

关于《广安区文庙片区老旧小区改造及配
套基础设施改造项目》的
法律意见书

瀛法意字（2024）第1575号

四川瀛领禾石律师事务所

二〇二四年八月



关于《广安区文庙片区老旧小区改造及配套基础设施 改造项目》的 法律意见书

致：

广安市广安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，四川瀛领禾石律师事务所作为广安区文庙片区老旧小区改造及配套基础设施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	- 1 -
一、释义	- 1 -
二、律师应声明的事项	- 2 -
第二部分 正文	- 1 -
一、项目相关主体资格	- 1 -
（一）业主单位的主体资格	- 1 -
（二）实施机构的主体资格	- 1 -
二、项目概况和审批情况	- 2 -
（一）项目概况	- 2 -
（二）审批情况	- 3 -
三、项目效益	- 5 -
（一）公益效益	- 5 -
（二）经济效益	- 5 -
（三）社会效益	- 6 -
四、项目融资与收益平衡	- 7 -
五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	- 9 -
六、中介服务机构	- 9 -
（一）会计师事务所	- 9 -
（二）律师事务所	- 10 -
七、结论	- 10 -

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	广安区文庙片区老旧小区改造及配套基础设施改造项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	广安区文庙片区老旧小区改造及配套基础设施改造项目
本所	指	四川瀛领禾石律师事务所
中审国际会计师事务所有限公司华西分公司	指	中审国际会计师事务所有限公司华西分公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《实施方案》	指	《广安区文庙片区老旧小区改造及配套基础设施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	《广安区文庙片区老旧小区改造及配套基础设施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	《四川瀛领禾石律师事务所关于广安区文庙片区老旧小区改造及配套基础设施改造项目

		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：广安市广安区住房和城乡建设局

实施机构：广安市广安区住房和城乡建设局

（一）业主单位的主体资格

名称：广安市广安区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11511301008778255F

地址：广安市广安区人民路 96 号

类型：机关

（二）实施机构的主体资格

名称：广安市广安区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11511301008778255F

地址：广安市广安区人民路 96 号

类型：机关

（三）项目委托运营单位的主体资格

名称：广安国有资本投资运营集团有限公司

统一社会信用代码：915116023270843302

地址：广安市广安区北辰办事处果酒巷滨江路安置房二楼

类型：其他有限责任公司

经营范围：园区投资、开发、建设及运营；房地产开发经营及其相关信息咨询服务；工程建设、项目管理及其相关信息咨询服务；商务服务及其相关的信息咨询；进出口贸易及其相关信息咨询；房屋租赁、物业管理。

（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，广安市广安区住房和城乡建设局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。广安市广安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。广安国有资本投资运营集团有限公司作为具有独立法人资格的其他有限责任公司，具备作为项目委托运营单位的主体资格。

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：广安区文庙片区老旧小区改造及配套基础设施改造项目

项目所属领域：城镇老旧小区改造

项目建设工期：36 个月

项目类型：改扩建

项目建设内容：本项目拟对广安区文庙片区 321 个老旧小区（涉及 34225 户，楼栋数 2496 栋，建筑面积约 350.21 万平方米）进行改造，改造道路约 8861 米、供电管线约 54790 米、供气管道约 46510 米、供水管道约 66358 米、排水管线约 5905 米、通信管线约 15819 米、停车位约 1700 个、非机动车棚约 8951 平方米，并配套建设养老抚幼服务设施 2.5 万平方米、社区便民菜市 2 万平方米、无障碍设施等。

（二）审批情况

1.关于项目立项的情况

已经取得广安市广安区住房和城乡建设局出具的《关于广安区文庙片区老旧小区改造及配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（广区发改投资〔2022〕7 号）载明：“原则同意广安区文庙片区老旧小区改造

及配套基础设施改造项目可行性研究报告。”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

本项目已取得广安市广安区规划和自然资源局关于广安区文庙片区老旧小区改造及配套基础设施改造项目无需办理用地预审和选址意见书相关情况的说明。

3.关于环评手续的情况

环境评估：本项目已经取得建设项目环境影响登记表（登记号2022511602000000062）。

4.关于项目资本金的情况

广安市广安区财政局出具《关于广安区文庙片区老旧小区改造及配套基础设施改造项目专项债资本金落实情况的说明》载明：项目总投资65000.00万元，项目资本金35000.00万元，地方政府专项债券30000.00万元，本项目项目资本金为：地方财政资金35000.00万元，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

本项目投向领域为保障性安居工程-城镇老旧小区改造，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。

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。

因此，本项目具有公益性。

（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，给广安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，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是项目运营时带来的通过工人工资形式取得的收入。项目的建设对增强广安区的综合竞争能力有极大的意义。

三是城镇老旧小区改造，既是民生工程，同时也是一个发展工程。2017年底，住房和城乡建设部在厦门、广州等 15 个城市启动了城镇老旧小区改造试点。试点城市的实践证明，城镇老旧小区改造花钱不多，惠及面广，不仅帮助居民改善基本居住条件，切实增强人民群众的幸福感和获得感、安全感，也成为扩大投资激发内需的重要举措。抓准老旧小区改造切入点，既能满足群众的期盼，又有利于拓展内需、促消费，同时又不会导致重复建设的重大项目，来扩大有效投资实现稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效。故本项目经济效益良好。

（三）社会效益

1、项目建设有利于社会的稳定

项目的实施将拉动该片区经济社会发展，可吸纳部分剩余劳动力，为当地群众提供就业机会，促进劳动力转移就业，有效地减轻了就业压力，有利于社会的稳定，有利于人民不断增长的物质和文化生活需要的满足。

2、项目建设提高了项目区居民的生活居住条件和生活水平

项目的实施，改善了居民的生活环境，优化了居民的居住条件。从根本上改变和提高了项目区居民的生活居住条件和生活水平。

3、项目的建设对增强广安区的综合竞争能力有极大的意义

本项目的实施促进了广安区城镇建设的步伐，改善了广安区的投资环境，将吸引国内外资本参与广安区旅游，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为广安区的发展提供广阔的空间，对提升广安区城乡形象、改善投资环境、增强广安区的综合竞争能力有极大的意义。

4、项目的建设符合惠民政策，是一项民生工程

广安区把院落整治作为一项保障和改善民生的工程，以"小院落"撬动"大民生"，以"小投入"取得"大效益"。本项目的建设正是符合这一惠民政策，是一项民生工程。项目建成完成后将有效提升群众对社区的归属感和整治改造的认同感。

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

本项目资本金 35000.00 万元（占总投资的 53.85%），资本金来源为财政资金。

项目资本金来源：

本项目资本金均来源于地方财政资金。项目资本金 35000.00 万元（约占总投资比例为 53.85%），根据项目建设实际情况予以支付。

融资来源：

本项目拟发行政府专项债券总额为 30000.00 万元，占总投资比例为 46.15%。其中：第 1 年申请发行专项债券 10000.00 万元，第 2 年申请发行专项债券 10000.00 万元，第 3 年申请发行专项债券 10000.00 万元。债券发行期限为 30 年，债券利率按 3.20% 测算，发行费为面值的 1%。

根据中审国际会计师事务所有限公司华西分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息前净现金流 109894.60 万元，净现金流量 83254.60 万元，政府专项债券到期本息合计 58800.00 万元，本项目净现金流量/政府专项债本息的融资收益覆盖倍数为 1.42 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

中审国际会计师事务所有限公司华西分公司现持有成都市工商行政管理局于2016年5月23日核发的统一社会信用代码为91510100725397674N的《营业执照》、四川省财政厅于2018年5月24日核发的《会计师事务所

所分所执业证书》（执业证书编号：5001173）。

出具《财评报告》的注册会计师王涛，执业证书编号：110001630223；
注册会计师黄峥，执业证书编号：110003280053。

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31510000567613676Q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谢富锐，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15101202211417511。经办律师李品怀，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15101200510191467。

本所律师认为，四川瀛领禾石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，广安市广安区住房和城乡建设局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。广安市广安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。广安国有资本投资运营集团有限公司作为具有独立法人资格的其他有限责任公司，具备作为项目委托运营单位的主体资格。

（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。

(本页无正文。)

四川瀛领禾石律师事务所

经办律师：李品

经办律师：谢富航

2024年8月14日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31510000567613676Q

四川瀛领禾石 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：2018 年 03 月 28 日

执业机构 四川赢领禾石
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 5101200510191467

法律职业资格
或律师资格证号 20045108220346

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2023年05月26日
四川省司法厅行政专用章(01)



持证人 李品怀

性别 男

身份证号 510802197109020813

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
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	2023年5月-2024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 律师年度考核专用章
备案日期	2024年5月-2025年5月

执业机构

四川赢领禾石
律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

15101202211417511

法律职业资格
或律师资格证号

A20195101313926

发证机关



发证日期

2022年11月26日



持证人

谢富锐

性别

女

身份证号

510131199712210024

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
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	2023年5月-2024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 律师年度考核专用章
备案日期	2024年5月-2025年5月