



北京市盈科（福州）律师事务所
关于 2023 年厦门市湖里区社区综合体保障性安
居工程项目专项债券（一期）
——2023 年厦门市政府专项债券（二十四期）
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 2023 年厦门市湖里区社区综合体保障性安居工程项目专项债券
(一期)

——2023 年厦门市政府专项债券（二十四期）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 2023 年厦门市湖里区社区综合体保障性安居工程项目专项债券（一期）—2023 年厦门市政府专项债券（二十四期）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、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
区政府	指	厦门市湖里区人民政府
区建设局	指	厦门市湖里区建设局
本期债券	指	2023年厦门市湖里区社区综合体保障性安居工程项目专项债券（一期）—2023年厦门市政府专项债券（二十四期）
本项目	指	厦门市湖里区后坑社等城市更新改造项目
本法律意见书	指	本所就本期债券发行出具的《2023年厦门市湖里区社区综合体保障性安居工程项目专项债券（一期）—2023年厦门市政府专项债券（二十四期）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	2023年厦门市政府专项债券（十二至二十五期）信息披露文件
《实施方案》	指	《2023年厦门市湖里区社区综合体保障性安居工程项目专项债券（一期）—2023年厦门市政府专项债券（二十四期）实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	指德勤咨询出具的《2023年厦门市湖里区社区综合体保障性安居工程项目专项债券（一期）—2023年厦门市政府专项债券（二十四期）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：2023年厦门市湖里区社区综合体保障性安居工程项目专项债券（一期）—2023年厦门市政府专项债券（二十四期）

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：10 年

发行总额：3,000 万元

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湖里区社区综合体保障性安居工程项目，包括两个子项目：金山街道社会事务综合服务中心及幼儿园项目及禾美公服综合体项目。

根据区建设局提供的《统一社会信用代码证书》，并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 (<http://www.cods.org.cn>) 查询确认，其基本情况如下：

机构名称	厦门市湖里区建设局（厦门市湖里区人民防空办公室、厦门市湖里区土地房屋征收办公室）
统一社会信用代码	11350206004161450J
机构性质	机关
负责人	郭晓平
机构地址	福建省厦门市湖里区枋湖南路 161 号

根据区政府的政府信息公开信息显示，区建设局是区政府的工作部门，主要职责（一）贯彻实施国家、省、市有关城市建设、建筑业、房地产业、建材、建机、人民防空的方针、政策和法律、法规。（二）管理辖区建筑市场，负责区发展和改革局立项和区商务局备案的建筑项目工程、二次装修工程施工的审核、监督与管理。（三）按权限负责全区房屋建筑工程、市政基础设施工程的质量、安全和文明施工的监督管理；负责全区房屋建筑工程和市政基础设施工程施工许可、竣工验收备案等；监督建设工程强制性条文以及法定程序的实施；组织或参与建设工程质量安全事故的调查处理。（四）负责全区安置房的计划、建设与管理。（五）负责辖区私危房改造的审批、建筑施工许可证、规划许可证的发放，指导全区住宅小区的物业管理工作。（六）负责全区土建专业初级技术职称的评审、报批，指导管理本系统专业培训以及行业协会工作。（七）负责全区建筑材料使用的监督管理，协助有关部门做好新型建筑材料的推广应用工作。（八）负责全区建筑节能施工的监督管理工作；贯彻落实建筑节能的政策、规划、计划；组织实施重大建筑节能项目，推进节能减排。（九）依法管理全区人民防空工作。（十）承办区委、区政府、区人武部交办的其他事项。

综上，本所律师认为，本项目的项目单位区建设局为政府职能部门，并依

据其具体职责负责本项目的实施，具备实施本项目对应子项目的主体资格。

三、项目情况

（一）项目概况

1、金山街道社会事务综合服务中心及幼儿园项目：项目位于湖里区中部，仙岳路北侧，地块北侧隔金山派出所警务楼为金山西路，南侧为爱鹭老年养护中心，西侧为空军后勤部住宅，东侧为万禹国际广场。项目集医疗、养老、文化教育等为一体的综合性民生项目，该项目用地面积约7892 平方米，总建筑面积32400 平方米，其中地上建筑面积20400平方米，地下建筑面积12000平方米。项目建设内容包括：新建1栋14层社会事务综合服务中心（含社区卫生服务中心、老年人活动中心、文化活动中心及社区用房等），建筑面积15300平方米；新建1栋4层12班规模幼儿园(含托育所)以及30米跑道、沙坑等室外活动场地，建筑面积5100平方米；新建两层地下室（含139个地下机动停车位及消防水池、水泵房等），建筑面积12000平方米。

2、禾美公服综合体项目：位于湖里五缘湾北片区，用地面积：3521 平方米；计容建筑面积：12600 平方米；容积率：3.58；用地性质：二类居住用地；建筑限高：50 米；配建设施：社区服务中心 2800 平方米，老年人日间照料中心 750 平方米，“三合一”环卫设施 270 平方米，社区运动公园 1000 平方米，社区食堂 200 平方米，保障性租赁住房 8580 平方米。

（二）项目的审批情况

1、金山街道社会事务综合服务中心及幼儿园项目已经取得的审批情况如下：

（1）可行性研究的批复

2022 年 5 月 23 日，厦门市湖里区发展和改革局下发金山街道办《湖里区发改局关于金山街道社会事务综合服务中心及幼儿园项目可行性研究的批复》（厦湖发改投[2022]16 号），同意建设金山街道社会事务综合服务中心及幼儿园项目。

2、禾美公服综合体项目已经取得的审批情况如下：

（1）可行性研究的批复

2023 年 5 月 11 日，厦门市湖里区发展和改革局向湖里区建设服务中心下发《湖里区发改局关于禾美公服综合体项目可行性研究的批复》（厦湖发改投

[2023]32号)，同意建设禾美公服综合体项目。

基于以上，本律师认为：本项目已办理立项批复，但尚需办理建设项目选址意见书、可行性研究报告批复、投资概算审批、建设用地的批复、建设用地规划许可证、环境影响报告表批复、建设工程规划许可证等项目开工建设前所必要的建设手续。项目尚未取得项目建设用地的土地使用权。

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 37,088.54 万元，其中自筹资金 34,088.54 万元，自筹比例 91.91%。2023 年本期计划发行专项债券 3,000.00 万元，发行期限为 10 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》第二章“项目投资估算及资金筹措”。

根据《实施方案》，本项目拟以所涉及的卫生服务中心门诊收入及幼儿园收入作为本期政府专项债券还本付息来源。

（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 1.59 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.53 倍”，“我们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：本项目拟以所涉及的卫生服务中心门诊收入及幼儿园收入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：“一般经营项目是：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），许可经营项目是：无”。

德勤咨询的经营范围中包括财务评估咨询。

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、综上，本所律师认为，本项目的项目单位区建设局为政府职能部门，并依据其具体职责负责本项目的实施，具备实施本项目对应子项目的主体资格。

2、本项目已办理立项批复，但尚需办理建设项目选址意见书、可行性研究报告批复、投资概算审批、建设用地的批复、建设用地规划许可证、环境影响报告表批复、建设工程规划许可证等项目开工建设前所必要的建设手续。项目

尚未取得项目建设用地的土地使用权。

3、本项目拟以所涉及的卫生服务中心门诊收入及幼儿园收入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。

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肆份，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 2023 年厦门市湖里区社区综合体保障性安居工程项目专项债券（一期）—2023 年厦门市政府专项债券（二十四期）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

经办律师：

李汶娟

2023年8月7日