

重庆新合律师事务所
关于蓬安县2024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

二〇二四年八月

重庆新合律师事务所

关于蓬安县2024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

(2024)新合律见字第 15 号

致:

蓬安县住房和城乡建设局

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永宁公建民营养老机构二期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	- 5 -
（二）审批情况	- 5 -
三、项目效益	- 6 -
（一）公益效益	- 6 -
（二）经济效益	- 8 -
（三）社会效益	- 9 -
四、项目融资与收益平衡	- 11 -
五、中介服务机构	- 11 -
（一）会计师事务所	- 11 -
（二）律师事务所	- 12 -
六、结论	- 12 -

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	蓬安县 2024 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	蓬安县 2024 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
成都德欣会计师事务所	指	成都德欣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	《蓬安县 2024 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	《蓬安县 2024 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蓬安县 2024 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：蓬安县住房和城乡建设局

项目业主：四川蓬鑫投资发展有限责任公司

（一）业主单位的主体资格

名称：四川蓬鑫投资发展有限责任公司

统一社会信用代码：91511323MA6297DW22

地址：蓬安县建设南路 526 号

法定代表人：韦汇

类型：国有独资

（二）实施机构的主体资格

名称：蓬安县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11511125008782270W

地址：蓬安县相如大道 260 号

负责人：李博文

机构性质：机关单位

本所律师认为，四川蓬鑫投资发展有限责任公司为具有独立法人资格的国有企业，有效存续，具备作为项目业主的主体资格。蓬安县住房和城乡建设局作为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。

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：蓬安县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目

项目所属领域：保障性安居工程-城镇老旧小区改造

项目建设期：28 个月

项目类型：本项目为新建工程

项目建设内容：改造制氧厂小区、驾校小区、榨油坊小区等 107 个老旧小区的建筑物主体及小区配套基础设施（涉及 398 栋楼，住户 9953 户，建筑面积约 90.21 万平方米）。主要包括改造小区内道路约 54302 平方米、院坝约 28095 平方米、停车场（位）约 23800 平方米，雨水管网约 14033 米，供水、供电、供气、通信等管网约 50214 米，以及屋顶防漏、楼道整治、走廊照明改造、楼宇对讲系统、健身设施、便民服务设施、社区医疗服务设施、农贸市场、停车场（位）、安防、垃圾收储等内容。

（二）审批情况

1. 关于项目立项的情况

本项目已经取得蓬安县发展和改革局出具的《蓬安县发展和改革局关于蓬安县 2024 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》（蓬发改发〔2023〕100 号）。

2. 关于项目资本金的情况

本项目已取得《蓬安县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目专项债资本金落实情况的说明》，载明：“根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发〔2015〕51号)、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)相关规定，项目建设资本金不低于项目总投资 20.00%。本项目总投资 59319.00 万元，其中项目资本金 17319.00 万元，约占总投资的 29.20%，符合资本金规定。本项目资本金全部来自于我单位自有资金，将按照项目进度及时投资到位。”

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。

蓬安县正处于快速发展之中，尤其是经开区，土地开发强度逐渐变大，与城区间的交流与交通也将日益增长，同时随着经济的快速发展，人民生活水平的提高,生活方式不断改善，但早期建设的部分老旧小区设施和环境日趋滞后，逐渐成为城市化进程中的薄弱环节。这些老旧小区大都存在雨污混排、管道缺陷、错接混接问题、消防设施等多种基础设施缺失等问题。本项目的建设是改善区域居住环境，提高人民的生活水平的需要。

本项目的建设是保障广大群众生活的需要，符合国家政策和国家老旧小区改造发展规划和有关政策。项目建成后，通过改造，使得配套设施不完善的老旧小区重新集中焕发生机与活力，可提升老旧小区居民的居住条件和生活品质，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好，促进了社会和谐治理，改善了城市人居环境，更提升了城市宜居品质。同时项目建成后可以南片区老旧雨水管网进行更新改造、错接混接问题整治、管道缺陷修复，对污水管网进行更新改造、缺陷修复、错接混接问题整治、砖砌检查井更新改造，改善蓬安生态环境问题，改善蓬安县容市貌，将带动更多的相关产业链的发展，从而增加就业机会，形成良性循环，提高居民幸福感，推动蓬安县经济和社会和谐健康发展。

本项目为城镇老旧小区改造项目工程，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

项目的实施将对周边区域的生活品质有着广泛的影响，将对社会经济发展与环境保护目标进行有效协调，给遂宁经济技术开发区的经济带来极大的益处，本项目在运营期除了增加地方财政收入外，经济效益主要体现在以下几个方面：

一是项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。

二是项目的建设增大了该区域招商引资的吸引力，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是项目运营时带来的通过工人工资形式取得的收入。项目的建设对增强遂宁经济技术开发区的综合竞争能力有极大的意义。

本项目的实施建设将促进遂宁经济技术开发区城镇建设的步伐，改善投资环境，将吸引国内外资本参与遂宁旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为遂宁经济技术开发区的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升遂宁经济技术开发区城乡形象、改善投资环境、增强遂宁经济技术开发区的综合竞争能力有极大的意义。

（三）社会效益

由于蓬安县城旧小区周边污水处理系统不完善，雨污未分流，部分污水未经处理散排至现状水体，从而污染城区环境，影响河流的水质，影响人类居住环境。随着蓬安经济的发展及人口的增加，可见城市今后污水排放量将会逐年增加，如果污水管网设施不完善，河道污染日趋严重，将一方面直接影响遂宁经开区的投资环境和居民正常生活、工作环境，制约其社会经济的发展。

本项目的建成对人民安居乐业社会繁荣稳定，保障人民群众的生命财产安全，减少污水污染引起的疾病流行、避免环境污染等方面，可建立区域安全、完整、独立的雨污分流工程体系，完善区域城市功能，使区域的生产、生活环境得到大力改善。

完善老旧小区基础设施，建设小区农贸市场，为居民提供便利生活，提高居民生活幸福感。本项目的建设是进一步完善经开区南片区基础设施，改善投资环境，吸引投资和人才，积极促进南片区经济的发展，带动遂宁社会经济的增长的重要举措。

项目的建设可以提升南片区地块的价值，完善了周边道路网络、

雨污排水管网等基础设施的建设，使该片区交通更加便利、基础配套设施齐全、环境优良、生活舒适，从而对项目沿线周边房地产的发展有十分积极的意义，对城区土地增值，带动土地市场和推动房地产业的快速发展有着不可低估的影响。

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》，资本金均来源于企业自有资金，项目资本金 17319.00 万元，按项目进度拨付；本项目拟发行 30 年期政府专项债券总额为 42000.00 万元。其中：建设期第 1 年拟申请发行专项债券 1000.00 万元，建设期第 2 年拟申请发行专项债券 20000.00 万元，建设期第 3 年拟申请发行专项债券 21000.00 万元。

根据成都德欣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》，本项目在预测期内可实现用于专项债还本付息的净现金流为 108414.25 万元，本项目政府专项债券到期本息合计 85008.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.28 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

成都德欣会计师事务所作为专项评价机构为本期债券发行出具《财评报告》。

成都德欣会计师事务所现持有成都市锦江区行政审批局于 2021 年 1 月 4 日核发的统一社会信用代码为 91510104669655797H 的《营业执照》、四川省财政厅于 2021 年 8 月 27 日核发的《会计师事务所

执业证书》（证书序号：5101164）。

本所律师认为，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25001200110455930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）四川蓬鑫投资发展有限责任公司为依法开办的具有独立法人地位的国有企业，有效存续，具备作为项目业主的主体资格。蓬安县住房和城乡建设局作为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。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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，为签章页。)



重庆新合律师事务所

经办律师:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "江月" (Jiang Yue).

经办律师:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "马长学" (Ma Changxue).

2024年8月13日

律师事务所执业许可证

3150000

统一社会信用代码: 315000004519438922

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

No. 70008849

中华人民共和国司法部监制

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

发证机关 重庆市司法局

发证日期 2009 年 12 月 30 日



持证人 江敏

性 别 女

身份证号 512301196303220281

备 注

2023年度

称职



2025年5月31日前有效

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 11224685

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 15001202310628619

法律职业资格
或律师资格证号 A20215002430242

发证机关 重庆市司法局

发证日期 2023 年 06 月 29 日



持证人 张学攀

性 别 男

身份证号 500243199409262293

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	重庆市涪陵区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日前有效

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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