

北京市庆之律师事务所

关于汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目
专项债券的

法律意见书



北京市庆之律师事务所
关于汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目专项债券的
法律意见书

2021 庆之法意 47 号

致唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局：

北京市庆之律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，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）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、《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）等法律法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目专项债券（以下称“本期债券”）的有关事项进行了法律尽职调查，并出具本法律意见书。

重要提示及声明事项

1. 本法律意见书系依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和现行有效的法律法规、规范性文件，并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。
2. 本法律意见书仅对本期债券对应项目的有关情况所涉法律问题发表意见，并不对本期债券的可偿付性做出任何的保证。

3. 鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或者默示的保证。

4. 本所律师同意为债券发行之目的合理引用本法律意见书内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，任何对本法律意见书的擅自修改及因此导致的歧义或曲解，本所律师不承担任何法律责任。

5. 本所律师出具本法律意见书系依赖于唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局和其他相关各方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。就该等文件资料，本所律师假设：

- (1) 所提供的全部书面文件资料 and 通过口头、电子等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；
- (2) 所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致，副本均与正本一致；
- (3) 所提供的书面文件上的签名和印章均为真实、有效。

6. 本法律意见书仅供专项债券发行之目的使用，不得用于任何其他目的。

正文

本期债券的对应项目为汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目（以下称为“项目”“本项目”“本期债券对应项目”）。

一、项目主体

本期债券对应项目的项目实施机构为唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局。唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局是唐山市汉沽管理区管理委员会的内设部门。

唐山市汉沽管理区管理委员会的基本情况如下：

名称	唐山市汉沽管理区管理委员会		
统一社会信用代码	11130200788656717T	负责人	许焕庆
机构性质	机关（派出机构）		
机构地址	唐山市汉沽管理区光明路		
赋码机关	中国共产党唐山市委员会机构编制委员会办公室		

据此，本所律师认为，唐山市汉沽管理区管理委员会和唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局是政府机关及其内设部门，具备实施本项目的主体资格。

二、本期债券对应项目的情况

本期债券对应项目的具体情况如下：

（一）项目概况

本项目选址位于唐山汉沽管理区临津产业园区，此次对振兴街道办事处辖属的一分场社区一小区、三小区共计 370 户国有土地上棚户区住宅房屋和附属物进行搬迁，征收用地面积共计 245,716.45 m²。项目规划总用地 23,333.32 m²（约 35 亩），建设 6 栋回迁安置房，共计 576 户。项目总建筑面积 77,581.16 m²，其中地上建筑面积 51,260.37 m²，包括住宅建筑面积 49,213.76 m²、公共服务设

施建筑面积 1,846.61 m²，其他建筑面积 200.00 m²；地下建筑面积 26,320.79 m²，包括地库建筑面积 19,903.60 m²，储藏室建筑面积 6,417.19 m²。项目容积率 2.20，建筑密度 16.71%，绿地率 35.00%。

（二）项目审批情况

2021 年 11 月 3 日，唐山市汉沽管理区发展改革局出具《关于汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐汉发改基础〔2021〕40 号），批准本项目的可行性研究报告。

（二）项目纳入棚改计划情况

根据唐山市人民政府办公室 2021 年 3 月 25 日下发的《唐山市人民政府办公室关于印发唐山市 2021 年棚户区、城中村改造责任目标的通知》（唐政办字〔2021〕31 号），汉沽区棚改项目“一队、二队”纳入“唐山市 2021 年棚户区改造开工项目表”。

据此，本期债券对应项目已经完成立项审批并已经纳入棚改计划，且符合申请发行政府专项债券的条件。

三、项目资金及还本付息情况

（一）项目资金来源

根据唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局编制的《汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目实施方案》（以下称“《实施方案》”），本项目批复的建设总投资 39,409.87 万元，结合债券预估利率测算调整建设期利息后的总投资为 40,759.87 万元。本项目建设期投资由财政安排或单位自筹资本金 10,759.87 万元，项目资本金占比 26.40%。其余资金 30,000.00 万元通过政府发行专项债券筹集，占总投资 73.60%。其中 2022 年发行债券 18,000.00 万元，2023 年发行债券 12,000.00 万元。上述资本金占比符合《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〔2019〕26 号）有关规定要求。

（二）项目收入暨偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目收益资金来源为项目建成后土地出让收入，本期债券以上述收益作为还本付息基础。

根据大连多慧会计师事务所（普通合伙）出具的《汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡专项财务评估咨询报告》（以下简称《财务评估咨询报告》），“本项目债券存续期内净收益流入 54,968.11 万元，由项目收益偿还的专项债券还本付息额 40,200.00 万元。”“本项目债券本息资金覆盖倍数=项目净收益/用项目收益偿还的专项债券还本付息额。本项目汇总资金覆盖倍数为 1.37。”“通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。”（受限于“重要提示及声明事项”部分第三项之声明，本所律师仅对专业机构的结论做合理引述，不应为上述引述被要求承担任何责任。）

据此，根据《财务评估咨询报告》的专业测算结果，本期债券的项目收益可以覆盖融资成本，能够实现收益与融资自求平衡。

四、本期债券的中介服务机构

（一）财务顾问

大连多慧会计师事务所（普通合伙）接受委托对本期债券对应项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

根据大连多慧会计师事务所（普通合伙）的《营业执照》，大连多慧会计师事务所（普通合伙）是在大连市沙河口市场监督管理局登记注册的普通合伙企业，统一社会信用代码为：91210204058092091M，成立日期为 2013 年 3 月 4 日，经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；从

事法律、行政法规规定的其他审计业务；承办会计咨询、会计服务业务。

另，大连多慧会计师事务所（普通合伙）持辽宁省财政厅于 2018 年 7 月 13 日颁发的《会计师事务所执业证书》，证书序号为 009437、会计师事务所编号为 21020358。

（二）法律顾问

本所接受委托作为其法律顾问针对本期债券对应项目的有关情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31110000697677387X。

据此，为本期债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备出具财务咨询报告和法律意见书的相应资质。

五、风险提示及偿债保障措施

本期债券的《实施方案》“八、项目风险评估及控制措施”已经披露了本期债券的主要偿债风险及风险控制措施。主要项目风险包括：经济环境风险、项目管理风险、经营风险、财务风险、市场风险、社会稳定风险，并相应披露了风险控制措施。具体风险控制措施如下：

（一）整个项目存续期的风险应对措施

1. 项目单位要合理安排债券债务申报金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，切实提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

2. 本期专项债券募集资金投资项目通过项目收益足够覆盖融资本息，实现偿债来源与融资自求平衡。财政局将按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目自身收益优先用于专项债券本息偿付。

3. 加强预算管理，按时偿还政府债券本金和利息。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，做好政府债券还本付息预算工作，足额偿还政府债券本息，确保不发生政府债券违约事件。

4. 根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度做简单分析，严重自然灾害、环境灾害事故等意外风险会造成灾难性后果的可能性较小，项目实施单位应时刻跟进包括自然环境在内的重大环境及经济状况，及时调整，有效应对自然灾害等风险因素对投资项目的冲击。

（二）项目实施过程中的风险应对措施

对项目实施过程产生的任何问题，按照群众利益无小事、实事求是和“谁损害、谁负责”的原则进行处理，启动快速处理机制。与有关部门紧密配合，做好工程建设的秩序稳定工作，针对别有用心煽动群众干扰工程建设的，加强监控。

1. 拆迁补偿风险应对措施

加强征地拆迁政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围。要通过电视、广播、报纸等多种新闻媒体，宣传公路交通工程、拉动地方经济发展、带动周边土地升值、增加农民就业和致富机会、集体经济和物业经营将有较快增长等诸多能给农民带来长期福利改善、收入增加这些正面的影响。尽管短期内农民会有少量的利益损失等，权衡利弊，当地农民将会是最大的受益者。因此，有必要继续加大征地拆迁政策的宣传，舆论先行。

创新思路，讲求科学的征地拆迁方法，以人为本，促进和谐拆迁。在征地拆迁过程中不断创新工作思路，讲求科学有效的拆迁方法，尤其要千方百计应用那些已被实践证明效果十分显著的征地拆迁工作方法。在土地征收过程中，还要按规定做好公开、公示工作，保证被征地对象的知情权。

加强风险预警，做好征地拆迁现场维稳工作，建立风险预警制度，对征地拆迁过程中发生的不稳定因素进行排查。加强征地拆迁现场的治安保障，突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问

题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

注重对农民切身利益的保护，严格执行房屋、土地补偿标准，制定详细可行的补偿安置方案，以货币方式支付安置被征地农民，本着有利于保护农民切身利益的角度，制定标准时，取高舍低。做到公平公正。

2. 疫情防控措施

施工单位应通过多种形式开展新型冠状病毒感染肺炎防治知识宣传，做好工作区域环境卫生清洁工作，加强日常环境消杀,设置统一的垃圾收集处理设施，对口罩等废弃用品必须集中收集处置；建立工地人员健康档案，每天进行不少于两次的体温检测，对反复进出场人员做到一次一测，做好记录。发现有发热、乏力、干咳等症状的人员，立即上报。

3. 噪声和振动影响应对措施

项目施工对周围声环境可能会产生一定程度的噪声影响，特别是夜间施工的影响应予以重视，必须采取相应的减少施工噪声对周围环境影响的措施。如：合理安排施工时间和施工场地；建设单位在与施工单位签订合同时，应要求其使用的主要机械设备为低噪声机械设备；强化环境宣传教育，组织施工负责人进行培训，学习国家有关环保法规，增强环境意识，通过宣传教育使施工单位领导真正意识到降低噪声所能带来的经济效益和社会效益，采取一切可能降噪措施，自觉进行噪声治理。

4. 对周边交通的影响应对措施

项目施工期间需加强施工交通组织和管理，确保施工期间的车辆正常通行，与政府道路主管部门协调，对绕行方案提前做好宣传工作，同时请交通管理部门配合，提前做好施工期间对此区域的交通疏导准备，如涉及公交改线，积极与公交公司协调，提前告知大家。

施工前通过各种渠道加强对项目施工安排的通告，提醒公众在该路段要减速慢行，注意安全，切勿超载。必须确保机动车和行人的交通安全，并尽可能

减少施工对公众的出行和生活带来干扰。施工期间需进行施工区域围挡，在门口等醒目位置粘贴宣传牌，设置警示牌；在施工现场增加交通安全设施，如凸透镜、安全警示标识牌等。

5. 社会治安和公共安全风险应对措施

施工单位应按照当地建筑施工流动人口管理办法等相关文件加强对流动人口的管理。用工前必需查验流动人口的身份证，外出打工证明，计生证等证件，对证件不齐全的不予雇用。

（1）用工单位还应针对文化素质低、法制观念单薄、行为不规范及自我保护能力差等状况，通过多种渠道加强对民工的思想道德、法制及从业安全技能教育。

（2）工地管理部门及人员应加强治安综合治理，防范治安、刑事事件的发生；主抓地方关系管理，配合当地执法民政部门，积极与施工当地人民搞好关系，处理施工中的误会之处，保持融洽和谐的施工关系。

（3）公安部门在工地地段及相应的路口增设监控设备，增派警力，同时加强流动人口管理。

6. 施工单位内部管理不善风险应对措施

作业前认真做好技术交底，听从指挥，统一调度；参加安装的各岗位员工，应严格遵照各岗位安全操作规程操作；特殊工种作业人员上岗作业前必须进行和本工种相应的、专业的安全技术理论学习和实际操作训练；工作前必须检查所用工具、起吊设备的可靠性，严禁超负荷使用；所有入场安装人员必须正确穿戴劳保用品，要了解安装现场的情况和安装设备的性能，觉不可违章作业；熟悉机械的安装图纸、安装的相关文件和相关规定，并明确各部所要求的规范，严格按照国家规范执行；作业结束前后要对现场的工具等进行整理。

7. 社会稳定风险应急预案

社会稳定应急预案的工作原则是重点稳控，紧急处置，职责明确，统筹配合。项目单位应成立相应的专门机构，与相关政府部门配合，形成社会稳定应

急组织保障。发现社会稳定问题苗头或事件时，立即启动相应的应急预案。

（1）对已发生的群体性事件，相关部门要认真对待，项目单位有关人员应及时赶赴现场做好耐心细致的疏导工作，力争把问题解决在萌芽或初始状态。对问题复杂、规模较大的群体性事件要及时控制现场，防止矛盾进一步激化，将由此造成的损失降低到最低程度。

（2）应在第一时间召开维护社会稳定工作会议，通报不稳定情况和处理情况，分析研究可能出现的重大问题及对策。并将不稳定情况向上级有关部门报告，制定联动机制。

（3）对已经发生的社会稳定风险进行全面调查，查清事件经过、分析产生原因和造成损失，必要时启动问责机制。

（4）建议各实施主体对社会稳定风险进行细化分析，针对不同的风险制定相对应的具体应急处理预案，并报上级维稳部门。

据此，本所律师认为，本期债券的《实施方案》中已经揭示了本期债券可能面临的主要偿债风险及相应风险控制措施。

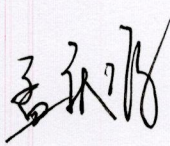
六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：唐山市汉沽管理区管理委员会和唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局是政府机关及其内设部门，具备实施本项目的主体资格。本期债券对应项目已经完成立项审批并已经纳入棚改计划，符合申请发行政府专项债券的条件。根据《财务评估咨询报告》的专业测算结果，本期债券的项目收益可以覆盖融资成本，并能够实现收益与融资自求平衡。为本期债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备出具财务咨询报告和法律意见书的相应资质。本期债券的《实施方案》中已经揭示了本期债券可能面临的主要偿债风险及相应风险控制措施。

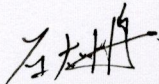
本法律意见书自本所盖章并经办律师签字后生效。（以下无正文，下转签署页）


(本页无正文，是法律意见书的签署页)



负责人: 

经办律师:


石大鹏


李慧

2021 年 11 月 8 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000697677387X

北京市庆之
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:

北京市司法局

2016年08月09日

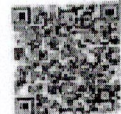
专项债券法律意见书专用

执业机构 北京市庆之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202110313605

法律职业资格
或律师资格证号 A20181306234812



石大朋 110101199410111211

持证人 石大朋

性别 男

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021年05月07日



律意见书专用

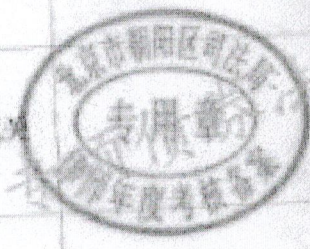
律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	北京市司法局
备案日期	2021年6月-2022年5月



律师年度考核备案

考核年度	2020至2021年度
考核结果	称职
备案机关	北京市朝阳区司法局
备案日期	2021年6月-2022年5月



专项债券法律意见书专用

专项

执业机构 北京市庆之律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11101201411172795

法律职业资格
或律师资格证号 A20111101081059

持证人 李慧

性别 女

身份证号 11010819841220974X



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2020年
考核结果	称职
备案机关	北京市朝阳区司法局
备案日期	2021年6月-2022年5月

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

专项债券法律意见书专用