
北京德恒(重庆)律师事务所
关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目(二
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

北京德恒（重庆）律师事务所
关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）
收益与融资自求平衡专项债券之
法律意见书

致：

德阳经济技术开发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，北京德恒（重庆）律师事务所作为德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）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。

目 录

第一部分 引言	- 3 -
一、释义	- 3 -
二、律师应声明的事项	- 4 -
第二部分 正文	- 6 -
一、项目相关主体资格	- 6 -
（一）业主单位的主体资格	- 6 -
（二）实施机构的主体资格	- 7 -
二、项目概况和审批情况	- 7 -
（一）项目概况	- 7 -
（二）审批情况	- 8 -
三、项目效益	- 9 -
（一）公益效益	- 9 -
（二）经济效益	- 11 -
（三）社会效益	- 11 -
四、项目融资与收益平衡	- 12 -
五、中介服务机构	- 13 -
（一）会计师事务所	- 13 -
（二）律师事务所	- 14 -
六、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	德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）
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	《德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财评报告》	指	《德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）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）律师事务所关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）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：德阳经济技术开发区住房和城乡建设局

实施机构：德阳八角城市更新建设有限公司

（一）业主单位的主体资格

名称：德阳八角城市更新建设有限公司

统一社会信用代码：91510600MA7GEUDEXH

地址：四川省德阳市天山南路三段 99 号

注册资本：36,000 万(元)

法定代表人：谢明亮

类型：其他有限责任公司

营业期限：2022-01-19 至无固定期限

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；房地产开发经营；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理。（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，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；污水处理及其再生利用；市政设施管理；防洪除涝设施管理；规划设计管理；城乡市容管理；城市绿化管理；城市公园管理；园区管理服务；水污染治理；水污染防治服务；园林绿化工程施工；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；建筑材料销售。（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：德阳经济技术开发区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：115105000983304293

地址：四川省德阳市泰山南路二段 733 号

负责人：何源

登记机关：中共德阳市委机构编制委员会

机构性质：机关

本所律师认为，德阳经济技术开发区住房和城乡建设局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。德阳八角城市更新建设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：德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）

项目所属领域：保障性安居工程-城镇老旧小区改造

项目建设工期：24 个月

项目区位：德阳经开区

项目类型：本项目为改造工程，资产无抵押或质押情况

项目建设内容：本次改造共涉及居民 4740 余户，包括改造道路、供排水管网、电力管线设施、地上停车位（约 1400 个）、新建充电桩（约 350 个）、快递站等；配套建设社区级调度指挥中心、智慧管理服务综合调度网、老旧小区监控管理平台、智慧消防等基础设施。

（二）审批情况

1. 关于项目可行性研究报告批复的情况

德阳经济技术开发区发展改革和统计局出具文件《关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（德开发改审〔2023〕135 号），对该项目名称、项目业主、项目建设地址、项目建设的主要内容及规模、项目总投资、资金来源、建设工期、项目编码、工程招投标等内容进行了批复。

2. 关于用地手续的情况

德阳市自然资源和规划局德阳经济技术开发区分局出具文件《关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）用地预审和规划选址的复函》载明：“该项目选址位于国土空间规划确定的城市建设用地范围内，无需办理用地预审。不以划拨方式供地，无需办理选址意见书。”

3. 关于环评手续的情况

德阳经济技术开发区生态环境和应急管理局出具文件《关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）项目无需办理环评手续的情况说明》载明：“根据德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目

(二期)项目建设内容，经查询《建设项目环境影响评价分类管理目录 2021 年版》，该项目无需办理环评手续。”

4. 关于项目资本金的情况

德阳经济技术开发区财政金融局出具《关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）专项债资本金落实情况的说明》载明：

“德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）总投资 50000.00 万元，其中：项目资本金为 22500.00 万元，拟发行专项债券 27500.00 万元。项目资本金来源全部为业主自筹，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。

本项目符合《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232号）文件支持的“城镇老旧小区”领域。

2020年4月国务院办公厅印发《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，将城镇老旧小区改造列入各级政府工作日程，意味着城镇老旧小区改造在全国推开，其中蕴含着党中央、国务院统筹疫情防控与经济发展两个大局，把城镇老旧小区改造作为推动我国经济复苏与增长“助推器”的深意。目前，德阳市仍有一些城镇老旧小区，住房年久失修，供水供电管道破旧，排污设施落后，缺乏适老化设施、养老医疗设施、居民活动场所等公共设施。特别是在人口老龄化日益提高的背景下，居住条件如何方便老人出行和就近得到养老医疗服务，是提高居住质量的应有之义。

本项目为德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期），项目实施后对德阳经开区周边老旧小区进行综合整治、改善居民居住条件、人民生活的改善等状况的提升是多方面的。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。

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。

因此该项目具有公益性。

（二）经济效益

项目的实施将协调好社会经济发展与环境保护目标，给德阳经济技术开发区的经济带来一定的效益。本项目在运营期除了增加地方财政收入外，经济效益主要表现在以下 3 个方面：

1.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。

2.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。

3.本项目的实施建设将促进德阳市城镇建设的步伐，改善投资环境，为德阳市的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升德阳经开区城区形象、改善投资环境、增强德阳经开区的综合竞争能力有极大的意义。

（三）社会效益

本项目通过解决德阳经开区老旧小区居民房屋渗漏，完善小区道路、停车位、充电桩、增设智能化设施等措施，使老旧小区基础设施得到完善和提升，让居民切实感受到整治使环境变得更加优美，生活

更加便利，让居民最关心、最急切的改造诉求得到有效解决，使所居民心中更敞亮，居住更舒心，提高社会的稳定性与精神文明的建设水平。

本项目的实施能改善德阳经开区的人居环境，提高居民生活水平，是构建和谐社区的需要，同时能提高城市形象，有利于优化城市空间布局，增强城市功能，促进城市土地科学合理利用，全面提升城市化和现代化水平，努力建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市。

老旧小区配套设施与市政基础设施改造作为城镇老旧小区改造中的重要内容，是落实绿色发展理念、以系统性思维促进生态文明建设、全面建成小康社会、提升人民群众获得感和幸福感的重要途径之一。项目建设是“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念在德阳经开区落地生根的重要体现。

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》，本项目拟发行政府专项债券总额为 27500.00 万元，占总投资的 55.00%。其中：第一年拟申请发行专项债券 5000.00 万元；第二年拟申请发行专项债券 22500.00 万元。发行债券期限为 20 年，参照 2024 年四川省政府专项债券发行结果公告，20 年期票面利率为 2.58%。遵循谨慎性原则，本项目债券利率按 3.4%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 74981.30 万元，政府专项债券到期本息合计 46200.00 万元，本项目息前净现金流量/专项债券本息覆盖倍数为 1.62 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

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

四川方信联合会计师事务所有限公司现持有成都市青羊区行政审批局于 2023 年 6 月 9 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 2018 年 5 月 24 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：51010240）。

出具《财评报告》的注册会计师熊运莲，身份证号码：512925197702184060,执业证书编号：500500710806；注册会计师柴阳，身份证号码：510102601121342,执业证书编号：510100510838。

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

本所为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所现持有重庆市司法局颁发的统一社会信用代码为31500000577155509K的《律师事务所分所执业许可证》，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剑，持有重庆市司法局颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为15001200410981648。经办律师赵禹吉，持有重庆市司法局颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为15001201510463184。

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、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）德阳经济技术开发区住房和城乡建设局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。德阳八角城市更新建设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，为《北京德恒（重庆）律师事务所关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》签章页。）



经办律师：王剑

经办律师：赵磊

2024 年 8 月 13 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码： 31500000577155509K

北京德恒（重庆）
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： 重庆市司法局
发证日期： 2023 年 06 月 28 日

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 15001200410981648

法律职业资格
或律师资格证号 B20025500000101

发证机关 重庆市司法局

发证日期 2004 年 03 月 04 日



持证人 王剑

性别 男

身份证号 510215197504060013

律师年度考核备案

考核年度

2022 年度

考核结果

称职

备案机关



下一年度考核备案
备案日期 2024 年 3 月 31 日前

律师年度考核备案

考核年度

考核结果

备案机关

备案日期

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

发证日期 2015 年 08月 28日



持证人 赵禹吉

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	称职
备案机关	重庆市江北区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	下一年度考核备案 时间为2024年5月31日前

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	