



河北衡泰律师事务所

HeBei HengTai Law Firm

河北衡泰律师事务所  
关于东十街西棚户区改造项目  
法律意见书

衡泰法意字（2024）第 1201 号





释义 .....	3
正文 .....	4
一、项目基本情况 .....	6
(一) 项目概况 .....	6
(二) 参与主体 .....	8
(三) 项目合法性 .....	8
二、项目融资来源 .....	9
三、预期偿债资金来源 .....	9
四、中介服务机构 .....	9
五、法律风险管理评估 .....	10
六、结论性意见 .....	11



河北衡泰律师事务所

HeBei HengTai Law Firm

在本法律意见书中，除另有说明外，下列词语或简称具有如下特定含义：

本项目	指	东十街西棚户区改造项目
本所	指	河北衡泰律师事务所
《专项评价报告》	指	沧州市鸿仁会计师事务所（普通合伙）出具的《东十街西棚户区改造项目专项融资项目收益与融资自求平衡专项评价报告》沧鸿仁咨字[2024]第 056 号
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元



河北衡泰律师事务所  
关于东十街西棚户区改造项目  
法律意见书

致：沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局

根据《中华人民共和国律师法》、《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）、《地方政府债券发行管理办法》（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）、《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）、《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）、等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，河北衡泰律师事务所（以下简称“本所”）作为东十街西棚户区改造项目的专项法律顾问，就本项目的相关事宜，出具本法律意见书。

对出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1、本所及本所经办律师已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规发表法律意见。

2、本所及本所经办律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目进行了充分的核查验证，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。

3、本所及本所经办律师已得到委托方的保证，即委托方已向本所提供了本所认为制作法律意见书所必须的、与原件核对一致的书面材料、副本材料和口头陈述，其所提供的文件和材料是真实、完整、有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据

5、本所及本所经办律师仅就本项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为本项目的法律文件，随其他



材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。





## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

项目名称：东十街西棚户区改造项目。

参与主体：沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局

项目区位：本项目位于黄骅市渤海路南、华兴大街东、新华路北、民族街西。

项目工期：本项目建设期限自 2023 年 9 月至 2026 年 3 月

项目建设内容及规模：项目回迁住宅楼区域占地面积 39143.68 m<sup>2</sup>（折合约 58.72 亩），总建筑面积为 100686.82 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 72807.24 m<sup>2</sup>，包括回迁住宅楼建筑面积 71802.00 m<sup>2</sup>，公共服务用房建筑面积 1005.24 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 27879.58 m<sup>2</sup>。绿地面积 13531.41 m<sup>2</sup>，道路面积 16572.03 m<sup>2</sup>。回迁套数 600 套，设置机动车停车位 600 个及其他公共配套基础设施。

### （二）参与主体

本项目的参与主体为沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局，根据沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局的《统一社会信用代码证》，其基本情况如下：

机构名称：沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局

统一社会信用代码：11130983MB1L22067D

机构性质：机关

机构地址：黄骅市新海西路

法定代表人：张学伟

本所律师认为，沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局系经批准设立的沧州渤海新区黄骅市人民政府所属的机关法人，具有独立法人资格，具有相应民事权利能力和民事行为能力并依法有效存续；具有城市市政设施建设的职能，本期专项债券涉及项目由沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局作为参与主体符合法律法规对于主体资格的要求。

### （三）项目合法性

本项目取得批复文件如下：

2022 年 10 月 27 日，沧州渤海新区黄骅市发展和改革委员会出具《关于东十街西棚户区改造项目项目建议书的批复》黄发改审批【2022】110 号，原则同意该项目的建设。



2023年6月6日，沧州渤海新区黄骅市发展和改革委员会和科技创新局出具《关于东十街西棚户区改造项目可行性研究报告的批复》黄发改审批【2023】39号，原则同意该项目的建设，并对项目主要项目建设内容及规模、项目总投资和资金来源等事项作出批复。

综上所述，截至本法律意见书出具日，本期债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划；项目合法合规。

## 二、项目融资来源

项目总投资额 41693.99 万元，拟申请专项债券 33300 万元，其中 2024 年已发行 13300 万元，2025 年拟申请 20000 万元；其余 8393.99 万元由市财政统筹。本次申请的专项债券不用做项目资本金。

### 项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	备注
市财政统筹（资本金）	8393.99	20.13%
政府专项债券	33300	79.87%
合计	41693.99	100%

本所律师认为，本期债券募集资金拟投资的项目非债务性资金比例大于 20%，符合《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）关于项目非债务性资金最低比例的要求，合法合规。

## 三、预期偿债资金来源

根据沧州市鸿仁会计师事务所（普通合伙）对本项目出具的《专项评价报告》，项目计划申请债券资金总额 33300 万元。其中：2024 年已发行 13300 万元，本期 2025 年拟申请债券资金 2000 万元；整体项目融资到期本息总计 42094.00 万元。

本项目可用于偿还融资本息的项目收益为 57698.51 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37 倍；项目偿债能力较强。

本所律师认为，本期专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。

## 四、中介服务机构

### （一）会计师事务所





沧州市鸿仁会计师事务所（普通合伙）对本项目的出具了《专项评价报告》。沧州市鸿仁会计师事务所（普通合伙）持有市场监督管理部门核发的《营业执照》，及财政核部门核发的《会计师事务所执业证书》，沧州市鸿仁会计师事务所（普通合伙）的经营范围符合项目要求。签字注册会计师具有相应的从业资格，且均通过年度检验。沧州市鸿仁会计师事务所（普通合伙）及经办会计师具备为本项目进行专项评价的业务资格。

## （二）律师事务所

本所系经河北省司法厅批准设立的合伙型律师事务所，现持有河北省司法厅核发《律师事务所执业许可证》，且通过年度检验，具备为本项目提供法律服务的业务资格，具备为本期专项债券出具法律意见书的资质，经办执业律师具有从事法律服务业务的资格，且通过年度检验，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

综上，为本项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所和专项法律顾问机构均具有相应的从业资质，且均已通过年度检验。

## 五、法律风险管理评估

### 1、利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的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，充分盘活存量资金，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、地方政府债务风险及其控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

风险防控措施：2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，河北省及时将河北省政府债务限额向省人大常委会提起审议，研究限额分配方案下达市、县，要求市县政府举债不得突





破批准的限额，确需举债的，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借。黄骅市财政局建立了跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，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，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。黄骅市人民政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线

### 3、其他不可抗拒的风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

风险控制措施：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作以简单分析可以看出，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，但发生的可能性较小，项目方需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，保证外围环境安全可控。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局系经批准设立的机关法人，具有独立法人资格，具有相应民事权利能力和民事行为能力并依法有效存续；具有城市建设的管理职能，具备从事城市建设的主体资格，本期专项债券涉及项目属于沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局的职能范围。

2、截至本法律意见书出具日，本期专项债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划；项目合法合规。

3、本期债券募集资金拟投资的项目资本金（非债务性资金）比例大于20%，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【2015】51号）关于项目资本金（非债务性资金）最低比例的要求，合法合规。

4、本期专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。



河北衡泰律师事务所

HeBei HengTai Law Firm

5、为本项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格，且通过年度检验。

6、本期专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书一式四份，每份均具有同等法律效力。

河北衡泰律师事务所



经办律师：

2024 年 12 月 8 日

经办律师：

2023 年 12 月 18 日



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:3113000075025283XB

河北衡泰  
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：

河北省司法厅

发证日期：2023

4月1日



执业机构 河北衡泰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11309198910112307

法律职业资格  
或律师资格证号 (冀)司律证字第08028  
号(80)

发证机关



发证日期

2022年04月27日



持证人 赵长松

性 别 男

身份证号 130903196507240316

### 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	河北省沧州市司法局 年度考核专用章
备案日期	2024年5月-2025年5月

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河北衡泰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11309201310595363

法律职业资格  
或律师资格证号 A20111309031116

发证机关 河北省司法厅

发证日期 2022 年 04 月 27 日



持证人 王玉良

性 别 男

身份证号 132928197610074815

### 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	沧州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年5月-2025年5月

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	