

2025 年三原县中山街农产品综
合市场建设项目专项债券

法律
意
见
书



目录

释义	-3-
一、主体资格及资质	-7-
二、本项目基本情况	-8-
三、本项目的立项及批复情况	-13-
四、项目收益和融资的自求平衡	-14-
五、法律风险及风险控制措施	-14-
六、项目服务的中介机构	-17-
七、结论意见	-18-
附：律所执业许可证、律师执业证	-20-

释义

本次专项债券发行	指	2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券
发行人、省政府	指	陕西省人民政府
《可行性研究报告》	指	《2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项可行性研究报告》
《实施方案》	指	《2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券实施方案》
《财务评价报告》	指	《2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券项目评价报告》（中实评字(2025)第 T11013 号）
本所	指	陕西华格律师事务所
元	指	人民币元

正文

2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项 债券法律意见书

致三原县住房和城乡建设局：

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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，本所接受委托，作为2025年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次债券发行，出具本法律意见书。

对本法律意见书，本所律师作出如下声明：

1、本所律师依据出具本法律意见书之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引出具法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的相关批准、确认；本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对申请本次债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于委托单位及相关机构向本所律师提供的一切应提供的文件资料。本所律师同意将法律意见书作为本次申请发行备案的法律文件之一，

随同其他材料一同报送；愿意本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3、本所及承办律师与委托单位之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次出具法律意见书过程中恪守诚实信用原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4、本所律师仅就委托单位本次申请发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案总体评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评级等内容时，均为严格按照委托单位及有关机构提供的文件引述，并不意味着本所律师对有关机构出具的该等内容的真实性及准确性做出任何明示或默示的保证。有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案总体评级等专业事项的内容不构成任何人以任何理由对本律师或本律师事务所主张任何权利的依据，本律师或律所不因前述内容承担任何形式的法律责任。

5、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关或其他有关单位出具的证明文件。

6、本所律师在本法律意见书中引述的其他相关机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性做出任何明示或默示的保证。

7、本所律师同意委托单位部分或全部在相关文件中自行引用本法律意见书的内容，但委托单位作上述引用时，不得因引用而产生法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供委托单位为申请本次债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

本法律意见书壹式陆份，本所留存贰份，其余肆份供专项债券发行之目的使用。



主办律师（签字）：

2025年11月7日

一、主体资格及资质

（一）本次专项债券发行主体

依据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。本次专项债券需由陕西省人民政府作为发行主体。

（二）项目主管部门及实施单位

根据本项目的申报文件和审批文件，本项目的主管部门为三原县住房和城乡建设局，项目实施单位为三原县市政建设工程有限公司。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，本项目主管部门基本现状如下：

名称	三原县住房和城乡建设局
负责人	李鹏
统一社会信用代码	11610422016016066U
住所	陕西省咸阳市三原县池阳街西段 54 号建筑公司院内
登记机关名称	三原县事业单位登记管理局

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，该项目实施单位的基本现状如下：

名称	三原县市政建设工程有限公司
法定代表人	王旭
统一社会信用代码	91610422MA7F86QY7U
住所	陕西省咸阳市三原县城关街道办事处池阳街西段 54 号

登记机关	三原县市场监督管理局
------	------------

本所律师认为，本项目主管部门三原县住房和城乡建设局，具备本项目申请专项债券之准备、方案编制主体资格，本项目实施单位三原县市政建设工程有限公司为依法登记的企业法人，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，具备本项目具体运营工作的主体资格及资质。

二、本项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

1. 项目区位概况

三原县地处陕西省关中平原中部，隶属咸阳市，是关中平原城市群重要成员，地理坐标介于东经 108° 46′ —109° 10′ 、北纬 34° 33′ —34° 50′ 之间，县域总面积 576.9 平方公里，地势平坦、土壤肥沃，自古为关中“膏腴之地”，自然地理条件优越。

交通区位极具优势，是连接西北与华北、华东的重要交通节点。铁路方面，西延高铁、咸铜铁路过境而过，西延高铁三原南站可实现 15 分钟直达西安北站，无缝融入西安“半小时通勤圈”；公路方面，G65 包茂高速、G3511 荷宝高速在县域内交汇并设多个出入口，211 国道、108 国道贯穿县城，形成“两高两国道”主干交通网络，可快速衔接西安、咸阳、铜川等周边城市，辐射宝鸡、渭南及陕北、陕南地区，是大西安都市圈向北辐射的关键交通枢纽。

2. 项目建设必要性

2.1 是改进城市环境，补齐文明城市创立短板的需要

农贸市场是满足人们日常生活需要的主要组成部分，不仅具有强烈的地域特色和市井文化气息，更是展现城市发展活力的重要窗口。作为传统民间集散消费场所，商品以农副产品为主。为人们提供生产生活服务是综合市场的主要功能。具有独特代表性的市

井文化不仅为人们带来美好记忆，更是当今社会部分年轻人沉闷生活的精神寄托，是电商购物模式无法相比和替代的。项目以综合市场城市公共服务设施建设为基础条件，提升市场的整体形象和空间品质，为人民群众营造整洁、有序、安全的农产品市场消费购物环境；同时，项目的建设可激发城市发展的活力，充分体现市井文化的独特魅力。

因此，项目的建设是改进城市环境，补齐文明城市创立短板的需要。

2.2 是以保障民生为导向，打造高品质农产品综合市场新体系的需要

小菜场，大民生，一方连着民意，一方牵涉社稷。作为关乎千家万户切身利益的“菜篮子”，农贸市场一直都是国家高度重视的民生重点工程。近年来，三原县坚持以人民为中心的发展思想，坚持“为民、便民、利民、惠民”的原则，着眼群众生产生活需求，统筹完善好农贸市场管理运营，扎实做好稳价保供工作，人民群众“菜篮子”幸福指数稳步攀升。项目坚持“为民、便民、利民、惠民”的原则，着眼群众生产生活需求，以保障民生、提升群众幸福感为导向，着力打造高品质农产品综合市场新体系，完善公共服务设施，满足居民日益增长的多元消费需求，增强消费购物体验，为三原县建成一个“购物环境舒心、食品安全放心、配套设施贴心、商户经营诚心和管理服务尽心”的五“心”农产品综合市场。

因此，项目的建设是以保障民生为导向，打造高品质农贸市场新体系的需要。

综上所述，本项目的建设是非常有必要的，也是势在必行的。

2.3 是提升农产品流通效率，推动县域商业高质量发展的需要

上世纪 90 年代，伴随着改革开放的步伐，农贸市场开始出现在各个城市。价格灵活、方便快捷，迅速俘获市民的“芳心”。随着社会经济的快速发展，城市更新速度日益加快，每天热闹熙攘的农贸市场渐渐变为城市的一块心病：“脏乱差”、设施陈旧、通道堵塞广受诟病，加上现代信息化技术手段应用不充分，农贸市场的发展陷入无所适

从，难以满足新时期下的消费便利性要求及经营管理需求。项目通过建设农产品综合市场，营造规范的市场环境，加强综合市场经营秩序，创建文明有序、安全卫生的市场环境，为广大市民创建规范有序、环境整洁、文明经营、诚实守信的交易市场；同时，项目建设为农产品提供了良好的流通环境，提升优质农产品供给水平，促进城乡融合发展。

因此，项目建设是提升农产品流通效率，推动县域商业高质量发展的需要。

（二）基本情况

项目总占地面积 8722.14 m² (约 13.08 亩)，总建筑面积 14138.03 m²。其中地上建筑面积 7409.82 m²，主要建设农产品交易市场、农产品检验检测用房、管理用房等；地下建筑面积 6728.21 m²，主要建设地下车库和设备用房。项目共设停车位 115 个，安装充电桩 26 个；设置露天摊位 130 个；配套完成给排水工程、供配电工程、消防工程及暖通工程等。

项目总投资额 11,724.14 万元，其中，建筑工程费 9,426.08 万元，占总投资的 80.40%；工程建设其他费用 1,354.70 万元，占总投资的 11.55%；预备费 769.36 万元，占总投资的 6.56%，建设期利息 174.00 万元，占总投资的 1.48%。项目的投资概算详见表 2-1。

表 2-1 项目总投资概算表

单位：万元

序号	项目名称	概算	占比
一	工程费用	9,426.08	80.25%
二	工程建设其他费用	1,354.70	11.55%
三	预备费	769.36	6.56%
四	建设期利息	174.00	1.48%
五	总投资	11,724.14	100%

（三）项目所在地区位图

项目选址分别位于三原县南大街北段。项目区位图如下图 2-1 所示。



图 2-1 项目所在区位图

（四）资金筹措方案

1. 本项目总投资 11,724.14 万元。资金构成为：

（1）申请发行地方政府专项债券 5,800.00 万元，占总投资的 49.47%；

（2）项目自有资金为 5,924.14 万元，占总投资的 50.53%，来源为企业自筹，将根据工程实施进度逐步到位。

2. 专项债券拟发行计划

本项目拟通过发行专项债券方式从社会筹资 5,800.00 万元。发行计划为 2025 年发行 20 年期专项债券 5,800.00 万元。本本项目债券发行计划详见表 2-2。

表 2-2 债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	5,800.00	20 年期
合计	5,800.00	/

（五）项目实施进度

根据本项目建设规模及内容，拟定建设期从 2025 年 10 月至 2026 年 12 月。其中，

2025 年 10 月前为项目前期准备阶段；

2025 年 10 月至 2026 年 11 月为项目施工及设备安装阶段；

2026 年 12 月为竣工验收交付阶段。

三、本项目的立项及批复情况

截至目前，项目单位已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、初设批复、政府主导报告、项目用地性质规划意见的复函、稳评备案表、环评意见、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、国有建设用地使用权出让合同、施工合同等前期文件。本项目的立项及批复情况详见表 2-3。

表 2-3 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号
1	《三原县行政审批服务局关于三原县中山街农产品综合市场建设项目建议书的批复》	三行审投资法[2025]7 号
2	《《三原县行政审批服务局关于三原县中山街农产品综合市场建设项目可行性研究报告的批复》	三行审投资法[2025]18 号
3	《三原县行政审批服务局关于三原县中山街农产品综合市场建设项目初步设计的批复》	三行审投资法[2025]251 号
5	《三原县住房和城乡建设局关于 2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目由政府主导实施的报告》	三政建字[2025]370 号
6	《关于三原县中山街农产品综合市场建设项目用地性质规划意见的复函》	/
7	《三原县中山街农产品综合市场建设项目稳评备案表》	/
8	《咸阳市生态环境局三原分局关于三原县中山街农产品综合市场建设项目的环评意见》	/
9	《建设用地规划许可证》	地字第 610422202500011 号
10	《建设工程规划许可证》	建字第 610422202500025 号

11	《国有建设用地使用权出让合同》	/
12	《建设项目工程总承包合同》	/

本所律师认为，本项目已取得相关部门的立项审批，项目实施已经获得相关批准或备案。

四、项目收益和融资的自求平衡

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，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。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目总收益为为 11,442.16 万元，项目总债务融资本息为 9,280.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.23 倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。

五、法律风险及风险控制措施

（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、设计方案的优劣、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，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是根据政府主管部门批复的初步设计批复文件作为依据，后期有可能因工程变更导致总投资调整，影响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

收入变动风险是指项目单位进行年度预测收入时的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是收费政策调整以及项目自身服务水平等因素影响营业收入，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. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套设施造成的影响，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、洪水风险等。

7. 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。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，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、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。

8. 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。

9. 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，从而给经营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。

10. 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。

（二）主要风险控制措施

1. 由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，严格控制工程投资。
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. 项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。
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、时机选择、融资选择等。尽量将不确定性降到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

6. 提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

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. 按照国家相关政策文件，确保工作人员的工资待遇，提高项目的运营服务水平，确保尽早收益。

9. 良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验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利率波动损失。

六、项目服务的中介机构

（一）财务评估报告

中实会计师事务所有限责任公司为本项目出具《财务评价报告》。经本所律师核查，中实会计师事务所有限责任公司在北京市丰台区市场监督管理局（统一社会信用代码：91110105101624912K），其经营范围为：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业

注册资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；基本建设施工预决（结）算审计验证。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。）该会计师事务所持有由北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 11000197）。因此，中实会计师事务所有限责任公司具备为本项目出具《财务评价报告》的主体资格及资质。

（二）法律意见书

本所作为本项目之法律服务机构，为本项目出具《法律意见书》，本所持有陕西省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31610000MD0224749Q，具备出具本法律意见书相应资质。

综上，本所律师认为，会计师事务所和律师事务所均是依法设立、合法存续的中介服务机构，具备为本项目出具专业性意见的资质条件。

七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本项目主管部门三原县住房和城乡建设局，具备本项目申请专项债券之准备、方案编制主体资格，本项目实施单位三原县市政建设工程有限公司为依法登记的企业法人，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，具备本项目具体运营工作的主体资格及资质。

2. 本项目发行金额在财政部提前下达陕西省 2025 年新增专项债务限额内，项目已取得相关部门的立项审批，项目实施已经获得相关批准或备案。

3. 根据《财务评估报告》意见，本项目能够满足项目收益与融资的自求平衡。

4. 为本次申报提供服务的会计师事务所、律师事务所均是依法设立、合法存续的中介服务机构，具备为本项目出具专业性意见的资质条件。

本法律意见书正本四份，无副本。

附：律所执业许可证、律师执业证

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31610000MD0224749Q

陕西华格 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

**律师事务所
执业许可证
(副本)**

统一社会信用代码:31610000MD0224749Q

陕西华格 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

律师事务所登记事项	
名 称	陕西华格律师事务所
住 所	陕西省西咸新区西咸路501号1幢20607室
负 责 人	李涵宇
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	西咸新区开发建设管理委员会
批准文号	陕司许决字【2019】360号
批准日期	2019年10月08日

