

北京市重光律师事务所
关于
枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目
之
法律意见书
重光法意字第 202500246 号



中国 北京

北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座

电话 (Tel) : 86-010-85630600 传真 (Fax) : 86-010-83557560

网址: www.chongguanglawfirm.com

目 录

第一部分 引言	2
一、释义	2
二、律师应声明的事项	2
第二部分 正文	4
一、项目基本情况	4
二、项目融资来源	9
三、预期偿债资金来源	10
四、中介服务机构	11
（一）会计师事务所	11
（二）律师事务所资质	11
五、法律风险管理评估	12
（一）利率风险及控制措施	12
（二）流动性风险及控制措施	12
（三）经济环境风险及控制措施	12
（四）财务风险及控制措施	13
（五）自然灾害风险及控制措施	13
六、结论	13

北京市重光律师事务所
关于
枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目
之
法律意见书

根据《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43 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）以及相关法律、法规及规范性文件的规定，北京市重光律师事务所（以下简称“本所”）作为枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目专项债券（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。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

本法律意见书	《北京市重光律师事务所关于枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目之法律意见书》
本所	北京市重光律师事务所
投资项目	枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目
会计师事务所	瑞立（雄安）会计师事务所有限公司
《财评报告》	《枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目财务评估咨询报告》 （冀瑞立咨字（2025）第 670 号）
元	人民币

二、律师应声明的事项

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2. 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项

核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了公司及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3. 本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、财评报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4. 本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，本不得用作其他目的。

5. 本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6. 本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、项目基本情况

枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目

1. 项目概况

(1) 项目名称：枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目

(2) 建设单位：枣强县城市建设投资开发有限责任公司

(3) 项目建设地点：项目建设地点位于枣强县北环路以北、胜利路以西、董子路以东，北方鞋业南侧。

(4) 项目建设内容及规模：

项目总占地面积 50227.23 m²（约合 75.34 亩），规划总建筑面积为 133456.92 m²（全部为棚户区改造回迁用房），新建 8 栋 18F1-2F 住宅楼、2F（部分 4F）商业，地上储藏间、配套、大门及地下建筑。地上建筑面积 90804.51 m²（其中包括住宅建筑面积 69558.25 m²，商业建筑面积 16640.44 m²，地上储藏间建筑面积 3982.84 m²，配套建筑面积 500 m²，大门建筑面积 122.98 m²），地下建筑面积 42652.41 m²（其中地下车库建筑面积 34606.54 m²，地下储藏间建筑面积 8045.87 m²）。项目总户数 629 户。

(5) 项目投资：该项目估算总投资为 45278 万元

(6) 事前绩效评估情况：根据《财评报告》，具体情况如下：

1) 本项目实施具有必要性、公益性、收益性，符合专项债券资金支持领域。

2) 该项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目已取得立项批复文件，项目合法合规；具

有一定成熟度。

3) 本项目资金来源较为明确，资金到位具有可行性。

4) 本项目的收入项较合理、收入内容与项目建设内容相匹配、收入的收费单价较合理且符合实际；本项目成本的测算较合理。项目收益测算综合评估，收益较合理。

5) 本项目申报本次资金需求合理，新增债券项目债券资金需求具有合理性。

6) 基于谨慎参考项目收益情况的原则，本项目偿债计划具有可行性，偿债风险基本可控。

7) 本项目绩效目标的设置符合资金绩效管理办法的要求，具有合理性。

8) 项目预期绩效基本具有可持续性。

本项目事前绩效评估主要针对新增债券项目的实施必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性；项目预期绩效的可持续性进行了八方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。初步判断本项目基本符合新增债券项目要求，对该项目的建设资金需求“予以支持”。

(7) 根据《财评报告》项目收益及融资情况如下：本项目主要收入为项目运营收入，本项目拟申请债券 27,600.00 万元，2021 年已发行 19000 万元，5 年期，利率 3.00%；2022 年已发行 3000 万元，5 年期，利率 2.71%；2025 年已发行 2000 万元，15 年期，利率 2.24%；(4) 本次计划使用调整资金 3600 万元，分别是：①使用“枣强县城市配电网建设项目”2000 万元，20 年期，利率 2.32%；②使用“枣强县长输供热管网及配套项目”1600 万元，15 年期，利率 2.24%。

（8）区域概况

1) 地理位置

枣强县位于河北省东南部，衡水市南端，界于东经 $115^{\circ} 35' \sim 58'$ ，北纬 $37^{\circ} 08' \sim 35'$ 之间，总面积 892.3 平方公里。东隔清凉江与景县、故城相望，西临冀州市，南靠邢台地区南宫市，北接桃城区、武邑县。县城北距首都北京 272 公里，西距省会石家庄 124 公里。

2) 自然条件

地形地貌地震：枣强县地处华北平原腹地，为黄河冲积平原，地势由西南向东北缓慢倾斜。地势平坦开阔，海拔 23-29 米，在总体平坦之中，尚有不少洼地：重点大洼 12 个，小片洼地 500 多个。项目区内地形平坦，西南高，东北低，略呈倾斜状，地面坡降约为万分之一，地貌属冲积平原，属河北冲积平原区，大部分为黄河、漳河冲积平原。土壤为轻亚粘土、亚粘土为主，局部夹粉细砂层，适合于各种农作物生长。树木以温带阔叶林为主。根据国家地震局最新颁布的《中国地震动峰值加速度区划图》，本项目建设地点处于地震动峰值加速度 0.05g 区。

气候特征：枣强县气候属北温带大陆性季风气候，四季分明，光照充足，无霜期为 185 天，年平均降水量在 554 毫米左右。

水文地质：按水文地质特征，该区域地下水从上到下分为浅层淡水、咸水、深层淡水三种。浅层淡水较存，呈零星分布，主要存在第四系全新统地层的精细砂、亚沙土的孔隙、粘土的裂隙中，为南西——北东方向，从西北到东南由小到大，由薄到厚。浅层淡水的主要补给来源是大气降水、地表水及灌溉回归水。浅层淡水底板埋深 10-20 米，单位涌水量一般大于 $2.5\text{m}^3/\text{h}\cdot\text{m}$ ，浅层淡水占全市总面积的 60%，咸水占全市总面积的 40%。深层淡水主要贮存在咸水层以下，水温高、水质好、单井出水量大，底层赋水量好，是全市地下水的主要开采对象。第一开采段底板大约埋深 140-160 米，矿化度为 0.6-0.8g/l，第二

开采段的底板埋深大约 240-260 米，矿化度 0.5-0.6g/l，第四开采底板埋深在 430-470 米，径流及坑塘蓄水对周围地下水也有一定的补给。

交通条件：枣强县交通便利，京九铁路、大广高速公路、邯黄铁路穿境而过。县内公路形成了以省道为骨干，以县城为中心，以县、乡、村三级公路为网络的公路体系。

植被物种：枣强县土地肥沃，物产丰富。盛产小麦、玉米、棉花、大豆、辣椒等农作物。利用当地花生、红薯等农产品加工而成的风味小食品享誉国内外，“绿源”、“北谷庄”无公害棚室黄瓜畅销京津和东北三省，并出口俄罗斯。

公共设施社会依托条件：县域内拥有 220 千伏变电站 1 座，容量 360 兆伏安，110 千伏变电站 4 座，容量 223 兆伏安，35 千伏变电站 13 座，容量 123.65 兆伏安，35 千伏线路 208.129 千米，10 千伏线路 1750.78 千米，10 千伏配变 4687 台，容量 325.795 兆伏安。枣强县实行联片供水，全县共分 5 片供水区，共建 5 个水厂，为提高供水可靠性，将各供水区间管网相连。

建材供应条件：枣强县及衡水市建材资源丰富，各类建材厂家众多，项目建设所需的砂子、石料、砖、木材等均由当地建材厂家提供，钢材、水泥由各生产厂家驻市供货商定点供应。项目的建筑材料来源充足。

3) 公共设施条件

给水：由枣强县供水系统供应，能保证项目用水要求。

排水：生活污水经化粪池处理后，排入污水管网。

供电：由枣强县市政供电系统提供，可以满足项目建设的需要。

供暖：热源采用集中供暖，可完全满足供热需求。

通讯：在市话网和无线通讯网覆盖区内，通讯便利。

2. 项目单位

枣强县城市建设投资开发有限责任公司具体信息如下所示：

名称：枣强县城市建设投资开发有限责任公司

统一社会信用代码：91131121554468684T

法定代表人：张爽

注册资本：14741.25 万元人民币

成立日期：2010 年 4 月 29 日

营业期限：2010 年 4 月 29 日至 2040 年 4 月 28 日

住所：枣强县城新华中街 9 号

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：城市基础设施类国有资产运营管理、城市基础设施投资项目投资及相关服务、房地产投资开发建设项目。（国家法律法规禁止的不得经营，需专项审批未经审批的不得经营）

本所律师认为：枣强县城市建设投资开发有限责任公司系依法设立并合法存续的企业法人，具备从事枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目的主体资格。

3. 项目已取得批复情况

2021 年 2 月 7 日，枣强县发展和改革局核发《关于枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目可行性研究报告批复》（枣发改审批[2021]007 号），同意项目建设。

2022 年 8 月 16 日，根据河北省住房和城乡建设厅出具的《关于棚改项目纳入全省棚改计划的确认函》，杜烟二期 A 区棚户区改造项目纳入 2020、2021 年棚户区改造年度计划。

本所律师认为：本期专项债券募集资金拟投资的项目已取得枣强县发展和改革局核发的项目可行性研究报告的批复，项目符合产业政策及地区发展规

划，已纳入棚改计划，项目合法合规。

二、项目融资来源

单位：万元

序号	项目名称	资金类型	金额	占总投比例
1	枣强县杜烟二期A区棚户区改造项目	资本金	17,678.00	39.04%
		专项债券	27,600.00	60.96%
	总投资		45,278.00	

项目资金来源情况			
资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	45,278.00	100.00%	
一、资本金	17,678.00	39.04%	
（一）自有资金	17,678.00	39.04%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	27,600.00	60.96%	
（一）已发行专项债券	24,000.00	53.01%	
（二）本期拟发行专项债券	3,600.00	7.95%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、预期偿债资金来源

瑞立会计作为专项评价机构并出具《财评报告》，债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为 74,562.27 万元，债券本息合计为 31,836.25 万元（其中本金 27,600.00 万元，利息 4,236.25 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 2.34，能够项目收益与融资自求平衡。

在经营净收益下浮动 5%和利率上浮 5%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体明细如下表：

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收益下浮-5%	基准 0%	利率上浮 5%
偿债资金合计	69,073.57	74,562.27	74,562.27
经营净收益	69,073.57	74,562.27	74,562.27
债券还本付息额	31,836.25	31,836.25	32,048.06
经营收入偿还的债券本息额	31,836.25	31,836.25	32,048.06
债券本息覆盖率	2.17	2.34	2.33

综上所述，瑞立会计认为，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

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

瑞立（雄安）会计师事务所有限公司作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构并出具《财评报告》。

瑞立（雄安）会计师事务所有限公司现持有河北省雄安新区容城县人民政府于 2025 年 6 月 20 日核发的统一社会信用代码为 91130104765165720F 的《营业执照》、河北省财政厅于 2025 年 7 月 4 日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：13010009）。

本所律师认为：瑞立（雄安）会计师事务所有限公司系依法成立且合法存续的审计机构，具备作为专项评价机构并出具财评报告的资质；在财评报告上签字的两名执业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》，具备相应的从业资格。

（二）律师事务所资质

北京市重光律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经北京市司法局批准设立的合伙制律师事务所，现持有北京市司法局于 2021 年 11 月 24 日核发的统一社会信用代码为 31110000H52631502W 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：北京市重光律师事务所系经批准依法成立的合伙型律师事务所，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，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

五、法律风险管理评估

（一）利率风险及控制措施

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

风险控制措施：本期债券采用固定利率，不随市场利率波动而调整，可有效缓释利率波动对投资者预期收益率的影响。

（二）流动性风险及控制措施

专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

风险控制措施：为减少流动性风险对本期债券收益率的影响，发行人将努力扩大投资者范围，通过充分的产品募集发行工作，使更多的投资者能够参与本期债券的投资。

（三）经济环境风险及控制措施

基础设施建设不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响基础设施建设所带来的效益。

风险控制措施：基础设施建设行业对经济周期的敏感性弱于其他行业。投

资项目区域集中河北省内，在我国目前具有一定区位优势，保持较快经济发展速度、具备一定发展潜力的区域，财政支持力度较大。

（四）财务风险及控制措施

实施主体或参与主体在未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。所投资的基础设施建设行业属资金密集型行业，具有投资规模大、回收时间长的特点，可能对实施主体或参与主体现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

风险控制措施：实施主体或参与主体治理结构完善，能够持续获得河北省财政在政策和资金层面的持续有力支持，融资渠道畅通。

（五）自然灾害风险及控制措施

项目实施主体或参与主体主业运营受自然条件影响较显著。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、火灾、大雾等重大自然灾害，或相关主体应对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

风险控制措施：实施主体或参与主体应建立重大灾害预警机制，与河北省各级政府相关部门、各社会相关机构建立预灾、救灾的联动机制，积累重大灾害处理经验，可有效缓释或有自然灾害对投资项目带来的冲击。

六、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 枣强县城市建设投资开发有限责任公司系依法设立并合法存续的企业法人，具备从事枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目的主体资格。

2. 本期专项债券募集资金拟投资的项目已取得枣强县发展和改革局核发的项目可行性研究报告的批复，项目符合产业政策及地区发展规划，已纳入棚改计划，项目合法合规。

3. 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。

4. 为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式肆份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，仅为《北京市重光律师事务所关于枣强县杜烟二期A区棚户区改造项目之法律意见书》之签章页）



律师:

律师:

2025 年 10 月 29 日

律师事务所 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码 31100000H52631502W

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：

北京市司法局

发证日期：

2021 年 11 月 24 日

专项债券

仅用于河北省地方政府
本复印件再复印无效

仅用于河北省地方政府专项债券
本复印件再复印无效

仅用于河北省地方政府
本复印件再复印无效

律师事务所登记事项 (一)

	北京市重光律师事务所
住 所	北京市西城区广安门内大街 338 号维景国际大酒店写字楼 8 层
负 责 人	801、802 室 黄海
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1000.0 万元
主管机关	西城区
批准文号	司发函【2001】040 号
批准日期	2001-06-01

律师事务所登记事项 (二)

田社国	邱克	张双	徐扬
邵伟	刘飞宇	祝阳	陆康
鲁文	丁凯	杨玉清	刘海富
胡立群	闫忠武	黄海	白凤梅
李静	马静	廖晓阳	王丹
贾建军	孙威卫	于鹏	邵波
合 伙 人			



柳磊

变更债券

仅用于河北省地方政府专项
本复印件再复印无效

仅用于河北
本复印件再复印无效

专项债券

仅用于河北省地方政府专项
本复印件再复印无效

专项债券

律师事务所登记事项 (七)

序号	分 所 名 称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记 (一)

事项	变 更	日 期
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	北京市西城区金融大街3号 通泰大厦C座702房间	2019年1月1日
住 所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅用于河
本复印

律師事務所變更登記(六)

[illegible]

律師事務所變更登記(七)

[illegible]

律师事务所变更登记 (八)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	河北省司法厅
考核日期	2021年6月—2022年5月

考核年度	二〇二一、二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	河北省司法厅
考核日期	2022年6月—2023年5月

考核年度	二〇二二、二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	河北省司法厅
考核日期	2023年6月—2024年5月

执业机构 北京市重光律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201110717243

法律职业资格 A20081304281117
或律师资格证号

持证人 田社国

性别 男

发证机关 北京市司法局

身份证号 130428198001111356

发证日期 2025 年 04 月 01 日



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月 - 2026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 北京市重光律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201610347320

法律职业资格 A20081101082284
或律师资格证号

持证人 于鹏

性别 男

发证机关 北京市司法局

身份证号 152201198504255014

发证日期 2025 年 04 月 01 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章
备案日期	2025年6月 - 2026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	