



四川蜀国律师事务所  
关于万源市先农坛及周边老旧小区改造项目  
收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

二〇二一年一月

四川蜀国律师事务所  
关于万源市先农坛及周边老旧小区改造项目  
收益与融资自求平衡专项债券之  
**法律意见书**

（2021）蜀国律见字第 12 号

致：

万源市住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，四川蜀国律师事务所作为万源市先农坛及周边老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照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，出具本法律意见书。

## 目 录

第一部分 引言.....	- 3 -
一、释义.....	- 3 -
二、律师应声明的事项.....	- 4 -
第二部分 正文.....	- 6 -
一、项目相关主体资格.....	- 6 -
二、项目概况和审批情况.....	- 6 -
（一）项目概况.....	- 6 -
（二）审批情况.....	- 7 -
三、项目效益.....	- 9 -
（一）公益效益.....	- 9 -
（二）经济效益.....	- 9 -
（三）社会效益.....	- 10 -
四、项目融资与收益平衡.....	- 12 -
五、中介服务机构.....	- 12 -
（一）会计师事务所.....	- 12 -
（二）律师事务所.....	- 13 -
六、结论.....	- 13 -

## 第一部分 引言

### 一、释义

为表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明。以下所列词语具有如下含义：

本期债券	指	万源市先农坛及周边老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	万源市先农坛及周边老旧小区改造项目
本所	指	四川蜀国律师事务所
成都德欣会计师事务所	指	成都德欣会计师事务所有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《实施方案》	指	《万源市先农坛及周边老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财评报告》	指	《万源市先农坛及周边老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告》
本法律意见书	指	《四川蜀国律师事务所关于万源市先农坛及周边老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》

## 二、律师应声明的事项

（一）本所律师依据《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）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等有关法律、法规、规章及有关政策文件，本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

（二）本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依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委托人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委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了相关方及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

（三）本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、财务评

级报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，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保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、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。

（四）本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

（五）本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，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期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

## 第二部分 正文

### 一、项目相关主体资格

实施机构：万源市住房和城乡建设局

统一社会信用代码：115114810088318100

地址：万源市太平镇秦川大道 68 号

负责人：周远礼

赋码机关：万源市人民政府

机构性质：机关

本所律师认为，万源市住房和城乡建设局为依法开办的具有独立法人地位的国有独资公司，有效存续，具备作为项目业主的主体资格。万源市住房和城乡建设局作为具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目实施机构的主体资格。

### 二、项目概况和审批情况

#### （一）项目概况

根据《实施方案》以及项目业主及实施机构提供的相关资料，经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，项目的基本情况并取得行政审批等情况如下：

项目名称：万源市先农坛及周边老旧小区改造项目

项目所属领域：城镇老旧小区改造

项目建设期：18 个月

项目类型：本项目为改建工程，资产无抵押或质押情况

## 项目建设内容：

新建、改造 761 户老旧小区道路，雨污管网，燃气管网，供水管网，电力通讯，路灯、人行道和绿化等基础设施。新建小区周边的卫生服务站、社区综合服务站、以及便民市场、幼儿园、综合农贸市场等公共服务设施和垃圾中转站。

## （二）审批情况

### 1. 关于项目可行性研究报告（代立项）批复的情况

万源市发展和改革局出具文件《关于万源市先农坛及周边老旧小区改造项目建设书的批复》（万发改行审〔2020〕482 号）载明：“万源市发展和改革局同意实施万源市先农坛及周边老旧小区改造项目”，并对项目名称、建设地址、建设年限、项目业主、建设内容及规模等内容进行了批复。

### 2. 关于用地手续的情况

万源市自然资源和规划局出具文件《关于项目用地审批手续办理情况的说明》载明：“申请下达 2021 年新增专项债券万源市先农坛及周边老旧小区改造项目，按照《专项债券项目基础评审标准》，需具备用地审批和规划办理的相关手续，应该取得用地预审和规划选址意见手续，现已取得了用地预审和规划选址意见，符合本项目要求履行的用地审批手续”。《关于项目用地审批手续办理情况的说明》后附用地预审说明及规划意见的函件，函件具体内容如下：

万源市自然资源和规划局出具《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 511781202000127 号）载明：“经审核，本建设项目符



合国土空间用途管制要求，核发此书”。

### 3. 关于环评手续的情况

万源市生态环境局出具《关于项目环境影响评价手续办理情况的说明》（以下简称《环评说明》）载明：“申请下达 2021 年新增专项债券万源市先农坛及周边老旧小区改造项目，按照环评管理相关要求，应该取得环境影响登记表手续，现已履行环境影响登记表手续，符合本项目要求履行的环境影响评价相关手续”。《环评说明》后附环境影响登记表，具体内容如下：

项目名称万源市先农坛及周边老旧小区改造项目，建设单位完成了《建设项目环境影响登记表》的填报，该表备案回执栏载明：“该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202051178100000128”。

### 4. 关于项目资本金的情况

万源市财政局出具《关于万源市先农坛及周边老旧小区改造项目资本金落实情况的说明》载明：“万源市先农坛及周边老旧小区改造项目项目总投资 9996.00 万元，其中项目资本金 7296.00 万元，拟发行专项债融资 2700.00 万元。项目资本金全部为财政资金，项目资本金将按项目进度同比例拨付，目前该项目资本金支出已按规定纳入当年预算”。

本所律师认为，项目已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及项目实施方正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

### 三、项目效益

根据《实施方案》，项目具有公益效益，同时能带来经济效益和良好的社会效益。

#### （一）公益效益

2020年4月国务院办公厅印发《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，将城镇老旧小区改造列入各级政府工作日程，意味着城镇老旧小区改造在全国推开，其中蕴含着党中央、国务院统筹疫情防控与经济发展两个大局，把城镇老旧小区改造作为推动我国经济复苏与增长“助推器”的深意。随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同时存在着严重的违章搭建等问题，这直接影响到居民的生活质量与城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老旧小区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。老旧小区改造项目不同于一般企业建设项目，它不以项目的自身盈利为目的，而是通过为社会提供服务，增加原有项目的安全可靠，能源节约，环境美化等特性，进而转化为社会效益。

项目建设对完善小区功能、提升居民幸福生活指数、推进民生工程建设的意义重大，因此本项目具有较强公益性。

#### （二）经济效益

项目的实施将对社会经济发展与环境保护目标协调好，给万源市

的经济带来极大的效益。

项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。并且项目的建设增大了该区域招商引资的吸引力，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是项目运营时带来的通过工人工资形式取得的收入。

另外本项目的建设对增强万源市的综合竞争能力有极大的意义。本项目的实施建设将促进万源市城镇建设的步伐，改善投资环境，将吸引国内外资本参与万源市旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为万源市的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升万源市城乡形象、改善投资环境、增强万源市的综合竞争能力有极大的意义。

### （三）社会效益

老旧小区综合整治的目标，首要的不是追求经济效益，而是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。综合整治的意义不仅在于简单改善、维持社区秩序，保障住户基本的居住条件，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，维护社会稳定，营造一种和谐的人文环境。通过全面的综合整治，使老旧住宅小区原有毁损的道路及时修补，严重缺失的照明设施得到增设，方便了群众出行；私搭乱建被拆除，腾出的场地用来建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，居民居住的条件改善了，环

境优美了，心气也就顺了，精神文明建设水平自然会得到提升。

目前，万源市部分院落基础设施及环境落后、破旧，急需整治。由于老旧小区道路、路灯、绿化、雨污水管网等基础设施已使用较长时间，部分设施设备已经老化，有的雨污水存在混排，有的设施有不同程度的损坏，存在一定的安全隐患。

本项目的实施建设，将完善万源市老旧院落的基础设施，改善社区人居环境，提升社区和城市形象，减少区域内生活污水对环境污染，提高居民生活质量。项目的建设将提高群众的环保意识，自觉维护环境。同时，提高城市化管理服务水平，促进社会稳定发展和社会进步。

项目建设有利于社会的稳定，项目的实施将拉动该片区经济社会发展，可吸纳部分剩余劳动力，为当地群众解困和劳动力转移提供了就业机会，有效地减轻了就业压力，有利于社会的稳定，有利于人民不断增长的物质和文化生活需要的满足。

综上，本所律师认为，项目具有较强的公益性且有收益，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

## 四、项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，项目资本金为 7296.00 万元，占总投资的万源市 72.99%，资本金来源于财政资金，资本金根据项目建设实际情况计划分批次予以拨付；拟发行政府专项债 2700.00 万元，发行期限 10 年，发行的专项债券中 2021 年发行 2700.00 万元。根据成都德欣会计师事务所针对本次专项债券项目出具的《财评报告》，本项目在预测期内可实现用于专项债还本付息的息前净现金流 4645.05 万元，政府专项债券到期本息 3780.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.23 倍。期内未出现无法满足还本付息要求的情况。

综上，本所律师认为，项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89 号文件关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

## 五、中介服务机构

### （一）会计师事务所

成都德欣会计师事务所有限公司作为专项评价机构为本期债券发行出具《财评报告》。

成都德欣会计师事务所有限公司现持有成都市锦江区市场监督管理局于 2019 年 5 月 17 日核发的统一社会信用代码为 91510104669655797H 的《营业执照》、四川省财政厅于 2018 年 3 月

30 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：51010064）。

出具《财评报告》的注册会计师赵岚，身份证号码：510103480906458，执业证书编号：510100891245；注册会计师魏陶一，身份证号码：510103511106512，执业证书编号：510100891247。

本所律师认为，会计师事务所系依法成立且合法存续的专项评价机构，具备为本期债券发行出具财评报告的资质，在财评报告上签字的两名会计师均具备相应的从业资格。

## （二）律师事务所

本所为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所现持有四川省司法厅颁发的注册号（编号）为 315100006653988268 的《律师事务所执业许可证》，已经通过了年度考核，本所具有为本次发行出具法律意见书的资格。

本次发行的经办律师黄斌，持有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为 15101201910090936。经办律师吉芳延，持有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为 15101200510173665。

本所律师认为，四川蜀国律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，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两名执业律师均具备相应的从业资格。

## 六、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）万源市住房和城乡建设局作为依法开办的具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目实施机构的主体资格。

（二）项目现已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及实施机构正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

（三）项目具有公益性且有收益，符合财预【2017】89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

（四）根据《实施方案》以及《财务评价报告》，本项目融资与收益能够达到平衡，符合财预【2017】89号关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

（五）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、会计师、律师事务所、律师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

四川蜀国律师事务所

SICHUAN SHUGUO LAW FIRM

（本页无正文，为《四川蜀国律师事务所关于万源市先农坛及周边老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》签章页。）



办律师：吉芳延

主办律师：黄斌

2021年1月8日



# 律师事务所执业许可证

证号：315100006653988268

四川蜀国  
律师事务所，符合《律师法》  
及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并  
执业。



发证机关：

四川省司法厅

发证日期：

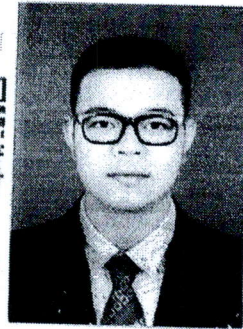
2019年 12月 1日

No. 70023487

中华人民共和国司法部监制

执业机构

四川华敏律师事务所



执业证类别

专职律师

执业证号

15101201910090936

法律职业资格  
或律师资格证号

A20185101010623

持证人

黄斌

性别

男

发证机关

四川省司法厅

发证日期

2019年05月15日

身份证号

510722199211235959

律师年度考核备案

备注

考核年度	2020年度
考核结果	
备案机关	
备案日期	2021.3.1-2021.5

2019.8.1  
四川智达律师事务所

2020.9.10  
四川蜀国律师事务所  
行政许可专用章

执业机构 四川谦美律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 15101200510173665

法律职业资格  
或律师资格证号 A20045117810497

持证人 吉芳延

性别 男

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2018年05月08日

身份证号 513024196806227855

备注

律师年度考核备案

异动登记 2018年6月5日  
所更名 四川蜀国律师事务所

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	成都市司法局
备案日期	2020年5月-2021年5月