

关于《眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施项目》的
法律意见书

(2025)观贤法意第 171 号

四川观贤律师事务所

2025年03月07日



关于《眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施项目》的法律意见书

致：

眉山高新技术产业园区管理委员会

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，四川观贤律所事务所作为眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施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	1
一、释义	1
二、律师应声明的事项	2
第二部分 正文	4
一、项目相关主体资格	4
(一) 业主单位的主体资格	4
(二) 实施机构的主体资格	4
二、项目概况和审批情况	5
(一) 项目概况	5
(二) 审批情况	5
三、项目效益	6
(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	9
五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	10
六、中介服务机构	10
(一) 会计师事务所	10
(二) 律师事务所	11
七、结论	11

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	眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施项目
本所	指	四川观贤律所事务所
会计师事务所	指	四川同济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	《眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财评报告》	指	《眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施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	《四川观贤律所事务所 关于眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施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：眉山高新置业发展有限公司

实施机构：眉山高新技术产业园区管理委员会

（一）业主单位的主体资格

名称：眉山高新置业发展有限公司

统一社会信用代码：91511400MACK1A7P94

地址：四川省眉山市眉山高新技术产业园区金象大道4号

法定代表人：唐眉允

机构性质：有限责任公司。

经营范围：许可项目：房地产开发经营；餐饮服务；劳务派遣服务。

（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；非居住房地产租赁；房地产经纪；房地产咨询；停车场服务；柜台、摊位出租；住房租赁；物业管理；酒店管理；商业综合体管理服务；销售代理；市场营销策划；建筑材料销售；土地使用权租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）实施机构的主体资格

名称：眉山高新技术产业园区管理委员会

统一社会信用代码：11511700MB1E50547E

地址：四川省眉山市东坡区金象大道4号

机构性质：机关单位。

本所律师认为，眉山高新技术产业园区管理委员会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，眉山高新置业发展有限公司作为依法开办的具有独立法人资格的有限责任公司，具备作为项目业主的主体资格。

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：眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施项目。

项目所属领域：保障性安居工程-保障性租赁住房。

项目建设工期：共计 35 个月。

项目地址：眉山高新技术产业园区。

项目说明：本项目为新建工程，资产无抵押或质押情况。

项目建设内容：项目总用地面积约 34.33 亩，总建筑面积约 89960 平方米，其中保障性租赁住房建筑面积约 68270 平方米，服务用房约 680 平方米，配套用房约 660 平方米，地下建筑面积约 20350 平方米，包含地下停车位 581 个，配套建设小区道路、管网等基础设施。

（二）审批情况

1.关于项目立项的情况

本项目已经取得地方发展和改革局《关于眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施项目可行性研究报告的批复》(眉市发改政务审批〔2024〕53号)。

2.关于用地手续的情况

本项目已经取得《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第511401-2024-00013号)。

3.关于环评手续的情况

本项目已经取得地方生态环境局出具的《无需环评的说明》。

4.关于项目资本金的情况

眉山市财政局出具《关于眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施项目专项债资本金落实情况的说明》载明：

本项目资本金来源：本项目资本金为 24627.00 万元，占总投资的 62.15%，资本金来源于业主自筹，根据项目建设实际情况按计划分批次予以安排到位。

融资来源：本项目拟发行专项债券总额 15000.00 万元，占总投资比例为 37.85%，其中：第 1 年申请发行专项债券 5000.00 万元,第 2 年申请发行专项债券 5000.00 万元,第 3 年申请发行专项债券 5000.00 万元，债券利率按 3.20%测算，发行年限 30 年，发行费用为面值的 1%。

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。

本项目为眉山市的保障性安居工程-保障性租赁住房工程，保障性租赁住房建设项目是一项符合国家发展战略和政策导向的重大公益性项目，旨在解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，促进城市和产业发展，提升居民生活质量。该项目属于保障性安居工程-保障性租赁住房的投向领域，建成后租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具有明显的公益性。

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。

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

本项目属于民生项目，项目经济效益体现在带动创造大量的就业岗位，项目能扩大内需，为社会提供就业机会，推动区域经济发展。

本项目建设规模较大、建设投资较高，项目的建设也极大提升了片区整体形象，对区域的招商引资、经济发展具有积极的推动作用。项目的建设，可以扩大内需、拉动地方经济，有利于其他行业的联动发展、保持经济平稳较快发展，同时也是实施眉山市远期规划的重要基础。

本项目的建设，将加大眉山市基础设施建设的投入，在项目建设期间，建设所用的绝大部分建筑材料、劳动力将由地方供应，可为当地建筑业提供一个不小的市场，由于对建筑材料和生活需求的增加，必将带动相关产业的发展，为社会创造更多的就业机会，推动区域经济的发展。

在项目运营期间，建设项目可刺激项目所在地对餐饮、住宿、旅游等产业的需求，促进该地区第三产业发展，同时项目的运营需要大量的相关产业服务人员，可以提供更多的就业岗位。因此，项目的建设运营将对地方经济发展起到很好的直接和间接促进作用。

（三）社会效益

本项目的建成能够进一步促进眉山市发展，项目的建设符合当前国家相关产业政策的要求，对于推进区域经济发展，推进区域产业功能调整具有积极的推动作用。

1、可以充分发挥地方资源优势，发展地方经济，不仅具有良好的经济效益，同时还具有很好的社会效益，符合地方经济的可持续发展的要求。

2、本项目建成运营后，可吸纳一定数量的就业人员，对于转移农村剩余劳动力，促进城镇居民就业和再就业，维护社会稳定，都具有重大的现实意义和深远的历史意义。

3、本项目不会引发当地民族矛盾、宗教纠纷、影响当地社会的安定。

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》，本项目资本金来源：本项目资本金为 24627.00 万元，占总投资的 62.15%，资本金来源于业主自筹，根据项目建设实际情况按计划分批次予以安排到位。

融资来源：本项目拟发行专项债券总额 15000.00 万元，占总投资比例为 37.85%，其中：第 1 年申请发行专项债券 5000.00 万元，第 2 年申请发行专项债券 5000.00 万元，第 3 年申请发行专项债券 5000.00 万元，债券利率按 3.20% 测算，发行年限 30 年，发行费用为面值的 1%。

根据四川同济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》，本项目收入可偿债息前净现金流为 53087.45 万元，专项债券融资到期本息合计 30360.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.75 倍。

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

四川同济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2023年04月20日核发的统一社会信用代码为915100007958325128的《营业执照》、四川省财政厅于2023年8月24日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：51010186）。

出具《财评报告》的注册会计师孙高翔，执业证书编号：510102180011；注册会计师杨丽平，执业证书编号：510100981323。

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31510000MD03113089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王潇，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5101202011239244。经办律师于镇榕，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15101201910141706。

本所律师认为，四川观贤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，眉山高新技术产业园区管理委员会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，眉山高新置业发展有限公司作为依法开办的具有独立法人资格的有限责任公司，具备作为项目业主的主体资格。

（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）

(本页无正文。)



四川观贤律师事务所

经办律师: 王潇

经办律师: 于德松

2025 年 03 月 07 日

律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)

统一社会信用代码:31510000MD03113089

四川观贤 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: 2024 年 02 月 28 日



律师事务所登记事项 (一)

名 称	四川观贤律师事务所
住 所	四川省成都市锦江区创业产业 商务区锦盛路2号13栋14层 1401号(自编号1408)
负 责 人	于镇榕
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	锦江区司法局
批准文号	川司行许可【2024】(01)19 号
批准日期	2024年02月23日

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	于镇榕, 刘鑫, 王潇
-------	-------------

律师事务所变更登记（八）

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
	年 月 日



律师事务所年度检查考核记录


考核年度	二〇二四年度
考核结果	新设立
考核机关	
考核日期	2024年5月-2025年5月



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构	四川观贤律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	5101202011239244		
法律职业资格 或律师资格证号	20165113211295		
发证机关	四川省司法厅	持证人	王潇
发证日期	2024年2月8日	性别	女
		身份证号	511321199210243922

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二四年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2024年5月-2025年5月	备案日期	

执业机构四川观贤律师事务所

执业证类别专职律师

执业证号15101201910141706

法律职业资格
或律师资格证号20175101043037

发证机关四川省司法厅

发证日期2024年02月28日

二维码



持证人于镇榕

性别男

身份证号10107199509190515

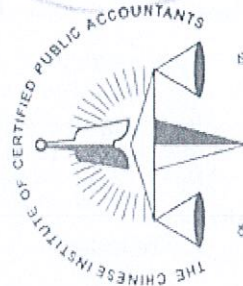
律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	
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	

姓名 孙高群
Full name 孙高群
性别 男
Sex 男
出生日期 1980-04-13
Date of birth 1980-04-13
工作单位 四川同济会计师事务所有限公司
Working unit 四川同济会计师事务所有限公司
身份证号码 511031800413807
Identity card No. 511031800413807



2020年4月25日

同意调出:

四川天聚联合会计师事务所

同意调入:

四川同济会计师事务所

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示。
二、本证书仅限在四川同济会计师事务所执业。
三、注册会计师在执业过程中，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

2023/1/12

2022 年检二维码

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期一年。
This certificate is valid for one year after this renewal.


NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



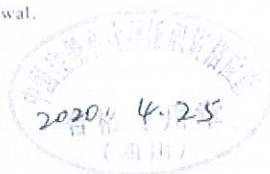
年 月 日
月 日 日

姓名	杨国平
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1980-10-26
Date of birth	
工作单位	四川亿永正勤会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号	511027198010260016
Identity card No.	



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川亿永正勤 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023年6月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川同济 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023年6月15日

2024年检二维码



