

商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目
法律意见书



地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目
的法律意见书

致：商丘市睢阳区市政建设局

河南克谨律师事务所受托担任商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况与公益性.....	5
三、项目审批情况.....	6
四、项目收益性与融资平衡安排.....	8
五、有关中介机构及文件.....	8
六、法律风险与管理评估.....	9
七、结论性意见.....	11

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
区发改委	商丘市睢阳区发展和改革委员会
《专项评价报告》	《商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目的法律意见书》
日昇联合会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

6、本法律意见书供商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目申请专项债券及发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目的主管单位为商丘市睢阳区市政建设局，项目单位为商丘市住投投资建设有限公司，商丘市睢阳区市政建设局具备以商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

经核查，本所律师认为，商丘市睢阳区市政建设局系具有独立法人资格的事业单位，具备以商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况与公益性

（一）建设地点

商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目位于商丘市睢阳区学院路与工贸路交叉口东北。

（二）建设内容及规模

本项目总用地面积 84,381.762 平方米，总建筑面积 277,925.31 平方米（其中地下面积 70,831.99 平方米），包括：住宅 201,274.78 平方米、沿街商业 3,759.05 平方米，配套设施建设面积 2,059.5 平方米。

（三）项目的公益性

项目区域内基础设施配套不到位，建设年代久远，房屋破旧，排水不畅，安全隐患大，居民生活不便，本项目将提高城市土地

节约集约利用水平，提升城市居民居住水平，改善城市环境，完善城市功能。

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

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

经核查，本所律师认为，商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2019年1月23日，商丘市睢阳区发展和改革委员会作出《商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目建议书的批复》（商睢发改〔2019〕21号），同意项目实施，并对该项目的建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等事项进行批复。

2019年11月8日，商丘市睢阳区发展和改革委员会作出《商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2019〕77号），同意项目实施，并对该项目的建

设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等事项进行批复。

（二）用地审批

2019年10月18日，商丘市自然资源和规划局作出《建设项目选址意见书》（选字第[2019]睢阳4号），建设项目选址符合城乡规划要求。

2021年9月15日，商丘市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫2021商丘市不动产权第0024166号），用途为城镇住宅用地，面积64,458.61平方米。

（三）规划审批

2019年10月18日，商丘市自然资源和规划局作出《建设用地规划许可证》（地字第[2019]睢阳4号），建设项目用地符合城乡规划要求。

（四）环评备案

2019年11月11日，商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目取得《建设项目环境影响报告的批复》，载明了，项目选址、建设内容及规模、环境保护的要求等内容。

（五）棚改计划

2019年12月26日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达河南省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），商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目已列入棚户区改造计划。

经核查，本所律师认为，商丘市睢阳区银河明珠安置房建设

项目取得可研批复、项目选址意见书、土地证、建设用地规划许可和环评审批，项目立项审批手续真实、有效。

四、项目收益性与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目收益通过居民回迁款收入、配套商业出售收入、停车位出售收入和商品房出售收入来实现，因此，本项目具有收益性。

商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目总投资 80,389.84 万元，本项目计划申请使用专项债券 52,000 万元。根据项目资金平衡分析结果，商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目的本息资金覆盖率大于 1.20。

经核查，本所律师认为，商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000699954464B），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》；且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目提供法律服

务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

日昇联合会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 914101006921924283 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0009995）。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。日昇联合会所及经办会计师具备为商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目进行专项评价的业务资格。

六、法律风险与管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

运营可支配收益无法按照预期实现的风险是指因国家及地方现行的法律法规、政策及宏观经济形势的变化，或市场或经济因素等原因，市场持续低迷，相关预期收入未能如期全部实现，进而影响本次债券的偿债资金来源，导致本次债券偿债资金平衡具有不确定性。根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度作以简单分析可以看出，严重自然灾害会造成灾难性后果，但发生的可能性较小。

风险控制措施：加强市场调研，积极培育开发需求市场，建立广泛的市场信息网络，加大宣传促销力度，深入挖掘市场潜力，充分利用政策保护，化解市场风险。制定风险规避和预防措施，对经营过程中有可能出现的风险因素，逐一进行分析，科学地制定预防措施和补救措施、处理方案等。经测算本期专项债券募集资金投资项目通过运营收益足够覆盖本次债券融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。财政局按照财政专项资金管理要求，保证上述项目运营的可支配收益将优先用于专项债券本息偿付。

（三）地方政府债务风险及其控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进

行公用事业投入等风险。

风险控制措施：财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借。建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、商丘市睢阳区市政建设局系具有独立法人资格的事业单位，具备以商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

2、商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目取得可研批复、项目选址意见书、土地证、建设用地规划许可和环评审批，项目

立项审批手续真实、有效。

4、商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

5、为商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

6、商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目申请专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(此页为《河南克谨律师事务所关于商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目的法律意见书》之签章页)



负责人: 田玉州
田玉州

经办律师: 邹善梅
邹善梅

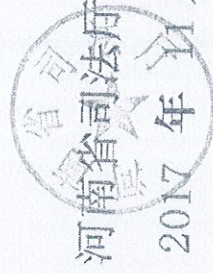
刘豆豆
刘豆豆

2021年11月8日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000699954464B

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



发证机关:

发证日期:

2017年11月18日

本证的有效期为2017年11月18日至2020年11月18日

No. 70094973

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000699954464B

河南克谨

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2017年11月21日

律师事务所登记事项 (一)

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

律师事务所登记事项 (二)

孙天义 李霖	田玉州
-----------	-----

合 伙 人

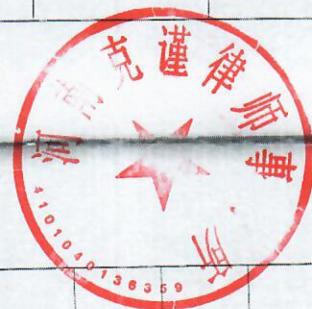


律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	郑州市司法局 郑州市律师协会
考核日期	2021年5月31日至 2022年5月31日



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	

执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 Y4101201611357445

法律职业资格
或律师资格证号 Z014117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 12 月 26 日

持证人 刘豆豆

性别 女

身份证号 412827199112270025





律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411505384

法律职业资格 A20104107270987
或律师资格证号

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019年06月13日

持证人 邹善梅

性别 女

身份证号 410727198704031528





律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

濮阳市濮阳县棚户区改造项目
法律意见书



地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于濮阳市濮阳县棚户区改造项目的

法律意见书

致：濮阳县住房和城乡建设局

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

目 录

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

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

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

二、声明

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

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

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

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

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

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

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

机构名称：濮阳县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1141092800565365XP

机构性质：机关

机构地址：河南省濮阳县红旗路东段路南

负责人：李玉民

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

二、项目基本情况

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

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

（一）濮阳县产业集聚区棚户区改造金堤小区安置房建设项目（三期）

该项目改造范围为濮阳县城乡结合部的陈村、贺村，改造区占地面积约 213,334.40 m²（合 320 亩），共涉及居民 2,575 人，725 户，拆迁房屋及构筑物 129,830 m²（均为有产权住房），其中陈村 1,129 人，318 户，拆迁房屋及构筑物 56,946.12 m²（均为有产权住房）；贺村 1,446 人，407 户，拆迁房屋及构筑物 72,883.88 m²（均为有产权住房）。该项目采用产权置换的方式进行安置。安置区建设地点位于濮阳县产业集聚区国庆路南、大庆路西、国顺路东、金水路北侧地块。安置区规划用地面积 76,992.253 m²（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048 m²，其中住宅建筑面积 146,304 m²，配套设施建筑面积 6,542 m²，地下建筑 28,202 m²。

（二）濮阳县产业集聚区棚户区改造盘锦小区安置房建设项目（三期）

该项目改造范围为濮阳县城乡结合部的陈庄村、鲁五星村、刘五星村、管五星村，改造区占地面积约 743,337.05 m²（合 1,115 亩），共涉及居民 8,354 人，2,230 户，拆迁房屋及构筑物 381,000 m²（均为有产权住房），其中，陈庄涉及居民 3,818 人，1,222

户，拆迁房屋及构筑物 208,781.17 m²；鲁五星村涉及居民 1,260 人，280 户，拆迁房屋及构筑物面积 47,838.57 m²；刘五星村涉及居民 923 人，205 户，拆迁房屋及构筑物面积 35,024.66 m²；管五星村涉及居民 2,353 人，523 户，拆迁房屋及构筑物面积 89,355.61 m²。该项目采用产权置换的方式进行安置。安置区建设地点位于濮阳县产业集聚区石化路以南、盘锦路以西、文化路以东地块。安置区规划用地面积 229,015.127 m²(合 343.521 亩)，总建筑面积为 547,528 m²，其中地上建筑面积 477,794 m²，地下建筑面积 69,735 m²。地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715 m²，39 栋，均为 18 层。

(三) 濮阳县城北棚户区改造项目

该项目改造范围为濮阳县铁丘路以北、解放路以东、马颊河以西、昌盛路以南片区范围内的国有土地上的房屋及附着物，改造区占地面积约 621.78 亩，共涉及居民 635 户，拆迁房屋及构筑物 126,000 m²。该项目采用产权置换的方式进行异地安置。安置区建设地点位于昌盛路南侧、育民北路西侧。项目安置区规划用地面积 66,667 m²（合 100 亩），总建筑面积为 149,068 m²，其中住宅建筑面积 120,000 m²，配套设施建筑面积 10,868 m²，地下建筑 18,200 m²。共建设住宅 1,000 套，项目户均建筑面积为 120 m²。

(四) 濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目

该项目改造范围为马颊河以西、解放路以东、红旗路以南、国庆路以北居民区，拆迁面积约 1,116.30 亩，共涉及居民 1,350 户，拆迁房屋及构筑物 265,000 m²（有产权住房 213,559 m²，无产权住房 41,152.8 m²，营业用房 10,288.2 m²）。该项目采用产权置换的方式进行原地安置。安置区建设地点位于濮阳县杨安路南侧、解放路东侧、伯玉路南北两侧。安置区规划用地面积 126,667.3 m²（合 190 亩），总建筑面积为 313,043 m²，其中住宅建筑面积 252,000 m²，配套设施建筑面积 12,042 m²，地下建筑 49,001 m²。建设住宅 2,100 套，项目户均建筑面积为 120 m²。

（五）濮阳县龙城国际安置房建设项目（四期）

该项目改造范围为濮阳县城乡结合部的邢庄、裴西屯、王庄、孙庄、邢楼，改造区占地面积约 373,335.2 m²（合 560 亩），共涉及居民 1,310 户，拆迁房屋及构筑物 235,300 m²（均为有产权住房）。该项目采用产权置换的方式进行安置。安置区建设地点位于濮阳县富民路以北、大庆路以东、未来路南侧；学士路东、富民路北、未来路南、文硕路西侧。安置区规划用地面积 138,750 m²（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 m²。其中住宅建筑面积 270,600 m²；配套设施建筑面积 8,192.50 m²；地下建筑 48,682.8 m²。共建设住宅 2,255 套。项目户均建筑面积为 120 m²。

（六）濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目

该项目改造范围为铁丘路以北、解放路两侧居民区，改造区占地面积约 569.97 亩，共涉及居民 620 户，拆迁房屋及构筑物 119,800 m²。该项目采用产权置换的方式进行异地安置。安置区建设地点位于昌盛路北侧、解放路东侧、育北路西侧。安置区规划用地面积 66,667 m²（合 100 亩），总建筑面积为 141,615 m²，其中住宅建筑面积 114,000 m²，配套设施建筑面积 9,968 m²，地下建筑 17,647 m²。共建设住宅 950 套，项目户均建筑面积为 120 m²。

（七）濮阳县棚户区改造清河小区安置房建设项目

该项目改造范围为濮阳县城乡结合部的西刘贯寨、前刘贯寨、东刘贯寨、沙河寨，改造区占地面积 1,780 亩，共涉及居民 5,692 人，2,267 户，拆迁房屋及构筑物 403,438 m²（均为有产权住房）。该项目采用产权置换的方式进行安置。置区建设地点位于濮阳县黄河路以南，胜利路以北，龙乡路以西，新东路以东地块。安置区规划用地面积 220,471.7 m²（合 330.706 亩），总建筑面积为 543,743 m²，其中住宅建筑面积 439,120 m²，配套设施建筑面积 42,620 m²，地下建筑 62,003 m²。共建设住宅 3,992 套，项目户均建筑面积为 110 m²。

（八）濮阳县濮上人家安置房建设项目（三期）

该项目改造范围为濮阳县城乡结合部的谷家庄、张庄、吉村，改造区占地面积约 178,920.89 m²（合 268.38 亩），共涉及居民 639 户，拆迁房屋及构筑物 114,550 m²（均为住宅）。该项目采

用产权置换的方式进行安置。安置区建设地点位于工业路以东、国庆路以北、红旗路南侧；吉庆路西、红旗路南、国庆路北。项目安置区规划用地面积 86,667.1 m²（合 130 亩），总建筑面积为 174,840 m²，其中住宅建筑面积 132,285 m²，配套设施建筑面积 16,168 m²，地下建筑 26387 m²。共建设住宅 1,067 套。项目户均建筑面积为 124 m²。

（九）濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

该项目改造范围为南环路以南、解放路以东、马颊河以西居民区，改造区占地面积约 728 亩，共涉及居民 1,120 户，拆迁房屋及构筑物 250,000 m²（有产权住房 200,000 m²，无产权住房及集体用房 40,000 m²，营业用房 10,000 m²）。该项目采用产权置换的方式进行异地安置。安置区建设地点位于金沙街两侧、天庭南路西侧。安置区规划用地面积 93,333.8 m²（合 140 亩），总建筑面积为 300,000 m²，其中住宅建筑面积 240,000 m²，配套设施建筑面积 17981.82 m²，地下建筑 42,018.18 m²。共建设住宅 2,000 套，项目户均建筑面积为 120 m²。

三、项目的公益性

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

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

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

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

四、项目审批情况

（一）棚改计划

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

（二）濮阳县产业集聚区棚户区改造金堤小区安置房建设项目（三期）审批手续

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

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

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

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

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

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

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

（三）濮阳县产业集聚区棚户区改造盘锦小区安置房建设项目（三期）审批手续

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（四）濮阳县城北棚户区改造项目审批手续

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

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

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

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

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

（五）濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目审批手续

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

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

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

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

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

（六）濮阳县龙城国际安置房建设项目（四期）

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

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

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

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

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

(七)濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目审批手续

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

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

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

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

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

（八）濮阳县棚户区改造清河小区安置房建设项目审批手续

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（九）濮阳县濮上人家安置房建设项目（三期）审批手续

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

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

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

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

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

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

（十）濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目审批手续

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

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

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

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

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

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

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

五、项目收益性与融资平衡安排

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

濮阳市濮阳县棚户区改造项目总投资为918,901万元，共申请债券资金为710,100万元，已于2018年使用债券资金80,000.00万元，2019年使用债券资金123,100.00万元，2020使用债券资金42,800.00万元，2021年使用107,300.00万元，2022计划使用356900万元，已使用98,600.00万元。本次申请30000万元。

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

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

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为濮阳市濮阳县棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

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

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

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

卓越会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 91410100MA406HQB8F 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0002295）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。卓越会所及经办会计师具备为濮阳市濮阳县棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

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

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

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

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

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章

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



负责人:

田玉州
田玉州

经办律师:

邹善梅
邹善梅

刘豆豆

刘豆豆

2020年2月27日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000699954464B

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



发证机关： 河南省司法厅

发证日期： 2017 年 11 月 18 日

本证书由司法部统一印制，有效期至2022年12月31日。

No. 70094973

中华人民共和国司法部监制

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000699954464B

河南克谨

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关: 河南省司法厅

发证日期: 2017年1月21日

律师事务所变更登记（八）

律师事务所年度考核记录

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

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

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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201411505384

法律职业资格
或律师资格证号

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



持证人 邹善梅

性别 女

身份证号 410727198704031528

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

律师年度考核备案

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



执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 Y4101201611357446

法律职业资格
或律师资格证号 A20144117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 12 月 26 日



持证人 刘豆豆

性 别 女

身份证号 412827199112270025

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 河南省司法厅公证工作指导处 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2018.1.15

律师年度考核备案

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

