

四川仁泰律师事务所

仁泰意见字〔2020〕6-10号

法律意见书

广汉市城镇老旧小区改造

二〇二〇年三月



目录

一、要求出具本法律意见书的委托人.....	1	-
二、委托事项及要求.....	1	-
三、本所声明.....	1	-
四、出具本法律意见书依据的主要法律、法规和政策.....	3	-
五、委托人提供的相关资料清单及说明.....	4	-
六、项目基本情况.....	5	-
七、法律分析.....	11	-
八、结论和建议.....	12	-
九、本《法律意见书》的份数和持有人.....	12	-



法律意见书

(广汉市城镇老旧小区改造申请发行地方政府专项债券事项)

仁泰意见字(2020)6-10号

致广汉市住房和城乡建设局:

根据贵单位提供的项目系列文件,贵单位拟以“广汉市城镇老旧小区改造”项目申请发行地方政府专项债券,现本所律师孙立本、肖重阳根据贵单位提供的相关材料及向本所介绍的基本情况,就“广汉市城镇老旧小区改造”项目申请发行地方政府专项债券事项进行法律分析,以供贵单位参考。

一、要求出具本法律意见书的委托人

广汉市住房和城乡建设局

二、委托事项及要求

委托人委托本所就“广汉市城镇老旧小区改造”项目申请发行地方政府专项债券事项(以下简称“项目或本项目”)进行法律分析。

三、本所声明

(一)本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见;本所律师认定某些事项是否合法有效,是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据,同时充分考虑政府有



关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

（二）本所律师出具的本法律意见书以贵单位向本所律师提供目前所有的全部文件资料为基础，结合我国现行法律、法规和规范性文件的规定而作出的法律评析，若贵单位在本法律意见书出具后取得或形成新的文件、资料导致本法律意见书和实际情况信息不对称，则应通知本所律师对本法律意见书的结论作相应调整。本所律师同意将法律意见书作为本项目对应拟发行债券上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送。

（三）本所以及承办律师与贵单位之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书客观、真实、完整。

（四）在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已取得贵单位如下确认和保证：

1. 已提供本法律意见书出具日前涉及本项目所具备的全部真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料，确认或口头的陈述和说明；

2. 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

3. 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相



符;

4. 所提供的文件上的签字、盖章是真实的, 并已履行该等签字和盖章所需的法定程序, 获得合法授权;

5. 所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致;

6. 贵单位指定或委托第三方单位直接向本所律师提供材料的, 视为贵单位提供。

(五) 本所律师仅就本项目所涉及的法律问题进行核查, 不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、预测分析、债券方案总体评价等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、债券方案总体评价等内容时, 均为严格按照有关中介机构出具的文件引述, 并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

(六) 本所律师同意贵单位部分或全部在上报文件中自行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。法律意见书仅供本项目对应拟发行债券之目的使用, 不得用作任何其他目的。

四、出具本法律意见书依据的主要法律、法规和政策

(一) 中华人民共和国预算法

(二) 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》;

(三) 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国



发〔2014〕43号）；

（四）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）；

（五）财政部《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）；

（六）财政部《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）；

（七）财政部《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；

（八）其它相关法律、法规、规章及规范性文件。

五、委托人提供的相关资料清单及说明

（一）广汉市行政审批局“广行审〔2020〕54号”《关于广汉市城镇老旧小区改造可行性研究报告的批复》

（二）德阳市广汉生态环境局出具的《关于广汉市城镇老旧小区改造项目环境影响评价手续办理情况的说明》

（三）广汉市住房和城乡建设局出具的《关于广汉市城镇老旧小区改造项目后续建设事项相关情况说明》

（四）广汉市自然资源局“〔2020〕-60”《关于城镇老旧小区改造项目无需办理建设用地预审的情况说明》

（五）广汉市行政审批局“选字第广行审规2020-11号”《建设项目选址意见书》



(六) 中共广汉市委政法委员会出具的《关于广汉市城镇老旧小区改造项目社会稳定风险评估报告》的登记备案的回执

(七) 广汉市住房和城乡建设局出具的《关于广汉市城镇老旧小区改造停车位及广告位经营权的说明》

(八) 广汉市财政局出具的《关于广汉市城镇老旧小区改造项目资本金纳入年度财政预算的说明》

(九) 四川省财政厅、四川省住房和城乡建设厅“川财综〔2019〕24号”《关于分配下达2019年中央财政城镇保障性安居工程专项资金用于城镇老旧小区改造的通知》

(十) 广汉市住房和城乡建设局出具的《授权委托书》

(十一) 广汉市住房和城乡建设局统一社会信用代码证复印件

(未注明的均为复印件、扫描件)

六、项目基本情况

(一) 实施主体

本项目的实施主体为广汉市住房和城乡建设局，住所地为广汉市长沙路东一段28号，负责人为郑杨国，机构类型为机关，登记管理部门为中共广汉市委、广汉市人民政府，统一社会信用代码为11510581008401853L。

(二) 项目业主

本项目的业主单位为广汉市住房和城乡建设局，住所地为



广汉市长沙路东一段 28 号，负责人为郑杨国，机构类型为机关，登记管理部门为中共广汉市委、广汉市人民政府，统一社会信用代码为 11510581008401853L。

（三）项目建设内容及规模

对 448 个小区 314.48 万平方米进行改造，涉及地下管网，绿化，停车位，路面，屋面防水和监控等。

（四）项目资金筹措及预期偿债资金来源

根据四川天一会计师事务所有限责任公司（以下简称天一会计师事务所）出具的关于本项目的《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（编号：川天一会审字（2020）第 D-0025 号），报告载明项目资金情况如下：

本项目投资为 100000.00 万元。资金来源于财政拨款和发行专项债券。其中：财政拨款 45000.00 万元，占总投资的 45.00%；计划发行专项债融资额度 55000.00 万元，占总投资的 55.00%。其中，2020 年发行 10000.00 万元、2021 年发行 15000.00 万元、2022 年发行 15000.00 万元、2023 年发行 10000.00 万元、2024 年发行 5000.00 万元。同时认为，项目能够实现项目收益和融资自求平衡，可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方式。

（五）项目的公益性

本项目可行性研究报告认为，项目的建设是全面建设小



康社会和实现现代化建设的的要求，是积极相应省、市老旧小区改造政策的具体表现，为实现广汉市的全面小康建设和现代化做出了一定的贡献；是构建和谐社会，改善民生的迫切需要，项目的建设将优化发展环境，提供越来越多的就业机会，可极大地改善老城区家庭的居住条件和生活质量，项目的建设成果将在最大范围、最大程度上惠及百姓。此外，项目的建设是推动广汉市城市建设和发展的历史要求，是改善市区面貌，提高城市品质的必然要求，既是落实广汉市关于老旧小区改造问题的具体举措，又是维护群众利益、促进广汉市发展的现实需要。

（六）项目进展情况

1. 2020年3月17日，广汉市行政审批局“广行审〔2020〕54号”《关于广汉市城镇老旧小区改造可行性研究报告的批复》，批复载明项目名称为广汉市城镇老旧小区改造；项目业主为广汉市住房和城乡建设局；项目赋码为2020-510681-47-01-434569；项目建设内容及规模为对448个小区314.48万平方米进行改造，涉及地下管网，绿化，停车位，路面，屋面防水和监控等；建设地址为广汉市城镇各老旧小区；投资概算为工程总价控制在100000万元，以审计决算为准；资金来源为政府专项债券资金及财政资金；项目建设工期为2020年3月-2024年12月。同时，还就其他事项作出了相关安排。

2. 2020年3月26日，德阳市广汉生态环境局出具《关于



广汉市城镇老旧小区改造项目环境影响评价手续办理情况的说明》，说明载明本项目符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019年本）》和国家产业政策，按照环评管理相关要求，项目目前正在履行环境影响评价相关手续；同时，载明项目已取得广汉市行政审批局《关于广汉市城镇老旧小区改造可行性研究报告的批复》（广行审〔2020〕54号），经过核实，项目建设与周边环境相容，符合广汉市城市总体规划要求。

3. 2020年3月26日，广汉市住房和城乡建设局出具《关于广汉市城镇老旧小区改造项目后续建设事项相关情况说明》，说明载明广汉市住房和城乡建设局作为本项目的业主单位，承诺将依法履行项目建设后续审批手续，杜绝“未批先建”、“边批边建”、“批建不符”等违法违规情形，自觉接受各行业主管部门及广大人民群众等监督。

4. 2020年3月27日，广汉市自然资源局“〔2020〕-60”《关于城镇老旧小区改造项目无需办理建设用地预审的情况说明》，说明载明本项目不涉及新增建设用地，可不进行建设项目用地预审。

5. 2020年3月27日，广汉市行政审批局“选字第广行审规2020-11号”《建设项目选址意见书》，意见书载明项目名称为广汉市城镇老旧小区改造项目；建设单位为广汉市住房和城乡建设



局；项目建设依据为广行审〔2020〕54号；项目拟选址位置位于广汉市城镇各老旧小区；拟用地面积为对472个小区37144户面积334.2万平方米进行改造，涉及地下管网，绿化，停车位，路面，屋面防水和监控等。同时载明该意见书自核发之日起二年内未按规定取得建设项目批准或者核准的，该意见书自动失效。

6. 2020年3月27日，中共广汉市委政法委员会出具《关于广汉市城镇老旧小区改造项目社会稳定风险评估报告》的登记备案的回执，回执载明关于本项目社会稳定风险评估报告已收悉且已登记备案，同意项目按照相关程序报批。

7. 2020年3月27日，广汉市住房和城乡建设局出具《关于广汉市城镇老旧小区改造停车位及广告位经营权的说明》，说明载明本项目是广汉市老旧小区改造重点建设项目，该项目涉及主要任务包括：向阳镇、三星堆镇、连山镇、小汉镇、金轮镇、南丰镇共6个镇的老旧小区建筑风貌改造、雨污分流改造、强弱电网改造、居民活动广场、停车场健身游步道、河道两岸绿化改造等项目。该局同意将广汉市场镇老旧小区改造后形成的停车位收入、物管费收入、附属商业设施出租收入、广告收入用于支持项目的建设运营。参照相关文件的收费标准，并结合市场情况对上述收费进行定价。

8. 广汉市财政局出具的《关于广汉市城镇老旧小区改造项



目资本金纳入年度财政预算的说明》，说明根据广汉市人民政府及广汉市住建局关于加快推进本项目的精神，财政局同意将该项目前期已获得的专项资金 979 万元作为项目资本金，针对资本金不足部分纳入中期财政规划和相应年度财政预算，并将 979 万元的专项资金取得文件作为附件。

9. 2019 年 11 月 1 日，四川省财政厅、四川省住房和城乡建设厅“川财综〔2019〕24 号”《关于分配下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金用于城镇老旧小区改造的通知》，通知附件显示 2 广汉市城镇老旧小区改造专项补助资金为 979 万元。

（七）专项债券项目的中介服务机构

1. 项目收益与融资自求平衡专项评价报告服务机构

针对项目的资金及收益情况委托了天一会计师事务所进行财务评价，天一会计师事务所现持有四川省工商行政管理局于 2016 年 5 月 26 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：915100007232213766），四川省财政厅于 2018 年 5 月 25 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0007789）。

2. 专项法律服务机构

针对项目的合法性等问题委托了四川仁泰律师事务所进行法律论证并出具本法律意见书，四川仁泰律师事务所现持有四川省司法厅于 2017 年 8 月 16 日核发的《律师事务所执业许可



证》（证号 25106200810083683；统一社会信用代码：
31510000673540175W）。

七、法律分析

本所律师依据委托单位（含委托单位指定第三方）提交的相关材料及相关工作人员的口头陈述，结合我国现行法律、法规、规章及政策性文件，分析如下：

（一）广汉市住房和城乡建设局系依法设立且合法存续的机关法人，具有独立法人资格，可作为本项目的实施单位；同时，根据相关程序及有关机关的批准，可作为本项目的项目业主。

（二）本项目为城镇老旧小区改造，符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》和国家产业政策。

（三）本项目具有公益性且有一定收益，拟采用国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集项目资金符合财政部《关于试点发展项目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）“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”之规定。

（四）本项目经可行性论证，且已取得审批机关批复和用地预审意见，可继续按照程序继续完成项目审批后开工建设。

（五）本项目的中介服务机构天一会计师事务所具备出具



本法律意见书所涉《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的合法资质；四川仁泰律师事务所具备本法律意见书的合法资质。

八、结论和建议

（一）广汉市住房和城乡建设局可作为本项目的实施单位及项目业主。

（二）本项目具有一定公益性，项目拟采用国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集项目资金的方式，符合现行法律、法规、规章和规范性文件规定。

（三）本项目尚待按照《中华人民共和国建筑法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等法律、法规、规章、规范性文件的规定，履行后续审批手续，合法、有序推进。

（四）本项目若使用地方政府专项债券资金建设的，应严格按照《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》、《关于加强地方政府性债务管理的意见》、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》等法律法规及规章、规范性文件规定的程序及要求使用并偿还。

（五）四川天一会计师事务所有限责任公司关于本项目虽出具了“能够实现项目收益和融资自求平衡”的评价结论，但由于专项债券期限较长，相关收入受政策、市场等因素影响，不能完全排除专项债券还本付息的风险。

九、本《法律意见书》的份数和持有人



四川仁泰律师事务所
SiChuan Ren Tai Law Firm

—法律意见书—

本《法律意见书》正本三份，由委托人持有二份，本所留存一份。

-----本《法律意见书》正文到此结束，以下为签章页-----

盖章与签名：四川仁泰律师事务所

承办律师：

孙志本

承办律师：

肖亚阳

出具时间：二〇二〇年三月二十九日

本法律意见书附件：

- 1、本律师事务所证书
- 2、律师执业证

律师事务所执业许可证

证号: 25106200810083683

统一社会信用代码: 31510000673540175W



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:

发证日期:



No. 70096102

中华人民共和国司法部监制

执业机构 四川仁泰律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号 15106200010362506

法律职业资格
或律师资格证号

229972030238

发证机关

四川省司法厅

发证日期

2010 年 02 月 23 日



持证人

孙立本

性 别

男

身份证号 510602197203197657

执业机构

四川仁泰律师事务所

执业证类别

兼职律师

执业证号

15106201020187793

法律职业资格
或律师资格证号

A20055001060586

发证机关

四川省司法厅

发证日期

2019年08月27日



持证人

肖重阳

性别

男

身份证号

510602198111017959