

浙江浙经律师事务所

关于临平区老旧小区综合改造及污水零直排项目
专项债券发行工作之

法律意见书



浙江浙经律师事务所

地址：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

电话:0571-85151338 传真:0571-85151513 邮编:310052

网址:<http://www.zjlawfirm.com>

目 录

释义·····	2
第一部分 声 明·····	3
第二部分 正 文·····	5
一、预期偿债资金来源·····	5
二、本期专项债券发行对应的投资项目·····	6
（一）项目概况·····	6
（二）实施机构·····	7
（三）项目批复文件·····	7
三、中介服务机构·····	7
（一）会计师事务所·····	7
（二）律师事务所·····	8
四、结论意见·····	8

释 义

本法律意见书中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	《浙江浙经律师事务所关于临平区老旧小区综合改造及污水零直排项目专项债券发行工作之法律意见书》
本所	指	浙江浙经律师事务所
本期专项债券	指	临平区老旧小区综合改造及污水零直排项目专项债券
本期专项债券发行工作	指	为临平区老旧小区综合改造及污水零直排项目专项债券发行所从事前期准备工作
本项目	指	临平区老旧小区综合改造及污水零直排项目
容诚事务所浙江分所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
《通知》	指	《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）
《厅字〔2019〕33号》	指	《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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）
《财库〔2020〕43号》	指	《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）
《评估报告》	指	《临平区老旧小区综合改造及污水零直排项目项目收益和融资自求平衡财务评估报告》

浙江浙经律师事务所
关于临平区老旧小区综合改造及污水零直排项目
专项债券发行工作之
法律意见书

浙江浙经律师事务所是经浙江省司法厅批准成立，具有中华人民共和国合法执业资格的律师事务所。本所接受委托，担任临平区老旧小区综合改造及污水零直排项目专项债券发行工作的专项法律顾问。本所根据《预算法》、《政府投资条例》、《意见》、《通知》、《厅字〔2019〕33号》、《财库〔2020〕43号》等相关法律、法规和规范性文件的规定，就本期专项债券发行工作相关事宜，出具本法律意见书。

声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1、委托人保证，其已向本所律师提供了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、复印材料和相关事实的口头及书面说明，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和印章均真实、有效；其所提供的复印件与正本或原件完全一致。

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，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所律师同意将本法律意见书作为本期专项债券发行工作的法律文件，随同其他材料一同报送，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4、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、相关企事业单位或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5、本所律师仅就与本期专项债券发行工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、评估、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证，本所律师并不具备核查及评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此，本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本法律意见书仅供本期专项债券发行工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意在本期专项债券发行申请时，对本法律意见书的内容进行部分或全部引用，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

基于上述，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范、诚实信用和勤勉尽责精神，对本期专项债券发行工作进行了核查，出具法律意见如下：

正 文

一、预期偿债资金来源

1、根据《评估报告》，本项目概算 103,185.00 万元，其中：项目资本金 43,185.00 万元（资金来源：财政资金），占比 41.85%，2021 年项目资金已到位 3,178.98 万元；发行政府专项债券 60,000.00 万元，占比 58.15%。

本项目计划发行专项债券 60,000.00 万元。其中 2022 年计划发行 15,000.00 万元，预计年利率 4%，债券期限 15 年，融资到期本息合计 24,000.00 万元；2023 年计划发行 45,000.00 万元，预计年利率 4%，债券期限 15 年，融资到期本息合计 72,000.00 万元；本项目融资到期本息总计 96,000.00 万元。每半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

2、项目收益信息

根据《评估报告》，本项目收入来源为充电桩运营收入、停车位收入、广告位出租收入、非机动车充电桩收入等，债券存续期间收入合计 164,430.04 万元，其中：充电桩运营收入合计为 51,508.80 万元，停车位收入合计为 36,054.96 万元，广告位出租收入合计为 61,969.51 万元，非机动车充电桩收入合计为 1,166.31 万元，物业托管费收入合计为 13,730.46 万元。本项目的运营成本主要为工资及福利费、充电桩运营成本、维修保养费、日常管理费，债券存续期间总成本合计 46,009.41 万元，可用于偿还债券本息的收益 118,420.63 万元。

容诚事务所浙江分所认为，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 118,420.63 万元，对应本项目融资到期本息总计 96,000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

本所律师认为，根据《评估报告》以及在上述假设下的描述，本期专项债券募集资金拟投资的临平区老旧小区综合改造及污水零直排项目具有稳定的预期偿债资金来源，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

经本所律师核查，本期专项债券募集资金将用于临平区老旧小区综合改造及污水零直排项目，具体情况如下：

本项目主要涉及 54 个老旧小区，主要涉及府前公寓、河南埭路粮食局宿舍、藕花洲大街 16 号（石油大楼宿舍）、东湖公寓、四维公寓、新城花苑、朝阳西路小区、油车弄小区、木桥浜路 86-1、48-1 号、保健路 36-1、北大街 101-6、119-1、119-2、赵家弄小区、酒厂宿舍小区、缸髹弄小区、大园弄小区、美人堂弄小区、恒达苑小区、天都花园、华励花苑、东湖中路小区、北庙北弄、碧佳公寓、西小河小区、水乡人家（西区块）、水乡人家（东区块）、张百步弄、仓桥路、新苑小区、百姓弄小区、邱山公寓、伊世纪城市花园二区、顺昌花苑、丝织厂宿舍、司法局宿舍、方家弄、月光苑、将军殿弄、木桥浜路 23 号、东小河公寓 B 区块、里仁路一号、香雪园、向塘农居点、东安景苑、和合佳苑、毓秀家园、康城一品、金桥花苑、塘南茗苑、乾北嘉苑、海珀雅苑、都市之音、乾南嘉苑、赵家坝新村、环桥二期等 54 个住宅小区。其中涉及 41 个老旧小区综合改造，283 幢建筑，约 6756 户，改造范围约为 489 亩，改造建筑面积约 862800 平方米。涉及 13 个小区污水零直排改造，494 幢建筑，约 14752 户，改造范围约为 1258 亩，改造建筑面积约 1393727 平方米。主要建设内容包括建筑立面及屋面整治提升、楼道整治提升、门头整治提升、沿街店招整治提升、围墙整治提升、综合管线整治提升、智慧安防整治提升、绿化景观整治提升、消防设施整治提升、电梯基础整治提升、

道路及铺装整治提升、停车位改造（2500 个，其中 700 个充电桩）、非机动车位改造（10000 个）及其他附属工程整治提升等。本项目 2021 年 11 月开工，计划建设周期 24 个月，预计 2023 年底改造完成。项目不涉及新增建设用地。本项目是政府投资性、公益性项目，所属行业领域为城镇老旧小区改造领域，改造完成后，项目自身有充电桩收入、停车位收入、广告位收入等，可以产生一定的收益。项目形成资产属政府所有。本项目主管部门为杭州市临平区住房和城乡建设局。

（二）实施机构

本项目的实施机构为杭州市临平区城市建设中心，统一社会信用代码为 12330113MB1J716254，性质为事业单位。

本所律师认为，本项目实施机构具有相应的主体资格。

（三）项目批复文件

1、《关于临平区老旧小区综合改造及污水零直排项目可行性研究报告的批复》（临平发改〔2022〕15 号）

2022 年 1 月 13 日，杭州市临平区发展和改革局向项目实施单位下发了《关于临平区老旧小区综合改造及污水零直排项目可行性研究报告的批复》，原则上同意该可行性研究报告。项目代码：2201-330113-04-01-785910。

本所律师认为，本项目已经取得现阶段所需的相关批复文件，合法、有效。

三、中介服务机构

（一）会计师事务所

经本所律师核查，本期专项债券发行工作涉及的《评估报告》由容诚事务所浙江分所出具。

容诚事务所浙江分所现持有统一社会信用代码为 91330402MA28AT3A2L 的《营业执照》、浙江省财政厅核发的《会计

师事务所分所执业证书》。为本期专项债券发行工作出具《评估报告》的经办注册会计师均持有合法有效的注册会计师证书。

本所律师认为，容诚事务所浙江分所系依法成立且合法存续的会计师事务所分所，具有为本期专项债券发行工作出具《评估报告》的资质，经办律师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

经本所律师核查，本期专项债券发行工作涉及的法律意见书由浙江浙经律师事务所出具。

本所现持有统一社会信用代码为 313300007324290484 的《律师事务所执业许可证》。为本期专项债券发行工作出具法律意见书的经办律师均持有合法有效的律师执业证。

本所律师认为，本所系依法设立并有效存续的律师事务所，具有为本期专项债券发行工作出具法律意见书的资质，经办律师均具备相应的从业资格。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券对应项目的实施机构系依法设立并有效存续的事业单位，具备实施项目的主体资格。

（二）本期专项债券募集资金拟投资的项目已列入政府投资计划，已取得必要的相关手续，暂不存在实质性法律障碍。

（三）本期专项债券募集资金具有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入、政府性基金能够保障偿还债券本金和利息。

（四）为本期专项债券提供服务的中介服务机构具备相应的从业资格。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

本法律意见书正本壹式陆份，具有同等法律效力。

（本页以下无正文）

(本页无正文,为《浙江浙经律师事务所关于临平区老旧小区综合改造及污水零直排项目专项债券发行工作之法律意见书》之签字盖章页)



经办律师(签名)

夏远航 夏远航

沈倩 沈倩

2022年6月17日