

重庆新合律师事务所



射洪市 2022 年老旧小区改造及配套基础设施
建设项目收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

二零二二年三月

重庆新合律师事务所
关于射洪市2022年老旧小区改造及配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券之
法律意见书

(2022)新合律见字第124号

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，重庆新合律师事务所作为射洪市2022年老旧小区改造及配套基础设施建设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.....	- 2 -
一、释义.....	- 2 -
二、律师应声明的事项.....	- 3 -
第二部分 正文.....	- 5 -
一、项目相关主体资格.....	- 5 -
（一）实施机构的主体资格.....	- 5 -
二、项目概况和审批情况.....	- 6 -
（一）项目概况.....	- 6 -
（二）审批情况.....	- 6 -
三、项目效益.....	- 7 -
（一）公益效益.....	- 7 -
（二）经济效益.....	- 9 -
（三）社会效益.....	- 10 -
四、项目融资与收益平衡.....	- 11 -
五、中介服务机构.....	- 12 -
（一）会计师事务所.....	- 12 -
（二）律师事务所.....	- 13 -
六、结论.....	- 13 -

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 2022 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	射洪市 2022 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目
本所	指	重庆新合律师事务所
四川中力会计师事务所有限公司	指	四川中力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 2022 年老旧小区改造及配套基础设施建设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 2022 年老旧小区改造及配套基础设施建设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	《重庆新合律师事务所关于射洪市 2022 年老旧小区改造及配套基础设施建设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

实施机构：射洪市住房和城乡建设局

项目业主：射洪精建工程有限责任公司

（一）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

法定代表人：敬兴才

机构性质：机关

（二）业主单位的主体资格

名称：射洪精建工程有限责任公司

统一社会信用代码：91510922451365201A

地址：四川省遂宁市射洪市太和街道新阳街 149 号

法定代表人：侯江儒

机构性质：企业

本所律师认为：

1.实施机构是依法批准设立的机关单位，具备机关单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；

2.本次债券发行的项目业主是合法的企业法人主体，具有应的民事权利能力和民事行为能力；实施机构及项目业主具备本项目相应的

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：

（1）项目名称：射洪市 2022 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目

（2）项目建设性质：新建

（3）项目总投资：28000.00 万元

（4）项目建设期：36 个月

（5）项目投向领域：城镇老旧小区改造

（6）计划开工时间：2022 年 3 月

（7）项目建设地点：射洪市伯玉路、武古渡街片区

（8）项目建设内容与规模：对伯玉路、武古渡街片区老旧小区进行城市更新改造，共涉 9980 户，涉及小区内外道路改造、雨污分流等，改造停车位 1500 个及配套充电桩，增添日间照料中心、便民服务点等配套设施。

（二）审批情况

1. 关于项目立项批复的情况

本项目已经取得《射洪市发展和改革局关于射洪市 2022 年

老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》
射发改发[2022]31号。

2.关于用地手续的情况

已取得射洪市自然资源和规划局关于射洪市 2022 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目用地说明。

3. 关于环评手续的情况

已取得遂宁市射洪生态环境局关于射洪市 2022 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目环评说明”

4. 关于项目资本金的情况

已取得遂射洪市财政局关于射洪市 2022 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目的资本金说明。

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。

本项目为城镇老旧小区改造建设项目，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。

本项目的建设是解决射洪市伯玉路、武古渡街片区老旧小区进行城市更新改造的需要，是推动射洪市城市发展的需要，符合国家政策和国家发展规划、有关政策。对于解决基层群体的现实困难、改善城区环境品质、提升城市形象有重要作用。本项目建成后彻底解决了市

政设施老化，排水排污不畅、小区环境恶化等问题。同时，本项目建设对于射洪市经济社会发展有一定的推动作用，因此该项目具有公益性。

综上所述，本项目的实施符合《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）之要求，符合公益性的定义，符合国家政策和国家发展规划、有关政策和规划，是一项促进射洪市城市更新发展和提升当地老百姓住房保障的重大工程，具有较强的公益性。

（二）经济效益

1、促进经济的进一步发展。

本项目建成后，大量的出入人流及基础设施环境，将吸引更多的商业设施进入该项目周边地块的开发建设，促进商贸配套设施的建设，从而对射洪市伯玉路、武古渡街片区的经济建设发展起推动作用。

2、利于扩大就业。

本项目工程建设的实施，有利于带动周边地块的开发利用，可以增加就业岗位。

3、利于提高人民的生活水平。提高居民个人收入，老旧小区改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。

4、随着城市规模的不断提高，射洪市在努力形成一个能促进经

济繁荣的良好城市格局和空间发展态势，城市经济的发展对加强人居环境的开发建设提出了更高的要求。良好的居住环境和投资环境离不开城市环境和景观质量的提升，而城市环境的提升得益于城市管理的有效实施。城市环境的优美与否将直接服务于经济建设。随着经济持续发展，环境在经济发展中的地位越来越突出和重要，经济竞争一定程度上即是发展环境的竞争，良好的投资氛围，优美的自然环境将为其提供最基本的经济建设平台。不断加大城市管理力度，维护现有城市景观，改善生活人居环境，营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的发展环境，是加快经济社会发展的重要工作。

（三）社会效益

1、该项目的建设将极大的提升城市形象，改善基础设施配套，有利于周边地块的土地增值，提高土地效收益，促进城市经济的发展，提高人民的生活水平。

2、本项目的改造以改善射洪市城市环境面貌、提高项目区居民居住质量、构建和谐社会为宗旨，以建设宜居城市为目标，坚持政府主导、企业和居民共同参与的原则，坚持以射洪市伯玉路、武古渡街片区居民为中心，着力提高发展质量和效益，着力补好发展不平衡不充分的短板，着力保障和改善民生，着力推进老旧小区有机更新，不断满足人民日益增长的美好生活需要，为率先全面小康提供有力支撑。项目区改造在完善老旧小区硬件配套设施的基础上，实现“路平、灯亮、草绿、水畅、卫生、安全”目标，加快推进老旧小区环境综合

整治，建立健全后期管理机制，为项目改造区居民营造优美、整洁、有序的生活环境。

3、城镇化初期形成的简易住宅区，房屋简陋破旧，用水、供暖、卫生设施不完备，周边环境恶劣。住在老城区的群众，多数是基础产业工人及其后代，在历史上为国家建设做出了特殊贡献，但收入较低，生活质量相当低下。我国现阶段情况看温饱问题已经基本解决，但居住问题日益突出，尤其是老城区居住条件与当前现代化城市发展所具备的功能形成了巨大反差，老城区居民对改善住房条件愿望和要求十分迫切。发展经济的目的是为了提高广大人民群众的生活水平和生活质量，实施老城区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，共享经济发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

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》，本项目的项目资本金为15000.00万元，占总投资的53.57%，资本金来源于财政资金，资本金根据建设推进的实际情况按进度予以支付；拟发行政府专项债13000.00万元，发行期限20年，发行的专项债券中2022年发行13000.00万元。

根据成都德欣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 28091.21 万元，政府专项债券到期本息 23400.00 元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.20 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

四川中力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》。

四川中力会计师事务所有限公司现持有成都市武侯区市场监督管理局于 2003 年 12 月 05 日核发的统一社会信用代码为 91510922451365201A 的《营业执照》、四川省财政厅已核发的《会计师事务所执业证书》。

出具《财评报告》的注册会计师腾建平，身份证号码：512901196511290439，执业证书编号：511302522382；注册会计师王竞春，身份证号码：510101220007，执业证书编号：510101220007。

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》。

本所现持有重庆市司法局颁发的注册号（编号）为315000004519438922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徐婷婷，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1500122011179120。经办律师江敏，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1500120031105941。

本所律师认为,重庆新合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）实施机构是依法批准设立的机关单位,具备机关单位法人资格,具有相应的民事权利能力和民事行为能力;本次债券发行的项目业主是合法的企业法人主体,具有应的民事权利能力和民事行为能力;实施机构及项目业主具备本项目相应的主体资格。

（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。

重庆新合律师事务所
CHONGQING XINHE LAW FIRM

(本页无正文，为签章页。)

重庆新合律师事务所



经办律师: 

经办律师: 徐婷婷

2022 年 3 月 14 日

律师事务所执业许可证

3150000

统一社会信用代码: 3150000004519438922

证号: 25001200110455930

重庆新合 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:

2009年12月15日

执业机构



执业证类别

专职律师

执业证号 15001202011479120

法律职业资格证书号 A20175001081933

发证机关

重庆市司法局

发证日期 2020 年 04 月 15 日



持证人 徐婷婷

性别 女

身份证号 500102199612165509

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2019年度
考核结果	称职
备案机关	重庆市涪陵区司法局 专用章
备案日期	2021年5月31日前有效

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	重庆市涪陵区司法局 专用章
备案日期	2022年5月31日前有效

执业机构 重庆新合律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 15001200311305941

法律职业资格
或律师资格证号 (91) 司律证字第231

持证人 江敏

性别 女

发证机关 重庆市司法局

身份证号 512301196303220281

发证日期 2009 年 12 月 30 日



律师年度考核备案

考核年度	2019年度
考核结果	称职
备案机关	重庆市司法局 专用章
备案日期	2021年5月31日前有效

律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	重庆市司法局 专用章
备案日期	2022年5月31日前有效