现自求平衡。

本期专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所资质

《2025年咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目政府专项债券专项财务评价报告》系由北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）依法出具。财务评价报告对

以下内容进行了分析报告：项目基本情况；债券应付本息情况；评估依据和假设；评估过程；评估分析；评估结论；相关附件。

经本所律师核查，北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）现持有北京市财政局于2021年9月14日核发的《会计师事务所执业证书》（编号为 11010396 ）和北京市平谷区市场监督管理局于2022年04月7日核发的统一社会信用代码为 91110220MA0214DY6J 的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“从事会计师事务所业务；企业管理咨询。市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动，从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）”。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

本所律师认为：为本项目申请发行政府专项债券所编制的财务评估报告已包含项目发行债券所需的主要内容，且北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格。

（二）律师事务所资质

2025年咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目政府专项债券法律意见书由陕西科俊律师事务所依法出具。

陕西科俊律师事务所系经陕西省司法厅批准设立的律师事务所，现持有陕西省司法厅于2019年10月22日核发的统一社会信用代码31610000MD0224757K的《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了陕西省司法厅考核备案。

本所律师认为，陕西科俊律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师具备相应的执业资格。

五、结论意见

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》（国发[2014]43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）等相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，现发表如下

法律意见：

（一）本项目实施主体具备负责拟实施2025年咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目政府专项债券发行前相关工作的主体资格。

（二）为2025年咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目政府专项债券提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业或执业资质。

（三）本项目已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可。

（四）根据《实施方案》，本次专项债券项目的资本金比例符合《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)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）的要求。

本法律意见书一式三份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为陕西科俊律师事务所出具本意见书之签章页)

陕西科俊律师事务所

负责人：

律师：周妮

律师：陈习龙

2025年7月11日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31610000MD0224757K

陕西科俊
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:

陕西省司法厅

发证日期:

2019 年 10 月 22 日

No. 70057904

中华人民共和国司法部监制

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 31610000MD0224757K

陕西科俊
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:

发证日期:

2019 年 10 月 22 日

陕西省西安市司法局
专用章

执业机构	陕西科俊律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16101201011395309		
法律职业资格 或律师资格证号	A20086101241110		
发证机关	陕西省司法厅	持证人	周妮
发证日期	2022年 05月 28日	性 别	女
		身份证号	610124198210093644

陕西省司法厅
陕西科俊律师事务所
6101120269817

执业机构	陕西科俊律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16101202110370380		
法律职业资格 或律师资格证号	A20196104811562		
发证机关	陕西省司法厅	持证人	顾前龙
发证日期	2023年 03月 09日	性 别	男
		身份证号	610481199405295017

陕西省司法厅
陕西科俊律师事务所
6101120269817