

关于《射洪市老中医院片区棚户区改造
项目》的

法律意见书

瀛法意字（2024）第1594号

四川瀛领禾石律师事务所

二〇二四年八月



关于《射洪市老中医院片区棚户区改造项目》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，四川瀛领禾石律师事务所作为射洪市老中医院片区棚户区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	1
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	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	射洪市老中医院片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	射洪市老中医院片区棚户区改造项目
本所	指	四川瀛领禾石律师事务所
四川同济会计师事务所	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	《射洪市老中医院片区棚户区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	《射洪市老中医院片区棚户区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射洪市老中医院片区棚户区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：射洪匠心房地产开发有限公司

实施机构：射洪市住房和城乡建设局

（一）业主单位的主体资格

名称：射洪匠心房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91510922MA66XBKK47

地址：四川省遂宁市射洪市平安街道滨江路 666 号

法定代表人：杨会成

类型：有限责任公司(国有独资)

（二）实施机构的主体资格

名称：射洪市住房和城乡建设局

机构性质：机关单位

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。射洪匠心房地产开发有限公司为依法设立的具有独立法人资格的企业，有效存续，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：射洪市老中医院片区棚户区改造项目

项目所属领域：保障性安居工程-棚户区改造

项目建设工期：36 个月

项目类型：新建

项目建设内容：对射洪老中医院片区棚户区约 450 户居民住房范围进行改造，拆除并新建 68372 平方米，配套建设社区服务用房 7800 平方米、地下停车场 25757.28 平方米，社区道路、周边环境及排水管网改造等附属设施建设。

（二）审批情况

1.关于项目立项的情况

本项目已经取得射洪市发展和改革局《关于射洪市老中医院片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（射发改发〔2023〕401 号）。项目立项依据充分，已完成项目立项且立项程序合规；

2.关于用地手续的情况

本项目已经取得用地手续。

3.关于环评手续的情况

本项目已经取得环境说明。

4.关于其他手续的情况

该项目还取得了规划许可、生态环境部门关于项目环境影响评价手续办理情况的说明、自然资源部门关于项目用地审批手续办理情况的说明、可研报告、城市总规、财政投资评审报告、行业规划、项目详规等文件。

5.关于项目资本金的情况

《关于射洪市老中医院片区棚户区改造项目专项债资本金落实情况的说明》载明：射洪市老中医院片区棚户区改造项目总投资 48000.00 万元，其中项目资本金 10000.00 万元，拟发行专项债券 38000.00 万元。项目资本金全部为业主自筹资金，并根据项目建设进度筹措到位。

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。

本项目的建设主要针对城区发展过程中历史遗留的集中成片危旧住房、破房烂院，户距拥挤不堪，公共设施无法配套，消防出行、生产生活

存在明显公共安全隐患的旧村旧城。本着解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全等城市农村发展遗留的历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，是一项民心工程，所以本项目不以盈利为目的。

本项目属于保障性安居工程-棚户区改造领域，符合川财金〔2018〕93号文“重点支持长江经济带发展、“一带一路”建设、自然灾害防治能力若干重点工程、易地扶贫搬迁、贫困地区特别是“三区三州”等深度贫困地区基础设施、污染防治、棚户区改造，重大铁路项目、高速公路、重大水利工程、乡村振兴、生态环保、城镇基础设施等方面公益性基础设施建设”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，该项目具有公益性。

（二）经济效益

1.该项目建设投资大、周期长，对当地的相关行业具有巨大的带动作用，项目建设涉及交通运输、农业生产、邮电通讯、配套服务设施用房贸易、饮食服务、财政金融、文化卫生等行业，可直接拉动建筑业、建材业发展，带动运输业、金融业、服务业等 30 多个相关产业发展，为从事以建

筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围，这对于安置大量农业剩余劳动力，拓宽了一条理想而现实的就业、生存和致富之路。

2.本项目实施将有力完善当地的配套基础设施，改善当地环境，提升射洪市的对外影响力和吸引力。按照城市总体规划和片区控制性详细规划的要求，对棚户区域进行统一规划、统一设计、统一建设，有效地整合、利用有限的土地资源，增强片区的土地利用价值，有利于射洪市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展都起到了极大的推动作用。

本项目有利于促进产业上下游和协作关联企业，通过共享、匹配、融合形成若干微观生态链，带动整个片区的产业升级，从而促进射洪市国民经济快速发展，助推成渝双城经济圈发展。

（三）社会效益

1、有利于改善城市面貌，提高城区形象。

本项目的实施有利于改善城市面貌，提高城区形象，使基础设施更加完备，省市供水排水、道路交通、垃圾处理以及供电、通讯等实施实现了集约化改造，改变了过去分散建设，效率不高的问题，提高了项目所在片区基础设施综合利用水平，符合建设资源节约型、环境型社会的要求。

2、提高居民生活质量及水平，促进社会和谐稳定。

项目的建设射洪市的经济发展状况、技术文化条件相适应。项目关系密切的主要群体为搬迁居民和项目周边居民。项目所带来的社会效益将

改善搬迁居民的人居环境，改善环境卫生，改善公共设施和基础设施条件，提高项目区内居民的生活环境和生活水平。

本项目建成后，将会全面提升当地居民的生活水平和生活质量。首先，项目建成后，当地居民的居住环境得到彻底改善。有助于和谐社会的构建，改善并提高了片区居民人居环境。本项目的实施能满足居民住房消费的基本需求，并建立健全的消防安全管理制度，保证居民安全，创造出价格、地理位置、建筑质量、环境、安全等优势，获得老百姓的认可，本项目建成后必将成为居民的理想居住区。

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》，项目资本金 48000.00 万元，并根据项目建设实际情况计划分批次投入；拟发行政府专项债券总额为 38000.00 万元，债券利率按 3.50% 测算，发行费为面值的 1%。

根据四川同济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净现金流 105318.50 万元，债券本息合计为 64600.00 万元，通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 1.63 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

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）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。射洪匠心房地产开发有限公司为依法设立的具有独立法人资格的企业，有效存续，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



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01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

关于《射洪市老中医院片区棚户区改
造项目》的

法律意见书 工作底稿

瀛法意字（2024）第1594号



四川瀛领禾石律师事务所

二〇二四年八月

射洪市发展和改革局

射发改发〔2023〕401号

射洪市发展和改革局 关于射洪市老中医院片区棚户区改造项目 可行性研究报告的批复

射洪匠心房地产开发有限公司：

你司经市住房城乡建设局转报的《关于射洪市老中医院片区城中村改造建设项目可行性研究报告的请示》（射建〔2023〕252号）收悉。依据《政府投资条例》，经研究，原则同意所报项目可行性研究报告。现将该项目有关事项批复如下：

一、项目名称：射洪市老中医院片区棚户区改造项目（项目代码：2310-510922-04-01-973825）

二、建设地址：射洪市

三、建设性质：新建

四、项目业主：射洪匠心房地产开发有限公司

五、建设规模及内容：对射洪老中医院片区棚户区约 450 户居民住房范围进行改造，拆除并新建 68372 平方米，配套建设社区服务用房 7800 平方米、地下停车场 25757.28 平方米，社区道路、周边环境及排水管网改造等附属设施建设。

六、总投资及资金来源：项目总投资 48000 万元，资金来源为拟争取地方政府专项债券资金和企业自筹资金。

七、建设工期：36 个月

八、项目负责人：杨会成

项目联系人：王 丹（0825-6677861）

九、日常监管单位：射洪市住房和城乡建设局

监管责任人：张燕山

希业主单位接此批复后，认真贯彻落实《政府投资条例》，严格控制投资概算，不得增加政府隐性债务；通过四川省投资项目在线审批监管平台如实报送项目进度；严格执行地质灾害风险评估、安全施工和环保“三同时”制度；及时组织验收并将验收情况抄报我局。

附件：审批部门招标核准意见



附件

审批部门招标核准意见

项目名称：射洪市老中医院片区棚户区改造项目

	招标范围		招标方式		招标组织形式		不采用 招标方式
	全部招标	部分招标	公开招标	邀请招标	委托招标	自行招标	
勘察	全部招标		公开招标		委托招标		
设计	全部招标		公开招标		委托招标		
施工	全部招标		公开招标		委托招标		
监理	全部招标		公开招标		委托招标		
与工程建设有关的重要设备和材料							

审批部门核准意见说明：

1. 招标范围：勘察、设计、施工、监理、重要设施和材料等单项合同估算价达到招标规模的必须招标，附属工程应和主体工程一并招标。同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合并达到必须招标规模标准的，必须招标。
2. 招标方式：公开招标。招标公告应当在指定的媒介发布，也可同时在其他媒介发布，但内容必须一致。按照《国家发展改革委办公厅关于进一步做好〈必须招标的工程项目规定〉和〈必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定〉实施工作的通知》（发改办法规〔2020〕770号），未达到必须公开招标规模标准的单项采购，该单项采购由采购人依法自主选择采购方式；其中，涉及政府采购的，按照政府采购法律法规规定执行。
3. 招标组织形式：委托招标。招标代理机构按规定通过比选确定。
4. 评标专家的确定按《四川省评标专家库管理办法》（川办发〔2003〕13号）的规定执行。
5. 招标代理机构应按《四川省国家投资工程建设项目招标投标条例》第十三条规定逐项提供备案材料。
6. 招标人或招标代理机构应依法进行招投标活动。招标人应通知有关行政监督部门对开标、评标、定标进行监督。

射洪市发展和改革委员会（盖章）

2023年10月31日



