

2025 年杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套  
基础设施建设项目

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

## 关于杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目

### 专项债券实施方案

#### 法律意见书

陕迎字（2025）第 018 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”）针对杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券（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
第二章 本次发行对应的投资项目 .....	4
一、项目概算总投资表 .....	5
二、项目基本情况 .....	5
第三章 项目融资与收益平衡 .....	8
一、项目总投资 .....	8
二、资金筹措原则 .....	8
三、资金筹措渠道及资金来源 .....	8
四、债券发行计划 .....	8
五、偿还资金来源 .....	9
六、项目收益与融资平衡情况 .....	15
第四章 发行文件及有关机构 .....	15
第五章 项目风险及应对措施 .....	16
一、影响项目收益和融资平衡结果的风险因素 .....	16
二、主要风险控制措施 .....	17
第六章 结论性意见 .....	18

## 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	杨陵区住房和城乡建设局
项目实施单位	指	杨陵区住房和城乡建设局
本项目	指	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目
《实施方案》	指	《2025 年杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券实施方案》
《专项评价报告》	指	《2025 年杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设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；

4. 本法律意见书仅就与杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设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；

5. 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。

6. 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。

7. 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	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目
发行人	陕西省人民政府
项目业主	杨陵区住房和城乡建设局
发行金额	7,000.00 万元
发行期限	20 年
募资用途	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目
还款来源	本项目收入主要来源于物业费收入、停车位收入、汽车充电桩收入、 电动车充电桩收入
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杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目。

一、项目概算总投资表

项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算(万元)	占比
一	工程费用	39,761.32	82. 83%
二	工程建设其他费用	3,604.90	7. 51%
三	预备费	3,962.40	8. 26%
四	建设期利息	671.38	1. 4%
五	项目总投资	48,000.00	100. 00%

二、项目基本情况

	项目名称	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目
项目概况	项目概述	对杨陵区 2005 年以前建成并投入使用的物价所家属楼、农行家属楼、煤建公司家属楼、乡园小区等 42 个小区 188 栋楼 6879 户，建筑面积约 79.16 万平方米基础建设进行改造，主要包括：楼顶防水、内外墙粉刷、外墙保温、供热、供气、给排水、雨污分流、环境面貌整治、电动自行车、汽车充电车位及设施、停车位改造、道路修补、消防设施、监控、门禁系统、垃圾分类、社区服务设施等。
	项目投资情况	本项目估算总投资 48,000.00 元，其中，自有资 36,200.00 万元，占总投资的 75.42%；申请基金融资 4,800.00 万元，占总投资的 10.00%；发行地方政府专项债券 7,000.00 万元，占比 14.58%。
	项目实施情况	本项目建设期 2022 年 8 月至 2025 年 12 月。
	立项与批复	1、杨陵区发展和改革局关于杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目建议书的批复【杨政发改发〔2023〕132 号】 2、杨陵区发展和改革局关于杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复【杨政发改发〔2023〕

项目名称	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目
	<p>137 号】</p> <p>3、杨陵区发展和改革局关于杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目初步设计的批复 【杨政发改发（2023）143 号】</p> <p>4、杨陵区住房和城乡建设局关于明确杨陵区 2022 年-2025 年老旧小区改造任务的函【杨政建函（2022）66 号】</p> <p>5、陕西省住房和城乡建设厅关于 2022 年度城镇老旧小区改造任务的通知【陕建发（2021）251 号】</p> <p>6、陕西省住房和城乡建设厅关于下达 2023 年度全省城镇老旧小区改造任务的通知【陕建发（2022）247 号】</p> <p>7、陕西省住房和城乡建设厅等四部门关于下达 2024 年度全省城镇老旧小区改造计划的通知【陕建发（2023）152 号】</p> <p>8、陕西省住房和城乡建设厅等三部门关于下达 2024 年度全省城镇老旧小区改造第二批计划的通知【陕建发（2024）58 号】</p> <p>9、陕西省住房和城乡建设厅等四部门关于下达 2025 年度全省城镇老旧小区改造计划的通知【陕建发（2024）216 号】</p> <p>10、杨陵区自然资源局关于杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目用地情况说明【2022 年 8 月 7 日】</p> <p>11、杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目环评说明 【2022 年 8 月 8 日】</p> <p>12、杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目社会稳定风险评估备案表 【2022 年 8 月 12 日】</p> <p>13、杨陵区大寨街道办片区房屋功能建设项目建筑工程施工许可证 【2022 年 9 月 7 日】</p> <p>14、杨陵区杨陵街道办片区房屋功能建设项目建筑工程施工许可证 【2022 年 12 月 16 日】</p> <p>15、中标通知书 【2023 年 7 月】</p> <p>16、杨陵区财政局关于下达 2022 年中央城镇保障性安居工程专项资金预算用于城镇老旧小区改造的通知 【杨政财建（2022）2 号】</p> <p>17、杨陵区财政局关于下达 2022 年第一批省级财政城镇保障性安居工程补助资金预算用于城镇老旧小区改造的通知 【杨政财建（2022）3 号】</p> <p>18、杨陵区财政局关于下达 2022 年中央城镇保障性安居工程专项资金预算用于城镇老旧小区改造的通知 【杨政财建（2022）15 号】</p> <p>19、杨陵区财政局关于下达 2022 年保障性安居工程(第一批)中央基建投资预算(拨款)的通知 【杨政财建（2022）16 号】</p> <p>20、杨陵区财政局关于下达 2022 年第二批省级财政城镇保障性安居工程补助资金预算用于城镇老旧小区改造的通知 【杨政财建（2022）19 号】</p> <p>21、杨陵区财政局关于下达 2022 年第三批保障性安居工程中央</p>



	项目名称	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目
		基建投资预算的通知 【杨政财建〔2022〕32 号】 22、杨陵区财政局关于下达 2022 年省级基建支出预算的通知 【杨政财建〔2022〕36 号】 23、杨陵区财政局关于提前下达 2023 年中央城镇保障性安居工程专项资金用于城镇老旧小区改造预算的通知【杨政财建〔2023〕1 号】 24、杨陵区财政局关于提前下达 2023 年第一批省级财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知【杨政财建〔2023〕3 号】 25、杨陵区财政局关于下达 2023 年省级财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知【杨政财建〔2023〕25 号】 26、杨陵区财政局关于下达 2023 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知【杨政财建〔2023〕26 号】 27、杨陵区财政局关于下达 2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知【杨政财建〔2024〕5 号】 28、杨陵区财政局关于下达 2024 年省级财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知【杨政财建〔2024〕6 号】 29、杨陵区财政局关于下达 2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知【杨政财建〔2024〕18 号】 30、杨陵区财政局关于下达 2024 年省级财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知【杨政财建〔2024〕22 号】 31、杨陵区财政局关于下达 2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知【杨政财建〔2024〕33 号】 32、杨凌示范区财政局关于下达 2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知【杨管财建〔2024〕437 号】 33、杨陵区财政局关于下达 2025 年中省财政城镇保障性安居工程用于城镇老旧小区改造补助资金预算的通知【杨政财建〔2025〕22 号】 34、中国农业发展银行融资客户专用回单【2022 年 9 月 7 日】
项目业主	基本情况	项目业主：杨陵区住房和城乡建设局，机构地址：陕西省杨凌示范区杨陵区康乐路 28 号，法定代表人：吴岁康，统一社会信用代码：11610403016015231W，登记机关：杨陵区党政群

	项目名称	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目
		机关社会信用代码管理办公室。
	结论性意见	<p>综上，本所经办律师认为，该项目业主城杨陵区住房和城乡建设局，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

本项目估算总投资额为：48,000.00 万元，工程费用 39,761.32 万元，工程建设其他费用 3,604.90 万元，预备费 3,962.40 万元，建设期利息 671.38。

#### 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 48,000.00 万元，其中，自有资金 36,200.00 万元，占总投资的 75.42%；发行地方政府专项债券 7,000.00 万元，占比 14.58%；申请基金融资 4,800.00 万元占总投资的 10.00%。

#### 四、债券发行计划

本项目 2025 年拟发行 20 年期专项债券 7,000.00 万元，发行期限为 20 年，债券发行计划见下表：

债券发行计划表

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2025 年	7,000.00	20 年期
合计	<b>7,000.00</b>	

## 五、偿还资金来源

本项目收入主要来源于物业费收入、停车位收入、汽车充电桩收入、电动车充电桩收入，债券存续期间累计将实现营业收入为 36,872.75 万元。

收入测算表

单位：万元

序号	名称	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	物业费收入	6,837.75	21.31	156.87	247.37	320.61	320.61	320.61	320.61
	单价（元/㎡·年）		5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4
	数量（㎡）		60,700.00	415,000.00	610,800.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00
	经营负荷	*	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
2	停车位收入	14,105.30		300.23	448.27	667.84	667.84	667.84	667.84
2.1	固定停车位收费	7,007.27		149.08	222.59	331.78	331.78	331.78	331.78
	单价（元/个·年）		4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
	停车位数量（个）		986.00	493.00	687.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00
	经营负荷			70%	75%	75%	75%	75%	75%
	数量（个）			493	687	1,024	1,024	1,024	1,024
2.2	临时停车位收费	7,098.03		151.15	225.68	336.06	336.06	336.06	336.06
	单价（元/个·小时）		2	2	2	2	2	2	2
	每天停车时长（小时）		6	6	6	6	6	6	6
	每年停车天数（天/年）		365	365	365	365	365	365	365

序号	名称	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	停车位数量（个）			493	687	1023	1023	1023	1023
	经营负荷			70%	75%	75%	75%	75%	75%
3	汽车充电桩收入	13,523.01		326.71	455.7	637.03	637.03	637.03	637.03
	单价（元/kW·h）		0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	数量（kW·h）			11,668,320.00	15,189,840.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00
	汽车充电桩数量			222.00	289.00	404.00	404.00	404.00	404.00
	经营负荷	*	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
4	电动车充电桩	2,406.69	8.71	53.22	85.16	112.98	112.98	112.98	112.98
	单价（元/个·年）		365	365	365	365	365	365	365
	数量（个）		367	2083	3111	4127	4127	4127	4127
	经营负荷	*	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
	合计	36,872.75	30.02	837.03	1,236.50	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46

（续上表）

序号	名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	物业费收入	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61
	单价（元/m <sup>2</sup> ·年）	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4
	数量（m <sup>2</sup> ）	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00

序号	名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	停车位收入	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84
2.1	固定停车位收费	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78
	单价（元/个·年）	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
	数量（个）	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00
	停车位数量（个）	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	数量（个）	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024
2.2	临时停车位收费	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06
	单价（元/个·小时）	2	2	2	2	2	2	2	2
	每天停车时长（小时）	6	6	6	6	6	6	6	6
	每年停车天数（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365
	停车位数量（个）	1023	1023	1023	1023	1023	1023	1023	1023
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3	汽车充电桩收入	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03
	单价（元/kW·h）	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	数量（kW·h）	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00
	汽车充电桩数量	404	404	404	404	404	404	404	404

序号	名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	电动车充电桩	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98
	单价（元/个·年）	365	365	365	365	365	365	365	365
	数量（个）	4127	4127	4127	4127	4127	4127	4127	4127

（续上表）

序号	名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	物业费收入	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61
	单价（元/m <sup>2</sup> ·年）	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
	数量（m <sup>2</sup> ）	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	停车位收入	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84
2.1	固定停车位收费	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78
	单价（元/个·年）	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
	停车位数量（个）	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
序号	名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	数量（个）	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00
2.2	临时停车位收费	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06
	单价（元/个·小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

序号	名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	每天停车时长（小时）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	每年停车天数（天/年）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	停车位数量（个）	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3	汽车充电桩收入	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03
	单价（元/kW·h）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	数量（kW·h）	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00
	汽车充电桩数量	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	电动车充电桩	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98
	单价（元/个·年）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	数量（个）	4,127.00	4,127.00	4,127.00	4,127.00	4,127.00	4,127.00	4,127.00	4,127.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	合计	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46

根据《实施方案》，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。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倍数为 1.26 倍，还本付息资金有充分保障。



## 六、项目收益与融资平衡情况

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，保证杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设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，我们未注意到杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设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	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目
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	20 年
发行金额	7,000.00 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 0006692、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《杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券实施方案》（陕方悦咨字【2025】031 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，本次评价的杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设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 2024 年度年检。

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，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. 工程事故产生的风险**

工程事故是由施工阶段中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。

## **3. 收入变动风险**

收入变动风险是指医院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医院就诊患者减少、收费政策变化等带来的医院医疗收入和其他收入减少，影响医院年度收入规模，偿债能力减弱。

## **4. 支出变动风险**

支出变动风险是指医院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医院出现支出规模扩张过快，医院年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

## **5. 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建筑的建设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、洪水风险等。

## **6. 利率波动风险**

在本专项债券存续期内，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，进而影响项目综合投资收益的平衡。

# **二、主要风险控制措施**

1. 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。

2. 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。

3. 按照债券发行期限和额度，在医院年度预算中编列债券还本付息准备金专项预算，逐年提取还本付息资金，减少年度收入不确定性对债券兑付造成的影响。

4. 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。

5. 为控制项目融资平衡风险，医院需合理安排债券发行金额和债券期限，按照医院资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

6. 加强医院资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

## **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. 本项目业主杨陵区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杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目，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，具体发行工作由杨陵区住房和城乡建设局

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《杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设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 6 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

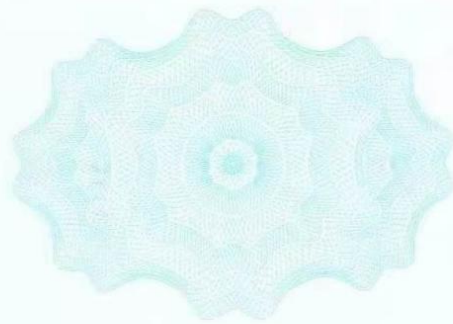
律师事务所,

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 09月 02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

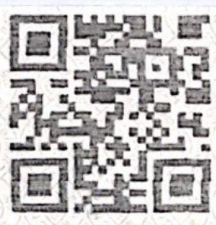
执业证类别 专职律师

执业证号 16101201211351959

法律职业资格  
或律师资格证号 C26106107220026

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	
考核结果	称职
备案机关	<div> <div>2023年度律师年度考核备案专用章</div> <div>西安市司法局</div> <div>2024.5-2025.5</div> </div>
备案日期	

考核年度	<div> <div>2024年度律师年度考核备案专用章</div> <div>西安市司法局</div> <div>2025.5-2026.5</div> </div>
考核结果	称职
备案机关	<div> <div>2024年度律师事务所年度考核备案专用章</div> <div>西安市司法局</div> <div>2025.5-2026.5</div> </div>
备案日期	