



上海锦天城（郑州）律师事务所  
关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的  
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所  
关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的  
法律意见书

郑锦专法意（2023）第 12216 号

致：洛阳安旗置业开发有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》（2018 修正）、《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）、《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）、《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）、《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，出具本法律意见书。

# 目 录

<b>第一部分 引言</b> .....	3
一、释义 .....	3
二、律师声明事项 .....	3
<b>第二部分 正文</b> .....	6
一、项目单位的主体资格 .....	6
二、项目基本情况 .....	7
三、项目审批情况 .....	7
四、项目公益情况 .....	9
五、项目收益与融资平衡安排 .....	10
六、有关中介机构及文件 .....	10
七、项目风险提示及控制措施 .....	11
八、结论性意见 .....	13

## 第一部分 引言

### 一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目
本期政府专项债券	洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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）律师事务所关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的法律意见书》
日昇会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
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，对洛阳高新区棚户区改

造孙旗屯三期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. 本所及本所经办律师出具本法律意见书依赖于项目相关主体向本所提供的文件资料。为出具本法律意见书，本所假设：项目相关主体所提供的文件和所作的陈述和说明是完整的、真实的和有效的；有关文件原件及其上面的签字和印章是真实的；所提供文件资料为副本、复印件的，保证与正本或原件相符；一切足以影响出具本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7. 本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律

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，并且就引用部分应取得本所律师确认。

8. 本法律意见书仅供洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目申请政府专项债券，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

基于上述释义与声明，本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见书如下：

## 第二部分 正文

### 一、项目单位的主体资格

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目债券申请单位为洛阳安旗置业开发有限公司，洛阳安旗置业开发有限公司现持有洛阳市市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：洛阳安旗置业开发有限公司

统一社会信用代码：91410300MA9LP6W414

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：何奇

注册资本：1,000 万元

成立日期：2022 年 7 月 28 日

住所：中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路火炬大厦 E601

登记机关：洛阳市市场监督管理局

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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：住房租赁；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）

本所律师认为，洛阳安旗置业开发有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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）建设地点

本项目位于洛阳市高新区，规划范围西起侯天路，东至瀛洲路，北临华夏路，南到丰华路。

### （二）建设内容及规模

本项目规划用地面积 38,696.09（容积率 4.42）平方米，总建筑面积 187,330.63 平方米，地上建筑面积 171,036.74 平方米，地下建筑面积 16,293.89 平方米，其中：住宅建筑面积 164,679.57 平方米，商业建筑面积 5,117.28 平方米，社区服务、物业用房及设备用房建筑面积 1,239.88 平方米，户数规模 1,437 户，机动车位 1,567 辆。项目包含有 7#楼、9#楼 34F 住宅楼，10#楼，11#楼，12#楼 33F 住宅楼，地上 1F，2F 为商业服务网点，3F-33F 为住宅。

### （三）总投资估算

本项目估算总投资 110,925.07 万元。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目符合国家产业政策。

## 三、项目审批情况

### （一）立项审批

2022 年 7 月 14 日，洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会作出《关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告的批复》（洛自贸审批〔2022〕38 号），原则同

意《洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告》，并对项目建设内容和规模、总投资及资金来源等进行批复。

2022年8月22日，洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会作出《关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告的批复》（洛自贸审批〔2022〕49号），原则同意《洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告》，同意本项目建设主体由洛阳丝路安居开发有限公司变更为洛阳创洁建筑工程有限公司，并对项目建设内容及规模、总投资及资金来源等进行批复。

2023年9月19日，洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会作出《关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目变更建设主体的补充说明》（洛自贸审批〔2023〕46号），原则同意本项目建设主体变更为洛阳安旗置业开发有限公司。

## （二）棚改台账

2016年12月14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2017年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知》（豫保安居办〔2016〕66号），孙旗屯村改造项目（三期）已列入河南省2017年棚户区改造项目计划。

2017年5月25日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于调整洛阳市2017年棚改项目计划的批复》（豫保安居办〔2017〕24号），同意孙旗屯村改造项目（三期）调整。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目已取得可研批复及变更批复，已列入河南省城市棚户区改造计划，且上述项目手续真实有效。

#### 四、项目公益情况

本项目的建设顺应高新区棚户区改造安置房建设发展思路，所有新建棚户区改造安置房全部安置棚户区改造家庭，最大限度地满足棚户区改造家庭的住房条件，加快工程建设，努力把棚户区改造安置房建设成为群众满意的“精品工程”。棚户区改造安置房的建设将优化发展环境，提供越来越多的就业机会；另一方面，新的棚户区改造安置房小区建设将极大地改善棚户区改造家庭的居住条件和生活质量，因建设棚户区改造安置房而取得的发展成果必将在最大范围、最大程度上惠及百姓。

本项目的建设，将充分利用城市周边环境资源，营造一个环境优美、建筑典雅、商住相宜、管理便捷的现代化的高品质住宅小区，并体现本安居房小区“亲、善、美”的和谐宗旨。项目建成后可以妥善安置当地居民，置换出的土地用于片区开发建设，利用优惠的招商政策，良好的发展环境，可加快推进城区的建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，是促进高新区经济快速健康发展的必然选择。同时，项目建设可根本上改善原有居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平。因此，本项目具有一定社会公益性。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期

项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

## 五、项目收益与融资平衡安排

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目总投资 110,925.07 万元，计划申请政府专项债券资金 61,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目收益通过相关收入实现。根据项目资金平衡分析结果，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目相关预期收入能够合理覆盖政府专项债券本息资金。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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政府专项债券本息资金，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》

本所为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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》

日昇会所为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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》。

日昇会所现持有郑州市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101006921924283），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。日昇会所及经办会计师具备为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为本项目提供服务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资质。

## 七、项目风险提示及控制措施

### （一）项目可能面临的风险

#### 1. 影响项目施工进度的风险

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的等等，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. 影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本

项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

### 3. 影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、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。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；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。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. 施工进度风险控制措施

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；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. 项目运营风险控制措施

建设单位应当在开工前经相关部门批准取得项目相关手续。在施工方的选择上，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。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，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，保证还本付息资金。

## 3. 融资平衡风险控制措施

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。

经核查，本所律师认为，本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

## 八、结论性意见

1. 洛阳安旗置业开发有限公司为在中国境内依法设立具有

法人资格的国有企业，具备以洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目申请政府专项债券的主体资格。

2. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目符合国家产业政策。

3. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目已取得可研批复及变更批复，已列入河南省城市棚户区改造计划，且上述项目手续真实有效。

4. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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管理机关的行政处罚。

5. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

6. 为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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。

7. 本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

8. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目变更事项符合河南省政府专项债券项目重大事项变更操作指引规定。

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）律师事务所关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的法律意见书》之签章页)



负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

二〇二三年十一月二十日

# 律师事务所分所执业许可证

上海锦天城（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。

证号：31410000MDQ160407F



发证机关：  
发证日期：

2016

年04月29

日

河南省司法厅



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)

统一社会信用代码:

31410000MD0160407F

上海辅天城(郑州)

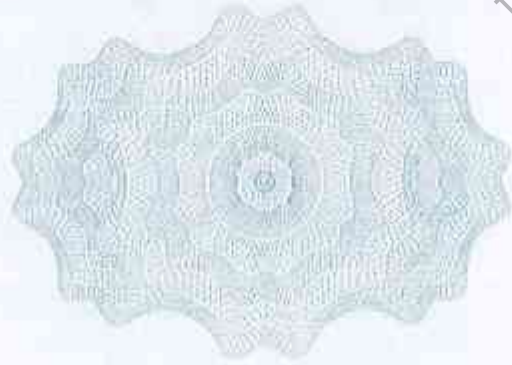
律师事务所,

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:

2022年 02月 22日



河南省地方法院政府专项债券资金项目使用

# 律师事务所分所登记事项

# 律师事务所分所变更登记 (一)

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普济路19号德威广场24、25层
负责人	李韬
派驻律师	张文风, 武英林, 聂龙, 李淑霞, 孙文, 姜琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 文文, 范玉顺, 姚文峰, 张效峰
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区人民法院
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

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



仅供申请河南省地方

### 律师事务所分所变更登记 (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		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

### 律师事务所分所变更登记 (三)

事项	变更	日期
派驻	田兵、秦聪、李磊、侯彦波、 邵曙光、陈思静、袁顺灼	2022年2月24日
	张基禄	2022年5月26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

河南省地方政法专项债券项目使用



### 所属律师事务所变更登记备案（七）

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

### 律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 新郑市分所年度检查考核 4102000474444
考核日期	2022年5月31日至 2023年5月31日
考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 新郑市分所年度检查考核 4102000474444
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



河南省地方财政专项资金项目使用

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

持证人 刘睿

性别 男

发证机关 郑州市司法局

身份证号 210311196402051117

发证日期 2021 年 10 月 06 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	河南省郑州市司法局 律师年度考核专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日 ZZ55fj

考核年度	2022年度 ZZ55fj
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日 ZZ55fj

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

持证人 任苏娟

性别 女

发证机关



身份证号 410882198610034544

发证日期

2020年 11月 11日



### 律师年度考核备案

### 律师年度考核备案

考核年度	2021年度 215543
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法 律师年度考核 专用章
备案日期	2022年5月31日 2023年5月31日 215543

考核年度	2022年度 225543
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法 律师年度考核 专用章
备案日期	2023年5月31日 2024年5月31日 215543

河南省地方专项债券资金项目使用

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业  
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  
网址：<http://www.kejinlaw.com>

电话：0371-66367100  
邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目的  
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原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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 .....	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》	《原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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，对原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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、本法律意见书供原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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，具备以原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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

本项目位于伊滨区经开区诸葛镇境内，孔明街以东、道湛街以西、福民巷以北、用地界以南。

## （二）建设规模及内容

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目总建设用地面积 90,564 平方米（约 135.85 亩），总建筑面积 390,901.93 平方米，其中地上建筑面积 265,901.93 平方米，地下建筑面积 125,000 平方米。共提供四种户型共计 2,356 套安置房，按户均 3.2 人计，可安置 7,539 人。项目容积率 2.94，绿地率 35.67%，共设计机动车停车位 2,874 个，非机动车停车位 2,596 个。

## （三）项目的公益性

建设原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目，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情欢迎和支持，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，原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕19 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，原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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》，原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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。

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目总投资 170,364.52 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 130,000 万元。根据项目资金平衡分析结果，原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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，原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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》

本所为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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）为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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，为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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，具备以原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目申请债券资金的主体资格。

2、原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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、原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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、原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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、为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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原河南香山水泥公司等20个  
老旧企业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

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:

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

(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:

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	豫司法管决[2010]2号
批准日期	2010-01-04

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	孙天义 李燕 田玉州
-----	------------------



### 律师事务所处罚记录

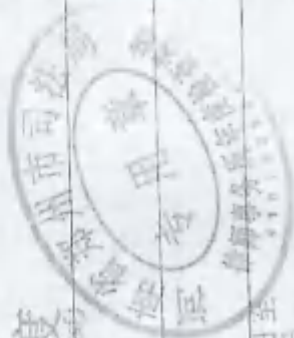
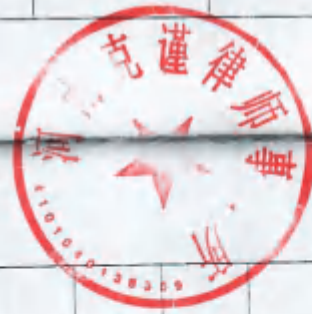
处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

### 律师事务所年度考核记录

考核年度	2020年度
考核结果	
考核机关	
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  
式律师资格证号 20161117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 12 月 11 日




持证人 刘豆豆

性别 女

身份证号 412627199112270025



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 A20104107270987 或律师资格证号		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	



河南钟秀律师事务所

关于洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）

法律意见书

2020年9月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦17楼1706室

电话：0371-60999796

# 关于洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期） 法律意见书

（2020）豫钟非诉字第 241 号

致：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕

14号)等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目(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	住建局	指	洛阳市洛龙区住房和城乡建设局
2	本项目	指	洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）
3	本所	指	河南钟秀律师事务所
4	本法律意见书	指	洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）法律意见书
5	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
6	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
7	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
8	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
9	财预〔2016〕155	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）

	号		
10	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
11	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
12	财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
13	财预〔2018〕28号	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）
14	元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

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

## 第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

### 一、项目核查情况

#### （一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。

机构名称：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：洛阳市洛龙区开元大道 212 号洛龙区行政中心

负责人：张智军

统一社会信用代码：114103117296187450

综上，本所律师认为：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续，具备以洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）申请专项债券资金的主体资格。

#### （二）项目概况

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）拆迁范围为洛龙区关林镇潘村，拟拆迁区域位于太康东路与唐坊街交叉口，与洛阳市第五人民医院隔路相望，毗邻 863 创智广场。拆迁建筑面积 450,000.00 平方米，拆迁户数约 1,185 户，涉迁人口约 3,900 人。项目拆迁后形成可出让土地面积 360 亩，用途为商住用地。

本项目安置地块位于太康路以南，政和路以北，忠义街以西，用地边界以东。项目主要建设内容包括安置房住宅、配套商业、

物管及配套用房、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

### （三）项目批复文件

洛阳市洛龙区住房和城乡建设局向本所律师提供了本项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

#### 1、本项目已列入国家棚改计划

2017年5月25日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达《关于下达调整洛阳市2017年棚改项目计划的批复》（豫保安居办〔2017〕24号），洛阳市洛龙区潘村棚户区改造项目（二期）已纳入国家棚户区改造计划。

#### 2、项目立项审批情况

2018年12月18日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会下发《关于洛龙区潘村城中村改造项目二期建议书的批复》（洛龙发改审批〔2018〕45号），原则同意建设洛龙区潘村城中村改造项目（二期）。

2019年3月21日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会下发《关于洛龙区潘村城中村改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2019〕10号），同意建设洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）。

#### 3、项目用地审批情况

2019年3月14日，洛阳市洛龙区国土资源局作出《关于潘

村城中村改造项目（二期）建设用地的预审意见》，该项目用地符合《洛阳市土地利用总体规划（2012年-2020年）》。

2019年9月5日，洛阳市自然资源和规划局颁发豫（2019）洛阳市不动产权第00058357号《不动产权证书》，权利人为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。

#### 4、项目规划审批情况

2019年5月17日，洛阳市自然资源和规划局颁发《建设项目选址意见书》（选字第410300201900018号），本建设项目符合城乡规划要求。

2019年6月28日，洛阳市自然资源和规划局作出《建设用地规划许可证》（地字第410000201900047号），本用地项目符合城乡规划要求。

#### 5、项目环评意见

2015年7月20日，洛阳市城乡一体化示范区管理委员会国土环保局作出《关于洛阳经济技术开发区管委会潘村安置小区环境影响报告书的批复》（洛新环字〔2015〕16号），原则同意该项目《报告书》。

#### 6、项目安置方式变更

2020年5月27日，洛阳市棚户区改造工作领导小组办公室作出《关于变更潘村城中村改造项目（二期）安置方式的意见》，同意将该项目的安置方式变更为实物安置。

本所律师认为：本项目已列入国家棚改计划，取得相关项目

的立项、规划、用地的初步审批手续。各项立项审批手续真实有效。

## 二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料，以及相关的财务收益预测等依据，洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）总投资 152,624.40 万元，项目资金筹措方式为区级财政配套资金 62,624.40 万元，申请棚改专项债券资金 90,000.00 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《洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）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 1.77 倍；洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

## 三、为本项目服务的中介机构

### （一）审计机构及专项评价报告

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

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

证书编号为 310000084101 的《会计师事务所执业证书》。

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

## （二）律师事务所及法律意见书

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

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

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

## 五、项目公益性论述

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

于该地区的下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。经过棚户区改造，不仅可以改善居民居住环境和居住质量，而且还能使居民拥有属于自己的房屋资产，特别是针对部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。因此，项目的建设是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要。

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

本项目有利于拉动城市投资和消费，加速洛阳市住房产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，棚户区改造可激活带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到

就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，住房产业具有消费本地化特点，这对于促进城市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

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

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

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

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

#### 四、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）洛阳市洛龙区住房和城乡建设局具备以洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）申请专项债券资金的主体资格；

（二）洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

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

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）法律意见书》之签字盖章页）



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2020年9月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	性别	
发证机关	 河南省司法厅	身份证号	
发证日期	2020年05月16日		412701196302150574

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

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

律师年度考核备案	
考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案	
考核年度	
考核结果	
备案机关	
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：

2018年11月20日



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目

目的法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所  
关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的  
法律意见书

致：鹤壁市云锦建设开发有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任鹤壁市城乡一体化示范区古城村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.....	8
四、纳入国家棚改计划.....	10
五、项目收益与融资平衡安排.....	11
六、有关中介机构及文件.....	11
七、项目风险提示及控制措施.....	12
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》	《鹤壁市城乡一体化示范区古城村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）律师事务所关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村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，对鹤壁市城乡一体化示范区古城村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鹤壁市城乡一体化示范区古城村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鹤壁市城乡一体化示范区古城村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、本法律意见书仅供鹤壁市城乡一体化示范区古城村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

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的项目单位为鹤壁市云锦建设开发有限公司，鹤壁市云锦建设开发有限公司现持有鹤壁市市场监督管理局城乡一体化示范区分局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：鹤壁市云锦建设开发有限公司

统一社会信用代码：91410600MA9K1NJ51J

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：郭旭阳

注册资本：5,000 万元

成立日期：2021 年 7 月 29 日

住所：河南省鹤壁市城乡一体化示范区六盘山路与新安江路国际（鹤壁）科技创业园 A4 号厂房南楼二楼东侧

登记机关：鹤壁市市场监督管理局城乡一体化示范区分局

本所律师认为，鹤壁市云锦建设开发有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以鹤壁市城乡一体化示范区古城村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

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目为原地安置，位于鹤壁淇县鹤淇大道以东，支路十五以西，滨河路以南。

## （二）建设规模与内容

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目主要涉及示范区古城村的征迁改造以及周边既有村庄的提升改造，改造范围总占地面积约 672 亩，征收房屋总建筑面积约 286,560 m<sup>2</sup>。其中涉及古城村 796 户（公安户口 716，房产户 80 户）。

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目安置社区共涉及 C-01-01、C-04-02 两个地块，总占地面积约 105,906.09 m<sup>2</sup>（约合 158.86 亩），其中建设用地 96,540.44 m<sup>2</sup>（约合 144.81 亩），市政设施用地面积 9,365.65 m<sup>2</sup>（约合 14.05 亩）。本项目规划安置人口 5,720 人，项目规划总建筑面积 309,010.00 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 217,465.00 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 91,545.00 m<sup>2</sup>。

### （1）C-01-01 安置地块

该地块总用地面积约 50,747.74 m<sup>2</sup>，其中建设用地 46,184.57 m<sup>2</sup>，市政设施用地面积 4,563.17 m<sup>2</sup>，规划总建筑面积 149,300.00 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 105,965.00 m<sup>2</sup>：包括安置住宅 99,900.00 m<sup>2</sup>（13 栋 18F），幼儿园 4,100.00 m<sup>2</sup>（3F，12 班幼儿园），配套用房 1,965.00 m<sup>2</sup>（1 栋 5F，含物业管理 500.00 m<sup>2</sup>、社区用房 310.00 m<sup>2</sup>、文体活动中心 330.00 m<sup>2</sup>、社区养老服务设施 825.00 m<sup>2</sup>）；地下建筑面积 43,335.00 m<sup>2</sup>（含机动车车库 35,805.00 m<sup>2</sup>、住宅地下室 6,030.00 m<sup>2</sup>、设备用房及其他 1,500.00 m<sup>2</sup>）。

### （2）C-04-02 安置地块

该地块总用地面积约 55,158.36 m<sup>2</sup>，其中建设用地面积 50,355.87 m<sup>2</sup>，市政设施用地面积 4,802.48 m<sup>2</sup>，规划总建筑面积 159,710.00 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 111,500.00 m<sup>2</sup>：包括住宅 108,810.00 m<sup>2</sup>（8 栋 18F, 4 栋 11F, 2 栋 15F），配套用房 2,690.00 m<sup>2</sup>（1 栋 5F，含物业管理 300.00 m<sup>2</sup>、社区用房 310.00 m<sup>2</sup>、文体活动中心 1,000.00 m<sup>2</sup>、社区养老服务设施 780.00 m<sup>2</sup>）；地下建筑面积 48,210.00 m<sup>2</sup>（含机动车车库 39,060.00 m<sup>2</sup>、住宅地下室 7,650.00 m<sup>2</sup>、设备用房及其他 1,500.00 m<sup>2</sup>）。

### （三）项目公益性

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的实施可有效提升鹤壁市的整体形象，有助于加快城市建设步伐，促进经济转型升级，推动城市经济社会快速发展。习近平总书记指出：“全面建成小康社会，最艰巨、最繁重的任务在农村”；“我们一定要抓紧工作、加大投入，努力在统筹城乡关系上取得重大突破，特别是在破解城乡二元结构、推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置上取得重大突破，给农村发展注入新的动力，让广大农民平等参与改革发展进程、共同享受改革发展成果”；“目标是逐步实现城乡居民基本权益平等化、城乡公共服务均等化、城乡居民收入均衡化、城乡要素配置合理化，以及城乡产业发展融合”。通过本项目的实施，通过完善项目区的各项基础设施及服务设施，可有效实现城乡基本公共服务的均等化，既能促使农民收入大幅度提高又能有力的支持地方经济的持续发展。

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的实施有助于优化城市空间、提升示范区的城市环境。本项目改造片区内的房屋，规划混乱，建筑密度大，建筑容积率低，在示范区城镇化不断加深，城市框架不断拉大的当下，区域内的土地呈现出巨大的升值空间，通过对其改造，才能为示范区的城市开发建设腾出更多空间，提高城镇建设用地利用效率，优化示范区的城市空间结构，提升城市发展质量。

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的实施可拉动经济增长。城中村改造对于有效带动城市基础设施和房地产的发展，拉大投资需求，扩大内需，增加对住宅、耐用消费品和服务业的需求，拉动相关产业发展等都具有十分重要的意义。同时，城中村改造能够集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓展经济发展空间，带来城市环境的优化升级，推动城市经济的健康发展。

经核查，本所律师认为，鹤壁市城乡一体化示范区古城村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

2020年11月23日，鹤壁市城乡一体化示范区发展和改革委员会作出《关于对示范区古城村城中村改造项目建议书的批复》（鹤示范发改〔2020〕261号），原则同意鹤壁市城乡一体化示

范区古城村城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

2021年8月20日，鹤壁市城乡一体化示范区发展和改革委员会作出《关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（鹤示范发改〔2021〕28号），原则同意鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

## （二）用地审批

2021年10月21日，鹤壁市云锦建设开发有限公司取得鹤壁市自然资源和规划局核发的《不动产权证书》（豫2021鹤壁市不动产权第0039067号），载明坐落为河南省鹤壁市淇滨区鹤淇大道东侧、黄浦江路南侧，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积50,355.87平方米。

## （三）规划审批

2021年10月19日，鹤壁市云锦建设开发有限公司取得鹤壁市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第410600202100032号），载明，用地项目名称为古城城中村改造项目，用地位置为示范区鹤淇大道东侧、黄浦江路南侧，总用地面积55,158.355平方米（含市政建设用地4802.484平方米），土地用途为城镇住宅用地，土地取得方式为划拨。

2022年1月24日，鹤壁市云锦建设开发有限公司取得鹤壁

市自然资源和规划局核发的《建设工程规划许可证》（建字第410600202200001号），载明，建设项目名称为古城村城中村改造项目，建设位置为示范区黄浦江路以南、支路十五以西，建设规模147,798.39平方米。

#### （四）环评备案

2022年2月7日，鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：20224106000100000005。

经核查，本所律师认为，鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及环评备案，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

#### 四、纳入国家棚改计划

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1月21日印发的《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），鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目被纳入2022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，鹤壁市城乡一体化示范区古城村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

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目总投资145,607.97万元，拟申请债券资金60,000万元。

根据《专项评价报告》，鹤壁市城乡一体化示范区古城村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，鹤壁市城乡一体化示范区古城村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，鹤壁市城乡一体化示范区古城村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》

本所为鹤壁市城乡一体化示范区古城村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鹤壁市城乡一体化示范区古城村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》

和信会所为鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项

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鹤壁市城乡一体化示范区古城村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的等等，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。

## 八、结论性意见

1、本所律师认为，鹤壁市云锦建设开发有限公司系具有独立法人资格的机关单位，具备以鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、鹤壁市城乡一体化示范区古城村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、鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及环评备案，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

4、鹤壁市城乡一体化示范区古城村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、鹤壁市城乡一体化示范区古城村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、为鹤壁市城乡一体化示范区古城村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）律师事务所关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人: 李 韬  
李 韬

经办律师: 任苏娟  
任苏娟

翟奎斌  
翟奎斌

2022年3月2日

# 律师事务所分所执业许可证书

证号: 31410000MD0160407F



上海锦天城（郑州）

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:

2016年04月22日

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号 31410000MD0160407F

上海信义城(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, 执业, 刘浩,</small>
派驻律师	
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司许律管决[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
		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	河南郑州市东新区普济路19号德威广场24.25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 
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	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 
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 F4101201411673759

法律职业资格  
或律师资格证号 A20144460020101

发证机关

发证日期



持证人 王彦彦

性别 女

身份证号 110022198010051541



### 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	2020. 6. 1至 有效期 2021. 6. 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	2021. 6. 1至 有效期 2022. 6. 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 141012002010201379

法律职业资格  
或律师资格证号 A2014440020100

发证机关

发证日期



持证人 曹海斌

性别 男

身份证号 410003199308014351



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
备案机关	
备案日期	有效期 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	



# 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)

河南仟问律师事务所(盖章)



负责人:罗新建

罗新建



经办律师:

崔瑜 崔瑜

祖瑞琦 祖瑞琦

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: 3111020044300553X9

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33号投研大厦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	豫司法律字[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, 叶晓华, 何显天, 尹宇浩, 赵世林, 袁晓星, 吕学峰, 李祥义, 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



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	
备案日期	2021.6.1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	
备案日期	2022年6月31日至 2023年5月31日

执业机构 河南仟问律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

14101201711356918

执业证号

法律职业资格  
或律师资格证号 A20144101842400

发证机关

2022 07 07

发证日期

年 月 日



祖瑞琦

持证人

女

性 别

410184199304245622

身份证号



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	

# 新乡高新区德源安置区项目

## 法律意见书



河南郑大律师事务所

中国·郑州

郑州市郑东新区商鼎路 70 号 18 层

电话：0371-67448876

邮箱：[zhengdajrz@163.com](mailto:zhengdajrz@163.com)

## 目 录

<b>第一章 前 言</b> .....	<b>1</b>
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 .....	4
<b>第二章 正 文</b> .....	<b>5</b>
一、项目单位 .....	5
二、项目核查 .....	5
（一）项目概况 .....	5
（二）项目手续核查 .....	6
（三）列入棚改计划情况 .....	6
（四）项目公益性 .....	7
（五）项目收益性 .....	8
（六）项目收益与融资自求平衡情况 .....	8
三、项目风险评价及控制措施 .....	9
（一）影响项目进度或运营的风险及控制措施 .....	9
（二）影响项目收益的风险及控制措施 .....	9
（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	10
四、中介机构及有关文件 .....	11
（一）会计师事务所及《专项评价报告》 .....	11
（二）律师事务所及《法律意见书》 .....	11
<b>第三章 结论性意见</b> .....	<b>13</b>

# 新乡高新区德源安置区项目 法律意见书

(2022)郑大非诉字第170号

## 第一章 前言

### 一、委托事项

河南郑大律师事务所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,为新乡高新区德源安置区项目提供专项法律顾问服务,根据相关法律法规及规范性文件,按照律师行业的业务标准、道德规范,本着勤勉尽责精神,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》、《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《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）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

在本法律意见书内，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

序号	简称	指	全称
1	本所	指	河南郑大律师事务所
2	本法律意见书、 《法律意见书》	指	《新乡高新区德源安置区项目法律意见书》
3	本项目、项目	指	新乡高新区德源安置区项目
4	项目单位	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
5	《实施方案》	指	《新乡高新区德源安置区项目实施方案》
6	《专项评价报告》	指	《新乡高新区德源安置区项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
7	中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
8	元	指	人民币元

#### 四、律师声明

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，本所律师现就新乡高新区德源安置区项目发表如下法律意见：

### 一、项目单位

本项目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，系新乡高新技术产业开发区管理委员会下设职能部门。新乡高新技术产业开发区管理委员会系依法设立的机关单位，统一社会信用代码 11410700005512937W，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

### 二、项目核查

#### （一）项目概况

本项目建设地点位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，开鸿海棠郡小区南区德源安置区内。项目建设规模及内容具体如下：

本次新乡高新区德源安置区项目，为白马村、塔小庄村部分用户安置居住用房。项目拆迁范围为关堤街以东、德源路以北、和兴街以西、午阳西路以南，部分区域内。2个村庄拆迁户数 256 户，其中白马村部分拆迁 66 户，塔小庄部分拆迁 190 户。项目安置区位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，开鸿海棠郡小区南区德源安置区内。

德源安置区位于开鸿海棠郡小区南区，南区西侧（1#、2#、3#、

8#、9#、13#、21#)7 栋楼为安置区,规划区占地面积 37317.41 m<sup>2</sup>(55.98 亩),总建筑面积 124063.54 m<sup>2</sup>。其中,地上建筑面积 90975.5 m<sup>2</sup>,地下建筑面积 33088.04 m<sup>2</sup>,基底面积 6576.04 m<sup>2</sup>。其中,住宅建筑面积 87462.45 m<sup>2</sup>,商业建筑面积 1898.39 m<sup>2</sup>,配套用房建筑面积 1614.66 m<sup>2</sup>,地下车库建筑面积 26040 m<sup>2</sup>,地下储藏室面积 7048.04 m<sup>2</sup>,共建设安置房 804 套。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) 项目手续核查

经本所律师核查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提供并保证真实性的相关项目材料,截至本法律意见书出具之日,本项目已取得手续如下:

新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于 2022 年 2 月 8 日就项目单位报送的《关于呈报新乡高新区德源安置区项目可行性研究报告的请示》作出了《关于新乡高新区德源安置区项目可行性研究报告的批复》(新开经〔2022〕10 号),原则同意项目可行性研究报告,并就项目建设规模和内容、总投资等予以批复。

综上,本项目已取得可研批复,手续真实有效。

## (三) 列入棚改计划情况

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 2022

年7月18日发布的《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的通知》（豫房稳办〔2022〕4号），新乡高新区德源安置区项目地块已纳入棚户区改造项目计划。

#### （四）项目公益性

加快解决群众住房保障问题，切实改善城乡居民的居住条件和生活环境是社会发展的必然要求。目前，当地仍有部分群众居住在棚户区中，与推进以人为核心的新型城镇化、改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距。本项目的实施能进一步加快住房制度改革、完善房改配套政策措施，还能完善社会救助机制和保障体系，让社会弱势群体和贫困群众分享改革发展和振兴所取得的成果。

安置区建设既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过项目的实施，让更多居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设。这既有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题，还有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。本项目属于社会公益事业建设项目，项目的建设能够促进社会安定，对于长期和谐稳定的社会环境的构建具有重大而深远的社会意义。同时，项目的建设将给当地提供更多的直接和间接的就业机会。在施工期间，除建设单位的有关专业施工人员外，将有

相当数量的当地劳动力经过培训后，承担建筑施工的任务。此外，经济的高速发展必然推动着城镇化率的不断提升，这一趋势必然给当地房地产业带来新一轮发展机遇，项目建设力度的逐步加大，将使得本地区整体经济不断升温。

综上，本项目社会公益性显著。项目的实施将进一步推进以人为核心的新型城镇化建设，优化区域经济发展环境，促进当地经济、民生持续健康发展。

### （五）项目收益性

根据项目单位提供资料以及申报材料显示，本项目建成后，主要收入来源为棚户区改造完成后相关土地出让收益。本项目具有收益性。

### （六）项目收益与融资自求平衡情况

本项目总投资为 72000 万元，资金来源为地方财政配套的资金以及申请使用政府专项债券资金。根据《财务评估报告》所作项目资金平衡分析结果，在项目收益预测及其依据的各项假设成立前提下，债券存续期内本项目收入扣除成本后可用于平衡项目融资本息的净收益能够足额覆盖债券本息，覆盖倍数大于 1.20 倍。

综上，本项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本息资金、实现收益与融资自求平衡，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、项目风险评价及控制措施

#### （一）影响项目进度或运营的风险及控制措施

##### 1.工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括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、承建商的施工技术及管理水平等。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：项目合理安排工期，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。

##### 2.资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。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：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

#### （二）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响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，

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，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43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。同时在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

### （三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、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。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；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。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，到期不能偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期本息偿还。

## 四、中介机构及有关文件

### （一）会计师事务所及《专项评价报告》

中勤万信为本项目出具《专项评价报告》。

根据中勤万信提供的《营业执照》（统一社会信用代码：914101000967951693）及《会计师事务所分所执业证书》（分所编号：110001624101），并经本所律师查询全国企业信用信息公示系统，中勤万信系依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务（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）。

经本所律师核查，中勤万信及经办会计师具备为本项目提供审计服务的资质。

### （二）律师事务所及《法律意见书》

本所为本项目出具《法律意见书》。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性和律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000514659275M），已通过司法行政主管部门的年度考核。

本所指派徐静律师、孙莹律师对本项目进行法律分析并发表法律意见，二人均持有《中华人民共和国律师执业证》，且已通过司法行

政主管部门的年度考核。

本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的资质。

### 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，发表如下结论性意见：

（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系新乡高新技术产业开发区管理委员会下设职能部门，新乡高新技术产业开发区管理委员会系依法设立的机关单位，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（二）截至本法律意见书出具之日，本项目已取得可研批复，手续真实有效。

（三）本项目已纳入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划。

（四）本项目具有公益性，项目的实施将进一步推进以人为核心的新型城镇化建设，优化区域经济发展环境，促进当地经济、民生持续健康发展，符合专项债券项目公益性的要求。

（五）本项目具有收益性，经测算，债券存续期内相应收益覆盖债券本息倍数大于 1.2 倍，符合专项债券项目融资与收益自求平衡要求。

（六）为本项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均为依法成立并合法存续的中介服务机构，相关人员具备所需从业资格、资质。

本法律意见书一式陆份，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）

(本页为河南郑大律师事务所《新乡高新区德源安置区项目法律意见书》签章页)

河南郑大律师事务所(公章)



负责人:



经办律师: 徐静

经办律师: 孙莹

二〇二四年一月十二日









**河南仟问律师事务所**

**HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM**

**焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目  
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

## 目 录

第一章	释义 .....	3
第二章	重要声明 .....	5
第三章	正文 .....	7
一、	项目核查情况 .....	7
(一)	项目基本情况 .....	7
(二)	项目申报单位 .....	7
(三)	项目的公益性及收益性 .....	8
(四)	项目审批情况 .....	9
(五)	项目收益与融资平衡 .....	12
二、	中介机构及有关文件 .....	12
(一)	审计机构及专项评价报告 .....	12
(二)	律师事务所及法律意见书 .....	13
三、	项目投资风险提示 .....	13
(一)	项目面临的风险 .....	13
(二)	风险控制措施 .....	14
四、	总体结论性意见 .....	15



## 河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2020】第 01275-2 号

# 焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目 法律意见书

致：焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室

河南仟问律师事务所接受焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室的委托，就焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预

(2017) 89号)、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号)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,就焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目相关事宜,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	焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目法律意见书
4	专项评价报告	指	焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目收益与融资自求平衡专项评价报告
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	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
8	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
9	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）

10	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
11	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
12	财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
13	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〔2017〕89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、焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室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）项目基本情况

本项目位于普济路以东、云台路以西、滨河路以南、韩愈路以北，主要内容为按照棚户区改造政策法规等有关规定要求对沁泉湖社区（城中村）项目进行改造建设。本项目规划总用地面积126099平方米，约合189.15亩，总建筑面积392952.11平方米。

##### （二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的申报单位为焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室持有焦作市城乡一体化示范区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》（统一社会信用代码为12410801MB14845968），名称为焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室；宗旨和业务范围为负责示范区城中村改造和房屋征收管理工作；住所为焦作市神州西路1698号B210；法定代表人郭朝辉；经费来源为财政补助；开办资金为50万元；举办单位为焦作市城乡一体化示范区管理委员会；有效期自2019年10月14日至2024年10月14日。

本所律师认为，焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格。

### （三）项目的公益性及收益性

#### 1、公益性

本项目建设可完善城市基础设施，推动区域开发。城中村的改造将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围的开发将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，本项目建设将较大地改善项目区周边的投资环境、吸引投资，加快区域的开发步伐，促进地方国民经济的发展。

本项目建设有利于拉动焦作市投资和消费，加速焦作房地产业发展，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。通过内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

本项目建设可节约用地，有利于使焦作市城市土地实现集约高效利用，进一步提升焦作城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

本项目建设可改善生态环境，提高人居质量。项目的建设将彻底改变项目区范围内的脏、乱、差环境，增加城市的绿地面积、景观和休闲设施，形成高品位的宜居空间，改善区域的生态环境和人居环境。

由于项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义，因此各级组织和市民对项目建设持支持态度。棚户区改造后居民住房条件从面积、品质和环境各方面都得到极大改善，因此改造工作得到绝大多数群众的支持。但是极个别居民尤其是拥有棚户区住房产权而不在棚户区居住的居民，本身不存在改善居住条件的迫切需求，受利益驱使，提出不合理要求。对这部分群体，通过加大政策宣传力度，使其提高思想觉悟，提高对这一民生工程的认识，转变其态度。项目建设会使一些人口失去土地，但他们将从征地补偿获得合理补偿，其影响是积极的。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

## 2、收益性

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

### （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2017年12月12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年第二批城市棚户区改造项目计划的通知（豫保安居〔2017〕53号）》，本项目已列入国家棚改计划。

#### 2、项目立项审批

根据焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2017 年 9 月 30 日出具的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2017〕73 号），原则同意《焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告》内容，项目单位为焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。因沁泉湖社区项目相关建设内容有重大调整，焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2018 年 12 月 30 日出具《关于示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2018〕75 号），作废原《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2017〕73 号），并根据本项目的建设内容，同意本项目的可行性研究报告。本项目已取得可行性研究报告的批复。

根据焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2019 年 3 月 22 日出具的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22 号），本项目已取得初步设计的批复。

### 3、项目环评批复

根据焦作市城乡一体化示范区国土建设环保局于 2018 年 3 月 9 日出具的《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表的批复》（焦示环保表批〔2018〕013 号），原则同意

焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室按照《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表》中所列项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策进行项目建设。

#### 4、项目规划审批

根据焦作市城乡规划管理局于2018年12月13日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（焦规示地字〔2018〕第11号），本项目符合城乡规划要求，已取得建设用地规划许可手续。

#### 5、项目土地审批

根据焦作市国土资源局于2017年9月3日出具的《关于示范区城中村改造项目用地的审查意见》，本项目符合土地利用总体规划。

根据焦作市国土资源局不动产登记中心于2018年12月18日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》（豫（2018）焦作市不动产权第0034900号、豫（2018）焦作市不动产权第0034818号、豫（2018）焦作市不动产权第0034736号），本项目已取得国有土地使用权。

#### 6、项目施工审批

根据焦作市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于2019年11月5日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号分别为410811201911050601、410811201911050701）及焦作

市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于2020年5月8日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号为41081120205080101），本项目已取得建筑工程施工许可证。

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、环评、规划、用地及施工的审批手续。本项目的各项审批手续真实有效。

### （五）项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目总投资257,944.88万元，其中：财政投入62,344.88万元，申请地方政府专项债券资金195,600.00万元。

根据《专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于1.3。

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）。

因此，和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所具备为本项目出具专项评价报告的主体资格及资质。

## （二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的年度考核，签字律师持有《中华人民共和国律师执业证》，且已通过司法行政主管部门的年度考核。因此，本所具备为本项目出具法律意见书的主体资格。

## 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

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。

## 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风险的控制措施

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、影响项目收益风险的控制措施

本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目

无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。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，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，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。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小程度。

### 3、影响融资平衡结果风险的控制措施

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，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）焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室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审阅。

（一）焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格。

（三）本项目建设可完善城市基础设施，推动区域开发，项目建设有利于拉动焦作市投资和消费，加速焦作房地产业发展，项目建设可节约用地，本项目建设可改善生态环境，提高人居质量，本项目具有显著的社会公益性；本项目收益来源为土地出让收入，本项目具有一定的收益性。

（四）本项目已列入国家棚改计划且已取得相关项目立项、环评、规划、用地及施工的审批手续。本项目的各项审批手续真实有效。

（五）根据《专项评价报告》披露，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

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

本法律意见书一式贰份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目法律意见书》签字页)



负责人：罗新建


经办律师：


二〇二二年六月九日



执业机构 河南仲同律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174504

法律职业资格  
或律师资格证号 A20083101050170

发证机关  河南省司法厅


发证日期 2018年 6月 19日

持证人 崔楠

性别 女

身份证号 411202198210210522

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	备案机关	
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31	备案日期	

执业机构 河南仟仞律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 4101201511399581

法律职业资格  
或律师资格证号 201514115240463

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2015 年 8 月 日




持证人 李晶玲

性别 女

身份证号 411524198701193645



### 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 2020.5.1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



# 范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目 法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：（0371）65953550

传真：（0371）65953502

邮编：450003

## 目 录

第一章	释义 .....	4
第二章	重要声明 .....	5
第三章	正文 .....	7
一、	项目核查情况 .....	7
(一)	项目概况 .....	7
(二)	项目申报单位 .....	7
(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 .....	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、	项目投资风险提示 .....	11
(一)	项目面临的风险 .....	11
(二)	风险控制措施 .....	12
四、	总体结论性意见 .....	12



## 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【2023】第 01067 号

### 范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目 法律意见书

致：范县王楼镇人民政府

河南仟问律师事务所接受范县王楼镇人民政府的委托，就范县王楼镇金牙头等四村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）、《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，就范县王楼镇金牙头等四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	王楼镇政府	指	范县王楼镇人民政府
2	本项目	指	范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目法律意见书
5	专项评价报告	指	范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
6	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
7	财预〔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	《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）
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》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、范县王楼镇人民政府已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

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

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

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

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

### 第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

#### 一、项目核查情况

##### （一）项目概况

本项目位于范县白衣阁乡 G240 国道与政和路交叉口西南角。项目主要建设内容包括：项目安置占地面积 146,667.40 平方米（约合 220.00 亩），总建筑面积 193,059.00 平方米，其中住宅面积 173,690.00 平方米，商业 15,790.00 平方米，社区服务用房 1,579.00 平方米，幼儿园 2,000.00 平方米，配套建设道路 3.00 千米，污水管网 8.00 千米，雨水管网 8.00 千米，燃气管网 20.00 千米，暖气管网 15.00 千米，供水管网 1.40 千米。

##### （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范县王楼镇人民政府。

根据 2022 年 8 月 18 日中共范县县委机构编制委员会办公室颁发的《统一社会信用代码证书》，范县王楼镇人民政府的统一社会信用代码为 11410926005645641R，性质为机关，机构地址位于范县王楼镇王楼村人民路 1 号，负责人为李庆科。

本所律师认为，范县王楼镇人民政府系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

##### （三）项目公益性

本项目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。棚户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，特别是针对棚户区改造中部分低保户、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。

本项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区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，既节约了县财政资金的投入，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。

本项目的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区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。

本项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整的需要。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。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，提高发展质量和效益。

本项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。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。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

#### （四）项目审批情况

范县王楼镇人民政府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12月23日出具的《关于下达全省2023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〕9号），本项目已经列入河南省2023年城市棚户区改造项目计划表。项目征收房屋范围为G342国道南、濮州路东、凤凰路北、葛彭路西；项目安置房四至范围为白衣阁乡G240国道与政和路交叉口西南角。征收户数918户，安置住房建设规模为1724套；计划开工时间为2023年8月。

本项目已列入河南省棚户区改造计划。

##### 2、项目立项审批

根据范县发展和改革委员会于2022年2月25日出具的《关于范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（范发改〔2022〕74号），本项目已经取得了可行性研究报告的批复。

本所律师认为，本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项审批手续。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 59,437.06 万元。其中：财政预算资金 24,437.06 万元，专项债券资金 35,000.00 万元。

根据《专项评价报告》对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目的收益通过专项收入实现，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。

经本所律师核查，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），具有从业资质；经办会计师持有合法有效的注册会计师证书。

本所律师认为，和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分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。

## （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，本法律意见书签字律师均持有合法有效的律师执业证书。

本所律师认为，本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。

## 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不可抗力等客观因素，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）范县王楼镇人民政府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）范县王楼镇人民政府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）本项目的实施有利于解决地收入家庭住房困难问题，改善居民居住条件和生活环境，保障低收入困难群体公平享受社会和经济成果，同时完善范县城市基础社会建设，推进项目所在地城镇化进程。本项目具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项审批手续。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《范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所(盖章)



负责人:罗新建

罗新建



经办律师:

崔瑜

吴真真

2023年2月7日

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 ( 副 本 )



统一社会信用代码: 314101004158055339

河南任何 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	河南任何律师事务所
住 所	河南省郑州市郑东新区五路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	豫司法律字[1996]34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, 刘新华, 符研斌, 尹子斌, 赵虎林, 高晓星, 吕学峰, 李译文, 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



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	
备案日期	2021.6.1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	
备案日期	2022年6月31日至 2023年5月31日

执业机构 **河南仵问律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101201611279235**

法律职业资格  
或律师资格证号 **A20144116810600**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2019年13月23日**



持证人 **吴真真**

性别 **女**

身份证号 **412702199001102325**



### 律师年度考核备案

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

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目  
棚户区改造专项债券

法  
律  
意  
见  
书

安徽华人律师事务所  
(2024)华律法字第6761号



# 目 录

一、主体资格审查.....	6
二、申报项目的基本情况.....	8
三、项目收益与融资平衡.....	10
四、项目风险评价及控制措施.....	11
五、申报文件及中介机构.....	13
六、综合性意见.....	13
七、附件.....	16

**致：舞阳县住房保障服务中心**

安徽华人律师事务所（下称“本所”）是中华人民共和国具有合法执业资格的律师事务所，具备对舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目棚户区改造专项债券发行出具相关法律意见书的资格。本所接受委托，就关于舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目棚户区改造专项债券发行事宜提供法律咨询服务。

我们根据《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）《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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）等法律法规和规范性文件的规定，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。

# 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：

发行人/省政府	指	河南省人民政府
主管部门	指	舞阳县住房和城乡建设局
项目业主	指	舞阳县住房保障服务中心
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所王翔、黄达律师
申报项目/本项目	指	舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目
《实施方案》	指	《舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目棚户区改造专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目棚户区改造专项债券财务评估报告》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《意见》	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）

《发行管理办法》	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）
《棚户区管理办法》	指	《财政部、住房城乡建设部关于印发〈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）
《实施意见》	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）
《试点通知》	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）
《预算管理办法》	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）
《风险预案通知》	指	《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）
元（万元）	指	人民币元（万元）

## 二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

（一）本法律意见书是依据我国现行有关法律、法规的有关规定及本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实出具报告。

（二）本所律师已经审阅了本所律师认为出具本法律意见书所需的有关文件和资料，并据此出具报告；但对于会计、资产评估等专业事项，本法律意见书只作引用而不进行核查且不发表法律意见；本所律师在本法律意见书中对于有关报表、数据、审计报告、资产评估报告中某些数据和结论的引用，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性做出任何明示或默示的保证，对于这些内容本所律师并不具备核查和做出判断的合法资格。

（三）本所律师对于项目已取得的审批文件进行客观描述，对于项目具体实施过程中的文件，应根据项目的具体需要，按照法律、法规及规范性文件办理。

（四）本法律意见书仅为本次债券申请及发行之目的使用，未经本所书面同意，本法律意见书不得为其他人的利益或其他目的而使用，法律、法规另有规定的除外。

（五）本所同意将本法律意见书作为本次债券申请及发行的必备法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

# 正文

## 一、主体资格审查

### （一）专项债券发行主体

本次专项债券发行主体为河南省人民政府。

根据《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）第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）第二条主要内容第四款明确市县管理责任中规定，“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

本所律师认为，本期舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目棚户区改造专项债券发行主体为河南省人民政府，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号的规定。

### （二）项目主管部门

根据《实施方案》，本次债券发行对应的项目主管部门为舞阳县住房和城乡建设局，其基本情况如下：

机构名称：舞阳县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11411121005787113B

机构性质：机关

机构地址：河南省舞阳县贾湖大道为民服务中心十一楼

负责人：康天琦

赋码机关：中共舞阳县委机构编制委员会办公室

本所律师认为：本项目的主管部门为舞阳县住房和城乡建设局，系中共舞阳县委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，具有独立的法律主体资格。

### （三）项目业主

根据《实施方案》，本次债券发行对应的项目业主为舞阳县住房保障服务中心，其基本情况如下：

名称：舞阳县住房保障服务中心

统一社会信用代码：124111214181891038

宗旨和业务范围：为人民群众住房保障提供服务，保障性住房配租、收租、补贴发放。保障性住房建设、运营、维护。商品房配建保障房审理服务。国有房地产接管与服务。房地产开发企业资质、商品房预售许可证审批服务。物业公司管理服务。专项维修资金归集与管理服务。房屋安全鉴定。

机构性质：事业单位

住 所：河南省舞阳县舞泉镇北大街 11 号

法定代表人：刘保红

举办单位：舞阳县住房和城乡建设局

登记管理机关：舞阳县事业单位登记管理局

本所律师认为：舞阳县住房保障服务中心系舞阳县住房和城乡建设局举办的事业单位，依法设立且有效存续，且已取得相应审批，具备实施本项目的主体资格。

## 二、申报项目的基本情况

### （一）申报项目概述

根据《实施方案》，项目安置地点南京路北段西侧，澧河路南侧。项目地块总面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），属于舞阳县刘扶岗城中村改造以及舞阳县杨庄片区城中村改造两个项目共用土地。

其中舞阳县刘扶岗城中村改造（本项目）用地 8051.00 m<sup>2</sup>（约 12.08 亩），舞阳县杨庄片区城中村改造用地 25220.2 m<sup>2</sup>（约 37.83 亩）。

拆迁改造情况：项目涉及征收总用地面积 360 亩，涉及拆迁征收户数约 90 户，339 人，拆迁各类范围建筑面积 35000 平方米。

项目总安置规模：项目拆迁安置采取异地安置方式。安置区位于南京路北段西侧，北四环路南侧，安置区规划总用地面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），用地与舞阳县杨庄片区城中村改造共用土地。其中舞阳县刘扶岗城中村改造（本项目）用地 8051.00 m<sup>2</sup>（约 12.08 亩），项目建成后可提供安置房 200 套。

总建筑面积 33600 平方米，其中地上建筑面积 26200 平方米，地下

建筑面积 8000 平方米。地上建筑包含住宅建筑面积 24000 平方米，物业管理用房建筑面积 100 平方米，社区用房建筑面积 1820 平方米，社区养老设施 200 平方米，配电室 60 m<sup>2</sup>，门卫室 20 m<sup>2</sup>。地下建筑包含地下机动车库 8000 m<sup>2</sup>，设地下机动车位 200 辆。

## （二）申报项目融资规模

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目资金筹措总额为 8329.21 万元。资本金 4329.21 万元，占比 51.98%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。计划使用棚户区改造专项债券 4000.00 万元，占项目资金筹措总额的 48.02%。

根据资金使用计划，拟于 2022 年申请使用 7 年期债券 3000.00 万元；2024 年申请使用 7 年期债券 1000.00 万元。

## （三）申报项目的公益性及收益性

### 1. 公益性

本项目是重大民生工程，项目的实施将解决棚户区居民的居住问题，消除安全隐患，美化城中村环境，有效拉动投资、消费需求带动相关产业发展，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动舞阳县经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

### 2. 收益性

根据《实施方案》及《财务评估报告》，本项目收入来源为土地出让收入，为政府性基金收入，本项目具有一定的收益性。

## （四）申报项目的审批情况

根据项目业主提供的资料，截至本法律意见书出具之日，项目已经取得的主要审批文件如下：

2021年10月19日，舞阳县发展和改革委员会就本项目出具《关于舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改城镇【2021】119号），原则同意建设舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目，并就项目名称、建设地点、项目建设规模及主要内容、项目投资及资金来源等作出了批复。

本项目已经取得不动产权证（豫【2017】舞阳县不动产权第0000024号）。

2021年10月19日，本项目已经取得《建设用地规划许可证》（地字第411121202100019号），出具机关为舞阳县自然资源局。

《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），本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划。

### 三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目计算期内累计现金流入 17527.93 万元，累计现金流出 16071.39 万元，现金结余 1456.54 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

本所律师认为：根据《实施方案》及《财务评估报告》分析和论证，本项目能够实现项目融资与收益的自求平衡。

## 四、项目风险评价及控制措施

### （一）影响项目进度或运营的风险及控制措施

#### 1. 工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括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、承建商的施工技术及管理水平的等。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：项目合理安排工期，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。

#### 2. 资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。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：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

### （二）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响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，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，本期债券将严格按照《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）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。同时在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

### （三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、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。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；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。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，到期不能偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期本息偿还。

## 五、申报文件及中介机构

### （一）《财务评估报告》及会计师事务所资质

河南中兴信和会计师事务所有限公司为本项目专项债券申报出具《财务评估报告》，河南中兴信和会计师事务所有限公司持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：41010084），具有从业资质。

### （二）《法律意见书》及律师事务所资质

安徽华人律师事务所为本项目专项债券申报出具《法律意见书》，安徽华人律师事务所是经安徽省司法厅批准设立并合法存续合伙制律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》（证号：23401199910637162），具有从业资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构具备为本次申报债券项目库提供相关服务的资格。

## 六、综合性意见

根据国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2015〕225号文等相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，现发表如下法律意见：

1. 本申报项目的主管部门为舞阳县住房和城乡建设局，系中共舞阳县委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，具有独立的法律主体资格；项目业主为舞阳县住房保障服务中心，系舞阳县住房和城乡建设局

举办的事业单位，依法设立且有效存续，并已取得相应审批，具备实施本项目的主体资格。

2. 本项目是重大民生工程，项目的实施将解决棚户区居民的居住问题，消除安全隐患，美化城中村环境，有效拉动投资、消费需求带动相关产业发展，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动舞阳县经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

3. 本项目已经取得了可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、纳入省棚户区改造计划等审批部门的批复、核准文件，文件合法有效。

4. 根据《实施方案》和《财务评估报告》披露，本次债券发行具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

5. 为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

(本页无正文，系《舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目棚户区改造  
专项债券法律意见书》签署页)



负责人(签章):



经办律师:

王翔

(王翔)

经办律师:

黄达

(黄达)

2024年8月9日

## 七、附件

1. 律师事务所资质证书
2. 律师执业证书

# 律师事务所执业许可证

证号： 23401199910637162

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

发证机关： 安徽省司法厅  
发证日期： 2009 年 12月 17日



## 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 ( 副 本 )

统一社会信用代码: 31340000485026849K

安徽华人 律师事务所，  
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》  
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关： 安徽省司法厅  
发证日期： 2023 年 02月 13日





执业机构 安徽华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401200610939571

法律职业资格  
或律师资格证号 A20043701030007

发证机关

发证日期



持证人 王翔

性别 男

身份证号 340103197802244053



### 律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

### 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 安徽华人律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13401201611606838

法律职业资格  
或律师资格证号 A20133610241334

持证人 黄达

性别 女

发证机关 安徽省司法厅

身份证号 36252519920224154X

发证日期 2021年06月24日



### 律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月

### 律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月



河南钟秀律师事务所

关于舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目

法律意见书

2024年08月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦17楼1706室

电话：0371-60999796

# 关于舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目 法律意见书

（2022）豫钟非诉字第 055-1 号

致：舞阳县住房和城乡建设局

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

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于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，就舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

## 第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	住建局	指	舞阳县住房和城乡建设局
2	本项目	指	舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目
3	本所	指	河南钟秀律师事务所
4	本法律意见书	指	舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目法律意见书
5	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
6	元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

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

## 第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

### 一、项目核查情况

#### （一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为舞阳县住房和城乡建设局。

机构名称：舞阳县住房和城乡建设局

机构地址：河南省漯河市舞阳县人民路 18 号

机构性质：机关

负责人：赵国松

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

#### （二）项目概况

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

#### （三）项目批复文件

舞阳县住房和城乡建设局向本所律师提供了本项目审批资

料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

### 1、本项目已列入国家棚改计划

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

### 2、项目立项审批情况

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

### 3、项目用地审批情况

本项目取得豫（2019）舞阳县不动产权第0002627号《不动产权证书》。

### 4、项目规划审批情况

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

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

### 5、施工许可证

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

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

## 二、本项目收益与融资平衡

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

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 17,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 12,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 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《舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

## 三、为本项目服务的中介机构

### （一）审计机构及专项评价报告

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

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

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

## (二) 律师事务所及法律意见书

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

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

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

## 四、项目公益性论述

实施拆迁安置的村庄,房屋破损严重,生活配套设施不完善,未通天然气,且存在城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧,区域经济发展滞后,区域内居民收入低,低保户比重高,社会治安不稳

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

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

以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高经济发展质量和效益。

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

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

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

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

全隐患严重，本项目的实施能够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高舞阳县城市品位。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

## 五、本项目投资风险提示及风险控制

### （一）投资风险提示

#### 1、安全建设风险

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

#### 2、现金流预测风险

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

#### 3、偿付风险

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

## （二）风险防控

### 1、组织机构风险的控制措施

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

### 2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

### 3、工程风险的控制措施

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

### 4、投资估算及资金风险的控制措施

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

## 5、政策风险的控制措施

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

## 六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

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

（二）舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目属于有一定收益的公益性项目。

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

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已列入国家棚改计划，取得相关项目的立项、规划、用地的审批手续及施工许可证。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

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



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2024年08月09日

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

( 副 本 )



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：

2024年06月06日

# 律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2023年度 <small>zsstfj</small>
考核结果	<b>合格</b>
考核机关	河南省郑州市司法局 律师事务所年度考核委员会 <small>4101020</small>
考核日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 <small>zsstfj</small>

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	



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N



河南钟

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:

2009年11月20日

执业机构 河南...律师事务所

执业证类别 律师

执业证号 1410110010310806

法律职业资格  
或律师资格证号 6472

持证人 贾付山

性别 男

身份证号 412701196302150574

发证机关 河南省司法厅  
行政印批专用章

发证日期 2023年...月22日




律师年度考核备案

考核年度	2023年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局	备案机关	
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日	备案日期	




执业机构	河南钟秀律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101202011185352	持证人	刘博
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273324	性别	女
发证机关	河南省司法厅	身份证号	412826199503037523
发证日期	2020年 05月 01日		



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2022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	2023年5月31日至 2024年5月31日

考核年度	2023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	2024年5月31日至 2025年5月31日

舞阳县杨庄村城中村改造项目  
棚户区改造专项债券

法  
律  
意  
见  
书

安徽华人律师事务所  
(2024)华律法字第 6745 号



# 目 录

一、主体资格审查.....	6
二、申报项目的基本情况.....	8
三、项目收益与融资平衡.....	10
四、项目风险评价及控制措施.....	11
五、申报文件及中介机构.....	13
六、综合性意见.....	13
七、附件.....	16

**致：舞阳县住房保障服务中心**

安徽华人律师事务所（下称“本所”）是中华人民共和国具有合法执业资格的律师事务所，具备对舞阳县杨庄村城中村改造项目棚户区改造专项债券发行出具相关法律意见书的资格。本所接受委托，就关于舞阳县杨庄村城中村改造项目棚户区改造专项债券发行事宜提供法律咨询服务。

我们根据《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）《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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）等法律法规和规范性文件的规定，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。

# 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：

发行人/省政府	指	河南省人民政府
主管部门	指	舞阳县住房和城乡建设局
项目业主	指	舞阳县住房保障服务中心
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所王翔、黄达律师
申报项目/本项目	指	舞阳县杨庄村城中村改造项目
《实施方案》	指	《舞阳县杨庄村城中村改造项目棚户区改造专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《舞阳县杨庄村城中村改造项目棚户区改造专项债券财务评估报告》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《意见》	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）

《发行管理办法》	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）
《棚户区管理办法》	指	《财政部、住房城乡建设部关于印发〈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）
《实施意见》	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）
《试点通知》	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）
《预算管理办法》	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）
《风险预案通知》	指	《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）
元（万元）	指	人民币元（万元）

## 二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

（一）本法律意见书是依据我国现行有关法律、法规的有关规定及本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实出具报告。

（二）本所律师已经审阅了本所律师认为出具本法律意见书所需的有关文件和资料，并据此出具报告；但对于会计、资产评估等专业事项，本法律意见书只作引用而不进行核查且不发表法律意见；本所律师在本法律意见书中对于有关报表、数据、审计报告、资产评估报告中某些数据和结论的引用，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性做出任何明示或默示的保证，对于这些内容本所律师并不具备核查和做出判断的合法资格。

（三）本所律师对于项目已取得的审批文件进行客观描述，对于项目具体实施过程中的文件，应根据项目的具体需要，按照法律、法规及规范性文件办理。

（四）本法律意见书仅为本次债券申请及发行之目的使用，未经本所书面同意，本法律意见书不得为其他人的利益或其他目的而使用，法律、法规另有规定的除外。

（五）本所同意将本法律意见书作为本次债券申请及发行的必备法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

# 正文

## 一、主体资格审查

### （一）专项债券发行主体

本次专项债券发行主体为河南省人民政府。

根据《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）第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）第二条主要内容第四款明确市县管理责任中规定，“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

本所律师认为，本期舞阳县杨庄村城中村改造项目棚户区改造专项债券发行主体为河南省人民政府，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号的规定。

### （二）项目主管部门

根据《实施方案》，本次债券发行对应的项目主管部门为舞阳县住房和城乡建设局，其基本情况如下：

机构名称：舞阳县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11411121005787113B

机构性质：机关

机构地址：河南省舞阳县贾湖大道为民服务中心十一楼

负责人：康天琦

赋码机关：中共舞阳县委机构编制委员会办公室

本所律师认为：本项目的主管部门为舞阳县住房和城乡建设局，系中共舞阳县委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，具有独立的法律主体资格。

### （三）项目业主

根据《实施方案》，本次债券发行对应的项目业主为舞阳县住房保障服务中心，其基本情况如下：

名称：舞阳县住房保障服务中心

统一社会信用代码：124111214181891038

宗旨和业务范围：为人民群众住房保障提供服务，保障性住房配租、收租、补贴发放。保障性住房建设、运营、维护。商品房配建保障房审理服务。国有房地产接管与服务。房地产开发企业资质、商品房预售许可证审批服务。物业公司管理服务。专项维修资金归集与管理服务。房屋安全鉴定。

机构性质：事业单位

住 所：河南省舞阳县舞泉镇北大街 11 号

法定代表人：刘保红

举办单位：舞阳县住房和城乡建设局

登记管理机关：舞阳县事业单位登记管理局

本所律师认为：舞阳县住房保障服务中心系舞阳县住房和城乡建设局举办的事业单位，依法设立且有效存续，且已取得相应审批，具备实施本项目的主体资格。

## 二、申报项目的基本情况

### （一）申报项目概述

根据《实施方案》，项目安置地点南京路北段西侧，澧河路南侧。项目地块总面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），属于舞阳县刘扶岗城中村改造以及舞阳县杨庄片区城中村改造两个项目共用土地。其中舞阳县杨庄片区城中村改造用地 25220.2 m<sup>2</sup>（约 37.83 亩）。

拆迁改造情况：项目涉及征收总用地面积 860 亩，涉及拆迁征收户数约 317 户，956 人，拆迁各类范围建筑面积 149376 平方米，其中住宅建筑面积 146950 平方米。

项目总安置规模：项目拆迁安置采取异地安置方式。安置区位于南京路北段西侧，北四环路南侧，安置区规划总用地面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），本项目使用 25220.2 m<sup>2</sup>（约 37.83 亩），项目建成后可提供安置房 650 套。总建筑面积 107900 平方米，其中地上建筑面积 81900 平方米，地下建筑面积 26000.00 平方米。

地上建筑包含住宅建筑面积 76480 平方米，配套服务建筑面积 4510

平方米，物业管理用房建筑面积 300 平方米，社区用房建筑面积 200 平方米，社区养老设施 250 平方米等。地下建筑包含地下机动车库 26000 m<sup>2</sup>。项目设地下机动车位 650 辆。

## （二）申报项目融资规模

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目资金筹措总额为 26183.90 万元。资本金 16683.90 万元，占比 63.72%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。计划使用棚户区改造专项债券 9500.00 万元，占项目资金筹措总额的 36.28%。

根据资金使用计划，拟于 2022 年申请使用 7 年期债券 6000.00 万元；2024 年申请使用 7 年期债券 3500.00 万元。

## （三）申报项目的公益性及收益性

### 1. 公益性

本项目是重大民生工程，项目的实施将解决棚户区居民的居住问题，消除安全隐患，美化城中村环境，有效拉动投资、消费需求带动相关产业发展，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动舞阳县经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

### 2. 收益性

根据《实施方案》及《财务评估报告》，本项目收入来源为土地出让收入，为政府性基金收入，本项目具有一定的收益性。

## （四）申报项目的审批情况

根据项目业主提供的资料，截至本法律意见书出具之日，项目已经

取得的主要审批文件如下：

2021年10月19日，舞阳县发展和改革委员会就本项目出具《关于舞阳县杨庄村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改城镇【2021】118号），原则同意建设舞阳县杨庄村城中村改造项目，并就项目名称、建设地点、项目建设规模及主要内容、项目投资及资金来源等作出了批复。

本项目已经取得《建设用地规划许可证》（地字第411121202100018号）。

本项目已经取得土地证（豫2017舞阳县不动产权第0000037号）。

本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划，文件为《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）。

### 三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目计算期内累计现金流入 47731.20 万元，累计现金流出 44588.72 万元，现金结余 3142.48 万元。本项目经营性净现金流量为 14822.48 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.22。

本所律师认为：根据《实施方案》及《财务评估报告》分析和论证，本项目能够实现项目融资与收益的自求平衡。

## 四、项目风险评价及控制措施

### （一）影响项目进度或运营的风险及控制措施

#### 1. 工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括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、承建商的施工技术及管理水平的等。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：项目合理安排工期，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。

#### 2. 资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。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：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

### （二）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响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，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，本期债券将严格按照《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）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。同时在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

### （三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、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。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；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。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，到期不能偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期本息偿还。

## 五、申报文件及中介机构

### （一）《财务评估报告》及会计师事务所资质

河南中兴信和会计师事务所有限公司为本项目专项债券申报出具《财务评估报告》，河南中兴信和会计师事务所有限公司持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：41010084），具有从业资质。

### （二）《法律意见书》及律师事务所资质

安徽华人律师事务所为本项目专项债券申报出具《法律意见书》，安徽华人律师事务所是经安徽省司法厅批准设立并合法存续合伙制律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》（证号：23401199910637162），具有从业资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构具备为本次申报债券项目库提供相关服务的资格。

## 六、综合性意见

根据国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2015〕225号文等相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，现发表如下法律意见：

1. 本申报项目的主管部门为舞阳县住房和城乡建设局，系中共舞阳县委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，具有独立的法律主体资格；项目业主为舞阳县住房保障服务中心，舞阳县住房保障服务中心系

舞阳县住房和城乡建设局举办的事业单位，依法设立且有效存续，并已取得相应审批，具备实施本项目的主体资格。

2. 本项目是重大民生工程，项目的实施将解决棚户区居民的居住问题，消除安全隐患，美化城中村环境，有效拉动投资、消费需求带动相关产业发展，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动舞阳县经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

3. 本项目已经取得了可研批复、土地证、建设用地规划许可证、纳入省棚户区改造计划等审批部门的批复、核准文件。

4. 根据《实施方案》和《财务评估报告》披露，本次债券发行具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

5. 为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

(本页无正文，系《舞阳县杨庄村城中村改造项目棚户区改造专项债券  
法律意见书》签署页)



安徽华人律师事务所

负责人（签章）：



经办律师：

王翔

（王翔）

经办律师：

黄达

（黄达）

2024年8月9日

## 七、附件

1. 律师事务所资质证书
2. 律师执业证书

# 律师事务所执业许可证

证号： 23401199910637162

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

发证机关： 安徽省司法厅  
发证日期： 2009 年 12月 17日



## 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 ( 副 本 )

统一社会信用代码: 31340000485026849K

安徽华人 律师事务所，  
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》  
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关： 安徽省司法厅  
发证日期： 2023 年 02月 13日



律师事务所登记事项（一）

名称	安徽华人律师事务所
住所	安徽省合肥市蜀山区清山路320号新华国际广厦B座20层、25层
负责人	杨军
组织形式	普通合伙
设立资产	40万元
主管机关	合肥市司法局
批准文号	皖司复(1999)001号
批准日期	1999年01月28日

律师事务所登记事项（二）

高春健, 张维军, 代光敏, 杜道好, 方跃彪, 潘信成, 王月华, 许望宝, 周永刚, 朱勇, 王华强, 汪永红, 周奕文, 杨军, 曾申俊, 韦文金, 陶聚全, 张乐明, 王新超, 朱翔, 王翔, 张寅, 陈天明, 陈刚佳, 马佩, 徐晓三, 程天宇, 洪波, 任莹, 王俊杰, 王金重, 刘亚鹏, 曹石明, 陈群, 章道达, 姚文根, 刘兴龙, 刘丽, 朱君, 汪莹

合  
伙  
人



律师事务所变更登记

退股合伙人姓名

日期

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

考核年度

2022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

考核年度

考核结果

考核机关

考核日期

合肥市司法局  
2023年6月20日

执业机构 安徽华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401200610939571

法律职业资格  
或律师资格证号 A20043701030007

发证机关

发证日期



持证人 王翔

性别 男

身份证号 340103197802244053



### 律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

### 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 安徽华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201611606838

法律职业资格  
或律师资格证号 A20133610241334

发证机关

发证日期



持证人 黄达

性别 女

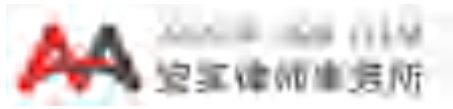
身份证号 36252519920224154X

### 律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月

### 律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月



河南安实律师事务所  
关于南阳市白河南棚户区改造安置房项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
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

# 南阳市白河南棚户区改造安置房项目

## 收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书

编号：ASYJS20230609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）、《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财预办）〔2021〕209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南阳市白河南棚户区改造安置房项目提供专项法律服务，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	南阳市白河南棚户区改造安置房项目
《实施方案》	指	《南阳市白河南棚户区改造安置房项目实施方案》
《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》	指	《南阳市白河南棚户区改造安置房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	《南阳市白河南棚户区改造安置房项目可行性研究报告》
《法律意见书》	指	《南阳市白河南棚户区改造安置房项目法律意见书》
中审亚太河南分所	指	中审亚太会计师事务所（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

项目单位为南阳城乡发展投资有限公司，持有南阳市市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为91411300MA4698P69X，类型为有限责任公司（国有独资），营业期限自2019年01月15日至长期，住所位于南阳市宛城区独山大道中段699号，经营范围为：“一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；工程管理服务；市政设施管理；住房租赁；非居住房地产租赁；公共事业管理服务（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）”

经查询国家企业信用信息公示系统，南阳城乡发展投资有限公司唯一股东系南阳市财政局，故南阳城乡发展投资有限公司系国有独资公司。

经核查，本所律师认为，南阳城乡发展投资有限公司是依法成立、有效存续的国有独资公司，具备项目实施主体资格。

### 二、项目基本情况

#### 1、项目建设地点

本项目建设地点位于南阳市中心城区长江路以东，规划 B12 路以北区域。

#### 2、建设规模及内容

本项目安置房建设情况如下：总用地面积48206.01m<sup>2</sup>（合72.45亩），实用面积40555.60m<sup>2</sup>（合60.833亩），新建安置住宅总建筑面积170200.53m<sup>2</sup>，地上建筑面积121576.6m<sup>2</sup>，包含1#至10#楼住宅建筑面积117282.25m<sup>2</sup>，11#楼幼儿园建筑面积2262.54m<sup>2</sup>，12#楼养老、配套用房建筑面积为1533.01m<sup>2</sup>，13#楼配电室、并配建公

厕垃圾中转站建筑面积498.80m<sup>2</sup>；地下建筑面积48623.93m<sup>2</sup>，附属工程包括项目区内道路、场地硬化、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信、燃气及供热等基础设施配套工程。项目建成后共安置居民1052套，安置人口3682人，机动车停车位1263个，非机动车停车位2104个，建筑密度18.27%，容积率3.0，绿地率40.03%。

### 3、项目建设期

本项目建设期为24个月。

### 4、项目审批及手续办理情况

2023年4月18日南阳市发展和改革委员会出具《关于白河南棚户区改造安置房可行性研究报告的批复》（宛发改审批〔2023〕44号），原则同意白河南棚户区改造安置房项目，并对项目建设地点、项目建设规模及内容、项目总投资及资金来源、项目建设周期等进行批复。

经核查，本所律师认为，本项目已取得南阳市发展和改革委员会的审批文件，现有审批手续真实有效，应按法律法规持续完善后续程序，以推动项目建设工作。

## 三、项目的公益性与收益性

### 1、公益性

根据项目单位提供的《项目实施方案》等相关资料，本项目的实施将改善中低收入和困难群体的居住环境，提高其生活质量，进一步完善社会保障体系建设，通过用地功能置换，提高老城区土地利用效率，充分实现土地价值，不断提升老城区发展活力；本项目的实施将对拆迁农民进行集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高，项目通过建设一个和谐的社区环境，培养居民社区归属感，缓解人们的社会压力，消除孤独感，并带

来社会安全感，提高人们的生活满意度；本项目的实施将有利于进一步统筹城乡协调发展，符合扩大内需，确保经济平稳较快发展，项目建成后有效改善城市面貌和区域居住条件，提升当地居民的生活品质，建设城市新社区，培育现代新市民，构建管理新体制，倡导社会新风尚，对当地的社会经济发展产生巨大的拉动作用。因此，本项目具有良好的公益性。

## 2、收益性

本项目收入来源主要为腾空区腾出土地对应的出让收入，根据《项目实施方案》、《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》等项目资料，本项目建成后具有一定的收益。

经核查，本所律师认为，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；本项目建成后，腾空区腾出土地对应的出让收入可以作为项目收益来源，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，本项目投资估算为 87,670.99 万元，其中建安工程费用为 56,500.15 万元，设备购置费 2,945 万元，工程其他费用为 21,766.08 万元（含土地费 20,068.05 万元），预备费为 2,972.26 万元，建设期利息 3,487.50 万元。本项目资金来源为申请使用专项债券资金 50,000.00 万元和企业自筹资金 37,670.99 万元。

本项目拟申请专项债券 50,000.00 万元，已于 2024 年 7 月申请使用 8,000.00 万，本次申请使用 10,000.00 万，期限 7 年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息一次，到期还本并支付最后一次利息。

经核查，本所律师认为，南阳市白河南棚户区改造安置房项目资金筹资需求

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**

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具《南阳市白河南棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益为 81,007.13 万元，应付债券本息合计 65,750.00 万元，项目债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经核查，本所律师认为，经中审亚太会计师事务所（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，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、项目风险提示及防控措施**

本项目的风险主要有项目施工进度或正常运营的风险、影响项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等，本项目申报资料已针对项目风险制定相应的防范及控制措施，包括拆迁之前对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案，并针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案；按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响，如偿债出现

困难，项目单位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，加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金，在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息；项目预期设定的利率水平已经充分考虑了近期专项债券发行利率水平，项目融资平衡方案中，本息覆盖倍数具有一定冗余度，提供规避利率风险的条件，降低因利率波动对平衡方案结果的不利影响等，以达到预防或减小项目风险的目的。

经核查，本所律师认为，南阳市白河南棚户区改造安置房项目申报文件已对项目本身存在的风险和风险防控措施进行提示及说明。

## 七、中介机构及相关文件

### 1、会计师事务所

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所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 91410100MA47M7FN30，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 110101704101）。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。

中审亚太会计师事务所（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，中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所系经批准依法设立且合法存续的审计机构，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，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。

## 八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、南阳城乡发展投资有限公司是依法成立、有效存续的国有独资公司，具备项目实施主体资格。

2、南阳市白河南棚户区改造安置房项目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，南阳市白河南棚户区改造安置房项目已取得相关主管部门的部分批复文件，现有审批手续真实有效，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《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》及项目单位提供的资料，南阳市白河南棚户区改造安置房项目具有稳定、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、为南阳市白河南棚户区改造安置房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。

本法律意见书仅供南阳市白河南棚户区改造安置房项目申请专项债券及后

续发行使用，不得用作其他任何目的。

本法律意见书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南阳市白河南棚户区改造安置房项目  
收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书的签署页)




河南安实律师事务所

负责人：\_\_\_\_\_

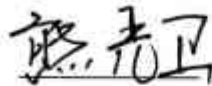


经办律师：\_\_\_\_\_



【 罗晓琼 】

经办律师：\_\_\_\_\_



【 熊光卫 】

2023年 6 月 14 日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000661892173E



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 河南省司法厅

发证日期 2023年 05月 23日



持证人 罗婕琼

性别 女

身份证号 422601197610270026



律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年5月31日至 2024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

发证机关

河南省司法厅

发证日期

2023年 05月 29日



持证人 熊光卫

性别 男

身份证号 413026198203106016



律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日 025571

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40000.00万元。其中：财政安排资金8000万元，占总投资的20.00%；专项债券资金32000万元，占总投资的 80.00%。

已于2021年使用债券资金3500.00万元，2022年使用债券资金10000.00万元，本次申请使用2400.00万元。

## **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之法律意见书的签署页)



负责人：\_\_\_\_\_



经办律师：\_\_\_\_\_

【罗晓琼】

经办律师：\_\_\_\_\_

【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 **17200175100197**

发证机关 **河南省司法厅**

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

### 律师年度考核备案

考核年度	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 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**



发证机关

发证日期 **2019** 年 **07** 月 **02** 日

持证人 **熊光卫**

性 别 **男**

身份证号 **413026198203106016**



### 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



河南仟问律师事务所  
关于南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目的  
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.....	5
一、	南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目情况.....	5
	（一）主体资格.....	5
	（二）项目公益性及收益性.....	5
	（三）项目立项批复文件.....	6
二、	南召县产业集聚区城中村改造（四期）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、	南召县产业集聚区城中村改造（四期）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【2022】第 02156 号

## 河南仟问律师事务所

# 关于南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目的 法律意见书

**致：南召县房产服务中心**

河南仟问律师事务所接受南召县房产服务中心的委托，就南召县产业集聚区城中村改造（四期）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）、《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，就南召县产业集聚区城中村改造（四期）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	南召县产业集聚区城中村改造（四期）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召县产业集聚区城中村改造（四期）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）
11	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，对南召县产业集聚区城中村改造（四期）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召县产业集聚区城中村改造（四期）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、南召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、本所律师仅就与南召县产业集聚区城中村改造（四期）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、本所律师同意南召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、本法律意见书仅供南召县产业集聚区城中村改造（四期）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，本所律师现就南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目发表如下法律意见：

#### 一、南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目情况

##### （一）主体资格

南召县房产服务中心现持有统一社会信用代码为 12411321419106306R 的《事业单位法人证书》，名称为南召县房产服务中心，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 205 号，法定代表人为刘豪，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，有效期自 2020 年 03 月 31 日至 2025 年 03 月 31 日。

综上，本所律所认为，南召县房产服务中心系有效存续的事业单位法人，其作为南召县产业集聚区城中村改造（四期）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

本项目的建设是全面落实《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》、《河南省全面建设小康社会规划纲要》和《南召县城市总体规划》等文件精神的重要举措，符合南召县经济建设发展规划的要求。

本项目的建设可以加快南召县的开发建设，对南召县的城市形象和经济发展产生了积极的影响，符合南召县城市发展要求。

本项目建成后将改善南召县城中村居民的住房条件，大幅度改善拆迁居民生活条件，提高人民生活水平，促进城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升南召县的城市形象做出贡献。

综上所述，该项目具有公益性。

###### 2、收益性

根据《南召县产业集聚区城中村改造（四期）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）项目立项批复文件

南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目建设地点位于南召县辛夷大道以西、现代路以南、平安路以北、清阳路以东。建设内容：本项目涉及拆迁宋楼村、庙坡村村民 132 户，拆除房屋建筑面积 16500 m<sup>2</sup>，建设安置房 264 套，规划建设用地 12060.2 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 41316.23 m<sup>2</sup>，地上总建筑面积 32359.4 m<sup>2</sup>，地下建筑面积为 8956.83 m<sup>2</sup>配套建设室外给水、排水、供电、天然气、消防、弱电、道路、绿化、围墙、大门等总图工程。

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 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），南召县产业集聚区城中村改造（四期）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、可研批复

2021 年 9 月 9 日，南召县发展和改革委员会下发《关于南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目可行性研究报告的批复》（召发改〔2021〕143 号），原则同意实施该项目。

#### 3、环保手续

2021 年 12 月 30 日，南召县环境保护局出具《证明》，该项目属于豁免类，无需报批环评手续。

综上，本所律师认为，南召县产业集聚区城中村改造（四期）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。

## 二、南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目的中介机构及文件

### （一）审计机构及专项评价报告

南召县产业集聚区城中村改造（四期）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

本所为南召县产业集聚区城中村改造（四期）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、南召县产业集聚区城中村改造（四期）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。

### 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）南召县房产服务中心系有效存续的事业单位法人，其作为南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）南召县产业集聚区城中村改造（四期）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）为南召县产业集聚区城中村改造（四期）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）南召县产业集聚区城中村改造（四期）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召县产业集聚区城中村改造（四期）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

2022年9月5日

附件：





执业机构 河南任何律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202010244819

法律职业资格  
或律师资格证号 20133410213

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
备案日期	2021.6.1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	河南省司法厅
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



河南仟问律师事务所  
关于南召县上河苑城中村改造项目四期的  
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四期情况.....	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四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.....	6
三、	南召县上河苑城中村改造项目四期的法律风险及控制措施.....	6
四、	总体结论性意见.....	7

## 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 02284 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四期的 法律意见书

**致：南召县住房和城乡建设局**

河南仟问律师事务所接受南召县住房和城乡建设局的委托，就南召县上河苑城中村改造项目四期相关事宜，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四期相关事宜，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四期
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四期的法律意见书
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）
11	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，对南召县上河苑城中村改造项目四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四期必备的法律文件，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、本所律师仅就与南召县上河苑城中村改造项目四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、本法律意见书仅供南召县上河苑城中村改造项目四期使用。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四期发表如下法律意见：

#### 一、南召县上河苑城中村改造项目四期情况

##### （一）主体资格

南召县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为11411321006012715P的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为南召县城关镇黄洋路北段，负责人为李伟，颁发日期为2021年9月18日。

综上，本所律所认为，南召县住房和城乡建设局系有效存续的机关法人，其作为南召县上河苑城中村改造项目四期的实施主体，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

本次拆迁改造区域作为南召县城的北大门，关乎着南召县城的整体形象，整体开发有利于提升县城品位，提高城北居民的生产、生活水平和整个县城经济社会发展的承载能力。项目建设可有效完善城市功能，集约节约用地，改善城中村居民的住房和生活条件，对完善住房供应体系，调整房地产市场供应结构，激活存量资产和推动城市现代化进程将产生积极的影响。为此尽快启动片区开发，对提升城北的区位优势，拉动城区经济发展，助推南阳副中心城市建设具有重要意义。

南召县上河苑城中村改造项目四期的建设符合国家保障性安居住房政策。项目的实施，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。本项目如期建成后，将极大的改善南召县城市形象，提升城市整体功能，对扩大城市规模、加快城镇化进程具有较强的促进作用，对提高南召县综合竞争力起到重要的推动作用，社会效益显著。

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四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四期位于南召县人民北路以东、育才路以北、北小河以西、民生路以南。本项目采用实物安置方式安置拆迁居民，共安置住房500套。1、安置区建设工程。安置区总用地面积29670.64m<sup>2</sup>，总建筑面积81658.48m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积70962.75m<sup>2</sup>，地下建筑面积10695.73m<sup>2</sup>。建设内容主要为住宅、商业、物业和配套服务用房以及小区内的绿化、硬化、给排水、电力等附属配套设施的建设。2、外联道路建设工程。新建人民北路（育才路至环城北路段）、民生路（文化路至青龙街段）、育才路（文化路至青龙街段）、青龙街（育才路至环城北路段）共4段外联道路，总长度为2598m，总占地面积约67289m<sup>2</sup>。

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

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年12月23日下发的《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下达全省2023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〕9号），南召县上河苑城中村改造项目四期已列入河南省2023年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

#### 2、可研批复

2022年11月14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四期可行性研究报告的批复》（召发改〔2022〕213号），原则同意该项目实施。

综上，本所律师认为，南召县上河苑城中村改造项目四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四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四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四期出具法律意见书。

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四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）南召县住房和城乡建设局系有效存续的机关法人，其作为南召县上河苑城中村改造项目四期的实施主体，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四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四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四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四期的法律意见书》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12月30日

附件：







河南安实律师事务所  
关于南召县阳光城中村改造项目  
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

### 关于南召县阳光城中村改造项目之法律意见书

编号：ASYJS20220925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)、《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》(财预办〔2021〕209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南召县阳光城中村改造项目提供专项法律服务，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	南召县阳光城中村改造项目
《实施方案》	指	《南召县阳光城中村改造项目实施方案》
《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》	指	《南召县阳光城中村改造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	《南召县阳光城中村改造项目可行性研究报告》
《法律意见书》	指	《南召县阳光城中村改造项目法律意见书》
融成会所	指	河南融成会计师事务所（普通合伙）
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

项目单位为南召县房产服务中心，持有《事业单位法人证书》，统一社会信用代码12411321419106306R，举办单位为南召县住房和城乡建设局，经费来源为财政补助，位于河南省南召县城关镇中华路205号，有效期为2020年03月31日至2025年03月31日。宗旨和业务范围“为人民群众提供房管服务；贯彻执行国家省市房地产业的方针政策和法规、全县保障性安居工程棚户区改造和住房制度改革工作、全县房地产市场相关工作、落实全县公有房屋管理的工作、县城规划区以外的依法行政、指导全县落实房屋政策和有关房屋纠纷调处的工作、组织开展房地产业及住宅发展的交流与合作”。

经核查，本所律师认为，南召县房产服务中心是依法成立、有效存续的事业单位法人，具备项目实施主体资格。

### 二、项目基本情况

#### 1、项目建设地点

本项目建设地点位于南召县锦绣路以北、杏花路以东。

#### 2、建设规模及内容

##### 1) 建设规模

本项目共涉及拆迁秦老庄村民 150 户，拆迁房屋建筑面积 37500 m<sup>2</sup>。项目采用异地实物安置方式，共需建设安置房 300 套，安置房建筑面积 36285.86 m<sup>2</sup>。

##### 2) 建设内容

本项目总用地面积 26693.46 m<sup>2</sup> (40.04 亩)，总建筑面积 51572.22 m<sup>2</sup>。地上建筑面积 37916.25 m<sup>2</sup>。包括安置房住宅面积 36285.86 m<sup>2</sup>，商业网点面积 403.87

m<sup>2</sup>，社区服务用房 1226.52 m<sup>2</sup>。地下建筑面积 13655.97 m<sup>2</sup>。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。项目建成后，可提供安置房 300 套。

### 3、项目建设期

本项目建设期为3年。

### 4、项目审批及手续办理情况

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出具《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），本项目已列入国家棚改和公租房建设计划。

2020 年 2 月 18 日南召县自然资源局出具《关于南召县阳光城中村改造建设项目用地的预审意见》（召自然资〔2020〕39 号），同意该项目通过用地预审。

2020 年 2 月 20 日南召县自然资源局颁发《建设项目选址意见书》（选字第 X2020-011 号），经审核，本建设项目符合城乡规划要求。

2020 年 2 月 24 日南召县发展和改革委员会出具《关于对南召县阳光城中村改造项目可行性研究报告的批复》（召发改〔2020〕22 号），原则同意实施南召县阳光城中村改造项目，同时对项目建设地点、项目主要建设内容、项目总投资及资金来源等进行批复。

2020 年 2 月 25 日南召县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 D2020-011 号），经审核，本用地项目符合城乡规划要求。

2020 年 2 月 25 日南召县阳光城中村改造项目环境影响登记表已完成备案，备案号为 202041132100000006。

2020 年 2 月 26 日南召县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 J2020-003 号），经审核，本建设工程符合城乡规划要求。

经核查，本所律师认为，本项目已取得南召县发展和改革委员会的批复文件及南召县自然资源局出具的用地和工程规划许可证等，现有审批手续真实有效，应按法律法规持续完善后续程序，以推动项目建设工作。

### 三、项目的公益性与收益性

#### 1、公益性

根据项目单位提供的《项目实施方案》等相关资料，本项目的实施将深入贯彻加快城市棚户区改造建设发展的指示精神和加快南召县城市发展的要求，加快推进城市城中村改造，推进南召县城镇化进程、提升南召县城市建设水平、促进城市建设集约式发展，全面提升南召县城市综合素质和竞争力；其次，本项目的实施将为加快南召县城中村改造的步伐，满足居民改善居住生活条件的需求，形成相对集中的新的生产生活聚集区，实现公共资源整体优化配置，有效提高城市公共服务质量，促进南召县城市建设健康发展；最后，城中村是城镇化过程中特定历史阶段的产物，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，将有效促进房地产市场健康发展，对促进我省城镇化健康发展，实现全面建设小康社会的目标，具有重要的现实意义。

#### 2、收益性

本项目收入来源主要为土地出让收入、居民回购超出安置部分收入，根据《项目实施方案》、《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》等项目资料，本项目建成后具有一定的收益。

经核查，本所律师认为，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；本项目建

成后，土地出让收入、居民回购超出安置部分收入可以作为项目收益来源，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，本项目总投资为 22,465.37 万元。其中：工程费用为 16,722.97 万元，工程建设其他费用 1,734.36 万元，基本预备费为 738.29 万元，拆迁补偿费用 1,479.75 万元，建设期利息 1,790.00 万元。本项目资金来源为申请使用专项债券资金 13,000.00 万元和财政资金 9,465.37 万元。

本项目拟申请专项债券 13,000.00 万元，期限 7 年，假设债券票面利率 4.0%，在债券存续期每年支付债券利息一次，到期还本。

经核查，本所律师认为，南召县阳光城中村改造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**

河南融成会计师事务所（普通合伙）出具《南召县阳光城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计总收入 29,470.88 万元，总成本 9,083.81 万元，项目收益 20,387.07 万元，应付债券本息为 16,640.00 万元，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.23 倍。预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经核查，本所律师认为，经河南融成会计师事务所（普通合伙）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、项目风险提示及防控措施

本项目的风险主要有工期拖延风险、工程事故风险、影响项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险、影响债券资金使用合规性的风险，本项目申报资料已针对项目风险制定相应的防范及控制措施，包括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，避免拖延工期；选择优良的施工队伍和设计、施工承包商，确保工程的质量与进度；按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响，如偿债出现困难，项目单位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，加强对经费的管理，减少资金的浪费和不合理支出，保证还本付息资金，在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息；合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备；同时，加强项目单位资金的绩效管理，充分盘活资金，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；严格按照专项债券资金使用管理规定，坚持资金跟着项目走，专款专用，认真审核工程量和工程进度，按进度及时拨付债券资金，建立台账，定期向主管部门汇报资金使用情况，确保专项债券资金使用合法合规等，以达到预防或减小项目风险的目的。

经核查，本所律师认为，南召县阳光城中村改造项目申报文件已对项目本身

存在的风险和风险防控措施进行提示及说明。

## 七、中介机构及相关文件

### 1、会计师事务所

河南融成会计师事务所（普通合伙）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91411281877360176X（1-1）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》（执业证书编号41120002）。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。

河南融成会计师事务所（普通合伙）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：河南融成会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的审计机构，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，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。

## 八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、南召县房产服务中心是依法成立、有效存续的事业单位法人，具备项目实施主体资格。

2、南召县阳光城中村改造项目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，南召县阳光城中村改造项目已取得相关主管部门的部分批复文件，现有审批手续真实有效，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《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》及项目单位提供的资料，南召县阳光城中村改造项目具有稳定、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、为南召县阳光城中村改造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。

本法律意见书仅供南召县阳光城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

本法律意见书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南召县阳光城中村改造项目之法律意见书的签署页)



河南安实律师事务所



负责人: \_\_\_\_\_

经办律师: 罗晓琼

【罗晓琼】

经办律师: 熊光卫

【熊光卫】

2022年9月25日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000661892173E



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

# 律师事务所变更登记（八）

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

# 律师事务所年度检查考核记录



考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2022年5月31日至 2023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	
考核日期	

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 **河南省司法厅**

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

### 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

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	有效期 2021.6.1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	河南省司法厅 考核备案章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



河南仟问律师事务所  
关于唐河县城郊粮管所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、	唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目情况.....	5
	（一）主体资格.....	5
	（三）项目公益性及收益性.....	5
	（三）项目立项审批文件.....	5
二、	唐河县城郊粮管所区域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、	唐河县城郊粮管所区域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 02072 号

## 河南仟问律师事务所

# 关于唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目的 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的委托，就唐河县城郊粮管所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，就唐河县城郊粮管所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	唐河县城郊粮管所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唐河县城郊粮管所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，对唐河县城郊粮管所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唐河县城郊粮管所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、唐河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、本所律师仅就与唐河县城郊粮管所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、本所律师同意唐河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、本法律意见书仅供唐河县城郊粮管所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，本所律师现就唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目发表如下法律意见：

#### 一、唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目情况

##### （一）主体资格

唐河县住房和城乡建设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，机构地址为河南省南阳市唐河县新春路，负责人为蒋庚彦，颁发日期为2019年4月29日。

综上，唐河县住房和城乡建设局系有效存续的机关法人，其作为唐河县城郊粮管所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。

##### （三）项目公益性及收益性

###### 1、公益性

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目的实施，将彻底解决历史遗留的棚户区居民群体住房困难和居住环境差的问题，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，改造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。

综上所述，该项目具有公益性。

###### 2、收益性

根据《唐河县城郊粮管所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

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目位于唐河县城南区南至银花路、西至盐业局、北至建设路、东至城郊一初中。该项目总建筑面积103000平方米及配套相关的供电、燃气设施、供排水、道路等基础设施。

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 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），唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

#### 2、项目建议书批复

2020 年 11 月 18 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目建议书的批复》（唐发改投资〔2020〕302 号），原则同意该项目。

#### 3、可研批复

2020 年 12 月 1 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资〔2020〕308 号），原则同意该项目。

#### 4、用地手续

2020 年 12 月 2 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》（选字地 2020-048 号）。

2020 年 12 月 3 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2020-044 号）。

2020 年 12 月 7 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2020）唐河县不动产权第 0015113 号）。

#### 5、建设工程规划许可证

2020 年 12 月 8 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 2020-41 号）。

#### 6、环保手续

2020 年 12 月 8 日，该项目完成建设项目环境影响报告登记表备案，备案号为 202041132800000644。

#### 7、施工许可证

2021年6月10日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号4113282021061001）。

综上，唐河县城郊粮管所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；同时该项目已取得相关项目批准手续。

## 二、唐河县城郊粮管所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

唐河县城郊粮管所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

本所为唐河县城郊粮管所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、唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目的法律风险及控制措施

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造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，其作为唐河县城郊粮管所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）唐河县城郊粮管所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）为唐河县城郊粮管所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）唐河县城郊粮管所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唐河县城郊粮管所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：

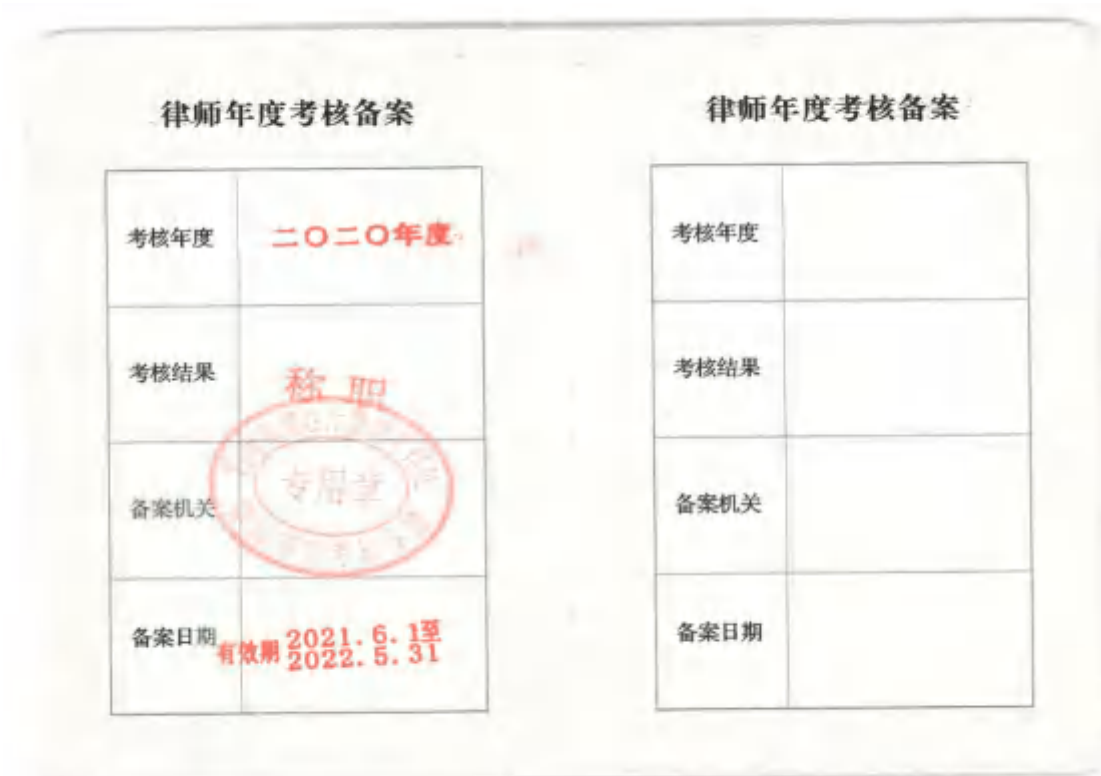
张 燕：张 燕

王宇杰：王宇杰

2021年10月18日









河南仟问律师事务所  
关于唐河县飞凤路以北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、	唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目情况.....	5
	（一）主体资格.....	5
	（三）项目公益性及收益性.....	5
	（三）项目立项审批文件.....	5
二、	唐河县飞凤路以北区域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、	唐河县飞凤路以北区域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 02071 号

## 河南仟问律师事务所

# 关于唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目的 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的委托，就唐河县飞凤路以北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，就唐河县飞凤路以北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	唐河县飞凤路以北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唐河县飞凤路以北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，对唐河县飞凤路以北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唐河县飞凤路以北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、唐河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、本所律师仅就与唐河县飞凤路以北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、本所律师同意唐河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、本法律意见书仅供唐河县飞凤路以北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，本所律师现就唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目发表如下法律意见：

#### 一、唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目情况

##### （一）主体资格

唐河县住房和城乡建设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，机构地址为河南省南阳市唐河县新春路，负责人为蒋庚彦，颁发日期为2019年4月29日。

综上，唐河县住房和城乡建设局系有效存续的机关法人，其作为唐河县飞凤路以北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。

##### （三）项目公益性及收益性

###### 1、公益性

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目的实施，将彻底解决历史遗留的棚户区居民群体住房困难和居住环境差的问题，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。

综上所述，该项目具有公益性。

###### 2、收益性

根据《唐河县飞凤路以北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

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目位于唐河县城南至秦晋路、西至廖源路、北至上海大道。该项目总建筑面积177000平方米及配套相关的供电、燃气设施、供排水、道路等基础设施。

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 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），唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

#### 2、项目建议书批复

2020 年 11 月 18 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目建议书的批复》（唐发改投资〔2020〕303 号），原则同意该项目。

#### 3、可研批复

2020 年 12 月 1 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资〔2020〕307 号），原则同意该项目。

#### 4、用地手续

2020 年 12 月 2 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》（选字地 2020-049 号）。

2020 年 12 月 3 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2020-045 号）。

2020 年 12 月 7 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2020）唐河县不动产权第 0015111 号）。

#### 5、建设工程规划许可证

2020 年 12 月 8 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 2020-40 号）。

#### 6、环保手续

2020 年 12 月 8 日，该项目完成建设项目环境影响报告登记表备案，备案号为 202041132800000642。

#### 7、施工许可证

2021年6月1日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号4113282021060101）。

2021年6月8日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号4113282021060801）。

综上，唐河县飞凤路以北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；同时该项目已取得相关项目批准手续。

## 二、唐河县飞凤路以北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

唐河县飞凤路以北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

本所为唐河县飞凤路以北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、唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目的法律风险及控制措施

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造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，其作为唐河县飞凤路以北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）唐河县飞凤路以北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）为唐河县飞凤路以北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）唐河县飞凤路以北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唐河县飞凤路以北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

经办律师:

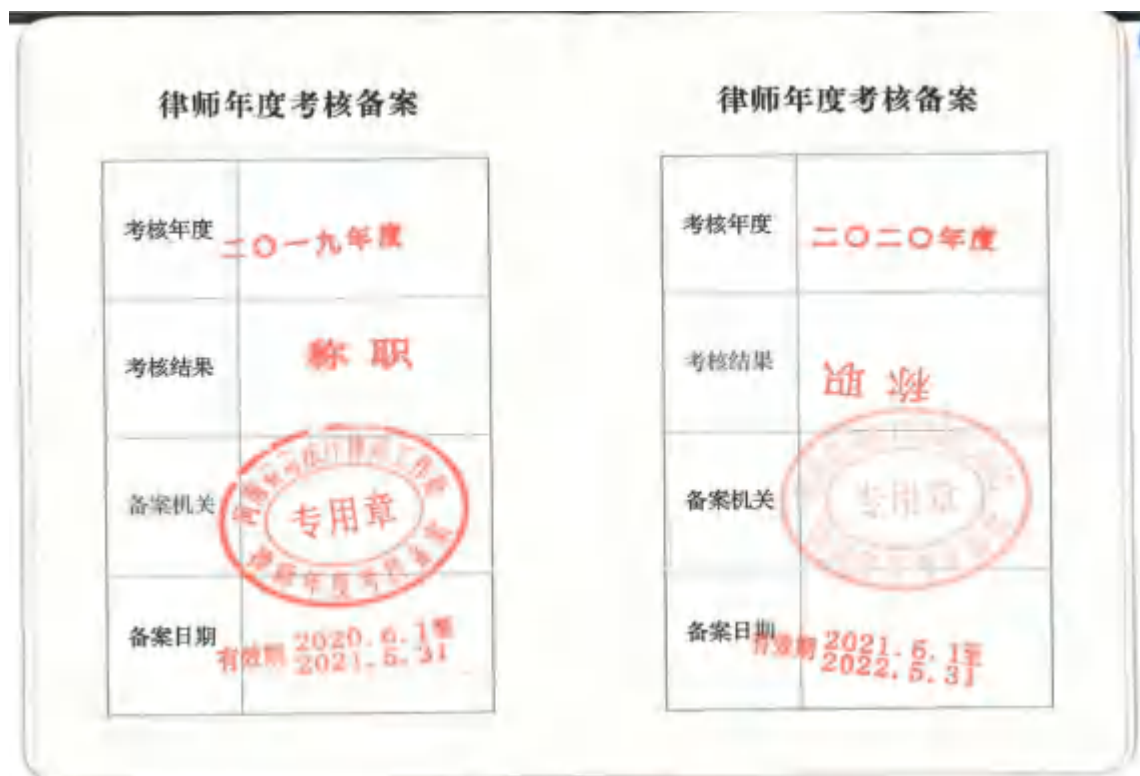
罗新建

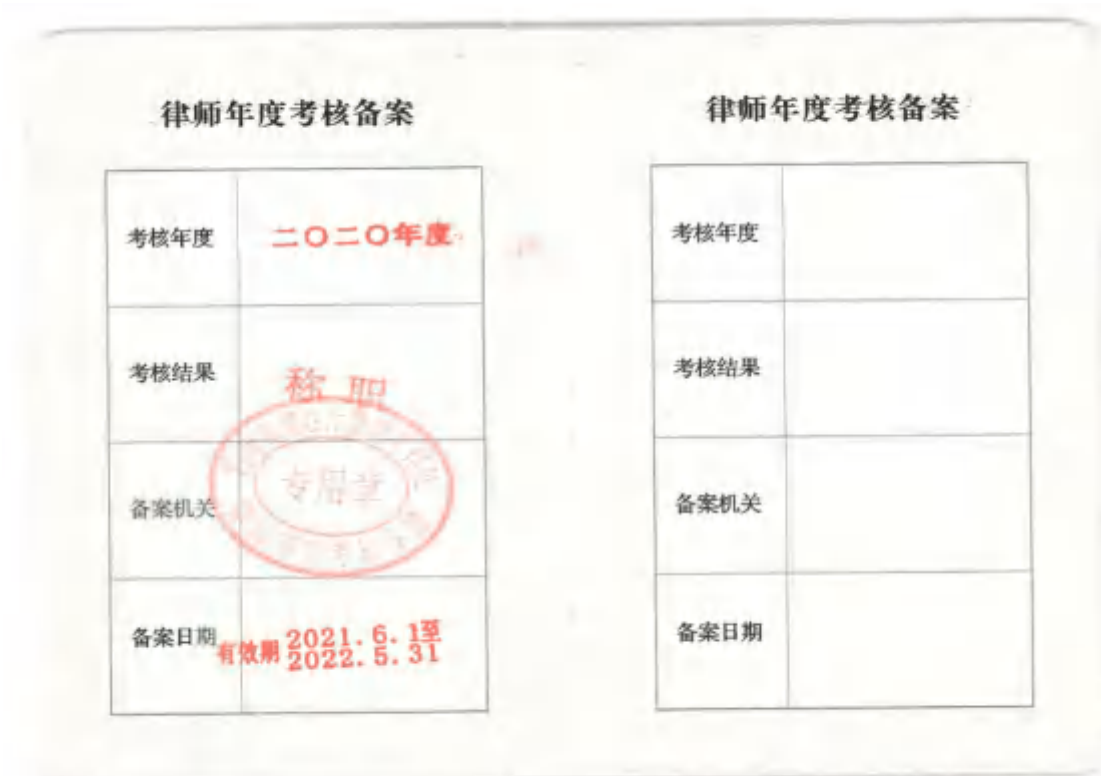
张 燕: 张燕

王宇杰: 王宇杰

2021年10月18日









河南仟问律师事务所  
关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目的  
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、	邓州市古城六门堤棚户区改造项目情况.....	4
	（一）主体资格.....	4
	（二）项目公益性及收益性.....	4
	（三）项目立项批复文件.....	5
二、	邓州市古城六门堤棚户区改造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、	邓州市古城六门堤棚户区改造项目的法律风险及控制措施.....	6
四、	总体结论性意见.....	7

## 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【2023】第 02373 号

## 河南仟问律师事务所

### 关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目的 法律意见书

**致：邓州市自然资源开发集团有限公司**

河南仟问律师事务所接受邓州市自然资源开发集团有限公司的委托，就邓州市古城六门堤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〈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，就邓州市古城六门堤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	邓州市古城六门堤棚户区改造项目
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邓州市古城六门堤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）
10	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，对邓州市古城六门堤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邓州市古城六门堤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、邓州市自然资源开发集团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、本所律师仅就与邓州市古城六门堤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、本所律师同意邓州市自然资源开发集团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、本法律意见书仅供邓州市古城六门堤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，本所律师现就邓州市古城六门堤棚户区改造项目发表如下法律意见：

#### 一、邓州市古城六门堤棚户区改造项目情况

##### （一）主体资格

邓州市古城六门堤棚户区改造项目实施主体为邓州市自然资源开发集团有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411381MA9FM71293的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	邓州市自然资源开发集团有限公司		
法定代表人	刘振阳	成立日期	2020-8-21
注册资本	60,000 万元	营业期限	2020-08-21 至 2050-08-20
住所	邓州市人民路综合服务中心 5 楼 505-509 室		
经营范围	土地治理、土地开发、土地交易服务、农村土地流转、土地储备管理服务；土地利用咨询服务；土地管理服务；灌溉与排水、生态环境治理；农业种植服务、农业观光服务；矿山治理修复服务、地理信息测绘服务；房地产开发；招投标代理服务；工程项目咨询服务*涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营		
类型	有限责任公司（国有独资）		

根据邓州市财政局出具的《情况说明》，公司系邓州市国有独资公司，无政府隐性债务。

综上，邓州市自然资源开发集团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，其作为邓州市古城六门堤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

本项目是一项造福于民的民生工程，将按照“政府主导拆迁安置、市场化运作开发建设”模式实施。项目完成以后，将营造出一个环境优美、生态宜居、现代化的城镇社区，有效改善人民群众的居住条件和邓州市的形象，为邓州市发展腾出大量的建设用地，对邓州市拓展发展空间，提升产业档次，完善城市功能，

加快城市建设步伐，实现邓州市发展具有重要意义。

综上所述，该项目具有公益性。

## 2、收益性

根据《邓州市古城六门堤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收入，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

本项目建设地点位于邓州市振坤路北、新华派出所西、南北规划路东、东西规划路南。

建设规模及内容：本项目总占地面积约 45,567.00 m<sup>2</sup>，使用权面积约 31,434.42 m<sup>2</sup>（约合 47.15 亩），总建筑面积 130,655.00 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 94,155.00 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 36,500.00 m<sup>2</sup>。项目建成后可提供安置房 812 套。

本项目主要建设内容包括：住宅建筑面积约 88,070.00 m<sup>2</sup>，公共配套服务用房建筑面积约 6,085.00 m<sup>2</sup>（其中养老服务设施建筑面积约 812.00 m<sup>2</sup>，物业管理用房建筑面积约 523.00 m<sup>2</sup>，党建活动室建筑面积约 300.00 m<sup>2</sup>，变配电室建筑面积约 500.00 m<sup>2</sup>，公厕建筑面积约 50.00 m<sup>2</sup>，其他配套用房建筑面积约 3,900.00 m<sup>2</sup>）；地下建筑面积约 36,500.00 m<sup>2</sup>；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内广场硬化铺装、景观绿地、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程。

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

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 23 日下发的《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下达全省 2023 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〕9号），邓州市古城六门堤棚户区改造项目已列入河南省2023年棚户区改造计划项目及国家棚改计划。

## 2、可研批复

2023年8月14日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2023]99号），原则同意实施该项目。

综上，本所律师认为，邓州市古城六门堤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。

## 二、邓州市古城六门堤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

邓州市古城六门堤棚户区改造项目的审计机构为和信会计师事务所（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统一社会信用代码为91410100MA3X4YL00H的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为370100014101的《会计师事务所分所执业证书》，具备执业资质。

### （二）律师事务所及法律意见书

本所为邓州市古城六门堤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，具备执业资质。

## 三、邓州市古城六门堤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。

## 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）邓州市自然资源开发集团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，其作为邓州市古城六门堤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）邓州市古城六门堤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，该等立项批准手续真实有效。

（三）为邓州市古城六门堤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执业资质。

（四）邓州市古城六门堤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邓州市古城六门堤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

经办律师:


张 燕: 张 燕

王宇杰: 王宇杰

2023 年 09 月 04 日

# 律师事务所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 311100004158055339

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:



## 律师事务所变更登记 (八)

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

## 律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	郑州市司法局
考核日期	2022年11月11日



考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	郑州市司法局
考核日期	2023年11月11日



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	持证人	佟燕
法律职业资格 或律师资格证号	4120130113030304	性别	女
发证机关	河南省司法厅	身份证号	411303198911064566
发证日期	2020年 01 月		



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	郑州市司法局
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年5月31日至 2024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	14101202010244819	持证人	王宇杰
法律职业资格 或律师资格证号	42013412010313	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	2022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	2023年5月31日至 2024年6月31日	备案日期	



河南仟问律师事务所  
关于邓州市花洲尚苑棚户  
区改造项目的  
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、	邓州市花洲尚苑棚户区改造项目情况.....	4
	（一）主体资格.....	4
	（二）项目公益性及收益性.....	4
	（三）项目立项批复文件.....	5
二、	邓州市花洲尚苑棚户区改造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、	邓州市花洲尚苑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【2023】第 02372 号

## 河南仟问律师事务所

# 关于邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的 法律意见书

**致：邓州市邓鑫建设开发有限公司**

河南仟问律师事务所接受邓州市邓鑫建设开发有限公司的委托，就邓州市花洲尚苑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〈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，就邓州市花洲尚苑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	邓州市花洲尚苑棚户区改造项目
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邓州市花洲尚苑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）
10	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，对邓州市花洲尚苑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邓州市花洲尚苑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、邓州市邓鑫建设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、本所律师仅就与邓州市花洲尚苑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、本所律师同意邓州市邓鑫建设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、本法律意见书仅供邓州市花洲尚苑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，本所律师现就邓州市花洲尚苑棚户区改造项目发表如下法律意见：

#### 一、邓州市花洲尚苑棚户区改造项目情况

##### （一）主体资格

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目实施主体为邓州市邓鑫建设开发有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411381MA9L5N6A2F的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	邓州市邓鑫建设开发有限公司		
法定代表人	周帅	成立日期	2022年4月27日
注册资本	3000万元	营业期限	无固定期限
住所	邓州市滨河北路星河湾2号楼3层		
经营范围	许可项目：建设工程施工；建设工程设计；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：土地整治服务；生态恢复及生态保护服务；园林绿化工程施工；市政设施管理；土石方工程施工；土地使用权租赁；物业管理；环境应急治理服务；日用百货销售；五金产品批发；建筑装饰材料销售；智能农业管理；花卉种植；水果种植；园艺产品种植（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）		
类型	有限责任公司（国有独资）		

根据邓州市财政局出具的《情况说明》，公司系邓州市国有独资公司，无政府隐性债务。

综上，邓州市邓鑫建设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，其作为邓州市花洲尚苑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

本项目的实施能满足拆迁安置需要，维护社会稳定，同时又能改善居民居住

条件，提高人民群众生活水平，拉动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，还能促进发展社区公共服务，创建和谐社区，推进平安社区建设，是惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目具有重要的政治意义和现实意义，是民心所向，是政府公共职能所向，是时代发展所向。

综上所述，该项目具有公益性。

## 2、收益性

根据《邓州市花洲尚苑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）项目立项批复文件

本项目建设地点位于邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。

建设规模及内容：本项目涉及征迁户 201 户，拆迁范围总面积 306.14 亩，拆迁房屋建筑面积 5.15 万平方米。拆迁范围：北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。

安置区总用地 32724.42 m<sup>2</sup>（合 499 亩），建设用地面积为 20735.89 m<sup>2</sup>（合 31.104 亩），总建筑面积 84928 m<sup>2</sup>，其中，地下建筑面积 23000 m<sup>2</sup>，地上建筑面积 61928 m<sup>2</sup>。拟建住宅楼 5 栋，共计 518 户，建筑面积为 59310 m<sup>2</sup>；商业用房建筑面积为 1200 m<sup>2</sup>；配套用房建筑面积为 1418 m<sup>2</sup>（包含养老服务设施 518 m<sup>2</sup>、物业管理用房 350 m<sup>2</sup>、党建活动室 300 m<sup>2</sup>、公厕 50 m<sup>2</sup>、变配电所 200 m<sup>2</sup>等）。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等室外工程。

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

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 23 日下发的《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下达全

省 2023 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〕9 号），邓州市花洲尚苑棚户区改造项目已列入河南省 2023 年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

## 2、建议书批复

2023 年 5 月 18 日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市花洲尚苑棚户区改造项目建设建议书的批复》（邓发改审批[2023]75 号），原则同意实施该项目。

## 3、可研批复

2023 年 7 月 14 日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市花洲尚苑棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2023]97 号），原则同意实施该项目。

## 4、用地手续

2023 年 7 月 7 日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 4113812023XS0004332 号）。

综上，本所律师认为，邓州市花洲尚苑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。

## 二、邓州市花洲尚苑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

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的审计机构为和信会计师事务所（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统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H 的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为 370100014101 的《会计师事务所分所执业证书》，具备执业资质。

### （二）律师事务所及法律意见书

本所为邓州市花洲尚苑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，具备执业资质。

### 三、邓州市花洲尚苑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。

#### 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)邓州市邓鑫建设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,其作为邓州市花洲尚苑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)邓州市花洲尚苑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,该等立项批准手续真实有效。

(三)为邓州市花洲尚苑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执业资质。

(四)邓州市花洲尚苑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邓州市花洲尚苑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

经办律师:


张 燕: 张 燕

王宇杰: 王宇杰

2023 年 09 月 04 日

# 律师事务所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 311100004158055739

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:



## 律师事务所变更登记 (八)

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

## 律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	郑州市司法局
考核日期	2022年11月11日



考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	郑州市司法局
考核日期	2023年11月11日



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	持证人	任燕
法律职业资格 或律师资格证号	41201303130304	性别	女
发证机关	河南省司法厅	身份证号	411303198911064566
发证日期	2020年 01 月		



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	郑州市司法局
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年5月31日至 2024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 14101202010244819

法律职业资格  
或律师资格证号 42013412010313

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	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核备案专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年6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	

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  
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：  
311101005593995416464646

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：

2022年08月16日

### 律师事务所登记事项 (一)

名称	河南克遵律师事务所						
住所	河南省郑州市康桥商务广场 						
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						

### 律师事务所登记事项 (二)

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



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	<b>2020年度</b>
考核结果	<b>称职</b>
备案机关	
备案日期	<b>2021年5月31日至 2022年5月31日</b>

律师年度考核备案

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

执业机构 河南克谦律师事务所

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	河南省郑州市司法局 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 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



上海锦天城（郑州）律师事务所  
关于息县甄湾社区棚户区改造项目的  
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所  
关于息县甄湾社区棚户区改造项目的  
法律意见书

致：息县龙湖街道办事处

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任息县甄湾社区棚户区改造项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》（2018修正）、《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）、《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）、《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）、《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，出具本法律意见书。

# 目 录

<b>第一部分 引言</b> .....	3
一、释义 .....	3
二、律师声明事项 .....	3
<b>第二部分 正文</b> .....	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 .....	7
四、项目公益情况 .....	8
五、项目收益与融资平衡安排 .....	9
六、有关中介机构及文件 .....	9
七、项目风险提示及控制措施 .....	10
八、结论性意见 .....	12

## 第一部分 引言

### 一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	息县甄湾社区棚户区改造项目
本期政府专项债券	息县甄湾社区棚户区改造项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《息县甄湾社区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》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于息县甄湾社区棚户区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，对息县甄湾社区棚户区

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. 本所及本所经办律师出具本法律意见书依赖于项目相关主体向本所提供的文件资料。为出具本法律意见书，本所假设：项目相关主体所提供的文件和所作的陈述和说明是完整的、真实的和有效的；有关文件原件及其上面的签字和印章是真实的；所提供文件资料为副本、复印件的，保证与正本或原件相符；一切足以影响出具本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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息县甄湾社区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。

6. 本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为息县甄湾社区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。

7. 本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律

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，并且就引用部分应取得本所律师确认。

8. 本法律意见书仅供息县甄湾社区棚户区改造项目申请政府专项债券，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

基于上述释义与声明，本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见书如下：

## 第二部分 正文

### 一、项目单位的主体资格

息县甄湾社区棚户区改造项目申请单位为息县龙湖街道办事处，息县龙湖街道办事处现持有中共息县县委机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，具体如下：

机构名称：息县龙湖街道办事处

统一社会信用代码：1141152806139965XM

性质：机关

负责人：张伟

机构地址：河南省息县濮淮大道和丰源路交叉口南 100 米

赋码机关：中共息县县委机构编制委员会办公室

颁发日期：2019 年 2 月 26 日

本所律师认为，息县龙湖街道办事处系具有独立法人资格的机关单位，具备以息县甄湾社区棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 二、项目基本情况

#### （一）建设地点

本项目位于息县龙湖东路西侧、南环路北侧，具体位置在丰源路南侧，五一路东侧。

#### （二）建设内容及规模

项目主要建设内容包括：项目规划用地面积 107.73 亩，计划新建安置房 1,168 套，总建筑面积 176,251.48 平方米，住宅

建筑面积 144,222.04 平方米,地上建筑面积 147,138.28 平方米,容积率 2.18,绿化面积 22,012.01 平方米,绿化率 30.65%。

### （三）总投资估算

本项目估算总投资 57,270.00 万元。

经核查,本所律师认为,息县甄湾社区棚户区改造项目符合国家产业政策。

## 三、项目审批情况

### （一）立项审批

2022 年 8 月 17 日,息县发展和改革委员会作出《关于息县甄湾社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(息发改审批〔2022〕37 号),原则同意息县甄湾社区棚户区改造项目建设,并对项目建设地点、主要建设内容和规模、总投资及资金来源、建设工期等进行批复。

### （二）列入国家计划及河南省棚改计划

根据 2022 年 12 月 23 日河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于下达全省 2023 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〕9 号),息县甄湾社区棚户区改造项目已列入国家计划及河南省 2023 年棚户区改造项目计划。

经核查,本所律师认为,息县甄湾社区棚户区改造项目已列入国家计划及河南省棚改计划,已取得可研批复,且上述项目手续真实有效。

#### 四、项目公益情况

完善城市环境建设，实现人与自然的和谐，是建设和谐社会的客观要求。本项目作为甄湾社区棚户区改造的重要组成部分，通过改善人居环境，为社会公众提供良好的公共产品和公共服务，是社会进步的体现。项目的建设将有力促进和提高城市现代化水平和文明程度，加速城市化进程，提升城市品位和知名度，项目的社会互适性明显，社会效益显著。本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，对促进社会公平与正义，促进区域经济社会协调、可持续发展和社会主义小康社会建设，促进和谐社会建设，具有重要的现实意义和深远的历史意义。

项目建成后有助于城区土地的集约整合，有效地改善城区居民居住环境，同时使城区交通网络建设、市政配套建设进一步地完善，使城区空间得到进一步的释放，提高土地利用价值，促进片区基础设施改造，形成快速、便捷地连接外部交通的城市干道，并完善给排水、供电、供气、通讯等基础设施，为城市建设创造良好的条件，提升城市形象。同时，项目的实施对促进区域餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，提供大量的就业岗位，有利于下岗人员、失业人员的安置，提升当地居民的生活水平和生活质量，促进社会稳定和谐发展。

经核查，本所律师认为，息县甄湾社区棚户区改造项目具有

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管理机关的行政处罚。

## 五、项目收益与融资平衡安排

息县甄湾社区棚户区改造项目总投资 57,270.00 万元，计划申请政府专项债券资金 45,600.00 万元。

根据《专项评价报告》，息县甄湾社区棚户区改造项目收益通过相关专项收入实现。根据项目资金平衡分析结果，息县甄湾社区棚户区改造项目相关预期收入能够合理覆盖政府专项债券本息资金。

经核查，本所律师认为，息县甄湾社区棚户区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政府专项债券本息资金，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》

本所为息县甄湾社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：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息县甄湾社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《专项评价报告》

和信会所为息县甄湾社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息县甄湾社区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，为本项目提供服务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资质。

## 七、项目风险提示及控制措施

### （一）项目可能面临的风险

#### 1. 影响项目施工进度的风险

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的等等，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. 影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本

项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

### 3. 影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、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。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；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。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. 施工进度风险控制措施

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；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. 项目运营风险控制措施

建设单位应当在开工前经相关部门批准取得项目相关手续。在施工方的选择上，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。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，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，保证还本付息资金。

## 3. 融资平衡风险控制措施

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。

经核查，本所律师认为，本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

## 八、结论性意见

1. 息县龙湖街道办事处为在中国境内依法设立具有法人资

格的机关单位，具备以息县甄湾社区棚户区改造项目申请政府专项债券的主体资格。

2. 息县甄湾社区棚户区改造项目符合国家产业政策。

3. 息县甄湾社区棚户区改造项目已列入国家计划及河南省棚改计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

4. 息县甄湾社区棚户区改造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管理机关的行政处罚。

5. 息县甄湾社区棚户区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政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

6. 为息县甄湾社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、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

7. 本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

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）

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于息县甄湾社区棚户区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：

Handwritten signature of Li Rao in black ink, written over a horizontal line.

李 韬

经办律师：

Handwritten signature of Ren Sujuan in black ink, written over a horizontal line.

任苏娟

Handwritten signature of Zhang Yi in black ink, written over a horizontal line.

张 一

二〇二三年二月二十八日

# 律师事务所分所执业许可证书

证号: 31410000MD0160407F



上海锦天城（郑州）

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:

2016年04月22日

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000MDD0160407F



律师事务所,

发证机关:

发证日期:



### 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普济路19号德威广场24、25层
负责人	李超
派驻律师	张文凤, 武美林, 聂龙, 李淑霞, 孙永, 李彦, 李超, 刘睿, 焦铨, 贾云波, 王喜文, 范玉顺, 姚文锋, 张效晨, 王志强
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日



### 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
		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（七）

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

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅 郑州市司法局 河南豫豪律师事务所分所年度考核委员会
考核日期	2022年5月31日至 2023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	
考核日期	



执业机构 上海源天映(集团)  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 110101201411423266

法律职业资格  
或律师资格证号 A2014110000201111

发证机关

发证日期



持证人 任志娟

性别 女

身份证号 310102198406010042



### 律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
发证机关	上海市司法局 专用章
备案日期	2022年7月21日 2022年6月21日

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
发证机关	
备案日期	

执业机构 上海锦天诚（郑州）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202110324204

法律职业资格 A20184110243107  
或律师资格证号

发证机关

河南省司法厅

发证日期

2021年09月03日



持证人 王一

性别 男

身份证号 411024199505174750



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	河南省司法厅 郑州律师年度考核委员会
备案日期	2022年5月21日至 2023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	



河南钟秀律师事务所

关于周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目

法律意见书

2023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

# 关于周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目 法律意见书

(2023) 豫钟非诉字第 569 号

致：周口市淮阳区住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为周口市淮阳区弦歌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，就周口市淮阳区弦歌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）、《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）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，就周口市淮阳区弦歌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	周口市淮阳区弦歌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	周口市淮阳区弦歌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《周口市淮阳区弦歌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、周口市淮阳区住房和城乡建设局已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

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

## 第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

### 一、项目核查情况

#### （一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局。

机构名称：周口市淮阳区住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼

负责人：李怀坤

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

#### （二）项目概况

本项目位于淮阳区弦歌路以南、经四路以西、富民路以北、经二路以东。本项目总用地面积为 54430.22 m<sup>2</sup>（81.6 亩）。总建筑面积 174176.7 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 136075.55 m<sup>2</sup>，包括：住宅建筑面积 115664.25 m<sup>2</sup>、商业建筑面积 19211.3 m<sup>2</sup>、物业服务用房建筑面积 700 m<sup>2</sup>、社区服务用房建筑面积 500 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 38101.15 m<sup>2</sup>，新建安置房 1000 套。同时配套建设道路、绿化、给排水、电力等附属设施。

#### （三）项目批复文件

周口市淮阳区住房和城乡建设局向本所律师提供了本项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

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），周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目已经纳入国家棚改计划。

2020年11月20日，周口市淮阳区发展和改革委员会下发《关于周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改审批〔2020〕167号），同意本项目建设。

本所律师认为：本项目已纳入国家棚改计划，取得可研批复。

## 二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料，以及相关的财务收益预测等依据，本项目总投资88,568.00万元，其中：拟申请专项债券资金65,000.00万元，期限七年，剩余资金23,568.00万元通过淮阳区财政资金安排。

根据上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具的《周口市淮阳区弦歌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》，周口市淮阳区弦歌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

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

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

## 五、本项目投资风险提示及风险防控

### （一）投资风险提示

#### 1、安全建设风险

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

#### 2、现金流预测风险

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

预测偏差导致的投资风险。

### 3、偿付风险

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

## （二）风险防控

### 1、组织机构风险的控制措施

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

### 2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

### 3、工程风险的控制措施

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

### 4、投资估算及资金风险的控制措施

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

#### 5、政策风险的控制措施

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

### 六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

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

（二）周口市淮阳区弦歌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，周口市淮阳区弦歌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，该项目已纳入国家棚改计划，取得可研批复。

（五）为本项目提供服务的律师事务所及经办律师、审计机构及经办注册会计师均具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所经办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周口市淮阳区弦歌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

2023年07月19日

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

( 副 本 )

统一社会信用代码: 31410060MD0171026N

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:



20 日

## 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	河南省郑州市司法局
考核日期	2021年5月31日至 2022年5月31日



考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局
考核日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日



执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199310160806

法律职业资格或律师资格证号 5422

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 09月 16日

持证人 贾付山

性别 男

身份证号 412701196302150574






律师年度考核备案

考核年度	2021年度	考核年度	2022年度
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	河南省郑州市司法局
备案日期	2020年5月11日至 2021年5月31日	备案日期	2021年5月11日至 2022年5月31日




执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011185352

法律职业资格或律师资格证号 A20174117273324

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 05月 01日

持证人 刘博

性别 女

身份证号 412826199503037523





ZHONGXIU LAW FIRM  
河南钟秀律师事务所  
HENAN

律师年度考核备案

考核年度	2023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	2023年5月31日至 2024年5月31日	备案日期	

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目

法律意见书

(2023)形意字第080号

河南形象律师事务所

二〇二三年七月

# 目 录

释义与简称 .....	1
第一章前言 .....	2
一、委托事项 .....	2
二、声明和承诺 .....	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 .....	11

## 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驻马店经济开发区关王庙乡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	指刘泽勋律师 莫琳辉律师
本项目	指驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目
《实施方案》	指驻马店经济开发区关王庙乡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**  
**关于驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目**  
**法律意见书**

**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〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）（以下简称“财库〔2020〕43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

本次是为驻马店经济开发区关王庙乡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

本项目建设地点位于驻马店市开发区乐山大道以东、金创路以西、古吕路以南、洪河大道以北围合区域。

本项目拆迁范围位于关王庙乡棚户区，具体范围为前进大道以西、北沿路以南、创业大道以北围合区域，主要涉及关王庙乡何庄、王庄、余庄、大尹庄、肖刘庄、杨楼、梁庙、汪庄等村庄。共拆迁建筑面积358180平方米，拆迁居民515户，安置居民1078套。

本项目安置区位于驻马店市开发区乐山大道以东、金创路以西、古吕路以南、洪河大道以北围合区域。本项目规划总用地面积为53271.29m<sup>2</sup>（约合79.91亩），总建筑面积195332.76m<sup>2</sup>；其中，住宅137984m<sup>2</sup>，另有配套商业建设以及其他设施；地下建筑面积48232.52m<sup>2</sup>，设置地下机动车库、夹层非机动车库、储藏室，并配置变电室、通信综合接入机房等设施用房。共规划机动车停车位1385个，非机动车停车位1959个；同步完善小区内绿化、道路广场及配套设施建设。

#### （二）项目的公益性及收益性

##### 1. 公益性

项目建成后不但可以为项目区提供高质量的居住环境，还能够给

该地区的人文、自然环境带来巨大的改善。

城市化是一个区域现代化发展水平的重要标志，也是影响城市建设尤其是房地产建设的重要因素，商业地产是城市化建设的主要内容之一。近几年来，驻马店市城市化进程不断加快，城市基础设施、环境面貌有了较大改善。项目的建设对优化投资环境、加快经济强市建设进程、促进经济和社会各项事业发展都具有重要的作用。

项目的建设有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展，受当地政府和居民支持。

项目的建成投入使用将为驻马店市城区规划范围内的土地开发腾出空间，彻底改变土地使用性质，使驻马店市的综合投资环境得到根本改善，是一项功在当代，利在千秋，造福于后代子孙的事业。

项目的建设可以完善城市功能，提高城市品位，同时带动了建筑、建材等相关行业的发展，加快驻马店市住房商品化和社会化进程，美化了环境，改善了城市面貌。项目的实施可以使项目住户受益，使当地政府税收增加，使城市环境改善。

综合上所述，项目建成投入使用后，所取得的社会效益是非常显著的，将在社会各方面体现。

## 2. 收益性

通过本项目的实施，能有效地改善棚户区居民的居住条件，而且还能带动相关产业的繁荣，促进当地的经济的发展。

棚户区改造科学合理规划原有土地用途，充分挖掘建设用地的潜力。在满足土地利用总体规划、城市总体规划要求的基础上，保证当

地经济发展所需要的建设用地，在建设用地总量不变的情况下增加土地的效益产出，原来无人改造或低收益的地块变成了高收益的热点地块，使土地使用效率得到切实提高，让土地资源实现了收益最大化。

棚户区改造能够有力拉动经济增长，促进居民消费，不仅可以直接推动建筑业、建材业的发展，也能够带动运输业、金融业、服务业等30多个相关产业发展，同时也可以为建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供就业机会，扩大就业范围。

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**

驻马店正弘建设发展有限公司为驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目的项目单位。

驻马店正弘建设发展有限公司为国有独资企业，现持有《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：91411700MA482F61XC）；登记机关：驻马店市市场监督管理局经济开发区分局；法定代表人：胡元磊；机构地址：河南省驻马店市洪河大道666号；颁发日期：2020年03月11日。

本所律师认为：驻马店正弘建设发展有限公司系在中华人民共和国境内依法设立的国有独资企业，不存在隐性债务，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**

对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：

2023年6月2日，河南驻马店经济开发区发展改革局作出的《关于驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（驻开发改审批〔2023〕9号）。

本所律师认为：本次申请政府专项债券的驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目已经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。

## 二、项目资金情况

项目总投资估算121,393.34万元，资金来源为专项债券资金和财政资金。其中：计划申请使用债券资金总额76,000.00万元，其中2024年申请使用债券资金30,000.00万元，2025年申请使用债券资金30,000.00万元，2026年申请使用债券资金16,000.00万元，本次申请使用债券资金10,000.00万元，财政资金方式安排45,393.34万元。

## 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1.30，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。

## （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2022年4月27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驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目，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、驻马店正弘建设发展有限公司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国有独资企业，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、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。

四、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融资的要求。

五、本项目具有公益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性要求。

六、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:

Handwritten signature of Mo Lin in black ink.

承办律师:

Handwritten signature of Mo Lin in black ink.

承办律师:

Handwritten signature of Liu Yanyan in black ink.

2023年7月20日

# 律师事务所 执业许可证

(副本)

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:

发证日期:





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	持证人
法律职业资格 或律师资格证号	2836	性别
发证机关	河南省司法厅	身份证号
发证日期	2022年07月06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 律师年度考核备案
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31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 14101202010267264

法律职业资格  
或律师资格证号 A20184101050722

发证机关

发证日期



持证人 刘彦勃

性别 男

身份证号 410104199106070014



律师年度考核备案

考核年度	2022年度 2022
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核备案专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日 2023

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

关于驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目

法律意见书

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室

电话：0371-60999796

# 关于驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目

## 法律意见书

(2020) 豫钟非诉字第 19 号

**致：驻马店市驿城区住房管理中心**

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”）作为驻马店市驿城区东风办王楼韩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，就驻马店市驿城区东风办王楼韩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。

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

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，本法律意见书不存在虚假性记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供驻马店市驿城区住房管理中心就本项目申请专项债券资金及后续发行使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本次项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

### 一、项目概述

#### （一）项目主体

名称：驻马店市驿城区住房管理中心

住所：河南省驻马店市驿城区中华路 698 号

法定代表人：朱慧兰

开办资金：67.1 万元

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。廉租住房和经济适用住房建设、廉租住房补贴发放。

## （二）项目情况

驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目拆迁范围为驻马店市驿城区北至淮河大道、南至烟草仓库、西至前进大道、东至驿城大道合围区域，拆迁区域总占地面积 609.60 亩。拆迁总建筑面积为 252,230m<sup>2</sup>，拆迁总户数为 328 户，拆迁人数 1641 人，征拆后形成用于出让商住用地净地面积 342.20 亩。本项目安置区规划总建筑面积 106,600m<sup>2</sup>，其中地上建筑物 90,200m<sup>2</sup>，主要为安置住房 820 套，地下建筑面积 16,400m<sup>2</sup>。

驿城区东风办王楼韩庄城中村改造项目总投资 41,800.00 万元，拟申请专项债券资金 33,000.00 万元，剩余资金通过驻马店市驿城区财政资金安排。

综上，本所律师认为：驻马店市驿城区住房管理中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的行政单位，具备以驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

## 二、项目批复文件

2017 年 8 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《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 2019 年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），将驿城区东风办王楼韩庄城中村改造项目列入国家棚改计划。

2018 年 12 月 14 日，驻马店市驿城区发展和改革委员会下发《关于驻马店市驿城区东风办王楼韩庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2018〕164 号），同意东风办王楼韩庄城中村改造项目可行性研究报告。

2018 年 12 月 17 日，驿城区东风办王楼韩庄城中村改造项目在驻马店市驿城区环境保护局备案，备案号：201841170200000329。

2018 年 12 月 10 日，驻马店市城乡规划局驿城区分局颁发地字第 411702201800125 号《建设用地规划许可证》，本用地项目符合城乡规划要求。

本所律师认为：驻马店市驿城区住房管理中心向本所律师提供了驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目的相关批复文件，经本所律师查阅，未发现

存在问题。

### 三、本项目使用专项债券资金概况

1、项目名称：驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目。

2、申请事项：驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目使用专项债券资金事宜。

3、使用期限：7年。

4、使用资金总额：驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目拟申请政府专项债券资金 33,000.00 万元。

5、利率：固定利率。

根据上会河南分所出具的《驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称“《专项评价报告》”），经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的驻马店市驿城区东风办王楼韩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：根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《专项评价报告》，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

### 四、为本项目服务的中介机构

#### （一）审计机构

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

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

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

#### （二）律师事务所

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于 2017 年 11 月 20 日核发的统

一社会信用代码为 31410000MD0171026N 的《律师事务所执业许可证》。

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

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

## 五、本项目的风险因素

### （一）利率风险

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

### （二）流动性风险

本项目可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。项目交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，从而影响本项目流动性。

### （三）偿付风险

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

## 六、项目公益性论述

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

## 七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）驻马店市驿城区住房管理中心具备以驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格；

（二）驻马店市驿城区东风办王楼韩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，驻马店市驿城区东风办王楼韩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，该项目已经取得了相关批复文件，各项审批手续真实、合法、有效。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南钟秀律师事务所出具本法律意见书之签字盖章页)



负责人：

经办律师：贾付山

经办律师：徐银三

2020年02月27日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199310160806	持证人	贾付山
法律职业资格 或律师资格证号		性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	412701196302150574
发证日期	2011年 11月 28日		

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

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201810056131

法律职业资格  
或律师资格证号 A20154111212670

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019年 08月 1日



持证人 徐银三

性别 男

身份证号 410412197309053035

### 律师年度考核备案

考核年度	2018年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专职律师
备案日期	2019年5月31日至 2020年5月31日

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
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：

2018年11月20日

河南钟秀律师事务所

关于驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区

刘庄组张庄组城中村改造项目

法律意见书

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室

电话：0371-60999796

# 关于驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区

## 刘庄组张庄组城中村改造项目

### 法律意见书

(2020) 豫钟非诉字第 27 号

**致：驻马店市驿城区住房管理中心**

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”）作为驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

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

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，本法律意见书不存在虚假性记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供驻马店市驿城区住房管理中心就本项目申请专项债券资金及后续发行使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本次项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

#### 一、项目概述

##### （一）项目主体

名称：驻马店市驿城区住房管理中心

住所：河南省驻马店市驿城区中华路 698 号

法定代表人：朱慧兰

开办资金：67.1 万元

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。廉租住房和经济适用住房建设、廉租住房补贴发放。

## （二）项目情况

顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目拆迁范围为驻马店市驿城区顺河办事处刘庄组、张庄组合围区域，拆迁区域总占地面积 1,621.50 亩。拆迁总建筑面积为 282,000m<sup>2</sup>，拆迁总户数为 340 户，拆迁人数 1700 人，征拆后形成用于出让工业用地净地面积 1,308.30 亩。本项目安置区规划总建筑面积 88,400m<sup>2</sup>，其中地上建筑物 74,800m<sup>2</sup>，主要为安置住房 680 套，地下建筑面积 13,600m<sup>2</sup>。

顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目总投资 31,600 万元，拟申请专项债券资金 22,000 万元，剩余资金通过驻马店市驿城区财政资金安排。

综上，本所律师认为：驻马店市驿城区住房管理中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的行政单位，具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目申请专项债券资金的主体资格。

## 二、项目批复文件

2017 年 8 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《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 2019 年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号）将顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目列入国家棚改计划。

2018 年 12 月 14 日，驻马店市驿城区发展和改革委员会下发《关于驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2018〕166 号），同意顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目可行性研究报告。

顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目于 2018 年 12 月 17 日在驻马店市驿城区环境保护局备案，备案号：201841170200000327。

2018年12月10日，驻马店市城乡规划局驿城区分局颁发的地字第411702201800123号建设用地规划许可证，顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目符合城乡规划要求。

本所律师认为：驻马店市驿城区住房管理中心向本所律师提供了驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目的相关批复文件；经本所律师查阅，未发现存在问题。

### **三、本项目使用专项债券资金概况**

1、项目名称：驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目。

2、申请事项：驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目使用专项债券资金事宜。

3、使用期限：7年。

4、使用资金总额：驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目拟申请政府专项债券资金22,000.00万元。

5、利率：固定利率。

根据上会河南分所出具的《驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称“《专项评价报告》”），经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

### **四、为本项目服务的中介机构**

#### **（一）审计机构**

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

上会河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局于2014年6月6日核

发的统一社会信用代码为 914101003979364397 的《营业执照》、河南省财政厅核发的执业证书编号为 310000084101 的《会计师事务所执业证书》。

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

## （二）律师事务所

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

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

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

## 五、本项目的风险因素

### （一）利率风险

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

### （二）流动性风险

本项目可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。项目交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，从而影响本项目流动性。

### （三）偿付风险

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

## 六、项目公益性论述

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

## 七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）驻马店市驿城区住房管理中心具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目申请专项债券资金的主体资格；

（二）驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

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

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南钟秀律师事务所出具本法律意见书之签字盖章页)



负责人：

经办律师：贾付山

经办律师：徐银三

2020年02月27日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199310160806	持证人	贾付山
法律职业资格 或律师资格证号		性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	412701196302150574
发证日期	2011年 11月 23日		

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

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201810056131

法律职业资格  
或律师资格证号 A20154111212670

发证机关

河南省司法厅

发证日期

2019年 08月 1日



持证人

徐银三

性别

男

身份证号

410412197309053035

### 律师年度考核备案

考核年度	2018 <sup>4</sup> 度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专职律师
备案日期	2019年5月31日至 2020年5月31日

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
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：

2018年11月20日



河南钟秀律师事务所

关于汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期

法律意见书

2024年08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

**关于汝南县古塔街道付楼刘柏庄  
棚户区改造项目一期  
法律意见书**

(2023) 豫钟非诉字第 574-3 号

**致：汝南县住房和城乡建设局**

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《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）、《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，就汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期相关事宜，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	汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期法律意见书
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《汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期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、汝南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汝南县住房和城乡建设局。

机构名称：汝南县住房和城乡建设局

机构地址：河南省汝南县汝宁街道云路街 30 号

机构性质：机关

负责人：冯新龙

综上，本所律师认为：汝南县住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期申请专项债券资金的主体资格。

#### （二）项目概况

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期项目对 2,000 户村民进行征收，拆迁范围为：南海大道-西城大道-重阳路、湖滨大道、崇善路-西城大道-淮西大道-汝河西路合围区域，占地面积 11,108,730.20m<sup>2</sup>（约 16,663.01 亩），腾出可出让土地 7,025.71 亩（剔除已建设用地、道路、公共服务设施用地、绿地、水系等），其中商业与居住用地 3,716.72 亩，工业用地 3,308.99 亩。征收住宅建筑面积 65.19 万 m<sup>2</sup>，涉及居民 2,000

户。项目位置为汝南县汝河西侧区域，位于重阳路—清源路—小学—祥和路—规划道路—规划水系围合区域。

### （三）项目批复文件

汝南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。

2017年8月17日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达《关于下达全省2018年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46号），将汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期列入国家棚改计划。

2018年12月7日，汝南县国土资源局下发《关于对汝南县古塔街道付楼、刘柏庄棚户区改造项目（一期）用地的预审意见》（汝国土〔2018〕345号），汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期用地符合国家产业政策、土地供应政策。

2018年12月7日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第411727201800023号《建设项目选址意见书》，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期选址；2018年12月7日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第411727201800024号《建设项目选址意见书》，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期选址；2018年12月7日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第411727201800025号《建设项目选址意见书》，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期选址；2018年12月7日，

汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第411727201800026号《建设项目选址意见书》，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期选址；2018年12月7日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第411727201800027号《建设项目选址意见书》，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期选址；2018年12月7日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第411727201800028号《建设项目选址意见书》，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期选址。

2018年12月14日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发建字第411727201800028号《建设工程规划许可证》，本建设工程符合城乡规划要求。

2018年12月14日，汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目（一期）环境影响登记表已经完成备案，备案号为：201841172700000091。

2018年12月14日，汝南县住房和城乡建设局服务中心颁发地字第411727201800041号《建设用地规划许可证》，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的建设用地规划许可；2018年12月14日，汝南县住房和城乡建设局服务中心颁发地字第411727201800040号《建设用地规划许可证》，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的建设用地规划许可；2018年12月14日，汝南县住房和城乡建设局服务中

心颁发地字第 411727201800039 号《建设用地规划许可证》，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的建设用地规划许可；2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局服务中心颁发地字第 411727201800038 号《建设用地规划许可证》，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的建设用地规划许可；2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局服务中心颁发地字第 411727201800037 号《建设用地规划许可证》，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的建设用地规划许可；2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局服务中心颁发地字第 411727201800036 号《建设用地规划许可证》，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的建设用地规划许可。

2018 年 12 月 14 日，汝南县发展和改革委员会下发《关于汝南县付楼、刘柏庄棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（汝发改投资〔2018〕13 号），同意建设汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期。

本所律师认为：截止本法律意见书出具之日，本项目已纳入棚改计划，取得可研批复、用地预审与选址意见书、环评批复、建设用地及工程规划许可证、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，汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项

目一期总投资 182,735.57 万元，计划申请使用债券资金总额 145,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 12,000.00 万元，2020 年使用债券资金 3,400.00 万元，2021 年使用债券资金 25,500.00 万元，2022 年 1 月使用债券资金 5,400.00 万元，2022 年 6 月使用债券资金 31,000.00 元，2023 年 8 月使用债券资金 2,000.00 万元，2024 年 1 月使用债券资金 2,500.00 万元，本次申请使用 2,500.00 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《汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据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

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

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、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。

## 3、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。

## 4、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) 汝南县住房和城乡建设局具备以汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期申请专项债券资金的主体资格。

(二) 汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期属于公益性项目。

(三) 根据《专项评价报告》相关测算，汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

(四) 在本法律意见书出具日前，该项目已纳入棚改计划，取得可研批复、用地预审与选址意见书、环评批复、建设用地及工程规划许可证、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，经本所经办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汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期法律意见书》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

2024年08月09日

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

( 副 本 )



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：

2024年06月06日





执业机构 河南...律师事务所

执业证类别 律师

执业证号 1410110010310806

法律职业资格  
或律师资格证号 6472

持证人 贾付山

性别 男

身份证号 412701196302150574

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2023年...月22日





律师年度考核备案

考核年度	2023年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局	备案机关	
备案日期	2024年5月31日 2025年6月31日	备案日期	




执业机构	河南钟秀律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101202011185352	持证人	刘博
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273324	性别	女
发证机关	河南省司法厅	身份证号	412826199503037523
发证日期	2020年 05月 01日		



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2022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	2023年5月31日至 2024年5月31日

考核年度	2023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	2024年5月31日至 2025年5月31日