

北京盈科（合肥）律师事务所  
荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区  
改造项目收益与融资自求平衡专项债券

之

# 法律意见书

[2022]盈 合肥 非诉 字第 HF1750 号

2022年4月



中国合肥市政务区华润大厦 A 座 26、27 层，邮编：230091

电话/Tel: 0551 65951200 网址/Website: [www.yingkelawyer.com/](http://www.yingkelawyer.com/)

北京|上海|广州|深圳|天津|合肥|石家庄|沈阳|大连|长春|武汉|长沙|济南|青岛|南京|苏州|杭州|无锡|宁波|福州|厦门|呼和浩特|成都|昆明|拉萨|佛山|乌鲁木齐|南宁|贵阳|泉州|郑州|太原|银川|南昌|温州|东莞|珠海|西安|重庆|哈尔滨|海口|晋城|金华|常州|南通|荆州|徐州|绵阳|库尔勒|纽约|芝加哥|伦敦|布魯塞爾|布达佩斯|香港|维罗纳|米兰|华沙|伊斯坦布尔|首尔|新加坡|特拉维夫|迪拜|圣保罗|墨西哥城|马德里|莫斯科|里斯本|瓦伦西亚|波兹南|格但斯克|里约热内卢|台北|雅典|摩纳哥|巴塞罗那|布宜诺斯艾利斯|柏林|布拉迪斯拉发|布拉格|苏黎世|哈萨克斯坦|吉尔吉斯斯坦|蒙古|巴黎|波尔多

释义.....	3
重要提示及说明.....	5
一、本次申报发行基本信息.....	6
二、发行相关主体.....	8
（一）发行人.....	8
（二）主管部门.....	9
（三）项目业主.....	9
三、申请项目情况.....	9
（一）申请项目基本情况.....	9
（二）项目公益性.....	10
（三）项目计划与进展.....	10
（四）项目收益与融资平衡.....	11
（五）债券的募集资金用途.....	11
（六）对应资产管理.....	13
四、相关文件及中介机构业务资质.....	13
（一）《财务评估报告》及会计事务所资质.....	13
（二）《法律意见书》及律师事务所资质.....	14
五、法律风险评估.....	14
（一）资金使用方面风险.....	14
（二）项目建设施工方面.....	14
（三）项目收益风险.....	15
（四）利率波动风险.....	15
六、结论.....	16

## 释义

在本法律意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

名词	释义
本申报项目	荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券
本所/本所律师	北京盈科（合肥）律师事务所/律师
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
《意见》	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）
《发行工作意见》	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
《试点通知》	《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号文）
《预算管理办法》	《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号文）
《限额管理实施意见》	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文）
《风险预案通知》	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号文）
《资本金制度的通知》	《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发〔1996〕35号）
《调整资本金制度的通知》	《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）
《专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（中共中央办公厅、国务院办公厅2019年6月10日印发）

《实施方案》	《荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	河南弘立会计师事务所有限公司出具的《荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
元、万元	人民币元、万元

北京盈科（合肥）律师事务所  
荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区  
改造项目收益与融资自求平衡专项债券  
之  
法律意见书

[2022]盈 合肥 非诉 字第 HF1750 号

北京盈科（合肥）律师事务所接受委托，就荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券有关法律事项出具本法律意见书。

本所律师根据《证券法》、《意见》、《发行工作意见》、《试点通知》、《预算管理办法》、《限额管理实施意见》、《风险预案通知》、《资本金制度的通知》、《调整资本金制度的通知》、《专项债券发行及项目配套融资工作的通知》及其它相关法律、法规、规章、规范性文件规定，出具本法律意见书。

### 重要提示及说明

本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师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，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

本所律师出具本法律意见书依赖于项目委托人、主管机构及项目中介已向本所律师提供的文件资料。对于出具法律意见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机构出具的证明文件作判断。本所律

师同意将法律意见书作为荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券申请及发行之法律文件。

本所律师仅就申请项目专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表意见，本法律意见书中专项评价报告、专项债券方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师同意部分或全部在实施方案中自行引用法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅作为申请及发行项目收益专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。

鉴于此，本所律师根据相关法律法规的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对有关文件和有关事实进行了核查和验证，出具如下法律意见。

## 一、申报发行基本信息

根据《实施方案》，本项目计划发行专项债券 30000.00 万元，2022 年发行 10 年期专项债券 10000.00 万元，2023 年发行 10 年期专项债券 8000.00 万元，2024 年发行 10 年期专项债券 7000.00 万元，2025 年发行 10 年期专项债券 5000.00 万元。募集资金拟专项用于荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目，由项目实施后的土地出让收入等专项收入偿还本息。

本项目总投资为 43610.03 万元，其中资本金 13610.03 万元，占总投资的 31.21%，资本金来源于财政预算资金；计划发行专项债券融资 30000.00 万元，占总投资的 68.79%。除专项债券外，本项目没有其他融资。

本项目建设期利息全部由资本金覆盖。

### 资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一	总投资	43610.03	448.00	12948.61	12948.61	8632.41	8632.40
1	建设投资	43610.03	448.00	12948.61	12948.61	8632.41	8632.40
二	资金筹措	43610.03	448.00	12948.61	12948.61	8632.41	8632.40
1	发行债券	30000.00	0.00	10000.00	8000.00	7000.00	5000.00
2	资本金	13610.03	448.00	2948.61	4948.61	1632.41	3632.40

河南省人民政府根据《预算法》、财预〔2017〕89号文、财预〔2016〕155号文及财预〔2018〕34号文相关规定，作为发行人代为发行专项债券，转贷郑州市人民政府供相关项目方使用。

根据国家和河南省有关债务余额规定，本次发行规模将由河南省财政部门审核确定并向财政部备案，确保本次发行规模在国务院批准的河南省专项债务限额内。

本所律师认为，本次专项债券申请使用以未来收益作为偿还来源，系地方政府合理举债的合法合规行为，符合国家政策导向，系支持地方发展完善基础设施建设，提升城市综合承载力、加快生态文明建设、突出绿色发展导向的具有一定收益的公益性基础设施建设项目。但本次申请使用尚需郑州市人民政府批准并报经河南省财政厅审核，经河南省人大常委会审议通过并报财政部备案后方可实施。

## 二、发行相关主体

### （一）发行人

#### 1、法律地位

根据项目《实施方案》，本次申请使用由河南省人民政府代郑州市申请，即河南省人民政府为发行人，符合财预〔2017〕89号关于省级政府发行转贷市县使用之规定。

#### 2、河南省概况

河南是全国重要的区域性综合能源基地，原煤产量、电力装机规模、发用电量、油气管道长度均居全国前列。河南东接安徽、山东，北界河北、山西，西连陕西，南临湖北，全省总面积16.7万平方千米。截止2020年11月，河南全省常住人口为9936万人。全省现有郑州、开封、洛阳、平顶山、罗山、鹤壁、新乡、焦作、濮阳、许昌、漯河、三门峡、南阳、商丘、信阳、周口、驻马店等17个省辖市，济源1个省直管市，20个县级市，82个县，54个市辖区。

#### 3、河南省经济财政概况

河南是中国经济大省，GDP总量列全国第五位、中西部第一位，以河南为主体的中原经济区为中国第四大经济区。2020年全年全省生产总值54997.07亿元，比上年增长1.3%。其中，第一产业增加值5353.74亿元，增长2.2%；第二产业增加值22875.33亿元，增长0.7%；第三产业增加值26768.01亿元，增长1.6%。

全年财政总收入6267.39亿元，比上年增长1.3%。一般公共预算收入4155.22亿元，增长2.8%，其中税收收入2764.66亿元，下降2.7%，占一般公共预算收入的比重66.5%。一般公共预算支出10382.77亿元，增长2.2%，其中民生支出7957.57亿元，增长1.4%，占一般公共预算支出的比重76.6%。

2020年居民消费价格比上年上涨2.8%。商品零售价格上涨0.9%。工业生产者出厂价格下降0.8%。工业生产者购进价格下降0.6%。农业生产资料价格上涨3.6%。农产品生产者价格上涨16.8%。

#### 4、发行人债务管理情况

经河南省人大常委会批准，2020年河南省累计发行政府债券2728.39亿元，

其中一般债 951.61 亿元，专项债券 1776.78 亿元。债券资金重点用于交通基础设施、农林水利、棚户区改造、土地储备、轨道交通、区域医疗中心建设等重大公益性项目。据统计，截至 2020 年末河南省政府债务余额 9,814.99 亿元，较财政部规定的债务限额（2020 年末为 11,851.0 亿元）低 2,036.01 亿元，符合财政部限额管理规定，且限额与余额之间的空间较大。

经本所律师对发行人公开信息的进行核查，河南省经济持续健康发展，财政收入保持稳步快速增长，存续债务严格控制在限额以内，具备良好的债券发行条件。

## （二）主管部门

本项目主管部门荥阳市乔楼镇人民政府，机构性质为机关，2021 年 7 月 5 日颁发的统一社会信用代码为 1141018200529129X8 的《统一社会信用代码证书》，赋码机关为荥阳市委机构编制委员会办公室。机构负责人为蒋昊，地址位于荥阳市乔楼镇。

## （三）项目业主

项目业主为荥阳市乔楼镇人民政府，同主管部门。

本所律师认为，经核查目前项目业主依法具有独立的法律地位，符合有关法律、法规和规范性文件的规定，具有作为本项目业主和主管部门的主体资格。

# 三、申请项目情况

## （一）申请项目基本情况

根据《实施方案》本次计划申请使用荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券，面值总额 30000.00 万元，项目收益主要来源于土地出让收入。本次申报项目荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目，位于塔山路以东、中原路以北、规划塔山东路以西、规划泽众路以南区域。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，该项目已获得国家有权部门

批准情况及取得相关产权证情况如下：

1、《关于对荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批[2022]52号）；

2、不动产权证（豫 2019 荥阳市不动产权第 0040347 号）；

3、不动产权证（豫 2020 荥阳市不动产权第 0025586 号）；

4、不动产权证（豫 2020 荥阳市不动产权第 0000759 号）；

5、《关于荥阳市乔楼镇东郭村板大刘村民组棚户区改造项目和东郭村乔楼村民组棚户区改造项目环保审查意见》；

本所律师认为，荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目开发进程取得了相关主管部门的批准或核准，包括可研批复、土地及环评手续等，且已取得的批准或核准文件真实有效，未违反国家产业政策、投资管理、土地管理、规划管理及其他法律、法规和规范性文件的规定。

## （二）项目公益性

荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目具有显著的社会公益性。本项目的实施能够从根本上改善本地区居民的生活条件，带动城区规划调整 and 产业结构调整，能够提高城市品位，优化投资环境，加大招商引资力度、促进城市经济发展。本项目的建成能够促使居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展，优化投资环境，对于加大招商引资力度、促进城市经济发展，均具有重大推动作用。本项目的建成对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用，对荥阳市的面貌改善效用巨大，公益性显著。

## （三）项目计划与进展

项目建设计划：

本项目建设期规划为 5 年，自 2021 年 1 月起至 2025 年 12 月止。

#### 项目建设进展：

本项目已完成可研报告，取得可研批复、土地及环评手续等，本项目前期工作充分，债券到位后能立即形成实物工作量。

#### （四）项目收益与融资平衡

根据《实施方案》，荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目总投资为43610.03万元，总投资的31.21%（13610.03万元）为单位项目资本金；计划68.79%（30000.00万元）的资金需求由发行专项债券来满足。

根据河南弘立会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具的《财务评估报告》，认为在相关单位对荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为，本项目项目资本金占总投资的比例符合我国专项债券法律法规及有关政策文件对项目资本金比例的规定，符合项目收益专项债券对项目收益与融资要求达到平衡的要求。

#### （五）债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本期债券募集资金将用于荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目的建设投资、建设期发债利息和债券发行费用等。该项目属于有一定收益的公益性事业项目。

##### 1、项目区位

荥阳历史源远流长。荥阳之名，来自《尚书·禹贡》中的“荥波既潏”，即夏禹治水，将济水自温县引入黄河，南溢为荥，汇集成泽，称为荥泽。战国时期，韩国在荥水北岸筑城，名曰荥阳，从此得名。

2017年，荥阳市致力于统筹城乡、提升品质，城乡形态进一步优化。城乡发展更趋协调，《荥阳市城乡总体规划（2016—2030年）》上报审查，编制专项规划32项、城市设计5项。开工在建安置房项目35个，建成安置房281万平

方米，回迁群众 4400 户、1.3 万人。广武、贾峪、崔庙、王村 4 个中心镇完成基础设施建设项目 36 个，索坡、汜水、刘沟 3 个美丽乡村累计完成投资 8000 万元，洞林禅意文化街区、澎湖湾等特色小镇项目建成投用。S236、X036、桃贾路改建工程建成通车，新改建农村道路 11.3 公里。城市建设更显品质。城市建设提质工程加快实施，全年开工项目 128 个，竣工项目 46 个，完成投资 113 亿元。续建改造广武路、京城路等道路 8 条，延伸荥泽路、百合路等道路 11 条。

2017 年，全年完成生产总值 703 亿元，增长 6.2%；固定资产投资 599 亿元，增长 3.5%；规模以上工业增加值 415 亿元，增长 7.3%；社会消费品零售总额 289 亿元，增长 12.7%；一般公共预算收入 42.9 亿元，增长 21.8%；城乡居民人均可支配收入分别达 30885 元、18940 元，均增长 8.5%。经济社会发展持续走在省、郑州市前列。

近年来，荥阳市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以“打造郑西新城、建设和美荥阳”总目标，以全面融入郑州国家中心城市建设为统揽，以乡村振兴为总抓手，加快推进农业农村现代化，努力实现农业强、农村美、农民富。乡村振兴战略顺利实施。农村集体产权制度改革扎实推进，完成全市 90% 行政村集体资产清产核资和集体经济组织成员界定。全面推进经济、政治、文化、社会、生态文明和党的建设，各方面工作取得明显成效。

## 2、建设规模

项目建设用地面积 33334 平方米，总建筑面积 109973.38 平方米，计容建筑面积 83018.12 平方米。其中地上建筑面积 83290.09 平方米，地下建筑面积 26683.29 平方米。地上建筑包括住宅建筑 71663.27 平方米、计 4 栋楼，684 套住房，配套服务用房 949.14 平方米，居家养老服务设施 690.91 平方米，社区卫生服务站 322.85 平方米，物业用房 585.87 平方米，消防控制室 57.57 平方米，配套商业 6223.59 平方米，公共卫生间 72.07 平方米，幼儿园 2093.93 平方米，开闭所 157.03 平方米，门卫 45.63 平方米，风井其他 428.23 平方米。地下建筑面积包括地下机动车库 20904.11 平方米，非机动车库 5779.18 平

方米。

### 3、提供的公共产品和服务内容

项目保障性住房建设完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境，改善了项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。同时，高标准开展保障性住房建设，有利于社会稳定，促进了当地经济的进一步发展。

本所律师认为，本项目符合郑州市相关规划及专项规划。

### （六）对应资产管理

根据《实施方案》，并经本所律师核查，发行对应项目资产、建设用地使用权、项目运营及收益属于项目业主。项目业主出具的承诺函承诺“关于本期专项债券发行对应资产及收益，我单位保证在还清专项债券发行本金及利息前不会用于为本单位、本单位关联方、政府、政府融资平台等主体融资的债务提供抵押、质押以及其他任何形式担保的事项，收益也不会挪作他用。确保该产品的本金及收益得到按时兑付。”

本所律师认为，项目业主的承诺符合法律法规的规定，项目对应资产的独立性能够得到保证。

## 四、相关文件及中介机构业务资质

### （一）《财务评估报告》及会计事务所资质

根据河南弘立会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具的《财务评估报告》，该报告认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足河南省郑州市项目专项债券还本付息要求。根据河南弘立会计师事务所有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100764851745A）、《会计师事务所执业证书》（证

书编号：41000074），符合要求的具备会计事务所资质的第三方机构。

## （二）《法律意见书》及律师事务所资质

北京盈科（合肥）律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所是经安徽省司法厅批准设立并核发《律师事务所执业许可证》（证号：23401201311541803），已通过律所年度考核，具备为本期债券申请使用提供法律服务的主体资格。本所指派王宝钢律师、吴海峰律师作为出具本法律意见书的律师，该二位律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了律师年度年检。

本所律师认为，本阶段暂不涉及承销机构、评级机构、监管银行等，已根据规定引入具有资质的专业咨询机构、会计事务所、律师事务所为项目提供服务并出具相关文件。

## 五、法律风险评估

### （一）资金使用方面风险

#### 1、违法违规使用资金的风险

根据法律规定及国发（2014）43号文、财预（2017）89号文、财预（2018）34号等文件，《实施方案》安排募集资金将全部用于申报项目，不用于其他用途，但在资金下达、项目建设过程中，资金经手人可能存在违规占用、挪用募集资金的风险。

#### 2、风险控制

根据法律法规和有关政策，项目所募集资金由河南省人民政府转贷项目所在地政府使用，并将制定资金使用管理办法，项目所在地财政部门及有关支付中心将依法依规办理资金结转。项目实施机构将对本次申请使用对应项目有关资金实施“专款专户”管理。

因此，本所律师认为，发行人与有关主体财政部门依法行政能力较好，资金使用透明度高，募集资金的违法违规使用风险较低。

### （二）项目建设施工方面

### 1、工期拖延和工程事故风险

项目建设为复杂工程，一般存在工期拖延和工程事故的可能性。项目建设涉及到建设方、施工方、设计方、监理方、材料供应方等多方主体，容易因一方原因或多方原因出现工期拖延或出现工程事故，工期延误和工程事故均可能导致工程投资增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

### 2、风险控制

申报项目建设期间，项目实施中业主方面对不同参建单位要采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。另在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作，并在相关交易文件中设定风险防范条款。

本所律师认为，此风险可以通过调研、预审、投保及合同风险防范等降低风险，能够审慎地推进项目建设，风险可控。

## （三）项目收益风险

### 1、项目收益风险

项目建设完成后，可能会出现下列项目收益风险，包括但不限于资金周转风险、财务秩序混乱投资无度造成回报率低等，这些风险将影响着项目收益以及本次发行债券的还本付息。

### 2、风险控制措施

项目业主将分期分批投入资金，充分考虑项目的特点，保证项目的实施和如期完成，对每个分项目进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金；健全完善财务管理制度；培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质。

本所律师认为，通过风险控制措施可适当降低该风险，风险可控。

## （四）利率波动风险

### 1、利率波动风险

国际国内宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

## 2、风险控制措施

为控制项目融资平衡风险，《实施方案》设定动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

本所律师认为，本项目通过风险控制措施可适当降低该风险，风险可控。

## 六、结论

综上，本所律师认为，申请项目具备申请入库的条件，但尚需取得发行的省级人民政府批准及向国家财政部备案；项目业主单位为合法设立及有效存续的主体，项目已取得可研批复、土地及环评手续等批准文件，后期办理相应手续，具备建设实施的许可手续；申请项目具有公益性，可以实现项目收益和融资自求平衡，符合申请使用地方政府专项债券要求。

本法律意见书正本一式六份，无副本，经本所承办律师签字并加盖本所公章后方生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文,为荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书签字页。)

北京盈科(合肥)律师事务所



经办律师:

吴迪

2022年4月6日



# 律师事务所分所执业许可证

31340000085240504T

统一社会信用代码:

北京盈科(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:

安徽省司法厅  
2019年12月25日

发证日期:

No. 80018758

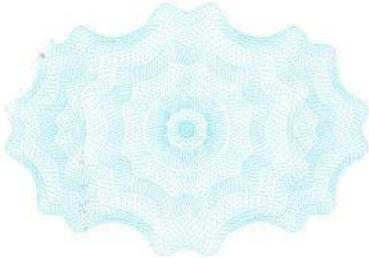
中华人民共和国司法部监制

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31340000085240504T

北京盈科(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: 安徽省司法厅

发证日期: 2020年05月29日

执业机构 北京盈科（合肥）  
 律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401200310681626

法律职业资格或律师资格证号 (94) 司律证字第621号

发证机关 安徽省司法厅  
 2018年(1)月10日

发证日期

持证人 王宝钢

性别 男

身份证号 340102197112131514






律师年度考核备案 3401040383252 律师年度考核备案

考核年度	2019年度	考核年度	2020年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章	备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2020年6月-2021年5月	备案日期	2021年6月-2022年5月




执业机构 北京盈科(合肥)  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201410833237

法律职业资格  
或律师资格证号 A30113401221065

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2018年08月09日



持证人 吴海峰

性别 男

身份证号 340123198801305790



律师年度考核备案

考核年度	2019年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2020年6月-2021年5月

律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2021年6月-2022年5月

河南天基律师事务所  
关于洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目  
法律意见书



地址：郑州市郑东新区七里河南路 35 号院 办公楼 8 层

电话：0371-69356666 传真：0371-69353333

# 洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目

## 法律意见书

(2020)豫天律专字第 084 号

依据《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）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（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）、《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）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 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）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》等有关法律、法规和规范性文件之规定，河南天基律师事务所作为洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目之专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就申请使用本期债券所涉及的相关法律事项出具本法律意见书。

导读与声明：

1. 本所律师承诺依据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实和中国现行的法律、法规和规范性文件的规定及《专项法律服务合同》的要求，发表本法律意见；保证已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对申请使用本期债券的合法合规性进行了核查和验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于委托人已向本所律师提供的文件资料，且委托人已向本所承诺：

(1) 保证如实提供申请使用本期债券所必需的一切原始书面材料、副本材料和口头陈述等，并保证其真实、准确、完整、有效；

(2) 保证所提供的有关文件上的印章和签字真实、有效，保证所提供的有关文件的复印件均与原件一致；

(3) 保证所提供相关文件中的所有签署方均有权签署该法律文件，并且任何签署人均已获得签署该文件的正当授权；

(4) 保证提供的资料均不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3. 经本所律师核查，上述有关书面文件的副本或复印件与原件一致。本所依据对上述文件的审查判断出具法律意见。

4. 对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5. 本法律意见书仅就与申请使用本期债券有关的法律问题发表

意见，并不对有关财务、审计、评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

6. 本所同意将本法律意见书供洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目申请使用专项债及后续发行使用，随同其他材料一同报送，并愿承担相应的法律责任。

### **一、本期债券的基本信息**

根据《洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目实施方案》(简称“实施方案”)，项目拟申请使用政府专项债券资金 350000 万元。本项目以及本期债券品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。本期债券期限为 10 年，预期债券利率为 4%，利息按每半年支付，到期一次性偿还本金。

本所律师认为：《实施方案》已披露项目申请使用本期债券的基本信息。

### **二、本次申请债券资金用途**

根据《实施方案》，项目计划申请使用专项债券 350000 万元，全部用于洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目。

### **三、洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目情况**

#### **(一) 项目实施机构情况**

根据《实施方案》，本项目实施机构是洛阳高新技术产业开发区

房屋征收与补偿中心，负责人：王俊勤，办公地址：洛阳高新区滨河北路 20 号。该实施主体由洛阳高新区管委会授权，同时作为项目的主管部门和本项目的申报主体。

本项目的项目单位是洛阳高新实业集团有限公司，是由项目实施主体洛阳高新技术产业开发区房屋征收与补偿中心委托的代建单位。

本所律师认为，本项目实施机构是经洛阳市高新区管委会批准设立的事业单位。

## （二）项目概述

根据《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 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目已列入国家棚户区改造项目计划。根据洛阳高新技术产业开发区项目服务和经济发展局《关于洛阳高新区丰李片区棚户区改造工程可行性研究报告的批复》（洛开经〔2018〕66 号），项目范围是夏口路以西，洛宜快速通道以南，庄贞路以东，伊洛路以北区域。本项目安置小区位于高新区丰李片区，北至安虎线、南至丰北路、西至马窑路、冬至夏口路。该项目总占地面积 1613464 平方米，安置点总占地面积 509669 平方米，总建筑面积 2048800 平方米，其中地上建筑面积 1794000 平方米，地下建筑面积 254800 平方米。项目总投资 711471.44 万元。

## （三）项目批复文件

经本所律师核查，截至本意见书出具日，洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2011年5月10日	洛阳高新技术产业 开发区管理委员会	洛阳高新区管委会关于印 发高新区城市规划区内城 中村改造集体土地上民宅 房屋征收补偿指导意见的 通知	洛开（2011）44号
2	2017年12月12日	河南省保障性安居 工程工作领导小组 办公室	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2018年第二批城市 棚户区改造项目计划的通 知	豫保安居办（2017） 53号
3	2017年12月20日	洛阳高新区丰李片 区开发建设指挥部	洛阳高新技术开发区棚户 区（城中村）丰李片区改 造项目整体改造方案	洛开丰改（2017）1 号
4	2017年12月20日	洛阳高新区丰李片 区开发建设指挥部	洛阳高新技术开发区丰李 片区棚户区改造房屋征收 补偿安置方案	洛开丰改（2017）2 号
5	2017年12月23日	洛阳高新技术产业 开发区管理委员会	洛阳高新区管委会关于棚 户区（城中村）丰李片区 改造项目整体改造方案、 征迁安置补偿方案的批复	洛开（2017）89号
6	2018年4月19日	洛阳高新技术产业 开发区项目服务和 经济发展局	关于洛阳高新区丰李片区 棚户区改造工程项目建议 书的批复	洛开经（2018）11 号
7	2018年5月17日	洛阳高新技术开发 区土地和建设服务 局	高新区土地和建设服务局 关于丰李片区棚户区改造 工程项目用地预审意见	
8	2018年11月2日	洛阳市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第

				410300201800044 号
9	2018 年 11 月 2 日	洛阳市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 410300201800045 号
10	2018 年 11 月 2 日	洛阳市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 410300201800046 号
11	2018 年 11 月 12 日	洛阳高新区丰李片 区开发建设指挥部	建设项目环境影响登记表	
12	2018 年 11 月 14 日	洛阳高新技术产业 开发区项目服务和 经济发展局	关于洛阳高新区丰李片区 棚户区改造工程可行性研 究报告的批复	洛开经（2018）66 号
13	2018 年 11 月 26 日	洛阳市城乡规划局	建设用地规划许可证	地字第 410300201800077 号
14	2018 年 11 月 26 日	洛阳市城乡规划局	建设用地规划许可证	地字第 410300201800075 号
15	2018 年 11 月 26 日	洛阳市城乡规划局	建设用地规划许可证	地字第 410300201800076 号

本期募投项目洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目由建设单位洛阳高新实业集团有限公司按照政府委托代建模式实施并取得了上述批复。本所律师通过对上述项目机构提供的批复文件进行了仔细核查，认为上述批复真实有效，申请使用本期债券资金拟投资的洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目已取得相关批复文件，项目符合地区发展规划，不存在法律问题。综上，本所律师认为，申请使用的债券资金用于洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目。

#### （四）项目的公益性及收益性

##### 1、项目公益性

根据财库〔2015〕83号文件规定，地方政府专项债券是指省、

自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。并且,财预〔2017〕89号文件规定,鼓励有条件的地方立足本地区实际,围绕省(自治区、直辖市)党委、政府确定的重大战略,积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券,以对应的政府性基金或专项收入偿还,项目成熟一个、推进一个。

根据《实施方案》,本项目的实施完善了项目区域范围的基础设施和公用设施建设,美化了环境,提升了居住品味,完善了居住功能。项目的落地能促进城乡居民生产方式、生活方式和居住方式的变化,达到城乡之间在经济、社会、文化、生态、空间、政策(制度)上协调发展,为居民提供生活便利,大幅提高居民的生活水平和质量,对社会文明程度、人口素质和人居环境的提高和改善将起到关键和重要的作用,能够有效地提升人口平均寿命和健康水平,社会效益明显。

本所律师认为,本期申请使用债券项目投资建设内容符合公益性要求。

## 2、项目收益性

根据《实施方案》和中兴财光华(豫)(2020)审第031003号《洛阳高新区丰李片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》(以下简称《专项评价报告》),本项目收入主要包括整理出的土地出让收入和车位出售专项收入,净测算上述两项收入将达到1030774.39万元,扣除各项税费后净收益761785.42万元,均为持

续性收入。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，符合政府专项债券用于一定收益的公益性项目的要求。

#### **四、项目预期收益和融资平衡方案**

根据《实施方案》和《专项评价报告》，洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目总投资规模 711471.44 万元，财政资金计划投入 361471.44 万元，目前财政已支付前期费、拆迁补偿费等共 100204.04 万元，计划 2020 年投入财政资金 30000 万元，2021 年投入财政资金 100000 万元，2022 年投入财政资金 131267.4 万元，项目拟申请使用政府专项债券资金 350000 万元。本项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 490000 万元，用于还本付息的专项收入总额预计为 1030774.397 万元，运营成本支出预计为 268988.98 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 761785.42 万元，覆盖倍数约为 1.55，项目收益可与融资自求平衡。

本所律师认为：根据《实施方案》和《专项评价报告》的分析论证，本项目能够实现项目融资与收益的自求平衡。

#### **五、项目风险因素**

本项目主要风险因素如下：

##### **1. 工期拖延风险**

影响项目工期拖延的因素较多，如设计方案的稳定性、项目单位

的组织管理水平、项目资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平、工程事故的发生等。这些因素使工期存在一定的拖延风险，并影响项目的现金流入，对债券还本付息形成不利影响。

## 2. 工程质量风险

在项目建设管理过程中，项目勘察设计、图纸设计、建设管理、验收管理等与项目工程质量密切相关，每个管理环节的缺失都会对项目工程质量产生较为重要的影响，对后期运营产生不利影响。

## 3. 债券本息偿付风险

项目债券存续期较长，项目收益水平直接关系到债券本息偿付。综合考虑本项目特点，未来土地出让价格对项目收益影响较大。

## 六、项目风险防范措施

针对申请使用专项债券资金项目存在的风险因素，实施机构制定了如下风险防范措施：

### 1. 针对工期拖延风险防范措施

在项目管理上，严格按照项目的招投标制度，聘请技术实力较强的设计单位，减少工程设计方案的变更；通过选择资信好、技术可靠、组织管理能力强的施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，确保项目按期竣工达标。

项目单位要严格做好工程建设投资计划审批，多方面、多渠道、多层次的反复论证工程建设规划和方案，有效控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、监督工作分开，确保项目投入资金的合理使用，确保工程按期完成。

## 2. 工程质量管理风险防范

针对工程质量管理风险，项目单位根据工程质量总目标编制质量控制计划，并选择优质的施工单位和监理单位，制定质量控制点，聘请专业机构进行关键部位验收、中途质量验收、竣工验收，防范工程质量管理风险，保证项目建设符合设计质量要求。

本项目在建设工程合同中明确建设进度、质量、检查标准、流程、主体和时限等要求，以实现对项目建设全过程的监督管理，并明确不达标事项的应对措施。

## 3. 债券本息偿付风险防范

针对债券本息偿付风险，要密切关注土地市场变化情况，维护土地市场环境，严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、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。

## 七、项目的基本文件和中介机构

### （一）项目实施方案

实施机构为本次申请使用债券编制了《实施方案》，披露了项目社会效益、项目投资规模、计划及资金方案、项目专项债券融资方案、项目收益与融资自求平衡分析、风险分析等内容。

经审查，本所律师认为该《实施方案》内容包含了本次申请使用

债券所涉及的主要内容。

## （二）法律服务机构

本所担任申请使用本期债券事项的专项法律顾问，本所持有河南省司法厅核发的证号为 31410000416050730Y 的《律师事务所执业许可证》，并通过 2019 年度年检。经办律师持有河南省司法厅核发律师执业证书，并通过 2019 年度考核。本所及经办律师均具备为申请使用本期债券提供法律服务的资格。

## （三）审计机构

中兴财光华会计师事务所河南省分所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴财光华河南分所”）为本期债券项目的审计机构。

中兴财光华河南分所持有郑州市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 914101000954189788（2-2）的《营业执照》，持有河南省财政厅于 2017 年 8 月 11 日颁发的《执业证书》。经办注册会计师持有河南省注册会计师协会颁发的注册会计师资格证书，并通过了 2019 年度检验。

经本所律师核查，中兴财光华及经办注册会计师具备为申请使用本期债券提供审计服务的资格。

## 八、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

- 1、申请使用债券资金的项目取得相关批复文件，审批文件真实有效，项目真实存在；
- 2、申请使用债券资金的项目具有公益性并具有一定收益；

3、洛阳高新技术产业开发区房屋征收与补偿中心依法成立并合法存续，具备以本项目申请专项债券的主体资格；

4、项目单位委托编制的《实施方案》已披露了项目主要要素；

5、申请的债券资金拟用于洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目，资金用途符合政府专项债券的相关规定；

6、本项目能够实现收益与融资自求平衡的要求；

7、为申请使用本期债券提供服务的法律服务机构及经办律师、审计机构及经办会计师均具备相应的从业资格并具备相应资质。

（以下无正文）

（此页无正文，为《河南天基律师事务所关于洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目法律意见书》签署页）



河南天基律师事务所（盖章）



负责人：\_\_\_\_\_

经办律师： 毋自成

王桐艳

2020年10月16日

执业机构 河南天基律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611928445

法律职业资格  
或律师资格证号 20104113302533

持证人 王桐艳

性 别 女

身份证号 41132119881103002x

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 07 19 日

### 律师年度考核备案

考核年度	2018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	2019年5月31日至 2020年5月31日

### 律师年度考核备案

考核年度	2019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	2020年5月31日至 2021年5月31日

执业机构	河南天基律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201510856111		
法律职业资格 或律师资格证号	A20124110812523		
发证机关	河南省司法厅	持证人	毋自成
发证日期	2015年06月11日	性别	男
		身份证号	411081199103021274

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	2019年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局 律师年度考核备案专用章	备案机关	郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2019年5月31日至 2020年5月31日	备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日



新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目  
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)	项目公益性.....	9
(四)	项目审批情况.....	10
(五)	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.....	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【2021】第 010322 号

# 新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目 法律意见书

## 致：新乡经济技术开发区住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受新乡经济技术开发区住房和城乡建设局的委托，就新乡经济技术开发区彩虹社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，就新乡经济技术开发区彩虹社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	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	专项评价报告	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
4	本法律意见书	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目法律意见书
5	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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	《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、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

本项目为新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目，本项目涉及征收范围包括郑庄村、姚庄村、获小庄村，其中郑庄村位于平原路以北、经八路以西，姚庄村位于老新长路以北、经六路以东，获小庄位于纬三路以南、经六路以东。拆迁区域涉及总面积约 980 亩，涉及拆迁户数 1,110 户，人数 4,700 人，征收房屋面积约 199,800.00 m<sup>2</sup>。

##### （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新乡经济技术开发区住房和城乡建设局。

根据申报单位提供的资料，并经本所律师核查，新乡经济技术开发区管理委员会持有新乡市事业单位登记管理局核发的《中华人民共和国事业单位法人证书》，统一社会信用代码为 12410700766200145B，住所为河南省新乡市新长北路 1 号，法定代表人为王景书，经费来源为事业收入，开办资金为 177.5 万元，举办单位为新乡市人民政府。

2020 年 10 月 19 日，新乡经开区党工委、经开区管委会联合下发《新乡经济技术开发区内设机构设置及工作职责方案（暂

行)》(新经开文〔2020〕29号),对新乡经济技术开发区住房和城乡建设局主要职责进行明确。

本所律师认为,新乡经济技术开发区住房和城乡建设局系在新乡经济技术开发区管理委员会依法设立的职能部门,具备以本项目申请专项债券的主体资格。

### **(三) 项目公益性**

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。

项目实施有利于使新乡经济技术开发区城市土地实现集约高效利用,进一步改善新乡经济技术开发区的城市面貌,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,加快项目实施创造良好的环境。

项目的改造实施可以密切党与居民群众的感情,促进社会和谐。棚户区改造,使多数普通居民告别低矮破旧房屋,享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化,提高了居民的幸福指数,体现了党的执政能力,拉近了政府与居民的距离,增强了社会凝聚力,促进了社会的和谐发展。

项目对所在地基础设施、社会服务容量的影响。该项目的实施在改善当地棚户区居民住房条件的同时,能有效拉动当地消费

需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

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，有利于使新乡经济技术开发区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，具有良好的社会效益。

#### **(四) 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，本项目征收范围为郑庄村、姚庄村、获小庄村，安置住房四至范围为廉租房以南、大沙河以东、经六路以西、新长大道以北，年度计划情况为年度计划征收户数620户，年度计划征收房屋建筑面积126800平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1537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**

根据新乡经济技术开发区管委会经济发展局于2019年12月31日向新乡经济技术开发区国土规划建设管理局出具的《关于新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（新经开经审〔2019〕32号），同意本项目可行性研究报告。

### 3、项目规划审批

（1）根据新乡市自然资源和规划局于2019年10月14日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第工410700201900016号），本项目已取得建设用地规划许可手续。

（2）根据新乡市城乡规划局于2019年10月14日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第工410700201900017号），本项目已取得建设用地规划许可手续。

### 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：20194107000300000068，公告日2019年11月25日。

### 5、项目土地审批

（1）根据新乡经济技术开发区管理委员会国土规划建设管理局于2019年9月16日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（豫（新经技开）出让（2019）第9号），本项目新长北线北侧、经六路以西的地块已经完成土地出让手续。

(2) 根据新乡经济技术开发区管理委员会国土规划建设管理局于2019年9月16日签订的《国有建设用地使用权出让合同》(豫(新经技开)出让(2019)第10号), 本项目新长北线与经六路交叉口西北角的地块已经完成土地出让手续。

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、规划及土地出让的审批手续及环评的备案手续, 项目审批手续真实有效。

### **(五) 项目融资与收益平衡**

本项目计划总投资154,089.46万元。其中: 拟申请专项债券资金122,000.00万元; 由财政资金安排32,089.46万元。

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、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。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。

2、社会风险主要指的是人为因素对经济活动产生的风险，如战争、施工安全、意外事故、政治、项目所在地周围的其他人

为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐，而是在严重破坏和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

3、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、项目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，由项目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。

2、应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

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）新乡经济技术开发区住房和城乡建设局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）新乡经济技术开发区住房和城乡建设局系在新乡经济技术开发区管理委员会依法设立的职能部门，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，有利于使新乡经济技术开发区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，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、可研报告、规划及土地出让的审批手续及环评的备案手续，项目审批手续真实有效。

（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《新乡经济技术开发区彩虹社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

2021年12月27日



执业机构 河南任问律师事务所



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 月 日



### 律师年度考核备案

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章
备案日期	2021.6.15 2022.5.31

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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 14101201711350028

法律职业资格  
或律师资格证号 201744101342330

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 年 02 月 22 日




持证人 祖丽琦

性别 女

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 律师年度考核办 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	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核办 专用章
备案日期	有效期 2021. 6. 1至 2022. 5. 31

濮阳市濮阳县棚户区改造项目  
法律意见书



---

地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所  
关于濮阳市濮阳县棚户区改造项目的  
法律意见书

致：濮阳县住房和城乡建设局

河南克谨律师事务所受托担任濮阳市濮阳县棚户区改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

# 目 录

第一部分 引言 .....	3
一、释义 .....	3
二、声明 .....	3
第二部分 正文 .....	5
一、项目单位的主体资格 .....	5
二、项目基本概况 .....	5
三、项目的公益性 .....	10
四、项目审批情况 .....	11
五、项目收益性与融资平衡安排 .....	21
六、有关中介机构及文件 .....	21
七、结论性意见 .....	22

## 第一部分 引言

### 一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
县政府	濮阳县人民政府
县发改委	濮阳县发展和改革委员会
县环保局	濮阳县环境保护局
县住建局	濮阳县住房和城乡建设局
县国土局	濮阳县国土资源局
城投公司	濮阳县城市建设投资开发有限公司
豫开城投	濮阳豫开百城建设有限公司
建投公司	濮阳县建设投资有限公司
《专项评价报告》	《濮阳市濮阳县棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于濮阳市濮阳县棚户区改造项目的法律意见书》
卓越会所	河南卓越会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

### 二、声明

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对濮阳市濮阳县棚户区改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为濮阳市濮阳县棚户区改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

6、本法律意见书供濮阳市濮阳县棚户区改造项目申请专项债券及发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目单位的主体资格

濮阳市濮阳县棚户区改造项目单位濮阳县住房和城乡建设局，实施单位为濮阳豫开百城建设有限公司。县住建局现持有濮阳县人民政府于2017年8月22日核发的《统一社会信用代码证书》，载明基本信息如下：

机构名称：濮阳县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1141092800565365XP

机构性质：机关

机构地址：河南省濮阳县红旗路东段路南

负责人：李玉民

经核查，本所律师认为，濮阳县住房和城乡建设局系具有独立法人资格的机关单位，具备以濮阳市濮阳县棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资质。

### 二、项目基本情况

濮阳市濮阳县棚户区改造项目共包括9个项目，分别是濮阳县产业集聚区棚户区改造金堤小区安置房建设项目（三期），濮阳县产业集聚区棚户区改造盘锦小区安置房建设项目（三期），濮阳县城北棚户区改造项目，濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目，濮阳县龙城国际安置房建设项目（四期），濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目，濮阳县棚

户区改造清河小区安置房建设项目，濮阳县濮上人家安置房建设项目（三期），濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目，每个项目的基本情况如下。

（一）濮阳县产业集聚区棚户区改造金堤小区安置房建设项目（三期）

该项目改造范围为濮阳县城乡结合部的陈村、贺村，改造区占地面积约 213,334.40 m<sup>2</sup>（合 320 亩），共涉及居民 2,575 人，725 户，拆迁房屋及构筑物 129,830 m<sup>2</sup>（均为有产权住房），其中陈村 1,129 人，318 户，拆迁房屋及构筑物 56,946.12 m<sup>2</sup>（均为有产权住房）；贺村 1,446 人，407 户，拆迁房屋及构筑物 72,883.88 m<sup>2</sup>（均为有产权住房）。该项目采用产权置换的方式进行安置。安置区建设地点位于濮阳县产业集聚区国庆路南、大庆路西、国顺路东、金水路北侧地块。安置区规划用地面积 76,992.253 m<sup>2</sup>（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 146,304 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 6,542 m<sup>2</sup>，地下建筑 28,202 m<sup>2</sup>。

（二）濮阳县产业集聚区棚户区改造盘锦小区安置房建设项目（三期）

该项目改造范围为濮阳县城乡结合部的陈庄村、鲁五星村、刘五星村、管五星村，改造区占地面积约 743,337.05 m<sup>2</sup>（合 1,115 亩），共涉及居民 8,354 人，2,230 户，拆迁房屋及构筑物 381,000 m<sup>2</sup>（均为有产权住房），其中，陈庄涉及居民 3,818 人，1,222

户，拆迁房屋及构筑物 208,781.17 m<sup>2</sup>；鲁五星村涉及居民 1,260 人，280 户，拆迁房屋及构筑物面积 47,838.57 m<sup>2</sup>；刘五星村涉及居民 923 人，205 户，拆迁房屋及构筑物面积 35,024.66 m<sup>2</sup>；管五星村涉及居民 2,353 人，523 户，拆迁房屋及构筑物面积 89,355.61 m<sup>2</sup>。该项目采用产权置换的方式进行安置。安置区建设地点位于濮阳县产业集聚区石化路以南、盘锦路以西、文化路以东地块。安置区规划用地面积 229,015.127 m<sup>2</sup>(合 343.521 亩)，总建筑面积为 547,528 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 477,794 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 69,735 m<sup>2</sup>。地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715 m<sup>2</sup>，39 栋，均为 18 层。

### (三) 濮阳县城北棚户区改造项目

该项目改造范围为濮阳县铁丘路以北、解放路以东、马颊河以西、昌盛路以南片区范围内的国有土地上的房屋及附着物，改造区占地面积约 621.78 亩，共涉及居民 635 户，拆迁房屋及构筑物 126,000 m<sup>2</sup>。该项目采用产权置换的方式进行异地安置。安置区建设地点位于昌盛路南侧、育民北路西侧。项目安置区规划用地面积 66,667 m<sup>2</sup>（合 100 亩），总建筑面积为 149,068 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 120,000 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 10,868 m<sup>2</sup>，地下建筑 18,200 m<sup>2</sup>。共建设住宅 1,000 套，项目户均建筑面积为 120 m<sup>2</sup>。

### (四) 濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目

该项目改造范围为马颊河以西、解放路以东、红旗路以南、国庆路以北居民区，拆迁面积约 1,116.30 亩，共涉及居民 1,350 户，拆迁房屋及构筑物 265,000 m<sup>2</sup>（有产权住房 213,559 m<sup>2</sup>，无产权住房 41,152.8 m<sup>2</sup>，营业用房 10,288.2 m<sup>2</sup>）。该项目采用产权置换的方式进行原地安置。安置区建设地点位于濮阳县杨安路南侧、解放路东侧、伯玉路南北两侧。安置区规划用地面积 126,667.3 m<sup>2</sup>（合 190 亩），总建筑面积为 313,043 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 252,000 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 12,042 m<sup>2</sup>，地下建筑 49,001 m<sup>2</sup>。建设住宅 2,100 套，项目户均建筑面积为 120 m<sup>2</sup>。

#### （五）濮阳县龙城国际安置房建设项目（四期）

该项目改造范围为濮阳县城乡结合部的邢庄、裴西屯、王庄、孙庄、邢楼，改造区占地面积约 373,335.2 m<sup>2</sup>（合 560 亩），共涉及居民 1,310 户，拆迁房屋及构筑物 235,300 m<sup>2</sup>（均为有产权住房）。该项目采用产权置换的方式进行安置。安置区建设地点位于濮阳县富民路以北、大庆路以东、未来路南侧；学士路东、富民路北、未来路南、文硕路西侧。安置区规划用地面积 138,750 m<sup>2</sup>（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 m<sup>2</sup>。其中住宅建筑面积 270,600 m<sup>2</sup>；配套设施建筑面积 8,192.50 m<sup>2</sup>；地下建筑 48,682.8 m<sup>2</sup>。共建设住宅 2,255 套。项目户均建筑面积为 120 m<sup>2</sup>。

#### （六）濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目

该项目改造范围为铁丘路以北、解放路两侧居民区，改造区占地面积约 569.97 亩，共涉及居民 620 户，拆迁房屋及构筑物 119,800 m<sup>2</sup>。该项目采用产权置换的方式进行异地安置。安置区建设地点位于昌盛路北侧、解放路东侧、育北路西侧。安置区规划用地面积 66,667 m<sup>2</sup>（合 100 亩），总建筑面积为 141,615 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 114,000 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 9,968 m<sup>2</sup>，地下建筑 17,647 m<sup>2</sup>。共建设住宅 950 套，项目户均建筑面积为 120 m<sup>2</sup>。

#### （七）濮阳县棚户区改造清河小区安置房建设项目

该项目改造范围为濮阳县城乡结合部的西刘贯寨、前刘贯寨、东刘贯寨、沙河寨，改造区占地面积 1,780 亩，共涉及居民 5,692 人，2,267 户，拆迁房屋及构筑物 403,438 m<sup>2</sup>（均为有产权住房）。该项目采用产权置换的方式进行安置。置区建设地点位于濮阳县黄河路以南，胜利路以北，龙乡路以西，新东路以东地块。安置区规划用地面积 220,471.7 m<sup>2</sup>（合 330.706 亩），总建筑面积为 543,743 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 439,120 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 42,620 m<sup>2</sup>，地下建筑 62,003 m<sup>2</sup>。共建设住宅 3,992 套，项目户均建筑面积为 110 m<sup>2</sup>。

#### （八）濮阳县濮上人家安置房建设项目（三期）

该项目改造范围为濮阳县城乡结合部的谷家庄、张庄、吉村，改造区占地面积约 178,920.89 m<sup>2</sup>（合 268.38 亩），共涉及居民 639 户，拆迁房屋及构筑物 114,550 m<sup>2</sup>（均为住宅）。该项目采

用产权置换的方式进行安置。安置区建设地点位于工业路以东、国庆路以北、红旗路南侧；吉庆路西、红旗路南、国庆路北。项目安置区规划用地面积 86,667.1 m<sup>2</sup>（合 130 亩），总建筑面积为 174,840 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 132,285 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 16,168 m<sup>2</sup>，地下建筑 26387 m<sup>2</sup>。共建设住宅 1,067 套。项目户均建筑面积为 124 m<sup>2</sup>。

### （九）濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

该项目改造范围为南环路以南、解放路以东、马颊河以西居民区，改造区占地面积约 728 亩，共涉及居民 1,120 户，拆迁房屋及构筑物 250,000 m<sup>2</sup>（有产权住房 200,000 m<sup>2</sup>，无产权住房及集体用房 40,000 m<sup>2</sup>，营业用房 10,000 m<sup>2</sup>）。该项目采用产权置换的方式进行异地安置。安置区建设地点位于金沙街两侧、天庭南路西侧。安置区规划用地面积 93,333.8 m<sup>2</sup>（合 140 亩），总建筑面积为 300,000 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 240,000 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 17981.82 m<sup>2</sup>，地下建筑 42,018.18 m<sup>2</sup>。共建设住宅 2,000 套，项目户均建筑面积为 120 m<sup>2</sup>。

## 三、项目的公益性

项目区域内基础设施配套不到位，建设年代久远，房屋破旧，排水不畅，安全隐患大，居民生活不便，本项目将提高棚户区土地节约集约利用水平，提升城市居民居住水平，改善城市环境，完善城市功能。

项目实施有利解决低收入者住房问题，住房难和买房难的问题有效解决势必影响到社会的问题与和谐。为此，必须将这部分群体纳入住房保障体系，而棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公证。

本项目的建设能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。因此，本项目具有社会公益性。

经核查，本所律师认为，濮阳市濮阳县棚户区改造项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

#### **四、项目审批情况**

##### **（一）棚改计划**

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2018 年 4 月 20 日签发的《关于调整濮阳市 2018 年棚改项目计划的函》（豫保安居办函〔2018〕8 号），濮阳市濮阳县棚户区改造项目下 9 个棚户区改造项目均已纳入国家棚改计划。

##### **（二）濮阳县产业集聚区棚户区改造金堤小区安置房建设项目（三期）审批手续**

2017 年 10 月 14 日，县发改委作出《关于濮阳县产业集聚区棚户区改造金堤小区安置房（三期）建设项目可行性研究报告

的批复》（濮县发改〔2017〕167号），明确了该项目的建设规模和内容、选址意见等，其中总投资为63,762.00万元。

2018年8月13日，县国土局作出《关于濮阳县产业集聚区棚户区改造金堤小区安置房（三期）用地的预审意见》（濮县发改〔2018〕253号），同意该项目通过用地预审。

2018年8月18日，县发改委作出《关于濮阳县金堤小区三期安置房建设项目可行性研究报告变更的批复》（濮县发改〔2018〕176号），同意该项目变更，明确了该项目的建设规模和内容、总投资额等。

2018年8月22日，县环保局出具《建设项目环境影响登记表》，该项目环境影响登记表已完成备案，备案号：201841092800000297。

2018年9月12日，豫开城投取得县住建局核发《建设项目选址意见书》（选字第410928201809004号），建设项目名称为金堤小区三期安置房建设项目。

2018年10月17日，豫开城投取得县住建局核发《建设用地规划许可证》（地字第410928201810009号），建设项目名称为金堤小区三期安置房建设项目。

### （三）濮阳县产业集聚区棚户区改造盘锦小区安置房建设项目（三期）审批手续

2017年10月14日，县发改委作出《关于濮阳县产业集聚区棚户区改造盘锦小区安置房（三期）建设项目可行性研究报告

的批复》（濮县发改〔2017〕166号），明确了该项目的建设规模和内容、总投资、选址等意见。

2018年8月13日，县国土局作出《关于濮阳县产业集聚区棚户区改造盘锦小区安置房建设项目（三期）用地的预审意见》（濮县国土资〔2018〕256号），同意该项目通过用地预审。

2018年8月18日，县发改委作出《关于濮阳县盘锦小区三期安置房建设项目可行性研究报告变更的批复》（濮县发改〔2018〕同意该项目变更，明确了该项目的建设规模和内容、总投资额等。

2018年8月22日，县环保局出具《建设项目环境影响登记表》，该项目环境影响登记表已完成备案，备案号：201841092800000299。

2018年9月12日，豫开城投取得县住建局核发《建设项目选址意见书》（选字第410928201809001号、第410928201809002号、第410928201809003号），建设项目名称为盘锦小区三期安置房A地块、C地块、D地块建设项目。

2018年10月17日，豫开城投取得县住建局核发《建设用地规划许可证》（地字第410928201810006号、第410928201810007号、第410928201810008号），用地项目名称为濮阳县盘锦小区三期安置房A地块、C地块、D地块建设项目。

豫开城投已获得县国土局核发的《建设用地批准书》（市（县）〔2018〕建字第83-1号、第83-2号、第83-3号），项目名称分

别为濮阳县产业集聚区棚户区改造盘锦小区安置房（三期）A 地块、C 地块和 D 地块建设项目。

#### （四）濮阳县城北棚户区改造项目审批手续

2017 年 11 月 17 日，县环保局作出《关于对濮阳县城北棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（濮县环审〔2017〕75 号），同意该项目建设。

2017 年 11 月 17 日，城投公司取得县住建局核发《建设项目选址意见书》（选字第 410928201711291 号），建设项目名称为城北棚户区改造项目。

2017 年 11 月 17 日，县国土局作出《关于濮阳县城北棚户区改造项目用地的预审意见》（濮县国土资〔2017〕236 号），同意该项目通过用地预审。

2017 年 11 月 20 日，县发改委作出《关于濮阳县城北棚户区改造项目可行性研究报告变更的批复》（濮县发改〔2017〕271 号），同意该项目变更，原濮县发改〔2017〕163 号文件作废。明确了该项目的建设规模和内容、选址意见等，总投资 49,500.00 万元。

2017 年 11 月 20 日，城投公司取得县住建局核发《建设用地规划许可证》（地字第 410928201711306 号），用地项目名称为濮阳县城北棚户区改造项目。

（五）濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目审批手续

2017年11月17日，县环保局作出《关于对濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目环境影响报告表的批复》（濮县环审〔2017〕74号），同意该项目建设。

2017年11月17日，城投公司取得县住建局核发《建设项目选址意见书》（选字第410928201711290号），建设项目名称为濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目。

2017年11月17日，县国土局作出《关于濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目用地的预审意见》（濮县国土资〔2017〕237号），同意该项目通过用地预审。

2017年11月20日，县发改委作出《关于濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目可行性研究报告变更的批复》（濮县发改〔2017〕273号），同意该项目变更，原濮县发改〔2017〕164号文件作废。明确了该项目的建设规模和内容、选址等内容，总投资额为99,500.00万元。

2017年11月20日，城投公司取得县住建局核发《建设用地规划许可证》（地字第410928201711307号），用地项目名称为濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目。

#### （六）濮阳县龙城国际安置房建设项目（四期）

2017年10月14日，县发改委作出《关于濮阳县龙城国际安置房(四期)建设项目可行性研究报告的批复》（濮县发改〔2017〕169号），明确了该项目的建设规模和内容、总投资、建设期限、地点等意见。

2017年10月14日，县环保局作出《关于濮阳县龙城国际安置房(四期)建设项目环境影响报告表的批复》(濮县环审(2017)51号)，同意该项目建设。

2018年8月18日，县发改委作出《关于濮阳县龙城国际安置房四期建设项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改(2018)185号)，同意该项目变更，项目总投资98,998.00万元。原濮县发改(2017)169号批复文件作废。

2018年10月17日，建投公司取得县住建局核发的《建设用地规划许可证》(地字第410928201810004号、第410928201810005号)，用地项目名称均为濮阳县龙城国际安置房(四期)建设项目。

2018年12月3日，县政府作出《关于濮阳县龙城国际安置房(四期)建设项目用地划拨国有土地使用权的批复》(濮县发改(2018)128号)，该项目取得相应划拨用地作为项目建设用地。

(七)濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目审批手续

2017年10月17日，县环保局作出《关于濮阳县城市建设投资开发有限公司濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目环境影响报告表的批复》(濮县环审(2017)76号)，同意该项目建设。

2017年11月17日，城投公司取得县住建局核发《建设项目选址意见书》（选字第410928201711289号），建设项目名称为濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目。

2017年11月17日，县国土局作出《关于濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目用地的预审意见》（濮县国土资〔2017〕234号），同意该项目通过用地预审。

2017年11月20日，城投公司取得县住建局核发的《建设用地规划许可证》（地字第410928201711308号），用地项目名称为濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目。

2017年11月20日，县发改委作出《濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（濮县发改〔2017〕272号），同意该项目变更，原濮县发改〔2017〕161号文件作废。明确了该项目的建设规模和内容、选址意见等，总投资47,000.00万元。

#### （八）濮阳县棚户区改造清河小区安置房建设项目审批手续

2017年10月14日，县发改委作出《关于濮阳县棚户区改造清河小区安置房建设项目可行性研究报告的批复》（濮县发改〔2017〕165号），明确了该项目的建设规模和内容、总投资、选址等意见。

2018年8月10日，县发改委作出《关于濮阳县棚户区改造清河小区二期安置房建设项目建议书的批复》（濮县发改〔2018〕109号），同意该项目建设。

2018年8月13日，县国土局作出《关于濮阳县棚户区改造清河小区安置房建设项目用地的预审意见》(濮县国土资〔2018〕261号)，同意该项目通过用地预审。

2018年8月18日，县发改委作出《关于濮阳县清河小区改造一期安置房建设项目可行性研究报告的批复》(濮县发改〔2018〕190号)，同意该项目建设。

2018年8月18日，县发改委作出《关于濮阳县清河小区改造二期安置房建设项目可行性研究报告的批复》(濮县发改〔2018〕209号)，同意该项目建设。

2018年9月13日，豫开城投取得县住建局核发《建设项目选址意见书》(选字第410928201809008号、第410928201809010号、第410928201809006号、第410928201809007号、第410928201809005号、第4109282018090010号、第410928201809009号)，建设项目名称为濮阳县棚户区改造清河小区安置房(D-01-04、D-01-06、D-02-03、D-02-06、D-03-01、D-01-06、D-03-02)。

2018年11月07日，县环保局出具《建设项目环境影响登记表》，濮阳县棚户区改造清河小区造安置房建设项目(一期)环境影响登记表已完成备案，备案号：201841092800000397。

2018年11月07日，县环保局出具《建设项目环境影响登记表》，濮阳县棚户区改造清河小区造安置房建设项目(二期)环境影响登记表已完成备案，备案号：201841092800000396。

2018年11月16日，豫开城投取得县住建局核发的《建设用地规划许可证》（地字第410928201811003号、第410928201811005号、第410928201811002号、第410928201811004号、第410928201811001号、），项目名称为濮阳县清河小区棚户区改造一期安置房建设项目（D-01-04、D-01-06、D-02-03、D-02-06、D-03-01）。

2018年11月16日，豫开城投取得县住建局核发的《建设用地规划许可证》（地字第410928201811006号、第410928201811007号），项目名称为濮阳县清河小区棚户区改造二期安置房建设项目（D-01-06-02、D-03-02）。

#### （九）濮阳县濮上人家安置房建设项目（三期）审批手续

2017年10月14日，县发改委作出《关于濮阳县濮上人家安置房(三期)建设项目可行性研究报告的批复》(濮县发改(2017)158号)，明确了该项目的建设规模和内容、总投资、建设期限、地点等意见。

2017年10月14日，县环保局作出《关于濮阳县濮上人家安置房(三期)建设项目环境影响报告表的批复》(濮县环审(2017)50号)，同意该项目建设。

2018年8月10日，县发改委作出《关于濮阳县濮上人家安置房三期建设项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改(2018)184号)，同意该项目变更。

2018年8月13日，县国土局作出《关于濮阳县濮上人家安置房三期建设项目用地的预审意见》（濮县国土资〔2018〕254号），该项目通过用地预审。

2018年9月17日，建投公司取得县住建局核发《建设项目选址意见书》（选字第410928201809013号），建设项目名称为濮上人家安置房三期建设项目。

2018年10月17日，建投公司取得县住建局核发《建设用地规划许可证》（地字第410928201810003号），用地项目名称为濮上人家安置房三期建设项目。

（十）濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目审批手续

2017年11月17日，县环保局作出《关于濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造建设项目环境影响报告表的批复》（濮县环审〔2017〕73号），同意建设该项目。

2017年11月17日，城投公司取得县住建局核发《建设项目选址意见书》（选字第410928201711292号），项目名称为魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造建设项目。

2017年11月17日，县国土局作出《关于濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目用地的预审意见》（濮县国土资〔2017〕235号），同意该项目通过用地预审。

2017年11月20日，县发改委作出《关于濮阳县魏庄、东街城中村改造项目二期（南关片区）棚户区改造项目可行性研究报告

告变更的批复》（濮县发改〔2017〕274号），同意该项目变更，原濮县发改〔2017〕162号文件作废。明确了该项目的建设规模和内容、选址意见等，总投资为95,000.00万元。

2017年11月20日，城投公司取得县住建局核发《建设用地规划许可证》（地字第410928201711305号），用地项目名称为濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造建设项目。

经核查，本所律师认为，濮阳市濮阳县棚户区改造项目已列入国家棚改计划，取得可研批复、土地审批、规划审批和环评审批，项目立项审批手续真实、有效。

## 五、项目收益性与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，濮阳市濮阳县棚户区改造项目收益通过土地出让来实现，因此，本项目具有收益性。

濮阳市濮阳县棚户区改造项目总投资为918,901万元，共申请债券资金为710,100万元，已于2018年使用债券资金80,000.00万元，2019年使用债券资金123,100.00万元，2020使用债券资金42,800.00万元，2021年使用107,300.00万元，2022计划使用356900万元，已使用77,600.00万元。本次申请21,000.00万元。

2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债三期-河南省2020年二十六期专项债券中28,000.00万元资金用途调整，期限为三十年，利率是3.76%，于河南省2020年二十六期专项债券到期一次性偿还28,000.00万元本金。根据项目资金平衡分析结果，濮阳市濮阳县棚户区改造项目的本息资金覆盖率大于1.10。

经核查，本所律师认为，濮阳市濮阳县棚户区改造项目部分资金来源于前期已发行专项债资金用途调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定，具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

## 六、有关中介机构及文件

### （一）律师事务所及《法律意见书》

本所为濮阳市濮阳县棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且均通过年度检验。本所及经办律师具备为濮阳市濮阳县棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

### （二）会计师事务所及《专项评价报告》

河南卓越会计师事务所（普通合伙）为濮阳市濮阳县棚户区改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

卓越会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 91410100MA406HQH8F 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0002295）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。卓越会所及经办会计师具备为濮阳市濮阳县棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、濮阳县住房和城乡建设局系具有独立法人资格的机关单位，具备以濮阳市濮阳县棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资质。

2、濮阳市濮阳县棚户区改造项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、濮阳市濮阳县棚户区改造项目已列入国家棚改计划，取得可研批复、土地审批、规划审批和环评审批，项目立项审批手续真实、有效。

4、濮阳市濮阳县棚户区改造项目**部分资金来源于前期已发行专项债资金用途调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定**，具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

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

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章

(此页为《河南克谨律师事务所关于濮阳市濮阳县棚户区改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人：

田玉州  
田玉州

经办律师：

邹善梅  
邹善梅

刘豆豆

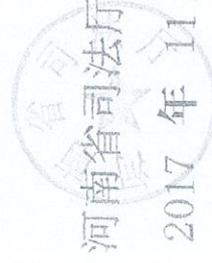
刘豆豆

2020年2月27日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000699954464B

河南克谨 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 18 日

本证书由司法部统一印制，有效期至2021年12月31日。

No. 70094973

中华人民共和国司法部监制

# 律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000699954464B

河南克谨

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1月21日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南克谨律师事务所
住所	河南省郑州市郑汴路39号长 城康桥商务广场27层271 6号
负责人	田玉州
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	郑州市司法局
批准文号	豫司许律管决[2010]2号
批准日期	2010-01-04

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	孙天义 李庚 田玉州
-----	------------------



### 律师事务所变更登记（八）

### 律师事务所年度考核记录

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

考核年度	2017年度
考核结果	合格
考核机关	扬州市司法局
考核日期	2018年5月31日

考核年度	2018年度
考核结果	合格
考核机关	扬州市司法局
考核日期	2019年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411505384

法律职业资格  
或律师资格证号

A28104107370087  
发证机关 河南省司法厅  
发证日期 2014年06月19日



持证人 邹善梅

性别 女

身份证号 410727198704031528

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
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 2019.6.1至 2020.5.31

### 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 律师年度考核备案
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31



执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 Y4101201611357446

法律职业资格  
或律师资格证号 A20144117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 12 月 26 日



持证人 刘豆豆

性别 女

身份证号 412827199112270025

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 河南省司法厅公证工作指导处 律师年度考核备案 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	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 河南省司法厅公证工作指导处 律师年度考核备案 专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31



濮阳县濮上人家四期安置房建设项目  
法律意见书



---

地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的

法律意见书

致：濮阳县住房和城乡建设局

河南克谨律师事务所受托担任濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

# 目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况与公益性.....	5
三、项目审批情况.....	6
四、项目收益性与融资平衡安排.....	9
五、有关中介机构及文件.....	9
六、结论性意见.....	10

## 第一部分 引言

### 一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
县住建局	濮阳县住房和城乡建设局
县发改委	濮阳县发展和改革委员会
县建投	濮阳县建设投资有限公司
《专项评价报告》	《濮阳县濮上人家四期安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《实施方案》	《濮阳县濮上人家四期安置房建设项目实施方案》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的法律意见书》
卓越会所	河南卓越会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

### 二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对濮阳县濮上人家四期安置房建设项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

4、本所及本所经办律师仅就濮阳县濮上人家四期安置房建设项目有关的法律问题发表意见，并不对有关可研、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

6、本法律意见书供濮阳县濮上人家四期安置房建设项目申请专项债券及发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目单位的主体资格

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的项目单位为濮阳县住房和城乡建设局，实施单位为濮阳县建设投资有限公司。县住建局现持有濮阳县人民政府于 2017 年 8 月 22 日核发的《统一社会信用代码证书》，载明基本信息如下：

机构名称：濮阳县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1141092800565365XP

机构性质：机关

机构地址：河南省濮阳县红旗路东段路南

负责人：李玉民

经核查，本所律师认为，濮阳县住房和城乡建设局系具有独立法人资格的机关单位，具备以濮阳县濮上人家四期安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

### 二、项目基本情况与公益性

#### （一）建设地点

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目选址为铁丘路以南、郭寨路以北、长庆路以西、发展路以东。

#### （二）建设内容及规模

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目建设安置房 1,680 套，总建筑面积 249,135.33 m<sup>2</sup>，其中，地上建筑面积 182,705.33 m<sup>2</sup>，

地下面积 66,430 m<sup>2</sup>。

#### （四）项目的公益性

项目区域范围内房屋布局不合理，设施不足，功能单一，环境差，土地利用效率极低，随着城市建设发展步伐的进一步加快，使得本来就缺乏的耕地变得更加紧张，产生了农村集体土地与城市国有土地、城市开发用地与保障粮食的基本耕地的冲突。

土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。本项目进一步优化土地利用空间和布局结构，提升城市形象和品位的作用，不仅有利于建设创新型城市，实现产业转型升级，加强土地集约利用，还能引导商业消费向商业功能中心区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中，充分发挥土地利用的集聚效应，提高土地的利用效益。因此，本项目具有社会公益性。

经核查，本所律师认为，濮阳县濮上人家四期安置房建设项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

### 三、项目审批情况

#### （一）棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 2 月 15 日下发的《关于下达全省 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1 号），濮阳县濮上人家四期安置房建设项目在河南省 2019 年城市棚户区改造项目计划

内，且已列入国家棚改计划。

## （二）立项审批

2018年12月19日，县发改委对县建投报送的《濮阳县濮上人家四期安置房建设项目建议书》作出《关于濮阳县濮上人家四期安置房建设项目建议书的批复》（濮县发改〔2018〕283号），县发改委同意县建投实施濮阳县濮上人家四期安置房建设项目，并对该项目的建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等事项进行批复。

2019年3月28日，县发改委对县建投报送的《关于呈报濮阳县濮上人家安置房（四期）建设项目可行性研究报告的请示》作出《关于濮阳县濮上人家四期安置房建设项目可行性研究报告的批复》（濮县发改〔2019〕57号），县发改委同意建设该项目，并对项目建设规模内容、投资概算及资金来源、项目选址、建设期限等事项作出批复。

## （三）用地审批

2016年7月21日，县建投取得《国有土地使用证》（濮县国用〔2016〕第119号），载明，土地使用权人为县建投，地块坐落濮阳县铁丘路以南、郭寨路以北、长庆路以西、发展路以东，用途为住宅，使用权类型为划拨，使用权面积为69,301.3 m<sup>2</sup>。

## （四）规划审批

2019年1月4日，濮阳县濮上人家四期安置房建设项目取得县住建局核发的《建设项目选址意见书》（选字第

410928201901457号), 载明, 濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的建设单位为县建投, 建设位置为濮阳县铁丘路以南、郭寨路以北、长庆路以西、发展路以东, 用地面积为 69,301.3 m<sup>2</sup>, 建设规模为 249,135.33 m<sup>2</sup>。

2019年2月1日, 濮阳县濮上人家四期安置房建设项目取得县住建局核发的《建设用地规划许可证》(地字第410928201902578号), 载明, 濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的用地单位为县建投, 用地位置为濮阳县铁丘路以南、郭寨路以北、长庆路以西、发展路以东, 用地性质为住宅, 用地面积为 69,301.3 m<sup>2</sup>, 建设规模为 249,135.33 m<sup>2</sup>。

2019年1月4日, 濮阳县濮上人家四期安置房建设项目取得县住建局核发的《建设工程规划许可证》(建字第410928201903778号), 载明, 濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的建设单位为县建投, 建设位置为濮阳县铁丘路以南、郭寨路以北、长庆路以西、发展路以东, 建设规模为 249,135.33 m<sup>2</sup>。

#### (五) 环评备案

2019年3月21日, 濮阳县濮上人家四期安置房建设项目进行环境影响登记, 并完成备案, 备案号: 201941092800000226。

经核查, 本所律师认为, 濮阳县濮上人家四期安置房建设项目已列入国家棚改计划, 取得可研批复、土地证、规划审批和环评审批, 项目立项审批手续真实、有效。

#### 四、项目收益性与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，濮阳县濮上人家四期安置房建设项目收益通过土地出让来实现，因此，本项目具有收益性。

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目拟申请使用专项债券资金总计55,900.00万元，已于2019年使用债券资金7,500.00万元，2020年使用债券资金4,000.00万元，2021年使用债券资金9,000.00万元，2022计划使用35400万元，已使用18000万元。本次申请2600万元。根据项目资金平衡分析结果，濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的本息资金覆盖率大于1.10。

经核查，本所律师认为，濮阳县濮上人家四期安置房建设项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

#### 五、有关中介机构及文件

##### （一）律师事务所及《法律意见书》

本所为濮阳县濮上人家四期安置房建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本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：31410000699954464B），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》；且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为濮阳县濮上人家四期安置房建设项目提供法律服务的业务资格。

##### （二）会计师事务所及《专项评价报告》

河南卓越会计师事务所（普通合伙）为濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

卓越会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 91410100MA406HQH8F 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0002295）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。卓越会所及经办会计师具备为濮阳县濮上人家四期安置房建设项目进行专项评价的业务资格。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、濮阳县住房和城乡建设局系具有独立法人资格的机关单位，具备以濮阳县濮上人家四期安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

2、濮阳县濮上人家四期安置房建设项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、濮阳县濮上人家四期安置房建设项目已列入国家棚改计划，取得可研批复、土地证、规划审批和环评审批，项目立项审批手续真实、有效。

4、濮阳县濮上人家四期安置房建设项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

5、为濮阳县濮上人家四期安置房建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(此页为《河南克谨律师事务所关于濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的法律意见书》之签章页)



负责人: 田玉州  
田玉州

经办律师: 邹善梅  
邹善梅

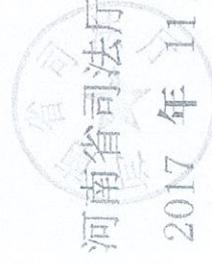
刘豆豆  
刘豆豆

2020年2月27日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000699954464B

河南克谨 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 18 日

本证书由司法部统一印制，有效期至2021年12月31日。

No. 70094973

中华人民共和国司法部监制

# 律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000699954464B

河南克谨

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1月21日



### 律师事务所变更登记（八）

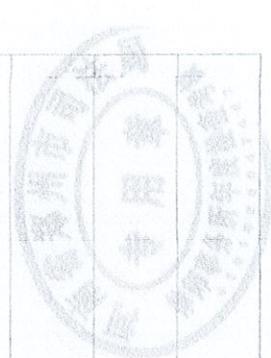
### 律师事务所年度考核记录

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

考核年度	2017年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年5月31日

考核年度	2018年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2019年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201411505384

法律职业资格  
或律师资格证号

A28104107370087

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2014年06月19日



持证人 邹善梅

性别 女

身份证号 410727198704031528

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
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 2019.6.1至 2020.5.31

### 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 律师年度考核备案
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31



执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 Y4101201611357446

法律职业资格  
或律师资格证号 A20144117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 12 月 26 日



持证人 刘豆豆

性别 女

身份证号 412827199112270025

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 河南省司法厅 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2018.1.15

### 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 河南省司法厅 律师年度考核备案 专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

