

法律意见书

四川观贤律师事务所

2025年3月7日

关于《射洪市星光社区城中村改造项目》的法律意见书

致：

射洪市住房和城乡建设局

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射洪市星光社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



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	4
（一）项目概况	4
（二）审批情况	5
三、项目效益	6
（一）公益效益	6
（二）经济效益	6
（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	9
六、中介服务机构	10
（一）会计师事务所	10
（二）律师事务所	10
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	射洪市星光社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	射洪市星光社区城中村改造项目
本所	指	四川观贤律师事务所
会计师事务所	指	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	《射洪市星光社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	《射洪市星光社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射洪市星光社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：射洪市住房和城乡建设局

实施机构：射洪市欣置建筑有限责任公司

（一）业主单位的主体资格

名称：射洪市欣置建筑有限责任公司

统一社会信用代码：91510922MA66FXXEXX

地址：四川省遂宁市射洪市大榆镇洪州大道 99 号二楼 206 室

机构性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

（二）实施机构的主体资格

名称：射洪市住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1151082200850318XJ

地址：四川省遂宁市射洪市太和街道办事处新阳街兴建巷 16 号

机构性质：机关。

本所律师认为，射洪市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，射洪市欣置建筑有限责任公司作为依法开办的国有公司，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，项目的基本情况已取得行政

审批等情况如下：

项目名称：射洪市星光社区城中村改造项目。

项目所属领域：新型基础设施-市政、公共服务等民生领域信息化。

项目建设工期：共计 24 个月。

项目地址：射洪市经开区。

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：本项目拆迁范围位于星光社区、二郎庙村、光荣七里村，整体实施范围约 772 亩，均为集体建设用地。涉及农户 702 户，其中拆迁危旧房农户约 26 户；征拆建筑物主体面积约 203884.29m²，其中征拆危旧房主体约 6325.8 平米；通过提供给安置人员货币化（房票）安置与统规统建还房安置的方式安置 2538 人，其中：货币化（房票）安置 1777 人，统规统建还房安置 761 人。货币化（房票）安置面积约 53310m²；统规统建还房安置总建筑面积 30668.30m²，地上建筑 4732.50m²，地下建筑 5935.80m²。

（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《关于射洪市星光社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》。

2.关于用地手续的情况

本项目已经取得用地预审与选址意见书。

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

本项目资本金来源：资本金均来源于财政资金，项目资本金 31440.38 万元，占项目总投资的 27.00%。

融资来源：本项目拟发行专项债券总额 85000.00 万元，占总投资比例为 73.00%，其中：第 1 年申请发行专项债券 18000.00 万元,第 2 年申请发行专项债券 35000.00 万元,第 3 年申请发行专项债券 32000.00 万元，债券利率按 3.20%测算，发行年限 7 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。

本项目为射洪市的城市更新工程，旨在调整区域土地供需格局，长期以来，城市核心区住宅用地供应十分稀缺，土地供应郊区化，但大量购房者的购房需求、租房者的租赁意愿都是回归城市核心区，造成了大城市住房供需错配的矛盾。城中村改造可以把城市核心区的土地重新释放供应出来，在此基础上，建造功能齐全的现代化建筑，满足多方需求。

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

1.完善社区生活圈配套，补齐公共服务设施短板。聚焦城市社区服务供给不足、便利共享不够、质量标准不高等问题，通过配套建设安置房基础设施建设，完善现有配套的不足，满足民众的现代化生活需求。

2.城中村改造可新增商住设施，进一步刺激居民消费需求并带动关联产业创新升级。通过拆除重建使得城市提升、基础设施提升，新建住宅及配套商业项目能带动居民对于家具家电、家居装潢、汽车等消费需求持续增长，进一步促进了产业发展。

（三）社会效益

1.改善居民生活条件

提升居住品质：许多城中村房屋老旧，存在安全隐患，基础设施不完善，如给排水、供电、燃气等设施不齐全，且居住空间狭窄拥挤。通过改造，可建设新的住宅或对旧房屋进行修缮加固、升级改造，提高房屋成套率，完善各类生活设施，为居民提供更安全、舒适、宽敞的居住环境。

完善公共服务：改造过程中会配套建设学校、医院、社区服务中心、公园绿地等公共服务设施，增加便民设施，如推进无障碍和“适老化”改造等，满足居民的教育、医疗、休闲等需求，提升居民生活的便利性和幸福感。

优化生活环境：城中村往往存在环境卫生差、垃圾堆积、污水横流等问题，且道路狭窄、交通不便。改造后可对区域进行重新规划，拓宽道路、改善交通，加强环境卫生治理，增加绿化面积，打造整洁、优美、宜居的社区环境。

2.推动城市发展升级

提升城市形象：城中村往往是城市中的“短板”，影响城市的整体形象和美观。改造后，破旧杂乱的建筑将被现代化的建筑和整洁的街道所取代，提升城市的景观风貌，改善城市的对外形象，增强城市的吸引力和竞争力，有助于吸引投资、人才和游客。

优化城市空间布局：城中村改造可以对城市土地资源进行重新整合和优化配置，将闲置或低效利用的土地转化为高效利用的城市空间，如商业用地、办公用地、公共服务用地等，提高土地利用效率，促进城市空间布局的合理化和优化。

促进产城融合：通过改造，可在城中村区域引入高新技术企业、创新创业孵化中心等，为产业发展提供空间，推动产业升级，同时完善居住、商业、休闲等配套设施，实现产业与城市功能的有机融合，促进城市经济的可持续发展。

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》，综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为140400.00万元，总成本预计为41480.26万元，累计净利润为98919.74万元，本项目收入可偿债息前净现金流为135796.86万元，专项债券融资到期本息合计109480.00万元，本项目收益覆盖倍数为1.24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

本所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，射洪市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，射洪市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构性质，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

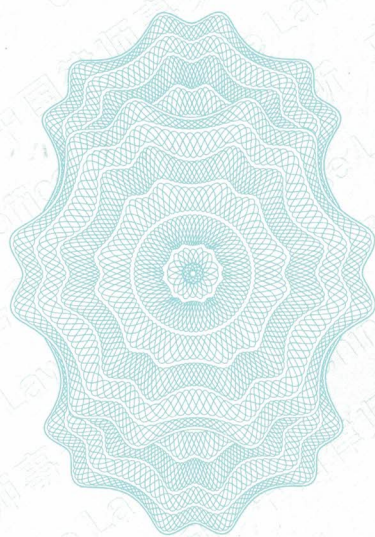
经办律师:

王潇

经办律师:

于海松

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:

四川省司法厅

发证日期:

2024年02月28日

(01)

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

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

四川省成都市司法局
专用章
律师事务所年度检查考核

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 王潇

性别 女

身份证号 511321199210242922

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	

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

持证人 于镇榕

性别 男

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2024年02月28日

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	
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	