



河南钟秀律师事务所

关于郑州高新区榆林安置房建设项目

法律意见书

2022年04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

关于郑州高新区榆林安置房建设项目 法律意见书

(2022) 豫钟非诉字第 130 号

致：郑州高新建设集团有限公司

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”）作为郑州高新区榆林安置房建设项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就郑州高新区榆林安置房建设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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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，就郑州高新区榆林安置房建设项目相关事宜，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	郑州高新区榆林安置房建设项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	郑州高新区榆林安置房建设项目法律意见书
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《郑州高新区榆林安置房建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	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、郑州高新建设集团有限公司已向本所律师保证，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郑州高新建设集团有限公司。

名称：郑州高新建设集团有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：王荣涛

注册资本：柒亿伍仟万圆整

成立日期：2004年02月23日

经营期限：2004年02月23日至2034年02月22日

住所：郑州高新技术产业开发区黄杨街与碧荷路东南角邻礼中心

统一社会信用代码：91410100758391674D

经营范围：许可项目：建筑智能化工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑材料销售；新兴能源技术研发；园林绿化工程施工；通用设备制造（不含特种设备制造）；机械设备销售；土地整治服务；金属材料销售；房屋拆迁服务；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭

营业执照依法自主开展经营活动)

综上，本所律师认为：郑州高新建设集团有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，具备以郑州高新区榆林安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

(二) 项目概况

本项目建设地点位于高新区落樱街以南、滨河路以北、长椿路两侧，规划总用地面积 117378.00m² (约 176.06 亩)，其中 A2-05-03 地块位于落樱街以南、青杨路以西、滨河路以北、红叶路以东，规划用地面积 27965.00m² (约 41.95 亩)；A2-06-02 地块位于落樱街以南、长椿路以西、滨河路以北、青杨路以东，规划用地面积 28821.00m² (约 43.23 亩)；B1-05-04 地块位于落樱街以南、迎春路以西、滨河路以北、长椿路以东，规划用地面积 31783.00m² (约 47.67 亩)；B1-06-01 地块位于落樱街以南、紫藤路以西、滨河路以北、迎春路以东，规划用地面积 28809.00m² (约 43.21 亩)。

本项目采用原地安置，安置区位于高新区落樱街以南、滨河路以北、长椿路两侧，规划总用地面积 117378.00m² (约 176.06 亩)，其中：建筑占地面积 19637.06m²，绿地面积 35596.24m²，体育活动场地 12060.00m²，道路广场硬化及铺装面积 50084.70m²。项目总建筑面积 504752.16m²，其中地上建筑面积 345555.73m²，包括住宅 335835.42m²、幼儿园 2565.28m²、公共配建用房

7155.03m²，地下建筑面积 159196.43m²，包括地下车库（含人防）141349.94m²、设备用房 4000.00m²、非机动车车库 13846.49m²。机动车停车位 3349 个（地上 298 个，地下 3051 个），非机动车停车位 7025 个（地上 1337 个，地下 5688 个）。项目建成后，可提供安置房 3720 套。

其中：A2-05-03 地块规划用地面积 27965.00m²（约 41.95 亩），其中：建筑占地面积 5180.27m²，绿地面积 8456.62m²，体育活动场地 3040.00m²，道路广场硬化及铺装面积 11288.11m²，建筑密度 18.52%，容积率 2.99，绿地率 30.24%。项目总建筑面积 124305.59m²，其中地上建筑面积 83599.69m²，包括住宅 81268.76m²、公共配建用房 2330.93m²，地下建筑面积 40705.90m²，包括地下车库（含人防）36524.94m²、设备用房 1000.00m²、非机动车车库 3180.96m²。机动车停车位 868 个（地上 78 个，地下 790 个），非机动车停车位 1855 个（地上 310 个，地下 1545 个）。项目建成后，可提供安置房 1112 套（折算户数 848 套）。

A2-06-02 地块规划用地面积 28821.00m²（约 43.23 亩），其中：建筑占地面积 5108.27m²，绿地面积 8715.47m²，体育活动场地 3040.00m²，道路广场硬化及铺装面积 11957.26m²，建筑密度 17.72%，容积率 2.99，绿地率 30.24%。项目总建筑面积 120658.16m²，其中地上建筑面积 86290.86m²，包括住宅 82208.84m²、幼儿园 2565.28m²、公共配建用房 1516.74m²，地

下建筑面积 34367.30m²，包括地下车库（含人防）30226.96m²、设备用房 1000.00m²、非机动车车库 3140.34m²。机动车停车位 755 个（地上 68 个，地下 687 个），非机动车停车位 1615 个（地上 310 个，地下 1305 个）。项目建成后，可提供安置房 728 套。

B1-05-04 地块规划用地面积 31783.00m²（约 47.67 亩），其中：建筑占地面积 4710.47m²，绿地面积 9614.36m²，体育活动场地 2980.00m²，道路广场硬化及铺装面积 14478.17m²，建筑密度 14.82%，容积率 2.88，绿地率 30.25%。项目总建筑面积 134549.32 m²，其中地上建筑面积 91614.56 m²，包括住宅 89890.88m²、公共配建用房 1723.68m²，地下建筑面积 42934.76 m²，包括地下车库（含人防）37722.24m²、设备用房 1000.00 m²、非机动车车库 4212.52m²。机动车停车位 925 个（地上 81 个，地下 844 个），非机动车停车位 1905 个（地上 410 个，地下 1495 个）。项目建成后，可提供安置房 912 套。

B1-06-01 地块规划用地面积 28809.00m²（约 43.21 亩），其中：建筑占地面积 4638.05m²，绿地面积 8809.79m²，体育活动场地 3000.00m²，道路广场硬化及铺装面积 12361.16m²，建筑密度 16.10%，容积率 2.92，绿地率 30.58%。项目总建筑面积 125239.09 m²，其中地上建筑面积 84050.62 m²，包括住宅 82466.94m²、公共配建用房 1583.68m²，地下建筑面积 41188.47 m²，包括地下车库（含人防）36875.80m²、设备用房 1000.00 m²、非机动车车库 3312.67m²。机动车停车位 801 个（地上 71

个,地下 730 个),非机动车停车位 1650 个(地上 307 个,地下 1343 个)。项目建成后,可提供安置房 968 套(折算户数 784 套)。

(三) 项目批复文件

郑州高新建设集团有限公司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。

2022 年 4 月 5 日,郑州高新技术产业开发区管委会国土规划建设局作出《郑州高新区榆林安置房建设项目用地预审意见》,原则通过预审。

2022 年 4 月 6 日,郑州高新技术产业开发区管理委员会作出《关于郑州高新区榆林安置房建设项目可行性研究报告的批复》(郑开管文〔2022〕39 号),原则同意郑州高新区榆林安置房建设项目。

2022 年 4 月 6 日,郑州高新区榆林安置房建设项目环境影响登记表已经完成备案,备案号:20224101000100000021。

2017 年 9 月 9 日,河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于调整 2017 年棚改项目计划的批复》(豫保安居办〔2017〕47 号),本项目已纳入棚改计划。

本所律师认为:本项目已经纳入棚改计划,取得用地预审意见、可研批复、环境影响登记表。

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,郑州高新区榆林安置房建设项目总投资

245,207.01 万元，其中：计划申请专项债券 90,000.00 万元、期限七年，项目资本金 155,207.01 万元由财政资金安排。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《郑州高新区榆林安置房建设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 1.42 倍；郑州高新区榆林安置房建设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

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，郑州市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民共享社会发展成果。

本项目改造范围为郑州市高新区西连河村，由于村内房屋剪度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在

严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，已成为困扰郑州市高新区发展的“痼疾”，因此亟需对其进行改造。

为了贯彻落实国家、河南省、郑州市及高新区各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善本项目覆盖范围内村庄居住环境和生活水平，同时推动郑州市城中村改造步伐，不断提高郑州高新区乃至整个郑州市的经济发展水平和房地产市场。

本项目的建设在改善当地城中村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。

综上，本项目具有良好的社会效益，具有一定的公益性。

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）郑州高新建设集团有限公司具备以郑州高新区榆林安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）郑州高新区榆林安置房建设项目属于有一定收益的公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，郑州高新区榆林安置房建设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，该项目已经纳入棚改计划，取得用地预审意见、可研批复、环境影响登记表。

（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郑州高新区
榆林安置房建设项目法律意见书》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

2022年04月06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
法律职业资格 或律师资格证号	5422	贾付山
发证机关	河南省司法厅	性别
发证日期	2020年08月16日	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年度	考核年度	2020年度 zzssfj
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 郑州	备案机关	河南省郑州市司法厅 专用章 2020年度考核备案
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日 zzssfj	备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日 zzssfj

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		
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273326		
发证机关	河南省司法厅	持证人	刘博
发证日期	2020年05月11日	性别	女
		身份证号	412826199503037523

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020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	2021年5月31日至 2022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

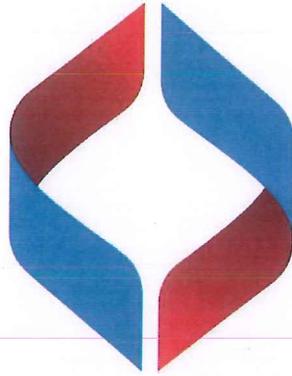
河南钟秀
律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关:



发证日期:

2017年11月20日



河南昭惠律师事务所

关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区

改造项目收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

中国·郑州

郑州市中原区 187 号泰隆大厦 1808

电话: 0371-67950812

邮箱: zhlawyer015@163.com

目录

第一章 前言.....	1
一、委托事项.....	1
二、出具本意见书的法律依据.....	1
三、释义.....	3
四、律师声明事项.....	4
第二章 正文.....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目核查.....	5
（一）项目概况.....	5
（二）项目手续核查.....	6
（三）项目公益性.....	7
（四）项目收益性.....	8
（五）项目资金筹措计划.....	8
（六）项目收益与融资自求平衡情况.....	8
三、项目法律风险评价.....	9
（一）工期延误风险.....	9
（二）市场风险.....	9
（三）投资测算及收入测算不准确风险.....	9
（四）利率波动风险.....	10
四、有关中介机构及文件.....	10
（一）律师事务所及《法律意见书》.....	10
（二）会计师事务所及《专项评估报告》.....	11
第三章 结论性意见.....	11

河南昭惠律师事务所
关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

(2022)昭意见字第 025 号

第一章 前言

一、委托事项

河南昭惠律师事务所接受委托担任登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造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。

二、出具本意见书的法律依据

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国律师法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《财政部关于印发〈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2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅〈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〉》、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律、法规以及规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

三、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
项目主管部门	登封市嵩阳街道办事处
项目业主	登封市嵩阳街道办事处
《实施方案》	《登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《专项评估报告》	《登封市嵩阳街道办事处书院安置区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》
《法律意见书》	《登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》
弘立公司	河南弘立会计师事务所有限公司
本项目/项目	登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目
本所	河南昭惠律师事务所
元、万元	人民币元、万元

四、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1. 本所律师承诺，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。

2. 相关单位已向本所律师保证和承诺，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、复印材料及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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。未经本所书面授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二章 正文

基于上述释义及声明，本所律师现就登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、项目单位的主体资格

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目的主管部门和项目业主为登封市嵩阳街道办事处。根据中共登封市委机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码 11410185750734572X）显示，机构名称：登封市嵩阳街道办事处；机构性质：机关；机构地址：河南省登封市嵩阳路北段 220 号；负责人：李庆成。

本所律师认为，本项目主管部门和项目业主登封市嵩阳街道办事处系在中国境内依法设立的行政机关，具备以登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目核查

（一）项目概况

根据登封市发展和改革委员会作出的《关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（登发改审[2021]30 号）及《实施方案》，本项目基本情况如下：

1. 项目名称

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目。

2. 项目单位

项目主管部门与项目业主为登封市嵩阳街道办事处。

3. 项目建设地点

本项目位于登封市中城区北部，嵩阳中学西侧。

4. 项目建设规模和内容

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目规划总用地面积为 41305.03 平方米，总建筑面积 86929.91 平方米，其中地上总建筑面积 70585.48 平方米，地下建筑面积 16344.43 平方米，容积率 1.69，建筑密度 24.83%，配套建设幼儿园、社区综合服务用房、居家养老服务设施、社区卫生服务站、机动车及非机动车停车位、社区体育运动场地、给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯、绿化、道路等设施。

5. 项目总投资

项目估算总投资 48653.40 万元。

6. 项目建设工期

项目建设工期 28 个月。

（二）项目手续核查

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得手续如下：

1. 立项批复

登封市发展和改革委员会于 2021 年 9 月 15 日就本项目作出《关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（登发改审[2021]30 号）。原则同意实施登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目，并对项目建设的必要性、建设规模和内容、项目法人、总投资及资金来源、建设工期等作出了批复。

2. 环评批复

本项目已于 2021 年 12 月 16 日取得郑州市生态环境局登封分局关于本项目环评情况的复函（登环函[2021]31 号），本项目不纳入建设项目环境影响评价管理。

3. 用地手续

本项目已取得登封市自然资源和规划局颁发的不动产权证书，证书号：豫（2021）登封市不动产权第 0012487 号。用途：城镇住宅用地。

本项目已取得《中华人民共和国建设用地规划许可证》（登自然资源地字 410185202100024（变更））。土地用途：住宅用地兼容商服用地。本项目建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

经核查，本所律师认为登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目已取得可研批复、环评意见、不动产权证书、建设用地规划许可证且上述项目手续真实有效。

（三）项目公益性

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目的实施会带来良好的社会效益，具有社会公益性。主要体现为：

1. 项目的实施可以改善项目所在区域居民的生活环境和生活条件，有利于解决居住困难。

2. 项目的实施有利于科学规划原有土地，提高土地使用效率，提升城市形象，促进当地经济发展。

经核查，本所律师认为登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目的实施可以改善项目所在区域居民的生活环境和生活

条件，提高土地使用效率，具有社会公益性。

（四）项目收益性

根据《实施方案》及《专项评估报告》，登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目收益主要来源为土地出让收入。本项目具有一定的收益性。

（五）项目资金筹措计划

本项目总投资为 48653.40 万元。

1. 财政资金

财政资金 14653.40 万元，占比 30.12%。按照项目实施进度分年度到位。

2. 融资计划

本项目计划申请收益与融资自求平衡专项债券 34000.00 万元，占项目资金筹措总额的 69.88%。

根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 17000.00 万元；2024 年拟申请使用 7 年期专项债券 4000.00 万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（六）项目收益与融资自求平衡情况

根据《专项评估报告》，登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目收益主要通过土地出让收入实现。根据项目资金平衡分析结果，本项目经营活动产生的净现金流对于债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍，可以覆盖债券存续期内各年利息及到期偿还本金的支出需求。

经核查，本所律师认为登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，项目收益和融资自求平衡情况符合专项债券项目的要求。

三、项目法律风险评价

（一）工期延误风险

拖延项目工期因素主要包括气象环境、地质情况、环境勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、供应商供应的材料、设备的质量以及供应速度等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：在施工前详细收集并分析本地气象资料和地质地貌资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，制定相应应对预案。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（二）市场风险

本项目主要收入来源于土地出让收入，土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，受宏观政策影响较大。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：做好财政预算管理工作以及投融资规划和资金使用审核。在做收入测算时要充分考虑到下行风险，准确把握国家宏观经济形势、国家政策变化、及时调整策略。

（三）投资测算及收入测算不准确风险

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确地反映真实的投资情况，可能会出现对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险，导致项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，可以将专项债券收入、支出、还本、付息进行专项管理，并根据收入实现进度进行动态预测，如偿债出现困难，可通过调减投资计划、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。

（四）利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：针对该风险，可以动态调整债券发行期限，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。

四、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为登封市嵩阳街道办事处书院安置区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：314100006921686045），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登封市嵩阳街道办事处书院安置区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《专项评估报告》

河南弘立会计师事务所有限公司为登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评估报告》。

河南弘立会计师事务所有限公司现持有郑州市金水区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91410100764851745A）；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：41000074）。其经营范围为审计、验资、会计咨询、会计服务。司法会计鉴定。（凭执业证书核定的范围方可经营）。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。河南弘立会计师事务所有限公司及经办注册会计师具备为登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

第三章 结论性意见

本所律师通过核查项目相关文件及信息，根据相关法律法规及规范性文件的规定，发表结论性意见如下：

（一）登封市嵩阳街道办事处系在中国境内依法设立的行政机关，具备以登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目申请使用政府专项债券资金的主体资格。

（二）截至本《法律意见书》出具之日，登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目已取得可研批复、环评意见、不动产权证书、建设用地规划许可证且上述项目手续真实有效。

（三）登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目符合法律规定，项目的实施可以改善项目所在区域居民的生活环境和

生活条件，提高土地使用效率，符合专项债券项目公益性的要求。

（四）登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）登封市嵩阳街道办事处书院安置区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、会计师事务所及经办注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页为河南昭惠律师事务所《关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目法律意见书》之签章页)



负责人: 袁

责任律师: 袁

责任律师: 马

二零二二年二月八日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 314100006921686045

河南昭惠 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

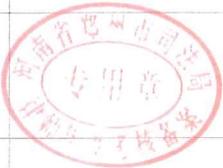
发证日期： 2017 年 11月 18 日

本证由 J:\005\1212\FY\Lablog 0.0.0.0 导出

No. 70094998

中华人民共和国司法部监制

执业机构	河南昭惠律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201010669124	持证人	虎子鑫
法律职业资格 或律师资格证号	A20076401050028	性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	410183198304075319
发证日期	2018年 10 29		

律师年度考核备案		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		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	2021年5月31日至 2022年5月31日

执业机构	河南昭惠律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201910125737	持证人	弓盛文
法律职业资格 或律师资格证号	A20164404024854	性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	410102199407280135
发证日期	2020年04月28日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	2020年度
考核结果		考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专职律师 律师年度考核备案	备案机关	河南省司法厅 专职律师 律师年度考核备案
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日	备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日



新乡经济技术开发区张兴庄城中村改造项目（二期）
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.....	3
第二章	重要声明.....	5
第三章	正文.....	6
一、	项目核查情况.....	6
(一)	项目概括.....	6
(二)	项目申报单位.....	6
(三)	项目公益性.....	7
(四)	项目审批情况.....	8
(五)	项目融资与收益平衡.....	9
二、	中介机构及有关文件.....	10
(一)	审计机构及专项评价报告.....	10
(二)	律师事务所及法律意见书.....	10
三、	项目风险提示.....	11
(一)	项目风险提示.....	11
(二)	项目风险控制措施.....	12
四、	总体结论性意见.....	13



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 010323 号

新乡经济技术开发区张兴庄城中村改造项目（二期）

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张兴庄城中村改造项目（二期）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张兴庄城中村改造项目（二期）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张兴庄城中村改造项目（二期）
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张兴庄城中村改造项目（二期）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张兴庄城中村改造项目（二期）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	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
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张兴庄城中村改造项目（二期），拆迁区域主要包括夏庄村、张兴庄村、位堤村。张兴庄位于新长大道以南、经四路以东、经五路（规划）以西、规划路以北区域，位堤位于新长大道以南、张兴庄东南方向，夏庄位于锦绣大道东侧。本项目张兴庄就地安置，位堤、夏庄采用异地安置，与张兴庄安置区集中在一起。本项目拆迁区域为张兴庄村、位堤村、夏庄村，共涉及房屋征收户数 110 余户、约 470 人，房屋征收面积约 3 万平方米。项目安置总用地规模约 15.37 亩，采用异地安置的方式建设安置房。

（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。

(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，本项目征收范围为夏庄村、张兴庄村、位堤村，安置住房四至范围为大沙河以东、新长北线以南、经五路以西、规划路以北，年度计划情况为年度计划征收户数100户，年度计划征收房屋建筑面积16335平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）198套/户，计划开工时间2020年4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张兴庄城中村改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（新经开经审〔2019〕33号），同意本项目可行性研究报告。

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：20204107000300000001，公告日2020年1月2日。

4、项目土地审批

（1）根据新乡市国土资源局于2018年6月27日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》豫〔2018〕新乡市不动产权第0021241号），本项目已经完成土地出让手续，并取得不动产权。

（2）根据新乡市国土资源局于2018年6月27日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》豫〔2018〕新乡市不动产权第0021248号），本项目已经完成土地出让手续，并取得不动产权。

（3）根据新乡市国土资源局于2018年6月27日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》豫〔2018〕新乡市不动产权第0021262号），本项目已经完成土地出让手续，并取得不动产权。

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、用地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 14,989.34 万元。其中：申请专项债券资金 11,900.00 万元；由财政资金安排 3,089.34 万元。

根据《新乡经济技术开发区张兴庄城中村改造项目（二期）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“1.1”。

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、根据专项债相关要求，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、可行性研究报告、用地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。

本法律意见书一式肆份，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张兴庄城中村改造项目（二期）法律意见书》签字页)



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

河南安实律师事务所
关于刘太营棚户区改造项目二期工程
之
法律意见书



地 址：郑州市商务外环路7号众基上东国际22层

电 话：0371-55290259

传 真：0371-55290259

邮 编：450000

河南安实律师事务所

关于刘太营棚户区改造项目二期工程法律意见书

编号：ASYJS20210201号

根据《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）、《财政部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）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部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）、《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律、法规及规范性文件之规定，河南安实律师事务所作为刘太营棚户区改造项目二期工程的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券申报使用事宜，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、 释义

除非文中另有所指，下列词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

本项目	指	刘太营棚户区改造项目二期工程项目
《实施方案》	指	《刘太营棚户区改造项目二期工程项目实施方案》
《专项评价报告》	指	《刘太营棚户区改造项目二期工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《项目可行性研究报告》	指	《刘太营棚户区改造项目二期工程项目可行性研究报告》
《法律意见书》	指	《刘太营棚户区改造项目二期工程法律意见书》
中喜河南分所	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	指	河南安实律师事务所
元	指	人名币元

二、律师声明事项

1、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、法规和财政部的有关规范性文件，并根据本所律师对有关事实的了解和对有关法律的理解发表法律意见。

2、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，对本项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本法律意见书仅供申报使用本期专项债券之目的使用，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申报使用本期专项债券所必备的法律文件，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。

4、本所出具法律意见书的前提是委托人保证其已经向本所律师提供了为出具本法律意见书所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、附本材料或口头证言，保证向本律师提供的上述材料不存在重大遗漏和虚假陈述，有关材料上的所有签字或印章真实，有关复印件、副本与原件、正本一致。

5、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、公司或其他有关单位出具的证明文件以及有关的其他中介机构出具的书面报告或专业意见就该等事实发表法律意见书。

6、在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、行政法规和有关规范性文件的明确要求，对与本项目申报使用政府专项债券的合法性及有重大影响的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、资产评估等专业事项和报告发表意见。

7、本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计和资产评估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，对于该等文件所涉内容，本所律师并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

8、本所律师同意部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

第二部分 正文

一、主体资格

本项目的项目单位是南阳市城乡一体化示范区国土建设局，机构性质系机关单位（内设机构），统一社会信用代码 11411300094787608F，位于南阳市迎宾大道 6 号。

经核查，本所律师认为，南阳市城乡一体化示范区国土建设局是依法成立、有效存续的机关单位，具备以刘太营棚户区改造项目二期工程申请地方政府专项债券的主体资格。

二、项目基本情况

1、项目建设地点

刘太营棚户区改造项目二期工程位于南阳市淮河大道以东、机场北四路以南、机场北三路以北。

2、建设规模及内容

二期工程建设包含住宅楼 1#楼至 15#楼、U1#楼、地上变配电间 1#-3#、含人防设施的部分地库。总建筑面积为 138042.92 平方米，地上建筑面积为 95287.97 平方米，住宅建筑面积为 93233.07 平方米，物业管理用房建筑面积为 426.79 平方米，公厕建筑面积为 153.03 平方米，垃圾转运站建筑面积为 111.53 平方米，村委办公用房建筑面积为 425.66 平方米，居民变配电房建筑面积为 523.13 平方米，地上楼梯间及风井建筑面积为 414.76 平方米；地下建筑面积为 42754.95 平方米，地下车库建筑面积为 26109.35 平方米，主楼地下建筑面积为 16645.60 平方米；并进行相关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。设计总户数 590 户，总人数 2065 人。

3、建设期

本项目从可行性研究报告编制到竣工交付使用，项目计划安排总工期为 36

个月。

4、项目总投资

本项目总投资 40000.00 万元，其中工程费用 33154.17 万元，其他费用 1466.78 万元，基本预备费 1731.05 万元，建设期利息 3648.00 万元。

三、项目的公益性及收益性

1、项目公益性

本项目建设是通过棚户区改造建设，撤村并点，集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，整合土地资源，实现土地集约利用。项目建成后，可大大缓解南阳市棚户区居民居住条件“脏、乱、差”的局面，通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区。本项目建设后，有助于改善南阳市的投资环境，加速招商引资力度，同时也必将快速提升项目区域内土地的价值空间；可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进南阳市经济快速健康发展；同时可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，为乡镇企业发展提供平台，为扩大就业增添岗位。

2、项目收益性

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部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）等文件要求，专

项用于偿还债券本息。

四、项目的审批情况

2020年3月9日南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于〈刘太营棚户区改造项目二期工程建议书〉的批复》宛示范发改预〔2020〕39号，同意对刘太营棚户区改造项目二期工程予以立项。

2020年3月16日南阳市城乡一体化示范区国土建设局出具《关于刘太营棚户区改造项目二期工程用地预审意见》宛示范土建函〔2020〕45号，本项目通过用地预审，项目在开工建设前依法完成相关用地手续。

2020年3月18日南阳市城乡一体化示范区环境保护局出具《关于对刘太营棚户区改造项目二期工程建设项目环境影响报告表的审批意见》宛示范环审〔2020〕31号。

2020年3月20日南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局为本项目颁发《建设项目选址意见书》选字第宛示范〔2020〕第024号。

2020年3月30日南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于刘太营棚户区改造项目二期工程可行性研究报告的批复》宛示范发改预〔2020〕79号，同意该项目的可行性研究报告。

2020年4月13日南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于〈刘太营棚户区改造项目二期工程初步设计〉的批复》宛示范发改预〔2020〕81号，对项目建设规模与内容、拟建地点、工程总概算进行审批，并要求严格按照施工图设计抗震要求、建（构）筑要求施工，确保工程质量及施工安全。

2020年4月29日南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局为本项目颁发《建设用地规划许可证》地字第宛示范〔2020〕第023号。

2020年5月13日南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局为本项目颁发《建设工程规划许可证》建字第宛示范〔2020〕第024号。

2020年6月12日河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于下发《关于调整2020年南阳市部分棚改项目计划的复函》（豫保安居办〔2020〕12号），刘太营棚户区改造项目二期工程已列入河南省2020年南阳市棚改计划调整及新增项目表。

经核查，本所律师认为，本项目已取得部分主管部门的批复文件，相关文件真实有效。本项目已完成部分审批手续，应当按照法律法规要求，持续完善后续程序，推动项目建设工作。

五、投资估算与资金筹措

本项目总投资40,000.00万元。其中：财政安排资金8,000.00万元，占总投资的20.00%；专项债券资金32,000万元，占总投资的 80.00%。

本项目计划申请使用债券资金总额32,000.00万元。已于2021年已使用债券资金3,500.00万元，本次申请使用10,000.00万元。

六、预期收益和融资平衡情况

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具《南召县社会化城区停车场建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，经过测算，在按居住用地地价平均增长率为6.40%的100%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为85,071.05万元，本息覆盖倍数2.08倍；在按居住用地地价平均增长率为6.40%的90%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为81,588.15万元，本息覆盖倍数1.99倍；在按居住用地地价平均增长率为6.40%的80%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为78,229.42万元，本息覆盖倍数1.91倍。预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。同时认为，刘太营棚户区改造项目二期工程申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为刘太营棚户区改造项目二期工程提供足够的资金支持，保证刘太营

棚户区改造项目二期工程的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足刘太营棚户区改造项目二期工程申报使用债券资金项目还本付息要求。

本所律师认为，经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目收益可以覆盖融资成本，满足项目收益与融资自求平衡的要求，资金无法偿还风险较低。

七、中介机构及相关文件

1、会计师事务所

中喜会计师事务所（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统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（证书序号：5003321）。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。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托对本项目对应的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《专项评价报告》。

本所律师认为：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）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，具备为申请使用本期债券出具专项评价报告的资质。

2. 律师事务所

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颁发的统一社会信用代码为31410000661892173E的《律师事务所执业许可证》。

本所作为本项目的专项法律顾问并出具法律意见书，本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章，经办律师均通过司法行政主管部门的年度考核。

本所律师认为：河南安实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，经办律师具备相应的从业资格，故本所及经办律师具备为申报使用

本期债券出具法律意见书的业务资格。

八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、申报使用本期债券的募集资金将用于刘太营棚户区改造项目二期工程建设，符合使用政府专项债券的相关要求。

2、南阳市城乡一体化示范区国土建设局是依法成立、有效存续的机关单位，具备以刘太营棚户区改造项目二期工程申请地方政府专项债券的主体资格。

3、申报使用本期债券符合相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

4、截至本法律意见书出具日，刘太营棚户区改造项目二期工程已取得相关主管部门的部分批复文件，相关文件真实有效，将持续完善后续程序，推动项目建设工作。

5、刘太营棚户区改造项目二期工程具有公益性及收益性，符合地区发展规划及相关法律法规的规定。

6、为申报使用本期债券提供中介服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书仅供刘太营棚户区改造项目二期工程申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

法律意见书一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为河南安实律师事务所关于刘太营棚户区改造项目二期工程之法律意见书的签署页）



经办律师：罗晓琼

【 罗晓琼 】

经办律师：熊光卫

【 熊光卫 】

2021 年 2 月 18 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000661892173E

河南安实



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:

2019年 07月 02日

执业机构 **河南安实律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101200211881408**

法律职业资格
或律师资格证号 **17200176100197**

发证机关

发证日期 **2019** 年 **07** 月 **02** 日



持证人 **罗晓琼**

性 别 **女**

身份证号 **422601197610270026**



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	二〇二〇年度
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 2021.6.1至 2022.5.31

执业机构 **河南安实律师事务所**



执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101200910388804**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20074101050516**

持证人 **熊光卫**

性别 **男**

发证机关 **河南省司法厅**

身份证号 **413026198203106016**

发证日期 **2019年07月02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	二〇二〇年度
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 2021.6.1至 2022.5.31



河南仟问律师事务所
关于南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的
法律意见书

目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	5
一、	南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目情况.....	5
	（一）项目主体资格.....	5
	（二）项目公益性及收益性.....	5
	（三）项目立项审批文件.....	6
二、	南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的中介机构及文件.....	8
	（一）审计机构及专项评价报告.....	8
	（二）律师事务所及法律意见书.....	8
三、	南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的法律风险及控制措施.....	8
四、	总体结论性意见.....	10

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2021】第 02058 号

河南仟问律师事务所

关于南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的 法律意见书

致：南阳市龙城投资开发有限公司

河南仟问律师事务所接受南阳市龙城投资开发有限公司的委托，就南阳市卧龙区王营区域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）、《关于印发〈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2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等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，就南阳市卧龙区王营区域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	南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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）
7	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）
8	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）
9	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》〔2018〕28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〔2018〕61号	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
12	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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》、财预〔2018〕28号文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，对南阳市卧龙区王营区域棚户区改造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南阳市卧龙区王营区域棚户区改造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书承担相应的法律责任。

四、南阳市龙城投资开发有限公司已向本所律师保证和承诺，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、本所律师仅就与南阳市卧龙区王营区域棚户区改造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、本所律师同意南阳市龙城投资开发有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目使用。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，本所律师现就南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目情况

（一）项目主体资格

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的实施主体为南阳市龙城投资开发有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411300MA443MRB6F的《营业执照》，基本情况如下：

名称	南阳市龙城投资开发有限公司		
法定代表人	张亚芳	成立日期	2017年6月23日
注册资本	壹亿元整	营业期限	2022年6月22日
住所	南阳市卧龙区工业路66号		
经营范围	公共设施建设和行业的投资；通过参股、控股等方式投资经营产业类项目；保障性住房开发建设；棚户区（城中村、旧区、危旧房）改造及相关基础设施配套建设（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）		
类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	南阳市卧龙区财政局，100%		

经核查，公司唯一股东为南阳市卧龙区财政局，根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号），公司为国有独资企业。

根据公司提供的说明，公司不存在政府隐性债务。

综上，南阳市龙城投资开发有限公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，其作为南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

项目建设是响应国家政策，全面构建和谐社会的需要。通过项目改造建设，能将城市建设发展的成果惠及更多百姓，更好地体现以人为本的执政理念。住房

是人类最基本的生存条件之一。要按照党中央、国务院的要求，加大保障和改善民生工作力度，有序推进棚户区改造，提高人民生活水平和质量，促进经济平稳较快发展。

项目建设是改善生活环境，推动社会经济发展的需要。项目建成后，可用于建设商业和住宅区和发展现代服务业。利用优惠的招商政策，良好的发展环境，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进南阳市经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善棚户区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

项目建设是加快城镇建设，推动城镇快速发展的需要。棚户区多位于旧城南阳市卧龙区王营区片区，拥有得天独厚的区位优势，它的改造和开发完善了城市功能，体现出独特性和吸引力，必将给城市注入新的活力。同时棚户区大都是基础设施严重不配套的平房、简易房、危险房集中区域，建设年代久远、房屋破旧、低矮潮湿、拥挤不堪、环境脏乱、排水不畅、安全隐患大、居民生活极为不便、加快改造刻不容缓。实施棚户区改造还有利于改善城镇面貌，完善城镇配套设施，提高城镇整体形象，使城镇整体功能进一步完善，也会使城镇土地实现集约高效利用。

综上所述，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为土地出让，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项审批文件

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目位于目位于卧龙区北京路以东、原西外环路以北区域。本项目总用地面积 96.326 亩，实用地面积 49.578 亩。总建筑面积为 112500 m²，地上总建筑面积为 98500 m²；其中，物业管理用房为 500 m²，社区党建用房为 200 m²，商业用房为 7600 m²，住宅用房为 90010 m²，养老服务

用房为 130 m²，公共厕所为 60 m²，地下建筑面积为 14000 m²，非机动车位为 2370 辆，机动车位为 488 辆，户数为 900 户，建筑密度为 22.00%，容积率为 2.98，绿地率为 35%；并进行相关的道路工程、给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设；拆迁区域总占地面积为 306668.20 平方米，约 460 亩，用于土地出让。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续情况如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2020 年 6 月 12 日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整 2020 年南阳市部分棚改项目计划的复函》（豫保安居办函〔2020〕12 号），同意新增“卧龙区王营区域棚户区改造项目”等项目 2020 年度棚改计划。

2、项目建议书批复

2017 年 9 月 10 日，该项目取得南阳市卧龙区发展和改革委员会核发的《关于卧龙区王营区域棚户区改造项目建议书的批复》（宛龙发改投资〔2017〕68 号），同意该项目建设。

3、可研批复

2020 年 6 月 23 日，南阳市卧龙区发展和改革委员会下发《关于南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（宛龙发改〔2020〕29 号），同意该项目可行性研究报告。

4、用地手续

2018 年 2 月 15 日，该项目取得南阳市卧龙区国土资源局核发的《关于卧龙区王营区域棚户区改造项目用地预审意见的函》（宛龙国土资函〔2018〕29 号），同意该项目通过建设项目用地预审。

2018 年 10 月 27 日，该项目取得南阳市城乡规划局核发的《建设用地规划许可证》（宛龙地字第（2018）012 号）。

2018 年 11 月 18 日，该项目取得《不动产权证书》（豫（2018）南阳市不动产权第 0002220 号）。

5、工程规划许可证

2018年12月22日，该项目取得南阳市城乡规划局核发的《建设工程规划许可证》（宛龙建字第（2018）016号）。

6、施工许可证

2020年5月12日，该项目取得南阳市龙城投资开发有限公司核发的《建筑工程施工许可证》（编号：411303202005120101）。

7、环保手续

根据南阳市卧龙区环境保护局出具的《情况说明》，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版），该项目不再纳入建设项目环境影响评价管理。

综上，南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续或初步批准手续，该等立项批准手续真实有效。

二、南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的审计机构为中喜会计师事务所（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统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》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110001684106），具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为南阳市卧龙区王营区域棚户区改造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、南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

项目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。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，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、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、环境影响风险及控制措施

在施工建设期间，伴随着挖掘、装卸和运输等施工活动，其废气、扬尘、噪声、施工废弃物等将给附近的环境带来不利影响。

针对项目施工过程中存在的环境影响风险，项目实施单位将严格监察工作，采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，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。

3、政策风险及控制措施

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发生变化而给项目带来风险。针对这种风险，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。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）南阳市龙城投资开发有限公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，其作为南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续或初步批准手续，该等立项批准手续真实有效。

（三）为南阳市卧龙区王营区域棚户区改造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。

（四）南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

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《河南仟问律师事务所关于南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的法律意见书》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:

张燕: 张燕

王宇杰: 王宇杰

2021年8月13日

附件：



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 **14101201411821508**

法律职业资格或律师资格证号 **A201724113030384**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2020年 0月 1日**

持证人 **张燕**

性别 **女**

身份证号 **411303198911064566**




律师年度考核备案

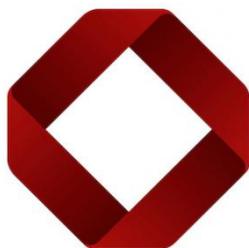
考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2020.6.1至2021.5.31

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	
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

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	14101202010244819	持证人	王宇杰
法律职业资格 或律师资格证号	A20213412210213	性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	341221199108171374
发证日期	2020年 08 月 2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	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省司法厅 年度考核专用章	备案机关	
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31	备案日期	



ALLBRIGHT
LAW OFFICES
锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于虞城县殷楼城中村改造项目的
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于虞城县殷楼城中村改造项目的
法律意见书

致：虞城县扶贫综合开发有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任虞城县殷楼城中村改造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.....	5
三、项目审批情况.....	7
四、纳入国家棚改计划.....	10
五、项目收益与融资平衡安排.....	10
六、有关中介机构及文件.....	11
七、项目风险提示及控制措施.....	11
八、结论性意见.....	14

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
《专项评价报告》	《虞城县殷楼城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于虞城县殷楼城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）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，对虞城县殷楼城中村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、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的项目手续资料。

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

5、本所及本所经办律师仅就虞城县殷楼城中村改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述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。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为虞城县殷楼城中村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。

7、本法律意见书仅供虞城县殷楼城中村改造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。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

虞城县殷楼城中村改造项目的项目单位为虞城县扶贫综合开发有限公司，主管部门为虞城县住房保障服务中心。虞城县扶贫综合开发有限公司现持有虞城县市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：虞城县扶贫综合开发有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91411425MA44LW8G17

住所：虞城县豫东商业广场（特色商务区内）

法定代表人：孙毓洪

注册资本：2 亿元

成立日期：2017 年 11 月 24 日

营业期限：长期

核发日期：2020 年 9 月 10 日

本所律师认为，虞城县扶贫综合开发有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以虞城县殷楼城中村改造项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地址

虞城县殷楼城中村改造项目征收范围为：虞城县响河西侧、陇海铁路北侧、裴庄东侧、丰楼南侧。安置小区位于：陇海铁路

北侧、仓颉大道西侧、体育馆以南。

（二）建设规模与内容

虞城县殷楼城中村改造项目主要建设内容为拟改造殷楼城中村范围内的房屋征收及实物安置补偿。项目征收涉及村民 1,396 户，4,188 人，征收土地面积 628 亩，征收房屋建筑面积 20.94 万平方米，均为住宅建筑。项目拆迁采用异地安置方式。规划建设用地面积 83,760 平方米(125.6 亩)，建筑面积 209,400 平方米，包括住宅建筑面积 209,100 平方米，物业及公建配套设施 300 平方米，容积率 2.5，建设密度 26%，绿化率 30%。配套建设绿地 25,000 平方米，道路及广场 13,400 平方米，机动停车位 1,396 位。住宅设计居住户数为 1,396 户，可居住 4,188 人。

（三）项目公益性

棚户区（城中村）改造是完善住房体系，改善低收入群众居住条件，完善社会保障制度的重要组成部分，是中小城市基于资金、需求及实力因素作出的必然选择，也是各级政府构建社会主义和谐社会、保障社会稳定的重要工作。

当前，虞城县棚户区（城中村）仍然存在房屋陈旧、布局混乱、人口密度大、居住条件差、违法建筑多、配套公共设施不足、治安环境复杂等问题。既不利于公共基础设施的改善，而且严重影响城市形象。随着当地工业企业的持续入驻，外来人口的逐渐集聚，以及居民生活水平的不断提高，该区域居民对改善居住环境的愿望日益迫切。

虞城县殷楼城中村改造项目正是满足人民美好生活需求，健全城市住房保障体系，加快城乡一体化建设的重要工程，具有良好的社会效益、经济效益。具体表现在以下几个方面：第一，项目的建设有利于消除村民原有住房安全隐患，引导村民集中居住，改善居住条件，帮助解决大多数中低收入群众、生活困难群体住房困难问题。第二，项目的建成能够充分发挥城镇带动作用，加快推进人口城镇化和农村人口市民化，逐步缩小城乡差距，促进城乡共同发展，实现共同富裕。第三，项目的建设通过征迁腾地集中安置，有利于实现有限土地资源的“再生利用”，强化土地集约利用，推进城镇化建设，为地区发展提供必要的用地保障。第四，项目的建设有利于带动第三产业的发展，拉动内需，扩大就业，完善城市功能，调整城市布局，优化产业结构，提升城市品位和城市形象，促进当地经济稳定持续发展。

经核查，本所律师认为，虞城县殷楼城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2018年5月15日，虞城县发展和改革委员会作出《关于虞城县殷楼城中村改造项目建议书的批复》（虞发改投资〔2018〕12号），原则同意虞城县殷楼城中村改造项目建议书，并对项目建设规模及内容、项目总投资及资金来源、建设地点及建设期

限等进行批复。

2018年5月17日，虞城县发展和改革委员会作出《关于虞城县殷楼城中村改造项目可行性研究报告的批复》（虞发改投资〔2018〕13号），原则同意虞城县殷楼城中村改造项目建设，并对项目建设规模及内容、项目总投资与资金来源、建设地点及建设期限等进行批复。

（二）用地审批

2018年5月8日，虞城县国土资源局作出《关于虞城县殷楼城中村改造项目用地的初审意见》（虞国土资〔2018〕87号），载明，该项目符合虞城县土地利用总体规划，符合国家产业政策，不涉及新增建设用地。

2019年5月24日，虞城县扶贫综合开发有限公司取得虞城县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫2019虞城县不动产权第0002631号），载明，坐落为河南省商丘市虞城县城关镇仓颉大道西侧，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，其他商服用地，面积为34,898.51平方米。

2020年5月9日，虞城县扶贫综合开发有限公司取得虞城县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫2020虞城县不动产权第0001429号），载明，坐落为河南省商丘市虞城县城关镇仓颉大道西侧，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，其他商服用地，面积为50,667平方米。

（三）规划审批

2018年5月15日，虞城县城乡规划管理中心作出《关于对虞城县殷楼城中村改造项目规划预审意见》（虞规字〔2018〕23号），载明，该项目符合虞城县城市总体规划。

2019年3月11日，虞城县扶贫综合开发有限公司取得《建设用地规划许可证》（地字第2019031101号），载明，用地项目名称为虞城县殷楼城中村改造项目，用地位置为陇海铁路北侧，仓颉大道西侧，用地性质为二类居住，用地面积为34,898.51平方米。

2019年8月30日，虞城县扶贫综合开发有限公司取得《建设工程规划许可证》（建字第2019083001号），载明，建设项目名称为虞城县殷楼城中村改造项目，建设位置于陇海铁路北侧，仓颉大道西侧，建设规模60,343.99平方米。

（四）环评备案

2018年5月10日，虞城县殷楼城中村改造项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201841142500000033。

（五）施工许可

2019年10月14日，虞城县扶贫综合开发有限公司取得虞城县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：411425201910140101），工程名称为虞城县殷楼城中村改造项目，建设地址为陇海铁路北侧，仓颉大道西侧，建设规模为60,343.99平方米。

经核查，本所律师认为，虞城县殷楼城中村改造项目已取得

项目建议书批复、可研批复、项目用地初审意见、项目规划预审意见、不动产权证、建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可及环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

四、纳入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 8 月 17 日印发的《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），虞城县殷楼城中村改造项目被纳入 2018 年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，虞城县殷楼城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

虞城县殷楼城中村改造项目总投资 63,387 万元，拟申请债券资金总额 41,386.99 万元，其中：2018 年 9 月已使用债券资金 13,386.99 万元，计划 2022 年申请 28,000 万元。

根据《专项评价报告》，虞城县殷楼城中村改造项目收益通过土地出让收入作为专项收入实现，项目具有一定收益性。根据项目资金平衡分析结果，虞城县殷楼城中村改造项目的本息资金覆盖率大于“1.2”。

经核查，本所律师认为，虞城县殷楼城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为虞城县殷楼城中村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），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虞城县殷楼城中村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》

和信会所为虞城县殷楼城中村改造项目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》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），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：5003333）；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。和信会所及经办会计师具备为虞城县殷楼城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交

易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（二）工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流，造成还本付息压力。

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，施工中发生事故都造成了较大的影响和损失，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，应当在工程事故防范上引起足够的重视。

（三）投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，项目建成后投入运营产生的实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

（四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得

的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收优惠政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（五）风险控制措施

针对相关风险，项目单位将采取以下控制措施应对：

1、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、项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，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、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。

非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期

拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流，造成还本付息压力。

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，施工中发生事故都造成了较大的影响和损失，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，应当在工程事故防范上引起足够的重视。

（三）投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，项目建成后投入运营产生的实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

（四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收优惠政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

八、结论性意见

1、本所律师认为，虞城县扶贫综合开发有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以虞城县殷楼城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、虞城县殷楼城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、虞城县殷楼城中村改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、项目用地初审意见、项目规划预审意见、不动产权证、建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可及环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

4、虞城县殷楼城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、虞城县殷楼城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为虞城县殷楼城中村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。

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）

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于虞城县
殷楼城中村改造项目的法律意见书》之签章页)



上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人： 李 韬
李 韬

经办律师： 刘 睿
刘 睿

任苏娟
任苏娟

2021年1月13日

律师事务所分所执业许可证



证号: 31410000MD0160407F

上海锦天城(郑州)

符合
律师事务分所



《律师法》及《律师事务分所管理办法》规定的条

件，准予设立并执业。

发证机关：



发证日期：

2016年04月29日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号 31410000MD0160407F

上海恒正城（郑州）

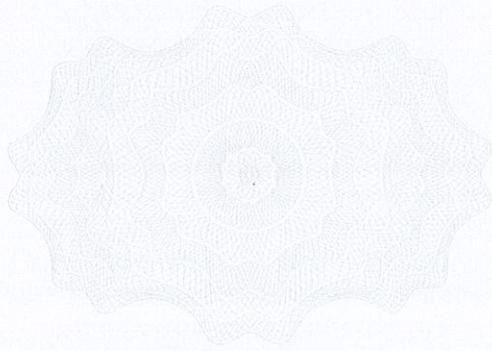
律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办
法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：

发证日期：2016年04月29日



律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负责人	李韬 <small>李韬,焦伟,刘睿</small>
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司法管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29



律师事务所分所变更登记 (一)

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

所属律师事务所变更登记备案（一）

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
住所	河南郑州市东郊普济路19号德威广场24.15层	2017年3月3日
		年月日
		年月日
		年月日



所属律师事务所变更登记备案（二）

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



律师事务所分所年度检查考核记录

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	2019.6 有效期 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

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114108820181

发证机关

发证日期

2018年 09 月



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 410882198610034541



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	
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	
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所

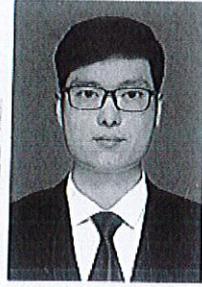
执业证类别 专职律师

执业证号 14101202010251479

法律职业资格
或律师资格证号 A201441092B2889

发证机关

发证日期



持证人 瞿军斌

性别 男

身份证号 410928199303014251



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	
备案机关	
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

河南形象律师事务所

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目

法律意见书

(2022)形意字第016号

二〇二二年三月八日



目 录

释义与简称.....	1
第一章 前言.....	2
第二章 正文.....	4
一、本次专项债券的项目	4
二、项目资金情况	7
三、中介服务机构	7
四、投资者保护机制	9
五、法律风险	9
第三章 结论性意见.....	10

释义与简称

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

简称	释义
本意见书	指河南形象律师事务所关于信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目法律意见书
本所	指河南形象律师事务所
本所律师	指 莫琳辉律师 刘泽勋律师
本项目	指信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目
《实施方案》	指信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目实施方案
《专项评价报告》	指天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具的项目收益与融资自求平衡专项评价报告
中国	指中华人民共和国（为本意见书之目的，不包括港澳台地区）
元	指人民币元

河南形象律师事务所

关于信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目

法律意见书

(2022) 形意字第016号

第一章 前言

一、委托事项

本所接受委托人的委托，就申报专项债券资金事宜，出具本法律意见书。

二、声明和承诺

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明和承诺：

(一) 本所律师依据《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)(以下简称“国发〔2014〕43号文”)、《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)(以下简称“财库〔2015〕83号文”)、《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)(以下简称“财预〔2015〕225号文”)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)(以下简称“财预〔2016〕155号文”)、《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)(以下简称“财预〔2017〕89号文”)、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)(以下简称“财预〔2018〕34号文”)及其它现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，并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意见书。

(二)本所律师承诺已依据本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，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

(三)本所律师同意将本意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

(四)本意见书的出具依赖于委托人及相关单位已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，本所假设该些资料满足以下条件：复印件、副本材料或其他材料与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实、准确、完整。

(五)对于出具本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政府部门、司法机关及委托人或其他有关单位出具的证明文件。

(六)本所律师在本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，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

(七)本意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二章 正文

一、本次专项债券的项目

本次是为信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目申请政府专项债券，项目的具体情况如下：

（一）项目概况

本项目位于河南省信阳市上天梯非金属矿管理区，安置房建设工程位于上天梯产业集聚区天明路以南、天健路以北、珍珠南路以东、经四路以西，占地107.20亩。

项目安置地块总建设用地面积 71,463.48m²（约合 107.20 亩），总建筑面积 228690m²，其中地上建筑面积 156800m²，包含住宅面积 146400m²、商业 8000m²、配套公建 2400m²、架空层建筑面积 7550m²；地下建筑面积 71890m²，设计套数 1376 套，其中安置套数为 800 套。

（二）项目的公益性及收益性

1. 公益性

本项目解决上天梯非金属矿管理区多年遗留的地质环境受损问题，使地质灾害威胁得到根除；恢复植被及村域绿化，使水土流失得到治理，解决上天梯非金属矿管理区生态环境恶化问题。项目合理规划上天梯非金属矿管理区域内的绿化面积，不仅美化村民居住环境，改善上天梯非金属矿管理区内气候环境，提高上天梯非金属矿管理区居民的生活环境和工作环境，还提高了上天梯非金属矿管

理区本地居民的生产条件和居民的生活品质。

项目的建设有利于解决矿区中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，增强人民群众向心力和凝聚力；是推进资源型城市转型发展的重要抓手，也是解决城市“二元结构”矛盾的切入点；实施矿区综合治理，做好棚户区改造安置工作，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进上天梯管理区城镇化有序健康发展。

2. 收益性

本项目收入来源主要为：收益为土地挂牌交易产生的现金流入。

本所律师认为：本项目具有公益性和一定收益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性和收益性要求。

（三）项目单位情况

信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局为信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目的项目单位。

信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局现持有信阳市机构编制委员会办公室于2018年4月16日核发的统一社会信用代码为12411500582888897C的《社会统一信用代码证书》，机构性质：机关；机构地址：河南省信阳市上天梯非金属矿管理区矿业路；负责人：冯发杰。

本所律师认为：信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（四）项目的审批情况

鉴于项目单位所提供资料，经本所律师对相关资料进行逐项查阅，截止本法律意见书出具之日，本项目已经取得的审批情况如下：

（1）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《关于新增和调整2021年信阳市棚改项目计划的复函》（豫房稳办〔2021〕3号）文件，本项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省棚户区改造计划台账。

（2）项目批复文件

①2021年7月2日，信阳市上天梯非金属矿管理区计划经贸局作出的《关于对上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》天梯经贸[2021]22号；

②2021年7月2日，信阳市上天梯非金属矿管理区计划经贸局作出的《关于对上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目项目建议书的批复》天梯经贸[2021]21号；

③2021年7月2日，信阳市上天梯非金属矿管理区自然资源局作出的《关于上天梯管理区棚户区改造项目用地预审意见的函》天梯自然资函[2021]6号；

④2021年8月18日，信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局作出的《项目情况说明》；

⑤2021年6月23日，信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局作出的《上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目规划选址意

见》天梯建规[2021]12号；

⑥2021年11月9日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组做出的《关于信阳市新增和调整部分2021年棚改项目计划的复函》豫房稳办[2021]3号；

⑦2022年3月2日，信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局出具的《建设用地规划许可证》建字411500202240001号；

⑧2022年3月7日，信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局出具的《建设工程规划许可证》建字411500202240002号。

本所律师认为：本次申请政府专项债券的信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目已纳入河南省棚户区改造计划，已取得了可行性研究报告批复等文件，经本所律师查阅委托人及项目单位提供的文件资料，未发现存在问题，上述各项立项审批手续真实有效，满足申请政府专项债券的条件，符合产业政策及地区发展规划。

二、项目资金情况

本项目总投资 69,675.26 万元。工程费用50,688.46万元，其中建筑工程费42,819.08万元、安装工程费7,060.52万元、设备购置费808.86万元；工程建设及其他费用12,710.82万元；预备费用1,901.98万元；建设期利息4,374.00万元。

三、中介服务机构

（一）审计机构及专项评价报告

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为本次的审计机构。

1. 审计机构

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所持有郑州市工商行政管理局专业分局于 2019年10月28日核发的统一社会信用代码为 91410100MA44B3EX5M的《营业执照》、河南省财政厅于2019年12月4日核发的分所执业证书编号为110003744101的《会计师事务所分所执业证书》，天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）持有北京市工商行政管理局海淀分局于 2020年10月21日核发的统一社会信用代码为 911101080896649376的《营业执照》、北京市财政局于2020年12月4日核发的会计事务所编号为11000374的《会计师事务所执业证书》及财政部与中国证券监督管理委员会于2019年11月21日核发的证书序号为000383的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

本所律师认为：天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所系北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）的分所，具备为债券使用出具专项评价报告的资质。

2. 专项评价报告

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《专项评价报告》，认为本项目对使用专项债券资金的还本付息总额的覆盖倍数为1.44，项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

本所律师认为：本次申请的政府专项债券对应项目，经专业机构测算，能够实现项目收益与融资自求平衡。

（二）法律顾问

本所系经河南省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于2017年11月16日核发的统一社会信用代码为31410000415807711A的《律师事务所执业许可证》，出具法律意见书属于本所业务范围。。

本意见书已有两名执业律师签字并加盖公章，签字律师均持有通过年检的《中华人民共和国律师执业证》。

本所律师认为：河南形象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，具备为本次债券申报出具法律意见书的资质；在本意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

四、投资者保护机制

本次申请使用的债券资金将全部用于信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《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）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

本所律师认为：本次债券已制定了必要的投资者保护机制。

五、法律风险

本次债券可能存在的主要风险因素有工期拖延风险、偿付风险等因素。

（一）工期拖延风险

本项目涉及工期较长，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。

（二）偿付风险

本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

第三章 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

一、信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局作为本次申请政府专项债券项目的项目单位，系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、为本次项目提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

三、本次项目募集资金涉及的项目均列入国家棚改计划，并已

纳入河南省棚户区改造计划台账。

四、截止本意见书出具之日，本次申请政府专项债券对应项目已取得项目立项等审批文件，各项手续真实有效，满足申请政府专项债券的条件。

五、本项目经专业机构测算，本次申请的政府专项债券满足项目收益与融资自求平衡的要求。

六、本项目具有公益性和一定收益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性和收益性要求。

七、本次债券已制定必要的投资者保护机制。

本法律意见书一式肆份，具有同等法律效力。自本所盖章及经办律师签字后生效，供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南形象律师事务所出具本意见书之签章页)

河南形象律师事务所

负责人:  
承办律师: 刘译勋 
承办律师:  

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码: 31410000415807711A

河南形象
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:

河南省食品药品监督管理局

发证日期:

2017 年 11 月 16 日

执业机构 河南形象律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101199510632712

法律职业资格
或律师资格证号 2836



持证人 莫琳辉

性别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 41012419680628201X

发证日期 2018年 01月 08日



律师年度考核备案

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 专用章 律师年度考核备案
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

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 律师年度考核备案
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31



光山县马湾棚户户区改造安置区项目
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: 450000

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	11
（五）	项目收益与融资平衡	13
二、	中介机构及有关文件	13
（一）	审计机构及专项评价报告	13
（二）	律师事务所及法律意见书	14
三、	项目投资风险提示	14
（一）	项目面临的风险	14
（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(450000)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2021】第 01277 号

光山县马湾棚户区改造安置区项目

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，就光山县马湾棚户区改造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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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,就光山县马湾棚户区改造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	光山县马湾棚户户区改造安置区项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	光山县马湾棚户户区改造安置区项目法律意见书
4	专项评价报告	指	光山县马湾棚户户区改造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）
7	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）
8	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）
9	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）
10	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）
11	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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

本项目建设内容及规模为：项目分两期实施，项目一期占地38291.83平方米（折合57.44亩），总建筑面积约为97816平方米，安置住房580套，建筑面积75472平方米。其中，承担棚户区改造计划指标188套约22560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

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，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，加速光山县住房产业发展，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城市土地实现集约高效利用，进一步改善城市城市面貌，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

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

2021年2月7日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具《关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），项目名称为马湾棚户区改造项目；改造前性质为城市棚户区；征收房屋范围为南起官渡河，北至天赐路，西起城市规划控制区，东至天赐桥；安置住房（或购买的商品房小区）四至范围为南起官渡河，北至天赐路，西起城市规划控制区，东至天赐桥；计划征收户数为125户；计划征收房屋建筑面积为35800平方米；年度计划新开工安置房套数为188套；计划开工时间为2021年6月；计划竣工交付时间为2023年12月。计划下达的征收规模与经批准的项目可研报告不一致

的，以可研报告数据为准。项目实际建筑面积以工程规划许可证数据为准。本项目已列入国家棚户区改造计划。

2、项目立项审批

2021年5月17日，光山县发展和改革委员会出具《关于光山县马湾棚户区改造安置区项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2021〕64号），同意本项目的建设。本项目已取得可研报告的批复。

3、项目规划审批

（1）2021年12月12日，光山县自然资源局出具《建设用地规划许可证》（豫自资规地字第J4115222021000181213号），用地单位为光山县人民政府紫水街道办事处，项目名称为光山县马湾棚户区改造安置区项目，用地位置为光山县紫水办事处马湾社区居委会，用地面积为规划用地面积38291.83平方米，土地用途为居住用地，建设规模为总建筑面积97816平方米。本项目已取得建设用地规划许可证。

（2）2021年12月13日，光山县自然资源局出具《建设工程规划许可证》（豫自资规建字第J4115222021000351214（建筑）号），建设单位为光山县人民政府紫水街道办事处，建设项目名称为光山县马湾棚户区改造安置区项目，建设位置为光山县紫水办事处马湾社区居委会，建设规模为总建筑面积97816平方米。本项目已取得建设工程规划许可证。

4、项目用地审批

2022年1月8日，光山县自然资源局出具《不动产权证书》（豫（2022）光山县不动产权第202201082号），权利人为光山

县人民政府紫水街道办事处，坐落于光山县紫水办事处马湾社区居委会，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为居住用地，面积为 57.44 亩。

5、项目施工审批

2021 年 12 月 23 日，光山县住房和城乡建设局出具《建设工程施工许可证》（编号 4115222021122302），建设单位为光山县人民政府紫水街道办事处，工程名称为光山县马湾棚户区改造安置区项目，建设地址为滨河北路北侧、“四馆一官”以西、距紫水大街 195 米处，建设规模为 97816 平方米。

本所律师认为，本项目已列入国家棚户区改造计划，取得了相关项目的立项、规划、用地及施工的审批手续。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 26,634.29 万元，资金来源为财政资金安排 22,934.29 万元，拟申请地方政府专项债券资金 3,700.00 万元。

根据《光山县马湾棚户区改造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，取得了相关项目的立项、规划、用地及施工的审批手续。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《光山县马湾棚户区改造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

赵宇月

2022年2月20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

本页面【试用版】打印件Lodop6.0.5.07 输出



律师事务所登记事项 (一)

名称	河南仟问律师事务所
住所	河南省郑州市郑州市纬五路4 3号经纬大厦12层
负责人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	510万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫可发律字[1996]341号
批准日期	1996-12-13

律师事务所登记事项 (二)

罗新建 尹宁欣 肖道灵	赵虎林 叶朝华
合 伙 人	

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 11101201011174594

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

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

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

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 月 日



持证人 赵宁月

性别 女

身份证号 410329199608105027



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	
备案日期	2021.6.1至 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



息县科教园区城中村改造项目
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: 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	11
(五)	项目收益与融资平衡	15
二、	中介机构及有关文件	16
(一)	审计机构及专项评价报告	16
(二)	律师事务所及法律意见书	16
三、	项目投资风险提示	17
(一)	项目面临的风险	17
(二)	风险控制措施	17
四、	总体结论性意见	19



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【2021】第 01391 号

息县科教园区城中村改造项目 法律意见书

致：息县城投房地产开发有限公司

河南仟问律师事务所接受息县城投房地产开发有限公司的委托，就息县科教园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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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,就息县科教园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	息县科教园区城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	息县科教园区城中村改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	息县科教园区城中村改造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）
7	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）
8	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）
9	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）
10	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）
11	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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、息县城投房地产开发有限公司已向本所律师保证，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息县新铺路北侧，文博路东侧。项目规划总用地面积 85,190.31 平方米（127.78 亩），总建筑面积 153,655.51 平方米。

（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息县城投房地产开发有限公司。

息县城投房地产开发有限公司持有的《营业执照》（统一社会信用代码：91411528352045325R）显示：类型为其他有限责任公司；法定代表人为周晟宇；经营范围为：房地产开发经营；成立日期为 2015 年 08 月 12 日；营业期限为 2015 年 8 月 12 日至 2045 年 8 月 11 日；住所为息县城关镇息州大道东段与合德大道交叉口商务中心区 C8 办公楼。

本所律师认为，息县城投房地产开发有限公司系在中国境内依法设立的国有企业，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

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城中村社区当前的环境，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，加速息县住房产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村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城市土地实现集约高效利用，进一步改

善城市城市面貌，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

息县城投房地产开发有限公司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2017年8月17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2018年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46号），项目名称为科教园区城中村改造项目，征收范围为雨润大道以东、谯楼街以南、息陈路以北。年度计划征收户数为684户，年度计划征收房屋建筑面积为101070平方米。年度计划安置规模为987套，其中新建住房规模为118440平方米。计划开工时间为2018年6月。本项目已列入河南省2018年城市棚户区改造项目计划表。

综上，本项目已列入国家棚户区改造计划。

2、项目立项审批

(1) 根据息县发展和改革委员会于2017年12月12日出具的《关于信阳市息县2018年城中村（棚户区）改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2017〕115号），同意项目的建设。

(2)根据息县发展和改革委员会于2018年1月5日出具的《关于同意息县科教园区城中村改造项目业主变更的函》，同意将项目业主变更为息县商务中心区建设发展办公室。

(3)根据息县发展和改革委员会于2021年12月31日出具的《关于同意息县科教园区城中村改造项目业主变更的函》，同意将项目业主由息县商务中心区建设发展办公室变更为息县城投房地产开发有限公司。

(4)根据息县发展和改革委员会于2022年3月3日出具的《关于同意变更息县科教园区城中村改造项目资金来源的函》，同意将项目资金来源由自筹变更为银行贷款和财政资金(含申请地方政府专项债)。

3、项目环评审批

根据息县环境保护局于2021年10月15日出具的《关于息县科教园区城中村改造项目环境影响评价豁免管理的函》(息环评函〔2021〕23号)，项目属于环评豁免管理范围，不需要办理环境影响评价审批手续。

4、项目规划审批

(1)根据息县住房和城乡建设局于2018年5月17日颁发的《建设用地规划许可证》(地字第411528201800036号)，用地单位为息县城投房地产开发有限公司，用地项目名称为信阳市息县科教园区(城中村)一期改造项目，用地位置为息县新铺路北侧、文博路东侧，用地性质为商业与居住用地(其中商业占10%)，用地面积为48525.44平方米，建设规模为容积率1.6-1.8；计容建设面积不小于77640.7平方米，不大于87345.79平方米。

(2) 根据息县住房和城乡建设局于 2018 年 5 月 17 日颁发的《建设用地规划许可证》(地字第 411528201800037 号), 用地单位为息县城投房地产开发有限公司, 用地项目名称为信阳市息县科教园区(城中村)二期改造项目, 用地位置为息县新铺路北侧、学知路西侧, 用地性质为商业与居住用地(其中商业占 10%), 用地面积为 50641.06 平方米, 建设规模为容积率 1.6-1.8; 计容建设面积不小于 81025.69 平方米, 不大于 91153.91 平方米。

(3) 根据息县自然资源局于 2019 年 8 月 16 日颁发的《建设工程规划许可证》(豫自资规建字第 411528201900107 号(建筑)), 建设单位为息县城投房地产开发有限公司, 建设项目名称为息县科教园区城中村改造项目, 建设位置为息县科兴西路南侧、文博路东侧、学知路西侧, 建设规模为 13115 平方米。

(4) 根据息县自然资源局于 2019 年 8 月 16 日颁发的《建设工程规划许可证》(豫自资规建字第 411528201900108 号(建筑)), 建设单位为息县城投房地产开发有限公司, 建设项目名称为息县科教园区城中村改造项目, 建设位置为息县科兴西路南侧、文博路东侧、学知路西侧, 建设规模为 50966.77 平方米。

(5) 根据息县自然资源局于 2019 年 8 月 16 日颁发的《建设工程规划许可证》(豫自资规建字第 411528201900109 号(建筑)), 建设单位为息县城投房地产开发有限公司, 建设项目名称为息县科教园区城中村改造项目, 建设位置为息县科兴西路南侧、文博路东侧、学知路西侧, 建设规模为 89573.74 平方米。

5、项目用地审批

(1) 根据息县国土资源局于 2018 年 5 月 25 日颁发的《不

动产权证书》（豫（2018）息县不动产权第 0000404 号），权利人为息县城投房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，坐落于河南省信阳市息县城郊乡息县新铺路北侧、学知路西侧，不动产单元号为 411528008009GB00002W00000000，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，面积为 50641.06 平方米，使用期限为 2017 年 9 月 28 日起 2057 年 9 月 27 日止，2017 年 9 月 28 日起 2087 年 9 月 27 日止。因空间数据未及时更新，证上坐落中城郊乡，现为产业集聚区。

（2）根据息县国土资源局于 2018 年 5 月 25 日颁发的《不动产权证书》（豫（2018）息县不动产权第 0000412 号），权利人为息县城投房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，坐落于河南省信阳市息县城郊乡息县新铺路北侧、文博路东侧，不动产单元号为 411528008009GB00001W00000000，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，面积为 48525.44 平方米，使用期限为 2017 年 9 月 28 日起 2057 年 9 月 27 日止，2017 年 9 月 28 日起 2087 年 9 月 27 日止。因空间数据未及时更新，证上坐落中城郊乡，现为产业集聚区。

6、项目施工审批

（1）根据息县住房和城乡建设局于 2019 年 10 月 8 日颁发的《建设工程施工许可证》（编号：息建 411528201910018），建设单位为息县城投房地产开发有限公司，工程名称为息县科教园区城中村改造项目，建设地址为息县科兴西路南侧、文博路东

侧、学知路西侧，建设规模为 24677.57 平方米。

(2) 根据息县住房和城乡建设局于 2019 年 10 月 8 日颁发的《建设工程施工许可证》(编号:息建 411528201910021),建设单位为息县城投房地产开发有限公司,工程名称为息县科教园区城中村改造项目,建设地址为息县科兴西路南侧、文博路东侧、学知路西侧,建设规模为 52702.13 平方米。

(3) 根据息县住房和城乡建设局于 2019 年 10 月 8 日颁发的《建设工程施工许可证》(编号:息建 411528201910001),建设单位为息县城投房地产开发有限公司,工程名称为息县科教园区城中村改造项目,建设地址为息县科兴西路南侧、文博路东侧、学知路西侧,建设规模为 13115 平方米。

(4) 根据息县住房和城乡建设局于 2019 年 10 月 8 日颁发的《建设工程施工许可证》(编号:息建 411528201910008),建设单位为息县城投房地产开发有限公司,工程名称为息县科教园区城中村改造项目,建设地址为息县科兴西路南侧、文博路东侧、学知路西侧,建设规模为 45302.8 平方米。

本所律师认为,本项目已列入国家棚户区改造计划,取得了相关项目的立项、规划、用地及施工审批手续。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 47,054.98 万元,其中财政资金安排 9,636.98 万元,拟申请债券资金 17,000.00 万元,申请中国农业发展银行息县支行贷款 20,418.00 万元。

根据《息县科教园区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、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）息县城投房地产开发有限公司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）息县城投房地产开发有限公司系在中国境内依法设立的国有企业，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）本项目已列入国家棚户区改造计划，取得了相关项目

的立项、规划、用地及施工审批手续。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《息县科教园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

赵宇月

2022年3月6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

本页面【试用版】打印件Lodop6.0.5.07 输出



律师事务所登记事项 (一)

名称	河南仟问律师事务所
住所	河南省郑州市郑州市纬五路4 3号经纬大厦12层
负责人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	510万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫可发律字[1996]341号
批准日期	1996-12-13

律师事务所登记事项 (二)

罗新建 尹宁欣 肖道灵	赵虎林 叶朝华
合 伙 人	

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 11101201011174594

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 14101202011244868

法律职业资格
或律师资格证号 A20174103293432

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 月 日



持证人 赵宁月

性别 女

身份证号 410329199608105027



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	
备案日期	2021.6.1至 2022.5.31

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

关于上蔡县芦岗办事处双李居委会

棚户区改造项目法律意见书

2021年07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

关于上蔡县芦岗办事处双李居委会 棚户区改造项目法律意见书

(2021) 豫钟非诉字第 92 号

致：上蔡县住房保障服务中心

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双李居委会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双李居委会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，就上蔡县芦岗办事处双李居委会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	上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	上蔡县芦岗办事处双李居委会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《上蔡县芦岗办事处双李居委会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	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、上蔡县住房保障服务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）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为上蔡县住房保障服务中心。

名称：上蔡县住房保障服务中心

住所：河南省上蔡县蔡都镇南环一路 22 号

法定代表人：赵新春

经费来源：财政补助收入

开办资金：12 万元

统一社会信用代码：1241282541895563X3

举办单位：上蔡县住房和城乡建设局

宗旨和业务范围：负责廉租房、公租房及棚户区改造保障性住房的开发建设出租出售管理工作，城镇低收入、最低收入住房困难家庭的认定及补贴资金的发放，已售公有住房的售后服务管理工作。

综上，本所律师认为：上蔡县住房保障服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以上蔡县芦岗办事处双李居委会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

本次征收区域四至范围为：兴业路、五龙源路、蔡河、武津路围合区域，计划征收 1,500 户，征收总占地面积 748.36 亩，征收房屋总面积 345,000.00m²，改造后可集约出可出让商住用地 500.26 亩。

本项目安置社区位于兴业路、五龙源路、蔡河、武津路围合区域。本项目规划建设安置房 3,000 套，总建筑面积 537,763.36 m²，其中：地上建筑面积 426,926.78m²，包含住宅 397,313.38m²，商业 21,483.40m²，配套公建 8,130.00m²；地下建筑面积 120,767.22m²。完善小区内道路硬化及景观绿化，配建给排水、电力、通讯等配套基础设施。

（三）项目批复文件

上蔡县住房保障服务中心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。

2021 年 2 月 19 日，上蔡县住房和城乡建设局作出《关于下达上蔡县 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（驻建〔2021〕43 号），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 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），将上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目列入棚改计划。

2021 年 7 月 25 日，上蔡县发展和改革委员会下发《关于上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（上发改城镇〔2021〕68 号）。

2021年2月22日，上蔡县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第411722202100020号、地字第411722202100014号、地字第411722202100015号），本用地项目符合城乡规划要求。

2021年5月26日，上蔡县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第411722202100063号、建字第411722202100062号、建字第411722202100064号），本建设工程符合城乡规划要求。

2021年7月21日，上蔡县环境保护局作出《关于上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目说明》，本项目不需要环评审批。

2021年4月27日，上蔡县自然资源局颁发豫（2021）上蔡县不动产权第0002251号《不动产权证》，权利人：上蔡县住房保障服务中心，坐落：富强路、朝阳大道、蔡河、武津路围合区域；2021年4月27日，上蔡县自然资源局颁发豫（2021）上蔡县不动产权第0002249号《不动产权证》，权利人：上蔡县住房保障服务中心，坐落：富强路、宋相路、蔡河、朝阳大道围合区域内；2021年4月27日，上蔡县自然资源局颁发豫（2021）上蔡县不动产权第0002250号《不动产权证》，权利人：上蔡县住房保障服务中心，坐落：兴业路、宋相路、富强路、朝阳大道围合区域内。

本所律师认为：本项目已取得棚改计划审批、可研批复、建

设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评说明、不动产权证书。

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，上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目总投资 199,508.19 万元，其中：计划申请专项债券资金总额 55,000.00 万元、期限七年，剩余资金由上蔡县财政资金安排。

根据上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具的《上蔡县芦岗办事处双李居委会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 1.33 倍；上蔡县芦岗办事处双李居委会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

实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。进一步完善城市整体功能，促进城市建设和发展，并将杂乱无章、存在安全隐患的棚户区改造成适合居住的和谐新型生活区，对提升居民的居住水平，改善城市环境具有重要意义。

通过改造，建成一个布局合理配套齐全、人居环境优良的城市新社区。除了安置当地居民，还对土地进行整合，腾出了部分

土地，用于建设创业，改善了经济结构，促进了社会经济和人文环境的和谐发展。

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）上蔡县住房保障服务中心具备以上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格；

（二）上蔡县芦岗办事处双李居委会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，上蔡县芦岗办事处双李居委会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，该项目已经取得了棚改计划审批、可研批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评说明、不动产权证。

（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上蔡县芦岗办事处双李居委会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

2021年07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	持证人
法律职业资格 或律师资格证号	5422	贾付山
发证机关	河南省司法厅	性别
发证日期	2020年08月16日	男
		身份证号
		412701196302150574

<h3>律师年度考核备案</h3>		<h3>律师年度考核备案</h3>	
考核年度	2019年度	考核年度	2020年度 zzssfj
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅	备案机关	郑州市司法厅 专用章 年度考核备案
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日 zzssfj	备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日 zzssfj

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		
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273326		
发证机关	 河南省司法厅	持证人	刘博
发证日期	2020年05月11日	性别	女
		身份证号	412826199503037523

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020年 	考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2021年5月31日至 2022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

关于上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目

法律意见书

2021年07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

关于上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目 法律意见书

(2021) 豫钟非诉字第 94 号

致：上蔡县住房保障服务中心

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”）作为上蔡县重阳办事处谢庄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，就上蔡县重阳办事处谢庄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，就上蔡县重阳办事处谢庄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	上蔡县重阳办事处谢庄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	上蔡县重阳办事处谢庄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《上蔡县重阳办事处谢庄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	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、上蔡县住房保障服务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）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为上蔡县住房保障服务中心。

名称：上蔡县住房保障服务中心

住所：河南省上蔡县蔡都镇南环一路 22 号

法定代表人：赵新春

经费来源：财政补助收入

开办资金：12 万元

统一社会信用代码：1241282541895563X3

举办单位：上蔡县住房和城乡建设局

宗旨和业务范围：负责廉租房、公租房及棚户区改造保障性住房的开发建设出租出售管理工作，城镇低收入、最低收入住房困难家庭的认定及补贴资金的发放，已售公有住房的售后服务管理工作。

综上，本所律师认为：上蔡县住房保障服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以上蔡县重阳办事处谢庄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

本次征收区域四至范围为：龙岗四路、城墙西路、龙岗五路、龙胜大道、龙岗六路、龙岗七路、西环城路围合区域，计划征收 612 户，征收总占地面积 701.809 亩，征收房屋总面积 214,200.00 m²，改造后可集约出可出让商住用地 701.809 亩。

本项目安置社区位于龙岗四路、龙胜大道、蔡都大道、城墙西路围合区域。本项目规划总建筑面积 280,038.96m²，其中：地上建筑面积 227,571.56m²，包含住宅 204,346.05m²，商业 19,101.85m²，配套公建 4,123.66m²；地下建筑面积 52,467.40m²。完善小区内道路硬化及景观绿化，配建给排水、电力、通讯等配套设施。

（三）项目批复文件

上蔡县住房保障服务中心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。

2021 年 2 月 19 日，上蔡县住房和城乡建设局作出《关于下达上蔡县 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（驻建〔2021〕43 号），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 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），将上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目列入棚改计划。

2021 年 7 月 25 日，上蔡县发展和改革委员会下发《关于上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（上发改城镇〔2021〕69 号）。

2021年2月22日，上蔡县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第411722202100012号、地字第411722202100019号），本用地项目符合城乡规划要求。

2021年5月26日，上蔡县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第411722202100065号、建字第411722202100066号），本建设工程符合城乡规划要求。

2021年7月21日，上蔡县环境保护局作出《关于上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目说明》，本项目不需要环评审批。

2021年4月27日，上蔡县自然资源局颁发豫（2021）上蔡县不动产权第0002252号《不动产权证》，权利人：上蔡县住房保障服务中心，坐落：蔡都大道、城墙西路、龙岗四路、龙胜大道围合区域；2021年4月27日，上蔡县自然资源局颁发豫（2021）上蔡县不动产权第0002253号《不动产权证》，权利人：上蔡县住房保障服务中心，坐落：龙岗四路、城墙西路、龙岗五路、龙胜大道围合区域。

本所律师认为：本项目已取得棚改计划审批、可研批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评说明、不动产权证。

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，上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项

目总投资 106,944.49 万元，其中：计划申请专项债券资金总额 76,900.00 万元、期限七年，剩余资金由上蔡县财政资金安排。

根据上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具的《上蔡县重阳办事处谢庄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 1.36 倍；上蔡县重阳办事处谢庄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

实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。进一步完善城市整体功能，促进城市建设和发展，并将杂乱无章、存在安全隐患的棚户区改造成适合居住的和谐新型生活区，对提升居民的居住水平，改善城市环境具有重要意义。

通过改造，建成一个布局合理配套齐全、人居环境优良的城市新社区。除了安置当地居民，还对土地进行整合，腾出了部分土地，用于建设创业，改善了经济结构，促进了社会经济和人文环境的和谐发展。

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）上蔡县住房保障服务中心具备以上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格；

（二）上蔡县重阳办事处谢庄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，上蔡县重阳办事处谢庄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，该项目已经取得了棚改计划审批、可研批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评说明、不动产权证。

（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上蔡县重
阳办事处谢庄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

2021年07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	持证人
法律职业资格 或律师资格证号	5422	贾付山
发证机关	河南省司法厅	性别
发证日期	2020年08月16日	男
		身份证号
		412701196302150574

<h3>律师年度考核备案</h3>		<h3>律师年度考核备案</h3>	
考核年度	2019年度	考核年度	2020年度 zzssfj
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅	备案机关	郑州市司法厅 专用章 年度考核备案
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日 zzssfj	备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日 zzssfj

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		
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273326		
发证机关	 河南省司法厅	持证人	刘博
发证日期	2020年05月11日	性别	女
		身份证号	412826199503037523

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020年 	考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2021年5月31日至 2022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

关于上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自

然村棚户区改造项目

法律意见书

2022年02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

关于上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目 法律意见书

(2022)豫钟非诉字第 024 号

致：上蔡县住房保障服务中心

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”）作为上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村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，就上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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，就上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村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	上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村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《上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村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	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、上蔡县住房保障服务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）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为上蔡县住房保障服务中心。

名称：上蔡县住房保障服务中心

住所：河南省上蔡县蔡都镇南环一路 22 号

法定代表人：赵新春

经费来源：财政补助收入

开办资金：12 万元

举办单位：上蔡县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1241282541895563X3

宗旨和业务范围：承担保障性住房和开发建设等工作，承担保障性住房的租售服务工作，承担保障性住房有关信息采集工作，承担保障性住房有关国有资产登记备案服务工作。

综上，本所律师认为：上蔡县住房保障服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村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

本项目本次征收区域四至范围为：广源路以北、朝阳大道以

西、天中山大道以南、明月路以东围合区域。计划征收 570 户，征收总占地面积 355.02 亩，征收房屋总面积 196500m²，均为居住用房。本项目采用异地安置的方式，安置房建设地点包含 2 个安置地块，地块 A 位于广源路、汝河路、明月路围合区域，地块 B 位于广源路、汝河路、春雨路围合区域。本次项目可整理城镇住宅用地 355.02 亩，本次可用于出让的土地约 355.02 亩。本项目建设内容包括住宅楼、配套用房及地下车库等。规划建设安置房 1710 套，总建筑面积 262,467.24 m²，其中地上建筑面积 209,920.16 m²，包含住宅 196,500.00 m²，配套商业 9,620.44 m²；地下建筑面积 52,547.09 m²。包含 26/18F 住宅楼，2F 商业及 2F 配套公建。室外工程包括项目区内道路硬化及景观绿化，配建给排水、电力、通讯等配套基础设施。

（三）项目批复文件

上蔡县住房保障服务中心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。

2021 年 11 月 5 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整驻马店市 2021 年和 2018 年部分棚改项目计划的复函》（豫房稳办〔2021〕2 号），将本项目列入国家棚改计划。

2021 年 11 月 4 日，上蔡县发展和改革委员会下发《关于上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（上发改城镇〔2021〕103 号），原

则同意上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目。

2022年1月17日，上蔡县环境保护局作出《证明》，本项目属于环评豁免类项目。

2021年6月16日，上蔡县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第411722202100033号、地字第411722202100034号），本用地项目符合城乡规划要求。

2021年7月29日，上蔡县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第411722202100037号、建字第411722202100038号），本建设工程符合城乡规划要求。

本所律师认为：本项目已纳入棚改计划、取得可研批复、环评说明、建设用地规划许可、建设工程规划许可。

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，上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目总投资94,759.99万元，资金来源包括：财政安排资金57,759.99万元，申请政府专项债券资金37,000.00万元。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村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1.21倍；上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、

五里堡三个自然村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

1. 项目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。

2. 项目有利于使上蔡县城市土地实现集约高效利用，进一步改善上蔡县的城市面貌，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，加快项目建设创造良好的环境。

3. 该项目建成后，将以全新的姿态献以当地居民，将大大提高居民生活质量，改善人民的精神面貌，提升居民居住档次和品位。

4. 本项目在建设期间，产生的噪声、扬尘、建筑垃圾等，会对周边区域的大气环境、生活环境、道路交通和附近居民日常生活造成一定的影响。

5. 项目对所在地基础设施、社会服务容量的影响。本项目在建设期间，会增加或占用当地的基础设施，包括道路、供电、给排水等设施。建议建设单位与各部门做好协调工作，尽量减少对当地居民的不利影响。

本项目的建设在改善当地城中村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。

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）风险控制

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）上蔡县住房保障服务中心具备以上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村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，上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村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）本项目已纳入棚改计划，取得可研批复、环评说明、建设用地规划许可、建设工程规划许可。

（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上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村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

2022年02月09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
法律职业资格 或律师资格证号	5422	贾付山
发证机关	河南省司法厅	性别
发证日期	2020年08月16日	男
		身份证号
		412701196302150574

<h3>律师年度考核备案</h3>		<h3>律师年度考核备案</h3>	
考核年度	2019年度	考核年度	2020年度 zzssfj
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 郑州	备案机关	郑州市司法 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 zzssfj	备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日 zzssfj

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		
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273326		
发证机关	河南省司法厅	持证人	刘博
发证日期	2020年05月11日	性别	女
		身份证号	412826199503037523

<h3>律师年度考核备案</h3>		<h3>律师年度考核备案</h3>	
考核年度	2020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	2021年5月31日至 2022年5月31日	备案日期	

河南安实律师事务所
关于杞县 2020 年老城区棚户区改造项目（一期）
之
法律意见书



地 址：郑州市商务外环路 7 号立基上东国际 22 层

电 话：0371-55290259

传 真：0371-55290259

邮 编：450000

河南安实律师事务所

关于杞县 2020 年老城区棚户区改造项目（一期）之法律意见书

编号：ASYJS20210825号

根据《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）、《财政部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）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好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）、中共中央办公厅国务院办公厅《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》（厅字〔2019〕33号）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）等法律、法规及规范性文件之规定，河南安实律师事务所为杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）提供专项法律服务，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券申报使用事宜，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、 释义

除非文中另有所指，下列词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

本项目	指	杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）
《实施方案》	指	《杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）实施方案》
《专项评价报告》	指	《杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告》
《项目可行性研究报告》	指	《杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）可行性研究报告》
《法律意见书》	指	《杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）法律意见书》
兴华会所	指	河南兴华会计师事务所有限公司
本所	指	河南安实律师事务所
元	指	人民币元

二、律师声明事项

1、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、法规和财政部的有关规范性文件，并根据本所律师对有关事实的了解和对有关法律的理解发表法律意见。

2、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，对本项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本法律意见书仅供申报使用本期专项债券之目的使用，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申报使用本期专项债券所必备的法律文件，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。

4、本所出具法律意见书的前提是委托人保证其已经向本所律师提供了为出具本法律意见书所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、附本材料或口头证言，保证向本律师提供的上述材料不存在重大遗漏和虚假陈述，有关材料上的所有签字或印章真实，有关复印件、副本与原件、正本一致。

5、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、公司或其他有关单位出具的证明文件以及有关的其他中介机构出具的书面报告或专业意见就该等事实发表法律意见书。

6、在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、行政法规和有关规范性文件的明确要求，对与本项目申报使用政府专项债券的合法性及有重大影响的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、资产评估等专业事项和报告发表意见。

7、本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计和资产评估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，对于该等文件所涉内容，本所律师并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

8、本所律师同意部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

第二部分 正文

一、项目单位

项目单位为杞县住房和城乡建设局，机构性质为机关，持有《统一社会信用代码证书》，统一社会信用代码11410221005352910J，位于杞县金城大道中段。

经核查，本所律师认为，杞县住房和城乡建设局是依法成立、有效存续的机关单位，具备项目实施主体资格。

二、项目基本情况

1、项目征收及安置情况

本项目棚户区改造征收（待安置）范围包括：中部城区（竹园村、徐楼村、孟岗村）。具体为竹园路以南，祥苑路以北，商贸街以东，人民路以西（竹园村、徐楼村、孟岗村）。以上棚户区涉迁总建筑面积11万平方米，户数510户，计划安置825套，现状均为城中村棚户区。

本项目采用实物异地安置的方式，安置地为徐楼安置房建设。徐楼安置房项目总用地面积约77.67亩，总建筑面积126,666.23平方米，住宅总建筑面积99439平方米，拟新建安置房825套。根据《杞县城乡总体规划（2016-2030）》，上述地块为土地性质为二类居住用地，土地现状为净地，满足规划要求。

2、建设规模及内容

徐楼安置房总用地面积77.67亩，总建筑面积126,666.23平方米，住宅总建筑面积99,439平方米，商业及配套用房4,117平方米，地下建筑23,110.23平方米，主要建设（11F、15F、17F）高层住宅11栋及配套用房等，拟新建安置房825套。同时项目配套建设以上安置房的变配电、热力、燃气、消防、小区智能化等设备

采购与安装；以及景观绿化、道路硬化铺装、给排水、供电、热力、燃气、信息及智能化等辅助工程。详见下表。

指标名称		数量	单位	备注		
总用地面积		51,778.39	m ²	77.67 亩		
总建筑面积		126,666.23	m ²			
其中	地上总建筑面积		103,556.00	m ²		
	其中	住宅		99,439.00	m ²	
		商业及配套		4,117.00	m ²	
		其中	社区卫生服务站		50.00	m ²
			老年人日间照料中心		251.00	m ²
			社区综合服务用房		300.00	m ²
			物业管理		415.00	m ²
			便利店		251.00	m ²
			文化活动站		250.00	m ²
			便民服务中心		1,600.00	m ²
			商业		1,000.00	m ²
地下总建筑面积		23,110.23	m ²			
居住总人数		2,640	人			
居住总户数		825	户			
建筑密度		15	%			
绿地率		35	%			
容积率		2				
机动停车位		825	个	10%配建充电桩		
其中	地上停车位		165	个		
	地下停车位		660	个		
非机动车停车位		1,238	个			

3、项目建设期

本项目从可行性研究报告编制到竣工交付使用，项目计划安排总工期为24个月。

4、项目审批情况

2020年11月02日杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）环境影响登记表已经完成备案，备案号202041022100000515。

2021年7月28日杞县人民政府出具《关于同意实施杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）的批复》杞政复〔2021〕24号，同意在杞县规划商贸路东侧，规划祥苑路北实施杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）。

2021年7月30日杞县自然资源局出具《关于杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）规划选址和用地审查意见》杞自然规【2021】3号，该宗地符合县城总体规划 and 土地利用规划，不占用基本农田。未取得建设用地批准手续的不得开工建设。

2021年8月2日杞县发展和改革委员会出具《关于杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）项目建议书批复》杞发改城镇〔2021〕103号，同意本项目建设。

2021年8月2日杞县发展和改革委员会出具《关于杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）项目可行性研究报告批复》杞发改城镇〔2021〕104号，同意本项目建设。

本所律师认为，本项目可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，在一定程度上缓解杞县土地趋紧现状；安置房建设有效改善困难群众住房条件，推进国家保障性安居工程的建设；有利于加快推动城市化进程，改善投资环境扩大招商引资规模，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，故本项目系为社会公共利益服务、不以营利为目的的投资项目，符合政府专项债券公益性项目的范畴，具有显著的公益性。本项目已取得部分主管部门的批复文件，完成部分审批手续，现有批复文件及审批手续符合相关法律法规、规范性文件和政策要求，应按法律法规持续完善后续程序，以推动项目建设工作。

三、项目的收益性

本项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除省级分成（土地出让收入*3%）、计提农业土地开发资金（20元/平方米*30%）、国有土地收益基金（土地出让收入*2%）、保障性住房建设资金（土地出让收入*3%）、农田水利资金（土地出让净收益*10%）、教育资金（土地出让净收益*10%）后形成的基金性收入将按照《财政部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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

经核查，本所律师认为，本项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，故本项目具有一定的收益性。

四、资金筹措情况及计划

根据项目单位提供的相关资料，本项目总投资35,975.77万元。其中：建设投资35,075.77万元。包括工程费用32,344.32万元，工程建设其他费用1,709.83万元，预备费用1,021.62万元。本项目拟申请使用债券资金20,000.00万元，期限7年，假设债券利率4.5%，每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金，剩余资金由财政筹措解决。

本所律师认为，本项目资金筹资需求已作计划安排，筹资渠道合法合规。

五、预期收益和融资平衡情况

河南兴华会计师事务所有限公司出具《杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告》，经过测算，在债券存续期内，对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价该项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额35,455.09万元，偿还债券本息为26,300万元，本息覆盖倍数为1.35倍。预测期内用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为，经河南兴华会计师事务所有限公司测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目收益可以覆盖融资成本，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《地方政府债券发行管理办法》等相关规定的要求，按照规定，应确保项目收入专门用于偿还本次债券本息，同时基于本次债券期限较长，可能存在政策、市场等因素影响项目收入，从而影响专项债券还本付息的风险。

六、中介机构及相关文件

1、会计师事务所

河南兴华会计师事务所有限公司持有郑州市市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码9141010076623031X1，类型为有限责任公司（自然人投资或控股）；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号为41000079。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。

河南兴华会计师事务所有限公司接受委托对本项目对应的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

本所律师认为：河南兴华会计师事务所有限公司系经批准依法设立且合法存续的审计机构，具备为申报使用本期债券出具专项评价报告的资质。在专项报告上签字的两名执业会计师均具有相应的从业资格。

2. 律师事务所

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颁发的统一社会信用代码为31410000661892173E的《律师事务所执业许可证》。

本所作为本项目的专项法律顾问并出具法律意见书，本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章，经办律师均通过司法行政主管部门的年度考核。

本所律师认为：河南安实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》的资格。在《法律意见书》签字的经办律师具备相应的执业资格。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、杞县住房和城乡建设局是依法成立、有效存续、具有独立法人资格的机关单位，具备项目实施主体资格。

2、杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）具有公益性及收益性，符合地区发展规划及相关法律法规的规定。申报使用本期债券的募集资金将用于本项目，符合使用政府专项债券的相关要求。

3、截至本法律意见书出具日，杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）已取得相关主管部门的部分批复文件，现有审批手续符合相关法律法规、规范性文件和政策要求，且应按法律法规持续完善后续程序，以推动项目建设工作。

4、依据《专项评价报告》及杞县住房和城乡建设局提供的资料，本项目具有稳定、充足的预期偿债资金来源，对应的收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为本项目提供专项中介服务的审计机构、法律服务机构均具备相应的从业资格。

本法律意见书仅供杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

法律意见书一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，为河南安实律师事务所关于杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）之法律意见书的签署页)



经办律师：罗晓琼

【 罗晓琼 】

经办律师：熊光卫

【 熊光卫 】

2021年8月26日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000661892173E

河南安实



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:

2019年 07月 02日

执业机构 **河南安实律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101200211881408**

法律职业资格
或律师资格证号 **17200176100197**

发证机关

发证日期 **2019** 年 **07** 月 **02** 日



持证人 **罗晓琼**

性 别 **女**

身份证号 **422601197610270026**



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	二〇二〇年度
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 2021.6.1至 2022.5.31

执业机构 **河南安实律师事务所**



执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101200910388804**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20074101050516**

持证人 **熊光卫**

性别 **男**

发证机关 **河南省司法厅**

身份证号 **413026198203106016**

发证日期 **2019年07月02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	二〇二〇年度
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 2021.6.1至 2022.5.31



河南仟问律师事务所
关于唐河县河西行政文化区棚户区改造项目的
法律意见书

目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	4
一、	唐河县河西文化区棚改项目情况.....	4
(一)	主体资格.....	4
(二)	项目公益性及收益性.....	4
(三)	项目立项审批文件.....	5
二、	唐河县河西文化区棚改项目的中介机构及文件.....	6
(一)	审计机构及专项评价报告.....	6
(二)	律师事务所及法律意见书.....	6
三、	唐河县河西文化区棚改项目的法律风险及控制措施.....	6
四、	总体结论性意见.....	8

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel): 0371-65953550

电子邮件 (E-mail): qwlss@126.com

仟见字【2020】第 02035 号

河南仟问律师事务所

关于唐河县河西行政文化区棚户区改造项目的 法律意见书

致：唐河县住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受唐河县住房和城乡建设局（以下简称“唐河县住建局”）的委托，就唐河县河西行政文化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）、《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2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61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，就唐河县河西行政文化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	唐河县河西文化区棚 改项目	指	唐河县河西行政文化区棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于唐河县河西行政文化区 棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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〕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》〔2018〕28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〔2018〕61号	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意 见》（财库〔2018〕61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》、财预〔2018〕28号文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，对唐河县河西文化区棚改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唐河县河西文化区棚改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书承担相应的法律责任。

四、唐河县住建局已向本所律师保证和承诺，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、本所律师仅就与唐河县河西文化区棚改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、本所律师同意唐河县住建局部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供唐河县河西文化区棚改项目使用。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，本所律师现就唐河县河西文化区棚改项目发表如下法律意见：

一、唐河县河西文化区棚改项目情况

（一）主体资格

唐河县住建局目前持有统一社会信用代码为 1141132800602242XY 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为唐河县新春路，负责人为蒋庚彦，颁发日期为 2019 年 4 月 29 日。

综上，唐河县住建局作为有效存续的机关法人，其作为唐河县河西文化区棚改项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

本项目的建设将彻底改变河西行政文化区内棚户社区居民的居住条件和生活环境。广大棚户社区居民将彻底告别过去低矮潮湿、透风漏雨、破败不堪的棚户房，住进宽敞明亮的现代单元式新居，实现告别“棚户”的梦想；项目的建设使居住在棚户区的居民这一弱势群体得到了党和各级政府的关怀，体现了“以人为本”思想，解决了他们的后顾之忧，有利于解决居民家属和子女的就业和再就业问题，提高所在地区居民的生活水平和生活质量。

项目的实施，兴建了一批文化、教育、卫生、服务设施，对提高该地区的文化教育水平，改善当地的医疗卫生条件等方面将产生积极影响；同时该项目将建设一批道路、供电、给排水、燃气等基础设施，对提高社会服务容量和加速城市化进程打下了良好的基础。

综上所述，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《唐河县河西行政文化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》，该项目收入来源为项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项审批文件

本项目拆迁涉及唐河县滨河街道办事处谢庄社区居民 3000 户、9300 人，共拆迁征收土地 2400 亩，房屋 360000 m²。根据国家、省、市有关政策和唐河县棚户区改造征收与补偿办法的有关规定，本次棚改安置区采取就近安置的方法，安置区共规划为 A、B、C 三个相连地块，安置区居住用地面积 190000 平方米，总建筑面积 642000 平方米，其中：地上总建筑面积 482000 平方米，地下建筑面积 160000.00 平方米，共建设住宅 3000 套。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续情况如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

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 日下发的《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），唐河县河西文化区棚改项目已列入河南省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划及国家棚改计划。

2、项目建议书批复

2019 年 5 月 13 日，唐河县发展改革委下发《关于唐河县河西行政文化区棚户区改造项目建议书的批复》（唐发改投资〔2019〕68 号），同意该项目建议书。

3、可研批复

2019 年 6 月 10 日，唐河县发展改革委下发《关于市唐河县河西行政文化区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资〔2019〕88 号），同意该项目可行性研究报告。

4、初设批复

2020 年 2 月 25 日，唐河县发展改革委下发《关于唐河县河西行政文化区棚户区改造项目初步设计的批复》（唐发改设计〔2020〕17 号），同意该项目初步设计。

5、用地手续

2019年5月16日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设项目选址意见书》（选字第411328201900005号）。

2019年6月17日，该项目取得唐河县自然资源局下发的《唐河县建设用地规划许可证》（地字第411328201900012号）。

6、建设工程规划许可证

2020年1月3日，唐河县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第2020-5号），同意该项目建设。

7、施工许可证

2020年2月19日，唐河县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号：411328202002190101），同意该项目施工。

8、环保手续

2020年2月25日，该项目完成建设项目环境影响登记表备案，备案号为202041132800000016。

综上，唐河县河西文化区棚改项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续或初步批准手续。

二、唐河县河西文化区棚改项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

唐河县河西文化区棚改项目的审计机构为中喜会计师事务所（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统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为110001684106的《会计师事务所分所执业证书》，具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为唐河县河西文化区棚改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、唐河县河西文化区棚改项目的法律风险及控制措施

唐河县河西文化区棚改项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

项目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。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，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、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、环境影响风险及控制措施

在施工建设期间，伴随着挖掘、装卸和运输等施工活动，其废气、扬尘、噪声、施工废弃物等将给附近的环境带来不利影响。

针对项目施工过程中存在的环境影响风险，项目实施单位将严格监察工作，采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，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。

4、政策风险及控制措施

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发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，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。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）唐河县住房和城乡建设局系有效存续的机关法人，其作为唐河县河西文化区棚改项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）唐河县河西文化区棚改项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等立项批准手续真实有效。

（三）为唐河县河西文化区棚改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。

（四）唐河县河西文化区棚改项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

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《河南仟问律师事务所关于唐河县河西行政文化区棚户区改造项目的法律意见书》签字页)



负责人: 罗新建

罗新建

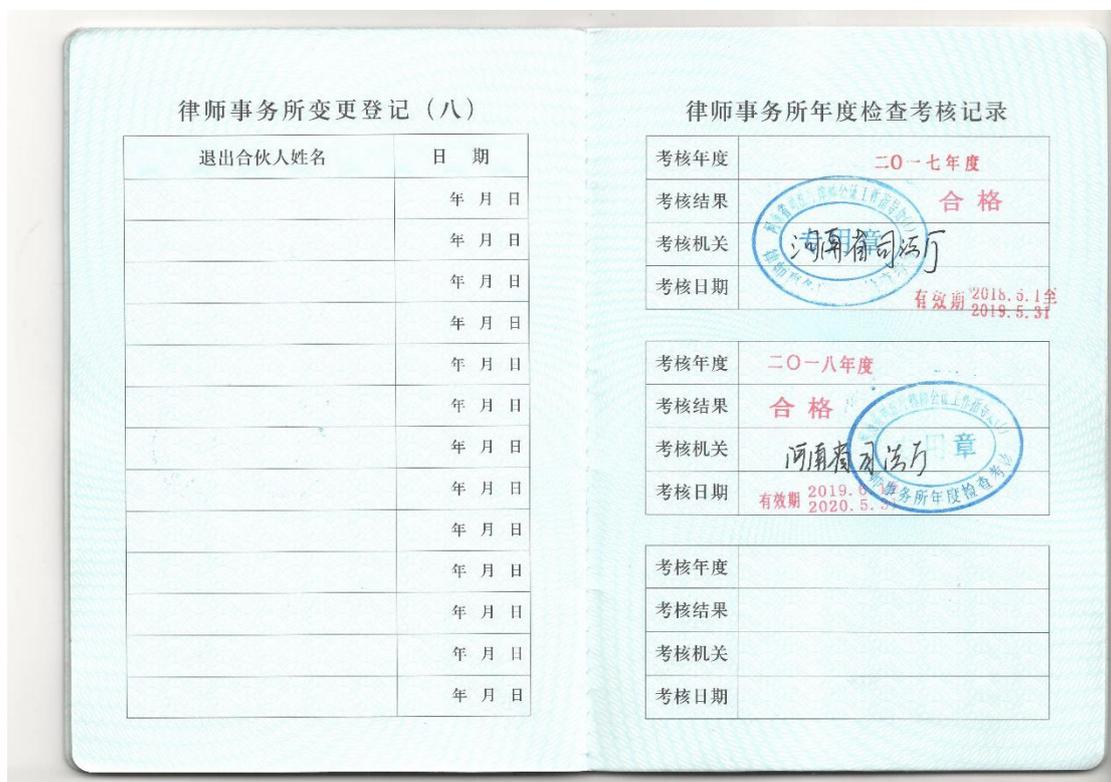
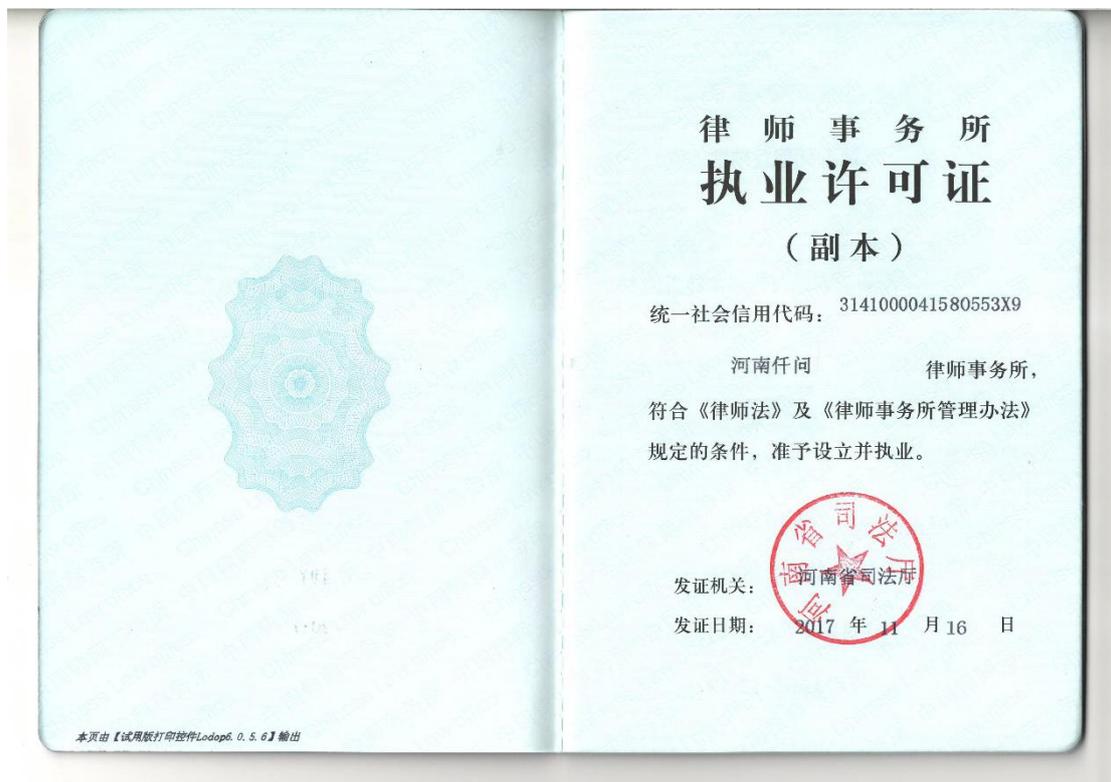
经办律师:

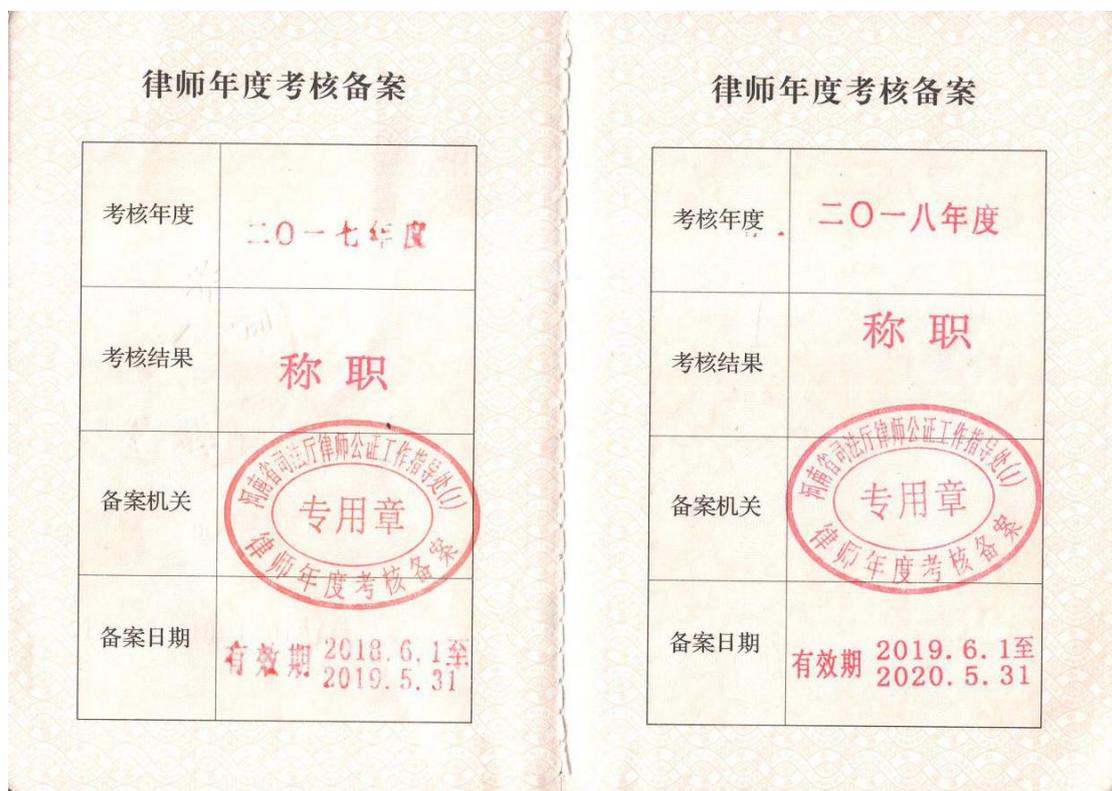
张 燕: 张 燕

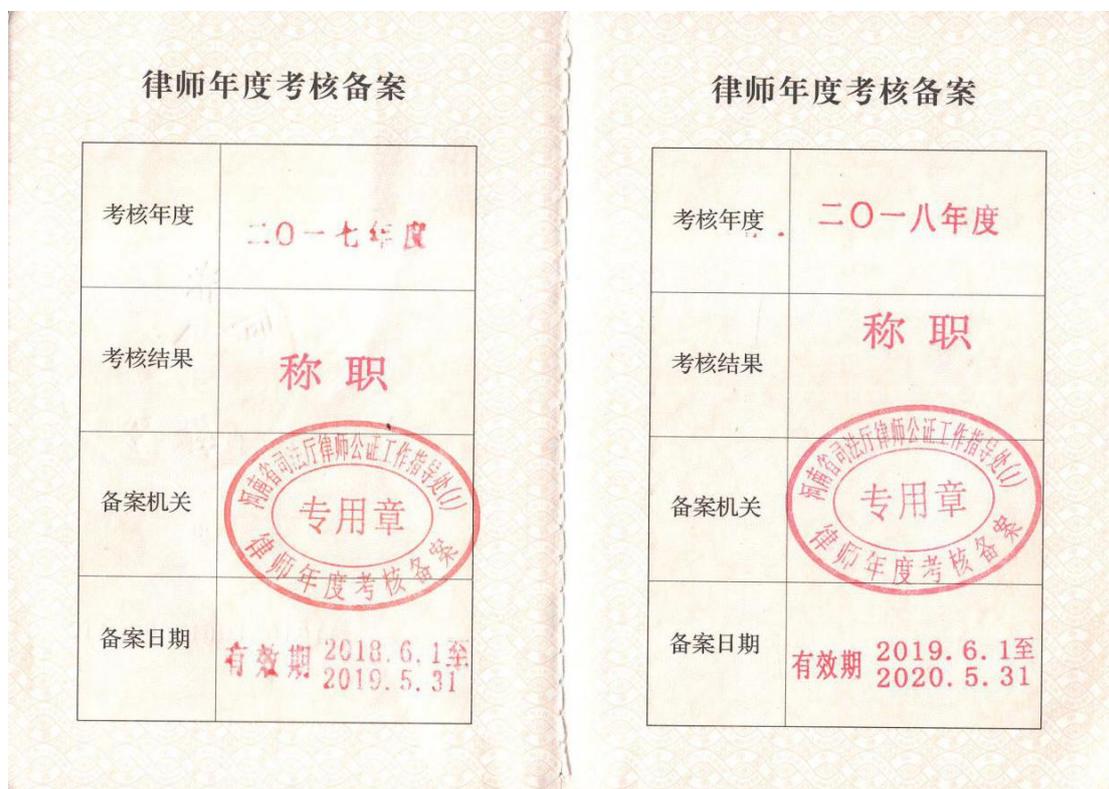
邬昭明: 邬昭明

2020年5月29日

附件：







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 专用章
备案日期	有效期 2018.6.1至 2019.5.31

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 专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31



河南仟问律师事务所
关于南召县上河苑城中村改造项目三期的
法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	4
一、	南召县上河苑城中村改造项目三期情况.....	4
(一)	主体资格.....	4
(二)	项目公益性及收益性.....	4
(三)	项目立项批复文件.....	5
二、	南召县上河苑城中村改造项目三期的中介机构及文件.....	6
(一)	审计机构及专项评价报告.....	6
(二)	律师事务所及法律意见书.....	7
三、	南召县上河苑城中村改造项目三期的法律风险及控制措施.....	7
四、	总体结论性意见.....	8

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2022】第 02027 号

河南仟问律师事务所

关于南召县上河苑城中村改造项目三期的 法律意见书

致：南召县房地产管理局

河南仟问律师事务所接受南召县房地产管理局的委托，就南召县上河苑城中村改造项目三期相关事宜，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）、《关于印发〈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2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等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，就南召县上河苑城中村改造项目三期相关事宜，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	南召县上河苑城中村改造项目三期
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于南召县上河苑城中村改造项目三期的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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）
7	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）
8	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）
9	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》〔2018〕28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〔2018〕61号	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
12	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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》、财预〔2018〕28号文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，对南召县上河苑城中村改造项目三期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南召县上河苑城中村改造项目三期必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

四、南召县房地产管理局已向本所律师保证和承诺，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、本所律师仅就与南召县上河苑城中村改造项目三期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、本所律师同意南召县房地产管理局部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供南召县上河苑城中村改造项目三期使用。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，本所律师现就南召县上河苑城中村改造项目三期发表如下法律意见：

一、南召县上河苑城中村改造项目三期情况

（一）主体资格

南召县房地产管理局现持有统一社会信用代码为 12411321419106306R 的《事业单位法人证书》，名称为南召县房地产管理局，宗旨和业务范围为人民群众提供房管服务、房地产管理、房地产权属登记与发证、房地产产籍档案整理保管，住所为河南南召县城关镇中华路，法定代表人为李毅，经费来源为财政补助，开办资金为 824.2 万元，举办单位为南召县人民政府。

综上，本所律所认为，南召县房地产管理局系有效存续的事业单位法人，其作为南召县上河苑城中村改造项目三期的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

本项目的实施可改观住房面貌，优化人居环境。本项目实施后，将建成一批保障性住房用于安置拆迁户，大大改善当地中低收入和困难群体的居住环境，提高他们的生活质量；同时为城市规划、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。

本项目的实施有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区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，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

本项目的实施有利于改善当地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土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，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。

综上所述，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《南召县上河苑城中村改造项目三期项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项批复文件

南召县上河苑城中村改造项目三期位于南召县人民路以西，民生路以南，青龙路以东，育才路以北；项目共拆迁村民 80 户，拆迁房屋建筑面积 16800 平方米。新建安置房 250 套，其中货币化安置 75 套，实物安置 175 套。总占地面积 14048.34 平方米，总建筑面积 28555.7 平方米，地上总建筑面积 26990.2 平方米，地下总建筑面积 1565.5 平方米。配套建设室外给排水、电力、燃气、消防、弱电、道路及硬化、绿化、大门、围墙等基础设施工程。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续情况如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

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 日下发的《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），南召县上河苑城中村改造项目三期已列入河南省 2020 年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

2、项目建议书批复

2019 年 9 月 26 日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县上河苑城中村改造项目三期建议书的批复》（召发改〔2019〕107 号），同意该项目实施。

3、可研批复

2020年2月23日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县上河苑城中村改造项目三期可行性研究报告的批复》（召发改[2020]17号），原则同意该项目实施。

4、用地手续

2017年4月27日，该项目取得南召县规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第X2017-002号）。

2019年12月13日，该项目取得了南召县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第D2019-049号）。

2020年1月22日，该项目取得南召县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2020）南召县不动产权第0000108号）。

5、建设工程规划许可证

2020年2月26日，该项目取得了南召县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第J2020-006号）。

6、建筑工程施工许可证

2020年2月27日，该项目取得了南召县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号411321202002270101）。

7、环保手续

该项目于2020年2月19日完成建设项目环境影响登记备案，备案号为202041132100000002。

综上，本所律师认为，南召县上河苑城中村改造项目三期具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

二、南召县上河苑城中村改造项目三期的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

南召县上河苑城中村改造项目三期的审计机构为中喜会计师事务所（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统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为110001684106的《会计师事务所分所执业证书》，具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为南召县上河苑城中村改造项目三期出具法律意见书。

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、南召县上河苑城中村改造项目三期的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

项目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。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，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、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、环境影响风险及控制措施

在施工建设期间，伴随着挖掘、装卸和运输等施工活动，其废气、扬尘、噪声、施工废弃物等将给附近的环境带来不利影响。

针对项目施工过程中存在的环境影响风险，项目实施单位将严格监察工作，采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，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。

4、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策、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发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）南召县房地产管理局系有效存续的事业单位法人，其作为南召县上河苑城中村改造项目三期的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）南召县上河苑城中村改造项目三期具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等立项批准手续真实有效。

（三）为南召县上河苑城中村改造项目三期提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

（四）南召县上河苑城中村改造项目三期拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

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《河南仟问律师事务所关于南召县上河苑城中村改造项目三期的法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）



负责人：罗新建

经办律师：

罗新建

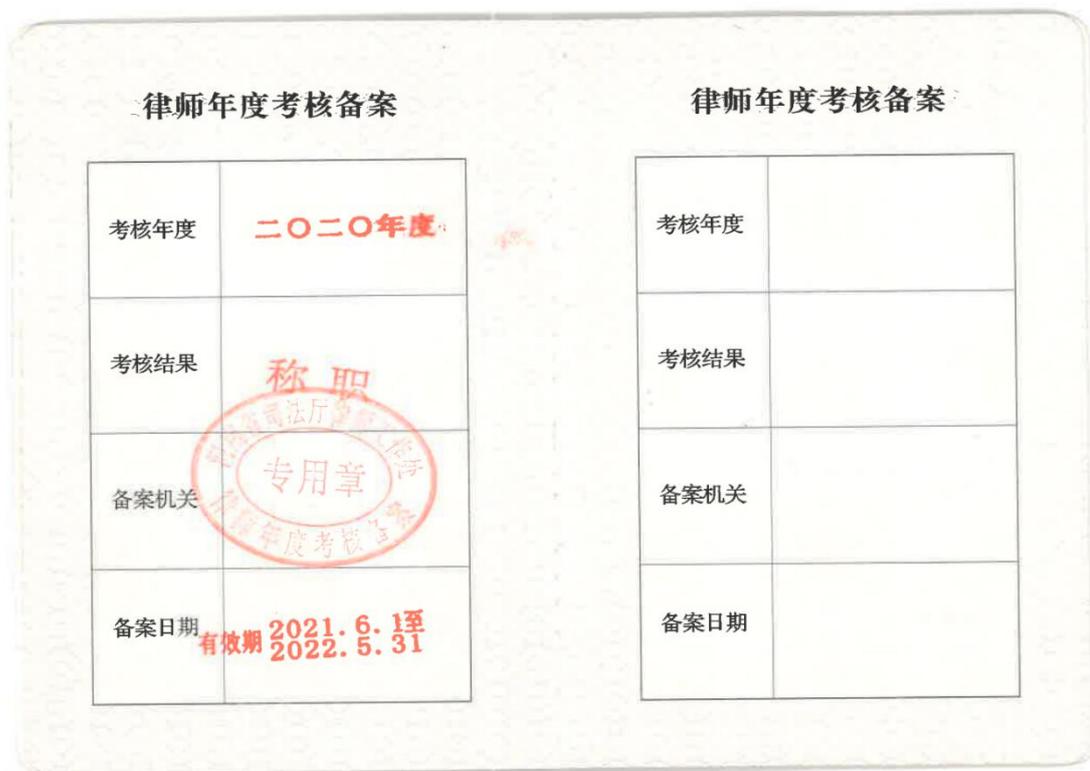
张 燕： 张 燕

王宇杰： 王宇杰

2022年3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	14101201411821508	持证人	张燕
法律职业资格 或律师资格证号	120124113030384	性别	女
发证机关	河南省司法厅	身份证号	411303198911064566
发证日期	2020年 0月 1日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一九年度	考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职	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	备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31





河南仟问律师事务所
关于方城县 2018 年棚户区改造项目的
法律意见书

目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	4
一、	方城县 2018 年棚户区改造项目情况.....	4
	（一）项目主体资格.....	4
	（二）项目公益性及收益性.....	4
	（三）项目立项审批文件.....	5
二、	方城县 2018 年棚户区改造项目的中介机构及文件.....	7
	（一）审计机构及专项评价报告.....	7
	（二）律师事务所及法律意见书.....	7
三、	方城县 2018 年棚户区改造项目的法律风险及控制措施.....	7
四、	总体结论性意见.....	8

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话(Tel): 0371-65953550

电子邮件(E-mail): qwlss@126.com

仟见字【2021】第 02008 号

河南仟问律师事务所

关于方城县 2018 年棚户区改造项目的 法律意见书

致：方城县住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受方城县住房和城乡建设局（以下简称“方城县住建局”）的委托，就方城县2018年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）、《关于印发〈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2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等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，就方城县2018年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	方城县 2018 年棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于方城县 2018 年棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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）
7	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）
8	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）
9	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》（2018）28 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〔2018〕61 号	指	《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）
12	财库〔2020〕43 号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 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》、财预〔2018〕28号文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，对方城县2018年棚户区改造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方城县2018年棚户区改造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书承担相应的法律责任。

四、方城县住房和城乡建设局已向本所律师保证和承诺，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、本所律师仅就与方城县2018年棚户区改造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、本所律师同意方城县住房和城乡建设局部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供方城县2018年棚户区改造项目使用。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，本所律师现就方城县 2018 年棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、方城县 2018 年棚户区改造项目情况

（一）项目主体资格

经核查，方城县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为 114113220060176206 的《统一社会信用代码证书》，机构地址为河南省方城县县城育才路 215 号，负责人为李绪伟，颁发日期为 2017 年 6 月 29 日。

综上，方城县住建局作为有效存续的机关法人，其作为方城县 2018 年棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

方城县 2018 年棚户区改造项目的建设可以节约大量土地，有效节约土地，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。同时本项目通过货币安置给被拆迁户资金或通过政府购买存量房进行集中安置，可以消化一定的商品房库存。

本项目的实施有利于改善居民的生活环境，提升方城县城市总体形象。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、城市面貌等方面，促进方城县建成进程，其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

本项目的整体实施可以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。

综上所述，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《方城县 2018 年棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项审批文件

方城县 2018 年棚户区改造项目共涉及 14 个区域，分别为五师北侧、县一高东侧、农机公司家属院、生产公司家属楼、下货台、阳城路、杨树底村、火神庄、广安路凤瑞路、老鱼市、凤瑞路龙泉路、瓦房庄、祠堂驼场、炼真宫东侧。以上改造区域采取就近安置原则，规划建设三个安置小区，其中三源汇富安置小区位于天和人家项目以东、药品检验中心以西区域，龙汇新城（龙汇盛福）安置小区位于方城县吴府大道以东、龙城小学以南区域，龙泉福邸安置小区位于方城县滨河东路与文博路（规划路）交叉口东北角。该项目计划征地约 3972 亩，涉及 2997 户，征收房屋建筑面积约 377430 平方米，安置小区总建筑面积约 436933.70 平方米。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续情况如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 8 月 17 日下发的《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 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），方城县 2018 年棚户区改造项目中的下货台区域棚户区改造项目、五师北侧区域棚户区改造项目已列入河南省 2018 年城市棚户区改造计划项目及国家棚改计划。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 12 月 12 日下发的《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 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），方城县 2018 年棚户区改造项目中的县一高东侧区域棚户区改造项目、农机公司家属院区域棚户区改造项目、生产公司家属楼棚户区改造项目、阳城路区域城中村改造项目、杨树底村区域城中村改造项目、火神庄区域城中村改造项目、广安路凤瑞路棚户区改造项目、老鱼市棚户区改造项目、凤瑞路龙泉路棚户区改造项目、瓦房庄区域城中村改造项目、祠堂驼场区域棚户区改造项目、炼真宫东侧区域棚户区改造项目已列入河南省 2018 年城市棚户区改造计划项目表（第二批）及国家棚改计划。

2、可研批复

2018年1月5日，方城县发展和改革委员会下发《关于对方城县2018年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（方发改[2018]2号），同意该项目实施。

3、用地手续

2017年9月12日，该项目取得方城县国土资源局核发的《关于方城县三源汇富安置小区、龙泉福邸安置小区建设项目用地预审的意见》（方国土资[2017]15号），该项目用地符合国家土地供应政策。

2018年1月6日，该项目取得方城县国土资源局核发的《关于方城县龙汇新城（龙汇盛福）安置小区建设项目用地预审的意见》（方国土资[2018]3号），该项目用地符合国家土地供应政策。

2019年4月8日，该项目取得方城县规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第B19001号、地字第B19002号、地字第B19003号）。

该项目已取得《不动产权证》（豫（2018）方城县不动产权第0000057号、豫（2018）方城县不动产权第0000058号、豫（2019）方城县不动产权第0008057号、豫（2020）方城县不动产权第0002098号）。

4、工程规划许可证

2019年4月11日，该项目取得方城县规划局核发的《南阳市建设工程规划许可证》（编号：B19011、B19012、B19013）。

5、施工许可证

该项目已取得方城县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：411322201910115401、411322201910306301、411322201911156601、411322201910306201、411322201911156501、411322201911256701、411322201809203301、411322201810244001、411322201810254101、411322201809203401、411322201809203501、411322201809203601、4113222018092-3701）。

6、环保手续

2017年12月29日，该项目取得方城县环境保护局下发的《关于方城县龙汇新城（龙汇盛福）安置小区建设项目环境影响报告表的批复》（方环审[2017]B98

号），原则同意按报告表中所列项目性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策措施依法依规进行建设和生产。

2018年1月15日，该项目取得方城县环境保护局下发的《关于方城县三源汇富安置小区建设项目环境影响报告表的批复》（方环审[2018]B02号），原则同意按报告表中所列项目性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策措施依法依规进行建设和生产。

2018年1月15日，该项目取得方城县环境保护局下发的《关于方城县龙泉福邸安置小区建设项目环境影响报告表的批复》（方环审[2018]B03号），原则同意按报告表中所列项目性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策措施依法依规进行建设和生产。

综上，方城县2018年棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续或初步批准手续，该等立项批准手续真实有效。

二、方城县2018年棚户区改造项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

方城县2018年棚户区改造项目的审计机构为中喜会计师事务所（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统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》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110001684106），具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为方城县2018年棚户区改造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、方城县2018年棚户区改造项目的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

项目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。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，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、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理平等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、环境影响风险及控制措施

在施工建设期间，伴随着挖掘、装卸和运输等施工活动，其废气、扬尘、噪声、施工废弃物等将给附近的环境带来不利影响。

针对项目施工过程中存在的环境影响风险，项目实施单位将严格监察工作，采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，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、政策风险及控制措施

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发生变化而给项目带来风险。针对这种风险，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。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）方城县住房和城乡建设局系有效存续机关法人，其作为方城县 2018 年棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）方城县 2018 年棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续或初步批准手续，该等立项批准手续真实有效。

（三）为方城县 2018 年棚户区改造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。

（四）方城县 2018 年棚户区改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

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《河南仟问律师事务所关于方城县 2018 年棚户区改造项目的法律意见书》签字页)



负责人: 罗新建

罗新建

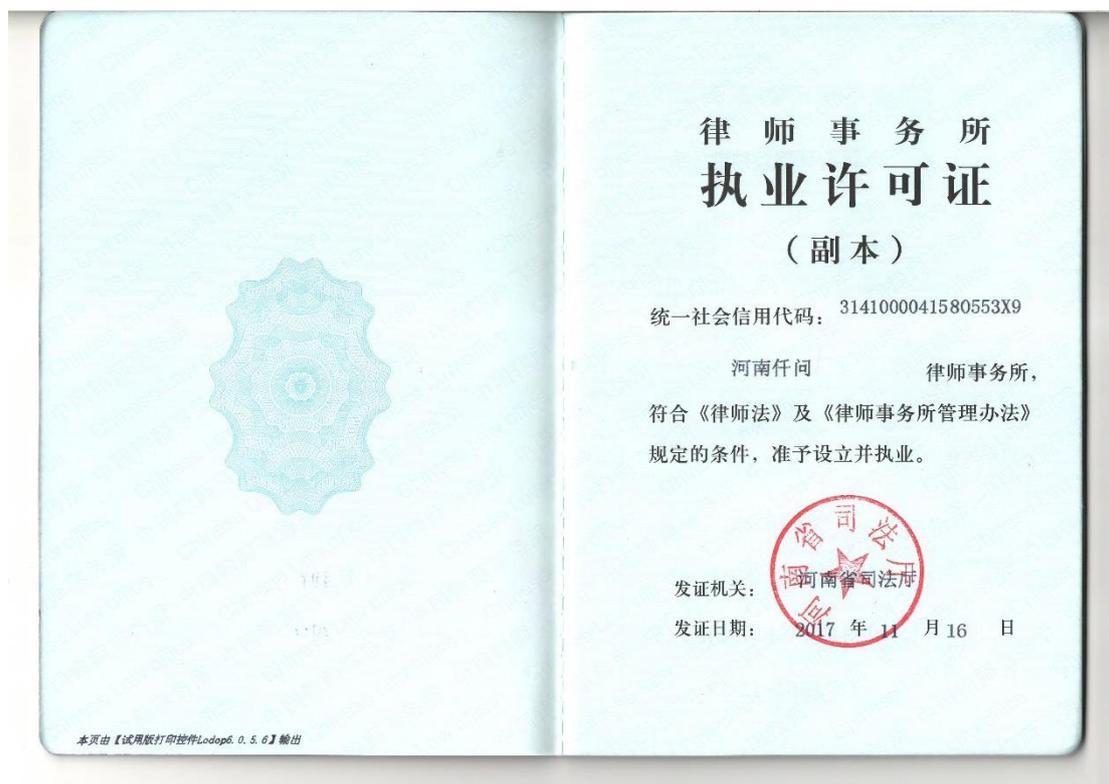
经办律师:

张 燕: 张 燕

王宇杰: 王宇杰

2021年 2月 19日

附件：



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	14101201411821508	持证人	张燕
法律职业资格 或律师资格证号	120174113030384	性别	女
发证机关	河南省司法厅	身份证号	411303198911064566
发证日期	2020年 0月 1日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一九年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省司法厅律师工作处 专用章 律师年度考核备案	备案机关	
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31	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	14101202010244819	持证人	王宇杰
法律职业资格 或律师资格证号	A20213412210213	性别	男
发证机关	 河南省司法厅	身份证号	341221199108171374
发证日期	2020年 08 月 2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	



河南仟问律师事务所
关于淅川县北区（四期）棚改房项目的
法律意见书

目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	5
一、	浙川县北区（四期）棚改房项目的基本情况.....	5
	（一）主体资格.....	5
	（二）项目公益性及收益性.....	5
	（三）项目立项审批情况.....	6
二、	浙川县北区（四期）棚改房项目的中介机构及文件.....	7
	（一）审计机构及专项评价报告.....	7
	（二）律师事务所及法律意见书.....	7
三、	浙川县北区（四期）棚改房项目的法律风险及控制措施.....	8
四、	总体结论性意见.....	9

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2021】第 02087 号

河南仟问律师事务所

关于淅川县北区（四期）棚改房项目的 法律意见书

致：淅川县房产服务中心

河南仟问律师事务所接受淅川县房产服务中心的委托，就淅川县北区（四期）棚改房项目相关事宜，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2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等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，就淅川县北区（四期）棚改房项目相关事宜，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、项目	指	淅川县北区（四期）棚改房项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于淅川县北区（四期）棚改房项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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）
7	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）
8	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）
9	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）
10	财库〔2018〕61号	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
11	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
12	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》、财预〔2018〕28号文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，对南阳市淅川县北区（四期）棚改房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南阳市淅川县北区（四期）棚改房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书承担相应的法律责任。

四、淅川县房产服务中心已向本所律师保证和承诺，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、本所律师仅就与淅川县北区（四期）棚改房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、本所律师同意淅川县房产服务中心部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供淅川县北区（四期）棚改房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，本所律师现就淅川县北区（四期）棚改房项目发表如下法律意见：

一、淅川县北区（四期）棚改房项目的基本情况

（一）主体资格

淅川县房产服务中心目前持有统一社会信用代码为 12411326744065173J 的《事业单位法人证书》，举办单位为淅川县住房和城乡建设局，经费来源为财政补助，住所为河南省淅川县楚都路与富强路交叉口，法定代表人为范力宾，有效期自 2020 年 6 月 24 日至 2022 年 6 月 24 日。

综上，淅川县房产服务中心系有效存续的事业单位法人，其作为淅川县北区（四期）棚改房项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

棚户区改造工作是提升棚户区生活环境，提高居民生活质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。该项目实施过程中，应按照“政府主导，统一规划，群众自愿，积极作为”的原则，结合淅川县的总体规划，高起点编制棚户区改造规划，采取先安置、后拆迁的方式，本项目拟在两年时间内完成开发建设，完成后，将极大的改善该区域内的居民生活环境、加快城乡一体化进程。

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。本次项目的实施，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。

项目的推进将能逐步消除城市区域差别，通过有形、无形改造和综合环境整治，改善棚户区群众的生活环境，提高他们的物质、文化生活水平，使其真正融入到城市生活中，作为城市居民同步享受城市发展的成果。

综合分析，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《淅川县北区（四期）棚改房项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，淅川县北区（四期）棚改房项目的收入来源为项目腾空可供出让土地挂牌

交易产生的现金流入，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

（三）项目立项审批情况

淅川县北区（四期）棚改房项目建设地点位于淅川县西湾社区楚都南路、东至娃鱼河桥、西至北一环路、北至楚都路。

本次征收拆迁范围位于楚都路两侧、西湾社区以南及碳化硅厂周边。征收 900 户，实物安置 1100 套。

该项目规划总建设用地面积 80.74 亩，总建筑面积 190362.34 m²，其中地上建筑面积 153872.84 m²，地下建筑面积 36489.50 m²。主要建设内容为新建安置房 1151 套（其中 1100 套用于北区四期拆迁安置，剩余 51 套作为预留棚改安置用房），建筑面积 139163.51 m²；配套商业建筑面积 9649.33 m²；配套公共建筑建筑面积 5060.00 m²，主要包括物业用房、门卫等；地下建筑 36489.50 m²（含人防），地下 1F，主要用做地下车库和设备用房；完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、通讯等配套基础设施。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目目前取得的批复手续如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日下发的《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 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），淅川北区四期棚户区改造项目已列入河南省 2021 年棚户区改造计划项目及国家棚改计划。

2、项目建议书批复

2020 年 11 月 12 日，该项目取得淅川县发展和改革委员会核发的《关于淅川县北区四期棚改房项目建议书的批复》（浙发改〔2020〕181 号），原则同意该项目建议书。

3、可研批复

2021 年 10 月 26 日，淅川县发展和改革委员会核发《关于淅川县北区（四期）棚改房项目可行性研究报告的批复》（浙发改〔2021〕161 号），原则同意

该项目可行性研究报告。

4、用地手续

2021年9月9日，该项目取得淅川县自然资源局核发的《关于淅川县北区四期棚户区改造项目规划选址和用地意见的函》（浙自然资函[2021]26号），拟选位置在《淅川县西北片区控制性详细规划》中规划为居住用地，同意该项目选址。

2021年11月2日，该项目取得淅川县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第浙项2021022号）。

2021年11月12日，该项目取得《不动产权证》（豫（2021）淅川县不动产权第0000316号）。

5、工程规划许可

2021年11月19日，该项目取得淅川县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（浙自规建字第2021B460号）。

6、环保手续

2020年11月19日，该项目完成建设项目环境影响登记表备案，备案号为202041132600000167。

综上，淅川县北区（四期）棚改房项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，同时该项目已取得相关项目批准手续。

二、淅川县北区（四期）棚改房项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

淅川县北区（四期）棚改房项目的审计机构为中喜会计师事务所（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统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为110001684106的《会计师事务所分所执业证书》，具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为淅川县北区（四期）棚改房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。

综上，为淅川县北区（四期）棚改房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。

三、淅川县北区（四期）棚改房项目的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

项目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。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，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、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、对周边交通影响风险及控制措施

在项目施工建设涉及已建小区及家属院，且可能需长期通过学校、市场、交通要道等地区，对周边交通产生一定影响。

针对项目施工过程中存在的交通影响风险，施工单位要做好施工车辆组织与管理，进行安全培训，穿越城区、人口密集地区要减速慢行；需长期通过学校、市场、交通要道等地区时，应派专人负责现场交通安全，严禁超载、超限车辆上路，工程车辆出行地段做好安全标志提示。与地方道路主管部门协商，采取适宜

的交通导改措施；最大限度的减少因项目施工，对既有道路交通造成的影响。加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，车辆按指定线路行驶。

4、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策、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发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）浙川县房产服务中心系有效存续的事业单位法人，其作为浙川县北区（四期）棚改房项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）浙川县北区（四期）棚改房项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等项目批准手续真实有效。

（三）为浙川县北区（四期）棚改房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。

（四）浙川县北区（四期）棚改房项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

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《河南仟问律师事务所关于淅川县北区(四期)棚改房项目的法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所(盖章)



负责人:罗新建

经办律师:

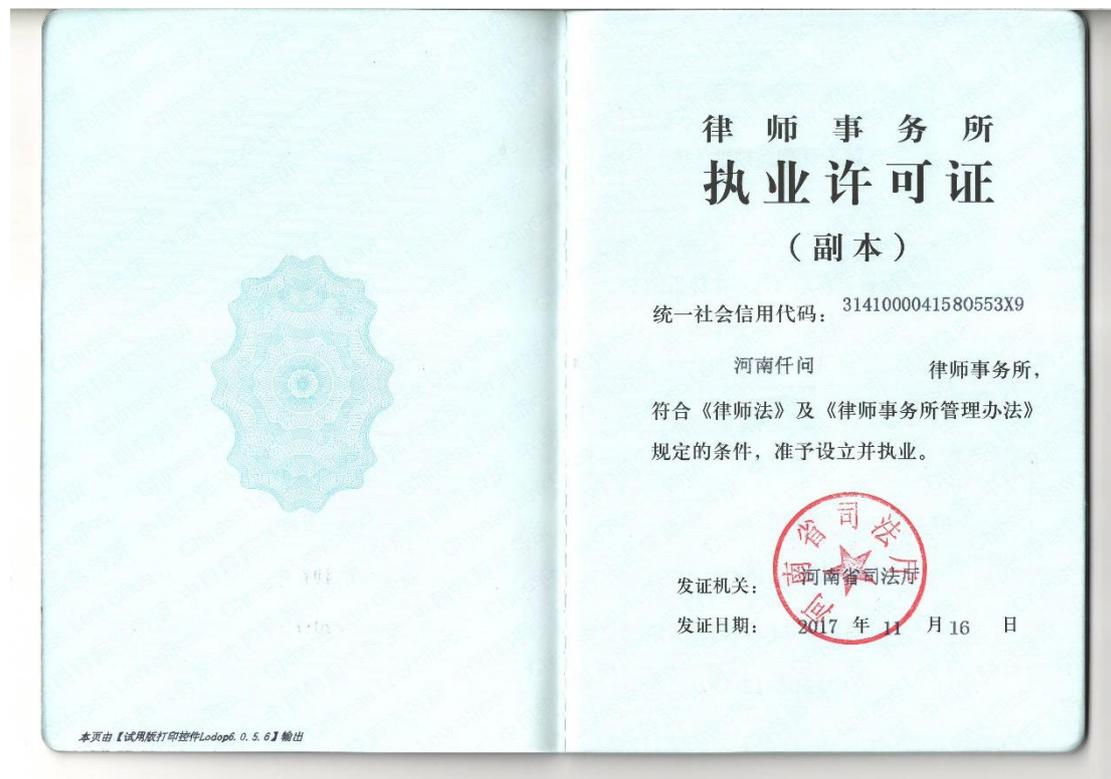
罗新建

张燕: 张燕

王宇杰: 王宇杰

2021年12月10日

附件：



律师事务所年度检查考核记录		律师事务所处罚记录			
考核年度	二〇二〇年度	处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期
考核结果	合格				
考核机关	河南省司法厅 				
考核日期	有效期 2021.5.1至 2022.5.31				
考核年度					
考核结果					
考核机关					
考核日期					
考核年度					
考核结果					
考核机关					
考核日期					

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 14101201411821508

法律职业资格或律师资格证号 20174113030384

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 0月 1日

持证人 张燕

性别 女

身份证号 411303198911064566




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	
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	
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

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 14101202010244819

法律职业资格
或律师资格证号 A20213412210213

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 08月 2日




持证人 王宇杰

性 别 男

身份证号 341221199108171374

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 年度考核专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

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

关于平舆县王栋桥社区棚户区改造项目

法律意见书

2021年12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

关于平舆县王栋桥社区棚户区改造项目 法律意见书

(2021) 豫钟非诉字第 164 号

致：平舆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”）作为平舆县王栋桥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，就平舆县王栋桥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）、《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）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，就平舆县王栋桥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	平舆县王栋桥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	平舆县王栋桥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《平舆县王栋桥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	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、平舆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平舆县住房和城乡建设局。

机构名称：平舆县住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：平舆县法桐路西段北侧

负责人：李立

统一社会信用代码：11412827005982592F

综上，本所律师认为：平舆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，具备以平舆县王栋桥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

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目位于平舆县法桐路西段南侧，阳城大道北段东侧，王栋桥社区内。平舆县王栋桥社区棚户区改造项目位于平舆县法桐路西段南侧，阳城大道北段东侧，王栋桥社区内，拆迁区域总占地面积 1,746.95 亩；拆迁户数 973 户；涉及人数 3406 人；拆迁房屋总建筑面积 145,950.00 平方米，其中住宅建筑面积 145,950.00 平方米，征收后形成可用于出让的商住用地面积为 1,669.97 亩。

（三）项目批复文件

平舆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。

2016年1月27日，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》（豫保安居办〔2016〕1号），将平舆县王栋桥社区棚户区改造项目列入棚改计划。

2018年12月17日，平舆县发展和改革委员会下发《关于平舆县王栋桥社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平发改城镇〔2018〕279号）。

2018年12月13日，平舆县国土资源局作出《关于平舆县王栋桥社区棚户区改造项目的预审意见》（平国土〔2018〕473号），同意平舆县王栋桥社区棚户区改造项目用地通过预审。

2019年4月29日，平舆县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（平（专）地字第411723201900023号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2019年4月29日，平舆县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（编号：平建字（专）第411723201900013号），本建设工程符合城市规划要求。

2021年12月20日，平舆县王栋桥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：202141172300000088。

2016年7月16日，平舆县人民政府颁发平国用（2016）第

0043号《国有土地使用权证》，土地使用权人：平舆县公共资产管理有限公司，座落：阳城大道与工业大道交叉口东北侧，地类（用途）：商住用地。

2018年12月10日，平舆县人民政府《县长办公会议纪要》（〔2018〕108号），会议同意平舆县王栋桥社区棚户区改造项目实施主体由县公共资产管理有限公司变更为县住房和城乡建设局。

本所律师认为：本项目已取得棚改计划审批、可研批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评备案、国有土地使用权证；根据《县长办公会议纪要》（〔2018〕108号），环评备案及国有土地使用权证需进行相应变更。

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，平舆县王栋桥社区棚户区改造项目总投资47,550.21万元，其中：计划申请专项债券资金总额24,200.00万元、期限七年，剩余资金23,350.21万元由县财政资金安排。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《平舆县王栋桥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7.24倍；平舆县王栋桥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

本项目的建设是改善人居环境、提升城镇品味、推进城镇化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。

（一）项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

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。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此说，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

（二）项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要。

项目建成后，可大大缓解平舆县棚户区居民居住条件“脏、乱、差”的局面。本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项

目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，能极大地提升平舆县乃至周边地区人居环境的品质。

（三）项目的建设是促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。房地产业物业和房地产中介服务业可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。

（四）项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

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）平舆县住房和城乡建设局具备以平舆县王栋桥社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格；

（二）平舆县王栋桥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，平舆县王栋桥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，该项目已经取得了棚改计划审批、可研批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评备案、国有土地使用权证；根据《县长办公会议纪要》（〔2018〕108号），环评备案及国有土地使用权证需进行相应变更。

（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平舆县王
栋桥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

2021年12月22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
法律职业资格 或律师资格证号	5422	贾付山
发证机关	河南省司法厅	性别
发证日期	2020年08月16日	男
		身份证号
		412701196302150574

<h3>律师年度考核备案</h3>		<h3>律师年度考核备案</h3>	
考核年度	2019年度	考核年度	2020年度 zzssfj
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 郑州	备案机关	郑州市司法 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 zzssfj	备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日 zzssfj

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		
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273326		
发证机关	河南省司法厅	持证人	刘博
发证日期	2020年05月11日	性别	女
		身份证号	412826199503037523

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020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	2021年5月31日至 2022年5月31日	备案日期	



河南钟秀律师事务所

关于确山县三里河秀山社区棚户区分项目秀山新村安置区

法律意见书

2022年01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

**关于确山县三里河秀山社区棚户区项目
秀山新村安置区
法律意见书**

(2022) 豫钟非诉字第 026 号

致：确山县产业集聚区投融资有限公司

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”）作为确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区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）、《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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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，就确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区相关事宜，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	确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区法律意见书
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《确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	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、确山县产业集聚区投融资有限公司已向本所律师保证，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产业集聚区投融资有限公司。

名称：确山县产业集聚区投融资有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：陈思祖

注册资本：壹亿零陆拾陆万圆整

成立日期：2009年5月26日

营业期限：2009年5月26日至2059年5月20日

住所：确山县特色商业区管委会电子商务产业园

统一社会信用代码：91411725692174588G

经营范围：受政府委托管理政府投、融资；负责经营县级基本建设开发基金和基本建设项目资本金，负责以工业集聚区为主的全县能源、交通、城建等基础设施、原材料及加工业等经营性基本建设项目参（控）股；负责县级贷款、投资回收和参股项目的县级股权管理；商品混凝土、建筑材料销售。（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）

综上，本所律师认为：确山县产业集聚区投融资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的有限责任公司（国

有独资)，具备以确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区秀山新村安置区位于确山县三里河街道秀山社区，东至学府路、西至矿坑西路、南至矿坑南路、北至矿坑北路合围区域。

本项目位于确山县中原大道西侧、S334 省道南侧、西环路东侧、美食一条街北侧合围区域，涉及确山县三里河街道秀山社区的杨庄组、戴庄组、东姜庄组、东张组、李庄组、高庄组。拆迁村庄占地面积 410,662.56m²（合 616.00 亩），征收房屋总建筑面积 76,950.00m²，拆迁房屋总建筑面积 76,950.00m²，其中拆迁住宅总建筑面积 76,950.00m²；拆迁总户数 285 户，拆迁人数 867 人。

本项目采取实物安置的方式安置，拟建设安置住宅 484 套，安置区位于确山县三里河街道秀山社区棚户区秀山新村安置区内。确山县三里河街道秀山社区棚户区秀山新村安置区东至学府路、西至矿坑西路、南至矿坑南路、北至矿坑北路；安置用地性质：住宅用地。安置区总占地面积 86,265.80m²（合 129.40 亩），本项目占地面积 29,999.70m²（合 45 亩），为确山县三里河街道秀山社区棚户区秀山新村安置区用地的一部分，总建筑面积 74,520.00m²，其中：住宅建筑面积 34,680.00m²、商业建筑面积 17,340.00m²，层数为 6 层、12 层；配套设施建筑面积 500.00

m²，层数为 1 层；地下建筑面积 22,000.00m²，层数为 1 层。项目容积率为 1.75。

（三）项目批复文件

确山县产业集聚区投融资有限公司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。

2021 年 02 月 07 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 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），将确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区列入国家棚改计划。

2021 年 10 月 18 日，确山县发展和改革委员会作出《关于确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区可行性研究报告的批复》（确发改审批〔2021〕14 号）。

2020 年 11 月 30 日，确山县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（确地字第 4117252020000040 号），本用地项目符合城乡规划要求。

2021 年 2 月 8 日，确山县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（确建字第 411725202100027 号），本建设工程符合城乡规划要求。

2021 年 12 月 13 日，确山县环境保护局作出《关于确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区是否办理环评手续的情况说明》，该项目选址不涉及敏感区的，属于豁免管理。

2020年12月9日，确山县自然资源局颁发豫（2020）确山县不动产权第0004596号《不动产权证》，权利人：确山县产业集聚区投融资有限公司，坐落：河南省驻马店市确山县三里河街道办事处学苑路西侧；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让；用途：其他商服用地、城镇住宅用地；面积：86277.63平方米；使用期限：2020年8月19日起2060年8月18日止，2020年8月19日起2090年8月18日止。

本所律师认为：本项目已取得棚改计划审批、可研批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评说明、不动产权证。

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，确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区总投资45,363.80万元，其中：资金来源为财政安排资金15,363.80万元，申请棚改专项债券资金30,000.00万元，期限七年。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区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1.31倍；确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区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

本项目的建设是改善人居环境、提升城镇品味、推进城镇化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。

（一）项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

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。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此说，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

（二）项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要。

项目建成后，可大大缓解确山县棚户区居民居住条件“脏、乱、差”的局面。本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项

目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，能极大地提升确山县乃至周边地区人居环境的品质。

（三）项目的建设是促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。房地产业物业和房地产中介服务业可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。

（四）项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

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）确山县产业集聚区投融资有限公司具备以确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区申请专项债券资金的主体资格；

（二）确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区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，该项目已经取得棚改计划审批、可研批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评说明、不动产权证。

（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三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区法律意见书》之签字盖章页)



负责人：贾付山

Handwritten signature of Jia Fushan in black ink.

经办律师：贾付山

Handwritten signature of Jia Fushan in black ink.

经办律师：刘博

Handwritten signature of Liu Bo in black ink.

2022年01月26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
法律职业资格 或律师资格证号	5422	贾付山
发证机关	河南省司法厅	性别
发证日期	2020年08月16日	男
		身份证号
		412701196302150574

<h3>律师年度考核备案</h3>		<h3>律师年度考核备案</h3>	
考核年度	2019年度	考核年度	2020年度 zzssfj
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 郑州	备案机关	郑州市司法 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 zzssfj	备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日 zzssfj

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		
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273326		
发证机关	 河南省司法厅	持证人	刘博
发证日期	2020年05月11日	性别	女
		身份证号	412826199503037523

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020年 	考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日 	备案日期	



河南钟秀律师事务所

关于遂平县吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目

法律意见书

2021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

关于遂平县吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目 法律意见书

(2021) 豫钟非诉字第 136 号

致：遂平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”）作为遂平县吴房办事处赵庄、王庄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，就遂平县吴房办事处赵庄、王庄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）、《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）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，就遂平县吴房办事处赵庄、王庄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	遂平县吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	遂平县吴房办事处赵庄、王庄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《遂平县吴房办事处赵庄、王庄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	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、遂平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遂平县住房和城乡建设局。

机构名称：遂平县住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：河南省遂平县勤政路南段

负责人：徐刚

统一社会信用代码：11412823005962997C

综上，本所律师认为：遂平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，具备以遂平县吴房办事处赵庄、王庄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

本项目安置社区位于遂平县富强路与和幸福路交叉口东南侧。本项目拆迁范围包括王庄村和赵庄村，其中；王庄村征收范围为北至汝河，西至褚堂路，南至天龙路，东至御景湾，居民124户，该区域占地面积约175亩，征收各类房屋面积约70,680平方米；赵庄村征收范围为北至党庄安置房，西至安宁街，南至党庄公租房，东至富强路，居民199户，该区域占地面积约230亩，征收各类房屋面积约113,430平方米，拆迁总户数323户；拆迁总建

筑面积 184,110 平方米，其中拆迁住宅总建筑面积 184,110 平方米。两个村庄拆迁区域总占地面积共计 405 亩，拆迁后形成可用于出让商住用地 405 亩。

本项目安置的规划用地面积 38,000.00m²（折合约 57.00 亩），总建筑面积 83,350m²，包括地上建筑面积 67,600m²，地下建筑面积 15,750m²。其中，地上建筑包括住宅建筑面积 64,600 m²，配套服务用房 3,000m²，同时建设室外配套工程。该项目建成后，可提供安置住宅 900 套。

（三）项目批复文件

遂平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。

2021 年 10 月 28 日，遂平县人民政府作出《关于吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目的批复》，同意该项目实施。

2021 年 11 月 5 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整驻马店市 2021 年和 2018 年部分棚改项目计划的复函》（豫房稳办〔2021〕2 号），将遂平县吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目列入全省 2018 年棚改计划。

2021 年 10 月 29 日，遂平县发展和改革委员会下发《关于吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（遂发改〔2021〕186 号）。

2021 年 11 月 8 日，遂平县环境保护局作出《关于吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目是否办理环评手续的情况说明》，

该类项目不涉及敏感区的，不需办理环评手续。

2021年10月21日，遂平县自然资源局作出《吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目选址意见》，本项目符合遂平县城总体规划，同意选址。

2021年10月30日，遂平县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第411728202100065号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年10月30日，遂平县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第411728202100076号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年3月2日，遂平县自然资源局颁发豫（2021）遂平县不动产权第0002205号《不动产权证》，权利人：遂平县遂达房地产开发有限公司，坐落：河南省驻马店市遂平县褚堂乡岗官庄村富强路与和幸福路交叉口东南侧。

本所律师认为：本项目已取得棚改计划审批、县政府批复、可研批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评说明、不动产权证。

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，遂平县吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目总投资40,135.70万元，其中：计划申请专项债券资金总额29,000.00万元、期限七年，剩余资金11,135.70万元由县财政

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《遂平县吴房办事处赵庄、王庄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 1.46 倍；遂平县吴房办事处赵庄、王庄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

本项目的建设是改善人居环境、提升城镇品味、推进城镇化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。

（一）项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

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。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工

业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此说，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

（二）项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要。

项目建成后，可大大缓解遂平县棚户居民居住条件“脏、乱、差”的局面。本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，能极大地提升遂平县乃至周边地区人居环境的品质。

（三）项目的建设是促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。房地产业物业和房地产中介服务业可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。

（四）项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

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）遂平县住房和城乡建设局具备以遂平县吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格；

（二）遂平县吴房办事处赵庄、王庄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，遂平县吴房办事处赵庄、王庄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，该项目已经取得棚改计划审批、县政府批复、可研批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评说明、不动产权证。

（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遂平县吴房办事处赵庄、王庄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

2021年11月13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
法律职业资格 或律师资格证号	5422	贾付山
发证机关	河南省司法厅	性别
发证日期	2020年08月16日	男
		身份证号
		412701196302150574

<h3>律师年度考核备案</h3>		<h3>律师年度考核备案</h3>	
考核年度	2019年度	考核年度	2020年度 zzssfj
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 郑州	备案机关	郑州市司法 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 zzssfj	备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日 zzssfj

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		
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273326		
发证机关	河南省司法厅	持证人	刘博
发证日期	2020年05月11日	性别	女
		身份证号	412826199503037523

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020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	2021年5月31日至 2022年5月31日	备案日期	

