
北京德恒（重庆）律师事务所

关于

甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目
(一期) 收益与融资自求平衡专项债券之

法律意见书



北京德恒律师事务所
DeHeng Law Offices

重庆市江北区江北嘴聚贤岩广场9号国华金融中心大厦A栋24层

电话:023-63012200 传真:023-63012211 邮编:400024

目录

释 义	1
前 言	2
律师声明事项	3
正 文	5
一、项目相关主体资格	5
(一) 实施机构和项目业主的主体资格	5
二、项目概况和审批情况	5
(一) 项目概况	5
(二) 审批情况	6
三、项目效益	7
(一) 公益效益	7
(二) 经济效益	7
(三) 社会效益	8
四、项目融资与收益平衡	10
五、中介服务机构	10
(一) 会计师事务所	10
(二) 律师事务所	11
六、总体结论性意见	11

释 义

本法律意见中，除非另有说明或上下文文意另有所指，下列词语具有以下涵义：

本期债券	指	甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）
本所	指	北京德恒（重庆）律师事务所
四川方信联合会计师事务所	指	四川方信联合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	《甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财评报告》	指	《甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）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	《北京德恒（重庆）律师事务所关于甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》

前 言

致：雅江县住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，北京德恒（重庆）律师事务所接受雅江县住房和城乡建设局的委托，担任甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）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。

律师声明事项

1.本所根据《公司法》以及《业务指引》、《业务操作指南》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号等法律、法规和规范性文件，按照交易商协会相关规则指引及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

2.本所承诺已依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规及其他规范性文件发表法律意见；本所已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用的原则，对本次债券发行的合法性和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。

3.本所同意将本法律意见书作为本次债券发行的必备法律文件，随同其他材料一同报送；本所同意将本法律意见书作为本次债券发行的公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4.委托人已向本所承诺，其已经向本所提供了为出具本法律意见书所必要的真实、完整、有效的原始书面材料或副本材料及询问笔录。

5.委托人已向本所承诺其所提供的文件和材料均为完整、真实和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，其中文件材料为副本和复印件的，保证与正本或原件是一致和相符的；所有文件上的签字和盖章均为真实、有效。

6.对本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖于政府有关部门、委托人或其他有关机构出具的证明文件或承诺而出具本法律意见书。

7.本所仅就与本次债券发行的有关法律问题发表意见，不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所在本法律意见书中对有关审计报告、信用评级报告中的数据 and 结论的引用，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示

或默示的保证。

8.本法律意见书仅对中国（香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区除外）法律事项（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表意见，对其他事项（包括但不限于涉及的其他国家和地区的法律事项及本所未发表意见的其他事项），本所均不以任何形式发表或者给予任何意义上的法律意见和评价。

9.本法律意见书仅在本期债券发行过程涉及的所有相关合同签订完毕后正式生效。

10.本所仅对与本期债券发行有关的法律问题出具法律意见，当事人未经本所经办律师的许可更改本所提供的法律文本的，本法律意见书对该更改部分不产生效力。

11.本法律意见书仅供雅江县住房和城乡建设局备案挂牌本期债券发行的目的而使用，不得用作其他任何目的。未经本所授权，任何单位和个人不得对本法律意见书做任何解释或说明。

一、项目相关主体资格

实施机构：雅江县住房和城乡建设局

项目业主：雅江县住房和城乡建设局

（一）实施机构和项目业主的主体资格

实施机构名称：雅江县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：115133250089936848

地址：雅江县木雅广场 A 幢 15 楼

类型：机关单位

本所律师认为，雅江县住房和城乡建设局系雅江县事业单位登记管理局登记管理局登记的机关单位，具备法律主体资格。

业主单位：雅江县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：115133250089936848

地址：雅江县木雅广场 A 幢 15 楼

类型：机关单位

本所律师认为，雅江县住房和城乡建设局系雅江县事业单位登记管理局登记管理局登记的机关单位，具备法律主体资格。

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：甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）

项目所属领域：保障性安居工程-城镇老旧小区改造

项目建设期：12 个月

项目区位：雅江县河口镇

项目类型：改建

项目建设内容：

实施城南老旧小区改造，涉及户数 485 户、涉及改造面积 27860.19 平方米、防水工程 8333.33 平方米、新增划线停车位 100 个及充电桩 20 个，并配套供电等基础设施。

（二）审批情况

1.关于项目可行性研究报告批复的情况

已取得《雅江县发展和改革局关于甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目(一期)可行性研究报告的批复》（雅发改发〔2024〕57 号），雅江县发展和改革局同意该项目可行性研究报告的批复，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

用地规划：本项目已经取得相关用地说明。

3.关于环评手续的情况

本项目已经取得取得相关环评说明。

4.关于项目资本金的情况

根据项目实施方案，资本金均来源于财政资金,项目资本金 750.00 万元，占项目总投资的 25.42%，并根据项目建设进度予以拨付。

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

按照《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）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

本项目属于保障性安居工程领域内的改建项目。目前城南片区老旧小区功能还不够齐全，基础设施还不够完善，一定程度上影响了居民生活的便利性，同时制约着城南片区周边的功能发挥和集聚效应；通过项目的实施，能够有效改善城南片区老旧小区的现状，推动小区居民幸福感快速增长。

本项目满足《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。

综上所述，本项目具有公益性。

（二）经济效益

建设所用的大部分施工材料和原辅材料将优先由本地区供给，这将给建筑材

料业、运输业等相关行业带来发展机遇，对扩大内需发挥积极作用，对提高区域 GDP 提供一定助力，同时，项目在建设过程中，将释放大量就业岗位，为区域居民带来直接经济收入。另外，项目在运营过程中，将产生大量的营业收入和税收收入，对区域经济发展具有较大的助力。

本项目的建设将有大量资金投入城南片区老旧小区改造提升等方面。在建设过程中，项目产业关联度大，促进了周边地区的商业繁荣。改造后的老旧小区往往具有更高的商业价值，吸引了更多的商家入驻，进一步拉动区域经济增长。因此，对老旧小区进行改造和升级，不仅关乎居民的生活质量，更对城市的整体发展产生深远的间接影响。

项目运营计算期中，预计可实现收入 11908.31 万元。专项债全部到期时，在偿还当年到期本息后，仍有 3278.17 万元的累计现金结余，不存在资金缺口。

项目建设运营计算期中，该项目可实现的用于还本付息的净现金流量为 7519.77 万元。政府专项债券到期本息合计 4312.00 万元，（运营期收入小计-运营期支出小计-专项债运营期利息）/专项债券本息收益覆盖倍数约为 1.27 倍。有良好的经济效益和较好的偿还能力。

（三）社会效益

1.项目对所在区域居民就业和收入的影响

本项目一进入启动阶段，将拉动投资和消费。改善区域居住环境，以及配套设施条件，促进一、二、三产业融合，有利于进一步吸引投资，推动区域的经济增长；为周边地区提供众多就业岗位。同时，在施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的上下游建筑材料的需求，又给相关行业增加了就业机会，由此项目带动了间接的就业岗位。因此项目的建设总体来说对当地居民的收入影响是正面的。

2.项目对所在地区不同利益群体的影响

本项目的建设实施，不仅带动建筑业、建材业、服务业，而且刺激其他相关产业的发展，促进各项消费。项目所在区域在基础配套设施都将得到极大的改善，项目规划的产业覆盖一、二、三产业，产业融合的发展将持续健康推进当地经济的发展，有利于区域的经济发展。

3.项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目涉及小区目前存在着楼栋陈旧、环境脏乱等问题，给居民的生活带来了诸多不便。经过改造，小区的外墙、楼道、管线、道路、照明等得到了全面升级，居住环境得到了显著改善。项目还注重提升小区的公共服务设施，如增加公示栏、环境设施和公区照明等。注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明的融合，项目的实施是深入践行党的群众路线，着力提升人民群众对美好生活的向往的重要举措，是让群众受益得实惠的一项民心工程、民生工程。项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量的影响是正面的。

4.项目对所在地区弱势群体的影响

本项目的建设对当地妇女、儿童、残疾人员利益不会造成负面影响，反之，由于改善了区域居住条件和生活环境，提高了对弱势群体人员合法权益的保护，因此影响是正面的。

5.项目对所在地区文化、教育、卫生的影响

本项目必然推动市民素质、物质文明建设的不断改善，将为城市精神文明建设创造必要的物质基础与基本条件，随着社会风气，民俗风情、新闻传播等各种人文现象和文化活动的不断提高，从而有利于城市居民自身素质的提高和发展，有利于广大市民文明习惯的形成，有利于社会文明风尚的巩固，有利于文明城市的建设，塑造美好的城市形象，以促进区域内的可持续发展。因此，项目的建设将一定程度地改善当地的人文环境。社会效益显著。

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 750.00 万元，占项目总投资的 25.42%，资本金来源于财政资金；本项目拟发行政府专项债券总额为 2200.00 万元，占总投资的 74.58%。其中 2024 年计划发行 2200.00 万元。发行债券期限为 30 年，债券利率按 3.2% 测算，发行费为面值的 1‰。

根据四川方信联合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 7519.77 万元，政府专项债券到期本息合计 4312.00 万元，本项目（运营期收入小计-运营期支出小计-专项债运营期利息）/专项债券本息收益覆盖倍数为 1.27 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

1. 四川方信联合会计师事务所作为专项评价机构为本期债券发行出具《财评报告》。

2. 四川方信联合会计师事务所现持有成都市青羊区市场监督管理局于 2010 年 10 月 19 日核发的统一社会信用代码为 91510000563253685C 的《营业执照》、四川省财政厅于 2010 年 9 月 15 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：51010240）。

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

1.本所为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

2.本所现持有重庆市司法局颁发的注册号(编号)为 25001201111526237 的《律师事务所分所执业许可证》，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。

本所律师认为，北京德恒(重庆)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、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1.雅江县住房和城乡建设局系雅江县事业单位登记管理局登记管理局登记的机关单位，具备法律主体资格。

2.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。

3.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.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入，且现金流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。

6.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。

结 尾

一、经办律师

本法律意见书由北京德恒（重庆）律师事务所出具，并由经办律师签字并加盖公章后生效。

二、正副本份数

本法律意见书正本一份， 副本叁份。

(以下无正文)

(本页无正文，为《北京德恒（重庆）律师事务所关于甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》之签署页）。



北京德恒（重庆）律师事务所

经办律师：

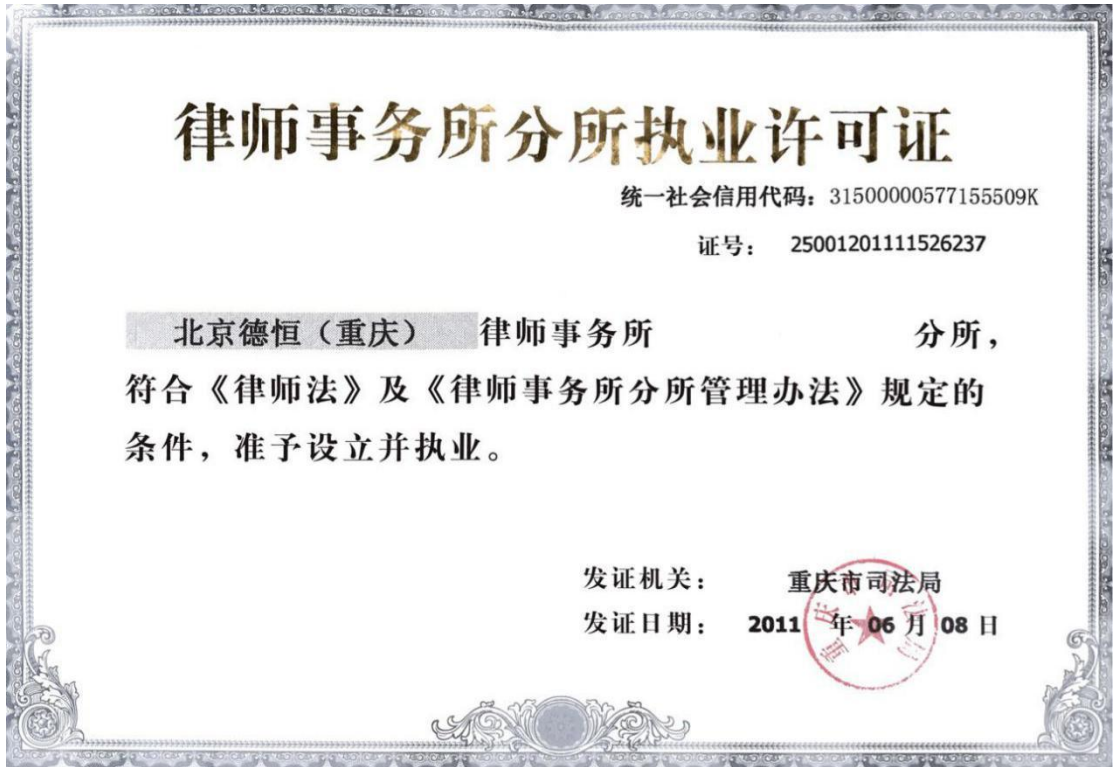
王剑

经办律师：

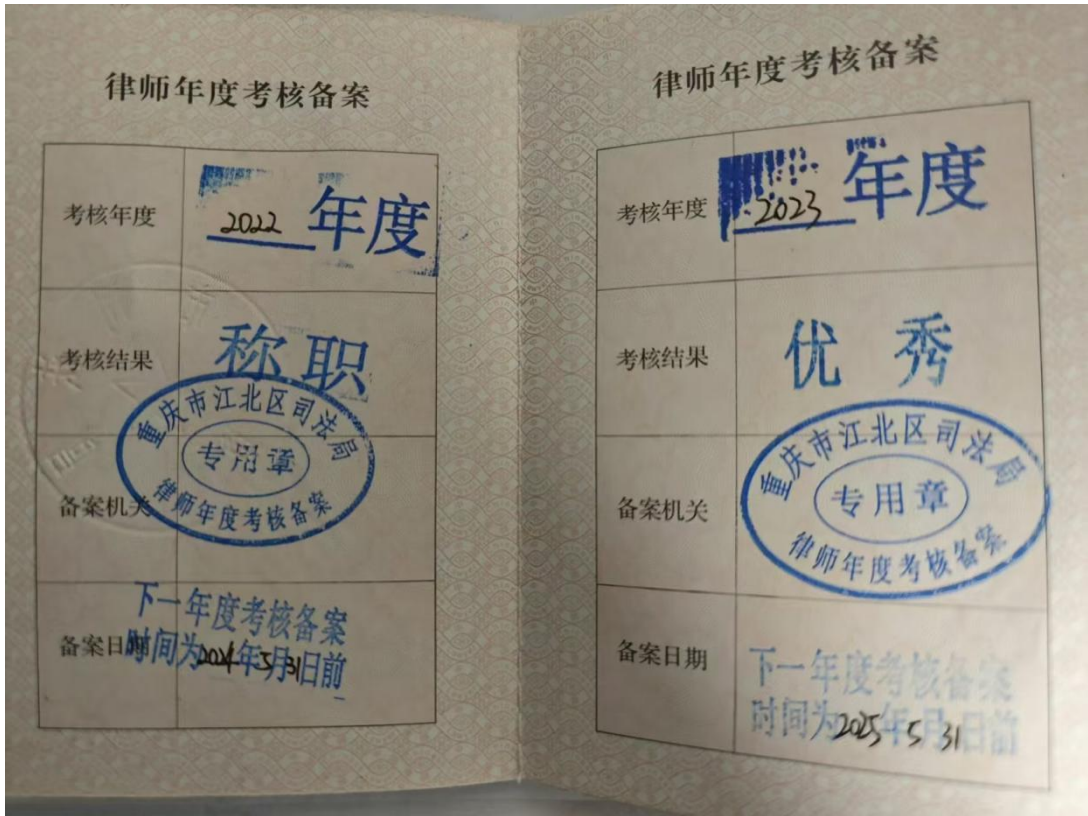
赵再吉

2024 年 8 月 27 日

1. 北京德恒（重庆）律师事务所执业许可证



2. 团队人员执业资格证



执业机构	北京德恒（重庆） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	15001201510463184		
法律职业资格 或律师资格证号	A20125002221878		
发证机关	重庆市司法局	持证人	赵 Mengzhi
发证日期	2015 年 08月 28日	性 别	男
		身份证号	500222199010130916

律师年度考核备案	
考核年度	2022 年度
考核结果	优秀
备案机关	重庆市江北区司法局 专用章
备案日期	下一年度考核备案 时间为2023年5月31日前