



新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目  
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话: (0371) 65953550

传真: (0371) 65953502

邮编: 450000

## 目 录

第一章	释义.....	5
第二章	重要声明.....	7
第三章	正文.....	8
一、	项目核查情况.....	8
(一)	项目概括.....	8
(二)	项目申报单位.....	8
(三)	项目融资规模.....	9
(四)	项目公益性与收益性.....	9
(五)	项目审批情况.....	10
(六)	项目融资与收益平衡.....	12
二、	中介机构及有关文件.....	13
(一)	审计机构及专项评价报告.....	13
(二)	律师事务所及法律意见书.....	13
三、	项目风险提示.....	14
(一)	项目风险提示.....	14
(二)	项目风险控制措施.....	15
四、	总体结论性意见.....	15



## 河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F (450000)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2019】第 01128 号

# 新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目 法律意见书

## 致：新乡经济技术开发区国土规划建设管理局

河南仟问律师事务所接受新乡经济技术开发区国土规划建设管理局的委托，就新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通

知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

## 第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	实施方案	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目实施方案
4	专项评价报告	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	本法律意见书	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目法律意见书
6	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
7	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）
8	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）
9	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）
10	财预〔2016〕155	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管

	号		理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
11	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）
12	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）
13	财库〔2019〕23号	指	《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
14	豫财预便函〔2018〕14号	指	《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14号）
15	元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

### 第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

#### 一、项目核查情况

##### （一）项目概括

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

##### （二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的申报单位为新乡经济技术开发区国土规划建设管理局。

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

2017 年 12 月 31 日，新乡经开区党工委、经开区管委会联合下发《新乡经开区党工委、经开区管委会关于明确经开区机构主

要职能的通知》（新经工委〔2017〕25号），对新乡经济技术开发区国土规划建设管理局主要职责进行明确。

本所律师认为，新乡经济技术开发区国土规划建设管理局系在新乡经济技术开发区管理委员会依法设立的职能部门，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

### **（三）项目融资规模**

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

该项目计划申请发行专项债券 122,000.00 万元。

### **（四）项目公益性与收益性**

#### **1、公益性**

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

项目实施有利于使新乡经济技术开发区城市土地实现集约高效利用，进一步改善新乡经济技术开发区的城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目实施创造良好的环境。

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

项目对所在地基础设施、社会服务容量的影响。该项目的实施在改善当地棚户区居民住房条件的同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使新乡经济技术开发区城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，具有良好的社会效益。

## 2、收益性

根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目收入来源于项目腾出土地的出让收入。本项目具有一定的收益性。

### **(五) 项目审批情况**

#### 1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年12月26日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室

关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），本项目已列入河南省 2020 年棚户区改造项目计划表。根据河南省 2020 年棚户区改造项目计划表，本项目征收范围为郑庄村、姚庄村、获小庄村，安置住房四至范围为廉租房以南、大沙河以东、经六路以西、新长大道以北，年度计划情况为年度计划征收户数 620 户，年度计划征收房屋建筑面积 126800 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1537 套/户，计划开工时间 2020 年 6 月。本次下达的城市棚户区改造计划项目已列入国家棚改计划，可享受有关优惠政策，可按相关规定申请发行棚改专项债券。

## 2、项目立项审批

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

## 3、项目规划审批

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

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

#### 4、项目环评备案

根据申报单位提供的资料,并经本所律师在河南省建设项目环境影响登记表备案公示平台网站上查询,本项目环境影响登记表已经完成备案,备案号:20194107000300000068,公告日2019年11月25日。

#### 5、项目土地审批

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

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

本所律师认为,本项目已列入国家棚改计划,且已取得项目立项、可研报告、规划及土地出让的审批手续及环评的备案手续,项目审批手续真实有效。

### (六) 项目融资与收益平衡

根据《专项评价报告》，债券存续期内，本项目累计净收益196616.88万元，应付债券本息合计170800万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.15倍。

本所律师认为，根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》的分析和论证，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

## 二、中介机构及有关文件

### （一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

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

### （二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

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

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

### 三、项目风险提示

#### （一）项目风险提示

1、本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

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

3、本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现

金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

## **(二) 项目风险控制措施**

1、项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

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

3、根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## **四、总体结论性意见**

综上所述，本所律师认为：

（一）新乡经济技术开发区国土规划建设管理局向本所律师提供了项目资料，且本所律师对其进行了查阅。

（二）新乡经济技术开发区国土规划建设管理局系在新乡经济技术开发区管理委员会依法设立的职能部门，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使新乡经济技术开发区城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，具有良好的社会效益。

（四）本项目已列入国家棚改计划，且已取得项目立项、可行性研究报告、规划及土地出让的审批手续及环评的备案手续，项目审批手续真实有效。

（五）根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》的分析和论证，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

（六）为本项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文,为《新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所(盖章)



负责人:罗新建

罗新建



经办律师:

崔瑜 崔瑜

祖瑞琦 祖瑞琦

2020年1月19日



执业机构 河南升问律师事务所



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 A200811Q1050178

持证人 崔琳

性别 女

身份证号 411202198710210522

发证机关



发证日期 2010年 月 日



律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2019.5.1至 2020.5.31

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



执业机构 河南仁何律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201711350013

法律职业资格  
或律师资格证 261141018422



持证人 程瑜琦

性别 女

发证机关 河南省司法厅

110184199304245622

发证日期 2017 年 8 月 22 日



律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南仁何律师事务所 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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	





# 范县王楼镇前、后曹楼村棚户区改造项目 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【2022】第 01\*\*号

### 范县王楼镇前、后曹楼村棚户区改造项目 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，就范县王楼镇前、后曹楼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，就范县王楼镇前、后曹楼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	县住建局	指	范县王楼镇人民政府
2	本项目	指	范县王楼镇前、后曹楼村棚户区改造项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	范县王楼镇前、后曹楼村棚户区改造项目法律意见书
5	专项评价报告	指	范县王楼镇前、后曹楼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

本项目项目拆迁范围为前曹楼村和后曹楼村，安置区建设地点位于范县白衣阁乡 G240 国道与政和路交叉口西南角。本项目主要建设内容包括：项目安置占地面积 100,667.17 平方米（约合 151.00 亩），总建筑面积 130,084.00 平方米，其中地上建筑面积 130,084.00 平方米（包括：住宅 127,440.00 平方米，配套社区用房 1,062.00 平方米，配套幼儿园 1,582.00 平方米）；配套道路、停车场、绿化、给排水、变配电、消防等辅助工程。

##### （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

根据河南省保障性安居工程工作领导小组于 2021 年 2 月 7 日出具的《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），本项目已经列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表。项目征收房屋范围为整村改造，王楼镇黄河路以北、引黄入鲁干渠以东、濮州路西；项目安置房四至范围为范县濮城镇双碾东路与工业大道交叉口东南角。征收户数 797 户，安置住房建设规模为 1159 套；计划开工时间为 2021 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《关于范县王楼镇前、后曹楼村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（范发改〔2022〕75 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，本项目已列入国家棚户区改造计划，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 40,571.17 万元。其中：财政预算资金 25,571.17 万元，专项债券资金 15,000.00 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：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）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低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）本项目已列入国家棚户区改造计划，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《范县王楼镇前、后曹楼村棚户区改造项目法律意见书》签字页)



负责人：罗新建

罗新建



经办律师：

崔瑜

吴真真

2022年12月9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]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, 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 河南仵同律师事务所

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	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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



北京市盈科（郑州）律师事务所  
关于三门峡市大修厂周边棚户区改造  
（黄河新城）安置房项目  
之  
法律意见书

地址：郑州市郑东新区榆林北路 36 号绿地双子塔南塔 55 层

网址：[www.yingkelawyer.com](http://www.yingkelawyer.com)

## 目录

<b>第一部分 引言</b> .....	<b>1</b>
一、释义 .....	1
二、律师声明 .....	1
<b>第二部分 正文</b> .....	<b>3</b>
一、项目单位主体资格 .....	3
二、项目概况 .....	4
三、项目审批情况 .....	6
四、项目收益性和融资平衡 .....	6
五、项目事前绩效评估 .....	6
六、项目风险提示 .....	7
七、中介机构及有关文件 .....	9
<b>第三部分 结论性意见</b> .....	<b>11</b>

**北京市盈科（郑州）律师事务所**  
**关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）**  
**安置房项目之**  
**法律意见书**

**【2023】盈郑州非诉字第ZZ1284号**

北京市盈科（郑州）律师事务所接受三门峡市城市建设集团有限公司的委托，根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）《河南省财政厅关于做好2022年地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（豫财债〔2021〕3号）《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）《关于规范2022年专项债券发行资料制作和评审有关事项的通知》等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，就三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目地方政府专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

## 第一部分 引言

### 一、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:

序号	定义	指	释义
1	项目单位	指	三门峡市城市建设集团有限公司
2	本项目	指	三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目
3	本所	指	北京市盈科（郑州）律师事务所
4	本所律师	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目之法律意见书》的经办签字律师
5	《实施方案》	指	《三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目实施方案》
6	《可研报告》	指	《三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告》
7	《专项评价报告》	指	《三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
8	《绩效评估报告》	指	《三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目事前绩效评估报告》
9	本法律意见书	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目之法律意见书》
10	元、万元	指	人民币元、万元

### 二、律师声明

对本法律意见书,本所律师作出如下声明:

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.本所律师承诺，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。

3.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。

4.本所及本所经办律师已得到委托方及相关单位的承诺，即委托方及相关单位已向本所提供了本所认为制作法律意见书所必需的、与原件核对一致的书面材料、副本材料和口头陈述，且无隐瞒、重大遗漏之处。

5.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。

6.本所律师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，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。

7.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。

8.本法律意见书仅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。

## 第二部分 正文

### 一、项目单位主体资格

根据本项目《实施方案》等资料，本项目实施单位为三门峡市城市建设集团有限公司。

截至本法律意见书出具之日，三门峡市城市建设集团有限公司持有三门峡市市场监督管理局颁发的《营业执照》，具体如下：

公司名称	三门峡市城市建设集团有限公司
成立日期	2021-12-29
注册资本	100000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91411200MA9KMMJL4N
注册地址	河南省三门峡市五原西路传媒大厦 8 楼 807 号
法定代表人	王新生
登记机关	三门峡市市场监督管理局
经营范围	<p>许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；旅游业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市配送运输服务（不含危险货物）（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）</p> <p>一般项目：园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；市政设施管理；园区管理服务；物业管理；居民日常生活服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；广告制作；广告发布；品牌管理；名胜风景区管理；旅游开发项目策划咨询；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；污水处理及其再生利用；环保咨询服务；建筑材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链</p>

	管理服务：道路货物运输站经营；国内货物运输代理（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）	
股东情况	股东名称	持股比例
	三门峡市投资集团有限公司	100%

本所律师认为，三门峡市城市建设集团有限公司系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的有限公司，系本级政府全资国有企业，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

## 二、项目概况

### （一）项目建设内容

根据《三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】113号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目安置房规划总用地面积58136m<sup>2</sup>（约87.21亩），总建筑面积227120m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积157220m<sup>2</sup>，地下建筑面积69900m<sup>2</sup>。项目规划机动车停车位1637个，规划非机动车停车位2789个。新建安置住宅1434套，安置住宅建筑面积144700m<sup>2</sup>。幼儿园规划总用地面积5055m<sup>2</sup>（约7.58亩），建筑面积3600m<sup>2</sup>，规划机动车停车位13个，非机动车停车位62个，道路、广场28500m<sup>2</sup>；绿化22200m<sup>2</sup>。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

### （二）项目公益性

### 1.经济效益

本项目的建设能盘活城市建设用地，可以集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

### 2.社会效益

项目建成后，可大大缓解居民居住条件“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，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。

### 3.项目公益性

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，改善居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高居民生活质量，加速新型城镇化的重大举措。本项目的实施将为三门峡市旧城改造、棚户区改造模式的开发运作树立典范，项目完成后，将极大地改善居民生活环境，也必将为三门峡市旧城改造、棚户区改造工作探索一条新的路子。对加快推动城市化进程，实现当地建设目标具有重要的意义。

综上，本所律师认为，本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性目。

### 三、项目审批情况

#### （一）可行性研究报告批复

2023年3月23日，三门峡市发展和改革委员会出具《关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告的批复》（三发改城市〔2023〕113号），原则同意三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目立项手续由备案变为审批，并对项目名称及代码、建设地点、建设单位、建设规模及主要内容、估算投资及资金来源、建设工期、招标方案作出批复。

本所律师认为，本项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

#### 四、项目收益性和融资平衡

本项目总投资116,762.11万元，计划申请地方政府专项债券资金68,000.00万元，企业自筹资金48,762.11万元。

依据河南恒新会计师事务所(普通合伙)出具的《专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现，项目具有一定收益性。根据项目收益与融资自求平衡分析结果，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数大于1.2，项目相关预期收益能够合理覆盖债券本息资金。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目收益能够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。

#### 五、项目事前绩效评估

根据本项目《事前绩效评估报告》，经项目主管单位、项目单位等进行项目事前绩效评估，本项目经综合评估，评估结果为通过。

本所律师认为，本项目已按照《财政部关于〈印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）等相关规定开展项目事前绩效评估工作。

## 六、项目风险提示

### （一）主要风险提示

本次债券可能存在的风险因素有工期延误风险、安全建设风险、现金流预测风险、偿付风险等因素。

#### 1. 工期延误风险

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. 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，将对本项目的正常建设产生不利影响。

#### 3. 现金流预测风险

本项目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：原材料价格的变动、收入的不稳定性等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，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，可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

#### 4. 偿付风险

受国际国内经济形势不景气等情况的影响，项目建设过程中可能存在资金未能及时足额到位、未能按照施工计划推进、不能及时完工、工程质量达不到竣工验收标准等风险。资金额的迟延到位情况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。

### （二）风险控制措施

#### 1. 工程风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度，同时做好与国土部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作。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。

#### 2. 成本波动风险的控制措施

实施前深入研究、分析项目情况，充分评估项目各项成本变化风险及财政承受能力。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

#### 3. 偿付风险的控制措施

根据当地经济社会发展的现实情况，对测算中的基本假设进行合理性评估，尽可能减小预测收入与实际收入误差。项目实施单位应密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金充足，若因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在

专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。利率波动较大时，可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

## 七、中介机构及有关文件

### （一）会计师事务所及专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）为本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》。

经核查，河南恒新会计师事务所（普通合伙）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：91410100MA47EGFE09），其经营范围为：审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务，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：41010186），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。

本所律师认为，河南恒新会计师事务所（普通合伙）具备为本项目出具专项评价报告的主体资格及资质，在《专项评价报告》中签字的注册会计师具有相应的从业资格。

### （二）律师事务所及法律意见书

北京市盈科（郑州）律师事务所为本项目出具了《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：31410000344978416D），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。

本所律师认为,本所具备为本项目出具法律意见书的主体资格及资质,在本法律意见书上签字的律师具备相应的从业资格。

### 第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

一、项目实施单位三门峡市城市建设集团有限公司系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的有限公司，系本级国有企业，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

二、本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性。

三、本次申请政府专项债券对应项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

四、本项目具有一定的收益性，项目收益能够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。

五、本项目已按照《财政部关于〈印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）等相关规定开展项目事前绩效评估工作。

六、为本次项目提供服务的律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式叁份，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，下转签章页）

【本页无正文，为《北京市盈科（郑州）律师事务所关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目之法律意见书》的签章页】



北京市盈科(郑州)律师事务所

负责人：\_\_\_\_\_



李曙衢

经办律师：\_\_\_\_\_

王余丹

王余丹

刘启

刘启

2023年3月27日

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000344978416D

北京市盈科（郑州）律师事务所（郑州）  
盈科律师事务所  
《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:



及供三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目法律意见书使用

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:

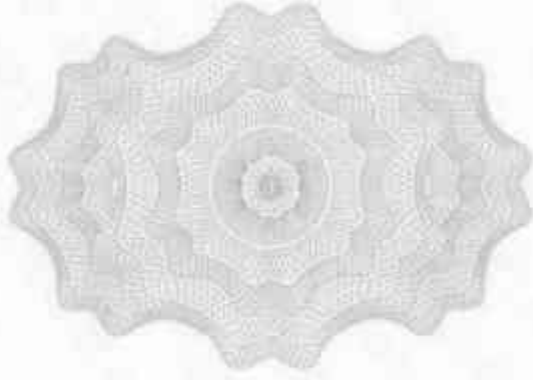
31410000344978416D

郑州市盈科(郑州)

律师事务所,

《律师法》及《律师事务所管理办法》

的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

仅供三门峡市大修厂周边棚户区改造(黄河新城)安置房项目法律意见书使用

律师事务所分所登记事项

名称	北京市盈科(郑州)律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区北环路36号1号楼55层
负责人	李曙衢
派驻律师	李曙衢, 张学安, 荆天星, 王...
设立资产	31.27万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2015]第57号
批准日期	2015年06月10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
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



仅供二修厂周边棚户区改造(黄河新城)安置房项目法律意见书使用

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
	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	
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	



及供三小修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目法律意见书使用

注

## 注意事项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所分所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所分所年度检查考核专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所分所应将正本置放于该分所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应当向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所分所及所属律师事务所变更应持本证到分所原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时交还。律师事务所分所受到吊销执业许可证处罚或者其他终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊证。

五、了解律师事务所分所详细信息，请登录

核验网址：[\\_\\_\\_\\_\\_](#)

No. 60020621

法律意见书使用

执业机构 北京市盈科(郑州) 律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811061384

法律职业资格 或律师资格证号 A20154102212337

持证人 李丹

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 410221199310025642

发证日期 2018 年 10 月 10 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	河南省司法厅律师工作处 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	河南省郑州市司法厅 专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

仅供三门峡市大修厂周边棚户区改造(黄河新城)安置房项目法律意见书使用

执业机构 北京市盈科（郑州）  
----- 律师事务所 -----



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201510578842

法律职业资格 A20164113270247  
或律师资格证号

持证人 刘启

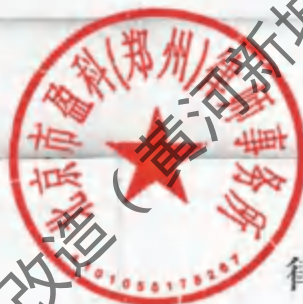
性别 男

身份证号 411320198910055450



发证机关

发证日期 2019 年 01 月 23 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 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

### 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 律师年度考核备案专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

仅供三门峡市大修厂周边棚户区改造(黄河新城)安置房项目法律意见书使用



河南仟问律师事务所  
关于方城县老城区棚户区改造项目  
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、	方城县老城区棚户区改造项目的基本情况.....	4
(一)	主体资格.....	4
(二)	项目公益性及收益性.....	4
(三)	项目立项批准情况.....	5
二、	方城县老城区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、	方城县老城区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.....	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 02173 号

## 河南仟问律师事务所

### 关于方城县老城区棚户区改造项目 的法律意见书

**致：方城县住房和城乡建设局**

河南仟问律师事务所接受方城县住房和城乡建设局的委托，就方城县老城区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于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，就方城县老城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	方城县老城区棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于方城县老城区棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔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，对方城县老城区棚户区改造项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为方城县老城区棚户区改造项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

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

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

六、本所律师仅就与方城县老城区棚户区改造项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

八、本所律师同意方城县住房和城乡建设局部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供方城县老城区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。

### 第三章 正文

基于上述释义与重要声明,本所律师现就方城县老城区棚户区改造项目发表如下法律意见:

#### 一、方城县老城区棚户区改造项目的基本情况

##### (一) 主体资格

方城县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为114113220060176206的《统一社会信用代码证书》,机构性质为机关,机构地址为河南省方城县县城育才路215号,负责人为刘荣丽。

综上,方城县住房和城乡建设局系有效存续的机关法人,其作为方城县老城区棚户区改造项目的实施主体,具备申请政府专项债券资金的主体资格。

##### (二) 项目公益性及收益性

###### 1、公益性

项目建设有利于解决低收入家庭住房困难,体现社会公平。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体,经过棚户区改造,不仅可以改善居住环境和居住质量,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。

项目建设有利于完善城市功能,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,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城市靓丽的风景。

项目建设有利于优化配置土地资源,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,进一步焕发老城区的生机和活力,提高了城市的管理水平。

项目建设有利于增加社会就业,促进地区的产业结构调整。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。

综合分析，该项目具有公益性。

## 2、收益性

根据《方城县老城区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益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) 项目立项批准情况

方城县老城区棚户区改造项目拆迁范围为方城县老城区，南至龙城路、西至长江路，北至江淮大道、东至滨河西路。

项目共规划建设两个安置区：1号安置区：建设地址为汉塘路南侧、潘河路西侧、艾溪路东侧；2号安置区：建设地址为长江路东侧、文化西路南侧、姚西路北侧。

项目建设规模及主要建设内容为：项目征收区域占地共计4695亩，涉及征收约6972户，24400人。征收房屋总建筑面积约1986210平方米，其中住宅建筑面积1883430平方米；商业建筑面积102780平方米。项目共规划建设两个安置区，规划总用地面积302266.68平方米（约453.4亩），总建筑面积1165406.62平方米，其中地上建筑面积899722.62平方米（包括住宅856180平方米，商业24128平方米，幼儿园9450平方米，配套设施9964.62平方米），地下建筑面积265684平方米。配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

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如下：

#### 1、列入国家棚户区改造项目计划情况

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下发《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），方城县老城区棚户区改造项目已列入河南省2023年棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

#### 2、可研批复

2023年3月9日，该项目取得方城县发展和改革委员会下发的《关于方城

县老城区棚户区改造项目可行性研究报告批复》（方发改[2023]48号），原则同意建设该项目。

### 3、用地手续

2023年3月8日，该项目取得方城县自然资源局核发的《关于方城县老城区棚户区改造项目用地预审与选址意见的函》（方自然资函[2023]11号），同意该项目通过建设项目用地预审和规划选址。

综上，方城县老城区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、方城县老城区棚户区改造项目的中介机构及文件

### （一）审计机构及专项评价报告

方城县老城区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。

《方城县老城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》的经办会计师蔡永利持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680302）、经办会计师王文霞持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680301），均具备从业资质。

### （二）律师事务所及法律意见书

本所为方城县老城区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。

本法律意见书经办律师张燕持有河南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号：14101201411821508）、经办律师王宇杰持有河南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号：14101202010244819），并均已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。



河南仟问律师事务所  
关于淅川县南区（二期）棚改房项目  
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、	浙川县南区（二期）棚改房项目的基本情况.....	4
（一）	主体资格.....	4
（二）	项目公益性及收益性.....	4
（三）	项目立项批准情况.....	5
二、	浙川县南区（二期）棚改房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、	浙川县南区（二期）棚改房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【2022】第 02274 号

## 河南仟问律师事务所

### 关于浙川县南区（二期）棚改房项目 的法律意见书

**致：浙川县房产服务中心**

河南仟问律师事务所接受浙川县房产服务中心的委托，就浙川县南区（二期）棚改房项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈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，就浙川县南区（二期）棚改房项目相关事宜，出具本法律意见书。

## 第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	浙川县南区（二期）棚改房项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于浙川县南区（二期）棚改房项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财库〔2020〕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）
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，对淅川县南区（二期）棚改房项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为淅川县南区（二期）棚改房项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

四、淅川县房产服务中心已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和/或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

六、本所律师仅就与淅川县南区（二期）棚改房项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

八、本所律师同意淅川县房产服务中心部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供淅川县南区（二期）棚改房项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

### 第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就淅川县南区（二期）棚改房项目发表如下法律意见：

#### 一、淅川县南区（二期）棚改房项目的基本情况

##### （一）主体资格

淅川县房产服务中心目前持有统一社会信用代码为 12411326744065173J 的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

名称	淅川县房产服务中心		
法定代表人	范力宾	经费来源	财政补助
开办资金	¥236 万元	举办单位	淅川县住房和城乡建设局
住所	河南省淅川县楚都路 与富强路交叉口	有效期	自 2020 年 06 月 24 日至 2022 年 06 月 24 日
宗旨和业务范围	为人民群众提供房管服务。 房屋安全管理 房屋装饰装修管理 房屋产权 产籍管理		

综上，淅川县房产服务中心系有效存续的事业单位法人，其作为淅川县南区（二期）棚改房项目的实施主体，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

##### （二）项目公益性及收益性

###### 1、公益性

项目建设有利于解决低收入家庭住房困难，体现社会公平。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，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。

项目建设有利于完善城市功能，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，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城市靓丽的风景。

项目建设有利于优化配置土地资源，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，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

项目建设有利于增加社会就业，促进地区的产业结构调整。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。

综合分析，该项目具有公益性。

## 2、收益性

根据《淅川县南区（二期）棚改房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）项目立项批准情况

淅川县南区（二期）棚改房项目拆迁区域位于鹤河路以北和以东、工业路以南、商圣路以西，安置房位于淅川县冬青社区，北至冬青二期安置点，西至钟西路，南至荆楚路，东至冬青社区居民区。

项目建设规模及主要建设内容为：项目计划拆迁 430 户，拆迁房屋总面积 51170 平方米，新建安置房总用地面积 29594.53 平方米，总建筑面积 91586.84 平方米，其中地下建筑面积 22300.00 平方米，地上建筑面积 69286.84 平方米。主要建设：安置房 516 套建筑面积共 62927.16 平方米，配套商业建筑面积 3910.92 平方米，配套大门建筑面积 46.80 平方米，配套公共建筑（包括幼儿园、养老服务、物业管理、党建用房等）建筑面积 2401.96 平方米，配套建设小区内部道路、绿化、给排水等相关基础设施。

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如下：

#### 1、可研批复

2022 年 11 月 15 日，该项目取得淅川县发展和改革委员会核发的《关于淅

川县南区（二期）棚改房项目可行性研究报告的批复》（浙发改审批[2022]265号），同意该项目建设。

综上，浙川县南区（二期）棚改房项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，同时该项目已取得相关项目批准手续。

## 二、浙川县南区（二期）棚改房项目的中介机构及文件

### （一）审计机构及专项评价报告

浙川县南区（二期）棚改房项目的审计机构为中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为110001684106的《会计师事务所分所执业证书》，具备从业资质。

《浙川县南区（二期）棚改房项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的经办会计师蔡永利持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680302）、经办会计师王文霞持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680301），均具备从业资质。

### （二）律师事务所及法律意见书

本所为浙川县南区（二期）棚改房项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

本法律意见书经办律师张燕持有河南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号：14101201411821508）、经办律师王宇杰持有河南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号：14101202010244819），并均已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

## 三、浙川县南区（二期）棚改房项目的法律风险及控制措施

浙川县南区（二期）棚改房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、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

本所律师认为：

（一）浙川县房产服务中心系有效存续的事业单位法人，其作为浙川县南区（二期）棚改房项目的实施主体，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）浙川县南区（二期）棚改房项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现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，该等批准手续真实有效。

（三）为浙川县南区（二期）棚改房项目提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的从业资质，合法合规。

（四）淅川县南区（二期）棚改房项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《河南仟问律师事务所关于淅川县南区（二期）棚改房项目的法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）



负责人：罗新建

经办律师：

罗新建

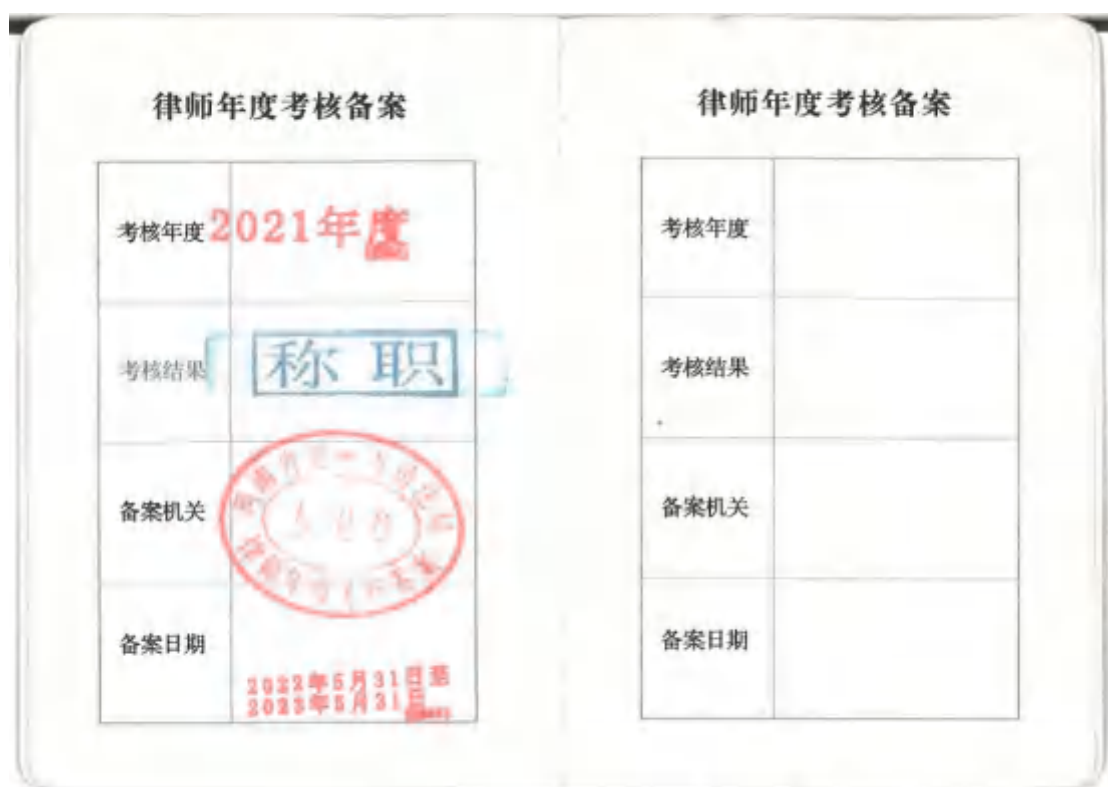
张 燕：张 燕

王宇杰：王宇杰

2022 年 12 月 9 日

附件：









河南仟问律师事务所  
关于邓州市三里河社区棚户区改造项目的  
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、	邓州市三里河社区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、	邓州市三里河社区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、	邓州市三里河社区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 02175 号

## 河南仟问律师事务所

### 关于邓州市三里河社区棚户区改造项目的 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，就邓州市三里河社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于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，就邓州市三里河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	邓州市三里河社区棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于邓州市三里河社区棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔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，对邓州市三里河社区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三里河社区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三里河社区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三里河社区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三里河社区棚户区改造项目发表如下法律意见：

#### 一、邓州市三里河社区棚户区改造项目情况

##### （一）主体资格

邓州市三里河社区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年08月21日
注册资本	60,000万元	营业期限	2020年08月21日至2050年08月20日
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《关于邓州市自然资源开发集团有限公司无存量隐性债务的情况说明》，公司系邓州市全资国企，无政府隐性债务。

综上，本所律所认为，邓州市自然资源开发集团有限公司作为有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，其作为邓州市三里河社区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

邓州市三里河社区项目的建设是当地政策关心人民群众的“民心工程”、“德政工程”，其目的是解决低收入家庭的住房难题，是贯彻以人为本构建和谐社会的重要举措，是一件利国利民的大好事。解决低收入群众的住房实际困难，大大

缓解了特困群众的住房压力,这将有利于人民群众对党和政府的向心力和凝聚力,有利于社会的稳定和发展。

同时对完善邓州市城区的发展建设具有极大的推动作用,本项目的建设将极大的改善邓州市城区商住条件,有利积聚人气,拉动城市框架,促进经济发展,对社会发展极为有利。

综上所述,该项目具有公益性。

## 2、收益性

根据《邓州市三里河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》,该项目收入来源为腾出土地出让收入,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

本项目安置区位于邓州市人民路以南、中州大道以西,南桥街以北区域。

建设规模及内容:该项目建设用地面积 28374.1 m<sup>2</sup>(约合 42.56 亩),总建筑面积 115824.18 m<sup>2</sup>(地上 84633.97 m<sup>2</sup>,地下 31190.21 m<sup>2</sup>),其中住宅建筑面积 80233 m<sup>2</sup>,商业建筑面积 1440.54 m<sup>2</sup>,社区配套建筑面积 2680.35 m<sup>2</sup>(包括社区养老服务设施、物业管理用房、党建活动室,交配电室,公厕等),大门建筑面积为 108.87 m<sup>2</sup>,地下建筑面积为 31990.21 m<sup>2</sup>。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等外网工程及小区配套道路、围墙。设计住宅 728 套,安置居住人数约 2330 人。设计机动车停车位共 897 个,非机动车停车位共 1794 个。

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 1 月 21 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 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),邓州市三里河社区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

2022年8月19日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市三里河社区棚户区改造项目建议书的批复》（邓发改审批[2022]85号），同意该项目建设。

## 3、可研批复

2022年11月18日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市三里河社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2022]157号），原则同意该项目建设。

## 4、用地手续

2022年9月15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》（用字地411381202200011号）。

2022年12月1日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第411381202200035号）。

2022年12月5日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《不动产权证书》（豫（2022）邓州市不动产权第0028660号）。

综上，本所律师认为，邓州市三里河社区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、邓州市三里河社区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

邓州市三里河社区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》，具备从业资质。

### （二）律师事务所及法律意见书

本所为邓州市三里河社区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、邓州市三里河社区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作为有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务,其作为邓州市三里河社区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)邓州市三里河社区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)为邓州市三里河社区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)邓州市三里河社区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三里河社区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

2023 年 3 月 24 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

商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目  
法律意见书



---

地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目  
的法律意见书

致：商丘市睢阳区市政建设局

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

# 目 录

第一部分 引言 .....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文 .....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况与公益性.....	5
三、项目审批情况.....	6
四、项目收益性与融资平衡安排.....	7
五、有关中介机构及文件.....	8
六、法律风险与管理评估.....	8
七、结论性意见.....	10

## 第一部分 引言

### 一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
区发改委	商丘市睢阳区发展和改革委员会
《专项评价报告》	《商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目的法律意见书》
日昇联合会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

### 二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

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

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

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

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

## 第二部分 正文

### 一、项目单位的主体资格

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

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

### 二、项目基本情况与公益性

#### （一）建设地点

商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目位于珠江路以南、凯旋路以东、香君路以北、经四路以西。

#### （二）建设内容及规模

本项目总用地面积 28,043.41 平方米，总建筑面积 108,309.76 平方米（其中地下面积 31,136.82 平方米），包括：住宅 71,196.65 平方米、其他建筑用房 5,976.29 平方米。

#### （三）项目的公益性

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

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

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

经核查，本所律师认为，商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

### 三、项目审批情况

#### （一）立项审批

2018年11月19日，商丘市睢阳区发展和改革委员会作出《商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目建议书的批复》（商睢发改〔2018〕119号），同意项目实施，并对该项目的建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等事项进行批复。

2019年10月23日，商丘市睢阳区发展和改革委员会作出《商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2019〕64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

2018年11月28日，商丘市自然资源和规划局作出《建设用地规划许可证》（地字第[2018]睢阳134号），建设项目用地符合城乡规划要求。

### （三）环评备案

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

经核查，本所律师认为，商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目取得可研批复、建设用地规划许可和环评审批，项目立项审批手续真实、有效。

### 四、项目收益性与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目收益通过专项收入来实现，因此，本项目具有收益性。

商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目总投资55,300万元，本次拟申请发行专项债券资金35,900万元。其中：2022年度已使用14,100万元，2024年计划使用21,800万元，本次申请使用7,400万元。根据项目资金平衡分析结果，商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目的本息资金覆盖率大于1.20。

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

## 五、有关中介机构及文件

### （一）律师事务所及《法律意见书》

本所为商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

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

### （二）会计师事务所及《专项评价报告》

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

日昇联合会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 914101006921924283 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0009995）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。日昇联合会所及经办会计师具备为商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目进行专项评价的业务资格。

## 六、法律风险与管理评估

### （一）利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经

济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

## （二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

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

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

可支配收益将优先用于专项债券本息偿付。

### （三）地方政府债务风险及其控制措施

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

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

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、商丘市睢阳区市政建设局系具有独立法人资格的事业单位，具备以商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目申请专项债券资

金的主体资格。

2、商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目取得可研批复、建设用地规划许可和环评审批，项目立项审批手续真实、有效。

4、商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

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

6、商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目申请专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(此页为《河南克谨律师事务所关于商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目的法律意见书》之签章页)



负责人: 田玉州  
田玉州

经办律师: 邹善梅  
邹善梅

刘豆豆  
刘豆豆

2021年6月29日



# 律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410600699954464B

河南克瑾

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11月21日

律师事务所登记事项 (二)

合伙 人	田宝洲
---------	-----



律师事务所登记事项 (一)

名称	河南景道律师事务所
住所	河南省郑州市郑汴路39号长 城威桥商务广场27层271 6号
负责人	田宝洲
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	豫司法律复法[2010]2号
批准日期	2010-01-04

律师事务所变更登记（八）

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	2017年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年01月01日



考核年度	
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年01月01日



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南德信律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411505394

法律职业资格  
或律师资格证号



持证人 郭善海

性别 女

身份证号 410727198704031528

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	河南德信律师事务所 专用章 年度考核备案
备案日期	

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31



执业机构 河南克遵律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 Y4101201611357446

法律职业资格  
或律师资格证 A20194117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 12 月 26 日



持证人 刘昱昱

性别 女

身份证号 412827199112270025

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	2018.5.31

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2019.5.31
有效期至	2020.5.31





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九里庄组

棚户区改造项目

法律意见书

2024年01月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦17楼1706室

电话：0371-60999796

# 关于驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组 棚户区改造项目 法律意见书

(2024)豫钟非诉字第009号

致：驻马店市驿城区房屋征收事务局

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”）作为驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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，就驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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	驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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《驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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、驻马店市驿城区房屋征收事务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驻马店市驿城区房屋征收事务局。

机构名称：驻马店市驿城区房屋征收事务局

机构性质：机关

机构地址：驻马店市驿城区中华路西段

负责人：崔抗洪

统一社会信用代码：11412801MB1E36171D

综上，本所律师认为：驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目位于驿城区顺河街道办事处，该项目拆迁范围为驻马店驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组，具体位于中华大道以北、高速公路以西、蔡州路以东、地方铁路以南围合区域，项目拆迁区域总面积约 570.0 亩，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物。项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 120000.0m<sup>2</sup>，拆迁总户

数为 146 户。征拆后可形成用于出让的净地面积约 380 亩，包括商住用地 100 亩和 280 亩工业仓储用地。

本项目采用实物安置方式对拆迁居民进行安置，新建安置房 439 套，安置住宅建筑面积共计 23880m<sup>2</sup>。项目安置社区位于驻马店市蔡州大道以东、北泉路以南、迎宾大道以西、开源安置社区以北区域内，安置房规划用地面积 10694.09m<sup>2</sup>（约合 16.00 亩）。

### （三）项目批复文件

驻马店市驿城区房屋征收事务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。

2018 年 12 月 7 日，河南省保障性安居工程领导小组办公室下发《关于调整驻马店市城市棚户区改造项目计划的复函》（豫保安居办函〔2018〕37 号），同意将“顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目”等 12 个项目部分货币安置调整为实物安置，项目总规模不变。

2024 年 1 月 9 日，驻马店市驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2024〕28 号），原则同意该项目建设。

本所律师认为：本项目已纳入棚改计划，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，驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目总投资 16,080.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 12,000.00 万元，期限十年，项目资本金 4,080.00 万元由财政资金安排。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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；在专项评价报告上签字的注册会计师均具备相应的资格。

## （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及注册会计师、律师事务所及律师均具备相应的资质。

## 四、项目公益性论述

城中村改造是党中央、国务院的重大决策，关系到经济社会发展大局。加强城中村改造，是转变经济发展方式的必然要求。当前经济发展上的特点与关键是要又好又快，而且经济社会发展的成果要惠及广大百姓，这是我们发展经济的最终目的。

通过本项目的实施能有效地改善城中村居民的居住条件，而且还能带动相关产业的繁荣，促进当地的经济的发展，可以推动所在地段的城市建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量，增加所在地区服务业的就业机会。

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）驻马店市驿城区房屋征收事务局具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区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，驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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，该项目已经纳入棚改计划，取得可研批复。在项目开工前需按规定和程序向相关审批部门申请办理其他手续。

（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驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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

2024年01月12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	河南省郑州市司法局	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	



河南钟秀律师事务所

关于驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组

棚户区改造项目

法律意见书

2024年01月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦17楼1706室

电话：0371-60999796

# 关于驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组 棚户区改造项目 法律意见书

(2024)豫钟非诉字第 011 号

致：驻马店市驿城区房屋征收事务局

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”）作为驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组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，就驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组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	驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组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《驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造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、驻马店市驿城区房屋征收事务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驻马店市驿城区房屋征收事务局。

机构名称：驻马店市驿城区房屋征收事务局

机构性质：机关

机构地址：驻马店市驿城区中华路西段

负责人：崔抗洪

统一社会信用代码：11412801MB1E36171D

综上，本所律师认为：驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组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

本项目拆迁范围为驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组，具体位于邓庄组、袁楼组围合区域，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物，项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 241,000m<sup>2</sup>，拆迁总户数为 290 户。该项目拆迁范围约 1,020 亩（其中安置房用地 34.8 亩），通过本次城中村改造拆迁整理，可形成用于本次项目出让的净地面积共计 700 亩，其中城镇住宅

用地 200 亩，工业用地 500 亩。

本项目安置社区位于驻马店市蔡州大道以东、北泉路以南、迎宾大道以西、开源安置社区以北区域内，安置房规划用地面积 23,220.5 m<sup>2</sup>（约合 34.80 亩）。本项目安置社区用地面积 23,220.5 m<sup>2</sup>（约合 34.8 亩），总建筑面积 71,923.1 m<sup>2</sup>，其中新建地上住宅建筑面积 52,360.0 m<sup>2</sup>（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 1047.2 m<sup>2</sup>，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 18,515.9 m<sup>2</sup>。

项目建成安置住房 866 套，全部用于拆迁居民回购安置。项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。

### （三）项目批复文件

驻马店市驿城区房屋征收事务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。

2018 年 12 月 7 日，河南省保障性安居工程领导小组办公室下发《关于调整驻马店市城市棚户区改造项目计划的复函》（豫保安居办函〔2018〕37 号），同意将“顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目”等 12 个项目部分货币安置调整为实物安置，项目总规模不变。

2024年1月9日，驻马店市驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2024〕30号），原则同意该项目建设。

本所律师认为：本项目已纳入棚改计划，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，驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目总投资34,300.00万元，其中：计划申请使用专项债券资金25,500.00万元，期限十年，项目资本金8,800.00万元由财政资金安排。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组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；在专项评价报告上签字的注册会计师均具备相应的资格。

## （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及注册会计师、律师事务所及律师均具备相应的资质。

## 四、项目公益性论述

城中村改造是党中央、国务院的重大决策，关系到经济社会发展大局。加强城中村改造，是转变经济发展方式的必然要求。当前经济发展上的特点与关键是要又好又快，而且经济社会发展

的成果要惠及广大百姓，这是我们发展经济的最终目的。

通过本项目的实施能有效地改善城中村居民的居住条件，而且还能带动相关产业的繁荣，促进当地的经济发展，可以推动所在地段的城市建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量，增加所在地区服务业的就业机会。

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）驻马店市驿城区房屋征收事务局具备以驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区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，驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组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，该项目已经纳入棚改计划，取得可研批复。在项目开工前需按规定和程序向相关审批部门申请办理其他手续。


（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。

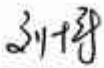
（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目法律意见书》之签字盖章页）



  
经办律师：贾付山

  
经办律师：刘博

  
2024年01月10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 专用章
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 专用章
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 专用章
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

# 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	合格	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	