

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目

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**  
**关于南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目**  
**的法律意见书**

**致：洛阳国展资产管理有限公司**

河南克谨律师事务所受托担任南寨（三期）宿驾窑村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。

## 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 .....	7
四、项目收益性与融资平衡安排 .....	7
五、有关中介机构及文件 .....	8
六、结论性意见 .....	9

## 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》	《南寨（三期）宿驾窑村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南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目的法律意见书》
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，对南寨（三期）宿驾窑村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南寨（三期）宿驾窑村棚户区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。

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为南寨（三期）宿驾窑村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、本法律意见书供南寨（三期）宿驾窑村棚户区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

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目的项目单位为洛阳国展资产管理有限公司，其现持有《营业执照》，载明信息如下：

名称：洛阳国展资产管理有限公司

统一社会信用代码：91410300MA3X72QM18

地址：洛阳市伊滨区创新大厦 25 楼 01 室

法定代表人：白凯

经营范围：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；工程管理服务；企业总部管理；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；5G 通信技术服务；互联网数据服务；养老服务（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）许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；城市生活垃圾经营性服务；公路管理与养护；城市建筑垃圾处置（清运）。

经核查，本所律师认为，洛阳国展资产管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目申请债券资金的主体资格。

### 二、项目基本情况与公益性

#### （一）项目选址

本项目南邻玉林路、北接规划路、东临创新街、西面为市政绿化带及李村大街。

## （二）建设规模及内容

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目总建设用地面积 67,590.103 平方米（约 101.4 亩），总建筑面积 268,460 平方米，其中地上建筑面积 180,460 平方米，地下建筑面积 88,000 平方米。共提供四种户型共计 1,550 套安置房，按户均 3.2 人计，可安置 4,960 人。项目容积率 2.67，绿地率 36%，共设计机动车停车位 2,024 个，非机动车停车位 2,210 个。

## （三）项目的公益性

建设南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目，将彻底改变棚户区恶劣的居住条件和环境。新的居住小区建成，广大棚户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。能够提高所在地区居民的生活水平和生活质量。由于提高了就业率，加之居住条件和居住环境的彻底改善，使原棚户区居民的生活水平和生活质量得以提高。

项目的实施，将彻底解决历史遗留的棚户区困难居民群体住房困难和居住环境差的问题，会形成很大的社会影响，产生巨大的社会效益，从而推动经济发展和社会的文明进步，与着力解决民生问题、建设小康社会、和谐社会的目标是一致的。同时，项目的实施将极大地拉动地方经济增长、增加就业，也有利于实现

当地可持续发展目标，会受到社会各界和广大人民群众的热烈的欢迎和支持，社会反响十分积极。因此，本项目具有公益性。

经核查，本所律师认为，南寨（三期）宿驾窑村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。

### **三、项目审批情况**

2022年5月19日，伊滨经开区（示范区）经济发展和科技局作出《关于南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕39号），同意项目的实施，并对建设内容、建设规模、总投资等事项作出了批复。

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），本项目已列入河南省2021年城市棚户区改造项目计划。

经核查，本所律师认为，南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目已取得可研批复，且已列入省棚改计划，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》，南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目收益通过土地出让收入来实现，因此，本项目具有收益性。

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目总投资117,707.26万元，本项目计划申请使用债券资金总额90,000万元。根据项

目资金平衡分析结果，南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目的本息资金覆盖率为大于 1.20。

经核查，本所律师认为，南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目具有收益性，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》

本所为南寨（三期）宿驾窑村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》（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南寨（三期）宿驾窑村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》

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为南寨（三期）宿驾窑村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》。

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南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为南寨（三期）宿驾窑村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。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、洛阳国展资产管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目申请债券资金的主体资格。

2、南寨（三期）宿驾窑村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、南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目已取得可研批复，且已列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目具有收益性，能够实现收益与融资自求平衡。

5、为南寨（三期）宿驾窑村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，下转签章页）

(此页为《河南克谨律师事务所关于南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人：

田玉州

经办律师：

邹善梅

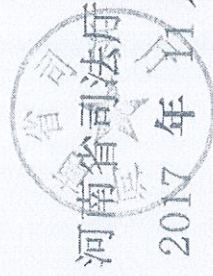
刘豆豆

2022年5月20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2716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

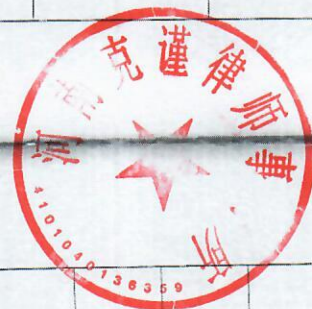


### 律师事务所处罚记录

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	持证人	邹善梅
法律职业资格 或律师资格证号	A20104107270987	性别	女
发证机关	河南省司法厅	身份证号	410727198704031528
发证日期	2019年06月13日		



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020年度	考核年度	
考核结果	称职	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	



新乡高新区和兴安置区（一期）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 .....	3
第二章	重要声明 .....	4
第三章	正文 .....	6
一、	项目核查情况 .....	6
(一)	项目概况 .....	6
(二)	项目申报单位 .....	6
(三)	项目公益性 .....	7
(四)	项目审批情况 .....	9
(五)	项目收益与融资平衡 .....	11
二、	中介机构及有关文件 .....	12
(一)	审计机构及专项评价报告 .....	12
(二)	律师事务所及法律意见书 .....	12
三、	项目投资风险提示 .....	13
(一)	项目面临的风险 .....	13
(二)	风险控制措施 .....	13
四、	总体结论性意见 .....	14



## 河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN 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【2022】第 01473 号

### 新乡高新区和兴安置区（一期）项目 法律意见书

**致：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局**

河南仟问律师事务所接受新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局的委托，就新乡高新区和兴安置区（一期）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）、《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，就新乡高新区和兴安置区（一期）项

目相关事宜，出具本法律意见书。

## 第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	新乡高新区和兴安置区（一期）项目
2	申报单位	指	新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	新乡高新区和兴安置区（一期）项目法律意见书
5	专项评价报告	指	新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告
6	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、新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

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

数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

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

### 第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

#### 一、项目核查情况

##### (一) 项目概况

本项目为新乡高新区和兴安置区（一期）项目，本项目拟建地点位于南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域。项目规划用地面积 40,868.71 平方米，总建筑面积 126,182.72 平方米，其中地上建筑面积 86,635.60 平方米、地下建筑面积 39,547.12 平方米。该项目计划建设 671 套安置住房。

##### (1) 建筑工程

建设内容包括 9 栋住宅楼，分别为 6 层框架结构、16 层、17 层、18 层和 25 层框架结构，1 栋 4 层框架多功能服务中心及配套建筑（含配电室和开闭所），地下框架结构的机动车停车库。

##### (2) 室外工程

包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

##### (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高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

经本所律师核查，新乡高新技术产业开发区管理委员会持有新乡市机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码为 11410700005512937W），机构性质为机关，

机构地址为河南省新乡市高新区新飞大道 1789 号火炬园综合楼，负责人为刘彦斌。

2021 年 3 月 5 日，新乡高新技术产业开发区管理委员会下发《新乡高新区管委会关于调整现有组织结构的通知》（新开〔2021〕20 号），调整后的部门包括新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

本所律师认为，新乡高新技术产业开发区管理委员会系依法设立并有效存续的行政机关，具备独立法人资格，新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局系其依法设立的内设机构，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

### **（三）项目公益性**

党的十八大以来，我们党领导人民统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局，推动中国特色社会主义制度更加完善、国家治理体系和治理能力现代化水平明显提高，为政治稳定、经济发展、文化繁荣、民族团结、人民幸福、社会安宁、国家统一提供了有力保障。坚持以人民为中心的发展思想，不断保障和改善民生、增进人民福祉，走共同富裕道路的显著优势。必须健全幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶等方面国家基本公共服务制度体系，注重加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，保障群众基本生活。确保人民安居乐业、社会安定有序，建设更高水平的平安中国。

如果广大拆迁居民、村民可以享有可靠的拆迁安置保障，就可以安居乐业，解决他们的后顾之忧。住房保障制度是社会保障制度的重要组成部分，建设规范合理的拆迁安置住房是建立完善的住房保障体系的重要环节之一，是构建社会稳定、维护国家安全的重要举措，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。

住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。因此，建设拆迁安置保障住房，满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。建设拆迁安置住房，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的拆迁安置住房，对于维护社会稳定，体现社会公平，对于建设和谐社会具有重要意义。

社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的“托底”机制，如果广大人民群众可以享有可靠的社会保障，就可以安居乐业。住房保障制度是社会保障制度的重要组成部分，实施拆迁安置是建立完善的住房保障体系的重要环节，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。随着新乡市住房制度

改革的深入推进，广大市民居住条件、居住环境有了较大改善。由于中低收入家庭难以买得起商品房，住房问题就不可能完全依靠市场去解决。因此，建立包括经济适用住房在内的住房保障体系，满足中低收入家庭的基本住房需求，既关系到千家万户中低收入家庭的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公平，建设和谐新乡具有重要意义。

本项目实施后，将有效解决此区域低收入家庭的住房困难问题，改善区域内居民的居住环境和居住质量，通过改造还将加快新乡市基础设施建设进程，改变城市基础设施条件，德源路东延工作取得突破性进展。为城市招商引资提供了有力的保证，也为其他区的改造提供了借鉴。

总之，新乡高新区和兴安置区（一期）项目是一项政府民心工程，对于加速城市化进程，提高城市化建设水平，增加城市整体功能，优化投资环境，提高居民生活水平和生活质量，促进社会安全稳定，全面建设小康社会，有着极大地促进作用。

#### **（四）项目审批情况**

新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

##### **1、项目列入国家棚改计划情况**

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年7月18日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整开封等市部分棚改项目计划的通知》（豫房稳办〔2022〕4号），同意新增和兴安置区（一期）项目列入国家棚改计划。本项目征收房屋范围为普堤自然村、白马村部分区域，安置住房四至范围为南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域，年度计划情况为年度计划征收户数242户，年度计划征收房屋建筑面积133800平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）671套/户。

## 2、项目立项审批

（1）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年6月24日出具的《关于新乡高新区和兴安置区项目建议书的批复》（新开经〔2021〕35号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目建议书。

（2）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年12月20日出具的《关于调整新乡高新区和兴安置区项目建议书的批复》（新开经〔2021〕71号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目建议书调整。

（3）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年12月22日出具的《关于新乡高新区和兴安置区（一期）可行性研究报告的批复》（新开经〔2021〕72号），新乡

高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目可行性研究报告。

### 3、项目规划及用地审批

(1) 根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 7 月 21 日作出的《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 4107002021K0001 号), 本项目已取得建设项目用地预审与选址意见。

(2) 根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 8 月 18 日作出的《建设用地规划许可证》(地字第 4107002021K0007 号), 本项目已取得建设用地规划许可。

(2) 根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 12 月 24 日作出的《建设工程规划许可证》(建字第 4107002021K0034 号), 本项目已取得建设工程规划许可。

### 4、项目施工审批

根据高新区自然资源规划建设局于 2022 年 3 月 29 日作出的《建筑工程施工许可证》(编号 410702G202203290101), 本项目部分工程已取得建筑工程施工许可。

本所律师认为, 本项目已列入国家棚改计划, 且已取得相关项目立项、规划、用地、施工的审批手续。项目审批手续真实、有效。

### (五) 项目收益与融资平衡

本项目总投资 72,021.22 万元, 其中财政资金安排 23,021.22 万元, 拟申请专项债券 49,000.00 万元。

根据《新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

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

## 二、中介机构及有关文件

### （一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

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

### （二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

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

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

### **三、项目投资风险提示**

#### **(一) 项目面临的风险**

##### **1、影响项目施工进度或正常运营的风险**

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

##### **2、影响项目收益的风险**

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

##### **3、影响融资平衡结果的风险**

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

#### **(二) 风险控制措施**

##### **1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施**

项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程

进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

### 2、影响项目收益的风险控制措施

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

### 3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

## 四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）新乡高新技术产业开发区管理委员会系依法设立并有效存续的行政机关，具备独立法人资格，新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局系其依法设立的内设机构，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）本项目是一项政府民心工程，对于加速城市化进程，提高城市化建设水平，增加城市整体功能，优化投资环境，提高

居民生活水平和生活质量，促进社会安全稳定，全面建设小康社会，有着极大地促进作用，具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入国家棚改计划，且已取得相关项目立项、规划、用地、施工的审批手续。项目审批手续真实、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及经办会计师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及经办律师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《新乡高新区和兴安置区(一期)项目法律意见书》签字页)



负责人:罗新建

罗新建



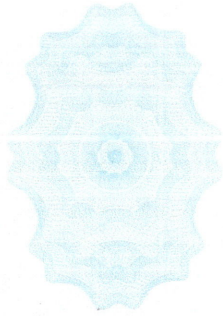
经办律师:

崔瑜 崔瑜

祖瑞琦 祖瑞琦

2022年9月27日

# 律师事务所 执业许可证 (副本)



统一社会信用代码: 3141000041580553X9

河南仟问  
律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》  
规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:



发证日期:



## 律师事务所登记事项 (一)

名称	河南仟问律师事务所
住所	河南省郑州市纬五路43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	1020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司发律字[1996]341号
批准日期	1996年12月13日

## 律师事务所登记事项 (二)

合伙人	罗新建, 叶树华, 肖道灵, 尹宁欣, 赵虎林, 高晓星, 吕学峰, 李祥文, 高华
-----	--



执业机构 河南仟问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格  
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔瑜

性别 女

发证机关 河南省司法厅



身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 08月 09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 有效期至 2022.5.31

### 律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31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 14101201711356918

法律职业资格或律师资格证号 A20144101842400

持证人 祖瑞琦

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 410184199304245622

发证日期 2022 年 07 月 07 日

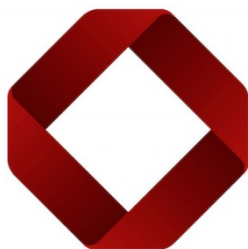


律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



ALLBRIGHT  
LAW OFFICES  
锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所  
关于卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目的  
法律意见书

致：卫辉市宏策置业有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任卫辉市城郊乡南张庄社区城中村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、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、项目收益与融资平衡安排.....	9
五、有关中介机构及文件.....	9
六、项目风险提示及控制措施.....	10
七、结论性意见.....	12

## 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：

本项目	指	卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目
《专项评价报告》	指	《卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	指	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	指	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，对卫辉市城郊乡南张庄社区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卫辉市城郊乡南张庄社区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卫辉市城郊乡南张庄社区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、本法律意见书仅供本项目使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目单位的主体资格

卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目单位为卫辉市宏策置业有限公司，现持有《统一社会信用代码证书》，具体如下：

名称：卫辉市宏策置业有限公司

统一社会信用代码：91410781MA9G06UQ8B

法定代表人：王振宇

注册地址：河南省新乡市卫辉市城郊乡振中路与人民路交叉口路南水晶城门面房3楼

本所律师认为，卫辉市宏策置业有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资质。

### 二、项目基本情况

#### 1、建设地点

卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目位于卫辉市振中路与和平路交叉口200米处。

#### 2、建设内容

本项目建设规模与主要内容为：安置区总规划用地面积75,810 m<sup>2</sup>（约合113.71亩），总建筑面积152,406 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积123,606 m<sup>2</sup>，地下建筑面积28,800 m<sup>2</sup>。地上主要为住宅建筑面积108,900 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积3,850 m<sup>2</sup>，配套商业建筑面积10,856 m<sup>2</sup>。地下建筑28,800 m<sup>2</sup>（地下停车及人防

15,594 m<sup>2</sup>，地下停车及设备用房 13,206 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 845 套。同时，项目区将配套建设绿地面积 26,534 m<sup>2</sup>，道路硬化 33,682 m<sup>2</sup>以及给排水、供申、天然气等基础设施；设置机动车停车位 845 个，其中地上停车位 125 个，地下停车位 720 个，非机动车停车 1267 个。

项目总体分三期建设，本项目为一期建设内容。项目一期安置区规划用地面积 25,370.42 m<sup>2</sup>（合 38.06 亩），总建筑面积为 85,695.86 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 63,178.28 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 22,516.58 m<sup>2</sup>。地上主要为住宅建筑面积 57,517.74 m<sup>2</sup>，6 栋，均为 17 层。配套公共设施建筑面积 600 m<sup>2</sup>，其中社区服务中心建筑面积 310 m<sup>2</sup>，物业管理用房建筑面积 235 m<sup>2</sup>，门卫建筑面积 20 m<sup>2</sup>，公厕建筑面积 35 m<sup>2</sup>。配套商业建筑面积 5,061.54 m<sup>2</sup>。地下建筑 22,516.58 m<sup>2</sup>，主要设置人防、地下停车及设备用房等。共建设住宅 452 套。同时，项目区将配套建设绿地面积 7,654.26 m<sup>2</sup>，道路硬化 12,805.91 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气等基础设施；设置机动车停车位 510 个，其中地上停车位 20 个，地下停车位 490 个，非机动车停车 1,360 个。

### 3、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，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对城中村改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，

确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

城中村改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。城中村改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了市财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

城中村改造可以优化配路土地资源，促进土地合理利用。集中连片城中村的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平。

经核查，本所律师认为，卫辉市城郊乡南张庄社区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主管部门的处罚。

### **三、项目审批情况**

#### **1、立项审批**

2021年10月26日，卫辉市发展和改革委员会作出《关于卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目建议书的批复》（卫发改〔2021〕203号），原则同意卫辉市城郊乡南张庄社区城中村

改造项目建设，并对项目建设地点、建设规模和主要内容、总投资及资金来源等进行批复。

## 2、用地审批

2020年12月9日，本项目取得《国有建设用地使用权出让合同》，对出让宗地面积、坐落位置、用途、出让价款等作出具体约定。

## 3、规划审批

2021年2月9日，卫辉市自然资源和规划委员会作出《二〇二一年第一次自然资源资产和规划委员会会议纪要》，会议原则同意卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目规划设计方案。

2020年12月23日，本项目取得卫辉市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第4107812020000014号），载明，用地项目名称为卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目，批准用地文号为卫政土〔2020〕117号。

## 4、环境影响登记

2020年11月26日，卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目取得《建设项目环境影响登记表》，备案号为202041078100000721。

## 5、列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7日印发的《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）文件，卫辉市城郊乡南

张庄社区城中村改造项目已纳入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目已取得项目建议书批复、国有建设用地使用权出让合同、建设用地规划许可证、环境影响登记、列入国家棚改计划项目手续，且项目手续真实有效。

#### **四、项目收益与融资平衡安排**

卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目总投资 37,466.63 万元，计划申请债券资金 28,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目收益通过相关专项收入实现，项目具有一定收益性，根据项目资金平衡分析结果，卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目相关预期收入合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目具有一定收益性，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、有关中介机构及文件**

##### **1、律师事务所及《法律意见书》**

本所为卫辉市城郊乡南张庄社区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卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

## 2、会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为卫辉市城郊乡南张庄社区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核发的统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H 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：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卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

## 六、项目风险提示及控制措施

### （一）项目可能面临的风险

#### 1、流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、交易所市场交易流通，银行间债券市场、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。

#### 2、利率风险

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的影响，进而影响项目投资收益的平衡。

### 3、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。

### 4、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。

## （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。遵循审慎原则、收益性原则、规模控制原则。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、影响融资平衡结果的风险及控制措施

按照《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）的规定，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。未按时足额向省政府缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 3、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。

## 七、结论性意见

1、卫辉市宏策置业有限公司为在中国境内依法设立的、具有法人资格的国有企业，具备以卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目申请专项债券资金的主体资质。

2、卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目符合法律规定，该项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目已取得项目建议书批复、国有建设用地使用权出让合同、建设用地规划许可证、

环境影响登记、列入国家棚改计划项目手续，且项目手续真实有效。

4、卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造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、为卫辉市城郊乡南张庄社区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）

(此页为《上海锦天城(郑州)律师事务所关于卫辉市城郊乡南张庄社区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

二〇二一年十一月十七日

# 律师事务所分所执业许可证



证号: 31410000MD0160407F

上海锦天城(郑州)

符合  
律师事务所

《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:

河南省司法厅

发证日期:

2016年04月29日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号 31410000MD0160407F

上海恒正城（郑州）

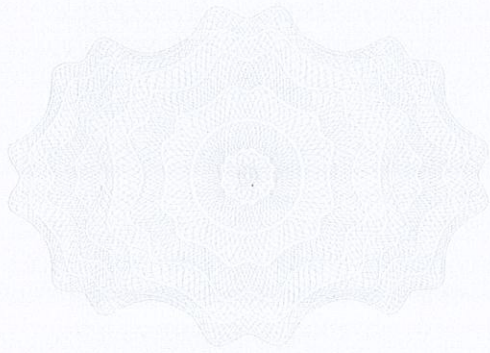
律师事务所，

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
派驻律师	李韬, 焦伟, 刘睿
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
		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
		年月日
		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

### 律师事务所分所年度考核记录

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 河南省司法厅律师工作处
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 河南省司法厅律师工作处
考核日期	2020.6.1至 有效期 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 河南省司法厅律师工作处
考核日期	2021.6.1至 有效期 2022.5.31

### 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



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 14101200410190534

法律职业资格  
或律师资格证号 14101200410190534

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021 年 06 月 04 日



持证人 刘岩

性别 男

身份证号 210302196409054112



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	
备案日期	2021.6.1至 2022.5.31

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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

2019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

河南具匠律师事务所

关于

台前县 2020 年城中村改造安置区项目使用专项  
债券资金的  
法律意见书

中国·郑州

郑州市郑东新区商务外环路 10 号中原广发金融大厦 24 楼

**河南具匠律师事务所**  
**关于台前县 2020 年城中村改造安置区项目**  
**使用专项债券资金的**  
**法律意见书**

**致：台前县住房和城乡建设局**

河南具匠律师事务所受托担任台前县 2020 年城中村改造安置区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 .....	6
一、项目单位的主体资格 .....	6
二、项目基本情况 .....	6
三、项目审批情况 .....	9
四、项目收益与融资平衡安排 .....	9
五、有关中介机构及文件 .....	10
六、项目风险提示及控制措施 .....	11
七、结论性意见 .....	12

## 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		对应全称或含义
《专项评价报告》	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《台前县 2020 年城中村改造安置区项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（和信咨字[2022]第 091139 号）
本法律意见书	指	《河南具匠律师事务所关于台前县 2020 年城中村改造安置区项目使用专项债券资金的法律意见书》
本所	指	河南具匠律师事务所
本项目	指	台前县 2020 年城中村改造安置区项目
项目单位	指	台前县住房和城乡建设局
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
元、万元、亿元	指	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，对台前县 2020 年城中村改造安置区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所有项目手续资料。

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台前县 2020 年城中村改造安置区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台前县 2020 年城中村改造安置区项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供台前县 2020 年城中村改造安置区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

台前县住房和城乡建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作，其基本情况如下：

名称	台前县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410927MB0P4679X3
注册地址	河南省台前县纬六路综合楼 8 号 307 室
负责人	张勇
登记机关	台前县机构编制委员会办公室

本所律师认为：台前县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 二、项目基本情况

#### （一）建设内容

根据《台前县 2020 年城中村改造安置区项目实施方案》项目建设地点位于西官路项目位于凤翔大道以南，平安路以东，凤梧路以北，民生路以西。南孟二期项目位于台前县 101 省道以南，金水路以西；计划建设周期 36 个月，实际开工日期 2020 年 4 月，

预计 2023 年 3 月完工；项目建设总投资 147,338.72 万元，其中工程直接费用为 120,679.83 万元，工程建设其他费 15,123.39 万元，基本预备费 6,790.16 万元，建设期利息 4,745.34 万元。

根据《台前县 2020 年城中村改造安置区项目可行性研究报告》、台前县发展和改革委员会《关于台前县 2020 年城中村改造安置区项目可行性研究报告的批复》（台发改审批【2019】13 号）及台前县发展和改革委员会《关于调整台前县 2020 年城中村改造安置区项目可行性研究报告的批复》（台发改【2021】164 号），根据项目地块概况及安置户需求，确定项目建设规模为：

该项目涉及孙口镇南孟村（二期）、西官路两个城中村改造，总拆迁户数 753 户，拆迁人数 2,669 人，拆迁房屋总建筑面积 132,180 m<sup>2</sup>，安置区总占地面积 203.44 亩，总建筑面积 359,694.97 m<sup>2</sup>，安置套数 2,001 套。其中南孟村（二期）改造项目拆迁户数 225 户，拆迁人数 819 人，拆迁房屋总建筑面积 37,180 m<sup>2</sup>，安置区占地面积 115.24 亩，建筑面积 187,977.69 m<sup>2</sup>，安置套数 1,147 套；西官路改造项目拆迁户数 528 户，拆迁人数 1,850 人，拆迁房屋总建筑面积 95,000 m<sup>2</sup>，安置区占地面积 88.2 亩，建筑面积 171,717.28 m<sup>2</sup>，安置套数 854 套，同步建设安置区内其他配套设施。项目总投资为 14.73 亿元，资金来源为申请上级资金及单位自筹。

## （二）项目公益情况

本项目建设有利于改善当地群众的居住条件，提高居民生活质量，同时通过项目引用的多功能智能设施，可减少居民的日常开支。项目建设有利于进一步改善台前县城市面貌，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，充分体现人与环境的和谐发展，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。改善城市环境、提高城市形象，推动城市经济社会的快速发展。城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。本项目通过建设现代化商住楼，不仅有利于地区商业发展，提升城市总体形象，而且有利于加快当地城市化进程，推动城市经济社会的快速发展，有助于营造良好的社会氛围。优美的环境，宜居的居住空间，是建设和谐社会的基本标志之一。本项目可以解决 225 户居民的居住问题。居民生活条件的改善可以提高他们的工作效率和生活信心，这对各行各业再接再厉，发挥效益，为地区经济做贡献具有积极的意义。因此，本项目的建设具有较好的社会公益性。

经核查，本所律师认为，台前县 2020 年城中村改造安置区项目符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

### 三、项目审批情况

2019年6月10日台前县发展和改革委员会作出《关于台前县2020年城中村改造安置区项目可行性研究报告的批复》（台发改审批【2019】13号），2021年12月31日台前县发展和改革委员会作出《关于调整台前县2020年城中村改造安置区项目可行性研究报告的批复》（台发改审批【2021】164号），同意本项目的建设，对本项目建设地点、建设规模及内容、投资总额及资金来源等予以确认。

经核查，本所律师认为，台前县2020年城中村改造安置区项目已取得有关立项审批手续。项目立项审批手续真实有效。

### 四、项目收益与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，专项债券存续期内累计净收益110,814.22万元，应付债券本金及利息合计91,630.30万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡

经核查，本所律师认为，台前县2020年城中村改造安置区项目具有一定收益性，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、有关中介机构及文件

### （一）律师事务所及《法律意见书》

本所为台前县 2020 年城中村改造安置区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：31410000MD00919580），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台前县 2020 年城中村改造安置区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》

和信会所为台前县 2020 年城中村改造安置区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台前县 2020 年城中村改造安置区项目进行专项评价的业务资格。

## 六、项目风险提示及控制措施

### （一）项目可能面临的风险

#### 1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

#### 2、影响项目收益的风险

本项目的收益分析主要是社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、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。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、影响融资平衡结果的风险

本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）风险控制措施

### 1、影响项目施工进度或正常运营的风险的控制措施

项目单位应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。项目建设应严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

### 2、影响项目收益的风险的控制措施

在施工队伍的选择上，应根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

总之，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低程度。

### 3、影响融资平衡结果的风险的控制措施

根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，应通过调减投资计划、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。

## 七、结论性意见

1、台前县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为台前县 2020 年城中村改造安置区项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、台前县 2020 年城中村改造安置区项目符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、台前县 2020 年城中村改造安置区项目已取得有关立项审批手续。项目立项审批手续真实有效。

4、台前县 2020 年城中村改造安置区项目具有一定收益性，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、为台前县 2020 年城中村改造安置区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《河南具匠律师事务所关于台前县 2020 年城中村改造安置区项目使用专项债券资金的法律意见书》之签字盖章页)



负责人： 焦聪利

焦聪利

经办律师： 焦聪利

焦聪利

张婷婷

张婷婷

二〇二二年八月二十三日

# 律师事务所执业许可证

31410000MD00919580

证号：

河南具匠

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。

河南省司法厅

发证机关：2016 08 26

发证日期：年 月 日



# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

( 副 本 )

31410000MD00919580

证号：  
河南具匠

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。



河南省司法厅

发证机关2016

08 26

发证日期：

年 月 日

律师事务所登记事项（一）

名称	河南具匠律师事务所
住所	河南省郑州市金水区郑东新区 CBD商务内环路2号10层 1006号
负责人	焦聪利
组织形式	普通合伙
设立资产	21万元
主管机关	郑州市金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第82号
批准日期	2016-08-22



律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	焦聪利 胡萍萍
	武超众

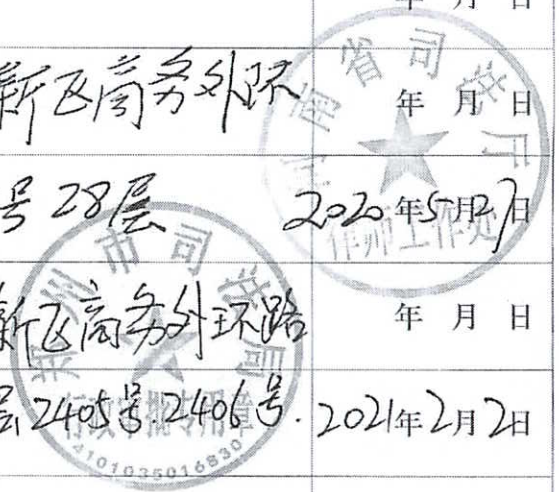
### 律师事务所登记事项（七）

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	



### 律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
住所	郑东新区商务外环路13号28层	2020年5月2日
	郑东新区商务外环路10号24层2405号、2406号	2021年2月2日
		年月日
		年月日
		年月日



### 律师事务所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关	郑州市司法局	2020年5月27日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

### 律师事务所变更登记 (三)

加入合伙人姓名	日期
蔡一真	2017年7月9日
王冠男	2017年10月26日
张永军	2017年10月26日
	年 月 日
张星耀 王冠男	年 月 日
李明明 胡浩波	2022年2月2日
韩文君 陈先顺	2022年0月11日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日











执业机构 河南具匠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011735925

法律职业资格  
或律师资格证号 A20084101020709

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 07 06



持证人 焦聪利

性别 女

身份证号 410181198011156104

### 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	2021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	2022年5月31日至 2023年5月31日



执业机构 河南具匠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011199241

法律职业资格或律师资格证号 A20174102240385

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年09月

持证人 张婷婷

性别 女

身份证号 410224199310140324





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 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	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

克谨字法意【2022】第 226 号

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造  
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

关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的  
的法律意见书

致：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

河南克谨律师事务所受托担任永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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.....	6
三、项目审批情况.....	7
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、结论性意见.....	9

## 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》	《永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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，对永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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、本法律意见书供永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的  
项目单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，现持有  
《营业执照》，载明基本信息如下：

机构名称：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

负责人：窦保华

统一社会信用代码：91411481MA3XB3AT10

注册地址：永城市商务中心区亿丰广场

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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：市本级公租  
房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区  
旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设  
市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设资金的筹  
措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理。

经核查，本所律师认为，永城市房投保障房开发建设管理  
有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市侯岭  
安置社区（沱南新城）棚户区改造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

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目建设地点位于永城市侯岭街道办事处政区行政辖区。

### （二）建设内容及规模

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目规划用地面积共计 160,120 m<sup>2</sup>（约合 240 亩）。总建筑面积 448,856.2 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 398,096.2 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 50,760 m<sup>2</sup>。共设计安置住宅 3,480 套。项目承载了永城市侯岭街道办汪谢庄区域棚户区改造项目、方庄村区域棚户区改造项目、孟庄村区域棚户区改造项目；日月湖街道办元庄村区域棚户区改造项目、大王庄村区域棚户区改造项目、落阁村邸庄棚户区改造项目、解庄村小汤庄王楼棚户区改造项目、马岗村大小李湖棚户区改造项目等 8 个棚户区改造项目，涉及征收约棚改 2,839 户。征收房屋建筑面积约 295,964 m<sup>2</sup>，均为住宅建筑。

### （三）项目的公益性

项目所在区域，已经进行了一系列相关城市区域规划和开发，目前该区域周围生活配套项目建设逐步齐全，公建网点、菜场、社区服务等与百姓生活相关的项目逐渐完善。项目的建成，将成为该区域又一道亮丽的风景。必将改善居民的居住和生活环境，这对改变城市面貌、优化城市布局、改变局部生态环境具有积极的意义。

项目建成后能有效的提高土地使用率。健全的配套设施方便了群众生活、提高了生活质量、改善了人居环境和市容市貌，提升了永城市的形象，增加了政府的税费收入。该项目在建设中可安排就业人员和带动企业发展。本项目可安排营业人员和物业管理人员等多人就业。实现了人民安居乐业、社会和谐稳定，国富民强的良好社会效益和经济效益。因此，本项目具有社会公益性。

经核查，本所律师认为，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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

2022年6月6日，永城市发展和改革委员会作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕18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）规划审批

2022年3月2日，永城市城乡规划编制研究中心作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟选址意见》，同意本项目的选址。

#### （三）棚改计划

2022年1月21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《关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已列入省棚改计划。

经核查，本所律师认为，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已取得可研批复、选址意见及省棚改计划，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**

根据项目单位提供资料以及申报资料显示，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目收益通过土地出让收入来实现，因此，本项目具有收益性。

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目总投资169,300万元，本项目计划申请使用专项债券135,400万元。根据项目资金平衡分析结果，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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》**

本所为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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）为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目进行专项评价的业务资格。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、永城市房投保障房开发建设管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目申请专项债券资金的主体资格。

2、永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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、永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已取得可研批复、选址意见及省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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、为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(此页为《河南克谨律师事务所关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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

2022年7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:

河南省司法厅

发证日期:

2017年11月18日

# 律师事务所 执业许可证



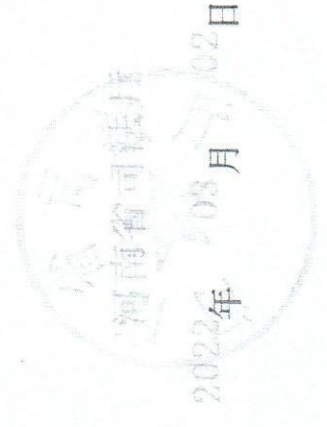
统一社会信用代码: 41010100699954464B

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:



464B

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	田玉州, 孙天义, 郭阔
-------	--------------

律师事务所登记事项 (一)

名 称	河南克谨律师事务所
住 所	河南省郑州市金水区康桥商务广场7层2716
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	金水区司法局
批 准 文 号	豫司许律管决[2010]第2号
批 准 日 期	2010年01月04日





执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411505384

法律职业资格或律师资格证号 A20104107270987

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	河南省郑州市司法厅 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	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

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 14101201611357446

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 2021年07月07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	河南省郑州市司法厅 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	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日