



北京市盈科（福州）律师事务所
关于 2023 年厦门市湖里区后坑社等城市更新改
造项目专项债券（一期）
——2023 年厦门市政府专项债券（二十三期）
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 年厦门市湖里区后坑社等城市更新改造项目专项债券
(一期)

——2023 年厦门市政府专项债券（二十三期）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 年厦门市湖里区后坑社等城市更新改造项目专项债券（一期）——2023 年厦门市政府专项债券（二十三期）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
金山街道办	指	厦门市湖里区人民政府金山街道办事处
湖里街道办	指	厦门市湖里区人民政府湖里街道办事处
本期债券	指	2023年厦门市湖里区后坑社等城市更新改造项目专项债券（一期）—2023年厦门市政府专项债券（二十三期）
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年厦门市湖里区后坑社等城市更新改造项目专项债券（一期）—2023年厦门市政府专项债券（二十三期）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年厦门市湖里区后坑社等城市更新改造项目专项债券（一期）—2023年厦门市政府专项债券（二十三期）实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	指德勤咨询出具的《2023年厦门市湖里区后坑社等城市更新改造项目专项债券（一期）—2023年厦门市政府专项债券（二十三期）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年厦门市湖里区后坑社等城市更新改造项目专项债券（一期）—2023年厦门市政府专项债券（二十三期）

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：22,000 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后坑社等城市更新改造项目，包括两个子项目：后坑社城市更新改造项目及东渡片区城市更新项目。

（一）后坑社城市更新改造项目

根据金山街道办提供的《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	厦门市湖里区人民政府金山街道办事处
统一社会信用代码	1135020600413716XG
机构性质	机关
负责人	杨盛
机构地址	福建省厦门市湖里区云顶北路 16 号

根据区政府的政府信息公开信息显示，金山街道办是区政府的派出机关，主要职责(一)贯彻执行国家的法律、法规和上级国家行政机关的决定、命令及同级党工委的决定。(二)组织实施与居民生活密切相关的社区公共服务，落实人力资源和社会保障、民政、教育、文化体育、卫生健康、计生服务、退役军人和生态环境保护等领域相关政策。(三)支持基层自治，指导居委会建设，健全自治平台，组织社区居民和单位参与社区建设和管理。(四)承担辖区社会治安综合治理工作，处理群众来信来访，反映社情民意，化解矛盾纠纷，防范社会风险和環境风险，做好应急管理、安全生产、公共安全等工作。(五)落实辖区经济发展规划、重点项目建设，做好招商引资、优化营商环境等工作，落实人才引进、人力资源、劳动保障、政策扶助等服务企业工作，做好经济统计等工作。(六)统筹辖区内执法力量，协调开展综合执法工作，并组织开展群众监督和社会监督。(七)完成区政府交办的其他事项。

（二）东渡片区城市更新项目

根据湖里街道办提供的《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	厦门市湖里区人民政府湖里街道办事处
统一社会信用代码	11350206004161522B
机构性质	机关
负责人	彭芳兰
机构地址	福建省厦门市湖里区南山西路 551 号

根据区政府的政府信息公开信息显示，湖里街道办是区政府的派出机关，主要职责 1. 贯彻执行国家的法律、法规和上级国家行政机关的决定、命令及同级党工委的决定。2. 组织实施与居民生活密切相关的社区公共服务，落实人力资源和社会保障、民政、教育、文化体育、卫生健康、计生服务、退役军人和生态环境保护等领域相关政策。3. 支持基层自治，指导居委会建设，健全自治平台，组织社区居民和单位参与社区建设和管理。4. 承担辖区社会治安综合治理工作，处理群众来信来访，反映社情民意，化解矛盾纠纷，防范社会风险和環境风险，做好应急管理、安全生产、公共安全等工作。5. 落实辖区经济发展规划、重点项目建设，做好招商引资、优化营商环境等工作，落实人才引进、人力资源、劳动保障、政策扶助等服务企业工作，做好经济统计等工作。6. 统筹辖区内执法力量，协调开展综合执法工作，并组织开展群众监督和社会监督。7. 完成区政府交办的其他事项。

综上，本所律师认为，本项目的项目单位金山街道办及湖里街道办均为政府派出机关，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、后坑社城市更新改造项目：项目位于厦门本岛地理中心，地处湖边水库湖畔、与五缘湾生态廊道和万石山生态廊道相切，同时也是本岛东部新城的重要辐射区域。后坑社城市更新改造项目改造内容主要是与居民生活直接相关的社区综合服务中心、户外综合健身场地、幼儿园、公厕等配套设施完善、道路交通梳理、立面整治提升、市政基础设施维修完善等。本次更新规划范围北至仙岳路，南至吕岭路，西至金尚路，东至云顶中路，位于湖边水库和后埔编制单元的交界处，面积 102.84 公顷；改造范围包括前社、后社两个自然社及集鑫佳园 B 区、市政大厦地块，面积 41.55 公顷。

2、东渡片区城市更新项目：项目位于东渡狐尾山西北部，以海山路为主轴

线，北至仙岳路，西至东渡路。项目改造对象含东荣、东渡、金鼎(部分)三个社区，现有 25 个老旧小区，总改造建筑面积约 31.316 万平方米。包含老旧小区改造和完整社区改造。

(二) 项目的审批情况

1、后坑社城市更新改造项目已经取得的审批情况如下：

(1) 前期工作计划立项批复

2023 年 7 月 13 日，厦门市湖里区发展和改革局下发各单位《湖里区发改局关于下达 2023 年第九批区级基建项目前期工作计划的通知》（厦湖发改投[2023]57 号），将本项目列入 2023 年第九批湖里区区级基建项目前期工作计划。

2023 年 7 月 14 日，厦门市湖里区国有资产投资集团有限公司作为本项目备案申报单位作出承诺：一、遵守国家法律法规，符合国民经济和社会发展规划、专项规划、区域规划、产业政策、市场准入标准、资源开发、能耗与环境管理等要求，依法履行项目备案手续，并在开工建设前根据法律法规规定办理其他手续。二、我公司将按照项目备案的建设地点、规模、内容开展建设，如项目法人发生变化，项目建设地点、规模、内容发生重大变更，或者放弃项目建设的，将及时通过在线平台及时告知项目备案机关，并修改相关信息。三、我公司将如实报送项目开工建设、建设进度、竣工的基本信息。项目开工前，登录在线平台报备项目开工基本信息。项目开工后，按年度在线报备项目建设动态进度基本信息。项目竣工验收后，在线报备项目竣工基本信息。四、我公司对备案项目信息的真实性、合法性和完整性负责。五、若发生失信违法行为，我公司将自愿接受惩戒，并愿意承担因此所产生的一切法律责任。并取得厦门市企业投资项目备案证明（内资）。

2、东渡片区城市更新项目已经取得的审批情况如下：

(1) 立项批复

2022 年 8 月 9 日，厦门市湖里区发展和改革局向湖里街道办下发《湖里区发改局关于东渡片区城市更新项目立项的批复》（厦湖发改投[2022]36 号），

同意建设湖里区东渡片区城市更新项目。

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 148,812.95 万元，其中自筹资金 126,812.95 万元，自筹比例 85.22%。2023 年本期计划发行专项债券 22,000.00 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停车位收入及土地出让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 2.02 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.97 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停车位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、本项目的项目单位金山街道办及湖里街道办均为政府派出机关，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停车位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。

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）

（本页无正文，为《北京市盈科（福州）律师事务所关于 2023 年厦门市湖里区后坑社等城市更新改造项目专项债券（一期）—2023 年厦门市政府专项债券（二十三期）法律意见书》签字页）



经办律师： 李燕梅
李燕梅

负责人： 东海霞
东海霞

经办律师： 王必勇
王必勇

经办律师： 李汶娟
李汶娟

2023 年 8 月 7 日