



北京市中闻（银川）律师事务所

关于吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造 项目专项债券项目 收益与融资自求平衡

法 律 意 见 书



北京市中闻律师事务所
二零二六年五月
ZHONGWEN LAW FIRM



目录

一、项目概况	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目基本信息及吴忠市概况	3
(三) 项目效益分析	5
(四) 项目资金保障措施	7
(五) 项目建设及主管单位	8
(六) 项目简介	9
(七) 项目审批	11
二、项目资金来源及用途、偿债资金来源	12
(一) 项目资金来源	12
(二) 项目资金用途、偿债资金来源	12
三、项目预期收益与稳定性	13
四、中介机构及相关文件	13
(一) 法律机构及法律意见书	13
(二) 审计机构及专项评价报告	14
五、法律风险及风险控制措施	16
(一) 法律风险	16
六、结论性法律意见	18

北京市中闻（银川）律师事务所

关于吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目专项债券项目

收益与融资自求平衡

法律意见书

吴忠市保障性住房服务中心：

根据北京市中闻（银川）律师事务所签订的《专项法律服务合同》的内容，本所现为贵单位申报吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡（以下简称“本项目”）《法律意见书》的出具单位，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本《法律意见书》。

重要声明：

1、本所律师依据下列法律法规出具本意见书：《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号，以下简称“国发[2014]43号文”）、《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，以下简称“财预[2015]225号文”）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43号，以下简称“财库[2020]43号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号，以下简称“财预[2016]155号文”）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工

作的通知》（财预[2018]34 号，以下简称“财预[2018]34 号文”）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号、以下简称“财库[2018]61 号文”）、《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，以下简称“财库[2020]36 号文”）、中共中央办公厅、国务院办公厅发布的《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，以下简称“厅字[2019]33 号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定。

2、本所律师承诺：已依据本《法律意见书》出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行债券的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。本所不对以上法律、法规和规范性文件日后可能出现的解释、调整及修改对本法律意见书造成的实质变更与影响负责。

3、在出具《本法律意见书》之前，政府有关部门已向本所提供了为出具本《法律意见书》所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或口头陈述；披露了为出具本《法律意见书》所需的全部有关事实，本所假定该等材料、事实均真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其向本所提供的各份文件的签署人均具有完全的民事行为能力，且前述签署行为均获得了适当的、有效的授

权，该等文件的印章和签字均真实无误；其向本所提供的文件的副本或复印件均与原件一致。

4、本所仅就本次债券有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本《法律意见书》对有关会计报表 / 报告、审计报告、专项报告中某些数据和结论的引述，对于这些文件的内容本所并不具备核查和作出评价的适当资格。对于本《法律意见书》中涉及的财务、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵单位聘请的会计师等专业人员所作出的专业核查和判断为准。

5、对本《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行政机关、司法机关、发行人或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

6、本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，不得用于其他任何目的。

7、本所同意将本《法律意见书》作为发行人本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报相关主管部门，并依法对本所出具的《法律意见书》承担相应的法律责任。

8、本所同意贵单位在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求部分或全部引用《法律意见书》的内容，



但贵单位做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本
《法律意见书》出具后，因贵单位的任何修改而导致法律上的歧义或
曲解，除非贵单位已书面告知并经本所律师确认，否则本所律师不承
担相应的法律责任。

正 文

一、项目概况

(一) 项目背景

随着城市化的快速推进和人口老龄化的加剧，老旧公共租赁住房小区改造项目已成为社会关注的焦点。老旧公共租赁住房小区普遍存在供水管网老化、排水不畅、道路破损等问题。这些问题不仅影响居民日常生活，还可能导致安全事故。因此，改善基础设施是老旧公共租赁住房小区改造的首要任务。随着生活水平的提高，居民对居住环境的要求也越来越高。由于建筑年代久远，很多都存在消防安全隐患、治安问题突出等问题。加强安全管理，提高小区整体安全水平，是保障居民生命财产安全的关键。作为老旧公共租赁住房小区的直接受益者，居民对改造项目有着更高的期望和要求。他们希望改造项目能够切实解决他们生活中遇到的问题，提升居住环境和品质。因此，对老旧公共租赁住房小区进行改造升级，不仅是提升城市形象的需要，更是满足广大居民对美好生活向往的必然要求。

吴忠市保障性住房服务中心负责管理运维的一万五千多套房屋，自建成分配入住至今，已超过 10 年有余，屋面防水、单元门、楼梯间地面墙面、住户窗户、外立面、雨落管等均有老化破损的情况，给排水、供暖、绿化等管线老化严重，且部分设施数量已不满足相关规定及使用要求。近年来，接相关报修数量不断攀升。小区配套基础设



施覆盖居民数量多、面积广，且使用率高，一旦出现问题，将会严重影响小区居民正常生产生活。

社会需求和居民期望是老旧公共租赁住房小区改造项目的核心驱动力。为了满足这些需求和期望，政府和社会各方需要共同努力，制定科学合理的改造方案 and 政策措施，确保改造项目的顺利实施和成效显著。同时，也需要加强宣传引导和社会动员，提高居民对改造项目的认知度和参与度，形成全社会共同关注和支持老旧公共租赁住房小区改造的良好氛围。

部分老旧公共租赁住房小区建设时间久远，小区单元门损坏，外立面褪色导致整体外观不美观，开裂和瓷砖脱落影响结构安全和美观。雨落管由于长期暴露在自然环境中，受风吹日晒的侵蚀，出现老化、破损甚至断裂的情况。屋面防水破损，影响居民的正常生活和安全，防水破损导致顶楼漏水，室内装修受损、家具家电受潮。部分住户窗户、入户门年限较长，窗框和玻璃生锈、老化现象严重，导致密封性差，甚至存在脱落风险，不仅影响美观还可能对具名的安全构成威胁。小区路面坑洼，道路破损、部分围墙倾斜、坍塌，十分危险，楼梯间墙面普遍存在涂料剥落、污渍堆积等情况、楼梯间照明设施老化，存在安全隐患。排水管线老化，堵塞严重；排水管道破损，污水下渗，造成给水管线浸泡在污水中，无法保证居民用水安全，且主体结构地基基础长期受水浸泡，将会导致地基基础不均匀沉降，进而影响整个建筑结构安全，存在严重的安全隐患。仅靠日常维修，无法从根本解

决问题。供暖管网使用年限较长，导致管道腐蚀，漏水等问题频发，冬季不能正常采暖；单元内联系电缆老化严重，影响居民正常用电，切存在严重安全隐患。部分小区室外照明灯具及线缆老化，设施缺乏，导致夜间照明不足，给居民生活带来不便。部分小区监控设施不完善，即使有监控设备，也存在设备老化、损坏、覆盖范围不足的问题。老旧公共租赁住房小区居民们，切希望尽快改变这种状况。

（二）项目基本信息及吴忠市概况

1、项目建设单位：吴忠市保障性住房服务中心

2、项目名称：吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目（简称“本项目”）

3、吴忠市概况

吴忠市地处宁夏中部，坐落在中华民族的“母亲河”——黄河之滨，是宁夏引黄灌区的菁华之地，是沿黄城市带核心区次中心城市、银川都市圈核心城市、新丝绸之路经济带重要的节点城市、新亚欧大陆桥沿线的区域性商贸城市。经过多年的建设和发展，形成了鲜明的城市优势和特色。吴忠市地处黄河之滨，“双城拥岸，河渠绕廓”，是黄河流域生态保护和高质量发展先行区，必须牢固树立“绿水青山就是金山银山”的理念。同时，适逢吴忠市成功入围全国城市黑臭水体治理示范城市，为了改善城区范围内的黑臭水体、水资源短缺、生态

环境治理等问题，结合海绵城市建设，树立生态文明建设理念，打造滨河生态水韵城市。

吴忠市是陕、甘、宁、内蒙古传统贸易中心和农副产品主要集散地之一，是呼包银经济带的辐射区域，是宁蒙陕甘毗邻地区的重要节点，随着太中银铁路及盐中高速的全面贯通，区域条件更加优越。特别是与首府银川的距离近，能够借助银川的聚集、辐射、带动优势，发展相关配套产业，获得“发展红利”。古灵州—吴忠是中国黄河文明的发祥地之一，历史久远，人文厚重，伊斯兰风情浓郁，发展潜力巨大，合作空间广阔，蕴藏着无限商机，是“中国回族之乡”、“革命老区”，特别是清真品牌独具特色，有利于赢得支持，扩大合作。同时又是宁夏地区农牧渔业和地方工业生产基地。黄河在吴忠市区穿城而过，过境段全长 28.5 公里。在沿黄城市带上，只有甘肃兰州、河南郑州、宁夏吴忠属黄河穿城而过的城市，但黄河到了甘肃兰州从峡谷穿过，依托黄河建城没有优势。然而黄河到了“塞上江南”吴忠境内后，河面平缓，地势平坦，位置优越，沿线有各类湖泊近 3000 亩，湿地资源比较丰富，是沿黄城市带中最具活力的一座城市。

全市总面积 2.02 万平方公里，占宁夏回族自治区的 28.4%；辖、红寺堡区、青铜峡市、盐池县、同心县，以及正在建设的太阳山移民开发区。全市总人口 141.85 万人，其中回族 78.81 万人，占总人口的 55.7%，是中国回族比例最高的地级市。人口规模与上年比较有小幅增长。

2025 年，吴忠市本级一般公共预算收入完成 13.5 亿元，为预算的 96.4%，增长 0.2%，其中：税收收入 9.1 亿元，为预算的 89.8%，下降 5.6%；非税收入 4.4 亿元，为预算的 113.5%，增长 14.6%。加上上级补助收入 63.2 亿元，调入资金 1.4 亿元，债务转贷及其他收入 17.4 亿元，收入总量为 95.5 亿元。市本级一般公共预算支出完成 54.8 亿元，为变动预算的 87.7%，下降 11.7%。加补助下级支出 24.4 亿元，调出 0.02 亿元，债务转贷及其他支出 10.2 亿元，支出总量为 89.4 亿元。收支相抵后，年终结余 6.1 亿元，全部结转下年使用。

2025 年，吴忠市本级政府性基金预算收入完成 8.4 亿元。为预算的 136.9%，增长 94%。加上上级补助收入 4.3 亿元，调入资金 0.02 亿元，债务转贷及其他收入 18.2 亿元，收入总量为 30.9 亿元。市本级政府性基金预算支出完成 14.3 亿元，增长 105.8%。加补助下级支出 1.7 亿元，调出资金 1.4 亿元，债务转贷及其他支出 7.1 亿元，支出总量为 24.5 亿元。收支相抵后，年终结余 6.4 亿元，全部结转下年使用。

（三）项目效益分析

1、社会效益分析

首先，改造和更新老旧公共租赁住房小区可以提升居住环境。老旧公共租赁住房小区由于年限久远，基础设施老化严重，给居民生活带来诸多不便。改造和更新可以对老旧公共租赁住房小区的供水、供暖等设施进行修复或更新，改善居民的生活条件。此外，改造和更新

还可以进行环境革新，包括绿化美化等工作，提升小区整体形象，增强居民的居住满意度。其次，老旧公共租赁住房小区改造和更新可以推动城市可持续发展。随着城市人口的增长和社会经济的发展，老旧公共租赁住房小区面临的问题逐渐凸显。如果不对这些问题进行改造和更新，将会对城市的可持续发展产生负面影响。通过改造和更新老旧公共租赁住房小区，可以提升居住环境，优化城市空间布局，提高城市功能和服务水平，推动城市可持续发展。最后，城市老旧公共租赁住房小区改造和更新有助于改善社会和谐稳定。老旧公共租赁住房小区通常存在着社会治安等问题，给居民居住安全带来威胁。通过改造和更新老旧公共租赁住房小区，可以提升居住环境，改善居民的生活质量，减少社会矛盾和犯罪事件的发生，进一步促进社会和谐稳定。

通过改造，可以更新基础设施、改善居住环境，从而提升居民的生活质量。老旧公共租赁住房小区改造是城市更新的重要组成部分，有助于提升城市整体形象和品质，推动城市的可持续发展。相对于拆除重建，对老旧公共租赁住房小区进行改造可以节约大量的社会资源和成本，同时减少对环境的破坏。通过改善居民的居住条件和生活环境，可以增强居民的幸福感和归属感，从而有利于社会的和谐稳定。

2、经济效益分析

直接经济效益：本项目经过可行性研究报告财务评价是可行的。根据项目实施方案，在测算周期内可实现收益为 28,743.44 万元，专

项债本息覆盖倍数（项目可偿债收益/债券本息额）为 1.68，还本付息资金有保障，能够满足资金筹措充足性的要求。

间接经济效益：改造后居住舒适度显著提升，外墙防水、保温改造后，室内温度更稳定，减少渗水、发霉等问题，屋顶防漏工程实施后，雨季漏水问题基本消除，更换节能门窗后，隔音、保温效果提升，降低能源消耗，更新后的供水、供电、燃气管道减少跑冒滴漏，降低维修频率，排水系统优化后，雨天积水问题大幅减少，道路修缮后，人车分流更合理，减少安全隐患。老旧公共租赁住房小区改造是一项系统性工程，需兼顾硬件升级与软性服务提升。通过科学规划、分步实施，可有效改善居民生活环境，提升社区整体品质，实现城市可持续发展。

（四）项目资金保障措施

本项目总投资为 17,519.47 万元，债券需求额度 14,015.00 万元，是具有一定收益性的公益类项目，满足申请专项债券额度的要求。因本项目技术条件成熟，能较快形成有效投资，为使项目尽快落地，需有充足资金保证。

根据《财政部关于贯彻落实〈中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》（财预〔2018〕167 号）要求和《项目支出绩效评价管理办法》的要求，在绩效监管及评价的过程中注重以下三点：

①专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理。坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。

②绩效信息是专项债券项目信息的重要组成部分，应当依法依规公开，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。主管部门和财政部门对项目进行绩效监控和评价，绩效评价要反映项目决策、管理、产出和效益。形成自评报告，确保专项债合规使用。

③突出绩效管理结果的激励约束作用，将专项债券项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩推动提升债券资金配置效率和使用效益。

（五）项目建设及主管单位

吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目，本项目估算总投资 17,519.47 万元，其中建筑工程费用 15,924.10 万元、工程建设其他费用为 761.11 万元、预备费为 834.26 万元。建设单位具体情况如下：

项目建设、主管单位：吴忠市保障性住房服务中心

办公地点：吴忠市政务服务中心 8 楼

吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目，本项目估算总投资 17,519.47 万元，其中建筑工程费用 15,924.10 万元、工程建设其

他费用为 761.11 万元、预备费为 834.26 万元。项目实施单位也是吴忠市保障性住房服务中心。

本所律师认为：吴忠市保障性住房服务中心是依法设立并存续的事业单位企业，依职能享有对本项目的建设权限，系适格的项目建设单位，该单位资质均符合法律、法规及规范性文件的有关规定。

（六）项目简介

（1）项目建设规模：本项目为了彻底解决老旧公共租赁住房小区存在的诸多问题，切实改善公共租赁住房小区居民生活环境、建设和谐社会、改善人居条件、增强吴忠市城市形象、提升城市形象为宗旨，对部分吴忠市老旧公共租赁住房小区进行改造。本次老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目涉及 194 栋楼，662 个单元，15163 套房屋，总建筑面积约为 811491.29 平方米。

（2）项目实施期限：项目建设期为 36 个月。

（3）项目建设目标：

1）建筑改造：更换部分单元门、单元楼梯间内部分住户窗户及入户门、屋面防水更换、部分女儿墙局部修补、部分雨落管更换、部分栋楼外立面修补、部分栋楼内瓷砖修补、粉刷涂料、部分围墙新建、部分铺装恢复等。

2）给排水改造：部分栋楼水表井内更换水表（一户一表）及表前阀，截止阀，控制总阀；部分栋楼给水立管改造对损坏立管进行拆除，拆除后更换新的立管采用衬塑钢管，内衬 PE 材质，管道螺纹连

接或沟槽件连接，支管采用 PP-R 给水管，热熔连接；部分室内排水出户管部分改造，排水管采用 HDPE 排水管，热熔连接。改造位置为住户一层室内排水管埋地部分；室外排水支管部分改造，排水管采用 HDPE 双壁波纹管排水管等。

3) 供热管网改造：部分小区楼内采暖立管及出单元处采暖横管。采暖立管至户内分水器之间采暖管道及单元分户装置之间所有管道、阀门、设备及材料附件。室外采暖管道更换范围为，部分栋楼前采暖支管，管材为：II 型耐热聚乙烯（PE-RT II）管材。

4) 电气改造：室内单元间联系电缆的更换、楼梯间灯具的更换、部分室外监控改造、部分室外路灯改造。。

（4）项目进展情况

目前本项目已取得初步设计批复，已开工建设。

（5）项目建设的必要性

老旧公共租赁住房小区窗户普遍存在窗体变形和五金件老化等问题，可能导致窗体坠落风险。单层玻璃或失效的双层中空玻璃导致隔热性能下降，冬季室内热量流失增加采暖成本。密封条老化造成漏风漏雨，导致渗水，引发墙皮脱落、霉菌滋生等问题。西北地区集中降水虽少但强度大，老旧防水层裂缝导致暴雨引发屋顶渗漏，吊顶滴水、电路短路等次生灾害，而防水层失效应发的持续性渗水会腐蚀保温层，加剧冬季室内温度流失。部分楼道地面因长期磨损出现坑洼，扶手锈蚀，台阶边缘破损等问题，为住户带来不少安全隐患。

排水系统设施老化，排水能力不足，严重时还容易出现给水管道的爆裂、排水管道结构破坏甚至造成道路塌陷的情况，影响居民的正常生产生活。排水管网在长期的使用过程中，管道逐渐老化，内部水垢污渍的堆积可能引发管道堵塞的问题，导致排水能力下降，管网本身的作用无法得到充分发挥。

部分住宅区供热管网中的部件，如管道、阀门、支架、仪表、保温等，缺乏适当的维护，造成供热设施不同程度的腐蚀和损坏。老采暖区常见的现象是支架倾斜错位，保温层严重破损，阀门腐蚀无法开关。一旦管道泄漏，停止供热和紧急抢修会对住宅区的整个供热系统产生巨大影响，也会影响其他地区的正常供热。另外，渗漏往往会导致走廊和庭院以及房间内积水。

老旧公共租赁住房小区改造牵扯到许多因素和环节，良好的改造能够带来更多的经济性和舒适性。改造不仅仅带来了可观的节能效益，更是在保障了群众民生与社会稳定性等方面发挥了重要作用。我们需要给予足够的重视，保障各个环节都能够做到安全可靠，有效防止能源的浪费，提高能源利用效率和满足人民对美好生活的向往。

（七）项目审批

本项目于 2025 年 8 月 26 日取得吴忠市发展和改革委员会（吴发改审发（2025）137 号）《关于吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目项目建议书的批复》、（吴发改审发（2025）138 号）《关于吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目可行性研究报告的批

复》，目前本项目已取得初步设计批复，已于 2026 年 5 月开工建设，本项目不涉及新增用地，不涉及办理建设用地规划许可、建设用地许可，不涉及办理环境影响评价备案、不涉及安全评价。

二、项目资金来源及用途、偿债资金来源

（一）项目资金来源

本项目于 2025 年 8 月 26 日取得吴忠市发展和改革委员会（吴发改审发（2025）137 号）《关于吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目项目建议书的批复》、（吴发改审发（2025）138 号）《关于吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目可行性研究报告的批复》，本项目资金来源为专项债券资金、单位自筹资金。

该项目发债期内经营活动现金流入 36,877.49 万元，经营现金流出 8,150.85 万元，发债期内经营现金净流量为 28,726.64 万元，可获得较为稳定的现金流量。融资活动现金流出债券本金 14,015.00 万元，利息支出 3,078.30 万元，本息共计 17,093.30 万元。

本所律师认为，本项目资本金的比例符合相关法律规定。

（二）项目资金用途、偿债资金来源

本项目资金计划通过地方政府专项债券进行融资，于 2025 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 1,000.00 万元，专项债券已发行、资金已到位，2026 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 6,000.00 万元，2027 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为



7,015.00 万元，发行期限安排为 10 年期，参照宁夏 2025 年已发行的 10 年政府专项债券利率均在 2% 以下，本项目以 2.2% 进行测算。在债券存续期内，每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一并支付。

据此，本所律师认为，本次发行债券额度在吴忠市专项债券额度范围内，本次发行债券资金来源、项目资本金比例和资金用途合法、合规。

三、项目预期收益与稳定性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内，项目经营活动产生的净现金流量在偿还专项债券本息后仍有结余，且专项债券本息覆盖倍数为 1.68，项目预期收益与融资可达平衡。

据此，本所律师认为，在宁夏众和会计师事务所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本次募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，资金无法偿还风险较低，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

四、中介机构及相关文件

（一）法律机构及法律意见书

1. 基本情况

北京市中闻（银川）律师事务所目前持有宁夏回族自治区司法厅



于 2019 年 12 月 11 日核发的统一社会信用代码为 31640000MD0208669Y 的《律师事务所分所执业许可证》，本所系依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的律师事务所，具备担任出具本项目法律意见的资格。

本所指派的两名律师为王莉、匡国钰，均为持有《律师执业证》的在职律师。

本所及本所指派的律师与发行人均不存在关联关系。

2. 法律意见书

本《法律意见书》已由两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师评价：

北京市中闻（银川）律师事务所具备作为本专项债券发行法律顾问机构的主体资质及权限，已经得到了必要的内部批准和授权，且该等批准和授权均合法、有效，各方关于法律顾问权利义务的约定明确、合规。

（二）审计机构及专项评价报告

贵公司委托宁夏众和会计师事务所作为本期债券的审计机构。

1. 基本情况

宁夏众和会计师事务所目前持有贺兰县市场监督管理局于 2022 年 08 月 29 日核发的统一社会信用代码为 91640100MA76HMK3XK 的《营业执照》。

宁夏众和会计师事务所的基本情况如下：

公司名称	宁夏众和会计师事务所
统一社会信用代码	91640100MA76HMK3XK
住所	贺兰县德胜商住区虹桥南街以西天鹅湖小镇水岸国际 B 座综合楼 8 层 804 室
法定代表人	常瑛
登记状态	存续
企业类型	特殊普通合伙企业
成立日期	2020 年 4 月 27 日
营业期限	2020 年 4 月 27 日至 2038 年 4 月 26 日
经营范围	许可项目：注册会计师业务（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）一般经营范围：破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；咨询策划服务；节能管理服务；企业管理；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；承接档案服务外包；商务代理代办服务；个人商务服务；商务秘书服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2. 专项评价报告

宁夏众和会计师事务所出具的《吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，认为吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本所律师评价：

经本所律师适当核查，宁夏众和会计师事务所具备作为本专项计划会计师事务所的主体资质及权限，各方关于会计师事务所权利义务约定明确、合规。

五、法律风险及风险控制措施

（一）法律风险

1. 利率风险

财务风险存在于项目全生命周期中，在投资、建设、运营过程中均有不同表现，例如资金到位及融资偿还风险、与施工单位之间的资金支付及管理风险、运营过程中日常成本控制及项目收益管理的风险等。对进行的投资估算不可避免地会存在偏差，同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响本项目的如期完成。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率周期性波动可能使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

2. 公共政策风险

地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。在

项目全生命周期内，项目收入中涉及到的税费可能受税收政策的调整而发生变化，从而影响整个项目的收益情况。

3. 项目收益风险

专项债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿付资金主要来自于项目净收入，但以上收入易受到项目实施进度、宏观调控政策、市场价格变动等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给专项债券偿付带来一定风险。

4. 工程风险

施工管理是在施工现场具体解决施工组织设计和现场关系的一种管理，组织设计中的东西要靠施工员现场监督、测量、编写施工日志，上报施工进度、质量，处理现场问题。施工过程中，有时由于工程工期紧迫、工序复杂、技术难度及要求高，管理上可能造成风险。

5. 材料价格风险

建设工程项目成本的 60%-70%以上都是材料成本，材料的市场价格不稳定，影响因素多，质量也参差不齐，任何一种主要材料的大幅波动都会给项目带来巨大的影响。

6. 质量风险



质量是工程的生命，是工程项目重要的管理资料，一旦发生质量事故，将会给国家和公司带来相应的经济损失。对施工公司而言，轻则罚款、通报批评，重则停止市场活动、降级甚至吊销执照，直接关系到公司的生死存亡。

7. 合规性风险

专项债项目合法性主要审查项目实施主体和项目审批流程的合法性，包括实施主体是否具备相应资格、具体项目是否取得相关批复文件等。募集资金用途合理性是指债券对应项目所需资金的合理性和真实性，核查是否明显存在不满足募集需求的情况，包括重复募集、超申报项目募集、项目阶段与募集资金用途不匹配等。如果相关合规性不满足，未来面对财政部监管局和审计厅的审查时，政府可能面对程序出问题需要整改和被追责风险。

六、结论性法律意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）吴忠市保障性住房服务中心作为吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目的建设及主管单位，系政府机关法人，能独立承担民事责任，且未被列入经营异常名录；

本项目于 2025 年 8 月 26 日取得吴忠市发展和改革委员会（吴发改审发〔2025〕137 号）《关于吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目项目建议书的批复》、（吴发改审发〔2025〕138 号）《关于

吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目可行性研究报告的批复》，项目相关建设手续正在办理。

（三）吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目的资金来源渠道包括专项债券资金和地方专项资金。

（四）募投项目募集的资金用于吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目建设，本期债券偿债的项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（五）本次发行债券额度在吴忠市专项债券额度范围内，本次发行债券资金来源、项目资本金比例和资金用途合法、合规。

（六）在吴忠市保障性住房服务中心提供的宁夏众和会计师事务所出具的《吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本次募投项目预期收益可覆盖融资的本息，资金无法偿还风险较低，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合相关法律法规规章及规范性文件的要求。

（七）为本期债券发行提供服务的法律服务机构具备相应的从业资质。

本《法律意见书》正本一式五份，本《法律意见书》经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。



（此页无正文，为《北京市中闻（银川）律师事务所关于吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目专项债券项目实施方案之法律意见书》之签署页）

北京市中闻（银川）律师事务所

经办律师：

经办律师：

2016 年 5 月 22 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31640000MDD0208669Y



北京市中闻
(银川) 律师事务所
《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:

宁夏回族自治区司法厅

2019年 12月 1日

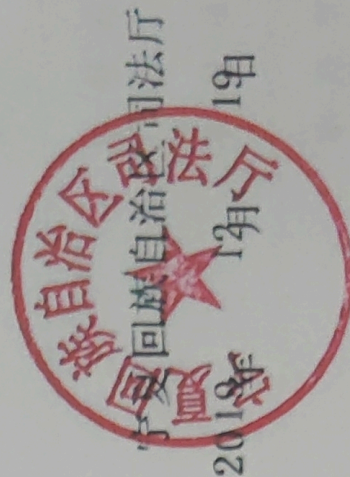
律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31640000MD0208669Y

北京市中闻(银川) 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:

律师事务所分所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记 (三)

事项	变更	日期
派 驻 律 师	吕 英 (张 强)	2020年6月29日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	何方 (张 强)	2020年6月29日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日



律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	2020年5月-2021年5月



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	2021年5月-2022年5月



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	2022年5月-2023年5月



律师事务所分所年度考核记录

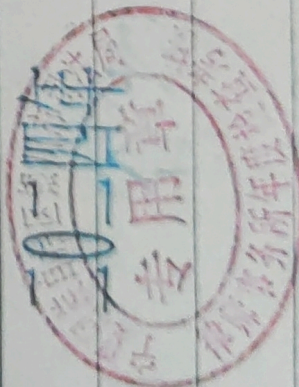
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	2023年5月-2024年5月



考核年度	二〇二三年
考核结果	
考核机关	
考核日期	2024年5月-2025年5月



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	2025年5月-2026年5月



律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构	北京市中闻（银川） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16401201011409323		
法律职业资格 或律师资格证号	A20095401061683	持证人	王莉
		性别	女
发证机关	宁夏回族自治区司法厅	身份证号	640222198509250323
发证日期	2023 年 05 月 25 日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二四年	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2025年 5月 2026年 5月	备案日期	

执业机构	北京市中闻（银川） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16401202311580713		
法律职业资格 或律师资格证号	A20206401058895	持证人	匡国钰
		性别	女
发证机关	宁夏回族自治区司法厅	身份证号	640103199812311221
发证日期	2024 年 08 月 08 日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二四年	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	宁夏回族自治区银川市司法局 专用章	备案机关	
备案日期	2025年 5月 2026年 5月	备案日期	