



四川及第律师事务所
关于成都简州新城保障性租赁住房项目
收益与融资自求平衡专项债
之
法
律
意
见
书

(2023) 及第律见字(专项债) 第 YH006 号

2023 年 3 月



目录

第一部分 引言	3
一、委托事项	3
二、出具本法律意见书的依据	3
三、声明	5
第二部分 正文	6
一、主体资格	6
二、项目合法性	8
三、项目公益性	9
四、项目融资与收益平衡	11
五、与本委托事项有关机构的业务资质	11
六、结论意见	12

释义

除非特别说明，本法律意见书中以下词语具有下列特定含义：

本次项目	指	成都简州新城保障性租赁住房项目
本次发行	指	成都简州新城保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债发行
实施机构	指	成都城投东鑫投资有限责任公司
本所	指	四川及第律师事务所
会计师事务所	指	中天银会计师事务所有限责任公司四川分所
《试点通知》	指	《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）
《实施方案》	指	成都简州新城保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债实施方案
《评价报告》	指	成都简州新城保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债专项评价报告
元、万元	指	人民币元、万元

四川及第律师事务所

关于成都简州新城保障性租赁住房项目

收益与融资自求平衡专项债

之

法律意见书

(2023)及第律见字(专项债)第YH006号

第一部分 引言

致：成都城投东鑫投资有限责任公司

一、委托事项

四川及第律师事务所接受委托，就成都简州新城保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债有关法律事项进行分析，并依据我国现行有关法律法规的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

二、出具本法律意见书的依据

(一)法律依据

- 1.《中华人民共和国民法典》
- 2.《中华人民共和国预算法》
- 3.《中华人民共和国土地管理法》
- 4.《中华人民共和国建筑法》

- 5.《中华人民共和国城乡规划法》
- 6.《中华人民共和国环境影响评价法》
- 7.《中华人民共和国预算法实施条例》
- 8.《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 9.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 10.《建设项目用地预审管理办法》
- 11.《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》
- 12.《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）
- 13.《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）
- 14.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）
- 15.其他与出具本法律意见书相关的法律法规及规范性文件

（二）基础资料

- 1.成都城投东鑫投资有限责任公司营业执照
- 2.四川省固定资产投资项目备案表（备案号：川投资备【2301-510186-04-01-951728】FGQB-0019号）
- 3.不动产权证书（编号NQ 51021040423）

4.不动产权证书（编号 NQ 51021040424）

5.建设项目环境影响登记表（备案号：202351011800000013）

6.成都简州新城保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债实施方案

7.成都简州新城保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债专项评价
报告

8.会计师事务所执业证书

9.签字会计师的注册会计师证书

10.律师事务所执业许可证

11.签字律师的律师执业证

三、声明

本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对项目涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对项目的合法合规性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、误导性陈述及重大遗漏。

本所律师已经得到实施机构的保证：实施机构已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的原始书面材料、副本材料、复印材料或者口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假、误导和重大遗漏之处；实施机构所提供的文件、材料如为副本或者复印件的，保证与其正本或原件是一致的和相符的；实施机构所提供的文件、材料上的签署、印章均为真实的，并已履行了进行该等签署和盖章行为所必需的法定程序及获得合法授权；

除非实施机构向本所出具特别的书面说明，否则其提供给本所的文件均系截至目前最新有效的文件，不存在任何与之相反或者矛盾的其他有效文件。

对于本法律意见书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、实施机构或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

本所律师与实施机构之间不存在任何影响独立判断的关联关系。

在本法律意见书中，本所律师仅本次发行对应项目涉及的法律问题发表法律意见，并不对非法律专业事项发表任何意见。本所律师在本法律意见书中对《实施方案》及《评价报告》中的任何数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供实施机构申请本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师按照律师行业公认的行业标准、道德规范和勤勉尽责精神，对实施机构提供的文件和有关事实进行了核查验证，就本次发行出具法律意见如下：

第二部分 正文

一、主体资格

本次发行对应的项目为成都简州新城保障性租赁住房项目，实施机构为成都城投东鑫投资有限责任公司。

根据成都城投东鑫投资有限责任公司提供的营业执照，且经本所律师在国家企业信用信息公示系统网站上核查，成都城投东鑫投资有限责任公司的基本情况如下：

(1) 名称：成都城投东鑫投资有限责任公司

(2) 统一社会信用代码：91510112MA6BJKBY4X

(3) 法定代表人：邵晓峰

(4) 经营范围：市政基础设施及其他建设项目的投资、建设、管理；项目招标、项目投资咨询；资产管理、房屋租赁服务；土地整理与开发；货物进出口；房地产开发经营；销售：建材、机械设备；室内外装饰装修工程；建筑装饰装修工程；园林绿化；工程设计、施工；停车场管理服务；建筑工业化投资管理；设计、制作、代理发布国内广告（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(5) 住所：四川省成都市东部新区养马街道南北大道2号附13号（属简州新城范围内）

(6) 注册资本：150000.000000 万人民币

(7) 成立日期：2019年05月20日

(8) 登记机关：成都东部新区市场监管局

(9) 登记状态：存续（在营、开业、在册）

本所律师认为：

根据《试点通知》之规定，本次发行应当由四川省人民政府作为发行主体；成都城投东鑫投资有限责任公司作为实施机构，系依法成立并合法存续的公司法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，具备本次项目的主体资

格，经相关主管部门审核批准发行收益与融资自求平衡专项债券后，可以依法使用所募集资金，专项用于本次项目。

二、项目合法性

（一）项目基本情况

1、项目名称

成都简州新城保障性租赁住房项目。

2、项目概况

本次项目建设地点位于成都东部新区石盘街道凤凰山社区，主要建设内容及规模如下：新建保障性租赁住房约1000套，项目净用地面积约28.4亩，规划总建筑面积110460.80平方米，其中地上建筑面积为76237.00平方米，地下建筑面积为34223.8平方米。主要包括了保障性租赁住房、物管用房和地下车库等（具体建设内容及规模数量以审定的规划建设方案为准）。

本项目总投资为78000.00万元，其中建设投资75255.00万元，占总投资比例为96.48%；建设期债券利息为2686.00万元，占总投资比例为3.44%，其中专项债券建设期内的利息为2591.50万元；建设期市场化融资利息94.50万元；发行费用为59.00万元，占总投资比例为0.08%。本项目资金筹措总额为78000.00万元，其中：项目资本金18000.00万元，占筹措资金总额的23.08%，资本金由业主自筹落实解决。项目计划融资总额60000.00万元，占筹措资金总额76.92%。其中：专项债券融资59000.00万元，占筹措资金总额的75.64%；市场化融资1000.00万元，占筹措资金总额的1.28%。

（二）项目批准情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本次项目已经取得四川省固定资产投资项 目 备 案 表（ 备 案 号： 川 投 资 备【2301-510186-04-01-951728】FGQB-0019 号）、不动产权证书（编号 N0_51021040423）、不动产权证书（编号 N0_51021040424）、建设项目环境影响登记表（备案号：202351011800000013）。

本所律师认为：

本次项目已取得了必要的项目备案，并办理了相应的环境影响评价手续，根据实施机构的说明，其将按照相关法律法规要求，继续办理包括但不限于建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可等项目审批手续，在取得相关批复许可后依法建设、依法管理、并接受政府及有关行政主管部门的监管和社会监督。

三、项目公益性

（一）经济效益

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，以解决新市民、青年人等群体的住房困难问题为出发点和落脚点，多渠道增加保障性租赁住房供给，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，保持房地产市场平稳健康发展，促进实现全体人民住有所居。目前中心城市房价高起，房屋租赁供求关系紧张，房屋租赁矛盾突出，租赁市场风险频发，解决低收入群体住房需求刻不容缓。市场房屋租赁价格偏高，住房租赁市场具有相对垄断性，多渠道保障、租购并举对保障房的建设提供稳定、多元的路径，对抑制市场租赁价格异常波动

起到一定的抑制作用，对租赁市场的健康发展打下坚实基础。满足一定的市场住房租赁需求，有助于缓解市场“一窝蜂”的进入房地产销售市场，抑制市场价格的大起大落，促进市场供给端和需求端平稳发展。人才是一座城市未来发展的基本盘，保障房的建设对于城市未来的可持续发展，在人才储备方面打下坚实基础。

（二）社会效益

项目的建设是全面贯彻落实市委十三届三次、四次全会暨市委经济工作会议精神，加快推进标准厂房建设、提升产业功能区综合承载能力、优化要素资源供给、促进企业集中和产业聚集，助力产业功能区（先进制造业）高质量发展的具体措施。本项目将服务简州智能网联新能源汽车产业功能区，为简州新城加快构建现代化经济体系、不断推动高质量发展提供有力支撑，是简州新城努力打造具有全球竞争力的先进汽车西部智创基地、创新创业国家板园区的重要举措，有助于进一步推动成都市“东进”战略实施。

本项目是积极贯彻落实市委市政府建设践行新发展理念的公园城市示范区的重要举措，以建设高品质生活宜居地为目标，聚焦城产融合发展，多渠道增加保障性租赁住房供给，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，推动实现职住平衡，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。项目将助力成都住房保障体系建设，符合成都人才发展战略，有助于成都城市竞争力的提升和城市可持续发展。

本所律师认为：

本次项目具有公益性且有收益，符合《试点通知》关于“积极探索在有一定收益的公益事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

四、项目融资与收益平衡

根据《评价报告》，经专项审核，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的成都简州新城保障性租赁住房项目预期收益对应的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。

本所律师认为：

本次项目融资与收益能够达到平衡，符合《试点通知》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、与本委托事项有关机构的业务资质

（一）《评价报告》

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所针对项目进行审核并出具《评价报告》。

本所律师核查，中天银会计师事务所有限责任公司四川分所出具《评价报告》时持有统一社会信用代码为91510000727456009G的《营业执照》及批准设立文号为川财会[2001]1004号的《会计师事务所分所执业证书》。签字会计师签署《评价报告》时均持有《中华人民共和国注册会计师证书》，并按要求完成了年检。

（二）《法律意见书》

四川及第事务所指派本所张勇军律师、李义律师对拟发行的专项债券所对应的项目进行分析并出具本法律意见书。

四川及第律师事务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》（证号为 25101201410162878），并已经四川省司法厅年度律师事务所年度检查考核合格。本所指派的张勇军律师、李义律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，并已通过年度律师年度考核备案。

本所律师认为：

为本次申报提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备执业资质，在《评价报告》、《法律意见书》上签字的会计师、律师均具备相应的从业资格。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）根据《试点通知》之规定，本次发行应当由四川省人民政府作为发行主体；成都城投东鑫投资有限责任公司作为实施机构，系依法成立并合法存续的公司法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，具备本次项目的主体资格，经相关主管部门审核批准发行收益与融资自求平衡专项债券后，可以依法使用所募集资金，专项用于本次项目。

（二）本次项目已取得了必要的项目备案，并办理了相应的环境影响评价手续，根据实施机构的说明，其将按照相关法律法规要求，继续办理包括但不限于建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可等项目审批手续，在取得相关批复许可后依法建设、依法管理、并接受政府及有关行政主管部门的监管和社会监督。

（三）本次项目具有公益性且有一定收益，符合《试点通知》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）本次项目经会计师事务所审核并出具《评价报告》，项目融资与收益能够达到平衡，符合《试点通知》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）会计师事务所、律师事务所均是依法成立且合法存续的中介服务机构，具备为本次发行对应项目出具《评价报告》、《法律意见书》的资质，在《评价报告》、《法律意见书》上签字的会计师、律师均具备相应的从业资格。

本法律意见书一式贰份，自本所盖章及经办律师签字后生效，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》之签字页）



经办律师：张勇军

经办律师：李义

2023 年 3 月 9 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31510000099573787K

证号: 25101201410162878

四川及第

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:

2014 年 05 月 09 日

执业机构 四川及第律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201910104362

法律职业资格
或律师资格证号 C20175113041813

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2019年07月17日



持证人 张勇军

性别 男

身份证号 511304198703260618

律师年度考核备案

专用章

考核年度

二〇二一年度

考核结果

称职

备案机关

四川省司法厅

备案日期

2021年5月-2022年5月

律师年度考核备案

考核年度

二〇二二年度

考核结果

称职

备案机关

四川省司法厅

备案日期

2022年5月-2023年5月

执业机构 四川及第律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 5101201610236066

法律职业资格
或律师资格证号 20135001121025

持证人 李义

性 别 男

发证机关 四川省司法厅

身份证号 11326198702150059

发证日期 2022 年 07 月 14 日

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	