

关于《内江市东兴区东新片区城中村
改造项目》的
法律意见书

四川观贤律师事务所

2025年4月

关于《内江市东兴区东新片区城中村改造项目》的法律意见书

编号：（2025）观贤法意第 217 号

致：内江市东兴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，四川观贤律师事务所作为内江市东兴区东新片区城中村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

40868495

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) 业主单位的主体资格	6
(二) 实施机构的主体资格	8
二、项目概况和审批情况	8
(一) 项目概况	9
(二) 审批情况	9
三、项目效益	10
(一) 公益效益	10
(二) 经济效益	10
(三) 社会效益	11
四、项目融资与收益平衡	12
五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	13
六、中介服务机构	13
(一) 会计师事务所	13
(二) 律师事务所	14
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	内江市东兴区东新片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	内江市东兴区东新片区城中村改造项目
本所	指	四川观贤律师事务所
会计师事务所	指	北京华审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	《内江市东兴区东新片区城中村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	《内江市东兴区东新片区城中村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	《四川观贤律师事务所关于内江市东兴区东新片区城中村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：内江市东兴区住房和城乡建设局

主管单位：内江市东兴区住房和城乡建设局

(一) 业主单位的主体资格

名称：内江市东兴区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：115109020085197048

地址：内江市东兴区北环路 628 号

法定代表人：邓伟

机构性质：机关单位

主要职责：（1）贯彻执行国家、省、市住房和城乡建设的法律、法规和方针、政策。拟订全区住房保障、工程建设、城市建设、村镇建设、建筑业、房屋装饰装修业、住宅和房地产业、勘察设计咨询业、市政公用事业（城市公交除外）和园林绿化事业的有关规范性文件和技术标准及相关的发展战略、中长期规划，并组织指导实施。负责本系统、本部门依法行政工作。

（2）承担推进住房制度改革、保障城镇低收入家庭住房的责任。拟订全区住房及住房保障相关政策并指导实施，指导住房建设和住房制度改革。拟订公共租赁住房规划及政策并监督实施。编制住房保障发展规划和年度计划并监督实施。

（3）承担贯彻执行工程建设标准的责任。组织贯彻执行工程建设实施

阶段的国家和省标准、全国统一定额和行业标准定额以及工程建设的地方标准；监督指导各类工程建设标准定额的实施。

(4) 承担监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为的责任。指导全区建筑活动，拟订工程建设、建筑业及装饰装修业发展战略、中长期规划、改革方案并监督执行。负责房屋和市政工程项目招投标活动的监督管理，拟订建设工程施工、监理以及规范建筑市场各方主体行为的规章制度并监督执行。负责建筑工程质量安全的监督管理。拟订建筑工程质量、建筑安全生产的规章制度并监督执行。负责核发房屋和市政工程施工许可证和组织项目竣工备案工作，组织或参与工程重大质量、安全事故的调查处理。参与重大建设项目稽查特派员制度的有关工作。协调处理建设领域拖欠工程款和农民工工资工作；指导全区房屋鉴定工作；指导全区建设工程的防震设防工作；负责建设工程消防设计审查验收；负责建筑施工扬尘和噪声污染防治工作；负责房屋建筑和市政基础设施工程防雷管理工作。

(5) 承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。会同有关部门组织拟订房地产市场监督管理政策并监督执行。参与城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作，负责管理城乡房地产开发和住宅建设；拟订房地产业的行业发展规划和产业政策及房地产行业管理的相关政策并监督执行。

(6) 承担区城区城市建设监督管理和指导乡镇建设的责任。拟定城(镇)建设的相关政策和规划，并指导实施；指导各乡镇建设工作，会同编制城区中长期建设计划；负责城市建设工作；负责管理城市市政设施、园林、城市绿化、城镇燃气等工作；负责对占用市政公用设施的技术审核；负责

城建监察并协助城乡环境综合整治；负责全区城镇建设档案管理工作。

(7) 担本行政区域内的城市供排水、污水工作和城镇排水与污水处理管理工作并监督处理设施安全运行；按照城镇污水处理设施建设规划，组织建设城镇污水集中处理设施及配套管网，并加强对城镇污水集中处理设施运营的监督管理；指导小城镇和村庄人居环境改善工作，推进镇(乡)生活污水处理设施向农村延伸。

(8) 贯彻执行国有土地上房屋征收与补偿的政策法规，拟定本区房屋征收与补偿的规范性文件及相关配套政策；并组织实施；负责房屋征收实施机构及其人员的监督管理工作；编制房屋征收计划，拟定补偿方案，组织社会风险评估工作。委托并监督房屋征收实施机构进行房屋征收调查、补偿安置和已征收房屋的拆除工作；负责组织房屋征收评估和补偿安置资金的管理工作；负责房屋征收行政复议和行政诉讼工作；负责房屋征收过程中的信访调解工作；负责房屋征收与补偿数据信息统计和档案资料的管理。

(9) 上级人民政府赋予的其他职能。

(二) 主管单位的主体资格

主管单位与建设单位一致，具体信息如上所述。

本所律师认为，内江市东兴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及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：内江市东兴区东新片区城中村改造项目。

项目建设工期：共计 48 个月。

项目地址：内江市东兴区东兴街道、新江街道。

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：本项目内容包括征地拆迁、拆除外运、政府组织村民购买存量商品房、新建安置房安置等。其中拟拆迁房屋总建筑面积约 269632.25 平方米，其中住宅面积 261287 平方米，非住宅面积 8345.25 平方米。片区改造户数 2330 户，涉及改造人数 7451 人。由政府组织村民购置存量商品房建筑面积 50712.08 平方米，购房安置户数 528 户，1690 人；新建安置房住宅建筑面积 161758.28 平方米，安置房安置户数 1802 户，5761 人。

（二）审批情况

1. 关于项目立项的情况

本项目已经取得内江市东兴区发展和改革局《关于内江市东兴区东新片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（内东区发改投〔2025〕66 号）。

2. 关于用地手续的情况

本项目无需办理用地手续。

3. 关于环评手续的情况

本项目无需办理环评手续。

4. 关于项目资本金的情况

内江市东兴区财政局出具《关于内江市东兴区东新片区城中村改造项目资本金到位情况说明》载明：

本项目资本金来源：本项目资本金 37511 万元，占总投资的 20.55%，资本金来源于区级财政资金，根据项目建设实际情况按计划分批次予以安排到位；拟发行专项债券总额 145000 万元，占总投资比例为 79.45%，其中：第 1 年申请发行专项债券 58000 万元，第 2 年申请发行专项债券 29000 万元，第 3 年申请发行专项债券 29000 万元，第 4 年申请发行专项债券 29000 万元，债券利率按 3% 测算，发行年限 5 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、不以营利为目的，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

经测算，本项目实施后，经营期内土地出让收入合计 719827.75 万元（不含税），可实现净利润 565257.75 万元，具有良好的经济效益；项目综合偿债备付率 4.66，具有较好的偿还能力。

（三）社会效益

城中村改造将带来显著的社会效益：改善居民生活条件，通过城中村改造，农村居民的住房条件得到提升，基础设施和公共服务水平提高，为其提供更好的生活环境，改善他们的居住条件。

提升社区功能和服务：改造后的区域将新增相应的公服用地、绿地、住宅用地等，可增加社区公共服务设施，如学校、医疗机构等，提升社区的功能和服务水平。

缩小城市内部差距：城中村改造有助于减少城市与农村内部的社会经济差距，提高项目区人员经济状况和福祉水平，促进城市社会的和谐发展。

提高城市形象：城中村改造有助于城市的更新和升级，提高城市的整体形象和品位，吸引更多人才、资金和投资，促进城市的经济繁荣。

通过对本项目的详细研究分析，得出以下结论：该项目具有建设的必要性和紧迫性，实施条件具备、规划设计方案可行、建设管理方案可行、资金筹措方案可行、环保符合要求、具有良好的社会效益和环境效益，并且得到了内江市东兴区管委会的大力支持，是有利于改善当地群众生产生活环境条件，促进区域经济增长与社会和谐的民生工程，建议立即开始进行投资开发建设。

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 37511 万元，占总投资的 20.55%，资本金来源于区级财政资金，根据项目建设实际情况按计划分批次予以安排到位；拟发行专项债券总额 145000 万元，占总投资比例为 79.45%，其中：第 1 年申请发行专项债券 58000 万元，第 2 年申请发行专项债券 29000 万元，第 3 年申请发行专项债券 29000 万元，第 4 年申请发行专项债券 29000 万元，债券利率按 3% 测算，发行年限 5 年，发行费用为面值的 1%。

根据北京华审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》，本项目收入可偿债净金额为 719827.75 万元，专项债券到期本息合计 154570 万元，本项目收益覆盖倍数为 4.66 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

北京华审会计师事务所有限公司现持有北京市财政局于 2022 年 10 月 8 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：0017317）。

出具《财评报告》的注册会计师：刘慧敏，执业证书编号：510802023126。

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15101202011239244。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，内江市东兴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及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)

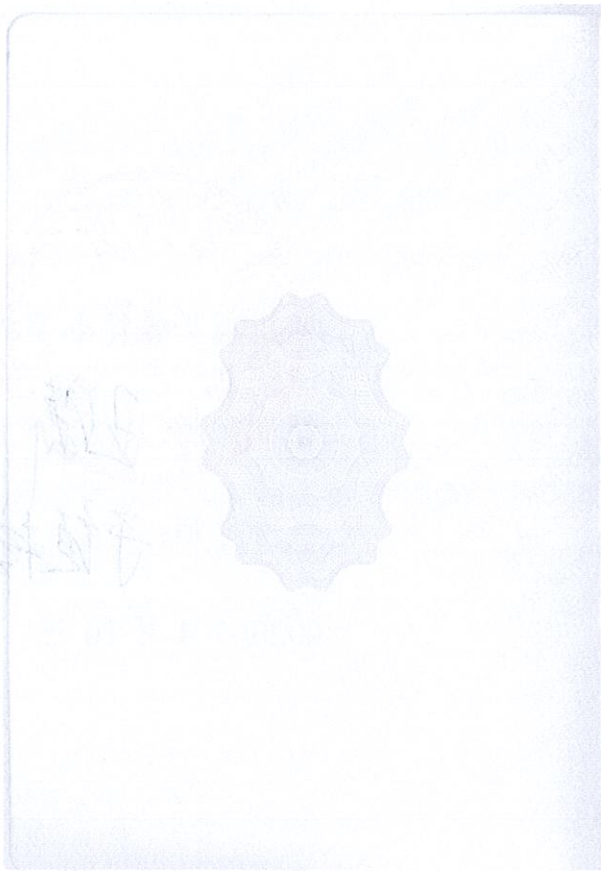


四川观贤律师事务所

经办律师: 王瀚

经办律师: 于德松

2025 年 4 月 16 日



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码:1510000MD03113089

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, 王瀚
-------	-------------

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

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

发证日期 2024 年 2 月 8 日



持证人 王燕

性别 女

身份证号 514321199210243922

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 律师年度考核
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	

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 5101201910141706

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



持证人 于镇格

性别 男

身份证号 510107199509190515

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	