



Dena Law Firm

# 德納律師事務所

## 安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施 建设项目收益与融资自求平衡专项债券

### 法 律 意 见 书

广东德纳(成都)律师事务所



二〇二二年一月

律所地址：四川省成都市高新区天府大道中段 666 号希顿国际广场 C 座 917

邮编：610041 电话/Tel: +86-28-85173998

传真/Fax: 028-85173998

## 关于安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项债券的法律意见书

致：安岳县房地产管理局

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》  
《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）、《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》、《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）、《财政部关于印发  
〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 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）等相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，广  
东德纳（成都）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，作为安  
岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平  
衡专项债券（以下简称“本期债券”）的专项法律顾问，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、重要提示及声明 .....	3
第二部分 正文 .....	5
一、项目相关主体资料 .....	5
二、项目概况及审批情况 .....	6
(一) 项目基本情况概述 .....	6
(二) 项目审批情况 .....	7
三、项目效益 .....	8
(一) 经济效益 .....	8
(二) 社会效益 .....	10
(三) 公益性论证 .....	10
四、项目融资与收益平衡 .....	12
五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 .....	12
六、中介服务机构 .....	13
(一) 会计师事务所 .....	13
(二) 律师事务所 .....	14
七、结论意见 .....	14



## 第一部分 引言

### 一、释义

在本《法律意见书》内，除非本文另有所指，下列词语具有下述涵义：

本期债券	指	安岳县2022年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	安岳县2022年老旧小区改造配套基础设施建设项目
实施机构	指	安岳县房地产管理局
项目业主	指	安岳县和谐保障性住房投资管理有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《实施方案》	指	《安岳县2022年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财评报告》	指	川诚达评价字【2022】第004号《安岳县2022年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告》

### 二、重要提示及声明

1、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，对委托事宜的合法性、合规性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，不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2、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，并取得了公司及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3、本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见。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、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做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做出判断。

4、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。

5、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。

6、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必需的法律文件，随同其他材料一同上报。

## 第二部分 正文

### 一、项目相关主体资料

根据《实施方案》和相关审批文件，项目相关主体基本信息如下：

1. 实施机构：安岳县房地产管理局

统一社会信用代码：125118214514248659

住所：安岳县岳阳镇西大街 8 号

法定代表人：姚建

经费来源：核定收支定额补助

开办资金：600 万元

举办单位：安岳县住房和城乡建设局

有效期：自 2017 年 03 月 01 日至 2022 年 03 月 01 日

单位状态：正常

登记管理机关：安岳县事业单位登记管理局

宗旨和业务范围：贯彻党和国家房地产法规、法令和政策，代表地方人民政府行使直管公房、房管产权、户籍管理、城镇房屋拆迁、房屋交易等等管理和城镇国有土地转让、房改实施、房屋安全鉴定等。

2. 项目业主：安岳县和谐保障性住房投资管理有限公司

统一社会信用代码：91512021MA63RGQY5B

法定代表人：陈扬帆

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：20000.000000 万人民币

登记机关：安岳县工商行政管理局

营业期限：2017 年 6 月 21 日至长期

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：四川省资阳市安岳县岳阳镇西大街 8 号

经营范围：保障性住房和棚户改造投资与资产管理。（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）

本所律师认为：安岳县房地产管理局作为具有独立法人资格的事业单位法人，具备作为项目实施机构的主体资格；安岳县和谐保障性住房投资管理有限公司作为具有独立法人资格的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），具备作为项目业主的主体资格。

## 二、项目概况及审批情况

根据《实施方案》及相关审批文件，截至本法律意见书出具之日，投资项目的基本情况如下：

### （一）项目基本情况概述

项目名称：安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目。

项目所属领域：项目属于具有一定收益的公益性项目。

项目地址：安岳县岳城街道龙井社区、铁峰社区、土地堂社区，岳阳镇四方井社区、兴安社区。

项目建设性质：改建。

工程建设期限：预计建设期为 15 个月，从 2021 年 10 月至 2022 年 12 月止。

项目建设内容及规模：本项目主要对安岳县岳城街道龙井社区、铁峰社区 A 区、铁峰社区 B 区、土地堂社区，岳阳镇四方井社区、兴



安社区共计六个社区范围内的老旧小区进行改造，共涉及住户 6124 户，总建筑面积 577120 m<sup>2</sup>；改造内容为：改造雨、污水管网 18200m（含化粪池新建、改造、维修），道路 48200m 及广场改造 27165.62 m<sup>2</sup>，挡土墙及围墙改造 9355.7m，屋面维修改造 34078 m<sup>2</sup>，外墙立面改造 92292 m<sup>2</sup>，给水、消防管道及附属设施改造 18900m，燃气管网改造 23265m，电力管线工程改造 19680m，新建便民市场服务设施（养老、超市、托儿所、幼儿园、快递服务站、物管用房及文化、医疗综合室）15000 m<sup>2</sup>，增设地面停车位 4500 个，增设广告牌 980 个，以及绿化、亮化、安防、停车位、无障碍设施、体育环卫设施、通信及广播线路、交通标志标线等配套基础设施改造建设。

## （二）项目审批情况

1. 根据《安岳县发展和改革局关于安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目立项的批复》（安发改审批[2021]338 号），安岳县发展和改革局同意项目立项，并对项目名称、建设性质、项目单位、建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源、建设工期等进行了批复。

2. 根据《关于项目环境影响评价手续办理情况说明》，资阳市安岳县生态环境局认为该项目无需办理环评审批手续。

3. 根据《关于建设项目不需办理用地手续的情况说明》，安岳县自然资源和规划局认为项目不涉及新增建设用地，不需办理用地手续。

4. 根据《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第

512021202100029 号），本项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

5. 根据《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：512021202111190101），本项目建筑工程符合施工条件，准予施工。

6. 根据《项目财政投资评审情况说明》，安岳县财政局认为项目已完成可研、立项、初步设计、概算等前期手续，项目财政投资评审正在办理中。

7. 根据《项目资本金落实到位情况说明》，安岳县财政局承诺本项目由财政安排资金用作资本金出资部分，已依法纳入发债年度预算，将按照项目的实施进度逐步落实到位项目资本金，确保项目顺利实施。

本所律师认为：项目已完成部分项目建设所需审批手续，项目相关主体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》及《财评报告》，项目具有经济社会效益，同时具有显著的公益性。

#### （一）经济效益

##### 1. 奠定居家养老、社区养老的基础

老旧小区更新改造，采取楼房加固措施消除安全隐患，可以提高房屋质量和居民生活质量。通过增加智能化设施、社区活动用房等宜居改造，能让老人尽可能地自主行动，减轻子女负担，给居家养老和



社区养老奠定基础。

## 2. 形成经济新增长点，缓解经济下行压力

对“未老先衰”的楼房全面加固，可直接增加节能环保建材生产、加工、施工等投资需求。对老旧小区公共设施配套改造，能够推动诸多行业的投资需求、消费需求方面，老旧小区更新改造能带动室内装修、家电、家具等居民消费，带动相关产业增长。

## 3. 有助化解产能过剩，增加就业

按照住建部新安全标准全面加固老旧小区楼房及配套设施的建设，将直接增加对钢铁、水泥、玻璃等产业的有效需求，显著缓解这些产业的产能过剩。通过项目建设带动相关产业发展，拓宽当地居民就业机会和增收渠道，为当地居民增加就业机会和增加收入创造了条件。

## 4. 有利于保障地方经济可持续发展

该项目建成后，将加强和完善区域基础设施配套，改善区域招商投资环境，良好的配套设施必将提升整个区域的投资价值，有利于进一步的招商引资，促进项目所在地社会经济的全面发展，为实现地方经济可持续发展提供坚实基础。

## 5. 增加社会财富存量，彰显国家治理能力

对老旧小区进行拆迁，虽然通过拆和建能增加当期的GDP，但是，不仅拆迁过程形成巨大的社会资源浪费，而且减少社会财富的存量。老旧小区更新改造不需要大拆大建，不仅以节约社会资源的方式提升了住房的质量和 value，改善了居民的生活质量，而且在增加当期GDP



的同时，增加了社会财富的存量，使得历年积累的社会财富随着经济增长而递增。

## （二）社会效益

### 1. 解决城市建设中的“短板”

1995 年前建成投入使用的住宅小区（组团、楼院），主体建筑完好，对未能纳入棚户区改造且 10 年内不能拆除的老旧住宅小区，全部列入整治范围。增加绿化、停车位、充电桩、增设智能化系统等设施，使居民的住房水平得到提升和改善，有效推动居民从“住有所居”向“住有宜居”转变。通过持续不断的“美丽”建设，让市民居住环境既整洁又怡人，既便利又舒适，把“短板补齐”打造环境优美度高、生活便捷度高、文明和谐度高、城市品质品位高的美丽之城。

### 2. 增强群众的自信心和获得感

老旧小区整治既是民生工程、更是民心工程，通过整治，能够消除老旧住宅安全隐患、改善居民生活环境、促进和谐宜居社区建设，提高群众满意度。在老旧小区整治改造中，由于解决居民房屋渗漏，增加建筑围护结构保温、绿化、停车位、充电桩、增设智能化设施等措施，使老旧小区基础设施得到完善和提升，让居民切实感受到整治使环境变得更加优美，生活更加便利，让居民最关心、最急切的改造诉求得到有效解决，使所居民心中更敞亮，居住更舒心，提高社会稳定性。

## （三）公益性论证

根据《财政部 发展改革委 人民银行 银监会关于贯彻国务院关

于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》(财预[2010]412号)规定,公益性项目是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的,且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目,如市政道路、公共交通等基础设施项目,以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

老旧小区改造是一项造福群众的惠民措施,老旧小区改造既是民生工程,更是民心工程,通过对老旧小区进行改造,不仅可以更新、完善老旧小区的基础设施,提升老旧小区内居民的生活便利度,还可以提升小区内整体居民的幸福指数。

安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目是安岳县民生建设工程,通过本项目建设,可以消除老旧住宅安全隐患,改善居民生活环境、促进和谐宜居社区建设,提高群众满意度。同时可以改善区域招商投资环境,对促进社会经济发展和构建和谐社会意义重大。本项目属于保障性安居工程,是为社会公共利益服务、不以盈利为目的,属于公益性项目的认定范围;该项目建成后,具有一定收益,收入来源为老旧小区改造后,增设的小区便民服务设施、车位、广告牌等物业的出租经营收入和物业服务收入。

通过上述分析论证,安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目属于具有一定收益的公益性项目。

本所律师认为:本期债券投资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”的领域要求。



#### 四、项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，项目总投资为 31459 万元，项目资本金 16459 万元，由财政安排资金，剩余 15000 万元计划通过发债进行筹集(发行债券共一期，期限 10 年，2022 年发行 15000 万元)。

根据《财评报告》，基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，四川诚达联合会计师事务所认为安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济跟建设提供足够资金支持，保证其施工建设运营的成功；通过安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案；本次融资项目收益为单位经营收入产生的现金流入，通过对 2022 年至 2033 年单位经营收入估算，预期单位经营收入偿还融资本金和利息本息覆盖倍数为 1.91。

本所律师认为：本项目融资与收益能够达到自求平衡，符合财预[2017]89 号文关于“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、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

《实施方案》分别从以下几个方面对潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险进行了评估：1. 从自然环境和施工条件、来源于施



工方的风险因素（施工技术、管理方案）、来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）、来源于供应商的风险因素、资金落实情况、工程事故、社会稳定风险因素等方面分析了影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施；2. 从经营风险、管理风险、市场风险、财务风险等多个方面分析了影响项目收益的风险及控制措施；3. 从投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险方面分析了影响融资平衡结果的风险及控制措施。

本所律师认为：根据《实施方案》，项目相关主体对项目可能产生的风险已进行了较为全面、充分的预判并积极采取风险控制措施以降低风险，风险具有可控性。



## 六、中介服务机构

### （一）会计师事务所

四川诚达联合会计师事务所（普通合伙）作为专项财务评估机构为本期债券发行出具《财评报告》。

四川诚达联合会计师事务所（普通合伙）现持有乐山市市中区行政审批局于 2021 年 2 月 23 日核发的统一社会信用代码为 91511100207455184C 的《营业执照》、四川省财政厅于 2021 年 3 月 17 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：51110231）。

出具《财评报告》的注册会计师杨镇玮，证书编号：511102312988，已通过 2021 年任职资格检查；注册会计师代惠敏，证书编号：510100033034，已通过 2021 年任职资格检查。

本所律师认为：四川诚达联合会计师事务所（普通合伙）系依法

成立且合法存续的财务评估机构，具备为本期债券发行出具专项评估报告的资质，在专项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。

## （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于2019年4月25日核发的统一社会信用代码为315100000714465798的《律师事务所分所执业许可证》，并已经四川省司法厅2021年度律师事务所年度检查考核合格。

本所指派的经办律师苏翊，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15101201810063303，已通过2021年度律师年度考核备案。本所指派的经办律师杨怡，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15101201911140296，已通过2021年度律师年度考核备案。

本所律师认为：广东德纳（成都）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的中介服务机构，具备为本项目出具《法律意见书》的资质；在本法律意见书上签字的律师均具备相应的从业资格。

## 七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 安岳县房地产管理局作为具有独立法人资格的事业单位法人，具备作为项目实施机构的主体资格；安岳县和谐保障性住房投资管理有限公司作为具有独立法人资格的有限责任公司（非自然人投资或控股



股的法人独资），具备作为项目业主的主体资格。

2. 项目已完成部分项目建设所需审批手续，项目相关主体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。

3. 本期债券投资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”的领域要求。

4. 本项目融资与收益能够达到自求平衡，符合财预〔2017〕89 号文关于“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。

5. 根据《实施方案》，项目相关主体对项目可能产生的风险已进行了较为全面、充分的预判并积极采取风险控制措施以降低风险，风险具有可控性。

6. 为本期债券发行提供服务的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及律师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式三份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



（本页无正文，为《广东德纳（成都）律师事务所关于安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券的法律意见书》之签字盖章页。）

广东德纳（成都）律师事务所



经办律师：苏沁

经办律师：杨旭

2022 年 01 月 15 日



# 律师事务所分所执业许可证

广东健邦(成都)律师事务所



《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。

统一社会信用代码：315100000714465798

律师事务所，符合

发证机关：

四川省司法厅

发证日期：

2019

年04月

25

日



No. 00019281

中华人民共和国司法部监制



# 律师事务所分所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 315100000714465798

广东德纳(成都) 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5月25日



## 所属律师事务所变更登记备案(七)


退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

## 律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	四川省成都市司法局 德纳律师事务所分所年度考核考核
考核日期	2019年5月-2020年5月

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	四川省成都市司法局 德纳律师事务所分所年度考核考核
考核日期	2020年5月-2021年5月

考核年度	二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	四川省成都市司法局 德纳律师事务所分所年度考核考核
考核日期	2021年5月-2022年5月

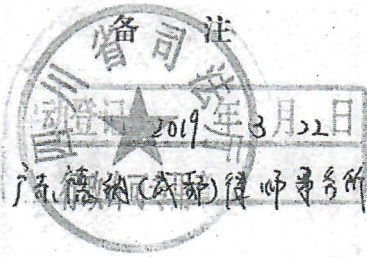
执业机构	北京市中银(成都)律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	15101201810063303		
法律职业资格或律师资格证号	A20055001060128		
发证机关	四川省司法厅	持证人	苏翊
发证日期	2018年 月 24	性别	男
		身份证号	510105198107021033

律师年度考核备案	
考核年度	二0二0年度
考核结果	称 职
备案机关	四川省成都市司法局 律师年度考核专用章
备案日期	2020年5月-2021年5月

律师年度考核备案	
考核年度	二0二一年度
考核结果	称 职
备案机关	四川省成都市司法局 律师年度考核专用章
备案日期	2021年5月-2022年5月





### 注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核查网址：

No. 11060436



执业机构 广东德纳（成都）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201911140296

法律职业资格  
或律师资格证号 420154110820902

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2020年10月06日

持证人 杨怡

性别 女

身份证号 411082199003260047





律师年度考核备案

考核年度	二〇二一年
考核结果	称职
备案机关	四川省成都市司法局 专用章
备案日期	2021年5月-2022年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	