

关于
固镇县张洪二期棚户区改造项目
专项债券
之

法律意见书

大成（合）字[2025]第 02-0013-116 号

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成（合肥）律师事务所

www.dentons.com

合肥市蜀山区怀宁路 288 号置地广场 A 座办 41、42、43 层 (230031)
41-43/F, Building A Real Estate Plaza, No.288, Huaining Road,
Shushan District, Hefei, Anhui, 230031, China
Tel: +86 551-62586599 Fax: +86 551-62586599

北京大成（合肥）律师事务所
关于固镇县张洪二期棚户区改造项目
专项债券之法律意见书

致：固镇县住房和城乡建设局

北京大成（合肥）律师事务所（以下简称“本所”）接受固镇县住房和城乡建设局（以下简称“项目单位”）的委托，担任固镇县张洪二期棚户区改造项目专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问。

本所律师根据现时有效的《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）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161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）等相关法律、法规、规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，以事实为依据，以法律为准绳，开展核查工作，并出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据《中华人民共和国预算法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

2、本所律师承诺已依据本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实和截至本法律意见书出具之日我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所律师同意将本法律意见书作为本次发行必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4、项目单位向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

5、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、项目单位或其他有关机构出具的证明文件出具本法律意见书。

6、本所律师仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见，不对有关偿债能力、债券评级、审计等专业事项发表意见。本所在本法律意见书中对有关财务评价报告、专业说明、实施方案中的内容的引述，并不意味着本所对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所对该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

7、本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

8、本法律意见书仅供本次发行收益与融资自求平衡专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师根据法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对项目单位提供的有关文件和有关事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

目 录

简称与释义	4
一、主体资格	5
(一) 专项债券发行主体	5
(二) 项目建设单位	5
二、项目概况	5
(一) 项目区位	5
(二) 项目建设内容和规模	5
(三) 项目资金来源与偿债计划	5
三、项目合法合规性	6
(一) 项目已完成的前期准备工作	6
(二) 项目已取得的批复或备案文件	6
(三) 项目单位提供材料的合法合规性	8
(四) 项目申报流程的合法合规性	8
四、项目资产产权情况	9
五、项目融资与收益情况	9
(一) 项目资金筹措情况	9
(二) 项目收益与融资自求平衡	9
六、中介机构业务资质	10
(一) 会计师事务所	10
(二) 律师事务所	10
七、结论意见	10

简称与释义

在本法律意见书中，除非根据上下文另有解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

简称		释义
本项目	指	固镇县张洪二期棚户区改造项目
本所	指	北京大成（合肥）律师事务所
本法律意见书	指	北京大成（合肥）律师事务所出具的《关于固镇县张洪二期棚户区改造项目专项债券之法律意见书》
《实施方案》	指	《固镇县张洪二期棚户区改造项目专项债券实施方案》
《财务评价报告》	指	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所出具的《固镇县张洪二期棚户区改造项目非标专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
国发[2014]43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预[2016]155号		《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预（2018）28号	指	《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》
财预[2018]161号文	指	《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》
国发（2019）26号	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
财库[2020]43号	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
财预[2021]61号	指	《关于印发<地方政府债券项目资金绩效管理办法>的通知》
国办发（2024）52号	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
皖财债[2024]218号	指	《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》
元、万元	指	人民币元、万元

一、主体资格

（一）专项债券发行主体

根据财预[2017]89号文之规定，本次专项债券发行需由安徽省人民政府作为发行主体。

（二）项目建设单位

根据《实施方案》，本项目的主管及实施单位是固镇县住房和城乡建设局。经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，固镇县住房和城乡建设局的基本信息如下：

名称	固镇县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11340323003048317D
类型	机关
住所	固镇县汉兴大道投资大厦五楼

本所律师认为，固镇县住房和城乡建设局是本项目所属地区的行政机关单位，具有独立的法人资格，具备担任本项目建设单位的主体资格，符合皖财债[2023]905号文的规定。

二、项目概况

根据《实施方案》并经本所律师核查，本项目基本情况如下：

（一）项目区位

本项目位于固镇县位于迎宾大道北侧、张洪府邸小区东侧地块。

（二）项目建设内容和规模

本项目安置房占地面积 11.5 亩，可出让面积 75 亩。总建筑面积 1.93 万平方米，其中地上建筑面积 1.53 万平方米，地下建筑面积 0.39 万平方米，建设安置房套数 116 套，建设内容包括 2 栋安置楼及公共服务配套用房。

（三）项目资金来源与偿债计划

根据《实施方案》，本项目估算总投资约为 8000.00 万元，项目资金来源如下：项目资本金为 1600.00 万元（约占项目建设总投资的 20.00%），

由财政资金配套。剩余资金通过发行专项债券方式筹措 6400.00 万元（约占项目总投资的 80.00%）。

专项债券 6400.00 万元，分两年发行，其中：2025 年下半年拟发行金额为 5000.00 万元，2026 年上半年拟发行金额为 1400.00 万元，假设发行利率 3.00%，期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息总额为 7360.00 万元。

三、项目合法合规性

（一）项目已完成的前期准备工作

根据《实施方案》，本项目建设期为 2023 年 12 月至 2026 年 6 月。本项目运营期自 2026 年 7 月至 2030 年 12 月。

根据项目单位提供的相关材料，项目单位已完成建议书、可行性报告编制及审批等前期工作，并取得如下批复文件：

序号	批复文件名称	取得时间
1	立项批复	2023 年 12 月 1 日
2	可行性研究报告批复	2023 年 12 月 5 日
3	不动产权证书	2022 年 7 月 4 日
4	施工许可证	2023 年 12 月 21 日
5	项目环评管理的复函	2023 年 12 月 1 日

本所律师认为，项目单位已完成的各项前期准备工作，符合皖财债[2023]905 号文的规定。

（二）项目已取得的批复或备案文件

本项目已取得如下审批、核准或备案文件：

1、立项批复

2023 年 12 月 1 日，固镇县发展和改革委员会出具《关于固镇县张洪二期棚户户区改造项目立项的批复》（固发改项字[2023]707 号），同意该项目建议书，主要批复内容如下：

（1）项目建设地点：固镇县老城区。

(2) 项目内容及规模：项目拟新建张洪二期小区用于安置还原，建筑面积约 1.93 万平方米，拟建设包含住宅、配套服务用房等，并配套建设道路、绿化、给排水及供配电等工程。

(3) 项目资金来源：项目计划投资 8000 万元，资金来源为中央、省、市预算资金、地方政府自筹以及专项债。

项目编码：2312-340323-04-01-912804。

2、可行性研究报告批复

2023 年 12 月 5 日，固镇县发展和改革委员会出具《关于固镇县张洪二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(固发改项字[2023]721 号)，同意该项目可行性研究报告，主要批复内容如下：

(1) 项目建设地点位于蚌埠市固镇县迎宾大道北侧、张洪一期安置房东南侧，占地 11.55 亩，总建筑面积 1.93 万平方米，新建 116 套安置房，配套建设供排水、室外配电工程、道路、绿化、路灯、消防、环卫、停车位等基础设施。

(2) 项目计划投资 8000 万元，资金来源为中央、省、市预算资金、地方政府自筹以及专项债。

项目编码：2312-340323-04-01-912804。

3、不动产权证书

2023 年 7 月 4 日，本项目已取得固镇县自然资源和规划局核发的不动产权证书（皖（2023）固镇县不动产权第 0011667 号），主要内容如下：

权利人	中十冶投资集团(蚌埠)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	固镇县谷阳镇迎宾大道北侧，张洪安置房东南侧，规划道路西侧
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	其它商服用地、城镇住宅用地
面积	7696. 70 m²
使用期限	其它商服用地 2023 年 5 月 3 日起 2063 年 5 月 3 日止；城镇住宅用

地 2023 年 5 月 3 日起 2093 年 5 月 3 日止

4、施工许可证

2023 年 12 月 21 日，本项目已取得固镇县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》，主要内容如下：

建设单位	中十冶投资集团(蚌埠)有限公司
工程名称	固镇县张洪府邸二期项目 1#、2#住宅、S1#楼、P1#配电房及非人防地库
建设地址	安徽省蚌埠市固镇县迎宾大道北侧、张洪安置房东南侧，规划道路西侧
建设规模	19263.38 平方米
合同工期	2023 年 07 月 27 日至 2024 年 07 月 04 日
合同价格	6400.0 万元

5、项目环评管理的复函

2023 年 12 月 1 日，蚌埠市固镇县生态环境分局出具《关于固镇县张洪二期棚户区改造项目环评管理的复函》，建设地点位于固镇县迎宾大道北侧，张洪府邸小区东侧地块，项目主要为安置房及公共服务配套用房建设，不涉及环境敏感区。依据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号）等有关规定，该项目不需办理环评审批或备案手续。

本所律师认为，本项目已取得为本次专项债券申报所需的有权部门的审批或备案文件，该等审批或备案合法有效，符合皖财债[2023]905 号文的规定。

（三）项目单位提供材料的合法合规性

除上述立项批复、可行性研究报告批复、不动产权证书、施工许可证、项目环评管理的复函外，项目单位还向本所律师提供了项目实施方案、可行性研究报告，实施方案已加盖主管部门和同级财政部门公章，可行性研究报告已加盖编制单位公章并附有编制单位资质证明。

本所律师认为，项目单位提供的立项批复、可行性研究报告批复、不动产权证书、施工许可证、项目环评管理的复函以及项目实施方案和可行性研究报告等材料符合皖财债[2023]905 号文的规定。

（四）项目申报流程的合法合规性

皖财债[2023]905 号文第十条规定，市级财政部门对汇总的本地区所有申报纳入储备库的项目，均须组织预评审，以提高申报项目质量，防范债务风险。未通过市级财政部门评审的项目，不得上报。

本项目严格按照上述规定逐级申报，不存在违反上述规定的情形，本项目的申报流程合法合规。

四、项目资产产权情况

根据实施方案，本项目所涉主要资产为土地使用权。本项目用地已于2023年7月4日取得固镇县自然资源和规划局核发的《不动产权证书》（皖（2023）固镇县不动产权第0011667号）。另甲方固镇县住房和城乡建设局、固镇县城市建设投资发展有限责任公司与乙方中十冶投资集团（蚌埠）有限公司签署老农机局地块安置房（张洪府邸二期）项目回购代建合同。

综上，本所律师认为，本项目用地产权清晰，不存在产权争议。

五、项目融资与收益情况

（一）项目资金筹措情况

根据《实施方案》，本项目估算总投资约为8000.00万元，项目资金来源如下：项目资本金为1600.00万元（约占项目建设总投资的20.00%），由财政资金配套。剩余资金通过发行专项债券方式筹措6400.00万元（约占项目总投资的80.00%）。

因此，本所律师认为，项目资本金比例大于20%，符合国发[2019]26号文的要求。

（二）项目收益与融资自求平衡

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本项目收入为土地出让金收入。

1、根据预测，本项目债券存续期内预计项目运营净收益为10396.26万元，运营期债券还本付息总额7360.00万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.41；

2、预计实现项目运营期收入的95%情况下测算，预期项目本息覆盖倍

数为 1.34;

3、预计实现项目运营期收入的 90%情况下测算, 预期项目本息覆盖倍数为 1.27。

综上所述, 本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息, 不能偿还的风险较低。

综上, 本所律师认为, 根据《实施方案》及《财务评价报告》, 本项目资本金占总投资比例大于 20%, 符合国发[2019]26 号文关于资本金比例的要求; 本项目的预期收益对应的收入能够合理保障偿还融资本金及利息, 满足项目收益和融资自求平衡的要求, 符合财预[2017]89 号文的相关规定。

六、中介机构业务资质

(一) 会计师事务所

根据中天运会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所提供的《营业执照》(统一社会信用代码 91340100MA2N0K7359)、《会计师事务所分所执业证书》(证书编号: 110002043401)并经本所律师核查, 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所为具备相应债券发行咨询资质且承担过企业债发行咨询服务的会计师事务所。

(二) 律师事务所

本所是经安徽省司法厅批准设立的律师事务所分所, 现持有安徽省司法厅于 2011 年 9 月 19 日核发的《律师事务所分所执业许可证》(证号: 23401201111418596), 本所为具备相应债券发行咨询资质且承担过企业债券发行咨询服务的律师事务所。

本所律师认为, 上述中介机构均系依法注册成立的中介服务机构, 具备相应的从业资质。

七、结论意见

综上所述, 截至本法律意见书出具之日, 根据有关法律法规和规范性文件的相关规定, 经审慎审查有关文件和信息, 本所律师认为:

1、根据《实施方案》，本项目的实施单位为固镇县住房和城乡建设局，固镇县住房和城乡建设局系项目所在地的机关法人，具有完全民事行为能力和权利能力，具备负责专项债券实施单位的主体资格。实施单位提供的项目材料符合法律法规及规范性文件的规定，具有法律效力。

2、本项目已取得立项批复、可行性研究报告批复、不动产权证书、施工许可证、项目环评管理的复函等现阶段与项目配套的批复文件和相关许可。本项目现阶段前期准备工作符合相关法律规定，项目申报流程符合相关法律要求。

3、本项目实施单位已根据相关法律法规规定，取得该项目现阶段所需的资产所有权、使用权等相关权益，资产产权清晰完整，不存在任何争议。

4、根据《实施方案》，本项目的资金比例符合《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）文等的要求。

5、根据《实施方案》和《财务评价报告》，本项目的预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金及利息，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

6、本次申请专项债券的《实施方案》中已经揭示了本次专项债可能面临的主要偿债风险，已经做好完备的偿债应对措施，项目建成后收入较为稳定，收益不足以偿债的风险可控。

7、为本次申请专项债券提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所等中介机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书经承办律师签字并加盖本所公章后生效。

【以下无正文】

(本页无正文，是《北京大成（合肥）律师事务所关于固镇县张洪二期棚户区改造项目专项债券之法律意见书》的签署页)

北京大成（合肥）律师事务所



负责人：_____



经办律师：_____

王军

王 军

经办律师：_____

童韩军

童韩军

2025 年 5 月 20 日



律师事务所分所执业许可证

证号： 23401201111418596

北京大成（合肥） 律师事务所 分所，

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的
条件，准予设立并执业。

发证机关：



发证日期：

2011 年 09 月 19 日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

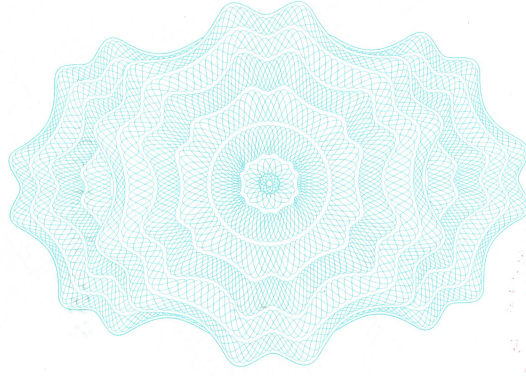
3134000058457383XK

统一社会信用代码:

北京大成(合肥)

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:

2024

发证日期:

月 日

律师事务所分所登记事项

名称	北京大成（合肥）律师事务所
住所	安徽省合肥市蜀山区怀宁路 288号置地广场A座 41、42、43层
负责人	王磊
派驻律师	纪敏, 孙箫, 张国振
设立资产	100万元
主管机关	合肥市司法局
批准文号	皖司许决字（2011）第178号
批准日期	2011年09月15日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局 合肥市律师协会 合肥市律师协会年度考核委员会
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局 合肥市律师协会 合肥市律师协会年度考核委员会
考核日期	2025年6月-2026年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 北京大成（合肥）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201010859468

法律职业资格
或律师资格证号 A20073416210068

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2025年04月22日



持证人 王军

性别 男

身份证号 341223198212190012

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	合肥市司法局 备案专用章
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	

执业机构	北京大成（合肥） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13401201410923539		
法律职业资格 或律师资格证号	A20123201020601		
发证机关	安徽省司法厅	持证人	童韩军
发证日期	2023年05月15日	性别	男
		身份证号	340827198705072716

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	合肥市司法局 备案专用章	备案机关	
备案日期	2025年6月-2026年5月	备案日期	