



北京市盈科（福州）律师事务所

关于 2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市
更新专项债券（一期）
——2021 年厦门市政府专项债券（六期）
法律意见书

北京市盈科（福州）律师事务所

<http://www.yingkelawyer.com/>

福州市台江区望龙二路 1 号 IFC 福州国际金融中心 40 层

Tel:86591-88880033 Fax:86591-22855880

北京市盈科（福州）律师事务所**关于 2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券（一期）
——2021 年厦门市政府专项债券（六期）法律意见书**

致：厦门市财政局

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 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）、《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）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、《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》等法律、法规及规范性文件的有关规定，北京市盈科（福州）律师事务所作为 2021 年福建省厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券（一期）——2021 年福建省厦门市政府专项债券（六期）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

就本法律意见书之出具，本所特作以下声明：

1、除非本法律意见书特别注明，本所出具本法律意见书的依据是本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和中国现行法律、法规和规则之规定。本所认定有关事实是否合法有效是以该等事实发生时所应适用的法律、法规为依据，同时也充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准或确认。

2、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次申报项目的合法、合规性进行了合理的核查验证，保证本法律意见书不存在足以影响本期债券发行的虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、为出具本法律意见书，本所事先对各实施主体进行了尽职调查，审查了本次项目申报的有关文件和材料，并就尽职调查事宜得到各实施主体如下承诺：各实施主体已向本所提供了出具本法律意见书所必需且力所能及的全部有关事

实材料，有关书面材料及书面证言均真实有效，所有书面文件的签字和/或印章均属真实，所有副本材料或复印件均与正本材料或原件一致，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏。对上述声明、保证之充分信赖是本所出具本法律意见书的基础和前提。

4、本所对有关文件的审查未涉及其中属于财务、会计、审计、资产评估、信用评级、投资决策等非法律专业领域的有关事实、数据和结论，本所律师仅就所涉及的法律问题进行核查，不对有关财务评估报告（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表意见。鉴于本所并不具有对上述事实、数据和结论作出核查和评价的适当资格，本法律意见书中引用财务评估咨询报告、实施方案、信用评级报告等内容，均为严格按照有关中介机构及项目业主出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本所对与本法律意见书有关的所有文件资料进行了审查判断，并据此出具法律意见书；但对于至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件出具法律意见。

6、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行的必备法律文件，随同其他申报文件一同申报，并愿意依法承担相应的法律责任。本所同时同意发行人在实施方案及信息披露文件中自行或按有关规定引用本法律意见书的内容。非经本所书面认可，请勿将本法律意见书用于任何其他用途。

释义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

简称	释义
中国	指 中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
本所	指 北京市盈科（福州）律师事务所
本所律师	指 本所为本期债券发行指派的经办律师，即在本法律意见书签署页“经办律师”一栏中签名的律师
本期债券	指 2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券（一期）——2021 年厦门市政府专项债券（六期）
本项目	指 厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目
本法律意见书	指 本所就本期债券发行出具的《2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券（一期）——2021 年厦门市政府专项债券（六期）法律意见书》
德勤咨询	指 德勤咨询（深圳）有限公司
《信息披露文件》	指 2021 年厦门市政府专项债券（一至十一期）信息披露文件
《实施方案》	指 《2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券（一期）——2021 年厦门市政府专项债券（六期）实施方案》
《财务评估咨询报告》	指 指德勤咨询出具的《厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券（一期）——2021 年厦门市政府专项债券（六期）财务评估咨询报告》
元、万元、亿元	指 人民币元、人民币万元、人民币亿元

一、本期债券发行的基本情况

债券名称：2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券（一期）——2021 年厦门市政府专项债券（六期）

发行人：厦门市人民政府

发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券

债券期限：3 年（1+1+1 年）

发行总额：10 亿元

二、项目实施机构主体资格

根据《实施方案》，本次拟发行债券对应的厦门市思明区老旧小区改造及城

市更新项目包括中山路片区改造提升项目、湖滨路片区改造提升项目、何厝片区改造项目、岭兜片区改造项目及泥窟、石村片区旧村改造项目。

（一）中山路片区改造提升项目

根据厦门市城市规划委员会于 2019 年 10 月 14 日印发的《市城市规划委员会 2019 年第五次会议的纪要（一）》（〔2019〕5 号），中山路步行街改造工作由思明区作为实施主体，负责组织实施具体改造工作。根据厦门市中山路片区改造提升指挥部于 2020 年 3 月 3 日印发的《关于中山路片区改造提升工程指挥部第五次会议的纪要》（〔2020〕1 号）载明：“会议明确，一是鉴于市属国企建发集团及其下属的建发房地产集团在策划、设计、开发等方面具有丰富经验，且熟悉中山路片区，原则同意由其作为项目的代建实施单位。”根据 2020 年 4 月 21 日印发的《中山路片区改造提升工程指挥部思明区对接协调小组纪要》（〔2020〕2 号）载明：“会议明确，“一路五街十巷四节点”拆违、立面整治的业主单位为中华街道，市政道路工程的业主单位为思明区市政园林局（市政中心）。业主单位要主动对接代建单位，相关部门要通力合作，确保改造提升工作高效保质完成。”

综上，厦门市思明区人民政府中华街道办事处、厦门市思明区市政中心为中山路片区改造提升项目的实施主体，其基本信息如下：

1、厦门市思明区人民政府中华街道办事处

根据厦门市思明区人民政府中华街道办事处提供的《统一社会信用代码证书》，经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询系统（<https://www.cods.org.cn>）查询确认，厦门市思明区人民政府中华街道办事处的基本情况如下：

机构名称	厦门市思明区人民政府中华街道办事处
统一社会信用代码	113502030041556166
机构性质	机关
机构地址	厦门市思明区镇海路 26 号
负责人	涂伟彬
赋码机关	中共厦门市思明区委机构编制办公室
颁发日期	2020 年 2 月 6 日

2、厦门市思明区市政中心

根据厦门市思明区市政中心提供的《事业单位法人证书》，经本所律师在国家事业单位登记管理局事业单位在线（<http://www.gjsy.gov.cn>）网站查询确认，厦门市思明区市政中心的基本情况如下：

名称	厦门市思明区市政中心（厦门市思明区水利工作站）
统一社会信用代码	12350203302889044R
法定代表人	陈炳凯
经费来源	财政补助（财政核拨）
开办资金	52286.01 万元
举办单位	厦门市思明区市政园林局
住所	福建省厦门市思明区曾厝垵西路 300 号
有效期	2019 年 06 月 06 日至 2024 年 06 月 06 日
登记管理机关	厦门市思明区事业单位登记管理局
宗旨和业务范围	承担辖区区管市政设施建设维护、排水防涝、全区市政设施考评等技术性、辅助性和事务性工作；协助市相关部门做好辖区涉农、涉海、涉水等方面的协调工作；完成主管部门交办的其他任务。

（二）湖滨路片区改造提升项目

根据《中共厦门市委专题会议纪要》（〔2020〕7 号），湖滨片区提升改造工作由思明区作为改造平衡主体，指定区相关部门与建发房地产集团签订委托协议。厦门市湖滨片区改造提升总指挥部于 2020 年 4 月 2 日印发的《湖滨片区改造提升总指挥部第三次会议纪要》（〔2020〕3 号）载明：“请筓筓街道和建发房地产集团继续深入开展片区权属户籍资料收集和建档工作。”

2020 年 12 月 16 日，厦门市思明区人民政府办公室下发的《厦门市思明区人民政府办公室关于湖滨片区改造提升项目征收委托书》（厦思政办征〔2020〕2 号）载明：“为确保厦门市湖滨片区改造提升项目房屋征收工作的顺利进行，现委托厦门市思明区人民政府筓筓街道办事处作为该项目国有土地上房屋征收组织实施单位，组织开展房屋征收与补偿工作。”

2021 年 1 月 29 日，根据《湖滨片区改造提升总指挥部第二十次会议纪要》（〔2021〕2 号）载明：“原则同意思明区建设服务中心作为片区安置房、片区配套工程及整体地下联通公共空间的建设业主、思明区教育局作为片区教育工程的建设业主、思明区市政园林局作为片区市政配套工程的建设业主，以上项目由各业主单位分别委托建发房地产集团下属子公司厦门兆旭建设发展有限公司作为代建单位，尽快签订代建合同。”

综上，厦门市思明区人民政府筓筓街道办事处、厦门市思明区建设服务中心、厦门市思明区市政园林局、厦门市思明区教育局为湖滨路片区改造提升项目的实施主体。其中，厦门市思明区人民政府筓筓街道办事处、厦门市思明区建设服务

中心、厦门市思明区教育局的基本信息如下：

1、厦门市思明区人民政府筓筓街道办事处

根据厦门市思明区人民政府筓筓街道办事处提供的《统一社会信用代码证书》，经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询系统（<https://www.cods.org.cn>）查询确认，厦门市思明区人民政府筓筓街道办事处的基本情况如下：

机构名称	厦门市思明区人民政府筓筓街道办事处
统一社会信用代码	113502030041526502
机构性质	机关
机构地址	厦门市思明区莲滨里 28-33 号
负责人	苏克
赋码机关	中共厦门市思明区委机构编制办公室
颁发日期	2020 年 2 月 10 日

2、厦门市思明区建设服务中心

根据厦门市思明区建设服务中心提供的《事业单位法人证书》，经本所律师在国家事业单位登记管理局事业单位在线（<http://www.gjsy.gov.cn>）网站查询确认，厦门市思明区建设服务中心的基本情况如下：

名称	厦门市思明区建设服务中心
统一社会信用代码	12350203MB0420961J
法定代表人	陈金城
经费来源	财政补助（财政核拨）
开办资金	5 万元
举办单位	厦门市思明区建设局
住所	福建省厦门市思明区思明南路 303 号
有效期	2019 年 09 月 05 日至 2024 年 09 月 05 日
登记管理机关	厦门市思明区事业单位登记管理局
宗旨和业务范围	配合主管部门履行辖区物业服务活动日常监管、权限范围内人防工作、夜景工作等方面技术性、辅助性和事务性工作；完成主管部门交办的其他任务。

3、厦门市思明区市政园林局

根据厦门市思明区市政园林局提供的《统一社会信用代码证书》，经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询系统（<https://www.cods.org.cn>）查询确认，厦门市思明区市政园林局的基本情况如下：

机构名称	厦门市思明区市政园林局
统一社会信用代码	11350203004136570U
机构性质	机关

机构地址	思明区曾厝垵西路 300 号
负责人	仲伟斌
赋码机关	中共厦门市思明区委机构编制办公室
颁发日期	2019 年 9 月 16 日

4、厦门市思明区教育局

根据厦门市思明区教育局提供的《统一社会信用代码证书》，经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询系统（<https://www.cods.org.cn>）查询确认，厦门市思明区教育局的基本情况如下：

机构名称	厦门市思明区教育局
统一社会信用代码	11350203004155309D
机构性质	机关
机构地址	厦门市思明区禾祥东路 168 号 11 楼
负责人	方勇财
赋码机关	厦门市思明区人民政府机构编制办公室
颁发日期	2018 年 3 月 5 日

（三）何厝片区改造项目、岭兜片区改造项目

根据《中共厦门市思明区第十一届委员会专题会议纪要》（〔2018〕23 号），会议听取了何厝、岭兜旧村改造工作进展情况。会议强调，何厝、岭兜旧村改造是当前和今后一个时期全区工作的主抓手，要持续推进旧村改造各项工作。

根据厦门市思明区人民政府办公室 2019 年 4 月 17 日下发的《思明区人民政府办公室公文办理抄告单》（编号：〔2019〕4 号），载明：“2019 年 4 月 9 日，区政府卢彬副区长主持召开区土地房屋征收指挥部办公室会议，会议明确：由区征收办抓紧行文委托莲前街道办事处作为何厝、岭兜旧村改造相关土地房屋搬迁组织实施单位，并由莲前街道办事处与思明土地房屋迁建工程公司签订相关委托合同，开展何厝、岭兜旧村改造相关土地房屋搬迁相关具体工作。所需相关费用纳入片区改造成本。”2019 年 4 月 16 日，思明区土地房屋征收办公室下发《关于何厝、岭兜旧村改造搬迁补偿安置工作的函》，载明：“请莲前街道按照会议精神组织实施何厝、岭兜旧村改造搬迁补偿安置工作。”

根据厦门市思明区人民政府办公室于 2019 年 11 月 25 日印发的《厦门市思明区人民政府常务会议纪要（第 72 次）》，会议明确：由区建设局下属区建设服务中心作为何厝、岭兜片区旧村改造建设总项目业主单位，其中有关小学、幼儿园新建项目由区教育局作为业主单位。

根据《厦门市思明区发展和改革局关于下达 2020 年第二十五批区级基建项

目前期工作计划的通知》（厦思发改前期〔2020〕25 号），岭兜片区市政配套工程（市政道路）由思明区市政中心作为业主单位。

2020 年 8 月 12 日，厦门市思明区发展和改革局下发《关于下达 2020 年第二十八批区级基建项目前期工作计划的通知》（厦思发改前期〔2020〕28 号），下达项目包括岭兜片区环卫设施，明确主要建设内容和建设规模，业主单位为厦门市思明区环境卫生中心。

综上，厦门市思明区人民政府莲前街道办事处、厦门市思明区建设服务中心、厦门市思明区教育局、厦门市思明区市政中心、厦门市思明区环境卫生中心为何厝片区改造项目、岭兜片区改造项目的实施主体。其中，厦门市思明区人民政府莲前街道办事处、厦门市思明区环境卫生中心的基本信息如下：

1、厦门市思明区人民政府莲前街道办事处

根据厦门市思明区人民政府莲前街道办事处提供的《统一社会信用代码证书》，经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询系统（<https://www.cods.org.cn>）查询确认，厦门市思明区人民政府莲前街道办事处的基本情况如下：

机构名称	厦门市思明区人民政府莲前街道办事处
统一社会信用代码	11350203004152669Y
机构性质	机关
机构地址	厦门市思明区莲前西路 859 号
负责人	翁清炎
赋码机关	中共厦门市思明区委机构编制办公室
颁发日期	2020 年 9 月 23 日

2、厦门市思明区环境卫生中心

根据厦门市思明区环境卫生中心提供的《事业单位法人证书》，经本所律师在国家事业单位登记管理局事业单位在线（<http://www.gjsy.gov.cn>）网站查询确认，厦门市思明区环境卫生中心的基本情况如下：

名称	厦门市思明区环境卫生中心（厦门市思明区垃圾分类中心）
统一社会信用代码	12350203426608371J
法定代表人	叶明盛
经费来源	全额拨款
开办资金	15269 万元
举办单位	厦门市思明区市政园林局
住所	福建省厦门市思明区小学路 142-5
有效期	2019 年 06 月 11 日至 2024 年 06 月 11 日

登记管理机关	厦门市思明区事业单位登记管理局
宗旨和业务范围	承担辖区市容环境卫生专业管理、生活垃圾分类工作等方面技术性、辅助性和事务性工作；完成主管部门交办的其他任务。

（四）泥窟、石村片区旧村改造项目

厦门市思明区人民政府办公室于 2020 年 7 月 10 日印发的《关于重点改造提升片区规划方案相关事宜的纪要》（〔2020〕108 号）载明：“由莲前街道牵头，抓紧实施出让范围内电力杆线迁移事宜；由区教育局负责，做好金鸣小学搬迁学生分流预案，莲前街道同步积极协助办学方寻找异地搬迁房源；由区市政园林局负责，抓紧办理地块南侧东侧规划道路有关征收建设的前期手续，并将出让地块内排洪渠临时迁改至出让地块外，相关费用纳入片区开发成本。”

根据厦门市思明区人民政府办公室于 2020 年 7 月 20 日印发的《厦门市思明区人民政府常务会议纪要（第 91 次）》，会议明确：由区建设服务中心作为泥窟、石村片区旧村改造建设总项目业主单位，原则同意选择具有丰富房地产开发经验和较强实力的市属国企厦门国贸作为泥窟、石村片区安置房及公建配套总代建单位。

厦门市思明区人民政府于 2020 年 8 月 5 日下发的《授权委托书》载明：委托莲前街道办事处作为泥窟、石村片区旧村改造项目，思明区洪文学校项目，思明区洪文公园项目征收组织实施单位，开展土地征收补偿安置工作。

根据厦门市自然资源和规划局直属分局下发《厦门市自然资源和规划局直属分局关于思明区洪文公园项目规划意见的函》《厦资源规划直意见〔2020〕第 017 号》，思明区洪文公园由厦门市思明区市政园林局开展前期工作并按程序办理项目相关基建手续。

综上，厦门市思明区人民政府莲前街道办事处、厦门市思明区建设服务中心、厦门市思明区教育局、厦门市思明区市政园林局为泥窟、石村片区旧村改造项目的实施主体。

综上，本所律师认为：厦门市思明区人民政府中华街道办事处、厦门市思明区人民政府筓筓街道办事处、厦门市思明区人民政府莲前街道办事处为乡级行政区街道的管理机构，厦门市思明区建设服务中心、厦门市思明区市政中心、厦门市思明区环境卫生中心为政府工作部门下属事业单位，厦门市思明区教育局、厦门市思明区市政园林局为政府工作部门，依据其具体职责负责本项目的

实施。

三、项目情况

（一）项目概况

根据《信息披露文件》、《实施方案》，中山路片区改造提升项目、湖滨路片区改造提升项目、何厝片区改造项目、岭兜片区改造项目、泥窟、石村片区旧村改造项目的的基本情况如下：

1、中山路片区改造提升项目

根据《实施方案》，中山路片区规划范围东北至新华路、东南至镇海路、西南至鹭江道、西北至厦禾路，面积约 1.5 平方公里。以“一路五街十巷四节点一片区”提升改造为载体，力争通过 3 年时间，打造“宜居、宜赏、宜游”的中华名街，使中山路片区成为厦门人文历史的与现代交融的国际化文旅商业时尚街区。“一路五街十巷四节点”是中山路片区的代表性街巷与节点，先期启动“一路五街十巷”街区改造（总面积约 36.97 公顷），按每年 5 条街巷、3 年 15 条街巷的进度，通过整治提升、交通改善、业态升级等措施，整体提升街巷品质，促进商业和旅游发展。“一片区”的同文顶片区，结合其地理优势，以打造风貌街区、活力商区、宜居社区三大功能区位规划目标。

2、湖滨片区改造提升项目

根据《实施方案》，湖滨片区改造提升项目主要为湖滨一里至四里改造提升，项目规划范围东至湖滨东路、西至湖滨中路、南至湖滨南路、北至湖光路，规划改造范围约 30.45 公顷，涉及改造户数 5556 户，改造面积约 36 万平方米。改造前，片区内大多数建筑建成年限长，建造标准低，存在大量预制板房，结构安全隐患较大，居住品质较差。通过实施湖滨片区改造提升项目，有利于改善片区居民居住条件，解决危房安全问题。本次改造规划建设湖滨片区安置房，湖滨中学，外国语附属小学，滨东小学，第八幼儿园，第九幼儿园，公共停车场，市政工程（道路、绿化、环卫），过渡中学、小学、幼儿园学校建设等，改造完成后将为片区居民提供功能完善的社区服务设施。改造后片区内主要规划用地情况为居住用地 14.85 公顷、公共管理与公共服务设施用地 6.98 公顷、道路与交通设施用地 6.21 公顷、绿地与广场用地 1.59 公顷、公用设施用地 0.28 公顷。

3、何厝片区改造项目

根据《实施方案》，何厝片区改造项目对应的改造区域，北至观日路，南至吕岭路，西至环岛干道，东至环岛东路，规划改造范围约 64.64 公顷。改造前，该区域内房屋老旧，房屋密度高，居住环境较差，为何厝社区内居住条件较差的一部分区域。本次改造规划建设何厝安置房、何厝幼儿园、何厝小学扩建及公共停车场、市政工程（道路、绿化、环卫）等，片区改造完成后将为片区居民提供功能完善的社区服务设施。本次改造后片区内主要规划用地情况为居住用地 12.77 公顷、商业服务业设施用地 14.09 公顷、公共管理与公共服务设施用地 7.23 公顷、道路与交通设施用地 18.03 公顷、绿地与广场用地 12.44 公顷、公用设施用地 0.07 公顷。

4、岭兜片区改造项目

根据《实施方案》，岭兜片区改造项目对应的改造区域，北至吕岭路，南至前埔中路，西至支一路、支二路，东至环岛干道，规划改造范围约 35.99 公顷。改造前该区域内房屋老旧，房屋密度高，居住环境较差，为岭兜社区内居住条件较差的一部分区域。本次改造规划建设岭兜安置房、岭兜幼儿园、岭兜小学及公共停车场、市政工程（道路、绿化、环卫）等，片区改造完成后将为片区居民提供功能完善的社区服务设施。本次改造后片区内主要规划用地情况为居住用地 19.86 公顷、商业服务业设施用地 1.93 公顷、公共管理与公共服务设施用地 1.45 公顷、道路与交通设施用地 8.74 公顷、绿地与广场用地 3.85 公顷、公用设施用地 0.16 公顷。

5、泥窟、石村片区旧村改造项目

根据《实施方案》，泥窟、石村片区改造项目位于莲前街道，北至吕岭路，南至前埔中路，西至支一路、支二路，东至环岛干道，改造范围约 35.99 公顷。片区内建筑修建时间长，部分房屋年久老化，部分已成为危房，安全隐患突出。改造后，片区规划建设安置房、社区服务中心、中学、小学、幼儿园、公园、市政工程（道路、绿化、环卫）等，片区改造完成后将为片区居民提供功能完善的社区服务设施。本次改造后片区内主要规划用地情况为居住用地 19.86 公顷、商业服务业设施用地 1.93 公顷、公共管理与公共服务设施用地 1.45 公顷、道路与交通设施用地 8.74 公顷、绿地与广场用地 3.85 公顷、公用设施用地 0.16 公顷。

（二）项目进展情况

1、中山路片区改造提升项目

厦门市人民政府办公厅于 2019 年 9 月 30 日下发的《关于印发推动中山路步行街改造提升方案的通知》（厦府办〔2019〕93 号）载明：《厦门市推动中山路步行街改造提升方案》已经市政府研究同意。

厦门市城市规划委员会 2019 年 10 月 14 日印发的《市城市规划委员会 2019 年第五次会议的纪要（一）》（〔2019〕5 号）载明：2019 年 9 月 29 日，（市政府）会议讨论并原则同意了思明区、中商商业发展规划院汇报的关于中山路步行街改造提升方案……由思明区牵头，根据会议讨论意见，继续深化完善中山路步行街改造提升方案，于 10 月份上报市委主要领导审阅。

根据厦门市中山路片区改造提升指挥部于 2020 年 3 月 3 日印发的《关于中山路片区改造提升工程指挥部第五次会议的纪要》（〔2020〕1 号）载明：“本次会议，听取指挥部办公室关于近期工作情况、2020 年工作计划、预算方案等情况汇报，研究了中山路片区文旅资源挖掘整理、新设公交站点命名及业态功能提升等工作。”

根据 2020 年 4 月 21 日印发的《中山路片区改造提升工程指挥部思明区对接协调小组纪要》（〔2020〕2 号）载明：“会议研究明确中山路片区“一路五街”改造及拆违工作方案（讨论稿）、中山路片区改造提升工作各项目业主单位等事宜。”

2、湖滨片区改造提升项目

中共厦门市委办公厅于 2020 年 1 月 24 日下发的《关于成立湖滨片区改造提升总指挥部的通知》（厦委办〔2020〕7 号）载明：经市委和市政府研究，决定成立湖滨片区改造提升总指挥部。

根据厦门市湖滨片区改造提升总指挥部于 2020 年 4 月 2 日印发的《湖滨片区改造提升总指挥部第三次会议纪要》（〔2020〕3 号），2020 年 3 月 20 日下午，会议研究了项目规划设计等有关工作，明确要进一步优化设计方案。

根据厦门市委印发的《中共厦门市委专题会议纪要》（〔2020〕7 号）载明：2020 年 4 月 2 日下午，会议讨论并原则同意湖滨片区改造提升总指挥部提出的湖滨片区规划设计方案和改造工作方案……由湖滨片区改造提升总指挥部根据会议讨论意见对方案作进一步优化完善后，抓紧组织实施。

3、何厝片区改造项目

2019年8月6日，厦门市人民政府下发《关于03-06编制单元（思明区半兰山）等6个编制单元控制型规划修改（修编）成果的批复》（厦府〔2019〕229号），审批通过<03-07编制单元（思明区观音山）控制性详细规划修改》，项目已纳入03-07编制单元控制性详细规划中。

2018年5月15日，厦门市规划委员会直属规划分局下发《关于何厝片区旧村改造项目（一期）规划意见函的函》（直属规划分局【2018】22号），明确何厝片区旧村改造项目开展土地征收工作符合城乡规划。

2018年8月16日，厦门市规划委员会直属规划分局下发《关于何厝片区旧村改造项目（二期）项目规划意见的函》（直属规划分局【2018】38号）明确何厝片区旧村改造项目开展土地征收工作符合城乡规划。

2019年12月11日，厦门市自然资源和规划局直属分局下发《关于何厝片区旧村改造项目（一期）规划意见的函》（厦资源规划直意见〔2019〕第002号）及《关于何厝片区旧村改造项目（二期）项目规划意见的函》（厦资源规划直意见〔〔2019〕第004号），明确何厝片区旧村改造项目（一期）及（二期）符合城乡规划。

4、岭兜片区改造项目

2019年8月6日，厦门市人民政府下发《关于03-06编制单元（思明区半兰山）等6个编制单元控制型规划修改（修编）成果的批复》（厦府〔2019〕229号），审批通过<03-08编制单元（思明区前埔）控制性详细规划修改》，项目已纳入03-08编制单元控制性详细规划中。

2018年3月12日，厦门市思明区发展和改革局下发《关于同意岭兜片区旧村改造项目开展前期工作的函》（厦思发改前期函〔2018〕2号），同意厦门市土地发展中心开展岭兜片区旧村改造项目的前期工作。

2018年4月3日，厦门市规划委员会直属规划分局下发《关于岭兜片区旧村改造项目规划意见的函》（直属规划分局【2018】7号），明确岭兜片区旧村改造项目开展土地征收工作符合城乡规划。

2018年12月13日，厦门市规划委员会直属规划分局下发《关于何厝岭兜旧村改造安置房及发展用地预选址事宜的复函》（厦规直函〔2018〕253号），初步确定岭兜片区安置房选址于吕岭路和环岛干道交叉口西南侧，岭兜片区发展用

地初步选址于洪文路以东、蔡岭路以南。

2019 年 12 月 11 日，厦门市自然资源局和规划局直属分局下发《关于岭兜片区旧村改造项目规划意见的函》（厦资源规划直意见〔2019〕第 003 号），明确岭兜片区旧村改造项目符合城乡规划。

2019 年 12 月 17 日，厦门市人民政府下发《厦门市人民政府关于思明区 2019 年度第一批次农用地转用和土地征收实施方案的批复》（厦府地农转征〔2019〕13 号），同意征收思明区莲前街道岭兜社区集体所有土地 11.4498 公顷。

经查验，岭兜片区改造项目部分子项目已经被厦门市思明区发展和改革局纳入区级项目前期工作计划，部分子项目已经办理了开工前的必要的部分建设审批手续。子项目取得相关审批手续的情况如下：

（1）岭兜安置房项目

2019 年 12 月 6 日，厦门市思明区发展和改革局下发《关于下达 2019 年第二十七批区级基建项目前期工作计划的通知》（厦思发改前期〔2019〕27 号），下达项目包括思明区岭兜安置房项目，明确主要建设内容和建设规模如下：项目位于思明区前埔岭兜。总用地面积约 64,507.44 平方米，计容总建筑面积约 235,400 平方米，主要建设内容为安置房建设。

2020 年 7 月 31 日，厦门市自然资源和规划局直属分局下发《关于思明区岭兜安置房工程项目的用地意见函》（厦资源规划直函〔2020〕202 号），载明项目建设用地位于思明区前埔岭兜旧村改造片区内，总用地面积为 64507.44 平方米，其中 A1-1 地块 10841.76 平方米，A1-2 地块 20390.94 平方米，A1-3 地块 18576.23 平方米，A1-4 地块 14698.51 平方米，涉及已批用地 64507.44 平方米，涉及土地房屋征收用地 64507.44 平方米。

2020 年 8 月 17 日，厦门市自然资源和规划局下发《关于思明区岭兜安置房项目基坑支护和土石方工程有关事宜的复函》（厦资源规划直函〔2020〕218 号），明确该项目可适用《厦门市〈建设工程规划许可证〉、〈乡村建设规划许可证〉豁免项目清单》（厦资源规划〔2019〕334 号）。

2020 年 8 月 17 日，厦门市建设局下发《厦门市建设局关于思明区岭兜安置房 A1-4 地块基坑支护及土石方工程的施工登记意见函》（厦建审核函〔2020〕42 号），对岭兜安置房 A1-1 地块基坑支护及土石方工程出具施工登记意见函。

2020年9月21日，厦门市建设局下发《厦门市建设局关于思明区岭兜安置房 A1-1 地块基坑支护及土石方工程的施工登记意见函》（厦建审核函[2020]48号），对岭兜安置房 A1-1 地块基坑支护及土石方工程出具施工登记意见函。

（2）岭兜小学项目

2020年6月9日，厦门市自然资源和规划局下发《建设项目用地预审和选址意见书》（用字第 350203202008008 号），明确该项目用地符合土地利用总体规划、城乡规划。

2020年6月9日，厦门市思明区发展和改革局下发《厦门市思明区发展和改革局关于厦门市岭兜小学项目可行性研究报告的批复》（厦思发改投〔2020〕12号），同意建设厦门市岭兜小学项目，明确建设规模和工程内容为：项目位于思明区岭兜改造片区。主要建设内容：建设3条支路，路线总长约1.33公里。岭兜二路，路线长约354.8米，红线宽度16米；支一路，路线长约469.9米，红线宽度9米；古楼北路（吕岭路-蔡岭路段），路现场约505.5米，红线宽度16米。项目总投资估算约3,330万元。

2020年8月4日，厦门市自然资源和规划局下发《建设工程规划许可证》（建字第 350200202010029 号），确认该项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2020年9月16日，厦门市自然资源和规划局下发《建设用地规划许可证》（地字第 350200202010017 号），确认该项目建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2020年12月1日，厦门市思明区发展和改革局下发《厦门市思明区发展和改革局关于厦门市岭兜小学项目投资概算的批复》（厦思发改投〔2020〕48号），项目总投资概念13596.30万元（不含征地拆迁费、管线迁改费和土地使用成本）。

（3）岭兜小学红线范围内排洪管涵迁改工程

2020年4月8日，厦门市思明区发展和改革局下发《厦门市思明区发展和改革局关于岭兜小学红线范围内排洪管涵迁改工程的批复》，同意厦门市思明区建设服务中心建设岭兜小学红线范围内排洪管涵迁改工程。

2020年5月6日，厦门市自然资源和规划局下发《建设工程规划许可证》（建字第 350203202008102 号），确认该项目建设工程符合国土空间规划和用途管制

要求。

2020年7月8日，厦门市自然资源和规划局直属分局下发《厦门市自然资源和规划局直属分局关于岭兜小学红线范围内排洪管涵迁改工程的用地意见函》《厦资源规划直函〔2020〕179号》。

（4）岭兜片区市政配套工程（市政道路）

2020年7月16日，厦门市思明区发展和改革局下发《关于下达2020年第二十五批区级基建项目前期工作计划的通知》（厦思发改前期〔2020〕25号），下达项目包括岭兜片区市政配套工程（市政道路），明确主要建设内容和建设规模，业主单位为厦门市思明区市政中心。

（5）岭兜片区环卫设施

2020年8月12日，厦门市思明区发展和改革局下发《关于下达2020年第二十八批区级基建项目前期工作计划的通知》（厦思发改前期〔2020〕28号），下达项目包括岭兜片区环卫设施，明确主要建设内容和建设规模，业主单位为厦门市思明区环境卫生中心。

5、泥窟、石村片区旧村改造项目

2020年4月3日，厦门市自然资源和规划局直属分局向厦门市土地发展中心出具《厦门市自然资源和规划局直属分局关于泥窟、石村片区旧村改造项目规划意见的函》（编号：厦资源规划直意见〔2020〕第015号），载明根据《厦门市人民政府关于厦门本岛旧村改造机制专题会议的纪要》（〔2018〕19号）精神，原则同意对思明区吕岭路与前铺路交叉口西南侧地块进行收储，收储用地符合城乡规划要求。

经查验，泥窟、石村片区旧村改造项目部分子项目已经办理了开工前的必要的部分建设审批手续。子项目取得相关审批手续的情况如下：

（1）思明区洪文公园

2020年5月6日，厦门市自然资源和规划局直属分局下发《厦门市自然资源和规划局直属分局关于思明区洪文公园项目规划意见的函》《厦资源规划直意见〔2020〕第017号》，确认思明区洪文公园项目建设符合城乡规划要求。

本所律师注意到：

1、项目所包含的建设内容涉及提升改造、房屋拆除、建造及管线迁改等不

同类型的政府固定资产投资建设项目。相应项目需根据相关法律规定依法适时完善立项等相关审批手续。根据各实施主体出具的说明文件，对于尚未办理项目立项、选址、用地预审、可研批复、用地规划、工程规划、施工许可等开工前必要的审批手续的，将按照该等项目的已有审批文件及本期债券《实施方案》要求的工作步骤开展工作，并根据现行及届时有效的法律、法规以及有关规定获得相应行政审批。

2、岭兜安置房项目、何厝安置房项目、泥窟、石村片区旧村改造项目均包含安置房住宅建设。根据《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预(2021)29 号），2021 年新增专项债券重点用于交通基础设施，能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流设施，市政和产业园区基础设施，国家重大战略项目，保障性安居工程等领域。此次梳理的专项债券项目，不安排用于租赁住房建设以外的土地储备项目，不安排一般房地产项目，不安排产业项目。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》，房地产开发是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。因此，上述安置房项目的建设内容属于房地产项目。

对此，厦门市思明区建设服务中心提供的情况说明载明：岭兜安置房项目、何厝安置房项目、泥窟石村安置房项目将用于岭兜片区、何厝片区、泥窟、石村片区旧村改造项目的拆迁安置，是厦门市思明区开发建设的重要基础设施配套项目。本单位承诺，上述安置房项目不涉及经营性开发，项目房屋建成后仅用于拆迁安置，剩余房源及商业配套的处置将按照相关法律法规处理，处置收入用于专项债还本付息。

综上，本所律师认为：除泥窟、石村片区旧村改造项目控制性详细规划正在调整外，其他项目已纳入了厦门市控制性详细规划，岭兜片区改造项目所涉部分集体土地已获得农用地转用和土地征收批准，岭兜片区改造项目、泥窟、石村片区旧村改造项目部分子项目已经取得可行性研究报告批复、规划意见函、前期工作计划等开工前的必要的部分建设审批文件。其他项目尚需根据相关法律规定依法适时完善农用地转用、土地征收批准以及建设项目立项审批及其他相关审批手续后，方可实施。本项目涉及安置房住宅建设，项目业主已承诺安置房项目不涉及经营性开发，项目房屋建成后仅用于拆迁安置，剩余房源及商

业配套的处置将按照相关法律法规处理，处置收入用于专项债还本付息。

四、项目资金情况

（一）偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目总投资估算 3,682,610.50 万元，筹资金 3,022,610.50 万元，占比 82.08%；拟发行专项债 660,000 万元，占比 17.92%。项目 2020 年已发行 160,000 万元专项债券。详细资金筹措方案及项目已投入资金情况，请见本项目《实施方案》第三章“项目投资估算及资金筹措”。

根据《实施方案》，本项目拟以停车位收入、幼儿园学费收入、商业租赁收入、土地出让收入作为政府专项债券还本付息来源。

（二）项目资金平衡安排

《财务评估咨询报告》显示：“专项债券存续期内还本付息资金充足，本项目债券存续期内本息资金覆盖率可达到 1.74 倍”，“我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况”。

综上，本所律师认为：本项目拟以停车位收入、幼儿园学费收入、商业租赁收入及土地出让收入作为政府专项债券的偿债资金来源。经专业机构测算，本期债券能够实现收益与融资自求平衡，符合《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）的有关规定。

五、本期债券的中介服务机构

（一）法律顾问及法律意见书

发行人委托本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。

本所现持有福建省司法厅于 2020 年 8 月 27 日核发的统一社会信用代码为 313500000797781643 的《律师事务所分所执业许可证》，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的经办律师均具备相应的从业资格。

本法律意见书已由经办律师及本所负责人签字并加盖公章。

（二）财务顾问及财务评估咨询报告

德勤咨询（深圳）有限公司接受委托对拟申请政府专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具项目收益与融资平衡财务评价报告。

根据德勤咨询（深圳）有限公司的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，德勤咨询（深圳）有限公司是在深圳市市场监督管理局登记注册

的台港澳法人独资的有限责任公司，统一社会信用代码为：914403003217149445，成立日期为：2015年01月06日，经营范围为：“以承接服务外包方式从事系统应用管理和维护、信息系统和技术支持管理、银行和金融企业后台服务、人力资源服务、软件开发、离岸呼叫中心、数据处理等信息技术和业务流程外包服务；企业管理咨询及服务、经济信息咨询（不含限制项目）、实业项目投资咨询、市场营销策划、财务和融资并购咨询、计算机技术咨询与技术支持；投资环境和招商策略研究咨询、招商展览讲座策划；企业管理培训、企业管理培训咨询；税务咨询、投资咨询、城市规划咨询、建筑工程咨询、财务评估咨询（以上均不含限制项目）；产业规划与导入策略咨询、经济信息咨询（以上均不含限制项目）”。

德勤咨询（深圳）有限公司的经营范围内包括财务评估咨询。

勤咨询出具《财务评估咨询报告》，认为基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资已完成资金筹措，并以停车位收入、幼儿园学费收入、商业租赁收入及土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，德勤咨询未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上，本所律师认为：为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的律师事务所、咨询公司具备出具法律意见书、财务咨询报告的相应能力/资质。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、厦门市思明区人民政府中华街道办事处、厦门市思明区人民政府筓筓街道办事处、厦门市思明区人民政府莲前街道办事处为乡级行政区街道的管理机构，厦门市思明区建设服务中心、厦门市思明区市政中心、厦门市思明区环境卫生中心为政府工作部门下属事业单位，厦门市思明区教育局、厦门市思明区市政园林局为政府工作部门，依据其具体职责负责本项目的实施。

2、除泥窟、石村片区旧村改造项目控制性详细规划正在调整外，其他项目已纳入了厦门市控制性详细规划，岭兜片区改造项目所涉部分集体土地已获得农用地转用和土地征收批准，岭兜片区改造项目、泥窟、石村片区旧村改造项

目部分子项目已经取得可行性研究报告批复、规划意见函、前期工作计划等开工前的必要的部分建设审批文件。其他项目尚需根据相关法律规定依法适时完善农用地转用、土地征收批准以及建设项目立项审批及其他相关审批手续后，方可实施。本项目涉及安置房住宅建设，项目业主已承诺安置房项目不涉及经营性开发，项目房屋建成后仅用于拆迁安置，剩余房源及商业配套的处置将按照相关法律法规处理，处置收入用于专项债还本付息。

3、本项目偿债资金来源于停车位收入、幼儿园学费收入、商业租赁收入及土地出让收入。经专业机构测算，本期债券能够实现收益与融资自求平衡，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的有关规定。

4、为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的律师事务所、咨询公司具备出具法律意见书、财务咨询报告的相应能力/资质。

本法律意见书正本一式三份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（下转签字页，无正文）



盈科律师事务所
YINGKE LAW FIRM

（本页无正文，为《北京市盈科（福州）律师事务所关于 2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券（一期）——2021 年厦门市政府专项债券（六期）法律意见书签字页》）

北京市盈科（福州）律师事务所



经办律师：

李燕梅

负责人：

东海霞

经办律师：

王必勇

2021 年 4 月 26 日