

永华道北侧及开源里夹缝区棚户区
改造项目地方政府专项债券
法律意见书

河北泰科律师事务所

日期：2024年11月12日

河北泰科律师事务所

关于永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目地方政府专项债券法律意见书

【2024】河北泰科所意字第 17 号

根据《财政部地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《财政部地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预〔2021〕110号）、《财政部、发改委关于印发地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单的通知》（财预〔2021〕115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）《中华人民共和国预算法》等以及相关法律、法规及规范性文件的规定，河北泰科律师事务所（以下简称“本所”）作为永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目（以下简称“本期债券”）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。

释义部分

在本法律意见书中，除另有说明，下列词语或简称具有如下特定含义：

1. 本期债券：指永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目专项债券。
2. 本项目：指永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目。
3. 本所：指河北泰科律师事务所。
4. 《专项评价报告》：指《永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目地方政府专项债券财务评估咨询报告》。

声明部分

1.本所及本所经办律师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。

7.本报告不作为委托人作为决策的依据,因为委托人依据本报告作出决

策而给委托人造成损失的，本所不承担任何责任。

正 文

一、项目基本情况

(一) 项目概况

1.项目名称

永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目（以下简称“项目”）

2.参与主体

项目实施主体：廊坊市安次区住房和城乡建设局

3.列入规划情况

廊坊市安次区人民政府办公会议听取了区住建局关于永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目相关情况的汇报，会议议定：

原则同意区住建局关于永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目相关情况的汇报。由区住建局做为棚改专项债券的申报主体，实施永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目的申报工作；由廊坊市永兴房地产开发有限责任公司作为建设运营主体实施永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目。

4.项目建设情况

项目总用地面积39758.70平方米(约合59.60亩)。总建筑面积120656.39

平方米，全部实施回迁安置。

项目主要建设住宅、配套公建、地下车库、地下室等。项目可建成回迁安置房 738 套。总用地面积 39758.70 平方米，总建筑面积 120656.39 平方米。其中：地上建筑面积 86265.70 平方米（住宅建筑面积 82098.44 平方米，配套建筑面积 1205.79 平方米，公服配套建筑面积 2961.47 平方米）；地下建筑面积 34390.69 平方米（地下车库建筑面积 20723.81 平方米，地下室及其他建筑面积 13666.88 平方米）。

5.事前绩效评估情况

永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目事前绩效评价等级为“优秀”。对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

6.所在区域背景情况

本项目位于廊坊市安次区，廊坊市安次区隶属于廊坊市两个市辖区之一，位于河北省中部，北部、西北、东北与广阳区交界，东、东北与天津市武清区毗邻。南与霸州市，西与固安县、永清县相接。

7.项目收益及融资情况

永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目预计可用于资金平衡的相关收益为 155388.70 万元，融资本息为 93180.00 万元，覆盖倍数为 1.67。

（二）参与主体

本项目发债主体为廊坊市安次区住房和城乡建设局，具体信息如下：

机构名称：廊坊市安次区住房和城乡建设局

本项目发债主体为廊坊市安次区住房和城乡建设局，具体信息如下：

机构名称：廊坊市安次区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11131002000556463D

住所：河北省廊坊市安次区永兴路 83 号

负责人：赵光清

赋码机关：安次区事业单位登记管理局

业务范围：

贯彻执行国家住房和城乡建设的法律、法规和方针、政策。研究拟定住房保障、城乡规划、工程建设、城市建设、村镇建设、建筑业、房屋装饰装修业、住宅与房地产业、勘察设计咨询业、市政公用事业和风景名胜事业的有关规范性文件并监督实施，负责本系统、本部门依法行政工作职责，落实行政执法责任制。

承担推进住房制度改革、保障城镇低收入家庭住房的责任。拟订全区住房及住房保障相关政策并指导实施，指导住房建设和住房制度改革。拟订廉租住房规划及政策，会同有关部门做好国家、省、市、区有关廉租住房资金安排并监督组织实施。编制住房保障发展规划和年度计划并监督实施。

承担全区城乡规划的政策和制度制定，负责编制城市总体规划、城镇体系规划并组织实施工作职责，负责城市规划区内建设项目选址、方案审批等规划管理工作，参与土地利用总体规划的编制，指导城市地下空间的

开发利用。指导城市环境卫生规划。

承担建立本区工程建设标准体系的责任。组织实施工程建设实施阶段的国家标准、全国统一定额和行业标准定额，拟订建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和工程造价的管理制度，指导监督各类工程建设标准定额的实施和工程造价计价，组织发布工程造价信息。

承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。会同有关部门组织拟订房地产市场监督管理政策并监督执行，指导城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作，提出房地产业的行业发展规划和产业政策，制定房地产开发、房屋权属管理、房屋租赁、房屋面积管理、城乡规划监督管理的责任。

指导城乡规划的编制、实施和管理工作的，拟订危房鉴定、白蚁防治、房地产估价与经纪管理、物业管理、房屋征收拆迁的规章制度并监督执行。

承担监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为的责任。指导建筑活动，拟订工程建设、建筑业及装饰装修业发展战略、中长期规划、改革方案、产业政策、规章制度并监督执行。组织实施房屋和市政工程项目招标投标活动的监督执法，拟订建设工程施工、监理以及规范建筑市场各方主体行为的规章制度并监督执行。

负责建筑工程质量安全的监督管理工作职责，负责建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的政策、规章制度的监督执行工作职责，参与工程重大质量、安全事故的调查处理。

承担监督管理勘察设计咨询市场秩序和勘察设计咨询质量的责任。拟订工程勘察设计咨询业的发展战略、中长期规划、改革方案、产业和技术政策、规章制度并指导实施。指导建设工程抗震设防工作，组织实施房屋建筑和市政设施抗震技术地方规范和标准图集，组织开展城市建筑物抗震性能普查、鉴定加固和改造工作，指导村镇和农村建设抗震工作，指导和组织灾后恢复重建工作。

承担指导城镇建设工程设施的防洪工作，指导城镇燃气公用设施的建设管理，指导城镇建设档案管理工作。

承担规范和指导村镇建设的责任。拟订村庄和小城镇建设政策并指导实施，指导村镇规划编制、农村住房建设管理和危房改造，指导小城镇和村庄人居环境的改善工作，指导和组织各类村镇建设试点工作，指导受灾村镇及国家大型重点建设项目地区村镇迁建、重建的规划建设管理工作。

拟订全区风景名胜区的发展规划、政策并指导实施，负责风景名胜区的保护、规划、建设和管理，指导风景区内生物多样性保护工作职责。负责全区世界自然遗产申报，会同文物主管部门负责世界自然与文化遗产的申报以及历史文化名城（镇、村）的保护和监督管理工作。指导城镇园林绿化工作。

承担推进建筑节能、城镇减排的责任。会同有关部门拟订建筑节能政策、规划并监督实施，组织实施重大建筑节能项目，推进城镇减排。组织

实施重点科技项目的研究开发及成果转化工作，承担推进墙体材料革新的责任。负责组织实施散装水泥的推广工作。

制订建设行业人才培养和教育发展规划并组织实施，指导建设行业科技人才队伍建设、专业技术职务评审和执业资格管理工作。负责开展住房和城乡建设方面的交流与合作。指导监督区级建设民间组织的工作。负责指导住房和城乡建设系统的信访工作职责，督查督办重大信访案件。

贯彻执行国家关于人民防空的法律、法规和方针政策。根据全市国民经济和社会发展规划以及国防建设需要，拟定人民防空事业的建设发展计划和有关规定，依法进行监督、检查。组织开展人民防空工程平战结合工作，利用人民防空工程及其它各项设施，为城市经济建设服务。

承担区政府公布的有关行政审批事项。

承办区政府交办的其他事项。

本所律师认为，廊坊市安次区住房和城乡建设局具有独立法人资格，具有相应民事权力能力和民事行为能力并依法有效存续；本期专项债券涉及项目属于廊坊市安次区住房和城乡建设局的业务范围。

本所律师认为，廊坊市安次区住房和城乡建设局具有独立法人资格，具有相应民事权力能力和民事行为能力并依法有效存续；本期专项债券涉及项目属于廊坊市安次区住房和城乡建设局的业务范围。

（三）项目合法性

本项目取得的合法合规审批手续如下：

《廊坊市安次区发展和改革局关于永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目项目建议书的批复》（廊安发改字〔2023〕204号）；

《廊坊市安次区发展和改革局关于永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（廊安发改字〔2023〕219号）；

《廊坊市安次区发展和改革局关于永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目初步设计的批复》（廊安发改字〔2024〕124号）；

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审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划；项目合法合规，符合国家的产业政策。

二、项目融资来源

本项目总投资 90000.00 万元，计划使用政府专项债券 69000.00 万元，占总投资的 76.67%，资本金 21000.00 万元，占总投资的 23.33%；满足《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）的要求。

项目资金筹措计划表

项目	序号	资金名称 (来源)	金额 (万元)	占总投资 比例
永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目	1	政府专项债券	69000.00	76.67%
	2	项目资本金	21000.00	23.33%
	3	合计	90000.00	100.00%

本所律师认为，本期债券募集资金拟投资的项目资本金比例符合《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）关于项目资本金最低比例的要求，合法合规。

三、预期偿债资金来源

根据北京中评捷诚会计师事务所（普通合伙）对本项目的项目收益与融资自求平衡情况出具的《专项财务评估咨询报告》，本项目拟使用政府专项债 69000.00 万元，其中 2024 年已申请 8000.00 万元，2025 年拟申请 41000.00 万元（本次发行 10000 万元），2026 年拟申请 20000.00 万元。

预计本期债券票面利率为 4.00%。拟申请债券期限 10 年，利息按半年支付，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 5 年开始偿还本金，每年偿还债券本金的 20%，已兑付的本金自兑付日起不另计利息。

永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造项目用于资金平衡的相关收益为 155388.70 万元，融资本息为 93180.00 万元，覆盖倍数为 1.67。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

北京中评捷诚会计师事务所（普通合伙）所对本项目的项目收益与融资自求平衡情况出具《专项财务评估咨询报告》。

北京中评捷诚会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会

计师事务所，具有从事会计师事务所业务、会计服务、税务服务、审计服务的资质，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

（二）律师事务所

本所对本项目出具《法律意见书》。本所系廊坊市司法局核准设立的律师事务所，现持有廊坊市司法局核发的《律师事务所执业许可证》，系依法批准设立并合法存续的律师事务所，具备出具《法律意见书》的资格。在《法律意见书》签字的两名执业律师具备相应的从业资格。

律师事务所具备为本期专项债券出具法律意见书的资质，两名执业律师具有从事法律服务业务的资格，且均通过年度检验，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。

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。

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。

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

1. 廊坊市安次区住房和城乡建设局具有独立法人资格，具有相应民事权利能力和民事行为能力并依法有效存续。

2. 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审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划；项目合法合规，符合国家的产业政策。

3.本期债券募集资金拟投资的项目资本金比例符合《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）关于项目资本金最低比例的要求，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。

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。

出具律所（盖章）

经办律师（签字）

2024年11月11日





律师事务执业许可证

统一社会信用代码: 311300005824191853



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

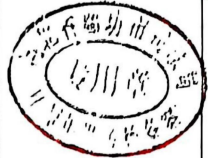
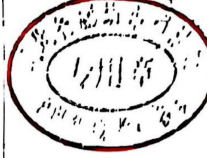
发证日期:

2017 年 12 月 08 日

执业机构	河北泰科律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11310201210997129		
法律职业资格 或律师资格证号	139567060384		
发证机关	河北省司法厅	持证人	王国军
发证日期	2021 年 06 月 23 日	性 别	男
		身份证号	130321196606159038

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2022年度	考核年度	2023年度
考核结果	称 职	考核结果	称 职
备案机关	河北省廊坊市司法局 专用章	备案机关	河北省廊坊市司法局 专用章
备案日期	2023年5月	备案日期	2024年5月-2025年5月

执业机构	河北泰科律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11310202310681708		
法律职业资格 或律师资格证号	A20211311214185		
发证机关		持证人	徐斌
发证日期	2023年09月20日	性别	男
		身份证号	131121199203123632

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2023年度	考核年度	2023年度
考核结果	新执业	考核结果	称职
备案机关		备案机关	
备案日期	2023年5月	备案日期	2024年5月-2025年5月

电话：03162095005 传真：03162031088 网址：<http://tkls.com.cn>
地址：河北·廊坊 安次区爱民道与新开路交口丽都创意大厦B座19层 邮编：065000