

**2025 年延安市延川县三通办区域
新建沟至农副公司片区棚户区改造项目
专项债券实施方案**

法律意见书

陕西迎旭律师事务所



2025 年 11 月

陕西迎旭律师事务所

2025 年延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区

棚户区改造项目专项债券实施方案

法律意见书

陕迎字（2025）第 030 号

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称《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 号文）、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号文）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号文）、《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》（厅字〔2019〕33 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号文）、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 号文）、财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、《关于进一步加强财政专项资金管理和改革的意见》（陕政发〔2013〕4 号文）、《陕西省人民政府关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172 号）和《陕西省财政厅关于印发<陕西省地方政府项目收益与融资自求平衡专项债券管理暂行办法>的通知》（陕财办预〔2018〕11 号文）等法律法规及规范性文件的有关规定，陕西迎旭律师事务所（以下简称“本所”）针对延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目专项债券（以下简称“本次专项债券”），按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次专项债券发行，出具本法律意见书。

本法律意见书由两部分组成，分别为第一部分引言及第二部分正文。

目 录

第一部分 引言	2
释义:	2
声明:	3
第二部分 正文	4
第一章 本次发行	4
一、 项目概算总投资表	4
二、项目基本情况	5
第三章 项目融资与收益平衡	6
一、项目总投资	6
二、资金筹措原则	7
三、资金筹措渠道及资金来源	7
四、债券发行计划	7
五、 偿还资金来源	7
六、项目收益与融资平衡情况	10
第四章 发行文件及有关机构	12
第五章 项目风险及应对措施	13
一、影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	13
二、主要风险控制措施	15
第六章 结论性意见	17

第一部分 引言

释义:

本法律意见书中，除非文意另有所指，下列词语具有以下含义

本所	指	陕西迎旭律师事务所
发行人	指	陕西省人民政府
项目主管部门	指	延川县住房和城乡建设局
项目实施单位	指	延川县房地产开发公司
本项目	指	延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目
《实施方案》	指	《2025 年延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目专项债券实施方案》
《专项评价报告》	指	《2025 年延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目专项债券实施方案专项评价报告》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2020〕43 号文	指	财政部《地方政府债券发行管理办法》
厅字〔2019〕33 号	指	《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》
财预〔2015〕225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
国办函〔2016〕88 号文	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》
财预〔2016〕155 号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预〔2017〕89 号文	指	《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〔2020〕94 号	指	《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
财库〔2020〕36 号	指	《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》

本所	指	陕西迎旭律师事务所
陕政发〔2013〕4号文	指	《关于进一步加强财政专项资金管理和改革的意见》
陕财办〔2016〕172号	指	《陕西省人民政府关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》
陕财办预〔2018〕11号 文	指	《陕西省财政厅关于印发<陕西省地方政府项目收益与融资自求平衡专项债券管理暂行办法>的通知》

声明：

为出具本法律意见书，本所作如下声明：

1. 本法律意见书仅依据截止其出具日中国大陆地区现时有效的法律、法规、规章及规范性法律文件的规定而出具；

2. 本法律意见书仅依据截止其出具日之前已经发生或存在的事实及提供的文件资料之相关信息而出具；

本所不承诺在本法律意见书出具日之后因客观情况或法律及其解释的变更等因素对本法律意见书所产生的影响，不明示或暗示任何超越法律的观点和意见；

3. 本法律意见书仅就与延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目有关的法律问题发表意见，不对会计、审计、资产评估等专业事项发表意见；

4. 对于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，本所律师依赖于有关政府部门、公司等出具的证明文件出具意见书。

5. 本所同意将该法律意见书作为本次债券发行必备的法律文件随其他材料一同公开披露，并承担相应的法律责任。

6. 本法律意见书仅供发行人为申请发行本次专项债券之目的使用，未经本所书面同意，不得用作其他任何目的。

第二部分 正文

第一章 本次发行

根据《实施方案》，本次专项债券的发行情况如下：

项目	延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目
发行人	陕西省人民政府
项目业主	延川县住房和城乡建设局
发行金额	6,000.00 万元
发行期限	7 年
募资用途	延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目
还款来源	本项目收入主要来源于住宅销售收入、商业房销售收入及停车位销售收入。
发行依据	《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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）规定、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）、《陕西省人民政府关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172 号）

第二章 本次发行对应的投资项目

本次申报发行专项债券对应延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目。

一、项目概算总投资表

项目总投资估算表

单位：万元

序号	费用名称	投资额
1	工程建安费	13,228.62
2	工程建设其他费用	1,347.43
3	预备费	729.00
3.1	基本预备费	481.00
3.2	建设期利息及手续费	248.00
项目总投资		15,305.05

二、项目基本情况

	项目名称	延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目
项目概况	项目概述	本项目拟拆迁改造的棚户区位于延川县北大街住宅小区、绿化、高边坡治理等，总用地面积 9185.93 m ² ，拟建高层建筑两栋，A 栋和 B 栋建筑均为 25 层住宅楼，外连 2 层商业。总建筑面积为 48050 m ² ，其中地下一层建筑面积 6550 m ² (人防面积 1745 m ²)，地上建筑面积 41500 m ² ，住宅总户数 294 户，建筑密度 31.67%，容积率为 3.4。
	项目投资情况	项目需筹措资金 15,305.05 万元，其中财政配套资金 9,305.05 万元，占比 60.80%；发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，占比 39.20%。
	项目实施情况	项目建设期：2022 年 3 月-2026 年 12 月

	项目名称	延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目
	立项与批复	<p>1. 延川县行政审批局关于延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复延审投发(【2020】101号);</p> <p>2. 建设项目选址意见书(选字第拾叁号);</p> <p>3. 建设项目环境影响登记表(备案号:202061062200000055);</p> <p>4. 延川县行政审批服务局关于延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目初步设计审查的批复(延审投发【2020】107号);</p> <p>5. 建设用地规划许可证(地字第拾叁号);</p> <p>6. 建设工程规划许可证(建字第拾壹号);</p> <p>7. 延川县行政审批局关于延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目水土保持方案报告书的批复(延审投发【2020】187号);</p> <p>8. 关于延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造建设项目用地的批复(延政土专发(2021)17号);</p> <p>9. 不动产权证书(陕(2022)延川县不动产权第0000023号)。</p>
项目业主	基本情况	<p>项目业主：延川县房地产开发公司</p> <p>延川县房地产开发公司，2001年05月09日成立，注册资本为860万元人民币。统一社会信用代码：91610622436510191A，登记机构：延川县市场监督管理局，机构地址：陕西省延安市延川县南关住建局办公楼。</p>
	结论性意见	<p>综上，本所经办律师认为，该项目业主城延川县住房和城乡建设局，为依法设立的事业单位，并存续至今，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止、撤销或解散的情形，具备主管本项目的资格。</p>

第三章 项目融资与收益平衡

一、项目总投资

本项目总投资估算 15,305.05 万元，包括：建安工程费用 13,228.62 万元、工程

建设其他费用 1,347.43 万元、预备费 729.00 万元。

二、资金筹措原则

- (1) 满足项目建设需要。筹措的资金需满足项目建设需要。
- (2) 遵守规章制度。筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行以各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。
- (3) 讲求经济效益。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果。

三、资金筹措渠道及资金来源

项目需筹措资金 15,305.05 万元，其中财政配套资金 9,305.05 万元，占比 60.80%；发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，占比 39.20%。

四、债券发行计划

本项目拟发行专项债券 6,000.00 万元，其中：2025 年拟发行专项债券 4,000.00 万元，发行期限为 7 年；2026 年拟发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限为 7 年，债券发行计划见下表：

债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限
2025 年	4,000.00	7 年期
2026 年	2,000.00	7 年期
合计	6,000.00	

五、偿还资金来源

本项目业务活动预期收入为住宅销售收入、商业房销售收入及停车位销售收入，债券存续期内共计收入 10,909.73 万元，其中住宅收入 8,622.05 万元，商业房收入 2,149.08 万元，停车位收入 138.60 万元。

1. 住宅及商业用房销售收入

（1）住宅收入

住宅收入总计 8,622.05 万元，其中：2027 - 2032 年每年收入 1,240.00 万元，2033 年为 1,182.05 万元；建筑面积共 27,813.06 m²，其中：2027 - 2032 年每年预计销售面积 4,000.00 m²，2033 年预计销售面积 3,813.06 m²；销售单价为 3,100.00 元/m²。

（2）商业房收入

商业房收入总计住宅收入总计 2,149.08 万元，其中：2027 - 2032 年每年收入 339.40 万元，2033 年 112.68 万元。

一层商业房：总计 851.08 万元，其中：2027 - 2032 年每年收入 130.00 万元，2033 年 71.08 万元；建筑面积共 327.34 m²，其中：2027 - 2032 年每年预计销售面积 50.00 m²，2033 年预计销售面积 27.34 m²；销售单价为 26,000.00 元/m²。

二层商业房：总计 1,298.00 万元，其中：2027 - 2032 年每年收入 209.40 万元，2033 年 41.60 万元；建筑面积 1,859.60 m²，其中：2027 - 2032 年每年预计销售面积 300.00 m²，2033 年预计销售面积 59.60 m²；销售单价为 6,980.00 元/m²。

2. 停车位收入

停车位收入：合计 138.60 万元，2027 - 2032 年每年收入 21.00 万元，2033 年 12.60 万元；数量共 33 个，其中：2027 - 2032 年每年预计销售车位 5 个，2033 年预计销售车位 3 个；单价统一 42,000.00 元/车位。

收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	销 售 期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	住宅及商业用房销售收入	10,771.13	1,579.40	1,579.40	1,579.40	1,579.40	1,579.40	1,579.40	1,294.73
1	住宅房收入（万元）	8,622.05	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,182.05
	建筑面积（m²）	27,813.06	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,813.06
	单价（元/m²）		3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00
2	商业房收入（万元）	2,149.08	339.4	339.4	339.4	339.4	339.4	339.4	112.68
2.1	一层商业房（万元）	851.08	130	130	130	130	130	130	71.08
	建筑面积（m²）	327.34	50	50	50	50	50	50	27.34
	单价（元/m²）		26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
2.2	二层商业房（万元）	1,298.00	209.4	209.4	209.4	209.4	209.4	209.4	41.6
	建筑面积（m²）	1,859.60	300	300	300	300	300	300	59.6
	单价（元/m²）		6,980.00	6,980.00	6,980.00	6,980.00	6,980.00	6,980.00	6,980.00
二	停车位收入（万元）	138.6	21	21	21	21	21	21	12.6
	数量（个）	33	5	5	5	5	5	5	3
	单价（元/个）		42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
收入合计（万元）		10,909.73	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,307.33

据上分析，该项目业务活动预计收益可以产生持续稳定的现金流入，能够保障项目建设期各项投资支出及债券存续期各年度还本付息之需要，风险控制措施也可以使项目资金稳定性得到保障。

六、项目收益与融资平衡情况

按照《2025 年延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目专项债券实施方案》计划，本项目存续期内累计现金流入均大于累计现金流出，按照预计条件的资金测算平衡结果，还本付息资金有充分保障。本项目资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时，可以覆盖专项债券还本付息的规模，能够满足资金充足性的要求。

按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。项目收益 10,909.73 万元。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.50 倍，还本付息资金有充分保障。

资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	项目现金流入	26,214.78	1,278.40	9,484.84	4,541.81	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,307.33
1	业务活动现金流入	10,909.73				1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,307.33
1.1	住宅房收入(万元)	8,622.05				1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,182.05
1.2	商业房收入(万元)	2,149.08				339.40	339.40	339.40	339.40	339.40	339.40	112.68
1.3	停车位收入(万元)	138.60				21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	12.60
2	融资活动现金流入	6,000.00		4,000.00	2,000.00							
2.1	债券融资款	6,000.00		4,000.00	2,000.00							
2.2	其他融资款	-										
3	资本金投入	9,305.05	1,278.40	5,484.84	2,541.81							
二	项目现金流出	22,445.05	1,278.40	9,484.84	4,541.81	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	4,180.00	2,060.00
1	工程费用支出	15,179.05	1,278.40	9,480.84	4,419.81							
1.1	工程建安费	13,228.62	1,080.00	8,620.00	3,528.62							
1.2	工程建设其他费用	1,347.43	104.40	781.37	461.66							
1.3	预备费	603.00	94.00	79.47	429.53							
2	融资活动现金流出	7,266.00	-	4.00	122.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	4,180.00	2,060.00
2.1	债券发行费用	6.00		4.00	2.00							
2.2	偿还债券本金	6,000.00									4,000.00	2,000.00
2.3	支付债券利息	1,260.00			120.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	60.00
2.4	偿还其他融资本金	-										
2.5	支付其他融资利息	-										
三	当期现金结余	3,769.73	-	-	-	1,420.40	1,420.40	1,420.40	1,420.40	1,420.40	-2,579.60	-752.67
四	期初现金						1,420.40	2,840.80	4,261.20	5,681.60	7,102.00	4,522.40
五	期末现金	3,769.73				1,420.40	2,840.80	4,261.20	5,681.60	7,102.00	4,522.40	3,769.73

陕西迎旭律师事务所针对本次债券发行出具了《专项评价报告》，《专项评价报告》认为：“在满足本报告各项假设条件的情况下，本次拟发行的专项债券可以为该项目建设提供充足的资金支持，保证延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目按照计划顺利实施。持续稳定的业务活动现金流入能够充分满足项目的还本付息要求，我们未注意到延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情形。”

综上所述，本所律师认为，本项目财政配套资金占总投资的比例，符合我国专项债券法律法规规章及有关政策文件对项目资本金比例的规定，符合项目收益专项债券对项目收益与融资自求平衡的要求。

第四章 发行文件及有关机构

一、信息披露文件

根据《实施方案》，本次专项债券发行的基本情况如下：

债券名称	延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目
发行人	陕西省人民政府
发行场所	全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行
发行品种	记账式固定利率附息债
债券期限	7 年
发行金额	6,000.00 万元
债券利率	3%
付息方式	利息按每半年支付一次
还本方式	本金到期一次性偿还

《实施方案》包含了项目基本情况、项目投资估算及资金筹措方案、项目预期收益、成本及融资平衡情况、项目风险评估及控制措施、债券发行方案（包括发行依据、发行计划、发行场所、品种和数量、时间安排、上市安排、兑付安排及发行费用、招投标情况、分销情况、发行款缴纳）等主要内容。

经核查，本所经办律师认为：《实施方案》内容明确具体，《实施方案》在重大法律

事项上不存在虚假记载、误导性陈述、对本次专项债券发行的安排等合法合规。

二、专项评价报告

本次专项债券发行的财务评价机构为陕西方悦会计师事务所有限公司，现持有统一社会信用代码为 91610131MAB0HK1N9E 的《营业执照》及证书序号为 0020987、编号为 61010197 的《会计师事务所执业证书》。

陕西方悦会计师事务所有限公司就本次发行出具了《延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目专项债券实施方案》（陕方悦咨字【2025】045 号）。《专项评价报告》认为，我们认为在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目预期净收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

经核查，本所经办律师认为：陕西方悦会计师事务所有限公司是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与发行人、项目业主之间不存在关联关系，具备为本次专项债券发行进行审计评估的合法资格。

三、法律意见书

本次专项债券发行的法律顾问为陕西迎旭律师事务所，现持有 2009 年 12 月 9 日陕西省司法厅核发的统一社会信用代码为 31610000575052258T 的《律师事务所执业许可证》。

本所指派的赵明海、涂俊律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过了 2025 年度年检，有效期至 2026 年 5 月 31 日。

经核查，本所及经办律师与项目业主不存在关联关系，具备为本次专项债券发行提供专业法律服务的合法资格。

第五章 项目风险及应对措施

一、影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实

际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算和后期腾空土地的利用是根据工程可行性研究报告的报批稿得出，市政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

3.工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

4.收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是国家、陕西省对房地产调控对房屋销售量、售价、税金的规定，影响房屋销售进度和收入，导致偿债能力减弱。

5.支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

6.后期运行管理风险

随着城市的发展，居民生活水平的提高，将影响人们对居住区配套服务质量的要求，居民追求更为快捷、安全的生活管理服务水平和安全、舒适、优美、便捷的生活环境。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引更多的人前来居住或从事商业；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响运行期收入预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

7.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险。

8.政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

9.经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

10.社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

11.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

二、主要风险控制措施

1.由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。

2.深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

3.选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

4.开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。其次，开发经营周期越长

项目建成以后的政治形势越难预测。所以，针对本项目管理处采取提高工作速度、利用法律手段、来保证工作的顺利进行、保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。

5.通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

6.按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

7.加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8.聘请专业的销售团队，做好前期宣传工作和后期销售策略，争取按照计划将房屋销售及租赁，确保尽早收益。在价格方面尽量以国家宏观调控的市场价格为依据，以陕西省房屋售价及租赁价格为参考，以项目区周边人流生活水平为标准，指定合理的价格。

9.良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外智能建筑的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平为将来运营的优质服务创造良好的硬件,让用户住的放心，活的惬意。聘请有经验的绿化、道路及房地产等方面的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10.为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

11.改造项目将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

第六章 结论性意见

综上所述，本所经办律师认为：

1.本次专项债券发行编制的《实施方案》已披露本次债券主要发行要素，《实施方案》及相关发行文件在有关重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述而引致重大障碍的法律事项或潜在法律风险。

2.本项目业主延川县住房和城乡建设局系依法设立、合法存续的事业单位，具备主管本次专项债券对应投资项目的主体资格。

3.本次专项债券对应的延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目，符合国家相关产业政策，现有审批手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续程序，并推进开发建设工作，募集资金用于项目建设，符合财库〔2020〕43号文等相关规定要求。

4.本次专项债券由陕西省人民政府作为发行人，具体发行工作由延川县住房和城乡建设局负责，陕西省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任，符合财预〔2016〕155号文等相关规定要求。

5.本次专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2020〕43号文的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

6.为本次专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律顾问机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式肆份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）


（此页无正文，为《延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目专项债券实施方案法律意见书》的签章页）



负责人： 马军胜

承办律师： 



承办律师： 



2025 年 11 月 8 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 316100000575052258T

陕西迎旭

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:

2009 年 12 月 09 日

No. 70085326

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:31610000575052258T

陕西迎旭

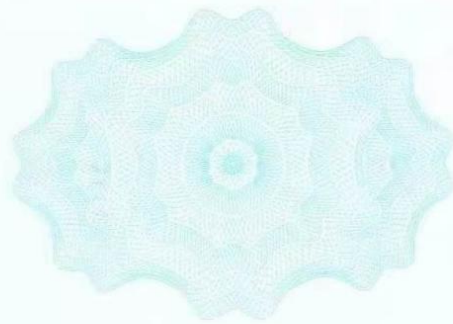
律师事务所,

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: 2009 年 12 月 09 日



律师事务所登记事项（一）

名称	陕西迎旭律师事务所
住所	陕西省西安市户县人民路御苑新城5号楼E座10321、10324室
负责人	马军胜
组织形式	普通合伙
设立资产	10万元
主管机关	户县司法局
批准文号	陕司律字(2001)98号
批准日期	2001-09-04

律师事务所登记事项（二）

马军胜 刘选民 王美月	邢富民 杨东峰 徐德宪
合 伙 人	

执业机构 陕西迎旭律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16101201310737829

法律职业资格
或律师资格证号 C20106210210195

发证机关 陕西省司法厅

发证日期 2020年 0月 0日



持证人 赵明海

性别 男

身份证号 622821197504163132

律师年度考核备案

考核年度		考核结果	称职
备案机关			
备案日期	2025.5-2026.5		

律师年度考核备案

考核年度		考核结果	
备案机关			
备案日期			

执业机构 陕西迎旭律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16101201211351959

法律职业资格
或律师资格证号 C20106107220026

发证机关 陕西省司法厅

发证日期 2024 年 06 月 07 日



持证人 涂俊

性别 女

身份证号 413023198204018027

律师年度考核备案

考核年度	称 职	备案机关
		备案日期

考核年度	称 职	备案机关
		备案日期