

泰和泰律师事务所

关于成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书



目录

释义	1
一、项目发行主体资格	3
(一) 专项债券发行主体	3
(二) 项目主管单位	3
(三) 项目业主单位	4
二、项目基本情况及公益性	5
(一) 项目基本情况	5
(二) 申请项目公益性	5
(三) 申请项目合规性	6
(四) 申请项目存量债务及资产受限情况	7
三、项目融资与收益平衡	7
四、相关文件及中介机构业务资质	7
(一) 《财务评价报告》及会计事务所资质	7
(二) 《法律意见书》及律师事务所资质	8
五、结论	8

释义

在本法律意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

名词	释义
本申报项目/本项目	成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目收益与融资自求平衡专项债券
本所/本所律师	泰和泰律师事务所
《预算法》	《中华人民共和国预算法》（2018年修正）
《预算法实施条例》	《中华人民共和国预算法实施条例》（2020修订）
《意见》	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）
《管理办法》	《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号文）
《实施意见》	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
《试点通知》	《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）
《发行工作意见》	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
《报送通知》	中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及配套融资工作的通知》
《2019发行工作意见》	财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见（财库〔2019〕23号）
《2020进一步发行工作意见》	财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见（财库〔2020〕36号）
《实施方案》	《成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评价报告》	北京和成会计师事务所有限公司出具的《成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目专项债财务评价报告》
元、万元	人民币元、万元

泰和泰律师事务所
关于成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目收
益与融资自求平衡专项债券
之
法律意见书

(2025)泰律意字(成华城市建投)第1号

致：成都成华城市建设投资有限责任公司

泰和泰律师事务所接受委托，就成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目收益与融资自求平衡专项债券有关法律事项出具本法律意见书。

本所律师根据《预算法》、《预算法实施条例》、《意见》、《管理办法》、《实施意见》、《发行工作意见》、《试点通知》、《2019发行工作意见》、《2020进一步发行工作意见》等相关法律、法规、规章、规范性文件规定，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对申报项目进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

本所律师出具本法律意见书依赖于业主单位、实施机构及项目中介方等向本所律师提供的文件资料。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。

本所律师仅就申请项目专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对有关财务评价（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表意见，本法律意见书

中引用财务评估报告、实施方案等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师同意部分或全部引用法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅作为申请项目专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。

鉴于此，本所律师根据相关法律法规的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对有关文件和有关事实进行了核查和验证，出具如下法律意见。

一、项目发行主体资格

（一）专项债券发行主体

根据《管理办法》之规定，四川省人民政府将作为本项目申请发行专项债券的发行主体。

（二）项目主管单位

根据《实施方案》的内容，本项目申报主管部门为成都市成华区公园城市建设和城市更新局。经核查成都市成华区公园城市建设和城市更新局的基本情况如下：

机构名称	成都市成华区公园城市建设和城市更新局
机构性质	机关单位
机构地址	成都市成华区华泰路33号225
负责人	杨国亮
统一社会信用代码	11510108MB1561184J
颁发日期	2019年3月12日

故，成都市成华区公园城市建设和城市更新局为机关法人，具备合法有效的法人主体资格，具备作为本申报项目主管部门的资格。

（三）项目业主单位

根据《实施方案》及《成都市成华区发展和改革局关于成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目可行性研究报告的批复》（成华发改审批〔2025〕4号），本项目业主为成都成华城市建设投资有限责任公司。根据成都成华城市建设投资有限责任公司《营业执照》及查询国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn>），成都成华城市建设投资有限责任公司基本情况如下：

公司名称	成都成华城市建设投资有限责任公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	四川省成都市成华区新怡路75号
法定代表人	罗渝江
股东及持股比例	成都兴华生态建设开发有限公司（国有企业）100%持股
统一社会信用代码	91510108663029891F
成立日期	2007年7月5日
登记机关	成华市场监督管理局
经营范围	房地产开发、建筑工程施工、房屋拆迁、房屋拆除、工程准备、工程建设管理；对外实业投资、物业管理；自有房屋租赁；建筑材料销售（以上经营项目不含法律法规和国务院决定需前置审批的项目，涉及后置行政许可的，取得资格后经营）。

根据成都成华城市建设投资有限责任公司的《营业执照》及本所律师通过国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、企查查等核查，成都成华城市建设投资有限责任公司为国有全资公司，登记经营状态为存续（在营

、开业、在册），股东成都兴华生态建设开发有限公司（国有公司）100%持股，经本所律师通过公开渠道核查，成都成华城市建设投资有限责任公司暂不存在法定注销及公司章程约定清算注销等影响公司存续的情形。故，截止本意见书出具之日，成都成华城市建设投资有限责任公司为非自然人投资或控股的法人独资有限责任公司，不存在出资人为自然人及民营企业的情形，具备作为项目业主单位的主体资格。

综上所述，本所认为：（1）根据《管理办法》之规定，专项债券由四川省人民政府作为发行主体；（2）成都成华城市建设投资有限责任公司为非自然人投资或控股的法人独资有限责任公司，具备作为项目业主单位的主体资格。

二、项目基本情况及公益性

（一）项目基本情况

根据《成都市成华区发展和改革局关于成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目可行性研究报告的批复》（成华发改审批【2025】4号）及《实施方案》，本项目建设内容及规模如下：

本次成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目拟改造老旧小区共计38个小区，住户4426户，房屋87栋，房屋建筑面积约32.8万平方米，改造建筑物（外立面、屋面防水、楼道、单元门等）、道路、照明、大门、围墙、消防、安防、排水、通信（含广电）、垃圾收储、物业服务、体育健身、机动车、非机动车停车位（棚）等基础设施及其他相关配套设施。

（二）申请项目公益性

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。根据2021年9月《财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号），为保持政策延续性和稳定性，2022年专项债券资金继续重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）

、市政和产业园基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。其中保障性安居工程包括：城镇老旧小区改造、保障性租赁住房、棚户区改造项目。

本申报项目所属领域为保障性安居工程建设，属于财办预〔2021〕209号文件提出的专项债券资金重点投向领域。根据《财政部发展改革委关于印发〈地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单〉的通知》（财预〔2021〕115号），项目实施内容不属于专项债券负面清单。

2022年2月，成都市发布《成都市城镇老旧小区改造“十四五”实施方案》（成办发〔2022〕6号）提出，2022年到2025年计划改造老旧小区2242个，涉及居民近23.3万户，总投资约55亿元。

本项目符合《成都市成华区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，项目完成后将进一步优化城市空间结构、提升城市品质，增强人口和经济承载力。从长远来看，对社会整体进步、区域经济发展将产生巨大的推动作用。

综上，本所认为：本项目符合国民经济和社会发展的规划和目标纲要，符合国家各级政府相关产业政策，属于专项资金重点使用领域。本项目符合财预〔2017〕89号文件关于“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。本申报项目符合国家发展战略，对于推动成都市成华区的经济及社会发展具有重要意义，具有公益性。

（三）申请项目合规性

经本所律师核查，截止本意见书出具之日，本项目已经取得的批复、核准文件如下：

1. 2025年1月8日，成都市成华区发展和改革局出具《关于成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目可行性研究报告的批复》（成华发改审批〔2025〕4号），本申报项目已取得可研批复，原则同意实施该项目。

2. 2024年12月25日，成都市成华区生态环境局出具《关于成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目环境影响评价咨询的复函》，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版），本项目无需办理环境影响评价手续。

3. 2024年12月31日，成都市成华区规划和自然资源局出具《关于〈成都市成华城市建设投资有限公司关于成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目办理规划用地预审相关意见的函〉的复函》，确认本项目在现有的用地范围内不涉及新增建设用地，无需办理用地预审。

综上，本所认为：本申报项目已取得了发改委的项目可研批复、规划和自然资源局复函、生态环境局复函。根据项目业主承诺，后续建设施工将按照相关法律、法规及规范性文件的规定向主管部门完善相关审批手续，包括但不限于建设工程规划许可证、项目设计、施工手续等。

（四）申请项目存量债务及资产受限情况

1. 根据项目业主单位出具的承诺，本申报项目目前不存在银行贷款及第三方贷款及第三方投资等存量债务。

2. 根据项目业主单位出具的承诺，本申报项目目前不存在项目资产设定抵押、担保的情形。

综上，本所认为：本申报项目不存在存量债务及项目资产设定抵押、担保的情形。

三、项目融资与收益平衡

北京和成会计师事务所有限公司就本次申请项目专项债券出具了《成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目专项债财务评价报告》（以下简称“《财务评价报告》”），《财务评价报告》分析认为：

在成都成华城市建设投资有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的成华区双桥子街道等5个街道13个社区老旧小区改造提升项目预计的预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所认为，如《财务评价报告》所述，在满足项目收益预测所依据的各项假设前提下，预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、相关文件及中介机构业务资质

（一）《财务评价报告》及会计事务所资质

北京和成会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具了《财务评价报告》。根据国家企业信用信息公示系统 (<https://www.gsxt.gov.cn>) 显示, 北京和成会计师事务所有限公司的统一社会信用代码为91110108770436871R, 持有《会计师事务所执业证书》(执业证书编号: 11000345), 北京和成会计师事务所有限公司具备为本次申报项目出具专项财务评价报告的资质。

(二) 《法律意见书》及律师事务所资质

泰和泰律师事务所为本项目出具本《法律意见书》, 本所是经四川省司法厅批准设立并核发《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码: 31510000450727194N), 具备为本次申请项目专项债券发行提供法律服务的主体资格。

综上所述, 本所认为, 上述为本项目提供服务并出具《财务评价报告》、《法律意见书》的会计事务所、律师事务所为具备相应从业资质的中介机构, 具备为本次申报项目出具专项财务评价报告和法律意见书的资质。

五、结论

综上, 本所认为:

1. 根据《管理办法》之规定, 专项债券由四川省人民政府作为发行主体; 成都成华城市建设投资有限责任公司为非自然人投资或控股的国有企业法人独资的有限责任公司, 具备作为项目业主单位的主体资格。

2. 本申报项目具有公益性。

3. 本申报项目已取得了发改委的项目可研批复、规划和自然资源局复函、生态局环评复函。

4. 如《财务评价报告》所述, 在满足项目收益预测所依据的各项假设前提下, 预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息, 实现项目收益与融资自求平衡。

5. 为本次项目申报专项债券提供服务并出具《财务评价报告》、《法律意见书》的会计事务所、律师事务所具备相应从业资质, 具备为本次申报项目出具专项评价报告和法律意见书的资质。

6. 本次申报项目尚待按照法律、法规及规范性文件的规定办理债券发行相关手续。

本法律意见书正本一式三份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后方生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为法律意见书签字页)



经办律师：

张春花

张春花 律师

邱月

邱月 律师

2025年 2 月 28 日



泰和泰律师事务所

泰和泰北京·Beijing Office

地址：北京·朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 12 层
邮编：100025
电话：+86-10-8586 5151
传真：+86-10-8586 1922

泰和泰重庆·Chongqing Office

地址：重庆·北部新区黄山大道中段 70 号两江星界 2 幢 10 层
邮编：401122
电话：+86-23-8696 1188
传真：+86-23-8696 1199

泰和泰济南·Jinan Office

地址：济南·高新区新源大街 1166 号奥盛大厦 1 号楼 19 层
邮编：250101
电话：+86-531-8899 2862
传真：+86-531-8899 9113

泰和泰拉萨·Lhasa Office

地址：拉萨·市金珠西路 77 号圣瑞斯大酒店西侧
邮编：850000
电话：+86-891-6307 662
传真：+86-891-6891 022

泰和泰深圳·Shenzhen Office

地址：深圳·福田区福虹路世贸广场 C 座 25 层
邮编：518000
电话：+86-755-8256 2030
传真：+86-755-8256 2030

泰和泰成都·Chengdu Office

地址：成都·高新区天府大道中段 199 号棕榈泉国际中心 16 层
邮编：610041
电话：+86-28-8662 5656
传真：+86-28-8525 6335

泰和泰香港·Hong Kong Office

地址：香港·香港金钟道 89 号力宝中心 1 座 13 楼 1309 室
邮编：999077
电话：+852-3968 9566
传真：+852-2866 7633

泰和泰昆明·Kunming Office

地址：昆明·二环西路 220 号云南软件园 B 座基地 B 幢 4 层
邮编：650000
电话：+86-871-6615 5080

泰和泰上海·Shanghai Office

地址：上海·徐汇区漕溪北路 375 号中金广场 C 座 14D
邮编：200030
电话：+86-21-6085 1711
传真：+86-21-6085 7636

泰和泰华盛顿·Washington Office

地址：4103 Chain Bridge Road, Suite 101, Fairfax, VA 22030-4107
电话：+1-703-887 6876
传真：+1-888-510 6158

泰和泰贵阳·Guiyang Office

地址：贵阳·观山湖区会展城 101 大厦 B 幢 42 层
电话：+86-851-8565 0777