



北京市盈科（福州）律师事务所

关于 2022 年厦门市保障性安居工程项目专项债券（三期）—2022 年厦门市政府专项债券（二十二期）

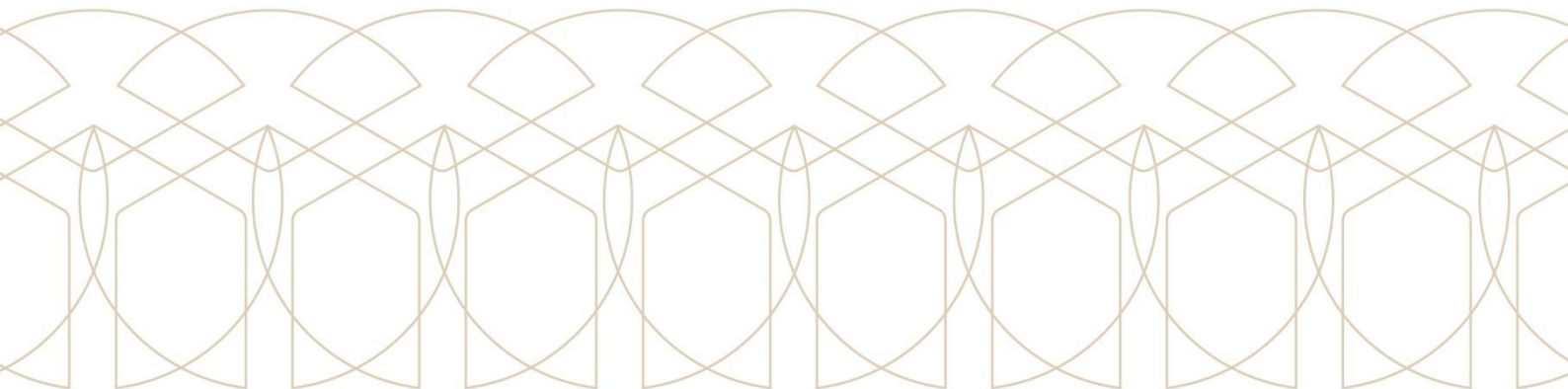
法律意见书

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 2022 年厦门市保障性安居工程项目专项债券（三期）—2022 年
厦门市政府专项债券（二十二期）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 2022 年厦门市保障性安居工程项目专项债券（三期）—2022 年厦门市政府专项债券（二十二期）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，本所事先对厦门市社会保障性住房建设中心进行了尽职调查，审查了厦门市社会保障性住房建设中心本次项目申报的有关文件和材料，并就尽职调查事宜得到厦门市社会保障性住房建设中心如下承诺：厦门市

社会保障性住房建设中心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、本所以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 and 准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本所以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、厦门市社会保障性住房建设中心、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
社保住建中心	指	厦门市社会保障性住房建设中心
本期债券	指	2022年厦门市保障性安居工程项目专项债券（三期）—2022年厦门市政府专项债券（二十二期）
本项目	指	厦门市保障性安居工程项目
本法律意见书	指	本所就本期债券发行出具的《2022年厦门市保障性安居工程项目专项债券（三期）—2022年厦门市政府专项债券（二十二期）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	2022年厦门市政府专项债券（二十一至二十五期）信息披露文件
《实施方案》	指	《2022年厦门市保障性安居工程项目专项债券（三期）—2022年厦门市政府专项债券（二十二期）实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	指德勤咨询于出具的《2022年厦门市保障性安居工程项目专项债券（三期）—2022年厦门市政府专项债券（二十二期）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：2022年厦门市保障性安居工程项目专项债券（三期）—2022年厦门市政府专项债券（二十二期）

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：7年

发行总额：50,000万元

二、项目实施机构主体资格

根据《实施方案》，2022年厦门市保障性安居工程项目的实施机构为厦门市社会保障性住房建设中心。根据厦门市社会保障性住房建设中心提供的《统一社会信用代码证书》，并经本所律师检索全国组织机构代码公示查询系统网站 (<https://www.cods.org.cn>)，厦门市社会保障性住房建设中心的基本情况如下：

机构名称	厦门市社会保障性住房建设中心
统一社会信用代码	12350200F36917725C
负责人	白晓东
机构地址	厦门市思明区厦禾路362号建设大厦五楼
机构性质	事业单位
颁发日期	2019年6月14日

本所律师认为，厦门市社会保障性住房建设中心是厦门市建设局下属事业单位，具体承担厦门市社会保障性住房建设工作，依据其具体职责负责本项目的实施，具备实施本项目的主体资格。

三、项目情况

(一) 项目概况

根据《实施方案》，本期债券对应的厦门保障性安居工程项目包括6个子项目，分别是祥平保障房地铁社区三期北区工程项目、同安城北小区A地块项目、珩边居住区保障性安居工程项目、海沧新阳居住区保障性安居工程三期项目、东园保障性住房工程项目和海沧新阳居住区保障性安居工程祥露小区。项目主要建设内容如下：

序号	项目名称	建设内容
1	祥平保障房地铁社区三期北区工程项目	项目位于同安区，西湖路以东，同丙路以西，卿朴中路以南，卿朴路以北。该项目包含4个地块，分别为D16、DI7、D20、D23地块，其中DI7地块为幼儿园，其余均为保障房总用地面积86557平方米，总建筑面积378198平方米，其中地上建筑面积255448平方米，主要建设保障性住房3188套（一房型45平方米304套、三房型70平方米2760套、人才房100平方米93套、人才房120平方米31套），建筑面积228003平方米（含架空层6122平方米）；一所12办幼儿园4500平方米；社区商业、生鲜超市、邮政中心、老年人日间照料中心、社区服务中心、物业等配套用房22945平方米；地下建筑面积122750平方米，主要为人防及停车库。



2	同安城北小区A地块项目	项目位于同安区，朝洋路与朝晖路交叉口西南侧，总用地面积41570平方米，总建筑面积186000平方米，其中：地上建筑面积119200平方米，主要建设保障性住房1692套（一房型330套，二房型882套，三房型480套），建筑面积107810平方米（含架空层2990平方米）；6班幼儿园3400平方米，社区服务中心、社区老年人日间照料中心、社区商业、生鲜超市、物业、开闭所等配套用房建筑面积7990平方米；地下建筑面积66800平方米，主要为人防及停车库。
3	珩边居住区保障性安居工程项目	项目位于翔安区蔡厝片区，翔安南路南侧，九溪西侧。项目包含6个地块，其中1317B09、1317D06地块为幼儿园，其余为保障房。总用地面积147784平方米，总建筑面积592390平方米，其中：地上建筑面积403493平方米，主要建设保障性住房4888套（三房型70平方米4512套，人才房100平方米334套、120平方米21套、150平方米21套），建筑面积369674平方米（含架空层12070平方米）；15班幼儿园2所10564平方米，社区服务中心、社区老年人日间照料中心、社区商业、生鲜超市、物业等配套用房建筑面积23255平方米；地下建筑面积188897平方米，主要为人防及停车库。
4	海沧新阳居住区保障性安居工程三期项目	项目位于海沧区，孚安路以北、东孚西二路以南、东孚南路以西、孚中央东路以东。项目包含3个地块，其中一个为幼儿园地块，其余为保障房。总用地面积92766平方米，总建筑面积417017平方米，其中：地上建筑面积268017平方米，主要建设保障性住房2866套（均为三房型），建筑面积225667平方米（含架空层5100平方米）；18班幼儿园6500平方米，社区服务中心、社区老年人日间照料中心、社区商业、生鲜超市、物业、三合一环卫设施等配套用房建筑面积35850平方米；地下建筑面积149000平方米，主要为人防及停车库。
5	东园保障性住房工程项目	项目位于翔安区，东园村南侧，东园溪西侧，包含A1-1、A1-2、A1-3三个地块。总用地面积43589平方米，总建筑面积172720平方米，其中：地上建筑面积124449平方米，主要建设保障性住房1026套，建筑面积102378平方米（含架空层3739平方米）；街道综合服务中心、社区卫生服务中心、社区老年人日间照料中心、文化活动中心、社区商业、生鲜超市、物业等配套用房建筑面积22071平方米；地下建



		筑面积48271平方米，主要为人防及停车库。
6	海沧新阳居住区保障性安居工程祥露小区	项目位于海沧区，马銮湾新城规划祥露路西侧，总用地面积47753平方米（含地下连通通道187平方米），总建筑面积278890平方米。其中，地上建筑面积196890平方米，主要建设保障性住房2334套，建筑面积185595平方米（含架空层3653平方米）；社区服务中心、老年日间照料中心、生鲜超市、商业、物业等配套用房11295平方米；地下建筑面积82000平方米（含地下连通通道187平方米），主要为人防及停车库。

(二) 项目已经取得审批情况

项目已经取得的审批情况如下：

序号	项目名称	批准文件名称	批准文号	批准日期
1	祥平保障房地铁社区三期北区工程项目	厦门市发展改革委关于祥平保障房地铁社区三期北区工程项目可行性研究报告的批复	厦发改审批(2020)156号	2020年7月28日
		厦门市发展改革委关于祥平保障房地铁社区三期北区工程D20地块土方石及基坑支护单项工程建安投资概算容缺预审意见的函	厦发改投资函(2020)387号	2020年8月14日
		厦门市发展改革委关于祥平保障房地铁社区三期北区D17、D20地块项目投资概算的批复	厦发改审批(2021)33号	2021年2月4日
		建设项目用地预审与选址意见书(D16地块)	用字第350212202010005号	2020年8月3日
		建设项目用地预审与选址意见书(D17地块)	用字第350212202010006号	2020年8月4日
		建设项目用地预审与选址意见书(D20地块)	用字第350212202010009号	2020年8月11日
		建设项目用地预审和选址意见书(D23地块)	预审选字第350212201910013号	2019年8月27日
		建设用地规划许可证(D17地块)	地字第350212202010027	2020年11月10日



			号	
		建设用地规划许可证 (D20 地块)	地字第 350212202010028 号	2020 年 11 月 10 日
		建设项目环境影响登记表	备案号: 2020350212000002 91	2020 年 9 月 25 日
2	同安城北小区 A 地块	厦门市发展改革委关于同安城北小区 A 地块可行性研究报告的批复	厦发改审批 (2019) 215 号	2019 年 11 月 12 日
		厦门市发展改革委关于同安城北小区 A 地块项目投资概算的批复	厦发改审批 (2020) 142 号	2020 年 7 月 13 日
		厦门市国有建设用地划拨决定书	厦府地 [2020] 11 号 编号 35021220200121H0 04	2020 年 1 月 21 日
		建设项目用地预审和选址意见书	预审选字第 350212201906032 号	2019 年 11 月 11 日
		建设用地规划许可证	地字第 350212201906081 号	2019 年 11 月 14 日
		厦门市自然资源和规划局准予规划许可变更决定书	编号 [2020] 厦规同建设 准更第 009 号	2020 年 3 月 16 日
		建设项目环境影响登记表	备案号: 2019350212000004 07	2019 年 12 月 9 日
3	珩边居住区 保障性安居工程	建设项目用地预审和选址意见书	预审选字第 350213201917025 号	2019 年 9 月 30 日
		建设项目环境影响登记表	备案号 2019350213000003 08	2019 年 12 月 3 日
		福建省人民政府关于厦门市翔安区 2019 年度第三批农用地转用和土地征收的批复	闽政地 (2019) 1187 号	2019 年 12 月 6 日
		厦门市发展改革委关于珩边居住区保障性安居工程	厦发改审批 (2019) 234 号	2019 年 12 月 9 日



	项目可行性研究报告的批复		
	厦门市工业和信息化局关于厦门市社会性住房建设中心珩边居住区保障性安居工程节能报告的审查意见	厦工信能评(2020)2号	2020年1月16日
	厦门市发展改革委关于珩边居住区保障性安居工程项目投资概算的批复	厦发改审批(2020)69号	2020年4月21日
	建设用地规划许可证(D02地块)	地字第350213202017007号	2020年2月24日
	建设用地规划许可证(D05地块)	地字第350213202017006号	2020年2月24日
	建设用地规划许可证(D06地块)	地字第350213202017005号	2020年2月24日
	建设用地规划许可证(B08地块)	地字第350213202017010号	2020年2月24日
	建设用地规划许可证(B09地块)	地字第350213202017009号	2020年2月24日
	建设用地规划许可证(B12地块)	地字第350213202017008号	2020年2月24日
	厦门市国有建设用地划拨决定书(B08地块)	厦府地[2020]98号 决定书编号 35021320200612H022	2020年7月20日
	建设用地批准书(B08地块)	厦门市[2020]翔字第022号	2020年7月20日
	厦门市国有建设用地划拨决定书(B09地块)	厦府地[2020]108号 决定书编号 35021320200617H029	2020年7月20日



		建设用地批准书(B09 地块)	厦门市[2020]翔字第 029 号	2020 年 7 月 20 日
		厦门市国有建设用地划拨决定书 (B12 地块)	厦府地[2020]99 号 决定书编号 35021320200612H0 23	2020 年 7 月 20 日
		建设用地批准书(B12 地块)	厦门市[2020]翔字第 023 号	2020 年 7 月 20 日
		厦门市国有建设用地划拨决定书 (D02 地块)	厦府地[2020]97 号 决定书编号 35021320200612H0 21	2020 年 7 月 20 日
		建设用地批准书(D02 地块)	厦门市[2020]翔字第 021 号	2020 年 7 月 20 日
		厦门市国有建设用地划拨决定书 (D05 地块)	厦府地[2020]106 号 决定书编号 35021320200617H0 27	2020 年 7 月 20 日
		建设用地批准书(D05 地块)	厦门市[2020]翔字第 027 号	2020 年 7 月 20 日
		厦门市国有建设用地划拨决定书 (D06 地块)	厦府地[2020]107 号 决定书编号 35021320200617H0 28	2020 年 7 月 20 日
		建设用地批准书(D06 地块)	厦门市[2020]翔字第 028 号	2020 年 7 月 20 日
4	海沧新阳居住区保障性安居工程三期	征地告知书	厦国土房海告字 (2017) 第 17 号	2017 年 5 月 27 日
		征地告知书	厦国土房海告字 (2017) 第 16 号	2017 年 5 月 27 日



		征地告知书	厦国土房海告字(2017)第15号	2017年5月27日
		征地告知书	厦国土房海告字(2017)第14号	2017年5月27日
		福建省人民政府关于厦门市海沧区2017年度第十二批次农用地转用和土地征收的批复	闽政地(2018)494号	2018年6月19日
		厦门市人民政府关于海沧新阳居住区保障性安居工程1-2地块建设用地土地征收和收回国有土地的通告	厦府(2018)394号	2018年12月30日
		福建省人民政府关于厦门市海沧区2018年度第十一批次农用地转用和土地征收的批复	闽政地(2019)62号	2019年1月16日
		厦门市发展改革委关于海沧新阳居住区保障性安居工程三期项目可行性研究报告的批复	厦发改审批(2021)50号	2021年3月2日
		建设项目用地预审与选址意见书	用字第350200202100039号	2021年3月2日
		厦门市建设局关于海沧新阳居住区保障性安居工程三期基坑支护及土石方工程的施工登记意见函	厦建审核函[2021]28号	2021年5月17日
		厦门市国有建设用地拨款决定书	厦府地[2021]98号 决定书编号 35020520210527H015	2021年5月27日
		建设用地规划许可证	地字第350200202100110号	2021年6月8日
5	东园保障性住房工程	厦门市工业和信息化局关于推行节能审查负面清单实行项目分类管理的通知	厦工信审批(2020)14号	2020年9月11日
		地块建设项目用地预审与选址意见书(A1-1)	用字第350200202010096号	2020年10月26日
		地块建设项目用地预审与选址意见书(A1-2)	用字第350200202010097号	2020年10月26日

		地块建设项目用地预审与选址意见书 (A1-3)	用字第 350200202010098 号	2020 年 10 月 26 日
		厦门市发展改革委关于东园保障性住房项目可行性研究报告的批复	厦发改审批 (2020) 261 号	2020 年 10 月 27 日
		厦门市国有建设用地划拨决定书 (A1-1 地块)	厦府地 [2020] 318 号 决定书编号 35021320201202H070	2020 年 12 月 14 日
		建设用地规划许可证 (A1-1)	地字第 350200202010060 号	2020 年 12 月 14 日
		厦门市发展改革委关于东园保障性住房 A1-1 地块项目项目投资概算的批复	厦发改审批 (2021) 223 号	2021 年 8 月 31 日
6	海沧新阳居住区保障性安居工程祥露小区	建设项目用地预审与选址意见书	用字第 350200202100020	2021 年 2 月 1 日
		厦门市发展改革委关于海沧新阳居住区保障性安居工程祥露小区项目可行性研究报告的批复	厦发改审批 (2021) 28 号	2021 年 2 月 2 日
		厦门市发展改革委关于海沧新阳居住区保障性安居工程祥露小区投资概算的批复	厦发改审批 (2022) 9 号	2022 年 1 月 13 日

综上，本所律师认为：本项目所涉及的 6 个子项目已经取得了建设项目用地预审和选址意见书、建设用地规划许可证、可行性研究报告批复、环境影响登记表的备案等开工建设前的必要的审批文件。

四、项目资金情况

(一) 偿债资金来源

根据《实施方案》，保障性安居工程项目总投资估算为 867,657.00 万元，资金来源由财政专项统筹安排，其中 180,000.00 万元拟通过发行地方政府专项债券解决。2022 年 3 月已发行专项债 80,000.00 万元，债券期限 7 年，利率 2.91%；2022 年 5 月已发行专项债 50,000.00 万元，债券期限 7 年、利率 2.90%。本期拟发行专项债 50,000.00 万元，债券期限 7 年。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》“三、项目投资估算及资金筹措”。



根据《实施方案》，厦门市保障性安居工程项目偿债资金主要来源于保障房租赁与销售收入，商业、车位租金收入。

（二）项目资金平衡安排

根据《财务评估咨询报告》，德勤咨询认为：“根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目债券存续期内债券本息资金覆盖率可达到 1.28 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.21 倍”，“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以完成资金筹措，并以运营收入所对应的充足、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，我们未注意到本期专项债券在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：本项目偿债资金来源于保障房租赁与销售收入，商铺、车位租金收入。据此，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、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；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）；税务服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；信息技术咨询服务；法律咨询（不包括律师事务所业务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”。

德勤咨询的经营范围内包括财务评估咨询。

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、厦门市社会保障性住房建设中心是厦门市建设局下属事业单位，具体承担厦门市社会保障性住房建设工作，依据其具体职责负责本项目的实施，具备实施本项目的主体资格。

2、本项目所涉及的6个子项目已经取得了建设项目用地预审和选址意见书、建设用地规划许可证、可行性研究报告批复、环境影响登记表的备案等开工建设前的必要的审批文件。

3、本项目偿债资金来源于保障房租赁与销售收入，商铺、车位租金收入。据此，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。

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）

（本页无正文，为《北京市盈科（福州）律师事务所关于 2022 年厦门市保障性安居工程项目专项债券（三期）—2022 年厦门市政府专项债券（二十二期）法律意见书》签字页）

北京市盈科（福州）律师事务所（公章）



负责人：



东海霞

经办律师：



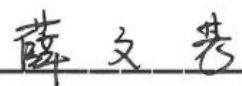
李燕梅

经办律师：



王必勇

经办律师：



薛文芳

2022年10月21日