



卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话: (0371) 65953550

传真: (0371) 65953502

邮编: 450000

目 录

第一章	释义.....	5
第二章	重要声明.....	7
第三章	正文.....	8
一、	项目核查情况.....	8
(一)	项目概括.....	8
(二)	项目申报单位.....	8
(三)	项目融资规模.....	9
(四)	项目公益性与收益性.....	9
(五)	项目审批情况.....	10
(六)	项目融资与收益平衡.....	12
二、	中介机构及有关文件.....	12
(一)	审计机构及专项评价报告.....	12
(二)	律师事务所及法律意见书.....	13
三、	项目风险提示.....	13
(一)	项目风险提示.....	13
(二)	项目风险控制措施.....	15
四、	总体结论性意见.....	15



河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F (450000)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2020】第 01049 号

卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目 法律意见书

致：卫辉市新居棚户区改造开发有限公司

河南仟问律师事务所接受卫辉市新居棚户区改造开发有限公司的委托，就卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通

知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14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，就新乡卫辉市卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	实施方案	指	卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目实施方案
4	专项评价报告	指	卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	本法律意见书	指	卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目法律意见书
6	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
7	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
8	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
9	财预〔2015〕225号	指	《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）
10	财预〔2016〕155号	指	《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）

11	财预〔2017〕89号	指	《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)
12	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〕28号)
13	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)
14	财库〔2019〕23号	指	《关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号)
15	豫财预便函〔2018〕14号	指	《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》(豫财预便函〔2018〕14号)
16	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、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。

二、本所律师承诺，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和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，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。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

五、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师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。

六、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

本项目征收对象为卫辉市柳庄乡边段庄村集体土地上房屋及附属物，项目计划征收北至中原阳光酒店、南至永康蔬菜基地、西至李英俊汽修厂、东至西王彦士屯范围内集体土地 328.76 亩，征收总户数 407 户，涉迁人口 1424 人，征收房屋总建筑面积 65600 平方米，其中住宅 63600 平方米，非住宅（门面房）2000 平方米。该项目采用原地新建、产权置换的方式进行安置，项目安置区选址位于比干大道与新濮路（101 省道）交叉口东南，安置区规划总用地面积 93.59 亩，计划新建安置房 528 套，安置房建筑面积 61860 平方米。

（二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的申报单位为卫辉市新居棚户区改造开发有限公司。

经本所律师核查，卫辉市新居棚户区改造开发有限公司持有卫辉市市场监督管理局核发的《营业执照》显示：名称为卫辉市新居棚户区改造开发有限公司，统一社会信用代码为 91410781397323966R，企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本 5000 万元，成立日期为 2014 年 6 月 9 日，住所为卫辉市惠济路，法定代表人为闫福成，卫辉市新

居棚户区改造开发有限公司为卫辉市投资集团有限公司的全资子公司。

本所律师认为，卫辉市新居棚户区改造开发有限公司系在中国境内依法设立的、具有法人资格的国有企业，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

(三) 项目融资规模

该项目总投资 25,924.00 万元，其中财政预算安排资金 5,924.00 万元，申请政府专项债券资金 20,000.00 万元。

(四) 项目公益性与收益性

1、公益性

本项目建设可以节约大量土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。

本项目通过城中村改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升新乡市城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等，促进新乡市城镇化进程。本项目的整体实施，不仅将改善居

民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。项目实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设。

本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使新乡卫辉市城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

2、收益性

根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目收入来源于土地出让收入。本项目具有一定的收益性。

(五) 项目审批情况

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 12 月 26 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），本项目已列入河南省 2020 年棚户区改造项目计划表。根据河南省 2020 年棚户区改造项目计划表，本项目征收范围为新濮路南，比干大道两侧原边段庄范围内，安置住房四至范围为南至边段庄村委办公室，北至新濮路，东至西王彦士屯村农田，西至比干大道，年度计划情况为年度计划征收户数 264 户，年度计划征收房屋建筑面积 43560 平方米，

年度计划新开工安置房套数（含货币化）528套/户，计划开工时间2020年6月。本次下达的城市棚户区改造计划项目已列入国家棚改计划，可享受有关优惠政策，可按相关规定申请发行棚改专项债券。

2、项目立项审批

（1）根据卫辉市发展和改革委员会于2017年3月20日出具《关于卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目建议书的批复》（卫发改〔2017〕46号），同意本项目建设，本项目已取得立项批复。

（2）根据卫辉市发展和改革委员会于2017年5月15日出具《关于卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（卫发改〔2017〕77号），同意本项目建设，本项目已取得可研报告的批复。

3、项目环评备案

根据申报单位提供的资料，并经本所律师在河南省建设项目环境影响登记表备案公示平台网站上查询，本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：201941078100000100，公告日2019年10月11日。

4、项目规划审批

（1）根据卫辉市自然资源和规划局于2019年9月27日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第

410781201900015号)，本用地项目符合城乡规划要求，已取得建设用地规划许可手续。

(2) 根据卫辉市自然资源和规划局于2020年1月19日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》(编号：T410781202000001)，本建设工程符合城乡规划要求，已取得建设工程规划许可手续。

5、项目用地审批

根据卫辉市国土资源局于2019年10月12日颁发的《不动产权证书》(豫(2019)卫辉市不动产权第0005824号)，本项目已取得国有建设用地使用权。

本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划，且已取得项目立项、可研报告、规划、用地的审批手续及环评的备案手续，项目手续真实有效。

(六) 项目融资与收益平衡

根据《专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.1”。

本所律师认为，根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》的分析和论证，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

(一) 审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为 370100014101），其经营范围为审查企业财务报表；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；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目风险提示

（一）项目风险提示

1、投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

2、工程资金短缺是基础设施建设过程中经常性的问题，存在重大风险。项目的融资风险主要表现为资金不落实。拟建项目建设单位自有资金基本落实。若市级财政资金补助以及国家相关土地储备专项债券发行能及时到位，则本项目融资风险较小。短期性工程资金短缺也可能是由于财政机构对债券审批过慢、施工过程中把建设资金挪做它用、分项工程监理验收结算衔接不好等原因造成。

3、工程预算和投标报价都在当时正常情况下作出，对通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常等经济形势可能预料不到，也预测不准。投资估算的风险主要来自工程方案变动工程量增加，工期延长，工人、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高，征地及拆迁工程量增加和单价的提高等。

4、目前世界经济总体水平开始从下滑阶段转入稳定阶段，中国宏观经济调控虽然给经济适当降温，但是总体经济发展势头依然看好。从宏观和长远角度看，本项目的总体经济背景趋好，风险低。

5、本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

(二) 项目风险控制措施

1、在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

2、根据城中村改造和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

3、根据《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）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）卫辉市新居棚户区改造开发有限公司向本所律师提供了项目资料，且本所律师对其进行了查阅。

（二）卫辉市新居棚户区改造开发有限公司系在中国境内依法设立的、具有法人资格的国有企业，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使新乡卫辉市城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

（四）本项目已列入国家棚改计划，且已取得项目立项、可行性研究报告、规划、用地的审批手续及环评的备案手续，项目手续真实有效。

（五）根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》的分析和论证，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

（六）为本项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目
法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所 (盖章)



负责人：罗新建

罗新建



经办律师：

崔瑜 崔瑜

祖瑞琦 祖瑞琦

2020年1月22日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 3141000041580553X9

河南任问 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: 2017 年 11 月 16 日



本页由【试用版打印控件Lodop3.0.5.0】输出

律师事务所变更登记 (八) 律师事务所年度检查考核记录

退出合伙人姓名	日期	考核年度	考核结果	考核机关	考核日期
	年 月 日	二〇一七年度	合格	河南省司法厅	有效期 2018.5.1至 2019.5.31
	年 月 日	二〇一八年度	合格	河南省司法厅	有效期 2019.6.1至 2020.5.31
	年 月 日	二〇一九年度	合格	河南省司法厅	有效期 2020.6.1至 2021.5.31
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				



执业机构 河南仟问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔瑜

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 08月 05日



律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31



执业机构 河南任何律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201711358923

法律职业资格
或律师资格证号 2614410184223

持证人 祖瑞琦

性别 女

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 年 02 月 22 日

身份证号 410184199304245622



律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核委员会 专用章
备案日期	有效期 2020.6.1 至 2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



河南钟秀律师事务所

关于濮北棚户區改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置

法律意见书

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室
电话：0371-60999796

关于濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置

法律意见书

(2020)豫钟非诉字第 81 号

致：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书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单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与本次项目有关的法律问题发表意见，而不对有关会计等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关中介机构出具的报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所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，本法律意见书不存在虚假性记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供濮阳市城乡一体化示范区管理委员会就本项目申请专项债券资金及后续发行使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本次项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

一、项目概述

（一）项目主体

机构名称：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

机构性质：机关

机构地址：河南省濮阳市开州路北段

负责人：宋伯迅

统一社会信用代码：1141090058858478M

（二）项目情况

本项目位于濮阳市澶州大街以南，高阳大街以北，孟春路以东，规划路（金辉路西侧）以西。本项目拆迁涉及濮阳新区开州办所辖的孟村、疙瘩庙东二村两个村庄集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 48 户，征收房屋建筑面积 9600m²。项目拆迁后形成可出让土地面积 906 亩，其中医疗 47 亩，商住用地 123 亩，居住用地 736 亩（测算收益面积为 859 亩）。

本项目总投资 58,737.00 万元，拟申请债券资金 46,000.00 万元，剩余资金 12,737.00 万元，通过区财政资金安排。

综上，本所律师认为：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的行政单位，具备以濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置申请专项债券资金的主体资格。

二、项目批复文件

2014 年 2 月 25 日，濮阳市环境保护局下发《关于濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目环境影响报告书的批复》（濮环审〔2014〕4 号），原则同意本项目建设。

2019 年 12 月 26 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）已列入国家棚改计划。

2019 年 7 月 24 日，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会下发《关于濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）建议书的批复》（濮示范政文〔2019〕50 号），同意濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）建设。

2019 年 7 月 25 日，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会下发《关于濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2019〕52 号），同意濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）建设。

2019 年 7 月 29 日，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会颁发选字第示范区

41090120190005 号《建设项目选址意见书》，经审核，该用地项目符合城乡规划要求。

2019 年 7 月 30 日，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会颁发示范区地字第 41090120190007 号《建设用地规划许可证》，本用地项目符合城乡规划要求。

2019 年 5 月 8 日，濮阳市国土资源局颁发豫（2019）濮阳市不动产权第 0023330 号土地证，坐落河南省濮阳市高阳大街北，孟春路东，澶州大街南。

本所律师认为：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会向本所律师提供了濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置的相关批复文件；经本所律师查阅，未发现存在问题。

三、本项目使用专项债券资金概况

1、项目名称：濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置。

2、申请事项：濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置使用专项债券资金事宜。

3、使用期限：7 年。

4、使用资金总额：濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置拟申请政府专项债券资金 46,000.00 万元。

5、利率：固定利率。

根据上会河南分所出具的《濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称“《专项评价报告》”），经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《专项评价报告》，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所（以下简称“上会河南分所”）作为本项目的审计机构。

上会河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局于 2014 年 6 月 6 日核发的统一社会信用代码为 914101003979364397 的《营业执照》、河南省财政厅核发的执业证书编号为 310000084101 的《会计师事务所执业证书》。

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质。

（二）律师事务所

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于 2017 年 11 月 20 日核发的统一社会信用代码为 31410000MD0171026N 的《律师事务所执业许可证》。

河南钟秀律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构、法律顾问单位具备相应的资质。

五、本项目的风险因素

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期项目存续期内，市场利率存在波动的可能性。而市场利率的波动可能使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本项目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。项目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，从而影响本项目流动性。

（三）偿付风险

本项目收入、支出、还本付息等费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应项目未来收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但本项目收益的实现易受到项目实施进度、经营管理等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给偿付带来一定风险。

六、项目公益性论述

棚户区改造为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）濮阳市城乡一体化示范区管理委员会具备以濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置申请专项债券资金的主体资格；

（二）濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经取得了相关批复文件，各项审批手续真实、合法、有效。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南钟秀律师事务所出具本法律意见书之签字盖章页)



经办律师：贾付山

经办律师：徐银三

2020年03月02日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199310160806	持证人	贾付山
法律职业资格 或律师资格证号		性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	412701196302150574
发证日期	2017年 1月 28日		



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2017年度	考核年度	2018年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核专用章	备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日	备案日期	2019年5月31日至 2020年5月31日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201810056131		
法律职业资格 或律师资格证号	A20154111212670		
发证机关	河南省司法厅	持证人	徐银三
发证日期	2019年 08月 18日	性别	男
		身份证号	410412197309053035

<h3>律师年度考核备案</h3>		<h3>律师年度考核备案</h3>	
考核年度	2018年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章	备案机关	
备案日期	2019年5月31日至 2020年5月31日	备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

河南钟秀

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:

河南省司法厅

发证日期:

2017年11月20日

河南钟秀律师事务所

关于濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）

法律意见书

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室
电话：0371-60999796

关于濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）

法律意见书

〔2020〕豫钟非诉字第 80 号

致：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书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单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与本次项目有关的法律问题发表意见，而不对有关会计等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关中介机构出具的报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所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，本法律意见书不存在虚假性记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供濮阳市城乡一体化示范区管理委员会就本项目申请专项债券资金及后续发行使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本次项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

一、项目概述

（一）项目主体

机构名称：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

机构性质：机关

机构地址：河南省濮阳市开州路北段

负责人：宋伯迅

统一社会信用代码：1141090058858478M

（二）项目情况

本项目位于濮阳市澶州大街以南，高阳大街以北，规划路（卫河路东侧）以东，民生路以西。本项目拆迁涉及濮阳新区开州办所辖的张仪许村等西六村村庄集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 431 户，征收房屋建筑面积 86200 m²。项目拆迁后形成可出让土地面积 690 亩，其中医疗 52.8 亩，中小学 39.7 亩，居住用地 597.5 亩（测算收益面积为 597.5 亩）。

本项目总投资 101,612.00 万元，拟申请债券资金 75,000.00 万元，剩余资金 26,612.00 万元，通过区财政资金安排。

综上，本所律师认为：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的行政单位，具备以濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）申请专项债券资金的主体资格。

二、项目批复文件

2014 年 2 月 15 日，濮阳市环境保护局下发《濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目环境影响报告书的批复》（濮环审〔2014〕5 号），原则同意按照《报告书》所列项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策进行项目建设。

2019 年 12 月 26 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）已列入国家棚改计划。

2019 年 7 月 24 日，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会下发《关于濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）项目建议书的批复》（濮示范政文〔2019〕51 号），同意建设濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）。

2019 年 7 月 25 日，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会下发《关于濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2019〕53 号），同意建设濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安

置项目（三期）。

2019年7月29日，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会颁发选字第示范区41090120190006号《建设项目选址意见书》，本建设项目符合城乡规划要求。

2019年7月30日，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会颁发示范区地字第410901201900008号《建设用地规划许可证》，本用地项目符合城乡规划要求。

2019年5月8日，濮阳市国土资源局颁发豫（2019）濮阳市不动产权第0023331号土地证，坐落河南省濮阳市高阳大街北，民生路西，规划小路东。

本所律师认为：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会向本所律师提供了濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）的相关批复文件；经本所律师查阅，未发现存在问题。

三、本项目使用专项债券资金概况

1、项目名称：濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）。

2、申请事项：濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）使用专项债券资金事宜。

3、使用期限：7年。

4、使用资金总额：濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）拟申请政府专项债券资金75,000.00万元。

5、利率：固定利率。

根据上会河南分所出具的《濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称“《专项评价报告》”），经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《专项评价报告》，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所（以下简称“上会河南分所”）作为本项目的审计机构。

上会河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局于 2014 年 6 月 6 日核发的统一社会信用代码为 914101003979364397 的《营业执照》、河南省财政厅核发的执业证书编号为 310000084101 的《会计师事务所执业证书》。

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质。

（二）律师事务所

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于 2017 年 11 月 20 日核发的统一社会信用代码为 31410000MD0171026N 的《律师事务所执业许可证》。

河南钟秀律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构、法律顾问单位具备相应的资质。

五、本项目的风险因素

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期项目存续期内，市场利率存在波动的可能性。而市场利率的波动可能使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本项目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。项目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，从而影响本项目流动性。

（三）偿付风险

本项目收入、支出、还本付息等费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应项目未来收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但本项目

收益的实现易受到项目实施进度、经营管理等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给偿付带来一定风险。

六、项目公益性论述

棚户区改造为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）濮阳市城乡一体化示范区管理委员会具备以濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）申请专项债券资金的主体资格；

（二）濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，濮北棚户区改造张仪、许村等西六村拆迁安置项目（三期）预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经取得了相关批复文件，各项审批手续真实、合法、有效。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南钟秀律师事务所出具本法律意见书之签字盖章页)



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：徐银三

2020年03月01日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199310160806	持证人	贾付山
法律职业资格 或律师资格证号		性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	412701196302150574
发证日期	2017年 1月 28日		



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2017年度	考核年度	2018年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核专用章	备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日	备案日期	2019年5月31日至 2020年5月31日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201810056131		
法律职业资格 或律师资格证号	A20154111212670		
持证人	徐银三		
性别	男		
发证机关	河南省司法厅	身份证号	410412197309053035
发证日期	2019年 08月 18日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2018年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章	备案机关	
备案日期	2019年5月31日至 2020年5月31日	备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

河南钟秀

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:

河南省司法厅

发证日期:

2017年11月20日



河南钟秀律师事务所

关于确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目

法律意见书

2020年9月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦17楼1706室

电话：0371-60999796

关于确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目 法律意见书

（2020）豫钟非诉字第 034 号

致：确山县朗陵街道办事处

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕

14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,就确山县产业集聚区棚户区(二期)改造项目相关事宜,出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
7	财预〔2015〕225号	指	《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）
8	财预〔2016〕155号	指	《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）

9	财预〔2017〕89号	指	《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）
10	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
11	财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
12	财预〔2018〕28号	指	《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）
13	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、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。

二、本所律师承诺，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和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，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。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、确山县朗陵街道办事处已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师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。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为确山县朗陵街道办事处。

机构名称：确山县朗陵街道办事处

住所：河南省确山县联播大道 15 号

机构性质：事业单位

负责人：祝道远

综上，本所律师认为：确山县朗陵街道办事处系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目申报专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

本项目位于确山县朗陵街道办事处马庄社区，南至确山县养老院、北至未来大道、西至下河路、东至工业一路占地面积约 87 亩。

本项目拆迁范围东至老君二路、西至金山大道、南至三里河、北至门都二路的围合区域 14,097.00 亩土地进行改造，拟定拆迁安置入住金山社区二期的居民组有 8 个，分别是宋庄社区白庄、十里河、曹庄居民组；马庄社区左庄、陈一、陈二、郭庄、彭庄居民组，共计 430 户，1850 人，拆迁面积 212500m²。改造整理

后可形成 14,097.00 亩土地，其中 11,277.6 亩（工业用地 5,639.80 亩、商住用地 5637.80 亩）可用于出让。

（三）项目批复文件

确山县朗陵街道办事处向本所律师提供了本项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

2017 年 4 月 10 日，确山县住房和城乡建设局根据《中华人民共和国城乡规划法》经审核，本用地项目符合规划要求，并颁发确地字第〔2017〕029 号建设用地规划许可证。

2017 年 4 月 18 日，确山县国土资源局下发《关于确山县产业集聚区棚户区分（二期）建设项目用地的预审意见》（确国土〔2017〕411 号），经审查该项目用地符合土地利用总体规划。

2017 年 4 月 26 日，确山县发展和改革委员会下发《确山县产业集聚区棚户区分（二期）改造项目》（确发改〔2017〕116 号）文，同意确山县朗陵街道办事处实施确山县产业集聚区棚户区分（二期）改造项目。

2017 年 4 月 26 日，确山县环境保护局以《关于确山县产业集聚区棚户区分（二期）改造项目的环评审批意见》（确环审〔2017〕7 号）批准该项目《环境影响报告表》。

2017 年 5 月 2 日，确山县住房和城乡建设局根据《中华人民共和国城乡规划法》经审核，本建设项目符合规划要求，并颁发确选字第〔2017〕013 号建设项目选址意见书。

2017 年 5 月 8 日，确山县发展和改革委员会下发《关于确

山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目可行性研究报告的批复》（确发改〔2017〕58号）文，同意实施建设确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目。

2017年8月17日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省2018年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46号），将确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目列入国家棚改计划。

本所律师认为：本项目取得相关项目立项、环评、用地及规划初步审批手续。各项审批手续真实有效。

二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料，以及相关的财务收益预测等依据，本项目总投资88,000.00万元，拟申请债券资金60,000.00万元，剩余资金28,000.00万元，通过确山县财政资金安排。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目收益与本息覆盖倍数为5.59倍；确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据项目单位提交的资料及财务机构的预测，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

三、为本项目服务的中介机构

(一) 审计机构及专项评价报告

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所(以下简称“上会河南分所”)作为本项目的审计机构。

上会河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局于2014年6月6日核发的统一社会信用代码为914101003979364397的《营业执照》、河南省财政厅核发的执业证书编号为310000084101的《会计师事务所执业证书》。

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所,具备为本项目出具专项评价报告的资质。

(二) 律师事务所及法律意见书

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所,现持有河南省司法厅于2017年11月20日核发的统一社会信用代码为31410000MD0171026N的《律师事务所执业许可证》。

河南钟秀律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所,具备为本项目出具法律意见书的资质;在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

综上,本所律师认为:为本项目提供服务的审计机构、法律顾问单位具备相应的资质。

四、项目公益性论述

项目的建设不仅为有关棚户区和中低收入家庭改善了居住

条件，有利于优化资源配置，节约基础设施建设投资，在一定程度上改善了确山县的面貌，推动了城市环境的提升，树立了政府和城市的形象。同时，“棚户区改造”的实施有利于整合利用土地资源，让有限的土地、生态资源充分发挥经济效益和社会效益，为确山县提供了必要的土地资源基础，促进了当地区域经济的发展。

棚户区区域居民现有居住条件较差、基础设施不完善、管理困难、成为城市发展过程中潜在隐患。本次改造的实施，增加了群众对政府的信任，是树立政府形象的民心工程，起到了很好的宣传效应，同时为其他方面的工作奠定了良好的群众基础，项目的建设社会效益意义重大。因此，本项目的建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对单位的正常经营产生不利影响。

2、现金流预测风险

本项目的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情

况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

3、偿付风险

本项目收入、支出、还本付息等费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应项目未来收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但本项目收益的实现易受到项目实施进度、经营管理等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给偿付带来一定风险。

（二）风险防控

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足单位设计标准，满足单位需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）确山县朗陵街道办事处具备以确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目申请专项债券资金的主体资格；

（二）确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经取得了相关批复文件，各项审批手续真实、合法、有效。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目法律意见书》之签字盖章页)



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2020年9月30日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199310160806		
法律职业资格 或律师资格证号	5422		
发证机关	河南省司法厅		
发证日期	2020年06月16日	持证人	贾付山
		性别	男
		身份证号	412701196302150574

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2019年	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省司法厅	备案机关	
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日	备案日期	

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101202011185352	持证人	刘博
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273326	性 别	女
发证机关	 河南省司法厅	身份证号	412826199503037523
发证日期	2020年 05月 11日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

河南钟秀

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:

河南省司法厅

发证日期:

2017年11月20日

河南钟秀律师事务所

关于汝南县西关棚户区改造项目

法律意见书

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室

电话：0371-60999796

关于汝南县西关棚户区改造项目

法律意见书

(2020)豫钟非诉字第 29 号

致：汝南县住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为汝南县西关棚户区改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就汝南县西关棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书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单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与本次项目有关的法律问题发表意见，而不对有关会计等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关中介机构出具的报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所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，本法律意见书不存在虚假性记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供汝南县住房和城乡建设局就本项目申请专项债券资金及后续发行使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

一、项目概述

（一）项目主体

机构名称：汝南县住房和城乡建设局

机构地址：河南省汝南县汝宁街道云路街 30 号

机构性质：机关

负责人：冯新龙

（二）项目情况

本项目拆迁涉及人数为 2,250 人，拆迁范围为：南海大道、西园路、汝宁大街、康宁路、古城大道、梁祝大道合围区域，拆迁区域占地面积 496.00 亩，为集体土地或者国有土地，拆迁房屋总建筑面积 97,677.46m²。项目拆迁后形成可出让土地面积 440 亩，用途为住宅兼容商业。本项目安置区建设地点选址为富强路、汝河东路、南海大道、康强路合围区域，计划建设安置住房共 800 套。安置区规划总用占地面积 43,300.00m²（约合 63.00 亩），总建筑面积 119,680.00m²。

本项目总投资 54,468.62 万元，拟申请债券资金 43,300.00 万元，剩余资金 11,168.62 万元，通过汝南县财政资金安排。

综上，本所律师认为：汝南县住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的行政单位，具备以汝南县西关棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目批复文件

2018 年 5 月 16 日，汝南县发展和改革委员会下发《关于汝南县西关棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（汝发改〔2018〕44 号），同意实施汝南县西关棚户区改造项目。

2019 年 7 月 16 日，汝南县国土资源局颁发豫（2019）汝南县不动产权第 00001192 号《不动产权证书》，权利人：汝南县住房和城乡建设局。

2020 年 1 月 16 日，汝南县自然资源局行政服务中心颁发地字第 ZRJ41172720200006 号《建设用地规划许可证》，本用地项目符合城乡规划要求。

2020 年 1 月 23 日，汝南县自然资源局行政服务中心颁发建字第 ZRJ41172720200005 号《建设工程规划许可证》，本建设工程符合城乡规划要求。

2020 年 1 月 7 日，驻马店市住房和城乡建设局下发《关于转发下达驻马店市 2020 年城市棚户区改造项目计划的通知》（驻建〔2020〕1 号）文件，汝南县西关棚户区改造项目已纳入国家棚改计划。

2020 年 2 月 3 日，汝南县西关棚户区改造项目完成环境影响登记表备案，备案号：202041172700000003。

本所律师认为：汝南县住房和城乡建设局向本所律师提供了汝南县西关棚户

区改造项目的相关批复文件；经本所律师查阅，未发现存在问题。

三、本项目使用专项债券资金概况

- 1、项目名称：汝南县西关棚户区改造项目。
- 2、申请事项：汝南县西关棚户区改造项目使用专项债券资金事宜。
- 3、使用期限：7年。
- 4、使用资金总额：汝南县西关棚户区改造项目拟申请政府专项债券资金43,300.00万元。
- 5、利率：固定利率。

根据上会河南分所出具的《汝南县西关棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称“《专项评价报告》”），经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的汝南县西关棚户区改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《专项评价报告》，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所（以下简称“上会河南分所”）作为本项目的审计机构。

上会河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局于2014年6月6日核发的统一社会信用代码为914101003979364397的《营业执照》、河南省财政厅核发的执业证书编号为310000084101的《会计师事务所执业证书》。

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质。

（二）律师事务所

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于2017年11月20日核发的统一社会信用代码为31410000MD0171026N的《律师事务所执业许可证》。

河南钟秀律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构、法律顾问单位具备相应的资质。

五、本项目的风险因素

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期项目存续期内，市场利率存在波动的可能性。而市场利率的波动可能使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本项目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。项目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，从而影响本项目流动性。

（三）偿付风险

本项目收入、支出、还本付息等费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应项目未来收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但本项目收益的实现易受到项目实施进度、经营管理等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给偿付带来一定风险。

六、项目公益性论述

棚户区改造为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）汝南县住房和城乡建设局具备以汝南县西关棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格；

（二）汝南县西关棚户区改造项目属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，汝南县西关棚户区改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经取得了相关批复文件，各项审批手续真实、合法、有效。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南钟秀律师事务所出具本法律意见书之签字盖章页)



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：徐银三

2020年02月27日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199310160806	持证人	贾付山
法律职业资格 或律师资格证号		性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	412701196302150574
发证日期	2017年 1月 28日		



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2017年度	考核年度	2018年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章	备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日	备案日期	2019年5月31日至 2020年5月31日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201810056131		
法律职业资格 或律师资格证号	A20154111212670		
发证机关	河南省司法厅	持证人	徐银三
发证日期	2019年 08月 18日	性别	男
		身份证号	410412197309053035

<h3>律师年度考核备案</h3>		<h3>律师年度考核备案</h3>	
考核年度	2018年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章	备案机关	
备案日期	2019年5月31日至 2020年5月31日	备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

河南钟秀

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:

河南省司法厅

发证日期:

2017年11月20日



高铁片区城中村改造项目
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话: (0371) 65953550

传真: (0371) 65953502

邮编: 450000

目 录

第一章	释义.....	5
第二章	重要声明.....	7
第三章	正文.....	8
一、	项目核查情况.....	8
(一)	项目概括.....	8
(二)	项目申报单位.....	8
(三)	项目融资规模.....	9
(四)	项目公益性.....	9
(五)	项目审批情况.....	10
(六)	项目融资与收益平衡.....	11
二、	中介机构及有关文件.....	12
(一)	审计机构及专项评价报告.....	12
(二)	律师事务所及法律意见书.....	12
三、	项目风险提示.....	13
(一)	项目风险提示.....	13
(二)	项目风险控制措施.....	14
四、	总体结论性意见.....	15



河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F (450000)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2020】第 01165-2 号

高铁片区城中村改造项目 法律意见书

致：新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会新型城镇化建设办公室

河南仟问律师事务所接受新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会新型城镇化建设办公室的委托，就新乡平原示范区高铁片区城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14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，就新乡平原示范区高铁片区城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	高铁片区城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	实施方案	指	高铁片区城中村改造项目实施方案
4	专项评价报告	指	高铁片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	本法律意见书	指	高铁片区城中村改造项目法律意见书
6	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
7	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
8	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
9	财预〔2015〕225号	指	《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）
10	财预〔2016〕155号	指	《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）
11	财预〔2017〕89号	指	《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)
12	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〕28号)
13	财预〔2018〕 34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)
14	财库〔2019〕23 号	指	《关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号)
15	豫财预便函 〔2018〕14号	指	《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》(豫财预便函〔2018〕14号)
16	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、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。

二、本所律师承诺，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和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，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。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

五、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师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。

六、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

新乡平原示范区高铁片区城中村改造项目位于新乡平原示范区高铁片区 S229 省道以南、平师线以东。本项目安置区占地面积 130 亩(86,667.1 平方米)，容积率 2.0。总建筑面积 216,667.00 平方米，地上建筑面积 173,334.00 平方米，地下建筑面积 43,333.00 平方米，计划建设安置房 1084 套，安置人口 2889 人。

（二）项目申报单位

本项目的申报单位为新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会新型城镇化建设办公室。

经本所律师核查，新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会持有新乡市机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证》，机构名称为新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会，统一社会信用代码为 114107005542398068，机构性质为机关，机构地址为河南省新乡市滨湖大道与太行大道市民之家，负责人为路文忠。

根据中共新乡市平原示范区工委于 2019 年 12 月 27 日作出的《中共新乡市平原示范区工委关于增设机构的通知》（平工文〔2019〕10 号），因工作需要决定成立沿黄生态建设办公室，加

挂新乡城镇化建设办公室牌子，参照新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会人事体制改革方案精神，纳入经济建设体系管理。

本所律师认为，新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会新型城镇化建设办公室作为在新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会依法设立的内设机构，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

(三) 项目融资规模

本项目计划总投资 109,600.00 万元。其中：申请专项债券资金 30,000.00 万元；由财政统筹安排 79,600.00 万元。

(四) 项目公益性

本项目建设可以节约大量土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。

本项目通过城中村改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升新乡市城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等，促进新乡市城镇化进程。本项目的整体实施，不仅将改善居

民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。项目实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使新乡城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

(五) 项目审批情况

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 12 月 26 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），本项目已列入河南省 2020 年棚户区改造项目计划表。根据河南省 2020 年棚户区改造项目计划表，本项目征收范围为师寨镇安庄、南赵庄村，安置住房四至范围为 S229 省道以南、平师线以东，年度计划情况为年度计划征收户数 433 户，年度计划征收房屋建筑面积 89430 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1084 套/户，计划开工时间 2020 年 6 月。

本次下达的城市棚户区改造计划项目已列入国家棚改计划，可享受有关优惠政策，可按相关规定申请发行棚改专项债券。

2、项目立项审批

根据发展和改革委员会于2020年2月14日作出的《关于〈平原示范区高铁片区城中村改造项目可行性研究报告〉的批复》（新平发改〔2020〕12号），原则同意新乡平原示范区高铁片区城中村改造项目可行性研究报告。

3、项目规划审批

根据新乡市平原示范区规划国土管理局于2020年5月27日颁发的《建设工程规划许可证》（建字第410725202000010号），本建设工程符合城乡规划要求，取得建设工程规划许可。

4、项目环评备案

根据申报单位提供的资料，并经本所律师在河南省建设项目环境影响登记表备案公示平台网站上查询，本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：20204107000100000111。本项目已于2020年5月28日完成环评备案。

本所律师认为，本项目已被列入国家棚改计划，且已取得项目立项、可研、规划的批准手续及环评的备案手续。项目审批及备案手续真实有效。

（六）项目融资与收益平衡

根据《专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

本所律师认为，根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》的分析和论证，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为 370100014101），其经营范围为审查企业财务报表；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；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信

用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目风险提示

（一）项目风险提示

1、投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

2、工程资金短缺是基础设施建设过程中经常性的问题，存在重大风险。项目的融资风险主要表现为资金不落实。拟建项目建设单位自有资金基本落实。若市级财政资金补助以及国家相关土地储备专项债券发行能及时到位，则本项目融资风险较小。短期性工程资金短缺也可能是由于财政机构对债券审批过慢、施工过程中把建设资金挪做它用、分项工程监理验收结算衔接不好等原因造成。

3、工程预算和投标报价都在当时正常情况下作出，对通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常等经济形势可能预料不到，也预测不准。投资估算的风险主要来自工程方案变动工程量增加，

工期延长，工人、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高，征地及拆迁工程量增加和单价的提高等。

4、目前世界经济总体水平开始从下滑阶段转入稳定阶段，中国宏观经济调控虽然给经济适当降温，但是总体经济发展势头依然看好。从宏观和长远角度看，本项目的总体经济背景趋好，风险低。

5、本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

(二) 项目风险控制措施

1、在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

2、根据城中村改造和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

3、根据《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）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管

理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会新型城镇化建设办公室向本所律师提供了项目资料，且本所律师对其进行了查阅。

（二）新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会新型城镇化建设办公室作为在新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会依法设立的内设机构，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

（四）本项目已被列入国家棚改计划，且已取得项目立项、可研、规划的批准手续及环评的备案手续。项目审批及备案手续真实有效。

（五）根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》的分析和论证，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

（六）为本项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《高铁片区城中村改造项目法律意见书》
签字页)

河南仟问律师事务所 (盖章)



负责人：罗新建

罗新建



经办律师：

崔瑜 崔瑜

祖瑞琦 祖瑞琦

2020年5月29日

律师事务所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 3141000041580553X9

河南任问 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:  河南省司法厅
发证日期: 2017 年 11 月 16 日

本页由【试用版打印控件Lodop6.0.5.0】输出

律师事务所变更登记 (八) 律师事务所年度检查考核记录

退出合伙人姓名	日期	考核年度	考核结果
	年 月 日	二〇一七年度	合格
	年 月 日	考核机关	河南省司法厅
	年 月 日	考核日期	有效期 2018.5.1至 2019.5.31
	年 月 日	考核年度	二〇一八年度
	年 月 日	考核结果	合格
	年 月 日	考核机关	河南省司法厅
	年 月 日	考核日期	有效期 2019.5.1至 2020.5.31
	年 月 日	考核年度	二〇一九年度
	年 月 日	考核结果	合格
	年 月 日	考核机关	河南省司法厅
	年 月 日	考核日期	有效期 2020.5.1至 2021.5.31



执业机构 河南仟问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔瑜

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 08月 05日



律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31



执业机构 河南任何律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201711358923

法律职业资格
或律师资格证号 2614410184223

持证人 祖瑞琦

性别 女

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 年 02 月 22 日

身份证号 410184199304245622



律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	





河南钟秀律师事务所

关于淮阳区北花园社区棚户区改造项目

法律意见书

2020年11月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦17楼1706室

电话：0371-60999796

关于淮阳区北花园社区棚户区改造项目 法律意见书

(2020) 豫钟非诉字第 055 号

致：周口市淮阳区住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为淮阳区北花园社区棚户区改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就淮阳区北花园社区棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕

14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,就淮阳区北花园社区棚户区改造项目相关事宜,出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	淮阳区北花园社区棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	淮阳区北花园社区棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《淮阳区北花园社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
7	财预〔2015〕225号	指	《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）
8	财预〔2016〕155号	指	《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）
9	财预	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡

	(2017) 89号		的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)
10	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)
11	财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号)
12	财预〔2018〕28号	指	《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)
13	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、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。

二、本所律师承诺，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和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，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。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、周口市淮阳区住房和城乡建设局已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师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。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局。

机构名称：周口市淮阳区住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼

负责人：李怀坤

综上，本所律师认为：周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以淮阳区北花园社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

本项目位于淮阳区羲皇大道（西二环）以东、太行山路以西、建业路以南、北园路以北。

本项目拆迁涉及陈小桥、卢关村、小菜园、金陈、曹庄、于庄、刘庄七个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 775 户，征收房屋建筑面积 177,205m²。项目拆迁后形成可出让土地面积 2,500 亩，用途为住宅兼容商业。

（三）项目批复文件

周口市淮阳区住房和城乡建设局向本所律师提供了本项目

审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

2019年12月26日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），淮阳区北花园社区棚户区改造项目已经纳入国家棚改计划。

2019年8月13日，淮阳县人民政府下发《关于申报淮阳区北花园社区等六个棚户区改造项目计划的批复》（淮政建〔2019〕12号），同意申报淮阳区北花园社区棚户区改造项目。

2019年9月16日，淮阳县发展与改革委员会对《关于呈报淮阳区北花园社区棚户区改造项目可行性研究报告的请示》（淮建字〔2019〕141号），原则同意该项目建设。

2020年2月24日，周口市淮阳区住房和城乡建设局作出《关于周口市淮阳区北花园社区棚户区改造项目规模调整的情况说明》（淮建字〔2020〕15号），将项目建设规模和主要建设内容进行调整。淮阳区发展与改革委员会于2020年2月25日盖章并证明情况属实。

2019年9月17日，淮阳县自然资源局颁发淮地字第2019057号《建设用地规划许可证》，本用地项目符合城乡规划要求。

2020年2月24日，淮阳县自然资源局颁发淮规建字第2020009号《建设工程规划许可证》，本建设工程符合城乡规划要求。

2020年2月27日，周口市淮阳区北花园社区棚户区改造项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202041162600000016。

本所律师认为：本项目取得相关立项、环评、用地及规划的审批手续。

二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料，以及相关的财务收益预测等依据，本项目总投资140,868.00万元，拟申请债券资金105,650.00万元，剩余资金35,218.00万元，通过财政资金安排。

本项目计划申请使用债券资金总额105,650.00万元，已于2020年使用债券资金23,000.00万元，2021年计划使用61,510.00万元，2022年计划使用21,140.00万元，本次申请使用13,900.00万元。

根据上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具的《淮阳区北花园社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目收益与本息覆盖倍数为1.58倍；淮阳区北花园社区棚户区改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据项目单位提交的资料及财务机构的预测，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

三、为本项目服务的中介机构

(一) 审计机构及专项评价报告

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所(以下简称“上会河南分所”)作为本项目的审计机构。

上会河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局于2014年6月6日核发的统一社会信用代码为914101003979364397的《营业执照》、河南省财政厅核发的执业证书编号为310000084101的《会计师事务所执业证书》。

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所,具备为本项目出具专项评价报告的资质。

(二) 律师事务所及法律意见书

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所,现持有河南省司法厅于2017年11月20日核发的统一社会信用代码为31410000MD0171026N的《律师事务所执业许可证》。

河南钟秀律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所,具备为本项目出具法律意见书的资质;在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

综上,本所律师认为:为本项目提供服务的审计机构、法律顾问单位具备相应的资质。

四、项目公益性论述

实施拆迁安置的村庄,房屋破损严重,生活配套设施不完善,

未通天然气，且存在城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，区域内居民收入低，低保户比重高，社会治安不稳定等诸多问题，这些问题既影响了城市形象，又未能将土地的资源价值体现出来。通过实施本项目，采取有效的安置补偿措施，使该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿，项目拆迁开发后，对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，并能提供大量的就业岗位，有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。

加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施淮阳区城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立淮阳区形象的一项民生工程，是全县建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安全隐患严重，本项目的实施能够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高淮阳区城市品位。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备

因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对单位的正常经营产生不利影响。

2、现金流预测风险

本项目的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

3、偿付风险

本项目收入、支出、还本付息等费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应项目未来收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但本项目收益的实现易受到项目实施进度、经营管理等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给偿付带来一定风险。

(二) 风险防控

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足单位设计标准，满足单位需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

(一) 周口市淮阳区住房和城乡建设局具备以淮阳区北花园社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格；

(二) 淮阳区北花园社区棚户区改造项目属于公益性项目。

(三) 根据《专项评价报告》相关测算，淮阳区北花园社区棚户区改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

(四) 在本法律意见书出具日前，该项目已经取得的批复文件合法、有效。

(五) 为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

(此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于淮阳区北花园社区棚户区改造项目法律意见书》之签字盖章页)



负责人：贾付山

贾付山

经办律师：贾付山

贾付山

经办律师：刘博

刘博

2020年11月12日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199310160806		
法律职业资格 或律师资格证号	5422		
发证机关	河南省司法厅		
发证日期	2020年06月16日	持证人	贾付山
		性别	男
		身份证号	412701196302150574

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2019年	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省司法厅	备案机关	
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日	备案日期	

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101202011185352	持证人	刘博
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273326	性 别	女
发证机关	 河南省司法厅	身份证号	412826199503037523
发证日期	2020年 05月 11日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

河南钟秀

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:

河南省司法厅

发证日期:

2017年11月20日



河南钟秀律师事务所

关于淮阳区腾达社区棚户区改造项目

法律意见书

2020年11月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦17楼1706室

电话：0371-60999796

关于淮阳区腾达社区棚户区改造项目 法律意见书

(2020) 豫钟非诉字第 057 号

致：周口市淮阳区住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为淮阳区腾达社区棚户区改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就淮阳区腾达社区棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕

14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,就淮阳区腾达社区棚户区改造项目相关事宜,出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	淮阳区腾达社区棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	淮阳区腾达社区棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《淮阳区腾达社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
7	财预〔2015〕225号	指	《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）
8	财预〔2016〕155号	指	《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）
9	财预	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡

	(2017) 89号		的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)
10	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)
11	财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号)
12	财预〔2018〕28号	指	《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)
13	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、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。

二、本所律师承诺，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和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，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。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、周口市淮阳区住房和城乡建设局已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师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。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局。

机构名称：周口市淮阳区住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼

负责人：李怀坤

综上，本所律师认为：周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以淮阳区腾达社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

本项目位于淮阳区工业中大道以南、新星路以东、龙都路以西，纬12路以北。

本项目拆迁涉及西吴、杨坑、胡庄、娄弯、东劳桥、小张、大张庄七个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数987户，征收房屋建筑面积232,342m²。项目拆迁后形成可出让土地面积1,900亩，用途为商住用地。

（三）项目批复文件

周口市淮阳区住房和城乡建设局向本所律师提供了本项目

审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

2019年12月26日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），淮阳县腾达社区棚户区改造项目已经纳入国家棚改计划。

2019年8月13日，淮阳县人民政府下发《关于申报淮阳县北花园社区等六个棚户区改造项目计划的批复》（淮政建〔2019〕12号），同意申报淮阳县腾达社区棚户区改造项目。

2019年8月22日，淮阳县自然资源局颁发淮选字第2019021号《建设项目选址意见书》，本建设项目符合城乡规划要求。

2019年8月22日，淮阳县自然资源局下发《关于淮阳县腾达社区棚户区改造项目的用地意见》（淮自然资〔2019〕218号）文件，项目用地符合国家产业政策，属于允许供地项目。

2019年9月16日，淮阳县发展和改革委员会下发《关于淮阳县腾达社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改审批〔2019〕101号），同意建设淮阳县腾达社区棚户区改造项目。

2019年9月16日，淮阳县自然资源局颁发豫（2019）淮阳县不动产权第0007015号、第0007016号、第0007017号、第0007018号、第0007019号、第0007020号不动产权证，坐落河南省周口市淮阳县城关镇工业中大道以南、新星路以东、龙都路

以西、纬十二路以北。

2019年9月17日,淮阳县自然资源局颁发淮地字第2019060号《建设用地规划许可证》,本用地项目符合城乡规划要求。

2020年2月24日,淮阳县自然资源局颁发淮规建字第2020011号《建设工程规划许可证》,本建设工程符合城乡规划要求。

2020年2月27日,周口市淮阳区腾达社区棚户区改造项目环境影响登记表已经完成备案,备案号:202041162600000018。

本所律师认为:本项目取得相关立项、环评、用地及规划的审批手续。

二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料,以及相关的财务收益预测等依据,本项目总投资165,943.00万元,其中:拟申请专项债券资金124,450.00万元,剩余资金41,493.00万元,通过淮阳区财政资金安排。

淮阳区腾达社区棚户区改造项目计划申请发行专项债券124,450.00万元,其中已于2020年使用债券资金21,000.00万元,2021年计划申请78,550.00万元,已使用31,700.00万元,本次申请使用5,000.00万元,2022年计划申请24,900.00万元。

根据上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具的《淮阳区腾达社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》,本项目收益与本息覆盖倍数为1.47倍;淮阳区腾达社

区棚户区改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据项目单位提交的资料及财务机构的预测，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

三、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所（以下简称“上会河南分所”）作为本项目的审计机构。

上会河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局于2014年6月6日核发的统一社会信用代码为914101003979364397的《营业执照》、河南省财政厅核发的执业证书编号为310000084101的《会计师事务所执业证书》。

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于2017年11月20日核发的统一社会信用代码为31410000MD0171026N的《律师事务所执业许可证》。

河南钟秀律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构、法律顾问单位具备相应的资质。

四、项目公益性论述

实施拆迁安置的村庄，房屋破损严重，生活配套设施不完善，未通天然气，且存在城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，区域内居民收入低，低保户比重高，社会治安不稳定等诸多问题，这些问题既影响了城市形象，又未能将土地的资源价值体现出来。通过实施本项目，采取有效的安置补偿措施，使该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿，项目拆迁开发后，对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，并能提供大量的就业岗位，有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。

加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施淮阳区城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立淮阳区形象的一项民生工程，是全县建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安全隐患严重，本项目的实施能够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高淮阳区城市品位。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对单位的正常经营产生不利影响。

2、现金流预测风险

本项目的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

3、偿付风险

本项目收入、支出、还本付息等费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应项目未来收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但本项目收益的实现易受到项目实施进度、经营管理等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给偿付带来一定风险。

（二）风险防控

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足单位设计标准，满足单位需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）周口市淮阳区住房和城乡建设局具备以淮阳区腾达社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格；

（二）淮阳区腾达社区棚户区改造项目属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，淮阳区腾达社区棚户区改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经取得的批复文件合法、有效。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于淮阳区腾达社区棚户区改造项目法律意见书》之签字盖章页)



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2020年11月12日

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199310160806

法律职业资格或律师资格证号 5422

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年06月16日

持证人 贾付山

性别 男

身份证号 412701196302150574





律师年度考核备案

考核年度	2019年
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日

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	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101202011185352	持证人	刘博
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273326	性 别	女
发证机关	 河南省司法厅	身份证号	412826199503037523
发证日期	2020年 05月 11日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

河南钟秀
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: 河南省司法厅
发证日期: 2017年11月20日



河南钟秀律师事务所

关于上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目

法律意见书

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室
电话：0371-60999796

关于上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目

法律意见书

(2020)豫钟非诉字第 87 号

致：上蔡县住房委员会办公室

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书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单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与本次项目有关的法律问题发表意见，而不对有关会计等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关中介机构出具的报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所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，本法律意见书不存在虚假性记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供上蔡县住房委员会办公室就本项目申请专项债券资金及后续发行使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本次项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

一、项目概述

（一）项目主体

机构名称：上蔡县住房委员会办公室

机构地址：河南省上蔡县蔡都镇南环一路 22 号

机构性质：事业单位

法定代表人：刘东坡

开办资金：12 万元

（二）项目情况

本项目位于上蔡县蔡都大道南侧、五龙源大道西侧、银杏路北侧、宋相路东侧。本项目拆迁涉及上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨两个村庄集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 186 户，征收房屋建筑面积 59,334m²，征迁人数 809.00 人。项目拆迁后形成可出让土地面积 127.28 亩，用途为住宅兼容商业。

本项目总投资 31,958.87 万元，拟申请债券资金 17,000.00 万元，剩余资金 14,958.87 万元，通过上蔡县财政资金安排。

综上，本所律师认为：上蔡县住房委员会办公室系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续，具备以上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目批复文件

2017 年 8 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

2018 年 1 月 17 日，上蔡县发展和改革委员会下发《关于上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目可行性研究报告核准的批复》（上发改城镇〔2018〕40 号），同意建设上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目。

2018 年 5 月 8 日，上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：201841172200000042。

2018 年 5 月 16 日，上蔡县住房和城乡建设局颁发地字第 411722201800172 号《建设用地规划许可证》，本用地项目符合城乡规划要求。

2019 年 4 月 19 日，上蔡县住房和城乡建设局颁发建字第 411722201900022 号《建设工程规划许可证》，本建设工程符合城乡规划要求。

2018 年 6 月 18 日，上蔡县国土资源局颁发上国用〔2018〕第 2602069 号《土地证》。

本所律师认为：上蔡县住房委员会办公室向本所律师提供了上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目的相关批复文件；经本所律师查阅，未发现存在问题。

三、本项目使用专项债券资金概况

1、项目名称：上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目。

2、申请事项：上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目使用专项债券资金事宜。

3、使用期限：7年。

4、使用资金总额：上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目拟申请政府专项债券资金 17,000.00 万元。

5、利率：固定利率。

根据上会河南分所出具的《上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称“《专项评价报告》”），经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《专项评价报告》，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所（以下简称“上会河南分所”）作为本项目的审计机构。

上会河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局于 2014 年 6 月 6 日核发的统一社会信用代码为 914101003979364397 的《营业执照》、河南省财政厅核发的执业证书编号为 310000084101 的《会计师事务所执业证书》。

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质。

（二）律师事务所

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于 2017 年 11 月 20 日核发的统一社会信用代码为 31410000MD0171026N 的《律师事务所执业许可证》。

河南钟秀律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构、法律顾问单位具备相应的资质。

五、本项目的风险因素

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期项目存续期内，市场利率存在波动的可能性。而市场利率的波动可能使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本项目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。项目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，从而影响本项目流动性。

（三）偿付风险

本项目收入、支出、还本付息等费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应项目未来收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但本项目收益的实现易受到项目实施进度、经营管理等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给偿付带来一定风险。

六、项目公益性论述

棚户区改造为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）上蔡县住房委员会办公室具备以上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格；

（二）上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经取得了相关批复文件，各项审批手续真实、合法、有效。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南钟秀律师事务所出具本法律意见书之签字盖章页)



河南钟秀律师事务所
负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：徐银三

2020年03月04日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199310160806	持证人	贾付山
法律职业资格 或律师资格证号		性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	412701196302150574
发证日期	2017年 1月 28日		



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2017年度	考核年度	2018年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核专用章	备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日	备案日期	2019年5月31日至 2020年5月31日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201810056131		
法律职业资格 或律师资格证号	A20154111212670		
发证机关	河南省司法厅	持证人	徐银三
发证日期	2019年 08月 18日	性别	男
		身份证号	410412197309053035

<h3>律师年度考核备案</h3>		<h3>律师年度考核备案</h3>	
考核年度	2018年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章	备案机关	
备案日期	2019年5月31日至 2020年5月31日	备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

河南钟秀
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: 河南省司法厅
发证日期: 2017年11月20日



河南钟秀律师事务所

关于汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）

法律意见书

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室

电话：0371-60999796

关于汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）

法律意见书

〔2020〕豫钟非诉字第 33 号

致：汝南县住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书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单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与本次项目有关的法律问题发表意见，而不对有关会计等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关中介机构出具的报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所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，本法律意见书不存在虚假性记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供汝南县住房和城乡建设局就本项目申请专项债券资金及后续发行使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

一、项目概述

（一）项目主体

机构名称：汝南县住房和城乡建设局

机构地址：河南省汝南县汝宁街道云路街 30 号

机构性质：机关

负责人：冯新龙

（二）项目情况

项目征收范围为南至古城大街，北至蔡州大街，东至王家巷，西至梁祝大道项目共涉及汝河故道两岸 360 户居民的拆迁改造。本项目拆迁占地面积 430.06 亩，可用于出让土地 344.05 亩，涉及拆迁人数 1,440 人，计划征收房屋总建筑面积 92,520.00m²。项目本次涉及内容计划建设安置住房套数共 773 套，其中新建安置房 288 套，货币化安置住房 485 套。安置区为异地安置，安置区规划总用地面积 16,373.21m²（约合 24.56 亩），总建筑面积 46,871.06 平方米，其中地上建筑面积 37,196.75m²（包含住宅建筑面积 33,698.91m²、配套用房 3,497.84 m²），地下建筑（地下车库兼人防）面积 9,674.31m²。

本项目总投资 43,732.96 万元，拟申请债券资金 32,000.00 万元，剩余资金 11,732.96 万元，通过汝南县财政资金安排。

综上，本所律师认为：汝南县住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的行政单位，具备以汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）申请专项债券资金的主体资格。

二、项目批复文件

2016 年 9 月 6 日，河南省保障性住房安居工程工作领导小组下发《关于下达全省 2017 年城市棚户区改造项目计划第一批的通知》（豫保安居办〔2016〕45 号），同意将老汝河片区棚户区改造项目（二期）列示其中。

2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发建字第 411727201800030 号建设工程规划许可证，同意汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）的建设工程规划许可，建设规模 46,871.06 平方米。

2018 年 12 月 7 日，汝南县国土资源局下发《关于对汝南县老汝河片区棚户区改造项目（二期）用地的预审意见》（汝国土〔2018〕346 号），汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）用地符合国家产业政策、土地供应政策。

2018 年 12 月 7 日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第 411727201800022 号建设项目选址意见书，同意汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）选址，拟建设规模 46,871.06 平方米。

2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局完成汝南县老汝河治理棚户

区改造项目二期的《建设项目环境影响登记表》备案，备案号为：201841172700000089。

2018年12月14日，汝南县住房和城乡建设局服务中心颁发地字第411727201800042号建设用地规划许可证，同意汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）的建设用地规划许可，规划用地面积16,372.31平方米。

2018年12月14日，汝南县发展和改革委员会下发《关于汝南县老汝河治理棚户区改造项目二期可行性研究报告的批复》（汝发改投资〔2018〕12号），同意建设老汝河治理棚户区改造项目二期。

本所律师认为：汝南县住房和城乡建设局向本所律师提供了汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）的相关批复文件；经本所律师查阅，未发现存在问题。

三、本项目使用专项债券资金概况

1、项目名称：汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）。

2、申请事项：汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）使用专项债券资金事宜。

3、使用期限：7年。

4、使用资金总额：汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）拟申请棚改专项债券资金32,000.00万元，其中已使用2019年河南省（地市级）棚改专项债券（一期）—2019年河南省政府专项债券（一期）债券资金4,000.00万元，利率3.33%，期限五年；2019年河南省（地市级）棚改专项债券（二期）—2019年河南省政府专项债券（七期）债券资金4,900.00万元，利率3.3%，期限五年；2019年河南省（地市级）棚改专项债券（三期）—2019年河南省政府专项债券（十三期）债券资金3,000.00万元，利率3.34%，期限五年。拟继续申请债券资金20,100.00万元。

5、利率：固定利率。

根据上会河南分所出具的《汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称“《专项评价报告》”），经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《专项评价报告》，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所（以下简称“上会河南分所”）作为本项目的审计机构。

上会河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局于 2014 年 6 月 6 日核发的统一社会信用代码为 914101003979364397 的《营业执照》、河南省财政厅核发的执业证书编号为 310000084101 的《会计师事务所执业证书》。

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质。

（二）律师事务所

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于 2017 年 11 月 20 日核发的统一社会信用代码为 31410000MD0171026N 的《律师事务所执业许可证》。

河南钟秀律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构、法律顾问单位具备相应的资质。

五、本项目的风险因素

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期项目存续期内，市场利率存在波动的可能性。而市场利率的波动可能使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本项目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。项目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，从而影响本项目流动性。

（三）偿付风险

本项目收入、支出、还本付息等费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应项目未来收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但本项目收益的实现易受到项目实施进度、经营管理等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给偿付带来一定风险。

六、项目公益性论述

棚户区改造为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配臵。项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）汝南县住房和城乡建设局具备以汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）申请专项债券资金的主体资格；

（二）汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经取得了相关批复文件，各项审批手续真实、合法、有效。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南钟秀律师事务所出具本法律意见书之签字盖章页)



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：徐银三

2020年02月27日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199310160806	持证人	贾付山
法律职业资格 或律师资格证号		性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	412701196302150574
发证日期	2017年 1月 28日		



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2017年度	考核年度	2018年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核专用章	备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日	备案日期	2019年5月31日至 2020年5月31日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201810056131		
法律职业资格 或律师资格证号	A20154111212670		
发证机关	河南省司法厅	持证人	徐银三
发证日期	2019年 08月 18日	性别	男
		身份证号	410412197309053035

<h3>律师年度考核备案</h3>		<h3>律师年度考核备案</h3>	
考核年度	2018年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章	备案机关	
备案日期	2019年5月31日至 2020年5月31日	备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

河南钟秀

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:

河南省司法厅

发证日期:

2017年11月20日



杞县林庄城中村改造项目 法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550

传真：(0371) 65953502

邮编：450003

目 录

第一章	释义.....	5
第二章	重要声明.....	7
第三章	正文.....	9
一、	项目核查情况.....	9
(一)	项目概况.....	9
(二)	项目申报单位.....	9
(三)	项目公益性.....	9
(四)	项目审批情况.....	9
(五)	项目收益与融资平衡.....	10
二、	中介机构及有关文件.....	12
(一)	审计机构及专项评价报告.....	12
(二)	律师事务所及法律意见书.....	12
三、	项目投资风险提示.....	13
(一)	项目面临的风险.....	13
(二)	风险控制措施.....	13
四、	总体结论性意见.....	14



河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F(450003)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2020】第 01339 号

杞县林庄城中村改造项目 法律意见书

致：杞县住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受杞县住房和城乡建设局的委托，就杞县林庄城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14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，就杞县林庄城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	县住建局	指	杞县住房和城乡建设局
2	本项目	指	杞县林庄城中村改造项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	杞县林庄城中村改造项目法律意见书
5	专项评价报告	指	杞县林庄城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
6	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
7	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
8	财预〔2015〕225号	指	《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）
9	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理暂行办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
10	财预〔2017〕89号	指	《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）
11	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
12	财库〔2019〕	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作

	23 号		的意见》(财库〔2019〕23 号)
13	豫财预便函 (2018) 14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》(豫财预便函〔2018〕14 号)
14	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、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。

二、本所律师承诺，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和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，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。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、杞县住房和城乡建设局已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计

数据及依据的引用，并不意味着本所律师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。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目位于开封市杞县金城大道南，东侧为经二路，西侧为经三路，南侧为祥苑路。该拆迁区涉及拆迁住户 320 户，共拆迁占地面积 452 亩，拆迁建筑面积 21369.99 m²。本项目总用地面积 43,330 m²（约合 65 亩），总建筑面积 73,600.00 m²，其中地上建筑面积 58,520.00 m²，包括住宅建筑面积 57,170.00 m²，配套公建用房 1,350.00 m²；地下建筑 15,080.00 m²。

项目建成后，可提供安置房 680 套，全部用于拆迁户原地安置。项目配套建设区内道路、广场、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、消防、弱电等基础设施工程。

（二）项目申报单位

根据本项目的审批文件，本项目的申报单位为杞县住房和城乡建设局。

根据中共杞县机构编制委员会办公室 2019 年 2 月 7 日核发的《社会统一信用代码证书》，杞县住房和城乡建设局统一社会信用代码为 11410221005352910J，机构性质为机关，机构地址为杞县金城大道中段，负责人为郑怀胜。

本所律师认为，杞县住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

当前，我国国民经济运行正处于一个特殊发展时期，为了促

进国民经济的稳步健康发展，必然要求扩大内需，优化消费结构，把住宅建设作为推动国民经济发展的支柱产业之一。

目前杞县经济发展迅猛，尤其是对住宅的需求旺盛，这也为本项目创造了良好的市场氛围。本项目的建设必将成为拉动经济增长的重要力量。本项目的实施能够盘活部分土地资源，可以为城市建设提供大量资金，而且城市环境的改善，又将为经济发展创造良好条件，有利于形成良性互动的运行机制。

加快城市建设是政府的一项重点工作。近年来，杞县加大力度，进一步加快了城市建设步伐。棚户区改造可以带动一个区域的发展，随着城市越来越一体化，棚户区项目的开展在城市发展中仍然具有重大的影响力。

本项目的建设符合杞县的城市发展规划。项目位于杞县金城大道南侧，项目建成后将成为杞县当地最大的现代化社区，建成集住宅、商业、休闲、教育配套等于一体的城市综合体，必将成为城市发展新的坐标，对整个杞县的发展起着举足轻重的作用。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

杞县住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅于2014年6月27日出具的编号为豫建住保〔2014〕17号《河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅关于下达2014年城市棚户区改造计划的通知》及河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2016

年1月27日出具的编号为豫保安居办〔2016〕1号《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达2016年棚户区改造项目计划（台账）的通知》，杞县林庄城中村改造项目已列入河南省2014年城市棚户区改造项目计划及2016年棚户区改造计划，本项目已列入国家棚户区改造计划。

2、项目立项审批

（1）根据2020年3月5日杞县发展和改革委员会出具的《关于杞县林庄城中村改造项目建议书的批复》（杞发改城镇〔2020〕30号），同意对杞县林庄城中村改造项目实施改造。本项目已取得项目建议书的批复。

（2）根据2020年3月5日杞县县发展和改革委员会出具的《关于杞县林庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》（杞发改城镇〔2020〕31号），同意对杞县林庄城中村改造项目实施改造。本项目已取得可行性研究报告的批复。

3、项目环评审批

根据提供的《环境影响登记备案》，本项目已于2020年3月4日完成环境影响登记备案（备案号：202041022100000035）。

4、项目规划审批

根据2020年3月3日，杞县自然资源局出具的《关于杞县林庄城中村改造项目用地规划意见》（杞自然资〔2020〕25号），经核查，该项目宗地符合县城总体规划，不占用基本农田。

本所律师认为，本项目已列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项审批手续及规划的初步审批手续，并完成了环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资 40,231.90 万元，其中：财政预算安排 20,231.90 万元，计划申请政府专项债券资金 20,000.00 万元。

根据《杞县林庄城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益和融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为 370100014101），其经营范围为审查企业财务报表；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；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2、影响项目收益的风险

项目收益主要来源专项收入，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

3、影响融资平衡结果的风险

本项目在计算资金平衡情况时，债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2、影响项目收益的风险控制措施

项目单位将协调各单位，大力推进项目进展，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）杞县住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）杞县住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的、具有法人资格的国有企业，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的实施，能够有效改善当地城中村居民住房条件，拉动当地消费需求，同时带动相关行业的发展，为当地社会稳定，经济健康平稳的发展做出贡献，具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项

目的立项审批手续及规划的初步审批手续，并完成了环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（五）本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

（六）为本项目提供专项服务并出具专项评价报告的会计师事务所具备为本项目出具专项评价报告的相关资格、资质；为本项目提供服务并出具法律意见书的律师事务所具备为本项目出具法律意见书的相关资格、资质。

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《杞县林庄城中村改造项目法律意见书》
签字页)



负责人：罗新建

罗新建

经办律师：

崔莉
吴真真

2020年9月27日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码： 3141000041580553X9

河南仟问 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： 2017 年 11 月 16 日



本页由【试用版打印控件Lodop6.0.5.0】输出

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
	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	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2016.5.1至 2019.5.31

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

执业机构 河南仟问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔瑜

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 8月



律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

执业机构 河南仟问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611279235

法律职业资格
或律师资格证号 A20144116810600

持证人 吴真真

性别 女

发证机关 河南省司法厅



身份证号 412702199001102325

发证日期 2019年12月23日



律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



河南钟秀律师事务所

关于舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目

法律意见书

2021年4月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦17楼1706室

电话：0371-60999796

关于舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目 法律意见书

（2021）豫钟非诉字第 21 号

致：舞阳县住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕

14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,就舞阳县辛安镇(朱堂康庄)城中村改造项目相关事宜,出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	住建局	指	舞阳县住房和城乡建设局
2	本项目	指	舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目
3	本所	指	河南钟秀律师事务所
4	本法律意见书	指	舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目法律意见书
5	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
6	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
7	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
8	财预〔2015〕225号	指	《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）
9	财预〔2016〕155	指	《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）

	号		
10	财预〔2017〕89号	指	《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）
11	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
12	财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
13	财预〔2018〕28号	指	《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）
14	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、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。

二、本所律师承诺，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和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，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。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、舞阳县住房和城乡建设局已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师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。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为舞阳县住房和城乡建设局。

机构名称：舞阳县住房和城乡建设局

机构地址：河南省漯河市舞阳县人民路 18 号

机构性质：机关

负责人：赵国松

综上，本所律师认为：舞阳县住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目申请棚改专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目位于舞阳县重庆路以北、北四环路以南、经六路以西、盐业大道以东地块，安置工程占地面积 35,754.95m²（约 53.63 亩），均为城镇居住用地。本项目改造拆迁集体土地面积 2,106 亩，涉及村民 261 户、913 人，本项目主要征收上述土地范围内的建筑物、构筑物及附属物设施等。

（三）项目批复文件

舞阳县住房和城乡建设局向本所律师提供了本项目审批资

料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、本项目已列入国家棚改计划

2019年12月26日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），将舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目列入国家棚改计划。

2、项目立项审批情况

2019年8月22日，舞阳县发展和改革委员会下发《关于舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改投资〔2019〕50号），同意建设舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目。

3、项目用地审批情况

本项目取得豫（2019）舞阳县不动产权第0002627号《不动产权证书》。

4、项目规划审批情况

2019年5月22日，舞阳县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第WYD-2019007号），本用地项目符合城乡规划要求。

2019年9月18日，舞阳县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第WYGH-2019010号），本建设工程符合城乡规划要求。

5、施工许可证

2019年9月16日，舞阳县住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：4111211900916101-SX-001），本建筑工程符合施工条件，准予施工。

本所律师认为：本项目已列入国家棚改计划，取得相关项目的立项、规划、用地的审批手续及施工许可证。各项立项审批手续真实有效。

二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料，以及相关的财务收益预测等依据，本项目总投资 37,714.80 万元，拟申请债券资金 30,000.00 万元、期限七年，剩余资金 7,714.80 万元，通过舞阳县财政资金安排。

根据上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具的《舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目收益与本息覆盖倍数为 1.92 倍；舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据项目单位提交的资料及财务部门的预测，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

三、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所(以下简称“上

会河南分所”)作为本项目的审计机构。

上会河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局于2014年6月6日核发的统一社会信用代码为914101003979364397的《营业执照》、河南省财政厅核发的执业证书编号为310000084101的《会计师事务所执业证书》。

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质。

(二) 律师事务所及法律意见书

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于2017年11月20日核发的统一社会信用代码为31410000MD0171026N的《律师事务所执业许可证》。

河南钟秀律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构、法律顾问单位具备相应的资质。

四、项目公益性论述

实施拆迁安置的村庄，房屋破损严重，生活配套设施不完善，未通天然气，且存在城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，区域内居民收入低，低保户比重高，社会治安不稳定等诸多问题，这些问题既影响了城市形象，又未能将土地的资

源价值体现出来。通过实施本项目，采取有效的安置补偿措施，使该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿，项目拆迁开发后，对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，并能提供大量的就业岗位，有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。经过棚户区改造，不仅可以改善居民居住环境和居住质量，而且还能使居民拥有属于自己的房屋资产，特别是针对部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。因此，项目的建设是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要。

本项目的实施一方面可以彻底改变棚改社区当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟的配套设施，更能充分享受优越的市政环境、无限的城市活力和广阔的投资升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、扩大招商引资的规模，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务

业，优化产业结构，提高经济发展质量和效益。

本项目有利于拉动城市投资和消费，加速舞阳县住房产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，棚户区改造可激活带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，住房产业具有消费本地化特点，这对于促进城市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

本项目有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善城市社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

本项目有利于使城市土地实现集约高效利用，进一步改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施舞阳县城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立舞阳县形象的一项民生工程，是全区建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安全隐患严重，本项目的实施能够改善城中村居民居住条件和生活

环境，提高舞阳县城市品位。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对单位的正常经营产生不利影响。

2、现金流预测风险

本项目的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

3、偿付风险

本项目收入、支出、还本付息等费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应项目未来收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但本项目收益的实现易受到项目实施进度、经营管理等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给偿付带来一定风险。

（二）风险防控

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足单位设计标准，满足单位需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）舞阳县住房和城乡建设局具备以舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目申请棚改专项债券资金的主体资格；

（二）舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经取得了相关批复文件，各项审批手续真实、合法、有效。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目法律意见书》之签字盖章页)



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2021年4月9日

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199310160806

法律职业资格或律师资格证号 5422

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年06月16日

持证人 贾付山

性别 男

身份证号 412701196302150574





律师年度考核备案

考核年度	2019年
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日

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	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101202011185352	持证人	刘博
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273326	性 别	女
发证机关	 河南省司法厅	身份证号	412826199503037523
发证日期	2020年 05月 11日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

河南钟秀

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:

河南省司法厅

发证日期:

2017年11月20日



光山县官渡河一、二桥区域
棚户区改造 2#安置区项目
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话: (0371) 65953550

传真: (0371) 65953502

邮编: 450003

目 录

第一章	释义	5
第二章	重要声明	7
第三章	正文	9
一、	项目核查情况	9
(一)	项目概况	9
(二)	项目申报单位	9
(三)	项目公益性	9
(四)	项目审批情况	12
(五)	项目收益与融资平衡	13
二、	中介机构及有关文件	14
(一)	审计机构及专项评价报告	14
(二)	律师事务所及法律意见书	14
三、	项目投资风险提示	15
(一)	项目面临的风险	15
(二)	风险控制措施	15
四、	总体结论性意见	17



河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F(450003)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2020】第 011169 号

光山县官渡河一、二桥区域

棚户区改造 2#安置区项目

法律意见书

致：光山县人民政府紫水街道办事处

河南仟问律师事务所接受光山县人民政府紫水街道办事处的委托，就光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造2#安置区项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《河南省财政厅关于做

好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14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，就光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造2#安置区项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造 2# 安置区项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造 2# 安置区项目法律意见书
4	专项评价报告	指	光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造 2# 安置区项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	国发 [2014] 43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发 [2014] 43 号）
6	财库 [2015] 83 号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库 [2015] 83 号）
7	财预 [2015] 225 号	指	《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）
8	财预 [2016] 155 号	指	《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）
9	财预 [2017] 89 号	指	《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）
10	财预 [2018] 34 号	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预 [2018] 34 号）

11	财库 [2019] 23 号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库 [2019] 23 号)
12	豫财预便函 [2018] 14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》(豫财预便函 [2018] 14 号)
13	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、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。

二、本所律师承诺，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和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，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。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、光山县人民政府紫水街道办事处已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计

数据及依据的引用，并不意味着本所律师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。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目建设地点位于光山县纺织路北侧、凤凰城南侧，18米生活路以西，朝阳庭院以东。项目占地约25亩，征收居民房屋50户，征收面积约为8100平方米，拟建总面积约为44690平方米，其中包括安置住房81套，10000平方米。同步配套小区内外给排水管网、供电线路、道路、燃气管网等市政基础设施建设以及管理服务用房等配套建设。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为光山县人民政府紫水街道办事处。

光山县人民政府紫水街道办事处持有的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：114115227834432538）显示：机构名称：光山县人民政府紫水街道办事处；机构性质：机关；机构地址：河南省信阳市光山县紫水街道办事处姚围孜村；负责人：叶新峰。

本所律师认为，光山县人民政府紫水街道办事处系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

本项目建设是提高城市土地利用效率的要求。城中村的村民建筑常以单家独户为主，占地面积大，建筑密度高，严重造成了

土地占有率高但利用率低的紧张局面。另外，很多城中村占据了城市的优越地带，但在综合开发上却远远落后于周边地带，这是对土地资源的极大浪费。在现代城市生活中，人们不但注重生活环境，也很重视人文环境，城中村不仅从外观上看是城市的败笔，而且内部社会治安差，人口素质低，普通市民往往不愿与之为邻，导致城中村附近的土地、房屋等资产的价值也倍受影响而有所贬值。我国是土地资源稀缺的国家，城市正从粗放的外延式扩张走向内涵式集约发展，改造城中村、盘活效率低下的城中村土地，已经成为历史的必然，合理改造城中村将会大大促进城市土地潜力的提高及城市经济的发展。

本项目的建设有助于加快城市化进程，推动社会经济协调发展。目前我国已进入城市化加速发展阶段，不失时机、积极稳妥地推进城中村改造，是实现加快城市化和提前基本实现现代化的重要组成部分。通过城中村改造扩大中心城市规模，增强城市辐射功能，使第三产业比重逐渐增加，吸引农村剩余劳动力进城就业，并可为离乡的农民进城定居和创业创造条件，为农民“退一进三”解决出路，提供就业机会和岗位。在城中村中，宅基地、自留地、祖屋、出租屋以及各种违法建筑，形成了各种各样的土地房屋关系；村民、集体、开发商以及全社会的利益，交织在一起，错综复杂，所以城中村问题被称为是城市化进程中最大的难题，因而，加快城中村的改造将为城市化发展提供良好的发展环境。

本项目建设有利于改善城市生态环境，推动城市景观带建设。城市是人类文明的结晶，是人类寄托梦想和希望之所。受到

人类生活和各项经济生活的强烈影响，使得城市的生态环境问题特别突出。长期以来，普遍存在的重生产发展，轻生活质量，重经济增长、轻社会发展的思想，使得城市的生态环境日趋恶化。在城市生态系统中发挥重要作用的城市绿地建设得不到重视。而绿地不仅仅是可有可无的景观装饰物，或者是仅供满足休闲活动需要的游憩地，而是维持一定区域范围内人类生存所必须的物质环境空间。

本项目建设有利于落实城市规划，完善城市道路系统。城市规划是城市发展的蓝图，是城市建设的龙头，城市规划的实施依赖于用地结构的调整和土地供给计划。然而城中村的存在，使得城市土地开发的散、差状况长期困扰着城市规划、城市建设和管理，影响城市形象和面貌。通过项目实施，实行规划优先的政策，加上集中统一的前期开发、城市道路等基础设施建设，城市规划的有关政策和要求可以得到贯彻落实，有利于实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，实现以规划规范建设，以规划调控建设，并能保证城市规划的顺利实施以及城市土地的合理利用。

本项目建设有利于改善城乡居民的居住条件和生活质量。人们的居住状况将成为“小康社会”的一项重要检验指标，城市居民奔小康不仅要体现在住房面积的增加上，更主要体现在居住品质的提高上。通过城中村改造，将显著改善区内原有街巷狭窄、道路交通混乱、基础设施不配套、不能满足消防和卫生要求等问题，达到住房功能齐全、结构合理、居住舒适、环境优美的要求。城中村现象是我国城市化进程中的独特现象，随着城市发展步伐

的加快，城中村在资源利用、人文景观、城市规划、环境卫生、村民社会保障等方面与城市的巨大差异逐步体现出来，城中村问题已经成为影响我国城市协调发展的主要问题，城中村改造是城市走向现代化的必经之路。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

(四) 项目审批情况

光山县人民政府紫水街道办事处向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 12 月 26 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），项目名称为官渡河一、二桥区域棚户区改造项目 2#安置区，房屋征收范围为东 18m 路，西朝阳庭院，南纺织路，北凤凰城，年度计划征收户数为 50 户，年度计划征收房屋建筑面积为 8000 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）为 81 套。本项目已列入河南省 2020 年城市棚户区改造项目计划表。本项目已列入国家棚户区改造计划。

2、项目立项审批

根据光山县发展和改革委员会于 2020 年 10 月 13 日出具的《关于光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造 2#安置区项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2020〕163 号），同意本项目的建设。本项目已取得可研报告的批复。

3、项目环评手续

2020年9月14日，本项目依照《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定，已完成该项目的环评登记表备案，备案号为202041152200000145。

4、项目规划、用地审批

根据光山县自然资源局于2020年10月15日出具的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第411522202000060号），本项目已取得建设项目用地预审与选址意见书。

根据光山县自然资源局于2020年10月15日出具的《建设用地规划许可证》（地字第J411522202000202号），本项目已取得建设用地规划许可证。

根据光山县自然资源局于2020年10月出具的《建设工程规划许可证》（建字第H4115222020000066号），本项目已取得建设工程规划许可证。

本所律师认为，本项目已列入国家棚户区改造计划，取得相关项目的立项、规划的审批手续及用地预审与选址意见书，并办理了环评的备案手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资约为16,500.00万元，项目所需资金由财政资金安排和申请地方政府政府债券资金相结合的方式筹措：已由财政安排建设资金2,567.00万元，拟申请地方政府专项债券资金4,700.00万元，财政资金安排9,233.00万元。

根据《光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造2#安置区项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项

收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益和融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为 370100014101），其经营范围为审查企业财务报表；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；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性和律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目投资风险提示

(一) 项目面临的风险

1、现金流预测风险

本项目的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

2、安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对单位的正常经营产生不利影响。

3、项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

(二) 风险控制措施

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项

目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足单位设计标准，满足单位需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5、环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度；同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

6、成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

7、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

8、社会影响风险的控制措施

可建立专门的应急组织机构和完善的应急制度，以应对突发性事件对项目建设或运营的影响。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）光山县人民政府紫水街道办事处向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）光山县人民政府紫水街道办事处系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的建设能够促进提高城市土地利用效率，有助于加快城市化进程，推动社会经济协调发展。同时，有利于改善城市生态环境，改善城乡居民的居住条件和生活质量，具有显著的社会公益性。

(四) 本项目已列入国家棚户区改造计划, 取得相关项目的立项、规划的审批手续及用地预审与选址意见书, 并办理了环评的备案手续。各项立项审批手续真实有效。

(五) 本项目具有一定的收益性, 项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求, 实现项目收益与融资自求平衡。

(六) 为本项目提供专项服务并出具专项评价报告的会计师事务所具备为本项目出具专项评价报告的相关资格、资质; 为本项目提供服务并出具法律意见书的律师事务所具备为本项目出具法律意见书的相关资格、资质。

本法律意见书一式肆份, 每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文,为《光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造
2#安置区项目法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所 (盖章)



负责人: 罗新建

罗新建



经办律师:

崔瑜

赵宇司

2020年 10月 30日

执业机构 河南仟问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔瑜

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 8月 10日



律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

执业机构 河南仟问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011244868

法律职业资格
或律师资格证号 A20174103293432

持证人 赵宁月

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 410329199608105027

发证日期 2020年 09 月 28日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



淮滨县港南社区棚户区改造项目
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话: (0371) 65953550

传真: (0371) 65953502

邮编: 450003

目 录

第一章	释义	5
第二章	重要声明	7
第三章	正文	9
一、	项目核查情况	9
(一)	项目概括	9
(二)	项目申报单位	9
(三)	项目的公益性	10
(四)	项目审批情况	11
(五)	项目收益与融资平衡	13
二、	中介机构及有关文件	14
(一)	审计机构及专项评价报告	14
(二)	律师事务所及法律意见书	14
三、	项目投资风险提示	15
(一)	项目面临的风险	15
(二)	风险控制措施	16
四、	总体结论性意见	17



河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F(450003)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2020】第 01074 号

淮滨县港南社区棚户区改造项目

法律意见书

致：淮滨县房产管理中心

河南仟问律师事务所接受淮滨县房产管理中心的委托，就淮滨县港南社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《河南省财政厅关于做

好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14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，就淮滨县港南社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	房管中心	指	淮滨县房产管理中心
2	本项目	指	淮滨县港南社区棚户区改造项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	淮滨县港南社区棚户区改造项目法律意见书
5	专项评价报告	指	淮滨县港南社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
6	国发 [2014] 43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发 [2014] 43 号)
7	财库 [2015] 83 号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》(财库 [2015] 83 号)
8	财预 [2015] 225 号	指	《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)
9	财预 [2016] 155 号	指	《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)
10	财预 [2017] 89 号	指	《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)
11	财预 [2018]	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工

	34 号		作的通知》(财预 [2018] 34 号)
12	财库 [2019] 23 号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库 [2019] 23 号)
13	豫财预便函 [2018] 14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》(豫财预便函 [2018] 14 号)
14	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、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。

二、本所律师承诺，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和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，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。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、淮滨县房产管理中心已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师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。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

淮滨县港南社区棚户区改造项目征收范围项目东至五号码头，西至老建行，南至南大埂，北至南大街东段。计划征收 429 户，征收面积 45,000.00 平方米，新建安置房套 430 套。位于红云路西侧、青年节南侧。占地面积 13,534.90 平方米，总建筑面积 29,776.78 平方米。

（二）项目申报单位

根据项目审批文件，本项目的申报单位为淮滨县房产管理中心。

根据淮滨县房产管理中心持有淮滨县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》（统一社会信用代码：1241152741944521XW），其基本信息如下：名称：淮滨县房产管理中心；宗旨和业务范围：负责全县房产行业的行业管理和行政执法监督。房地产开发管理，住房保障和房改，房屋产权产籍管理，房地产市场管理，国有土地的房屋征收管理。编制县旧城改造总体规划和年度计划并组织实施。房屋安全管理和危房房屋鉴定，物业管理，房地产市场数据统计分析，职工教育和队伍建设等工作；住所：河南省淮滨县淮河大道中段南侧；法定代表人：张

洪震；经费来源：财政补助；开办资金：¥5万元；举办单位：淮滨县人民政府。

本所律师认为，淮滨县房产管理中心系在中国境内依法设立的事业单位，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

(三) 项目的公益性

城中村居民绝大多数都是低收入困难群体，经过城中村改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对城中改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。因此，项目的建设是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要。本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合城中村改造，以土地置换为依托，

可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

本项目有利于拉动淮滨县市投资和消费，加速淮滨县房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，棚户区改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进淮滨县市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

本项目有利于改善淮滨县市低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善淮滨县市社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

本项目有利于使淮滨县市城市土地实现集约高效利用，进一步改善淮滨县市城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

(四) 项目审批情况

淮滨县房产管理中心向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室 2019 年 12 月 26 日出具的编号为豫保安居办〔2019〕10 号《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》，淮滨县港南社区棚户区改造项目房屋征收范围东至五号码头，西至老建行，南至南大埂，北至南大街东段。安置住房（或购买的商品房小区）坐落位置为红云路西侧、青年街南侧。年度计划征收户数为 429 户，年度计划征收房屋建筑面积 45000 平方米。年度计划新开工安置房套数（含货币化）430 套。本项目已列入河南省 2020 年城市棚户区改造项目计划表。本项目已列入国家棚户区改造计划。

2、项目立项审批

2017 年 12 月，罗山县工程咨询公司编制了《淮滨县港南社区棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目编制了可行性研究报告。

2017 年 12 月 26 日，淮滨县发展和改革委员会出具《关于淮滨县港南社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改社会〔2017〕243 号），同意本项目建设。本项目已取得可行性研究报告的批复。

3、项目规划审批

根据淮滨县自然资源局于 2019 年 5 月 4 日出具的《建设用地规划许可证》（地字第 41152720190017X 号），本项目已取得建设用地规划许可证。

根据淮滨县自然资源局于2019年6月10日出具的《建设工程规划许可证》（建字第41152720190016X号），本项目已取得建设工程规划许可证。

4、项目用地审批

根据淮滨县房产管理中心持有的《不动产权证书》（豫（2019）淮滨县不动产权第00001035号），其基本信息为：权利人为淮滨县房产管理中心，共有情况为共同共有，坐落于河南省信阳市淮滨县栏杆镇青年街南侧、红云路西侧，不动产单元号为411527001015GB00016W000000000，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为其他商服用地、城镇住宅用地，宗地面积为13534.9平方米。

本所律师认为，淮滨县港南社区棚户区改造项目已列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项、规划及用地的审批手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资16,500.00万元，本项目所需资金由申请地方政府专项债券资金和项目单位自筹相结合的方式筹措：申请地方政府专项债券资金5,000.00万元，财政预算安排资金11,500.00万元。

根据《淮滨县港南社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益和融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市市场监督管理局 2019 年 8 月 15 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号：370100014101），其经营范围为：审查企业财务报表；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；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。因此，和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所具备为本项目出具财务审计报告的主体资格及资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性和律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目投资风险提示

(一) 项目面临的风险

1、现金流预测风险

本项目的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

2、安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对单位的正常经营产生不利影响。

3、项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。针对上述可能出现的问题，单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

(二) 风险控制措施

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足单位设计标准，满足单位需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提

下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5、环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度；同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

6、成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

7、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

8、社会影响风险的控制措施

可建立专门的应急组织机构和完善的应急制度，以应对突发性事件对项目建设或运营的影响。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 淮滨县房产管理中心向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

(二) 淮滨县房产管理中心系在中国境内依法设立的事业单位，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

(三) 本项目有益于解决低收入家庭的住房困难，使周边基础设施更加完善，同时提升周边区域价值，推动整个地区经济社会发展。同时，结合城中村改造以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益，具有显著的社会公益性。

(四) 淮滨县港南社区棚户区改造项目已列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项、规划及用地的审批手续。各项立项审批手续真实有效。

(五) 本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

(六) 为本项目提供专项服务并出具专项评价报告的会计师事务所具备为本项目出具专项评价报告的主体资格、资质；为本项目提供服务并出具法律意见书的律师事务所具备为本项目出具法律意见书的相关资格、资质。

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文,为《淮滨县港南社区棚户区改造项目法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所(盖章)



负责人: 罗新建

罗新建



经办律师:

崔桐

吴真真

2020年9月25日

执业机构 河南仟问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔瑜

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 8月 10日



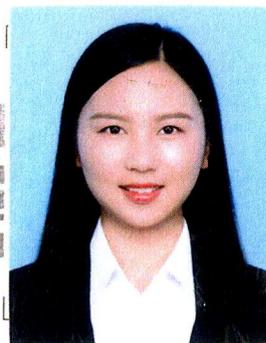
律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

执业机构 河南仟问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611279235

法律职业资格
或律师资格证号 A20144116810600

持证人 吴真真

性 别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 412702199001102325

发证日期 2019 年 12 月 23 日



律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核 专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	