

四川亚峰律师事务所
关于攀枝花市东区城市危旧房改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

四川亚峰律师事务所

二〇二五年四月



四川亚峰律师事务所

关于攀枝花市东区城市危旧房改造项目

收益与融资自求平衡专项债券之

法律意见书

致：

攀枝花市东区住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，四川亚峰律师事务所作为攀枝花市东区城市危旧房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	- 3 -
第二部分正文	- 6 -
一、项目相关主体资格	- 6 -
（一）业主单位及实施机构的主体资格	- 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	- 8 -
（一）公益效益	- 8 -
（二）经济效益	- 9 -
（三）社会效益	- 10 -
四、项目融资与收益平衡	- 11 -
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	- 12 -
（一）会计师事务所	- 13 -
（二）律师事务所	- 13 -
七、结论	- 14 -

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	攀枝花市东区城市危旧房改造项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	攀枝花市东区城市危旧房改造项目
本所	指	四川亚峰律师事务所
成都衡昇会计师事务所	指	成都衡昇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	《攀枝花市东区城市危旧房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	《攀枝花市东区城市危旧房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	《四川亚峰律师事务所关于攀枝花市东区城市危旧房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

项目业主：攀枝花市东区住房和城乡建设局

实施机构：攀枝花市东区住房和城乡建设局

（一）业主单位及实施机构的主体资格

名称：攀枝花市东区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11510301575270896A

地址：四川省攀枝花市东区东阳巷 15 号

法定代表人：赵奎

企业类型：机关单位

本所律师认为，攀枝花市东区住房和城乡建设局作为具有独立法人资格的机关单位，有效存续，具备作为项目业主的主体资格。攀枝花市东区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：攀枝花市东区城市危旧房改造项目

项目所属领域：保障性安居工程-危旧楼和简易楼改造

项目建设工期：24 个月

项目类型：改扩建

涉及东区全域 68 栋 C、D 级危房，8 栋非成套住房。主要包括：

1.对 38 栋 C 级危房共 1030 套进行抗震加固，面积约 74090.87 平方米；8 栋非成套住房共 123 套进行抗震加固，面积约 8334.58 平方米；30 栋 D 级危房共 217 套采取拆除或拆除重建，面积约为 15113.82 平方米。2.道路改造 6364 平方米，规划路边车位 100 个；绿化 1150 平方米，燃气管网 120 米，供水管网 4482 米，污水管网 450 米，雨水管网 561 米，通信光缆 1230 米，电力电缆 1230 米，消防管道 600 米，增设消防设备 68 套，利用闲置场地打造便民停车场约 400 个停车位，配套充电桩 100 根。

（二）审批情况

1.关于项目可行性研究报告批复的情况

本项目已取得可研批复文件

2.关于用地手续的情况

本项目无需办理用地预审与选址意见书。

3.关于环评手续的情况

本项目已取得环境影响评价的批复文件。

4.关于项目资本金的情况

攀枝花市东区住房和城乡建设局出具的《关于攀枝花市东区城市危旧房改造项目专项债资本金落实情况的说明》载明：

攀枝花市东区城市危旧房改造项目总投资 10500.00 万元，其中项目资本金 5500.00 万元，拟发行专项债融资 5000.00 万元。项目资本金为财政预算资金，并根据项目建设推进的实际情况按进度予以支付。

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。

本项目为攀枝花市东区的保障性安居工程-危旧楼和简易楼改造工程，本项目的建设是保障广大群众生活的需要，是东区城市发展的需要，符合国家政策和国家老旧小区改造发展规划和有关政策。本项

目通过改造，使得配套设施不完善的老旧小区重新焕发生机与活力，对提升社区发展治理水平起着重要作用；项目完成后也能够带动更多的相关产业链的发展，从而增加就业机会，形成良性循环，使地区经济得到整体发展，提升城市形象，促进经济发展、改善人民生活；本项目的实施，可提升老旧小区居民的居住条件和生活品质，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好，提高居民幸福感，为加快建设高品质和谐宜居生活城市作出贡献，让人民在共建共享发展中有更多获得感，推动攀枝花市东区经济和社会和谐健康发展。

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，如市政设施、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、保障性安居工程等基本建设项目。

因此，项目具备公益性、共享性、服务性特征，符合申报专项债券的行业领域要求。

（二）经济效益

项目的实施将对周边区域的生活品质有着广泛的影响，将对社会经济发展与环境保护目标进行有效协调，给东区的经济带来极大的益处，本项目在运营期除了增加地方财政收入外，经济效益主要体现在以下几个方面：

一是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。

二是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，其中固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其次是项目运营时带来的通过工人工资形式取得的收入。

本项目的实施建设将促进东区城镇建设的步伐，改善投资环境，将对提升攀枝花市城乡形象、改善投资环境、增强攀枝花市的综合竞争能力有极大的意义。

（三）社会效益

按照党的十九大提出的“两步走”战略目标，在 2020—2035 年基本实现社会主义现代化。而城镇老旧小区危旧房改造就是基本实现社会主义现代化阶段的重要内容和重要步骤。城镇老旧小区危旧房改造虽然与现代化没有直接联系，但因为提出与实施的时间正好与“基本实现社会主义现代化”目标重合，可以说城镇老旧小区危旧房改造就是基本实现社会主义现代化的重要内容和步骤。同时，城镇老旧小区危旧房改造的目标就是解决城镇居民住房的现代化问题，也是满足人们基本生活的现代化需求，必须按照现代化的要求有序推进。在推进危旧房改造过程中，要求改造规划要采用现代化设计理念，要从方便居民现代生活要求入手，使老旧小区变成信息化、智能化、便利化、环境优美的现代社区，使老旧小区居民有更多的获得感和幸福感。

加快推进城镇老旧小区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措。本项目具有改造投资周期短、边际效益高、资金周转快、消费潜

力大等特点。且本项目改造过程中的改造投资还能带动建材、适老适残设备、水电管线、社区服务等产业的发展，将对经济增长作出相应的贡献，且对构建东区经济循环具有重要的作用。

加快城镇老旧小区改造，也是落实中央提出的“六稳六保”重大举措。城镇老旧小区改造是对仍然居住在水电气供应管道老旧、缺电梯、公共服务缺位的老旧小区进行全面改造，变成水电气供应管道通畅、老人和残疾人适老适残改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，提高居民居住质量，属于改善民生范畴。同时也是当前“稳投资”的重要内容。而老旧小区改造建设过程，就是扩大建筑维修就业的过程，是当前扩大城乡就业的重要渠道。老旧小区一旦完工，社区服务水平大大提高，需要大批从事社区服务的人员加入，扩大社区就业成为当前和今后“稳就业”不可或缺的途径。

综上，本项目的建设带来的社会效益极其显著，将有效改善居民的居住环境，提升城市品位，有利于促进社会经济的全面可持续发展。

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 5500.00 万元，将根据项目建设实际情况计划分批次投入；拟发行政府专项债 5000.00 万元，发行期限 30 年，第 1 年申请发行专项债券 3000.00 万元,第 2 年申请发行专项债券 2000.00 万元。

根据成都衡昇会计师事务所有限公司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券还本付息的息前净现金流 11471.67 万元，政府专项债券到期本息合计 9200.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.25 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、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、施工方的风险因素、设计单位的风险因素、供应商的风险因素、资金落实情况、工程事故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、市场风险、财务风险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分析影响融资平衡结果的风险及控制措施。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》，项目业主及实施机构对项目可能产生的风险已进行了较全面、充分的预判并积极采取风险控制措施以降低风险，风险具有可控性质。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

成都衡昇会计师事务所有限公司现持有成都市武侯区行政审批局于 2020 年 4 月 7 日核发的统一社会信用代码为 91510107MA6294K31M 的《营业执照》、四川省财政厅于 2022 年 4 月 28 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：51130256）。

出具《财评报告》的注册会计师王小波，执业证书编号：511302562402；注册会计师宿利群，执业证书编号：310000063088。

本所律师认为，为本项目出具《财评报告》的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 315100004507269761 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吴蕊帆，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 15101202111358899。经办律师卢朔艺，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 15101202211497362。

本所律师认为，四川亚峰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。

七、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）本所律师认为，攀枝花市东区住房和城乡建设局作为具有独立法人资格的机关单位，有效存续，具备作为项目业主的主体资格。攀枝花市东区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）

(本页无正文。)



四川亚峰律师事务所

经办律师：吴蕊帆

经办律师：卢胡艺

2025 年 4 月 24 日

律师事务所执业许可证

315100004507269761

统一社会信用代码:

四川亚峰



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:



2019 年 05 月 06 日

发证日期:

执业机构 四川亚峰律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 15101202111358899

法律职业资格
或律师资格证号 A20175104021515

持证人 吴蕊帆

性 别 女

发证机关 四川省司法厅

身份证号 510411198508014321

发证日期 2023 年 06 月 02 日



律师年度考核备案

考核年度	二〇二二年度
考核结果	称职
备案机关	四川省司法厅
备案日期	2023年5月-2023年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
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	2024年5月-2025年5月

执业机构

四川亚峰律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

15101202211497362

法律职业资格
或律师资格证号

A20205101070531

发证机关



发证日期

2022(01)08 月01 日



持证人

卢朔艺

性

别

女

身份证号

510302199208181024

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
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	2024年5月-2025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	