

关于乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡
之
法律意见书

(2025) 格泰律专字第 1003 号



关于乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目
收益与自求平衡专项债券
之
法律意见书

(2005) 格泰律专第 1003 号

致犍为县住房和城乡建设局：

重庆格泰律师事务所（下称“格泰所”或“我们”）依法接受犍为县住房和城乡建设局（以下简称“犍为县住建局”）的委托，指派本所律师根据贵单位及其工作人员向我们提供的与本法律意见书有关材料，就乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目收益与自求平衡专项债券发行事宜进行法律分析并出具本法律意见书，供贵单位参考。

且为出具本意见书，我们特作如下声明：

1、本所律师已经依照中华人民共和国现行有效的法律、法规、部门规章及其他规范性文件的要求，对与本法律意见书有关的文件、资料进行了形式审核，并听取了委托人对背景及事实情况的介绍。

2、本法律意见书仅是本所律师基于委托人提供的相关资料，并结合本法律意见书出具之日及之前有效的中国法律、法规、规章以及规范性文件之规定，从法律的角度对所委托之事项进行分析和论证，并发表律师个人意见，对出具日之后可能发生的法律规范的颁布、修改、废止，我们不发表意见。

3、我们出具本法律意见书之前提均为推定本所律师自委托人处获得的文件、资料及其所作之陈述真实、准确、完整，该等资料、文件、陈述等不应存在虚假、重大遗漏或者刻意隐瞒之情形。

重庆格泰律师事务所

4、本法律意见书仅就本项目所涉法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估、信用评级等专业事项发表评论。如在本意见书中涉及前述专业事项时，我们将严格按照其他中介机构出具文件内容进行援引，该援引并不意味着对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示形式的保证，也不作任何商业判断或陈述其他方面的意见。

5、对于出具本意见书至关重要又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、委托人、其他有关机构、有关人员提供的有关证明文件及证言，或政府部门官方网站检索获取的信息出具法律意见。

6、本法律意见书仅供委托方使用于约定之目的，未经格泰所书面同意，不得用于其他目的，且不得作为证据使用。格泰所亦未授权任何人对本法律意见书作出说明和解释。

正 文

一、出具本法律意见书所依据的法律、法规、政策性文件

- 1.《中华人民共和国预算法》
- 2.《中华人民共和国预算法实施条例》
- 3.《四川省省级财政预算管理办法》
- 4.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 5.《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）
- 6.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）
- 7.《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
- 8.《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》的通知（财预〔2017〕35号）
- 9.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）
- 10.四川省人民政府办公厅《关于印发四川省政府性债务风险应急处置预案的通知》（川办发〔2017〕91号）
- 11.《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项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）
- 12.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）
- 13.《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）

- 14.财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）
- 15.财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110号）
- 16.《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
- 17.《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二〇三五年远景目标纲要》（2021年3月13日）
- 18.《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》国办发〔2020〕23号
- 19.国务院关于印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》的通知
- 20.《四川省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》（2021年3月16日）
- 21.《四川省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》川办发〔2020〕63号
- 22.《乐山市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》（2021年8月10日）
- 23.乐山市人民政府办公室《乐山市城市有机更新实施办法》（2023年修订）
- 24.《犍为县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》（2021年9月13日）
- 25.《犍为县“十四五”新型城镇化规划（2021-2025）》

26.其他相关法律、行政法规、政策性文件

二、为出具本法律意见书所审查的文件资料

1.统一社会信用代码证书（主管部门犍为县住房和城乡建设局）

2.事业单位法人证书（业主单位犍为郡城建设发展集团有限公司）

3.《乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）》

4.犍为县发展和改革局关于《乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）》的批复

5.《乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡财务评价报告》

6.《乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡实施方案（含事前绩效评估报告）》

7.《犍为县行政审批局关于乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目无需办理用地预审与选址意见书的说明》

8.《乐山市犍为生态环境局关于乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目环境影响评价手续办理情况的说明》

9.《关于乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目征地拆迁的说明》

三、法律分析

（一）主体资格

1.专项债券发行主体

依据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，

重庆格泰律师事务所

通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

本项目专项债券的发行主体为四川省人民政府。

2.项目实施主体

根据《乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡实施方案（含事前绩效评估报告）》，本项目主管部门为犍为县住房和城乡建设局，本项目业主单位为犍为郡城建设发展集团有限公司。

根据犍为郡城建设发展集团有限公司持有的营业执照显示，统一社会信用代码为 91511123MA65F95B07，机构性质为有限责任公司(国有独资)，机构地址：犍为县玉津镇凤凰路北段 331 号，法定代表人车波，经营范围为：许可项目：建设工程施工；测绘服务；建设工程监理；建设工程设计；地质灾害治理工程施工；建设工程勘察；公路工程监理；公路管理与养护；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；住宅室内装饰装修；城市生活垃圾经营性服务；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；建筑劳务分包；施工专业作业；餐饮服务；餐厨垃圾处理；城市建筑垃圾处置（清运）；住宿服务；农产品质量安全检测。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：集贸市场管理服务；商业综合体管理服务；工程管理服务；装卸搬运；市政设施管理；停车场服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；集中式快速充电站；人工智能行业应用系统集成服务；家具安装和维修服务；普通机械设备安装服务；企业管理；城乡市容管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布；平面设计；租赁服务（不含许可类租赁服务）；建筑工程机械与设备租赁；建筑材料销售；金属材料销售；建筑装饰材料销售；机械设备租赁；砼结构构件销售；五金产品批发；铸造用造型材料销售；建筑防水卷材产

重庆格泰律师事务所

品销售；建筑用钢筋产品销售；电线、电缆经营；水泥制品销售；自有资金投资的资产管理服务；城市公园管理；专业设计服务；输配电及控制设备制造；电动汽车充电基础设施运营；酒店管理；食用农产品批发；食用农产品零售；蔬菜种植；土地整治服务；农作物栽培服务；智能农业管理；养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。注册资本 200000 万元，登记机关为犍为县市场监督管理局。根据查询企业单位登记管理平台显示，犍为郡城建设发展集团有限公司经营状态为开业。

经本所适当审查，犍为郡城建设发展集团有限公司为有效的有限责任公司(国有独资)法人，具备作为本项目专项债券实施机构的法律主体资格；犍为郡城建设发展集团有限公司经犍为县市场监督管理局合法登记，持有统一社会信用代码 91511123MA65F95B07，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，并处于正常开业状态，具备牵头负责乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券的合法主体资格。

（二）项目基本情况

1.项目概况

项目根据《乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡实施方案（含事前绩效评估报告）》载明，项目概况如下：

- （1）本项目名称：乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目
- （2）本项目主管部门：犍为县住房和城乡建设局
- （3）本项目业主单位：犍为郡城建设发展集团有限公司
- （4）本项目建设地址：犍为县玉津镇

(5) 本项目建设内容及规模：本项目建设规模及主要内容：改造涉及159个老旧小区共11326户，小区内楼梯等公共部位维修改造140万平方米，小区道路铺装17000平方米，院坝铺装3600平方米，改造小区内停车场，改造后共计2800个停车位，改造雨污水管网8000米、改造通信管网8000米，增设安防系统159处、增设单元门禁系统318套、楼梯间照明5000盏、增设消防设施5000处、建筑无障碍设施改造10000平方米、门卫室改造6750平方米及整治安全隐患480项、新建非机动车棚10000平方米、增设路灯1600个、增设停车场道闸318个等。

(6) 本项目资金来源：本项目总投资25000.00万元，资金来源为项目资本金和债券资金。

项目资本金5000.00万元，占总投资的20%。计划2026年投入2500.00万元；2027年投入2500.00万元，犍为县财政局将以上资金分年度纳入当年财政预算。

本项目拟发行专项债券共计20000.00万元，拟分2次发行，第1年发行10000.00万元，期限为20年；第2年发行10000.00万元，期限为20年；专项债券存续期间为21年（其中建设期2年），债券利率暂按3.20%考虑。

(7) 本项目实施计划：项目建设期为24个月。项目计划2026年1月开工建设，2027年12月竣工验收交付使用。

2.项目合规情况

经核查，截至本法律意见出具之日，本项目已经取得相关主管部门的批复、核准文件如下：

(1) 犍为县发展和改革局关于《乐山市犍为县2026年老旧小区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）》的批复

(2)《犍为县行政审批局关于乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目无需办理用地预审与选址意见书的说明》

(3)乐山市犍为生态环境局关于乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目环境影响评价手续办理情况的说明》

(4)《乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）》

(5)《乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡财务评价报告》

(6)《乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡实施方案（含事前绩效评估报告）》

(7)《关于乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目征地拆迁的说明》

本所律师认为：本项目申请政府专项债券及实施已取得相关政府部门同意和批准，满足申请发行政府专项债券程序性的前置要求；且本项目已取得可行性批复及无需用地预审的说明、无需办理环保手续、无需办理建设工程规划许可和建设用地规划许可函等批复文件，取得了相应合法有效的手续。

（三）项目收益与融资自求平衡分析

1. 实施方案主要内容

根据《实施方案》，本项目计划 2026 年 1 月开工建设，建设期为 24 个月，项目总投资 25000.00 万元，资金来源为项目资本金和债券资金。

其中，项目资本金 5000.00 万元，占估算总投资的 20%。计划第 1 年投入 2500.00 万元；第 2 年投入 2500.00 万元，犍为县财政局将以上资金分年度纳入当年财政预算。

重庆格泰律师事务所

本项目拟发行专项债券共计 20000.00 万元，拟分 2 次发行，第 1 年发行 10000.00 万元，期限为 20 年；第 2 年发行 10000.00 万元，期限为 20 年；专项债券存续期间为 21 年（其中建设期 2 年），债券利率暂按 3.20% 考虑。

经实施方案各项数据测算，在专项债券存续期间，收入能够覆盖当年专项债券本金和利息支出，且具有一定的抗风险能力。

2. 财务评估意见

根据《财务评价报告》显示“经专项审核，我们认为：在相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的乐山市犍为县 2026 年老旧小区改造项目，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”。

根据《试点通知》规定，本项目可以通过发行政府专项债券进行融资建设，并以经营期内项目经营活动产生的充足、稳定现金流作为专项债券本息偿还的资金来源。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》及《财务评估报告》，本项目发行符合项目专项债券收益与融资达到平衡的要求。

（四）中介机构资质分析

1. 成都川江会计师事务所有限公司资质分析

根据核查成都川江会计师事务所有限公司《营业执照》及国家企业信用信息公示网登记信息，成都川江会计师事务所有限公司经温江区市场监督管理局于 2000 年 1 月 17 日合法登记设立。统一社会信用代码为 91510115720332580U。企业类型有限责任公司(自然人投资或控股)。经营状态为开业。所属行业为商务服务业。经营范围为：审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、清

重庆格泰律师事务所

算的审计业务；担任会计顾问；会计、财务、税务、经济管理政策业务咨询；法律、行政法规规定的其他业务。（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）。

由此可知，成都川江会计师事务所有限公司系具有独立法人资格的有限责任公司，现处于正常在业状态，系具备提供会计、审计及税务服务的第三方专业机构，具备为本项目出具财务评价报告的主体资格。

2.重庆格泰律师事务所资质分析

- (1) 律师事务所名称：重庆格泰律师事务所
- (2) 设立登记时间：2025 年 10 月 17 日
- (3) 批准机关：重庆市司法局
- (4) 批准文号：渝_司许律字[2025]3710 号
- (5) 统一社会信用代码：31500000MD0359408K
- (6) 组织形式：合伙制
- (7) 负责人：周懿
- (8) 经营状态：开业

重庆格泰律师事务所经重庆市司法局合法登记，具有独立法人资格，经营状态为开业，具备为本项目提供法律服务、出具法律意见书的主体资格。

四、结论意见

本项目属于城市更新领域，是国务院确定的交通基础设施、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、市政和产业园区基础设施、国

重庆格泰律师事务所

家重大战略项目、保障性安居工程、新型基础设施、城市更新等建设中符合条件的项目，同时具有稳定的收入来源，符合项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券的发行条件。本项目未曾发行过专项债券，满足发行专项债券的项目资格。

综上，本所律师认为：

1.本项目由四川省人民政府作为专项债券的发行主体，符合《管理意见》、《试点通知》的规定；犍为郡城建设发展集团有限公司为有效的有限责任公司(国有独资)法人，具备作为本项目专项债券实施机构的法律主体资格；犍为郡城建设发展集团有限公司经犍为县市场监督管理局合法登记，持有统一社会信用代码91511123MA65F95B07，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，并处于正常开业状态，具备牵头负责乐山市犍为县2026年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券的合法主体资格。

2.本项目实施及专项债券申请已取得相关政府部门同意和批准，满足申请发行专项债券的程序性前置要求；且本项目已取得可行性批复及无需办理用地预审、无需办理环保手续、无需办理建设工程规划许可及建设用地规划许可函等批复文件，取得了相应合法有效的手续。

3.根据《实施方案》及《财务评估报告》，本发行项目符合项目收益专项债券对项目融资与收益要求达到平衡的要求。

本法律意见书一式四份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文，为本意见书签署页)

重庆格泰律师事务所
律师：周懿 陈昱
二〇二五年十一月十日

重庆格泰律师事务所

附件一、重庆格泰律师事务所执业许可证正副本



重庆格泰律师事务所



律 师 事 务 所
执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码31500000MD0359408K

重庆格泰 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：重庆市司法局

发证日期：2025年10月20 日

律师事务所登记事项（一）

名 称	重庆格泰律师事务所
住 所	重庆市渝北区百灵路1号5幢606
负 责 人	周懿
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	渝北区司法局
批准文号	渝_司许律字（2025）3710号
批准日期	2025年10月17日

律师事务所登记事项（二）

周懿, 陈昊, 尹强

合 伙 人

重庆格泰律师事务所

附件二、律师执业证

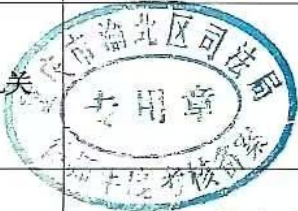
执业机构	重庆格泰律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	15001202110331530		
法律职业资格或律师资格证号	20155114011507		
发证机关	重庆市司法局	持证人	周懿
发证日期	2021年06月23日	性别	男
		身份证号	500383198310240037

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2024年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	重庆市渝北区司法局	备案机关	
备案日期	下一年度考核备案时间为2026年4月30日前	备案日期	

重庆格泰律师事务所

执业机构	重庆格泰律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	15001202111322898		
法律职业资格或律师资格证号	120205116222419		
发证机关	重庆市司法局		
发证日期	2023年08月29日	持证人	陈昊
		性别	女
		身份证号	511622199607304928

律师年度考核备案

考核年度	2024 年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	下一年度考核备案时间为2026年4月30日前

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	