



中豪律师  
ZHH LAW FIRM

诚信·专业·严谨  
INTEGRITY · PROFESSIONAL · PRECISENESS

中豪律师事务所  
重庆市政府专项债券  
大渡口区沙沱片区城中村改造项目

法  
律  
意  
见  
书

Add: 重庆市两江新区金融城2号T2栋9层 400023

Tel: +86 23 6701 8088 Fax: +86 23 6701 8388 Http: [www.zhhlaw.com](http://www.zhhlaw.com)

重庆·上海·北京·成都·贵阳·香港·纽约·万象



## 目 录

第一节 引言 .....	1
第二节 正文 .....	4
一、本年债券发行概况 .....	4
二、本年债券的项目实施主体 .....	5
三、本年债券对应的项目 .....	7
四、会计师事务所及财务评估报告 .....	10
五、律师事务所 .....	11
六、结论意见 .....	11



# 中豪律师事务所 重庆市政府专项债券 大渡口区沙沱片区城中村改造项目 法律意见书

中豪（2026）法见字第 023 号

重庆市大渡口区财政局：

中豪律师事务所（以下简称本所）系中华人民共和国（以下简称中国）合法注册的从事中国法律服务的律师事务所。本所接受委托，担任重庆市政府专项债券——大渡口区沙沱片区城中村改造项目（以下简称本年债券）的专项法律顾问。

## 第一节 引言

### 一、就出具本法律意见书，本所特作如下声明

（一）本所依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《财政部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）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预

案的通知》（国办函〔2016〕88号文）、《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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、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）以及相关法律法规及规范性文件的规定，遵循律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，为发行人本年债券的发行出具本法律意见书。

（二）本法律意见书是基于出具日之前发生或存在的有关事实及中国现行有效的法律、法规和其他规范性文件，以及本所律师对相关事实的了解和对有关法律、法规和其他规范性文件的理解作出的。本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本年债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（三）本所律师向重庆建桥置业有限公司提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了重庆建桥置业有限公司根据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向项目实施主体有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关行政机关、司法机关、发行人或者其他有关机构出具的证明文件或有关说明出具意见。本所对以上无其他证据可供佐证的证明文件或有关说明视为真实无误。

（四）本法律意见书仅就与本年债券发行有关的法律问题发表意

见，并不对有关财务、审计、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。本所在本法律意见书中如有对会计报表、审计报告、验资报告、资产评估报告、财务评估报告等专业报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确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。

（五）本法律意见书仅供发行人为本年债券发行申请之目的使用，未经本所同意，不得用作其他目的。本所同意发行人在本年债券发行申请时，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。

（六）本所同意将本法律意见书作为本年债券发行申请必备的法律文件，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。

二、为出具本法律意见书，本所根据中国现行的法律、行政法规以及规范性文件的要求，对项目实施主体资格、本年债券对应项目情况、财务评估报告及中介服务机构进行了核查验证，并已对本所认为出具本法律意见书所需的文件进行了审慎审阅。

三、基于上述声明与说明有效成立的前提，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，以发行人发行本年债券特聘专项法律顾问的身份，出具法律意见如下：



## 第二节 正文

### 一、本年债券发行概况

根据重庆建桥置业有限公司向本所提供的资料、文件和对有关问题的说明，大渡口区沙沱片区城中村改造项目的基本情况如下：

债券名称	重庆市政府专项债券 ——大渡口区沙沱片区城中村改造项目
发行人	重庆市人民政府
发行金额	250,000.00万元 大渡口区沙沱片区城中村改造项目拟发行债券总金额为300,000.00万元。其中，2025年重庆市政府专项债券（二十二期）已发行22,700.00万元，2025年重庆市政府专项债券（三十七期）已发行27,300.00万元，2026年拟发行债券250,000.00万元。
发行期限	15年期
募资用途	专项用于大渡口区沙沱片区城中村改造项目
还款来源	以地面及地下停车位出租收入、充电桩服务收入、广告位出租收入、人才公寓出租收入、农贸市场出租收入作为项目运营收益及项目所在片区地块整治后的出让净收益进行偿还，该收益可用于覆盖本次发行债券本息。



## 发行依据

《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《财政部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）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号文）、《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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、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）等相关法律法规及规范性文件。

## 二、本年债券的项目实施主体

本年重庆市政府专项债券——大渡口区沙沱片区城中村改造项目的项目实施主体信息如下：

根据重庆市大渡口区发展和改革委员会2025年5月21日作出的《关于大渡口区沙沱片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（渡发改审发〔2025〕52号）所载，大渡口区沙沱片区城中村改造项目



目的项目实施主体为重庆建桥置业有限公司。

根据重庆建桥置业有限公司提供的营业执照，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统(<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>)查询核实，确认重庆建桥置业有限公司的基本信息如下：

名称	重庆建桥置业有限公司
统一社会信用代码	91500104MA5U621Q07
法定代表人	熊承勇
住所	重庆市大渡口区海康路106号1号楼1-1（11层）
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	44,000.00万
成立时间	2016年05月18日
核准日期	2025年07月18日
登记状态	存续（在营、开业、在册）
宗旨和业务范围	许可项目：房地产开发（凭有效资质证执业）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：自有房屋租赁、物业管理（取得相关行政许可后在许可范围内从事经营）、停车场管理服务；销售：建筑材料（不含危险化学品）；建筑工程机械与设备租赁，专用设备制造（不含许可类专业设备制造），生态恢复及生态保护服务，环境应急治理服务（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）



登记机关

重庆市大渡口区市场监督管理局

经查，重庆建桥置业有限公司系由重庆市大渡口区城市运营管理有限公司 100%持股，重庆市大渡口区城市运营管理有限公司系大渡口区国有资产监督管理委员会 100%持股的国有独资公司。因此，重庆建桥置业有限公司为国有控股企业。

本所认为：本年债券对应的大渡口区沙沱片区城中村改造项目的项目实施主体重庆建桥置业有限公司系依法成立并合法存续的国有控股企业，其经重庆市大渡口区发展和改革委员会批复同意作为本年债券对应的大渡口区沙沱片区城中村改造项目的项目业主，具备实施该项目的主体资格。

### 三、本年债券对应的项目

本年重庆市政府专项债券涉及的项目为大渡口区沙沱片区城中村改造项目。项目具体情况如下：

#### （一）项目基本情况

1. 项目名称：大渡口区沙沱片区城中村改造项目（项目代码：2411-500104-04-01-938536）。

2. 项目实施主体：重庆建桥置业有限公司。

3. 项目建设地址：大渡口区跳磴镇沙沱村、石盘村。

4. 建设内容：本项目对大渡口区跳磴镇沙沱村、石盘村范围内集体土地进行征收、对危旧房屋实施拆除、对居民和企业进行补偿和安置后，实施土壤污染修复和场地平整，新建安置住房并建设市政道路等配套基础设施，以达到本轮城中村改造“净地出让”工作要求。项目改造范围总占地面积 3389 亩，拆迁建筑规模 8 万平方米（其中住宅 5 万平方米、企业 3 万平方米），对 840 户 1400 人进行安置；新

建安置房 276 套；建设安置房配套道路 12.87 千米，新建及迁改给水、通讯、电力、燃气管道；对 249.14 亩土地开展土污调查并对存在污染的土地实施修复。

5. 项目总投资：根据重庆市大渡口区发展和改革委员会 2025 年 5 月 21 日作出的《关于大渡口区沙沱片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（渡发改审发〔2025〕52 号）所载，工程总投资估算为 403,066.02 万元，其中工程费用 133,252.59 万元、工程建设其他费用 236,209.71 万元、预备费 18,473.12 万元、建设期利息 15,130.60 万元。

6. 项目建设期：36 个月，2025 年 8 月至 2028 年 7 月。

7. 项目社会效益

根据《大渡口区沙沱片区城中村改造项目可行性研究报告》所载：本项目的实施将有效地改善大渡口区沙沱片区城中村居民住房条件和人居环境，缓解社会矛盾，有利于提升城市形象、完善城市功能，改善区域的基础设施条件，提高土地的使用效益，扩大城市发展空间，加速大渡口区经济社会发展，项目的实施具有良好的经济效益和社会效益。同时，项目实施符合国家及地方的大政方针，符合区域经济发展规划、城市总体规划的要求，建设是必要的。

本项目主要建设内容主要包括土地征用和储备整治、建设道路工程、改造管线、安置房等，目前重庆市已在城市基础建设方面积累了大量经验，项目工程方案的实施具有较好的技术保障。

本项目受到大渡口区各部门领导的重视和支持，由区发改委、区规资局、区土储中心联合牵头，区政府主要领导统筹协调项目实施过程中的重大问题，区政府相关部门参与制定改造计划和实施方案，组织开展土地整理、拆迁安置、建设施工等工作，为项目实施提供了有

力的组织保证。

通过社会、经济、自然、地理环境和建设条件等诸多方面的分析，以及社会影响分析评价，从而肯定了项目的可行性，即方案的建设规模、建设内容、项目投资等各方面都是可行的。

因此，本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券发行要求。

## （二）项目批复情况

2025年5月21日，重庆市大渡口区发展和改革委员会作出《关于大渡口区沙沱片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（渡发改审发〔2025〕52号），同意重庆建桥置业有限公司的报批申请。批复明确：一、项目名称为大渡口区沙沱片区城中村改造项目。二、项目代码为2411-500104-04-01-938536。三、项目业主为重庆建桥置业有限公司。四、项目建设地址为大渡口区跳磴镇沙沱村、石盘村。五、项目建设规模及内容为本项目对大渡口区跳磴镇沙沱村、石盘村范围内集体土地进行征收、对危旧房屋实施拆除、对居民和企业进行补偿和安置后，实施土壤污染修复和场地平整，新建安置住房并建设市政道路等配套基础设施，以达到本轮城中村改造“净地出让”工作要求。项目改造范围总占地面积3389亩，拆迁建筑规模8万平方米（其中住宅5万平方米、企业3万平方米），对840户1400人进行安置；新建安置房276套；建设安置房配套道路12.87千米，新建及迁改给水、通讯、电力、燃气管道；对249.14亩土地开展土污调查并对存在污染的土地实施修复。六、工程总投资估算为403,066.02万元，其中工程费用133,252.59万元、工程建设其他费用236,209.71万元、预备费18,473.12万元、建设期利息15,130.60万元。七、资金来源为争取上级资金、地方政府专项债、区级财政配套及业主自筹。



八、招投标内容为本项目的招标范围为勘察、设计、施工、监理和重要设备及材料等货物采购均采用公开招标方式，招标组织形式为委托招标。九、建设工程为 36 个月。

本所认为：本年债券对应的大渡口区沙沱片区城中村改造项目，属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券发行要求；项目已取得现阶段必要的审批或许可，项目实施单位应根据项目开发进度继续办理相关审批或许可手续，保证项目建设合法合规。

#### 四、会计师事务所及财务评估报告

重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称康华会计师事务所）作为本年债券发行的审计机构并出具编号为康华综 B（2026）A94 号的《重庆市政府专项债券——大渡口区沙沱片区城中村改造项目财务评估报告》（以下简称《财务评估报告》）。

康华会计师事务所现持有重庆市渝中区市场监督管理局于 2025 年 4 月 16 日核发的统一社会信用代码为 91500103MA614NHH0G 的营业执照、重庆市财政局于 2021 年 8 月 16 日核发的会计师事务所编号为 50030002 的《会计师事务所执业证书》。为本年债券发行出具《财务评估报告》的会计师吴红艳、瞿重磊均持有《注册会计师证书》，并通过了 2025 年度检验。

《财务评估报告》第四部分“测算项目收益覆盖融资本息倍数”载明：本次评估的大渡口区沙沱片区城中村改造项目，在项目运营收益设定增速及土地出让价格增速的 100%、90%、80% 情况下，项目合计可偿债收益对全部融资本息覆盖倍数为 1.27、1.20、1.14，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。

本所认为：康华会计师事务所系依法成立且合法存续的审计机构，

具备为本年债券发行出具《财务评估报告》的资质，在《财务评估报告》上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格；根据康华会计师事务所在康华综 B（2026）A94 号《财务评估报告》的评估结论，本次评估的大渡口区沙沱片区城中村改造项目，预期项目可偿债收益能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

## 五、律师事务所

中豪律师事务所作为本年债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所持有重庆市司法局核发的证号为 25001199820348114 的《律师事务所执业许可证》。为本年债券发行出具法律意见书的王必伟、刘文治律师均持有《律师执业证》，并通过了 2024 年度考核备案。

本所认为：本所是经依法核准成立并有效存续的律师事务所，具备为本年债券发行出具法律意见书的资质，在法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格。

## 六、结论意见

综上所述，本所认为：

（一）本年债券由重庆市人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本年债券的主体资格，募集资金将专项用于大渡口区沙沱片区城中村改造项目建设，符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2019〕23 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2020〕94 号文、财预〔2020〕36 号文等法律、法规及规范性文件的规定。

(二) 本年债券对应的大渡口区沙沱片区城中村改造项目的项目实施主体重庆建桥置业有限公司系依法成立并合法存续的国有控股企业，其经重庆市大渡口区发展和改革委员会批复同意作为本年债券对应的大渡口区沙沱片区城中村改造项目的项目业主，具备实施该项目的主体资格。

(三) 本年债券对应的大渡口区沙沱片区城中村改造项目，属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券发行要求；项目已取得现阶段必要的审批或许可，项目实施单位应根据项目开发进度继续办理相关审批或许可手续，保证项目建设合法合规。

(四) 根据康华会计师事务所在康华综 B（2026）A94 号《财务评估报告》的评估结论，本次评估的大渡口区沙沱片区城中村改造项目，预期项目可偿债收益能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

(五) 为本年债券发行提供服务的审计机构、法律顾问，均具备相应的从业资质。

本法律意见书根据 GF2026-039《委托代理合同》出具，正本一式六份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



(此页无正文，为《重庆市政府专项债券——大渡口区沙沱片区城中村改造项目法律意见书》签署页)



经办律师: 王必伟  
王必伟

刘文治  
刘文治

二〇二六年二月九日

诚信 · 专业 · 严谨  
INTEGRITY  
PROFESSIONALISM  
PRECISENESS



#### 重庆

重庆市两江新区金融城2号T2栋9层 400023  
9/F, T2 Financial Town No.2, Liangjiang New Area, Chongqing 400023, PRC  
Tel : +86 23 6701 8088 Fax : +86 23 6701 8388 Email : cq@zhhlaw.com

#### 上海

上海市浦东新区浦东南路256号华夏银行大厦13层 200120  
13/F, Huaxia Bank Tower, 256 Pudong Road South, Pudong New District, Shanghai 200120, PRC  
Tel : +86 21 6886 6488 Fax : +86 21 5888 6588 Email : sh@zhhlaw.com

#### 贵阳

贵阳市南明区新华路126号富中国际广场10层 550002  
10/F, Fuzhong International Plaza, 126 Xinhua Road, Nanming District, Guiyang 550002, PRC  
Tel : +86 851 8551 9188 Fax : +86 851 8553 8808 Email : gy@zhhlaw.com

#### 纽约

美国纽约州纽约市260麦迪逊大道8层 10016  
8/F, 260 Madison Ave, New York, NY 10016, USA  
Tel : +1 (212) 521 4235 Fax : +1 (212) 521 4099 Email : nyc@zhhlaw.com

#### 北京

北京市朝阳区光华路远洋光华国际AB座7层 100020  
7/F, Tower AB, Yuanyang Guanghua International, Guanghua Road, Chaoyang District, Beijing 100020, PRC  
Tel : +86 10 2173 7325 Fax : +86 10 2173 7325 Email : bj@zhhlaw.com

#### 成都

成都市锦江区红星路三段1号国际金融中心1号楼22层 610021  
22/F, IFS Office Tower 1, No. 1 Section 3 Hongxing Road, Jinjiang District, Chengdu 610021, PRC  
Tel : +86 28 8551 9988 Fax : +86 28 8557 9988 Email : cd@zhhlaw.com

#### 香港

香港金钟道95号统一中心32层  
32/F, United Centre, 95 Queensway, Admiralty, Hong Kong  
Tel : +852 2532 7927 Fax : +852 2537 5832 Email : hk@zhhlaw.com

#### 万象

老挝万象市西萨达纳克区东诺奎450号B栋5层 01000  
5/F, 450B Donenokkhoum, Sisattanak District, Vientiane, Laos  
Tel : +856 20 7657 6666 Fax : +856 20 7772 3770 Email : vte@zhhlaw.com