

郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目
法律意见书



地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目

的法律意见书

致：河南沃森置业有限公司

河南克谨律师事务所受托担任郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

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》	《郑州市管城回族区南部片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》	《河南克谨律师事务所关于郑州市管城回族区南部片区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，对郑州市管城回族区南部片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、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郑州市管城回族区南部片区棚户区改造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郑州市管城回族区南部片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。

6、本法律意见书供郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目申请专项债券及发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目的项目单位为河南沃森置业有限公司，现持有《营业执照》，载明基本信息如下：

机构名称：河南沃森置业有限公司

法定代表人：金磊

统一社会信用代码：91410100589740430K

注册地址：郑州市管城回族区商城路2号

经营范围：房地产开发、销售与租赁；城市房屋拆迁(爆破工程除外)；对安置房开发及投资；农村城镇化建设工程施工；道路工程施工；水电工程施工；物业服务（以上项目凭有效资质证经营）；建筑材料及装饰材料销售。

经核查，本所律师认为，河南沃森置业有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以郑州市管城回族区南部片区棚户区改造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

郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目建设地点位于郑州市管城区南部，包括战马屯村、十八里河村、小王庄（西吴河）村、尚庄村等4个城中村。

（二）建设内容及规模

郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目本项目包括 99 个地块，净用地面积 676,398 m²，总建筑面积 2,394,796.08 m²。建设内容为：住宅楼、商业楼、停车场和配电站等公共设施。（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，提升了郑州市的形象，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，郑州市管城回族区南部片区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

（一）立项审批

2014年6月13日，郑州市管城回族区发展和改革委员会作出《关于郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（管发展统计〔2014〕97号），同意项目实施，并对该项目的建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等事项进行批复。

（二）用地审批

郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目已取得五个《不动产权证书》，具体情况如下：

权证编号	面积（平方米）	坐落
豫（2020）郑州市不动产权第0009594	28,379.63	占马屯南、郑新大道西
豫（2018）郑州市不动产权第0187784	27,534.41	站马屯南、霞飞路西
豫（2018）郑州市不动产权第0074283	81,799.51	郑新大道东、站马屯路南
豫（2018）郑州市不动产权第0203421	45,860.42	站马屯路北、中州大道西
豫（2018）郑州市不动产权第0187785	20,499.42	站马屯路南、中州大道西
豫（2018）郑州市不动产权第0187795	47,394.68	花溪东路北、霞飞路西

（三）棚改计划

2014年6月27日，河南省住房和城乡建设厅下发《关于下达2014年城市棚户区改造计划的通知棚》（豫建住保〔2014〕17号），郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目已列入省棚改计划。

经核查，本所律师认为，郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目已取得可研批复、土地证及省棚改计划，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《专项评价报告》，郑州市管城回族区南部片区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。

郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目总投资1,040,185.09万元，本项目计划申请使用专项债券90,000万元。根据项目资金平衡分析结果，郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目的本息资金覆盖率大于1.20。

经核查，本所律师认为，郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目具有收益性，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》

本所为郑州市管城回族区南部片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》（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郑州市管城回族区南部片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》

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为郑州市管城回族区南部片区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郑州市管城回族区南部片区棚户区改造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、河南沃森置业有限公司系具有独立法人资格的机关单位，具备以郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

2、郑州市管城回族区南部片区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、郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目已取得可研批复、土地证及省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目具有收益性，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、为郑州市管城回族区南部片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。

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郑州市管城回族区南部片区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31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：
314101005593995446464646

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)

合伙人	田玉州, 孙天义, 郭阔
-----	--------------

执业机构 **河南克谨律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101201411505384**

法律职业资格或律师资格证号 **A20104107270987**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2019年06月13日**



持证人 **邹善梅**

性别 **女**

身份证号 **410727198704031528**



律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	
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	
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

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 412827199112270026





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

巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡专项债券

法律
意
见
书

北京市中伦文德（郑州）律师事务所

(2023) 中伦法字第 022 号

目 录

一、主体资格审查.....	6
二、申报项目的基本情况.....	7
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.....	12
六、综合性意见.....	14
七、附件.....	16

致：巩义市北山口镇人民政府

北京市中伦文德（郑州）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，具备对巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡专项债券发行出具相关法律意见书的资格。本所接受委托，就关于巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡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	巩义市住房保障和房产管理中心
项目业主	指	巩义市北山口镇人民政府
本所	指	北京市中伦文德（郑州）律师事务所
本所律师	指	指本所万卫强、郑媛媛律师
申报项目/本项目	指	巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）
《实施方案》	指	《巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡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）
《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，本期巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡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号文的规定。

（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巩义市住房保障和房产管理中心，其基本情况如下：

名称：巩义市住房保障和房产管理中心

统一社会信用代码：12410181416283040Q

机构性质：事业单位

机构地址：河南省巩义市东区紫荆路中段平安街102号

负责人：孙孟伟

登记机关：巩义市事业单位登记管理局

本所律师认为：巩义市住房保障和房产管理中心系由巩义市事业单位登记管理局登记的事业单位，具有独立的法律主体资格。

（三）项目业主

根据《实施方案》、可行性研究报告批复等文件，本次债券发行对应的项目业主为巩义市北山口镇人民政府，其基本情况如下：

名称：巩义市北山口镇人民政府

统一社会信用代码：1141018100531229XM

机构性质：机关

机构地址：巩义市北山口镇青龙大道173号

负责人：康涛涛

赋码机关：中共巩义市委机构编制委员会办公室

本所律师认为：巩义市北山口镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的政府机关，具备以巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）申请政府专项债券资金的主体资格。

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

根据《实施方案》，项目建设地点位于巩义市北山口镇S235以北，东风社区以西。

项目征收范围位于北山口镇东风村、底沟村，涉及征收 183 户，征收房屋建筑面积约 27400.00 m²，全部为住宅。本项目拟采用新建安置房原地安置方式实施，新建安置房 364 套，安置住宅面积 37669.93 m²，安置区位于巩义市北山口镇 S235 以北，东风社区以西，规划总占地面积为 25206 m²（约合 37.81 亩），其中：建筑占地面积 6227.16 m²，景观绿地面积 7587.01 m²，道路及硬化铺装面积 11391.83 m²。

规划总建筑面积 44441.67 m²，其中，地上建筑建筑面积 38367.56 m²，主要包括新建住宅建筑面积 37669.93 m²，社区综合配套用房建筑面积 386.54 m²（社区卫生服务站 116.83 m²，居家养老服务设施 204.67 m²，消防控制室 65.04 m²），消防水箱间 63.59 m²，配电室 247.50 m²；地下建筑建筑面积 6074.11 m²，主要包括地下人防 4053.03 m²，设备及其它 2021.08 m²。

项目地块建筑密度 24.71%，容积率 1.52，绿地率 30.10%，机动车停车位 187 个，非机动车停车位 740 个。项目建成后，可提供安置房 364 套，可安置人数 1165 人。

（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 24516.70 万元。本项目资本金 10016.70 万元，占总投资的 40.86%。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。本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 14500.00 万元，占项目资金筹措总额的 59.14%。根据资金使用计划，本项目计划 2024 年申请使用专项债券 8000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请

使用专项债券 3500.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2026 年申请使用专项债券 3000.00 万元，债券期限为 7 年。

（三）申报项目的公益性及收益性

1. 公益性

本项目通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动巩义市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

（1）项目的建设是改善投资环境、提升土地价值的需要。发展房地产业可以拉动内需，据统计，现在的房地产业的发展，在整个国民经济中占有重要的地位，每年可以拉动 GDP 增长 2% 左右。房地产业的产业链条很长，可以带动建材、家用电器、住宅装修、家具等一系列产业的发展。此外，房地产业和金融业合并在一起，被称为经济发展的温度计，房地产业对金融业发展的重要性无可比拟。本项目的建设，可以加快巩义市的城市建设与发展，扩大居民的住房消费，有效地提高资金的利用率，带动房地产信贷相关业务的发展，推动当地国民经济的快速发展。

（2）提升城市形象。本项目将遵照巩义市城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对项目区域的面貌改善效用巨大，为巩义市经济社会持续快速发展奠定了基础。

（3）项目的建设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，周围区域将随着项目的建成进入快速的发展阶段。

因此，项目建设可以提升巩义对外开放、招商引资的城市形象，加快区域的发展步伐，进一步促进地方经济的发展。

（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：

2023年2月15日，本项目取得巩义市发展和改革委员会出具的《巩义市发展和改革委员会关于巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）可行性研究报告的批复》（巩发改〔2023〕15号），原则同意该可行性研究报告内容，并就建设项目选址、建设规模和主要建设内容、总投资及资金筹措等作出批复。

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）显示，本项目已经纳入河南省2023年棚户区改造计划。

本所律师认为：本项目已经取得项目可研批复等文件，文件合法有效，后期应根据项目具体需要办理相关手续。

三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》及《财务评估报告》，本项目计算期内累计资金流入72016.70万元，累计资金流出56091.63万元，累计现金结余15925.07万。本项目全部14500.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有15925.07万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.82

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）影响项目施工进度或正常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：项目已开始前期准备工作，合理安排后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

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。债券的偿债资金来源主要是土地出让收入。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《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）等规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省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。

（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的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，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、注册会计师资质

河南弘立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》，河南弘立会计师事务所有限公司持有统一社会信用代码为91410100764851745A的《营业执照》及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：001107），是依法设立且有效存续的有限责任公司，具有从业资质。河南省注册会计师协会为校莹颁发了《注册会计师执业证书》（执业证编号：410000090058），年检结果为年检通过，河南省注册会计师协会为何红颁发了《注册会计师执业证书》（执业证编号：410000090057），年检结果为年检通过，校莹、何红具有相应的从业资质。

（二）《法律意见书》及律师事务所、执业律师资质

北京市中伦文德(郑州)律师事务所为本项目专项债券申报出具《法律意见书》，北京市中伦文德(郑州)律师事务所是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，持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000MD0234605W），具有从业资质。河南省司法厅为万卫强颁发了《律师执业证书》（执业证编号：14101200210120654），考核结果为称职，河南省司法厅为郑媛媛颁发了《律师执业证书》（执业证编号：14101201511271825），考核结果为称职，万卫强、郑媛媛具有相应的从业资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构及从业人员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、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43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巩义市住房保障和房产管理中心，系由巩义市事业单位登记管理局登记的事业单位，具有独立的法律主体资格；巩义市北山口镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的政府机关，具备以巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）申请政府专项债券资金的主体资格。

2. 本项目通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动巩义市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

3. 本项目已经取得项目可研批复等文件，文件合法有效，后期应根据项目具体需要办理相关手续。

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、注册会计师、律师事务所、执业律师均具备相应的从业资质。

(本页无正文,系《巩义市北山口镇大棚户区改造项目(东风社区二期)收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》签署页)



北京市中伦文德(郑州)律师事务所

负责人



经办律师:

Handwritten signature of Wan Weiqiang in black ink.

(万卫强)

经办律师:

Handwritten signature of Zheng Yuan in black ink.

(郑媛媛)

2023年3月30日

七、附件

1. 律师事务所资质证书



律师事务所分所登记事项

名称	北京中伦文德(郑州)律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区 商务内环路文德大厦 写字楼18层
负责人	周健
首席律师	周健 郭峰
设立资产	100万元
主管机关	二七区人民法院
批准文号	豫司法律管发[2019]第1号
批准日期	2019年02月01日

律师事务所分所变更登记(一)

事项	变更	日期
		年 月 日
名		年 月 日
址		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
任		年 月 日
理		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记(二)

事项	变更	日期
负责人	周健 李吉云 郭峰	2024.9.15 2024 2024
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记(一)

事项	变更	日期
	周健	2024.11.12
		年 月 日
	甄星辉	2022.10.11
		年 月 日
	李吉云	2025.07.31
		年 月 日
	李 昊(撤)	2025.09.01
		年 月 日
	周健 甄星辉	2025.11.12 2024.11.12
		年 月 日
	李吉云(撤)	2025.11.12
		年 月 日
		年 月 日



律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2021年6月31日 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	
备案日期	2022年6月31日 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	
备案日期	2023年6月31日 2024年5月31日

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	
备案日期	2024年5月31日 2023年5月31日



执业机构 北京京史伦文律师事务所
 执业证类别 专职律师
 执业证号 141012015313522
 法律职业资格
 或律师资格证号 A20134114
 发证机关 河南省司法厅
 发证日期 2020年 月 日

持证人 郭媛媛
 性别 女
 身份证号 411492198895217644






律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

律師年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	北京市中伦文德(天津)律师事务所
备案日期	2024年5月31日



律師年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	北京市中伦文德(天津)律师事务所
备案日期	2024年5月31日 2025年5月31日



巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目
(和义雅苑) 收益与融资自求平衡专项债券

法
律
意
见
书

安徽华人律师事务所
(2022) 华律法字第 530 号



目 录

一、主体资格审查.....	6
二、申报项目的基本情况.....	7
三、项目收益与融资平衡.....	9
四、项目风险评价及控制措施.....	10
五、申报文件及中介机构.....	12
六、综合性意见.....	12
七、附件.....	16

致：巩义市杜甫路街道办事处

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，具备对巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目（和义雅苑）收益与融资自求平衡专项债券发行出具相关法律意见书的资格。本所接受委托，就关于巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目（和义雅苑）收益与融资自求平衡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
项目业主	指	巩义市杜甫路街道办事处
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所王翔、徐道李律师
申报项目/本项目	指	巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目 (和义雅苑)
《实施方案》	指	《巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目（和义雅苑）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目（和义雅苑）收益与融资自求平衡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）
《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）
《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）
《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，本期巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目（和义雅苑）收益与融资自求平衡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）项目业主

根据《实施方案》、可行性研究报告批复等文件，本次债券发行对应的项目业主为巩义市杜甫路街道办事处，其基本情况如下：

名称：巩义市杜甫路街道办事处

统一社会信用代码：11410181755170550D

机构性质：机关

机构地址：巩义市新华路 23 号

负责人：李超勇

赋码机关：中共巩义市委机构编制委员会办公室

本所律师认为：巩义市杜甫路街道办事处系中共巩义市委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，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，符合申请使用专项债券主体资格。

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

根据《实施方案》，本项目征收范围位于杜甫路街道永安路以西、杜甫路以东的和义外沟村，永厚陵区域内。涉及征收 258 户，征收房屋建筑面积约 38540 m²，全部为住宅。征收区域占地面积 133.28 亩，本项目建设用地 13.28 亩，腾出可出让土地为 80 亩（土地性质为二类住宅用地），其它用地 40 亩。

本项目的建设主要为安置和义外沟村居民，项目拆迁共涉及总占地面积 133.28 亩，拆迁范围为杜甫路街道永安路以西、杜甫路以东的和义外沟村，永厚陵区域内，本项目属于原地安置，安置区占地面积 8851.00 m²（约合 13.28 亩）。

项目总建筑面积 14816.48 m²，地上建筑包括新建住宅建筑面积 12053.58 m²、商业建筑面积 1475.85 m²、公共配套用房建筑面积 722.78 m²，地下建筑面积 564.27 m²。建筑密度 17.29%，容积率 1.61，绿地率 30.12%，机动车停车位 83 个，全部是地上停车位；非机动车

停车位 310 个（含地上非机动车停车位 244 个，地下非机动车停车位 66 个）。项目建成后，可提供安置房 122 套，可安置人数 390 人。

（具体安置时，以实际需求为准，超出或不足部分，市内统筹其它安置点进行安置）。

项目建设内容如下：

1) 建筑工程

项目主要建设内容包括 2 栋 18 层框剪结构的住宅楼,1 栋 3 层框架结构的配套服务用房（含配套商业、社区便民店、社区综合服务用房、居家养老服务设施、其他配套服务用房），住宅地下室。

2) 设备购置

包括电梯 4 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

3) 公用及辅助工程

包括项目地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

（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 7657.98 万元。本项目资本金 2357.98 万元，占总投资的 30.79%。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。本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 5300.00 万元，占项目资金筹措总额的 69.21%。根据资金使用计划，本项目计划 2023 年申请使用专项债券 4300.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2024 年申请使用专项债券 1000.00 万元，债券期限为 7 年。除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（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，是推动当地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》，本项目收入来源于土地出让收入，故本项目具有一定的收益性。

（四）申报项目的审批情况

根据主管部门和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：

2022年5月24日，巩义市发展和改革委员会就本项目出具《关于巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目（和义雅苑）可行性研究报告的批复》（巩发改[2022]63号），原则同意该项目可行性研究报告，并就项目名称、项目选址、建设规模和主要建设内容、总投资及资金来源等作出批复。

本项目已取得用地预审与选址意见书（用字第410181202200018号）。

本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划。（详见附件：《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追加下达郑州市2022年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函[2022]2号）

本项目已经取得可研批复、用地预审与选址意见书、纳入棚户区改造计划等文件，文件合法有效，后期应根据项目具体需要办理相关手续。

三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》和《财务评估报告》，计算期内累计资金流入23657.98万元，累计资金流出18873.71万元，累计现金结余4784.27万元。本项目全部5300.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有4784.27万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.68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统一社会信用代码为 91410100559624535D 的《营业执照》及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），是依法设立且有效存续的有限责任公司，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. 本申报项目的项目业主为巩义市杜甫路街道办事处，系中共巩义市委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，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，符合申请使用专项债券主体资格。

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，是推动当地经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

3. 本项目已经取得可研批复、用地预审与选址意见书、纳入棚户区改造计划等文件，文件合法有效，后期应根据项目具体需要办理相关手续。

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，系签署页)



负责人：



经办律师：

王翔

(王翔)

经办律师：

徐道李

(徐道李)

2024年8月17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）

曹春健, 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, 潘天宇, 洪波, 任莹, 王俊杰, 王金重, 刘亚鹏, 曹石明, 陈群, 李道达, 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

律师事务所年度检查考核记录

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



合格

合肥市司法局 2023年3月

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 13401201610278511

法律职业资格
或律师资格证号 A20133416221333

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2021年06月24日



持证人 徐道李

性别 男

身份证号 342423199111266598



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

北京盈科（合肥）律师事务所
巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）
收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

[2022]盈合肥非诉字第HF2684-2号

2024年9月



中国合肥市政务区华润大厦A座26、27层，邮编：230091

电话/Tel: 0551 65951200 网址/Website: www.yingkelawyer.com/

北京|上海|广州|深圳|天津|合肥|石家庄|沈阳|大连|长春|武汉|长沙|济南|青岛|南京|苏州|杭州|无锡|宁波|福州|厦门|呼和浩特|成都|昆明|拉萨|佛山|乌鲁木齐|南宁|贵阳|泉州|郑州|太原|银川|南昌|温州|东莞|珠海|西安|重庆|哈尔滨|海口|晋城|金华|荆州|徐州|绵阳|常州|南通|库尔勒|惠州|慈溪|绍兴|扬州|嘉兴|连云港|烟台|昆山|纽约|芝加哥|伦敦|布鲁塞尔|布达佩斯|香港|维罗纳|米兰|华沙|伊斯坦布尔|首尔|新加坡|特拉维夫|迪拜|圣保罗|墨西哥城|马德里|莫斯科|里斯本|瓦伦西亚|波兹南|格但斯|克里约热内卢|台北|雅典|摩纳哥|巴塞罗那|布宜诺斯艾利斯|柏林|布拉迪斯拉发|布拉格|苏黎世|哈萨克斯坦|吉尔吉斯斯坦|蒙古|巴黎|波尔多

释义	3
重要提示及说明	5
一、本次申报发行基本信息	6
二、发行相关主体	7
(一) 发行人	7
(二) 主管部门	8
(三) 项目业主	9
三、申请项目情况	9
(一) 申请项目基本情况	9
(二) 项目公益性	10
(三) 项目计划与进展	10
(四) 项目收益与融资平衡	11
(五) 债券的募集资金用途	11
(六) 对应资产管理	12
四、相关文件及中介机构业务资质	12
(一) 《财务评估报告》及会计事务所资质	12
(二) 《法律意见书》及律师事务所资质	13
五、法律风险评估	13
(一) 资金使用方面风险	13
(二) 项目建设施工方面	14
(三) 项目收益风险	14
(四) 利率波动风险	15
六、结论	15

释义

在本法律意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

名词	释义
本申报项目	巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）收益与融资自求平衡专项债券
本所/本所律师	北京盈科（合肥）律师事务所/律师
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
《意见》	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）
《发行工作意见》	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
《试点通知》	《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号文）
《预算管理办法》	《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号文）
《限额管理实施意见》	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文）
《风险预案通知》	《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号文）
《资本金制度的通知》	《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发〔1996〕35号）
《调整资本金制度的通知》	《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）
《专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	《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》（中共中央办公厅、国务院办公厅2019年6月10日印发）

《实施方案》	《巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	河南弘立会计师事务所有限公司出具的《巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
元、万元	人民币元、万元

北京盈科（合肥）律师事务所
巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）
收益与融资自求平衡专项债券
之
法律意见书

[2022]盈 合肥 非诉 字第 HF2684-2 号

北京盈科（合肥）律师事务所接受委托，就巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）收益与融资自求平衡专项债券有关法律事项出具本法律意见书。

本所律师根据《证券法》、《意见》、《发行工作意见》、《试点通知》、《预算管理办法》、《限额管理实施意见》、《风险预案通知》、《资本金制度的通知》、《调整资本金制度的通知》、《专项债券发行及项目配套融资工作的通知》及其它相关法律、法规、规章、规范性文件规定，出具本法律意见书。

重要提示及说明

本所律师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、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行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。

本所律师出具本法律意见书依赖于项目委托人、主管部门及项目中介已向本所律师提供的文件资料。对于出具法律意见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机构出具的证明文件作判断。本所律师同

意将法律意见书作为巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）收益与融资自求平衡专项债券申请及发行之法律文件。

本所律师仅就申请项目专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表意见，本法律意见书中专项评价报告、专项债券方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师同意部分或全部在实施方案中自行引用法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅作为申请及发行项目收益专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。

鉴于此，本所律师根据相关法律法规的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对有关文件和有关事实进行了核查和验证，出具如下法律意见。

一、本次申报发行基本信息

根据《实施方案》记载，本项目资金筹措总额为 5611.46 万元，计划申请使用收益与融资自求平衡专项债券融资 4200.00 万元，根据资金使用计划，2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 3000.00 万元；2024 年拟申请使用 7 年期专项债券 1200.00 万元。募集资金拟专项用于巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期），由项目实施后土地出让收入偿还本息。

本项目资本金 1411.46 万元，其中 120.00 万元用于支付建设期债券利息，1291.46 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付，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。

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年
一	总投资	5611.46	282.29	3564.58	1764.58
1	建设投资	5491.46	282.29	3564.58	1644.58
2	建设期债券利息	120.00	0.00	0.00	120.00
二	资金筹措	5611.46	282.29	3564.58	1764.58
1	发行债券	4200.00	0.00	3000.00	1200.00
2	资本金	1411.46	282.29	564.58	564.58
2.1	用于项目投资	1291.46	282.29	564.58	444.58
2.2	用于建设期债券利息	120.00	0.00	0.00	120.00

河南省人民政府根据《预算法》、财预〔2017〕89号文、财预〔2016〕155号文及财预〔2018〕34号文相关规定，作为发行人代为发行专项债券，转贷巩义市人民政府供相关项目方使用。

根据国家和河南省有关债务余额规定，本次发行规模将由河南省财政部门审核确定并向财政部备案，确保本次发行规模在国务院批准的河南省专项债务限额内。

本所律师认为，本次专项债券申请使用以未来收益作为偿还来源，系地方政府合理举债的合法合规行为，符合国家政策导向，系服务于社会和人民，服务于国民经济建设，具有一定收益的公益性事业项目。但本次申请使用尚需巩义市人民政府批准并报经河南省财政厅审核，经河南省人大常委会审议通过并报财政部备案后方可实施。

二、发行相关主体

（一）发行人

1、法律地位

根据项目《实施方案》，本次申请使用由河南省人民政府代巩义市申请，即

河南省人民政府为发行人，符合财预〔2017〕89号关于省级政府发行转贷市县使用之规定。

2、河南省概况

河南是全国重要的区域性综合能源基地，原煤产量、电力装机规模、发用电量、油气管道长度均居全国前列。河南东接安徽、山东，北界河北、山西，西连陕西，南临湖北，全省总面积16.7万平方千米。截止2023年末，河南全省常住人口为9815万人。全省现有郑州、开封、洛阳、平顶山、安阳、鹤壁、新乡、焦作、濮阳、许昌、漯河、三门峡、南阳、商丘、信阳、周口、驻马店等17个省辖市，济源1个省直管市，20个县级市，82个县，54个市辖区。

3、河南省经济财政概况

河南是中国经济大省，GDP总量列全国第五位、中西部第一位，以河南为主体的中原经济区为中国第四大经济区。初步核算，全年全省地区生产总值59132.39亿元，比上年增长4.1%。其中，第一产业增加值5360.15亿元，增长1.8%；第二产业增加值22175.27亿元，增长4.7%；第三产业增加值31596.98亿元，增长4.0%。三次产业结构为9.1：37.5：53.4。

全年人均地区生产总值60073元，增长4.4%。

4、发行人债务管理情况

经河南省人大常委会批准，2023年河南省共发行政府债券十一批次，债券金额合计4079.0065亿元，首次超过4000亿元，其中：新增债券2442.3437亿元、再融资债券1636.6628亿元。

经本所律师对发行人公开信息的进行核查，河南省经济持续健康发展，财政收入保持稳步快速增长，存续债务严格控制在限额以内，具备良好的债券发行条件。

（二）主管部门

本项目主管部门巩义市住房保障和房产管理中心，性质为事业单位，统一社会信用代码为12410181416283040Q，法定代表人为孙孟伟，住所位于河南省巩

义市东区紫荆路中段平安街 102 号，经费来源为事业收入，开办资金为 6062 万元，登记管理机关为巩义市事业单位登记管理局。

（三）项目业主

项目业主为巩义市站街镇人民政府。

机构名称：巩义市站街镇人民政府

机构性质：机关

机构地址：巩义市站街镇县府街 34 号

负责人：康艳华

赋码机关：中共巩义市委机构编制委员会办公室

颁发日期：2019 年 12 月 27 日

统一社会信用代码：11410181005312249J

本所律师认为，经核查目前项目业主依法具有独立的法律地位，符合有关法律、法规和规范性文件的规定，具有作为本项目业主的主体资格。

三、申请项目情况

（一）申请项目基本情况

根据《实施方案》本次计划申请使用巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）收益与融资自求平衡专项债券，面值总额 0.42 亿元，项目收益主要来源于项目实施后土地出让收入。本次申报项目巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期），位于巩义市站街镇三彩社区以西、唐三彩路以东、三彩社区二期以南、小黄冶村沟地以北。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，该项目已获得国家有权部门批准情况及取得相关产权证情况如下：

- 1、本项目已经完成可行性研究报告编制。
- 2、本项目已取得巩义市发展和改革委员会关于《巩义市站街镇城中村改造

项目（三彩社区四期）可行性研究报告的批复》（巩发改[2022]62号）。

3、本项目已取得用地预审与选址意见书（用字第410181202200010号）。

4、根据郑州市生态环境局巩义分局出具的说明，本项目无需办理环评手续。

5、本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划。[《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追加下达郑州市2022年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函[2022]2号）]。

本所律师认为，巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）的开发进程取得了相关主管部门的批准或核准，包括可研批复、用地预审与选址意见书、环评说明等；已取得的批准或核准文件真实有效，未违反国家产业政策、投资管理、土地管理、规划管理及其他法律、法规和规范性文件的规定。

（二）项目公益性

巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）具有显著的社会公益性，项目的实施符合国家、河南省、郑州市规划，具备社会、经济、生态等各方面效益。项目的建设通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。项目建成后，巩义市生态环境能够得到极大改善，城市形象能够得到极大提高，人民群众的获得感、幸福感、满足感也能够相应得到极大提升。

（三）项目计划与进展

项目建设计划：

本项目建设周期为30个月，已于2022年6月开始前期准备工作，2024年12月竣工。

项目建设进展：

该项目已完成项目可研报告，取得可研批复、用地预审与选址意见书、环评说明等。

本项目为实物安置，专项债券资金用于实物建设。本项目已经列入2022年

河南省棚户区改造计划，项目前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

（四）项目收益与融资平衡

根据《实施方案》，巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）总投资为 5611.46 万元，总投资的 25.15%（1411.46 万元）为单位项目资本金；计划 74.85%（4200.00 万元）的资金需求由发行专项债券来满足。

根据河南弘立会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具的《财务评估报告》，在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“巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为，本项目资本金占总投资的比例符合我国专项债券法律法规规章及有关政策文件对项目资本金比例的规定，符合项目收益专项债券对项目收益与融资要求达到平衡的要求。

（五）债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本期债券募集资金将用于巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）的建设投资，建设期债券利息全部由资本金支付。该项目属于有一定收益的公益性事业项目。

1、项目区位

项目建设地点位于巩义市站街镇三彩社区以西、唐三彩路以东、三彩社区二期以南、小黄冶村沟地以北。

2、建设规模

本项目建设主要为安置小黄冶村，项目拆迁共涉及 1 个村庄总占地面积 380 亩，拆迁范围为小黄冶村 S237，东西两侧各 100 米；小黄冶村东至 S237，西至唐三彩路，南至大黄冶村，北至新沟村，涉及征收 74 户，征收房屋建筑面积约 11050 m²，全部为住宅。

本项目属于异地安置，安置区占地面积为 24.52 亩，约为 16349 m²，共建设 128 套安置房。项目总基地面积约为 3050 m²，总建筑面积约为 18690 m²，其中地上建筑面积 18690 m²，地下建筑面积 0 m²。安置房建筑 14690 m²，安置区配套幼儿园建筑面积为 4000 m²。项目主要建设安置住宅、安置区配套幼儿园以及安置区道路、管网等基础配套设施。

3、提供的公共产品和服务内容

本项目为棚户区改造项目，属于有一定收益的公益性项目，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径。项目建成后可以提高巩义市城市形象，改善人民生活，促进社会和谐和经济发展。

本所律师认为，本项目符合巩义市相关规划及专项规划。

（六）对应资产管理

根据《实施方案》，并经本所律师核查，发行对应项目资产、建设用地使用权、项目运营及收益属于项目业主。项目业主出具的承诺函承诺“关于本期专项债券发行对应资产及收益，我单位保证在还清专项债券发行本金及利息前不会用于为本单位、本单位关联方、政府、政府融资平台等主体融资的债务提供抵押、质押以及其他任何形式担保的事项，收益也不会挪作他用。确保该产品的本金及收益得到按时兑付。”

本所律师认为，项目的承诺符合法律法规的规定，项目对应资产的独立性能够得到保证。

四、相关文件及中介机构业务资质

（一）《财务评估报告》及会计事务所资质

河南弘立会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具了《财务评估报告》，该报告认为本项目可以以发行专项债券的方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后，通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满

足本项目专项债券还本付息要求。根据河南弘立会计师事务所有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100764851745A）、《会计师事务所执业证书》（证书编号：41000074），符合要求的具备会计事务所资质的第三方机构。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

北京盈科（合肥）律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所是经安徽省司法厅批准设立并核发《律师事务所执业许可证》（证号：31340000085240504T），已通过律所年度考核，具备为本期债券发行前期准备工作提供法律服务的主体资格。本所指派王宝钢律师、吴海峰律师作为出具本法律意见书的律师，该二位律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了律师年度年检。

本所律师认为，本阶段暂不涉及承销机构、评级机构、监管银行等，已根据规定引入具有资质的专业咨询机构、会计事务所、律师事务所为项目提供服务并出具相关文件。

五、法律风险评估

（一）资金使用方面风险

1、违法违规使用资金的风险

根据法律规定及国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号等文件，《实施方案》安排募集资金将全部用于申报项目，不用于其他用途，但在资金下达、项目建设过程中，资金经手人可能存在违规占用、挪用募集资金的风险。

2、风险控制

根据法律法规和有关政策，项目所募集资金由河南省人民政府转贷项目所在地政府使用，并将制定资金使用管理办法，项目所在地财政部门及有关支付中心将依法依规办理资金结转。项目主管部门将对本次申请使用对应项目有关资金实施“专款专户”管理。

因此，本所律师认为，发行人与有关主体财政部门依法行政能力较好，资金使用透明度高，募集资金的违法违规使用风险较低。

（二）项目建设施工方面

1、工期拖延和工程事故风险

项目建设为复杂工程，一般存在工期拖延和工程事故的可能性。项目建设涉及到建设方、施工方、设计方、监理方、材料供应方等多方主体，容易因一方原因或多方原因出现工期拖延或出现工程事故，工期延误和工程事故均可能导致工程投资增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、风险控制

申报项目建设期间，项目实施中业主方面对不同参建单位要采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。另在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作，并在相关交易文件中设定风险防范条款。

本所律师认为，此风险可以通过调研、预审、投保及合同风险防范等降低风险，能够审慎地推进项目建设，风险可控。

（三）项目收益风险

1、项目收益风险

项目建设完成后，可能会出现下列项目收益风险，包括不限于项目经营管理混乱导致运营成本上升，财务管理制度混乱，对未来经营收入的判断不准确等风险，这些风险将影响着项目收益以及本次发行债券的还本付息。

2、风险控制措施

项目业主将加强内部管理，健全内部管理制度，及时考核监督，确保制度落实到位，保障运营秩序高效、有序；健全完善财务管理制度，培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质。

本所律师认为，通过风险控制措施可适当降低该风险，风险可控。

（四）利率波动风险

1、利率波动风险

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项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2、风险控制措施

为控制项目融资平衡风险，《实施方案》设定动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

本所律师认为，本项目通过风险控制措施可适当降低该风险，风险可控。

六、结论

综上，本所律师认为，申请项目符合国家战略规划，具备申请政府专项债券的条件，但尚需取得发行的省级人民政府批准及向国家财政部备案；项目主管部门为合法存在的主体，属于项目所属地行政机关；项目已取得可研批复、用地预审与选址意见书、环评说明等必备的批准文件，具备建设实施的许可手续，项目实施后相应资产及收益权归项目单位；申请项目具有公益性，可以实现项目收益和融资自求平衡，符合申请使用地方政府专项债券要求。

本法律意见书正本一式六份，无副本，经本所承办律师签字并加盖本所公章后方生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

[本页无正文，为巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书签字页。]



经办律师：王宝桐
吴雪峰

2024年9月9日



仅供此次申请巩义市站街镇城中村改造项目(三彩社区四
期)收益与融资自求平衡专项债券使用

仅供此次申请巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）收益与融资自求平衡专项债券使用





仅供此次申请巩义市站街镇城中村改造项目(三彩社区四期)收益与融资自求平衡专项债券使用

执业机构	北京盈科（合肥） 律师事务所		
执业证类别	专职律师	持证人	王宝钢
执业证号	13401200310681626	性别	男
法律职业资格 或律师资格证号	(94) 可律证字第628 号	身份证号	340102197112131514
发证机关	安徽省司法厅		
发证日期	2023年11月29日		



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	
备案日期	2024年1月25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 北京盈科（合肥）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201410833237

法律职业资格
或律师资格证号 A20113401221065

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2023年12月19日



持证人 吴海峰

性别 男

身份证号 340123198801305790



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	

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券

法
律
意
见
书

安徽华人律师事务所
(2022)华律法字第938号



目 录

一、主体资格审查.....	6
二、申报项目的基本情况.....	7
三、项目收益与融资平衡.....	10
四、项目风险评价及控制措施.....	10
五、申报文件及中介机构.....	12
六、综合性意见.....	13
七、附件.....	15

致：巩义市孝义街道办事处

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，具备对巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券发行出具相关法律意见书的资格。本所接受委托，就关于巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）收益与融资自求平衡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
项目业主	指	巩义市孝义街道办事处
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所王翔、徐道李律师
申报项目/本项目	指	巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）
《实施方案》	指	《巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券实施方案》
《专项评价报告》	指	《巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）收益与融资自求平衡专项评价报告》
《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，本期巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）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号文的规定。

（二）项目业主

根据《实施方案》、可行性研究报告批复等文件，本次债券发行对应的项目业主为巩义市孝义街道办事处，其基本情况如下：

名称：巩义市孝义街道办事处

统一社会信用代码：114101817571010574

机构性质：机关

机构地址：巩义市孝义路38号

负责人：刘旭辉

赋码机关：中共巩义市委机构编制委员会办公室

本所律师认为：巩义市孝义街道办事处系中共巩义市委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，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。

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

根据《实施方案》，本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共6个村，拆迁范围内土地面积约1423.03亩。涉及征收居民户数652户，征收房屋建筑面积约97148 m²，全部为住宅。本项目完成后，预计腾出可出让土地面积510亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

项目总安置规模：本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房1219套，安置住宅面积153329.27 m²。

项目安置地块分为三个地块，分别为允吉园、腾飞北园、腾飞南园，规划总用地面积64914.16 m²（合97.37亩）。

项目规划总用地面积64914.16 m²（合97.37亩），其中：建筑占地面积11353.48 m²，绿地面积20871.04 m²，道路及硬化面积32689.64 m²。

规划总建筑面积153329.27 m²，其中：地上建筑建筑面积138013.33 m²（包括新建住宅建筑面积134508.10 m²，公共配套用房建筑面积2688.82 m²，电气设备用房建筑面积816.41 m²），地下建筑建筑面积15315.94 m²。

项目规划机动车停车位610个，非机动车停车位2438个。项目建成后，可提供安置房1219套，可安置人数3902人。

允吉园、腾飞北园、腾飞南园分述如下：

1) 允吉园安置地块规划用地面积26850.59 m²（合40.28亩），其中：建筑占地面积4424.33 m²，绿地面积8653.95 m²，道路及硬化面积

13772.31 m²。

该安置地块规划总建筑面积 58070.17 m²，其中：地上建筑建筑面积 52974.13 m²（包括新建住宅建筑面积 51378.13 m²，公共配套用房建筑面积 1277.00 m²，电气设备用房建筑面积 319.00 m²，地下建筑建筑面积 5096.04 m²（包含主楼地下室建筑面积 1917.59 m²，人防工程 3178.45 m²）。

该安置地块建筑密度 16.48%，容积率 1.97，绿地率 32.23%，机动车停车位 244 个，非机动车停车位 976 个。项目建成后，可提供安置房 488 套，可安置人数 1562 人。

2) 腾飞北园：腾飞北园安置地块规划用地面积 8522.60 m²（约合 12.78 亩），其中：建筑占地面积 1619.64 m²，绿地面积 2731.49 m²，道路及硬化面积 4171.47 m²。

该安置地块规划总建筑面积 15054.74 m²，其中：地上建筑建筑面积 14782.76 m²（包括新建住宅建筑面积 14605.12 m²，电气设备用房建筑面积 177.64 m²，地下建筑建筑面积 271.98 m²。

该安置地块建筑密度 19.00%，容积率 1.73，绿地率 32.05%，机动车停车位 64 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 256 个，全部是地上非机动车停车位。项目建成后，可提供安置房 128 套，可安置人数 410 人。

3) 腾飞南园：腾飞南园安置地块规划用地面积 29540.97 m²（合 44.31 亩），其中：建筑占地面积 5309.51 m²，绿地面积 9485.61 m²，道路及硬化面积 14745.85 m²。

规划总建筑面积 80204.36 m²，其中：地上建筑建筑面积 70256.44 m²（包括新建住宅建筑面积 68524.85 m²，公共配套用房建筑面积 1411.82 m²，电气设备用房建筑面积 319.77 m²），地下建筑建筑面积 9947.92 m²（包含主楼地下室及设备用房建筑面积 4763.94 m²，人防工程 5183.98 m²）。

项目地块建筑密度 17.97%，容积率 2.38，绿地率 32.11%，机动车停车位 302 个（含地上机动车停车位 204 个，地下机动车停车位 98 个）；非机动车停车位 1206 个（含地上非机动车停车位 850 个，地下非机动车停车位 356 个）。项目建成后，可提供安置房 603 套，可安置人数 1930 人。

本项目完成后，预计腾出可出让土地面积 510 亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

（二）申报项目融资规模

根据《实施方案》和《专项评价报告》，本项目资金筹措总额为 85120.91 万元。资本金 26120.91 万元，占比 30.69%。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 59000.00 万元，占项目资金筹措总额的 69.31%。

根据资金使用计划，已经于 2023 年使用 7 年期债券 12500.00 万元；2024 年拟申请使用 7 年期债券 24000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期债券 22500.00 万元。

（三）申报项目的公益性及收益性

1. 公益性

本项目通过土地集中规划提高土地使用效益，为城市发展腾出新空间。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，改变城区面貌，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动当地经济社会健康和谐快速发展的重要举措，故公益性显著。

2. 收益性

根据《实施方案》及《专项评价报告》，本项目收入来源土地出让收入，故本项目具有一定的收益性。

（四）申报项目的审批情况

根据主管部门和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：

2022年8月3日，巩义市发展和改革委员会就本项目出具《巩义市发展和改革委员会关于巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）可行性研究报告的批复》（巩发改〔2022〕108号），原则同意该项目可行性研究报告，并就项目名称、建设项目选址、建设规模和主要建设内容、总投资及资金来源等作出批复。

本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划，文件为《河南省房地产平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市2022年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函〔2022〕2号）。

本项目已取得巩义市自然资源和规划局核发的用地预审与选址意见书，分别为《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410181202200025号）（允吉园）、《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410181202200026号）（腾飞北园）、《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410181202200037号）（腾飞南园）

本项目已经取得可研批复、用地预审与选址意见书、纳入河南省2022年棚改计划等文件，文件合法有效，后期应根据项目具体需要办理相关手续。

三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》和《专项评价报告》，本项目计算期内累计现金流入224780.91万元，累计现金流出199985.71万元，现金结余24795.20万元。经测算，本项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为1.30倍。

本所律师认为：根据《实施方案》及《专项评价报告》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）《专项评价报告》及会计师事务所资质

河南天宜会计师事务所(普通合伙)为本项目专项债券申报出具《专项评价报告》，河南天宜会计师事务所（普通合伙）持有统一社会信用代码为 91410100MA47GNEU5B 的《营业执照》及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：41010183），是依法设立且有效存续的普通合伙会计师事务所，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〔2015〕225号文、财预〔2018〕28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. 本申报项目的项目业主为巩义市孝义街道办事处，系中共巩义市委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，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. 本项目通过土地集中规划提高土地使用效益，为城市发展腾出新空间。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，改变城区面貌，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动当地经济社会健康和谐快速发展的重要举措，故公益性显著。

3. 本项目已经取得可研批复、用地预审与选址意见书、纳入河南省2022年棚改计划等文件，文件合法有效，后期应根据项目具体需要办理相关手续。

4. 根据《实施方案》和《专项评价报告》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。



安徽华人律师事务所

AnHuiHuaRenLawFirm

(本页无正文，系签署页)



经办律师: 王翔
(王翔)

经办律师: 徐道李
(徐道李)

2024年8月10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 13401201610278511

法律职业资格
或律师资格证号 A20133416221333

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2021年06月24日



持证人 徐道李

性别 男

身份证号 342423199111266598



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



金学苑律师事务所
HENAN GOLDEN DIAMOND LAW FIRM

河南金学苑律师事务所

关于广武镇樊河安置区棚户区改造项目之
法律意见书

(2023)金学苑非字第 016 号

致：荥阳市广武镇人民政府

河南金学苑律师事务所接受荥阳市广武镇人民政府的委托，就广武镇樊河安置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）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36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的精神，就广武镇樊河安置区棚户区改造项目相关事宜，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	简称/合称		对应全称或含义
1	本项目	指	广武镇樊河安置区棚户区改造项目
2	本所	指	河南金学苑律师事务所
3	中兴信和会所	指	河南中兴信和会计师事务所有限公司
4	《可行性报告》	指	《广武镇樊河安置区棚户区改造项目可行性研究报告》
5	《实施方案》	指	《广武镇樊河安置区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
6	《财务评估报告》	指	《广武镇樊河安置区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
7	《法律意见书》	指	《河南金学苑律师事务所关于广武镇樊河安置区棚户区改造项目之法律意见书》
8	元、万元	指	人民币元、人民币万元

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、本所律师承诺，已根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。

3、本所及本所经办律师已得到委托方的承诺，即委托方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，并承诺其所提供的文件和材料是真实、完整、有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，本所律师已对其进行查阅。

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来与有关政府部门、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。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为本项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供本项目的目的使用。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

基于上述释义与律师声明，本所律师现就本项目相关事项发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目位于荥阳市广武镇樊河村。

本项目建设内容：本项目建设主要为安置樊河村（共 10 个组）、张垌村（共 5 个组）和王顶村二组居民，项目拆迁共涉及 3 个村庄总占地面积约 9235 亩，拆迁范围为樊河村、张垌村和王顶村三个村，本项目属于原地安置。本项目建设完成后可安置 902 户，2887 人。

项目占地面积 69773 m²，总建筑面积 94876 m²，其中地上建筑面积 86103 m²，地下建筑面积 8773 m²。主要建设内容为：住宅楼 12 栋、机动车停车位 966 个、非机动车停车位 1541 个及配套社区便民店、物业用房、社区用房、养老服务设施等。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目申报单位为：荥阳市广武镇人民政府。

经本所律师核查，荥阳市广武镇人民政府持有中共荥阳市委机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：11410182005291636H），机构名称为：荥阳市广武镇人民政府；

机构性质为：机关；机构地址：荥阳市广武镇；负责人：禹新建。

本所律师认为，荥阳市广武镇人民政府系中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资质。

（三）项目公益性

本项目通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动荥阳市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

（四）项目审批情况

荥阳市广武镇人民政府向本所律师提供项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、立项审批

2023年3月3日，荥阳市发展和改革委员会作出《关于广武镇樊河安置区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批[2023]17号），同意实施本项目，并对该项目建设地点，建设内容及规模、总投资及资金来源等方面做出明确批示。

本项目已经纳入河南省2023年棚户区改造计划。

本所律师认为，本项目已取得《关于广武镇樊河安置区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批[2023]17号）。该项目已完成初步审批手续，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）项目预期收益和融资平衡情况

本项目总投资 60914.09 万元：第一部分工程费用 32957.13 万元，第二部分其它费用 21111.47 万元，基本预备费 4325.49 万元，建设期债券利息 2520.00 万元。本项目全部 40000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 5610.07 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。

依据《专项评价报告》对项目收益与融资自求平衡的分析，本项目的收益通过专项收入实现，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。

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的自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

河南中兴信和会计师事务所有限公司为本项目出具了《财务评估报告》。

中兴信和会所现持有郑州市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91410100559624535D 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：41010084）。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，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：314100004158048281），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本项目提供法律服务的业务资格。

三、项目投资风险及控制措施

（一）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：项目已开工建设，合理安排后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（二）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。债券的偿债资金来源主要是土地出让收入。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。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响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，造成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《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）等规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省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）影响资金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的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，确保债券到期本息偿还。

第三部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

（一）荥阳市广武镇人民政府具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资质。

（二）本项目通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动荥阳市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

（三）该项目已完成初步审批手续，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。

（四）根据中兴信和会所《财务评估报告》，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（五）为本项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书一式三份，每份均具有同等法律效力。

(本页无正文，为《广武镇樊河安置区棚户区改造项目的法律意见书》的签字页)

河南金学



负责人：_____



马书龙

经办律师：_____

马良

马良

经办律师

陈豪鑫

陈豪鑫

2023年3月17日

附件一：河南金学苑律师事务所执业许可证



律师事务所登记事项（一）

名称	河南金宇新律师事务所
住 所	河南省郑州市郑东新区CBD商务外环路西二街国龙大厦20楼
负责人	侯书强
组织形式	普通合伙
设立资产	1250万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司发[2006]105号
批准日期	2002年05月24日

律师事务所登记事项（二）

执业律师	42名
实习律师	0名
其他工作人员	0名
合计	42名

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	金水区司法局
考核日期	2022年01月11日

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	金水区司法局
考核日期	2023年01月11日

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	金水区司法局
考核日期	2024年01月11日

附件二：经办律师执业许可证

执业机构	河南金学聚律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201210380334	持证人	马良
法律职业资格 或律师资格证号	A20104113020014	性别	男
发证机关	 河南省司法厅	身份证号	411322198903102437
发证日期	2024年 06 月 20		

律师年度考核备案		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	 河南省司法厅	备案机关	
备案日期	2024年6月21日 2024年7月3日	备案日期	

执业机构 河南金学燕律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201710168136

法律职业资格A2017052800000000
或律师资格证号

发证机关

发证日期 2022 年 05 月 05 日



持证人 高家鑫

性别 男

身份证号 411382199110166632

律师年度考核备案

考核年度	2023年度 <small>2023</small>
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	2024年5月31日 2025年5月31日 <small>2024</small>

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

河南具匠律师事务所

关于

贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目
使用专项债券资金的

法律意见书

(2022) 具匠法意专字第 012 号

中国·郑州

郑州市郑东新区商务外环路 10 号中原广发金融大厦 24 楼

河南具匠律师事务所

关于贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目使用专项债券资金的法律意见书

(2022) 具匠法意专字第 012 号

致：荥阳市贾峪镇人民政府

河南具匠律师事务所受托担任贾峪镇槐林社区槐林安置区二期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	4
第二部分正文	6
一、项目单位的主体资格	6
二、项目基本情况	6
三、项目审批情况	9
四、项目收益与融资平衡安排	11
五、有关中介机构及文件	11
六、项目风险提示及控制措施	12
七、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		对应全称或含义
《专项评价报告》	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（和信咨字[2022]第091523号）
《实施方案》	指	《贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目实施方案》
本法律意见书	指	《河南具匠律师事务所关于贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目使用专项债券资金的法律意见书》
本所	指	河南具匠律师事务所
本项目	指	贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目
项目单位	指	荥阳市贾峪镇人民政府
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
---------	---	------------

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对贾峪镇槐林社区槐林安置区二期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、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的所有项目手续资料。

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

5、本所及本所经办律师仅就贾峪镇槐林社区槐林安置区二期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贾峪镇槐林社区槐林安置区二期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、本法律意见书仅供贾峪镇槐林社区槐林安置区二期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

荥阳市贾峪镇人民政府为本项目主管部门，荥阳市贾峪镇人民政府债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

其基本情况如下：

名称	荥阳市贾峪镇人民政府
统一社会信用代码	11410182005291521B
注册地址	荥阳市贾峪镇洞林路中段
负责人	祝启发
登记机关	荥阳市机构编制委员办公室

本所律师认为：荥阳市贾峪镇人民政府系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设内容

根据《贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目实施方案》，本项目采用原址安置的方式，安置区为原址安置，位于荥阳市贾峪镇槐林村，规划三路以东、桃贾路以西、规划五街以

南、康园路以北。拆迁村占地面积共计 1,475.57 亩，其中安置房占地面积 111.77 亩，可腾出土地面积约 1,363.80 亩，其中可出让土地面积 711.17 亩，均为二类居住用地。项目地理位置优越，交通便捷，人文环境优雅，工程地质条件满足施工要求，环境质量现状良好，适合该项目的建设。

本项目属于在建项目，项目建设期 4 年，开工日期为 2021 年 1 月，预计完工时间 2025 年 9 月；本项目总投资为 161,335.00 万元，其中政预算资金 91,335.00 万元，专项债券资金 70,000.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元。其中：2024 年度计划使用 28,000.00 万元，2025 年度计划使用 21,000.00 万元，2026 年度计划使用 21,000.00 万元。本次申请使用 2,000.00 万元。

根据《贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目可行性研究报告》以及《关于贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（蒙发改〔2022〕84 号），项目主要建设内容包括：根据国家及各级政府相关文件精神，结合本项目实际情况，本次棚户区改造主要包括土地征收、拆迁安置补偿及回迁安置房建设。项目改造情况详见下表：

本项目安置区总建设用地面积 74,511.93 平方米，拟分 28#、29#两个地块进行安置，具体建设内容如下：

（1）28#地块建设内容

项目建设用地面积 37,693.04 平方米，总建筑面积 129,495.19 平方米，其中地上建筑面积 94,230.01 平方米，地下建筑面积 35,265.18 平方米。

地上建筑包括住宅建筑面积 84,875.15 平方米（建设 6 栋 18-27 层高层住宅，876 套住房），商业建筑面积 3,538.15 平方米（1 栋 5 层商业楼），公建配套建筑面积 5,268.71 平方米，其中物业管理用房建筑面积 554.09 平方米、居家养老服务设施建筑面积 332.19 平方米、治安联防站建筑面积 34.24 平方米、消防兼安防控制室建筑面积 122.44 平方米、幼儿园建筑面积 4,225.75 平方米，大门建筑面积 26.64 平方米（东北两个大门），地库出地面建筑面积 167.96 平方米，不计容建筑面积 353.4 平方米。

地下建筑面积包括地库建筑面积 26,524.50 平方米，地下室建筑面积 8,740.68 平方米。

（2）29#地块建设内容

项目建设用地面积 36,818.89 平方米，总建筑面积 127,997.20 平方米。其中地上建筑面积 92,169.26 平方米，地下建筑面积 35,827.94 平方米。

地上建筑包括住宅建筑面积 86,303.17 平方米（建设 6 栋 18-25 层高层住宅、1 栋 4 层配套楼，892 套住房），公建配套建筑面积 5,397.05 平方米，其中社区综合服务用房建筑面积 729.70 平方米、居家养老服务设施建筑面积 332.19 平方米、村

委建筑面积 2,336.12 平方米、村民办事大厅建筑面积 804.90 平方米、便民店建筑面积 362.48 平方米、物业管理用房建筑面积 536.79 平方米、治安联防站建筑面积 22.49 平方米、开闭所建筑面积 172.71 平方米、消防兼安防控制室建筑面积 99.67 平方米、大门建筑面积 19.44 平方米（西北两个大门），地库出地面建筑面积 68.9 平方米，不计容建筑面积 380.7 平方米。地下建筑面积包括地下机动车库 26,133.39 平方米，地下室 9,694.55 平方米。

（二）项目公益情况

项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量得以提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大减少居民的日常开支，有利于进一步改善荥阳城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。因此，本项目具有一定的公益性。

经核查，本所律师认为，贾峪镇槐林社区槐林安置区二期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机关的行政处罚。

三、项目审批情况

2022 年 5 月 19 日，荥阳市人民政府作出《关于同意贾峪镇

槐林社区棚户区改造项目改造方案和安置补偿方案的批复》（荥政文〔2022〕70号），原则上同意贾峪镇槐林社区棚户区改造项目改造方案和安置补偿方案。

2022年5月20日，荥阳市发展和改革委员会作出《关于贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目建议书的批复》（荥发改审批〔2022〕63号），根据《关于同意贾峪镇槐林社区棚户区改造项目改造方案和安置补偿方案的批复》（荥政文〔2022〕70号）的文件精神，原则上同意项目实施。

2022年7月4日，荥阳市发展和改革委员会作出《关于贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批〔2022〕84号），原则同意贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目建设，并对项目建设地点、建设规模和内容、总投资及资金筹措、建设工期等进行批复。

2022年6月15日，荥阳市发展和改革委员会作出《关于贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目节能报告的审查批复》（荥发改能评〔2022〕3号），对项目建设地点、建设内容、主要用能设备、主要能源消耗等进行批复。

2022年7月8日，郑州市生态环境局荥阳分局作出《关于荥阳市贾峪镇槐林社区槐林安置二期棚户区改造项目环保审查意见》，出具如下审查意见：

根据中华人民共和国生态环境部部令第16号《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021年版)》，本项目属名录中房地

产业类别中不涉及环境敏感区的房地产开发项目，属于豁免办理环评类别。

经核查，本所律师认为，贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目已取得有关立项审批手续，项目立项审批手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 132,031.03 万元，应付债券本金及利息合计 91,272.63 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.45 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经核查，本所律师认为，贾峪镇槐林社区槐林安置区二期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本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为贾峪镇槐林社区槐林安置区二期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：31410000MD00919580），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为贾峪镇槐林社区槐林安置区二期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》

和信会所为贾峪镇槐林社区槐林安置区二期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》（证书编号：370100014101）；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贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中

可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2、影响项目收益的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险的控制措施

项目单位应严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设应严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2、影响项目收益的风险的控制措施

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

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

3、影响融资平衡结果的风险的控制措施

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

划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、结论性意见

1、荥阳市贾峪镇人民政府系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、贾峪镇槐林社区槐林安置区二期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机关的行政处罚。

3、贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目已取得有关立项审批手续，项目立项审批手续真实有效。

4、贾峪镇槐林社区槐林安置区二期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本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为贾峪镇槐林社区槐林安置区二期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。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《河南具匠律师事务所关于贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目使用专项债券资金的法律意见书》之签字盖章页）

河南具匠律师事务所

负责人：



焦聪利

经办律师： 焦聪利

焦聪利

张婷婷

张婷婷

二〇二二年十月十七日

律师事务所执业许可证

31410000MD00919580

证号：

河南具匠

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

河南省司法厅

发证机关：2016 08 26

发证日期： 年 月 日



律师事务所 执业许可证

(副本)

31410000MD00919580

证号：
河南具匠

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



河南省司法厅

发证机关2016

08 26

发证日期：

年 月 日

律师事务所登记事项（一）

河南具匠律师事务所

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

律师事务所登记事项（二）

焦聪利
胡萍萍

武超众

合
伙
人



律师事务所登记事项（七）

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

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
住所	郑东新区商务外环路13号28层	2020年5月1日
	郑东新区商务外环路10号24层2405号2406号	2021年2月2日
		年月日
		年月日
		年月日

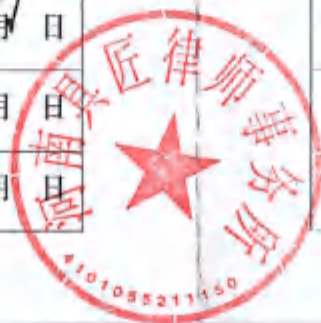


律师事务所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
主管机关	郑州市司法局	2020年5月1日
		年月日
		年月日
		年月日

律师事务所变更登记（三）

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



律师事务所变更登记（四）

加入合伙人姓名	日期
韩文君 陈选顺	2022年1月1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

律师事务所变更登记（五）

加入合伙人姓名	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



律师事务所年度检查考核记录

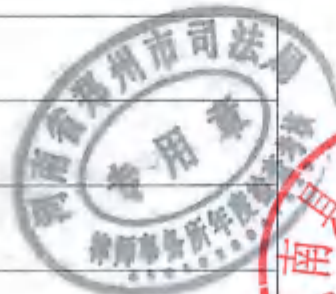
考核年度	2019年度
考核结果	合格
考核机关	2020年5月31日
考核日期	2020年5月31日

考核年度	2020年度
考核结果	合格
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	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

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



执业机构 河南具匠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011735925

法律职业资格
或律师资格证号 A20084401020709

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 07 06



持证人 焦聪利

性别 女

身份证号 410181198011156104



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

执业机构 河南工匠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202401199241

法律职业资格
或律师资格证号 A20174102240385

持证人名 张婷婷

性别 女

身份证号 410224199310140324

发证机关 河南省司法厅

发证日期





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 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 2023年5月31日

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目

法律意见书



地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所
关于南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目
的法律意见书

致：洛阳国展资产管理有限公司

河南克谨律师事务所受托担任南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明事项	3
第二部分 正文	5
一、项目单位的主体资格	5
二、项目基本情况与公益性	5
三、项目审批情况	7
四、项目收益性与融资平衡安排	7
五、有关中介机构及文件	8
六、结论性意见	9

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目的法律意见书》
日昇联合会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

4、本所及本所经办律师仅就南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

6、本法律意见书供南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

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

名称：洛阳国展资产管理有限公司

统一社会信用代码：91410300MA3X72QM18

地址：洛阳市伊滨区创新大厦 25 楼 01 室

法定代表人：白凯

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

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

二、项目基本情况与公益性

（一）项目选址

本项目南邻玉林路、北接规划路、东临创新街、西面为市政绿化带及李村大街。

（二）建设规模及内容

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

（三）项目的公益性

建设南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目，将彻底改变棚户区恶劣的居住条件和环境。新的居住小区建成，广大棚户区居民将彻底告别过去低矮潮湿、透风漏雨、破败不堪的棚户房，住进宽敞明亮的现代单元式新居，实现告别“棚户”的梦想。能够提高所在地区居民的生活水平和生活质量。由于提高了就业率，加之居住条件和居住环境的彻底改善，使原棚户区居民的生活水平和生活质量得以提高。

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

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

经核查，本所律师认为，南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

三、项目审批情况

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

2021年2月7日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），本项目已列入河南省2021年城市棚户区改造项目计划。

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

四、项目收益性与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目收益通过土地出让收入来实现，因此，本项目具有收益性。

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

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

经核查，本所律师认为，南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目具有收益性，能够实现收益与融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000699954464B），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》；且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

日昇联合会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 914101006921924283 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0009995）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计

师证》，且通过年度检验。日昇联合会所及经办会计师具备为南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

2、南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

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

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

5、为南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格，且通过年度检验。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。（此页以下无正文，下转签章页）

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



负责人： 田玉州
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

(副本)

统一社会信用代码: 31410000699954464B

河南克谨

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

河南省司法厅

发证日期: 2027

年1

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05月31日至 2022年05月31日	备案日期	



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

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明事项	3
第二部分 正文	6
一、项目单位的主体资格	6
二、项目基本情况	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。

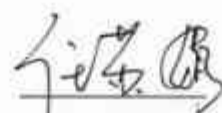
本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。（此页以下无正文，下转签章页）

(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



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,

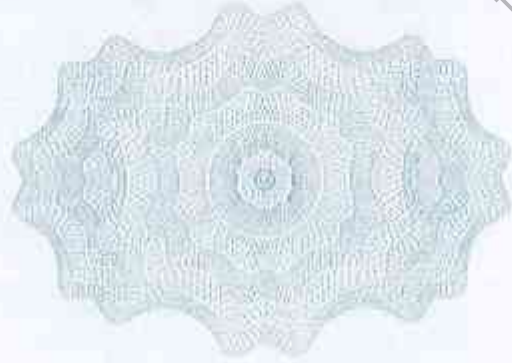
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2022年 02月 22日



河南省政府专项债券资金项目使用

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

河南省地方政务服务中心
SHANGHAI SHANGCHENG (ZHENGZHOU) LAW FIRM OFFICE
上海上城(郑州)律师事务所
41010821799128

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 郑州市律师协会
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 郑州市律师协会
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	



河南省地方律师协会 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

发证机关

河南省司法厅

发证日期

2021年 月 日



持证人

刘睿

性别

男

身份证号

210311190402051117



律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核专用章
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	河南省郑州市司法厅 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

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



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沁泉湖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

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 01275-3 号

焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目 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沁泉湖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)、《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沁泉湖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	焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	焦作市城乡一体化示范区沁泉湖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	《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67,344.88万元，申请地方政府专项债券资金190,600.00万元。

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



河南仟问律师事务所
关于南阳市宛城区高铁片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.....	5
一、	南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目的的基本情况.....	5
(一)	主体资格.....	5
(二)	项目公益性及收益性.....	5
(三)	项目立项批准情况.....	6
二、	南阳市宛城区高铁片区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.....	8
三、	南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目的法律风险及控制措施.....	8
四、	总体结论性意见.....	9

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2022】第 02140 号

河南仟问律师事务所

关于南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目的法律意见书

致：南阳新城建设投资开发有限公司

河南仟问律师事务所接受南阳新城建设投资开发有限公司的委托，就南阳市宛城区高铁片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，就南阳市宛城区高铁片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	南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目
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南阳市宛城区高铁片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		《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，对南阳市宛城区高铁片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南阳市宛城区高铁片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、南阳新城建设投资开发有限公司已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和/或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

六、本所律师仅就与南阳市宛城区高铁片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、本所律师同意南阳新城建设投资开发有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供南阳市宛城区高铁片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,本所律师现就南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目发表如下法律意见:

一、南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目的的基本情况

(一) 主体资格

南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目的实施主体为南阳新城建设投资开发有限公司(以下简称“公司”);经核查,公司目前持有统一社会信用代码为91411300MA44BK408J的《营业执照》,其基本情况如下:

名称	南阳新城建设投资开发有限公司		
法定代表人	杨涛	成立日期	2017年08月31日
注册资本	贰仟肆佰伍拾万 圆整	营业期限	2017年08月31日至2052年 08月30日
住所	南阳市光武路仲景路交叉口向西200米山水中央商业朵朵未来城6号楼三楼		
经营范围	城市基础设施、农村基础设施、工业设施、棚户区改造领域的建设投资;土地整理开发;实业投资;新兴产业投资;国有资产管理*(依法经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		
类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)		
股东及持股比例	南阳市宛城区财政局, 100%		

经核查,公司系南阳市宛城区财政局出资成立的国有独资公司。

根据公司股东南阳市宛城区财政局出具的情况说明,公司不存在政府隐性债务。

综上,南阳新城建设投资开发有限公司系有效存续的国有独资公司且不存在政府隐性债务,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，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了财政资金的投入，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《南阳市宛城区高铁片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

南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目建设地点位于南阳高铁片区的站前大道以西、A12路以南区域。

项目建设规模及主要建设内容为：项目总占地面积 211,515.00 平方米（317.272 亩），实际建设用地面积 158,575.10 平方米（237.863 亩），总建筑面积 374,560.80 平方米，其中地上建筑面积 274,560.80 平方米。住宅建筑面积共

263,564.00 平方米，全部用于安置群众。配套公建共 10,996.80 平方米，其中：养老设施用房共 2,406.15 平方米，幼儿园共 3,407.14 平方米，物业用房共 1,056.33 平方米，配套商业共 2,000.00 平方米，配套社区服务共 1,474.86 平方米，开关站共 292.32 平方米，公厕共 60 平方米，垃圾房共 50 平方米，热力站共 200 平方米，门卫共 50 平方米，机动车停车位 2170 个，非机动车停车位 4450 个，住宅套数为 2108 套。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。

经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

2022 年 7 月 18 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《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），南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目已列入河南省 2022 年新增棚改项目表及国家棚改计划。

2、可研批复

2022 年 3 月 11 日，该项目取得南阳市宛城区发展和改革委员会核发的《关于对<南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目可研报告>的批复》（宛区发改〔2022〕19 号），同意项目实施。

3、用地手续

2022 年 3 月 7 日，该项目取得南阳市宛城区自然资源局核发的《关于南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目的用地预审意见》，同意该项目通过建设项目用地预审。

综上，南阳市宛城区高铁片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、南阳市宛城区高铁片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

南阳市宛城区高铁片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。

《南阳市宛城区高铁片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》的经办会计师张红娟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：110001684771）、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），均具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为南阳市宛城区高铁片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。

三、南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目的法律风险及控制措施

南阳市宛城区高铁片区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、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) 南阳新城建设投资开发有限公司系有效存续的国有独资公司且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

(二) 南阳市宛城区高铁片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，该等批准手续真实有效。

(三) 为南阳市宛城区高铁片区棚户区改造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) 南阳市宛城区高铁片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南阳市宛城区高铁片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:

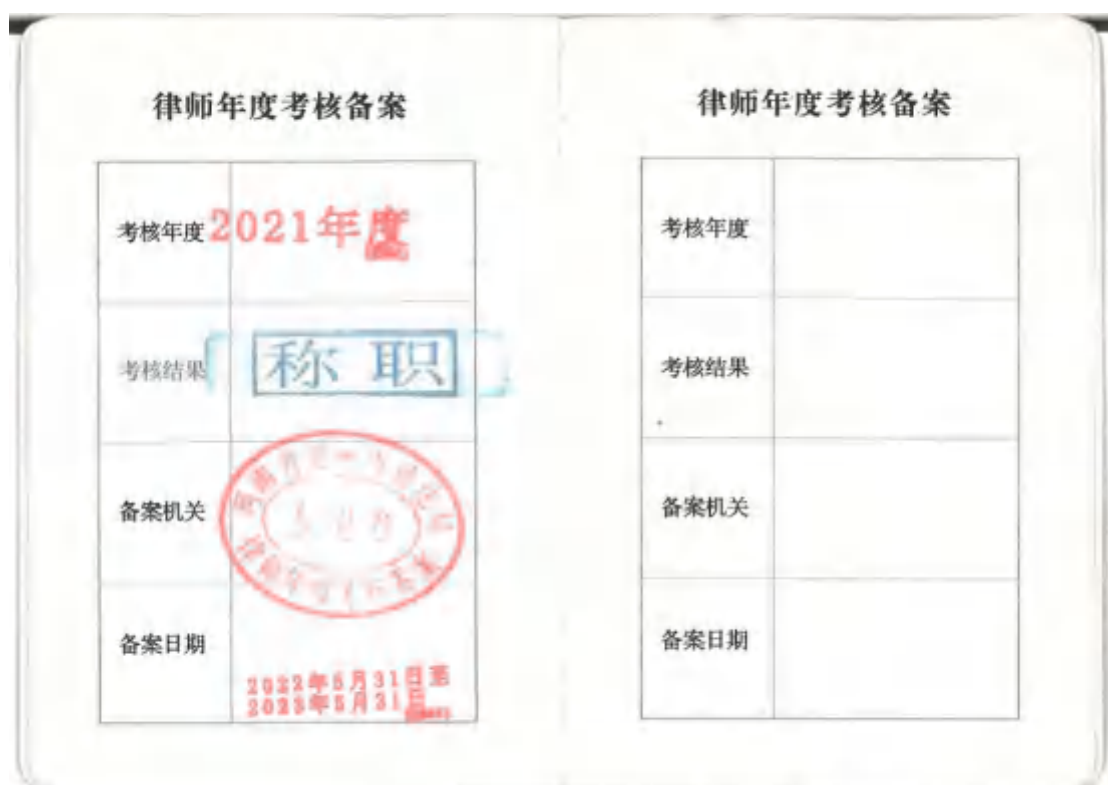
张 燕: 张 燕

王宇杰: 王宇杰

2022年 9 月 5 日

附件:









河南仟问律师事务所
关于南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）
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.....	5
一、	南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）的基本情况....	5
	（一）主体资格.....	5
	（二）项目公益性及收益性.....	5
	（三）项目立项批准情况.....	6
二、	南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）的中介机构及文件.....	8
	（一）审计机构及专项评价报告.....	8
	（二）律师事务所及法律意见书.....	8
三、	南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）的法律风险及控制措施.....	8
四、	总体结论性意见.....	9

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2022】第 02143 号

河南仟问律师事务所

关于南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期） 的法律意见书

致：南阳众益城乡建设投资集团有限公司

河南仟问律师事务所接受南阳众益城乡建设投资集团有限公司的委托，就南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（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	南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）
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阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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，对南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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、南阳众益城乡建设投资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、本所律师仅就与南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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、本所律师同意南阳众益城乡建设投资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、本法律意见书仅供南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）

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,本所律师现就南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目(一期)发表如下法律意见:

一、南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目(一期)的基本情况

(一) 主体资格

南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目(一期)的实施主体为南阳众益城乡建设投资集团有限公司(以下简称“公司”);经核查,公司目前持有统一社会信用代码为91411303MA47YULJ7W的《营业执照》,其基本情况如下:

名称	南阳众益城乡建设投资集团有限公司		
法定代表人	张亚芳	成立日期	2020年01月07日
注册资本	肆亿玖仟万圆整	营业期限	长期
住所	河南省南阳市卧龙区工业路66号		
经营范围	负责政府授权或委托的城乡基础设施、公益类项目等投资、建设、经营、管理;对授权后的国有资产、公益项目依法享有资产经营权和收益权;房地产(含保障房)投资、开发、经营、管理和政府投资建设的其他项目;土地开发服务*(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)		
股东及持股比例	南阳市卧龙区财政局,100%		

经核查,公司系南阳市卧龙区财政局出资成立的国有独资公司。

根据公司股东南阳市卧龙区财政局出具的情况说明,公司不存在政府隐性债务。

综上,南阳众益城乡建设投资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,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, 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《南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告》, 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

南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目(一期)建设地点位于卧龙区靳岗街道办事处新寺村委会信臣路以南、东外环路以西。

项目建设规模及主要建设内容为: 项目总用地面积 37181.04 平方米 (55.772 亩), 其中, 实用地面积 31014.60 平方米 (46.522 亩), 代征道路用地面积 4190.74 平方米 (6.286 亩), 代征绿地用地面积 1975.7 平方米 (2.964 亩), 总建筑面

积 120135.33 平方米，其中，地上面积 86819.18 平方米，地下建筑面积 33316.15 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。

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

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《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），南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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、可研批复

2022 年 8 月 29 日，该项目取得南阳市卧龙区发展和改革委员会核发的《关于南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（宛龙发改审批[2022]40 号），对项目建设内容及规模、项目建设位置、项目总投资及资金来源等内容进行批复。

3、用地手续

2022 年 8 月 3 日，该项目取得南阳市卧龙区自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 411303202200005 号）。

4、环评手续

2022 年 8 月 30 日，南阳市生态环境局卧龙分局出具《关于南阳众益城乡建设投资集团有限公司<关于建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）>的复函》，该区域为建设住宅项目，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版）第四十四项房地产业，涉及环境敏感区的做报告表，不涉及则不纳入建设项目环境影响评价管理。

根据公司出具的情况说明，该项目建设地点不涉及环境敏感区，故不纳入建设项目环境影响评价管理。

综上，南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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、南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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。

《南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的张红娟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：110001684771）、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），均具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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。

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、南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）的法律风险及控制措施

南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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) 南阳众益城乡建设投资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，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

(二) 南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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，该等批准手续真实有效。

(三) 为南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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) 南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目(一期)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

罗新建

经办律师:

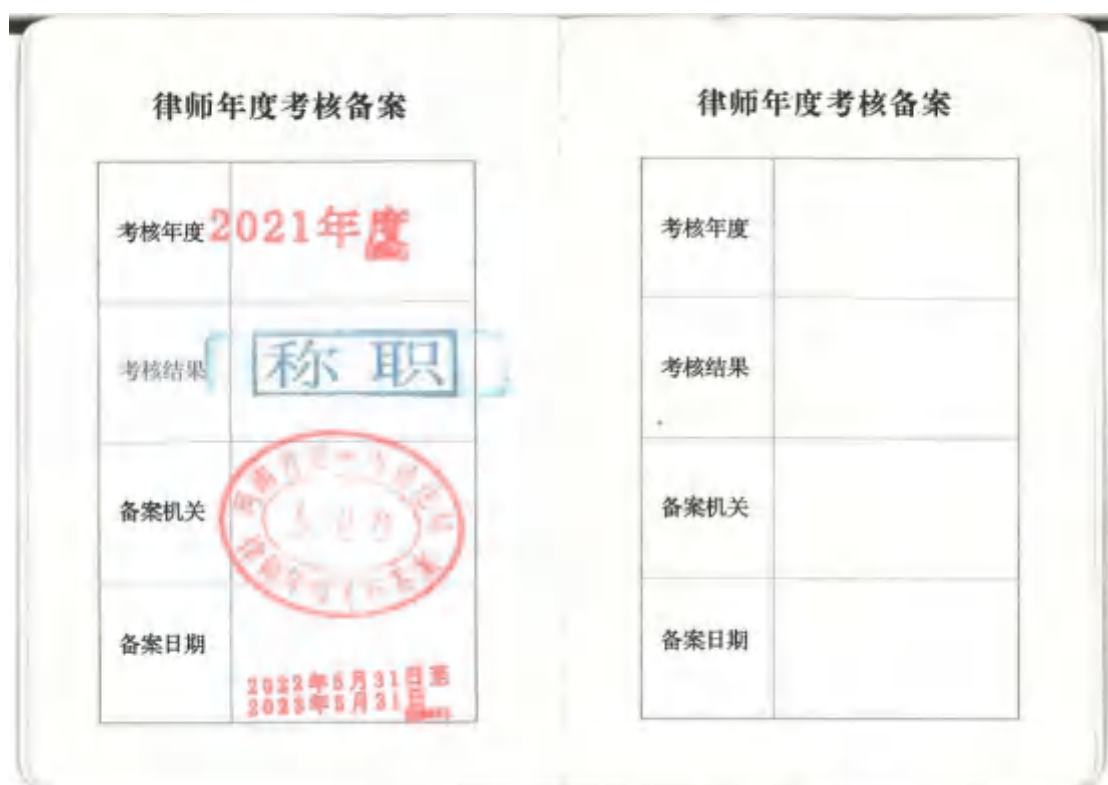
张 燕: 张 燕

王宇杰: 王宇杰

2022年 9 月 5 日

附件:







南召县产业集聚区城中村改造 (二期) 项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 222 号



审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二〇年五月二十九日

南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字（2020）第 222 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目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。

我们的评价依据是《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）等相关的法律法规及政策。南召县房产服务中心对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目预计土地出让收入能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

2019年3月已申报使用河南省棚户区改造项目专项债券资金 15,000.00 万元，其中已获批专项债券资金 3,700.00 万元并于 2019 年发行，期限五年，利

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

率为 3.34%，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。本次申请使用专项债券资金 11,300.00 万元。申报使用专项债券资金全部用于本项目的建设。

2019 年已发行债券的还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期申请债券资金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		3,700.00		3,700.00	3.34%		
第 2 年	3,700.00			3,700.00	3.34%	123.58	123.58
第 3 年	3,700.00			3,700.00	3.34%	123.58	123.58
第 4 年	3,700.00			3,700.00	3.34%	123.58	123.58
第 5 年	3,700.00			3,700.00	3.34%	123.58	123.58
第 6 年	3,700.00		3,700.00		3.34%	123.58	3,823.58
合计		3,700.00	3,700.00			617.90	4,317.90

南召县产业集聚区城中村改造(二期)项目申报使用专项债券资金 11,300.00 万元。假设申报使用的债券票面利率 4.00%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		11,300.00		11,300.00	4.00%	452.00	452.00
第 2 年	11,300.00			11,300.00	4.00%	452.00	452.00
第 3 年	11,300.00			11,300.00	4.00%	452.00	452.00
第 4 年	11,300.00			11,300.00	4.00%	452.00	452.00
第 5 年	11,300.00			11,300.00	4.00%	452.00	452.00
第 6 年	11,300.00			11,300.00	4.00%	452.00	452.00
第 7 年	11,300.00		11,300.00	11,300.00	4.00%	452.00	452.00
合计		11,300.00	11,300.00			3,164.00	14,464.00

综上所述，本次项目收益与融资自求平衡评价将考虑已获批及本次申请使用的债券存续期全部的本金 15,000.00 万元及利息 3,781.90 万元，合计应付本息为 18,781.90 万元。

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。南召县产业集聚区城中

村改造（二期）项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域。拟出让土地性质为商业用地、工业用地，经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

南召县 2017 年至 2019 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.50%、8.30%和 8.00%，三年平均增速为 8.27%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2017 年至 2019 年度商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%。本次预测按照南召县近三年 GDP 平均增速与中部地区近三年工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块自首次获批使用债券存续期的第五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，首次获批使用债券存续期的第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目（商业用地）	23,563.19	23,044.80	22,278.17
南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目（工业用地）	16,508.03	15,782.93	15,668.47
合计	40,071.22	38,827.73	37,946.64

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

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

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

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。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：首次获批使用债券存续期的第7年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%的100%的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为2.13倍；按本次预测商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%的90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为2.07倍；按本次预测商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%的80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为2.02倍。

表1：按本次预测南召县商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%的100%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		575.58	575.58	
第2年		575.58	575.58	
第3年		575.58	575.58	
第4年		575.58	575.58	
第5年	3,700.00	575.58	4,275.58	
第6年		452.00	452.00	
第7年	11,300.00	452.00	11,752.00	40,071.22
合计	15,000.00	3,781.90	18,781.90	40,071.22
本息覆盖倍数	2.13			

表2：按本次预测南召县商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%的90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		575.58	575.58	
第2年		575.58	575.58	
第3年		575.58	575.58	
第4年		575.58	575.58	
第5年	3,700.00	575.58	4,275.58	

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 6 年		452.00	452.00	
第 7 年	11,300.00	452.00	11,752.00	38,827.73
合计	15,000.00	3,781.90	18,781.90	38,827.73
本息覆盖倍数	2.07			

表 3: 按本次预测南召县商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		575.58	575.58	
第 2 年		575.58	575.58	
第 3 年		575.58	575.58	
第 4 年		575.58	575.58	
第 5 年	3,700.00	575.58	4,275.58	
第 6 年		452.00	452.00	
第 7 年	11,300.00	452.00	11,752.00	37,946.64
合计	15,000.00	3,781.90	18,781.90	37,946.64
本息覆盖倍数	2.02			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目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，为南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目提供足够的资金支持，保证南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目的顺利施工。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，充分满足南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目申报使用债券资金项目还本付息要求。


附件：南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）。



二〇二〇年五月二十九日

中国注册会计师: 

中国注册会计师: 



附件：

南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、2017年至2019年当地GDP的增速、中国地价监测网公布的中部地区2017年至2019年地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目土地出让收益预测表（参照本次预测的商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

南召县2017年至2019年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.50%、8.30%和8.00%，三年平均增速为8.27%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2016年至2019年商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%。本次预测按照南召县近三年GDP平均增速与中部地区近三年工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的增幅，即本次预测商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%。

本期债券募投项目拟用南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；



（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、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，法定代表人为李毅，经费来源为财政补助，开办资金为 824.2 万元，举办单位为南召县人民政府，有效期自 2020 年 03 月 31 日至 2025 年 03 月 31 日。

2、项目规模

南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目涉及黄洋路以东、现代路以南、高速引线以北、东至规划区边界，共拆迁村民 335 户，拆迁房屋建筑面积 83750 平方米，应建筑面积 64047.55 平方米，其中地上建筑面积 48620.29 平方米，地下建筑面积 15427.26 平方米，建设安置房 335 套，以及地下储藏室、地下车库等配套设施。

3、项目批复文件

（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 2016 年 12 月 14 日出具的豫保安居办〔2016〕66 号《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》，将南阳市南召县产业集聚区宋楼城中村改造（二期）项目纳入河南省 2018 年棚户区改造计划项目及国家棚改计划。

2017 年 4 月 11 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发豫保安居办〔2017〕13 号《关于变更南阳市 2017 年南召县董店等两个棚改项目名称的批复》，同意将“南阳市南召县产业集聚区宋楼城中村改造（二期）项目”名称变更为“南阳市南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目”，项目其他计划内容不变。

（2）可研批复



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

2017年7月3日，南召县发展和改革委员会下发召发改[2017]60号《关于对南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目可行性研究报告的批复》，原则同意实施南召县产业集聚区城中村改造项目。

（3）用地手续

2016年6月23日，南召县规划局核发选字第2016-09号《建设项目选址意见书》，建设项目拟选位置为南召县产业集聚区现代路以南、平安路以北。

2016年6月23日，南召县国土资源局核发召国土资[2016]128号《关于对南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目用地的预审意见》，用地位于南召县产业集聚区辛夷大道以西，现代路以南，平安路以北。

2016年6月24日，南召县规划局核发地字第2016-10号《建设用地规划许可证》，用地位置为南召县产业集聚区辛夷大道以西、现代路以南，用地面积35741.71平方米。

2016年9月26日，该项目取得召国用（2016）第00402号《国有土地使用权证》，坐落于南召县产业集聚区辛夷大道以西。

（4）建设工程规划许可证

2016年7月13日，该项目取得南召县规划局核发的建字第J2017-026号《建设工程规划许可证》，建设位置为南召县产业集聚区现代路以南。

（5）环保手续

2016年10月11日，南召县环境保护局核发召环审[2016]115号《关于南召县金财投资开发有限公司南召县产业集聚区城中村改造（二期）建设项目环境影响报告表的审批意见》，原则同意按报告表中所列的项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策措施进行建设。

（二）拟出让土地位置及四至范围

南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目腾空土地面积473,661.49平方米，该腾空土地规划可供出让面积为473,661.49平方米，其中：商业用地193,341.87 m²，工业用地280,319.62 m²；本次拟出让具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（平方米）	用地性质
NZ2020-5A-52	阳光大道以北，蚕乡路以东，平安路以南，黄洋路以西	84,060.37	商业用地
NZ2020-5A-53	杏花山路以东，未来大道以南	52,780.63	商业用地
NZ2020-5A-54	杏花山路以西，理想大道以南	56,500.87	商业用地

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（平方米）	用地性质
NZ2020-5A-55	永平路以南，杏花山路以东	95,876.15	工业用地
NZ2020-5A-56	燕山路以南，秦老庄西路以东，未来大道以北	79,785.20	工业用地
NZ2020-5A-57	辛夷大道以西，阳光大道以北，平安路以南，育阳路以东	104,658.27	工业用地
合计		473,661.49	

（三）投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资为 23,830.50 万元，已获批 3,700.00 万元，本次拟申请使用专项债券资金 11,300.00 万元，剩余资金来自财政拨款。

（四）资金平衡

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让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。

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

1、商业用地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的商业用地 3 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例 1：南召县瑞鑫加油站购入南召县城郊乡董店村商业用地的交易价格为每平方米 1,143.07 元。案例 2：南召县城北加油站购入南召县城郊乡前庄村商业用地的交易价格为每平方米 1,052.08 元。案例 3：南阳亿鑫置业有限公司购入南召县产业集聚区商业用地的交易价格为每平方米 1,159.36 元。结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 4.00%，案例二因素调整 6.00%，案例三因素调整-2.00%，估算出本次拟出让工业用地价格为每平方米 1,146.71 元。

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	南召县城郊乡董店村	1,286.01	147.00	1,143.07	4.00%	0.33	396.26
2	南召县城郊乡前庄村	960.00	101.00	1,052.08	6.00%	0.33	371.73

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	位置	土地面积 (㎡)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/㎡)	因素调整	权重	计算权重 (元/㎡)
3	南召县产业集聚区	46,542.90	5,396.00	1,159.36	-2.00%	0.33	378.72
	综合单价					1.00	1,146.71

2、工业用地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的工业用地 3 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考两个案例为，案例 1：南召县新广源材料有限公司购入黄洋南路与理想大道交叉口东南角工业用地的交易价格为每平方米 750.00 元。案例 2：南召东方蚕丝绸开发有限公司购入人民路以东，迎宾大道以北工业用地的交易价格为每平方米 670.39 元。结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 2.00%，案例二因素调整 2.00%，，估算出本次拟出让工业用地价格为每平方米 724.40 元。

序号	位置	土地面积 (㎡)	中标总地价 (万元)	单位土地价格(元/ ㎡)	因素调整	权重	计算权重 (元/㎡)
1	黄洋南路与理想大道交叉口东南角	12,800.06	960.00	750.00	2.00%	0.50	382.50
2	人民路以东，迎宾大道以北	12,813.40	859.00	670.39	2.00%	0.50	341.90
	综合单价					1.00	724.40

3、土地出让收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（分别以商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 100%、90%和 80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 100%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
商业用地	22,170.71	23,519.80	24,950.98	26,469.25	28,079.90	29,788.56	31,601.19
工业用地	20,306.35	20,552.56	20,801.76	21,053.98	21,309.26	21,567.63	21,829.14
小计	42,477.06	44,072.36	45,752.74	47,523.23	49,389.16	51,356.19	53,430.33

测算表二：预计商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
商业用地	22,170.71	23,384.89	24,665.56	26,016.37	27,441.16	28,943.98	30,529.10

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
工业用地	20,306.35	20,527.94	20,751.95	20,978.41	21,207.34	21,438.77	21,672.72
小计	42,477.06	43,912.83	45,417.51	46,994.78	48,648.50	50,382.75	52,201.82

测算表三：预计商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
商业用地	22,170.71	23,249.98	24,381.79	25,568.70	26,813.38	28,118.66	29,487.48
工业用地	20,306.35	20,503.32	20,702.20	20,903.01	21,105.77	21,310.50	21,517.21
小计	42,477.06	43,753.30	45,083.99	46,471.71	47,919.15	49,429.16	51,004.69

3、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的首次获批使用债券存续期的第五年开始土地挂牌交易，并于债券存续期内全部完成。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：按本次预测商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-∑(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×20×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	南召县产业集聚区城中村改造(二期)项目	万元	53,430.33	40,071.22	53,430.33	1,184.15	1,068.61	1,602.91	1,602.91	3,950.27	3,950.27	18,781.90	2.13
合计		万元	53,430.33	40,071.22	53,430.33	1,184.15	1,068.61	1,602.91	1,602.91	3,950.27	3,950.27	18,781.90	2.13

测算表五：按本次预测商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-∑(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×20×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	南召县产业集聚区城中村改造(二期)项目	万元	52,201.82	38,827.73	52,201.82	355.25	1,044.04	1,566.05	1,566.05	4,421.35	4,421.35	18,781.90	2.07
合计		万元	52,201.82	38,827.73	52,201.82	355.25	1,044.04	1,566.05	1,566.05	4,421.35	4,421.35	18,781.90	2.07

测算表六：按本次预测商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-∑(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×20×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	南召县产业集聚区城中村改造(二期)项目	万元	51,004.69	37,946.64	51,004.69	355.25	1,020.09	1,530.14	1,530.14	4,311.21	4,311.21	18,781.90	2.02
合计		万元	51,004.69	37,946.64	51,004.69	355.25	1,020.09	1,530.14	1,530.14	4,311.21	4,311.21	18,781.90	2.02

根据上述测算，在按商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%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 40,071.22 元，本息覆盖倍数 2.13 倍；在按商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%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 38,827.73 万元，本息覆盖倍数 2.07 倍；在按商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%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 37,946.64 万元，本息覆盖倍数 2.02 倍。

（六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目，在土地挂牌出让价格分别以商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 100%、90%、80%比例增长时，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。

（七）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目中拟出让的宗地，以南召县自然资源局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宣稼

成立日期 2014年03月05日

营业期限 长期

经营范围 审查企业会计报表、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、会计培训;法律、法规规定的其他业务。
(凭有效许可证核定的范围和期限经营)
(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)



登记机关



2014 03 05

证书序号: 5003321



说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 王宣稼

经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会(2012)36号

批准执业日期: 2012年08月06日

发证机关:



二〇一二年 八月 二十四

中华人民共和国财政部制





姓名: 王直博
 性别: 男
 出生日期: 1969-05-10
 工作单位: 中夏会计师事务所(特勤普
 通合伙)河南分公司
 身份证号: 410105196305100530
 Identity card No.



http://acc.mof.gov.cn/cpa/Account/Print?id=4624752284644866&h=30619089125

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

2018年3月30日

证书编号: 410100090036
No. of Certificate

批准注册会计师协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2007年01月26日
Date of issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



中喜(特普)河南分公

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年8月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



中喜(特普)河南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年8月27日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日



姓名 王先雄
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1978-12-01
 Date of birth
 工作单位 中喜会计师事务所(普通合伙)河南分公司
 Working unit
 身份证号码 412325197812016010
 Identity card No.



<http://www.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=46047764170125048402270826346>

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

证书编号: 410100090035
 No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA

发证日期: 2007年 4月 26日
 Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=46047764170125048402270826346>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2019年3月30日 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2020年3月30日 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中喜(特普)河南分公司
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年8月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜(特普)河南分所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年8月27日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d



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 m²，建设安置房 264 套，规划建设用地 12060.2 m²，总建筑面积为 41316.23 m²，地上总建筑面积 32359.4 m²，地下建筑面积为 8956.83 m²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



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

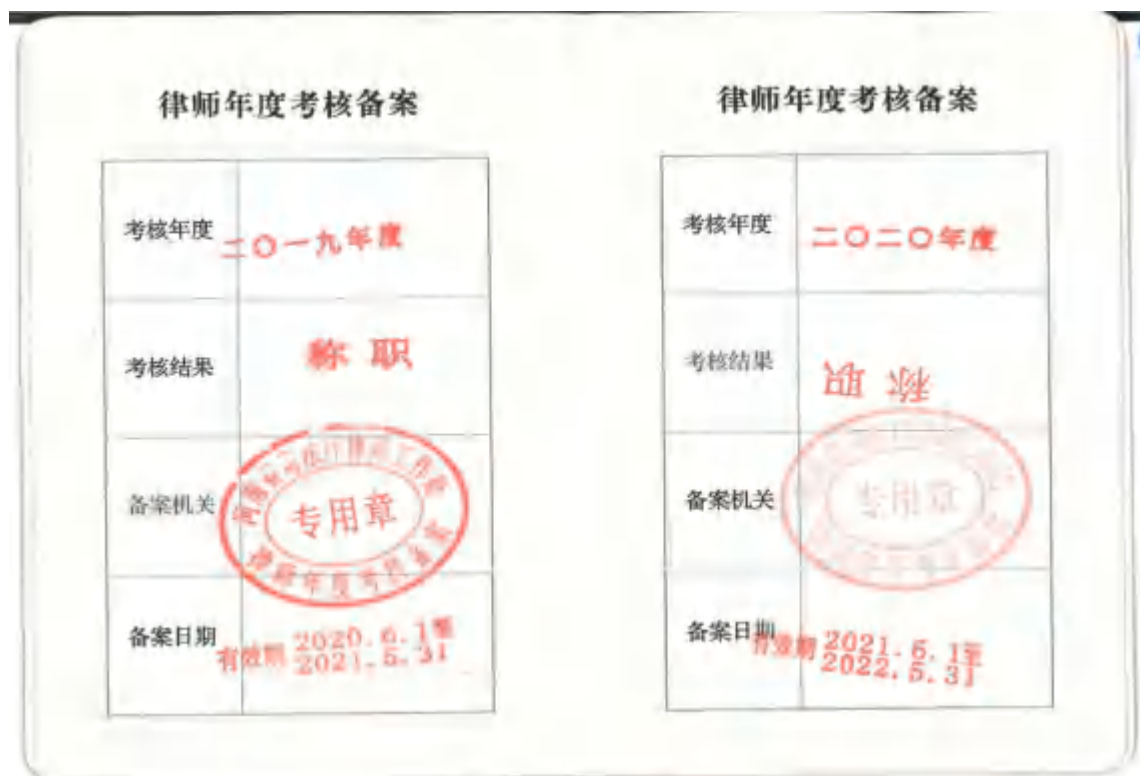
经办律师：

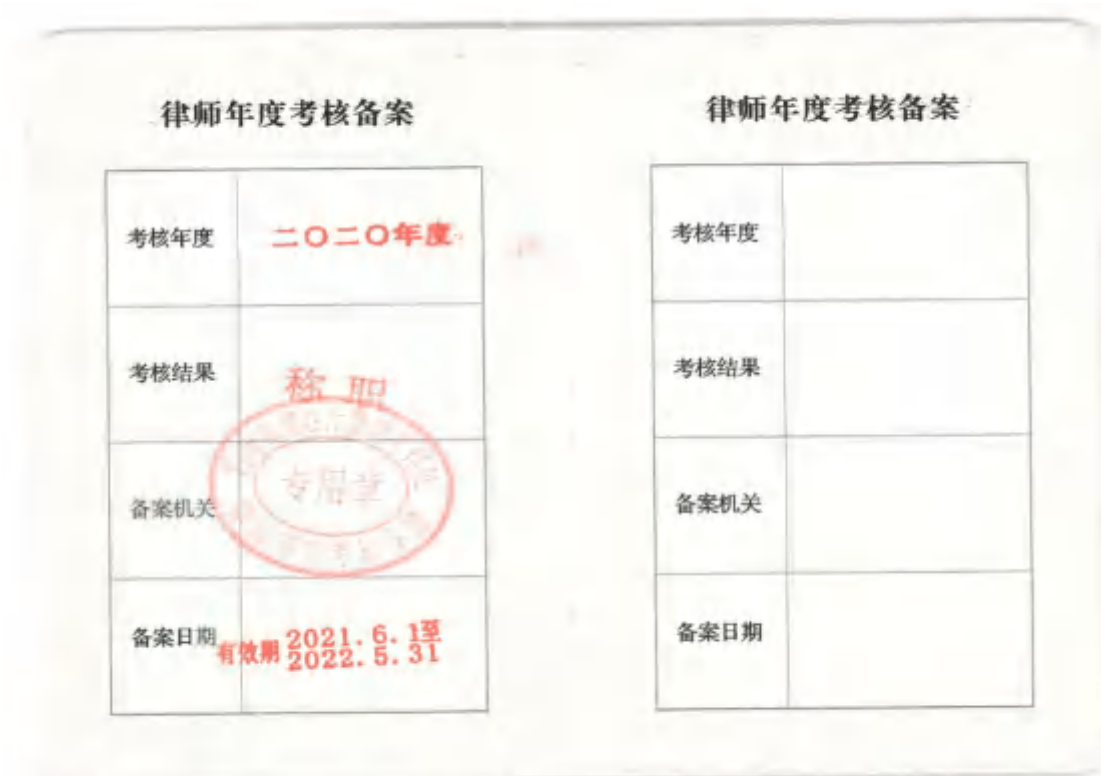
罗新建

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
关于唐河县临港经济区棚户区改造项目的
法律意见书

目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	4
一、	唐河县临港经济区棚改项目情况.....	4
	（一）主体资格.....	4
	（三）项目公益性及收益性.....	4
	（三）项目立项审批文件.....	5
二、	唐河县临港经济区棚改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、	唐河县临港经济区棚改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【2020】第 02141 号

河南仟问律师事务所

关于唐河县临港经济区棚户区改造项目的 法律意见书

致：唐河县住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受唐河县住房和城乡建设局（以下简称“唐河县住建局”）的委托，就唐河县临港经济区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就唐河县临港经济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	唐河县临港经济区棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于唐河县临港经济区棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
7	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
8	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
9	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
10	财预〔2018〕28号	指	《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（2018）28号）
11	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
12	财库〔2018〕61号	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
13	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》、财预〔2018〕28号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

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

三、本所律师同意将本法律意见书作为唐河县临港经济区棚改项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

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

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

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

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

八、本所律师同意唐河县住建局部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供唐河县临港经济区棚改项目使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明,本所律师现就唐河县临港经济区棚改项目发表如下法律意见:

一、唐河县临港经济区棚改项目情况

(一) 主体资格

唐河县住建局目前持有统一社会信用代码为 1141132800602242XY 的《统一社会信用代码证书》,机构性质为机关,机构地址为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,唐河县住建局作为有效存续的机关法人,其作为唐河县临港经济区棚改项目的实施主体,具备申请政府专项债券的主体资格。

(三) 项目公益性及收益性

1、公益性

本项目的实施可推进城市城中村、工矿棚户区改造工作,是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措,是河南省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件作出的重大决策,对提升河南省城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

本项目的建设符合国家住房保障政策。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,将极大的改善唐河县城市形象,提升城市整体功能,对扩大城市规模、加快城镇化进程具有很强的促进作用,提高唐河县综合竞争力起到重要的推动作用,社会效益较大。通过本项目的建设,在货币补偿安置之后,通过土地整合,完成经营性用地的出让,为用地紧张的城市核心区发展提供用地保障。

该项目的实施,不但能满足原住居民在棚户区改造后的住房和生活保障需求,改善了该行政村居民的居住环境,还能带动相关产业的发展,对优化项目区产业结构具有积极意义,符合唐河县城市建设和经济发展的要求。

综上所述,该项目具有公益性。

2、收益性

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

（三）项目立项审批文件

本项目包含常岗头安置点和吕湾安置点。

常岗头安置点，其安置区域拟新建房屋总面积 351933.00 m²（其中：安置住宅 276845.00 m²，幼儿园 4256.00 m²，村委会 550.00 m²，物业 1025.00 m²，社区卫生服务站 500.00 m²，社区活动中心 1018.00m，超市 2417.00 m²，沿街商业 8342.00m²，超市 2417.00 m²，地下建筑 56980.00m²），并完善其配套服务设施。

吕湾安置点，安置地块拟新建房屋总面积 343541.00 m²（其中：安置住宅 260462.00 m²，商业建筑 16296.00 m²，公共服务设施 18394.00 m²，物业管理用房 599.00 m²，社区服务站、党群服务中心 8380.00 m²，社区卫生服务站 120.00 m²，文化活动站 1050.00 m²养老服务设施 2380 m²，商业服务设施 1350.00 m²，幼儿园 4360.00 m²，公厕、垃圾收集站 155.00 m²，地下建筑 48389.00 m²）。

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

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 12 月 26 日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），唐河县临港经济区棚改项目已列入河南省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划及国家棚改计划。

2、项目建议书批复

2019 年 3 月 8 日，唐河县发展改革委下发《关于唐河县临港经济区安置住房项目（常岗头安置点）建议书的批复》（唐发改投资〔2019〕22 号），同意该项目建议书。

2019年3月8日，唐河县发展改革委下发《关于唐河县临港经济区安置住房项目（吕湾安置点）建议书的批复》（唐发改投资[2019]23号），同意该项目建议书

3、可研批复

2019年4月2日，唐河县发展改革委下发《关于市唐河县临港经济区棚户区安置住房项目（常岗头安置点）可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2019]46号），同意该项目可行性研究报告。

2019年4月2日，唐河县发展改革委下发《关于市唐河县临港经济区棚户区安置住房项目（吕湾安置点）可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2019]45号），同意该项目可行性研究报告。

4、初设批复

2020年2月25日，唐河县发展改革委下发《关于唐河县临港经济区安置住房项目（常岗头安置点）初步设计的批复》（唐发改设计[2020]20号）、《关于唐河县临港经济区安置住房项目（吕湾安置点）初步设计的批复》（唐发改设计[2020]15号），同意该项目初步设计。

5、用地手续

2019年3月27日，该项目取得唐河县国土资源局下发的《关于唐河县临港经济区安置住房项目（常岗头安置点）用地预审的意见》（唐国土资[2019]30号）、《关于唐河县临港经济区安置住房项目（吕湾安置点）用地预审的意见》（唐国土资[2019]31号）。

2019年3月27日，唐河县自然资源局核发《建设项目选址意见书》（选字第411328201900004号、选字第411328201900003号），同意该项目用地。

2019年4月4日，唐河县自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第411328201900007号、地字第411328201900006号），同意该项目用地规划。

2019年6月21日，该项目取得唐河县人民政府核发的《国有土地使用证》（唐国用[2019]第0116号、唐国用[2019]第0118号）。

6、建设工程规划许可证

2020年1月2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2020-1号、建字第2020-2号）。

7、建筑工程施工许可证

2020年2月17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：411328202002170101、411328202002180101）。

8、环保手续

2020年2月25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202041132800000020、202041132800000019。

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

二、唐河县临港经济区棚改项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

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

（二）律师事务所及法律意见书

本所为唐河县临港经济区棚改项目出具法律意见书。

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

三、唐河县临港经济区棚改项目的法律风险及控制措施

唐河县临港经济区棚改项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

项目施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制；对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工进度风险及控制措施

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

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

3、环境影响风险及控制措施

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

针对项目施工过程中存在的环境影响风险，项目实施单位将严格监察工作，采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，将施工对周边环境的影响降低到最低限度；同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

4、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）唐河县住建局系有效存续的机关法人，其作为唐河县临港经济区棚改项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

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

（三）为唐河县临港经济区棚改项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

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

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文,为《河南仟问律师事务所关于唐河县临港经济区棚户区改造项目的法律意见书》签字页)



负责人:罗新建

罗新建

经办律师:

张燕: 张燕

邬昭明: 邬昭明

2020年5月29日

附件：







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 m²（约合 240 亩）。总建筑面积 448,856.2 m²，其中地上建筑面积 398,096.2 m²，地下建筑面积 50,760 m²。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 m²，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

经办律师：

邹善梅

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：

3141015593995416464B

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

律师年度考核备案

考核年度	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 412827199112270026





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

关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的
法律意见书

郑锦专法意（2023）第 05101 号

致：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》《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》《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号文）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号文）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

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明事项	3
第二部分 正文	6
一、项目单位的主体资格	6
二、项目基本情况	7
三、项目审批情况	9
四、纳入国家棚改计划	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

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》	《永城市汉风安置小区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》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的法律意见书》
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，对永城市汉风安置小区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、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、误导性陈述和重大疏漏。

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永城市汉风安置小区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永城市汉风安置小区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。

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、本法律意见书仅供永城市汉风安置小区棚户区改造建设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。

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

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，主管单位为永城市住房保障局，永城市房投保障房开发建设管理有限公司现持有永城市市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

统一社会信用代码：91411481MA3XB3AT10

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：窦保华

注册资本：1,000 万元

成立日期：2016 年 6 月 22 日

住所：永城市商务中心区亿丰广场

登记机关：永城市市场监督管理局

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（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，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，具备以永城市汉风安置小区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

（一）建设地址

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目征收土地面积 2,200 亩，拆迁各类房屋 74,850 平方米，棚改 515 户，棚改人口 1,650 人。安置方式：采取就地安置方式。

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目建设地点位于九里东路(济祁高速西规划路)西侧，杨楼东区间路东侧，南至汉韵东路，北至区间路。

（二）建设规模与内容

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目规划建设用地面积 46,551.60 平方米，其中建筑物用地 11,828.25 平方米，主要建设内容包括：项目总建筑面积 116,752 平方米，地上建筑面积 93,100 平方米，地下建筑面积 23,652 平方米；在地上建筑物中住宅面积 77,615 平方米。永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目共设计安置住宅 658 套。容积率 2，绿地率 35.1%，绿化面积 16,339 m²；设计地下停车位 330 个，建设面积 14,550 平方米。

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目建设承载了永城市茴村镇老闫楼村区域、邓庄村区域棚户区改造建设项目，涉及征收约棚改 515 户，征收房屋建筑面积约 74,850 m²，均为住宅建筑。

（三）项目公益性

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的建设是促进棚户区改造有力措施，是党和政府“以人为本”民生工程政策的体现，是实施“民生优先，造福人民”方针、政策的重大举措。通过对苗村棚户区的改造，让城中弱势群体，跻入城市发展的快车道，促进城乡居民平衡发展，贯彻落实“先安置后拆迁”政策，巩固和稳定安定团结大局，加快城市化进程，完善集聚区服务功能。邓庄、老闫楼两棚户区与城区融为一体，按照总体规划建设安置区，除棚户区居民改善生活环境外，对中心城区文化旅游产业、饮食服务业的发展必将带来促进作用，从发展的战略透视，通过完善城市服务功能，促进永城城市的建设和发展。

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目符合永城市发展“十四五”发展规划，不仅能改善城市面貌，带动本市第三产业的发展，解决城市居民就业，而且能带动城区发展，促进本市经济的发展。项目的实施对完善本市中心城区规划和永城市集聚区发展建设有极大的推动作用，本项目的建设将有利于改善南部组团的商住条件，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。

同时，项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作日机会，扩大劳动就业，增加社会居民收入和地方财政收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平作用也很大；项目建设需配套

绿化设施等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目建成后将增加物业管理等就业岗位需大量的劳务人员。因此，本项目具有一定的社会公益性。

经核查，本所律师认为，永城市汉风安置小区棚户区改造建设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

2022年8月1日，县发改委作出《关于永城市汉风安置小区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〕26号），原则同意永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目，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。

经核查，本所律师认为，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目已取得可研批复相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

四、纳入国家棚改计划

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作出《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），永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目对应的“永城市苗村镇老闫楼村区域、邓庄村区域棚户区改造项目（汉风安置小区）”被纳入2023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，永城市汉风安置小区棚户区改造建设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

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目总投资 38,710 万元，拟申请债券资金总额 30,000 万元。

根据《专项评价报告》，永城市汉风安置小区棚户区改造建设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，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目相关预期收入能够合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，永城市汉风安置小区棚户区改造建设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》

本所为永城市汉风安置小区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》（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永城市汉风安置小区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》

和信会所为永城市汉风安置小区棚户区改造建设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永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）流动性风险

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

（二）工期延误和工程事故风险

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

息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流，造成还本付息压力。

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

（三）投资测算及收入测算不准确

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

（四）税务风险

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

（五）风险控制措施

针对相关风险，项目单位将采取以下控制措施应对：

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

流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

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

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

八、结论性意见

1、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，具备以永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、永城市汉风安置小区棚户区改造建设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、永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目已取得可研批复相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

4、永城市汉风安置小区棚户区改造建设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、永城市汉风安置小区棚户区改造建设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、为永城市汉风安置小区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）

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的法律意见书》之签章页)

上海锦天城（郑州）律师事务所



负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

2023年2月2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：

河南省司法厅
2016年04月29日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000MD0150407E

二、泰锦天城(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:

发证日期:

2022年 03月 22日



仅供申请河南省政府专项债券项目使用

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	李韬
派驻律师	张文凤、武美林、聂龙、李淑霞、孙承、李梦琳、李韬、刘睿、熊坤、贾云龙、王晋文、范玉顺、姚文峰、张敬燕、王喜梅
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
住所		年 月 日
		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

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	2022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 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 41101200410190533

法律职业资格 41101200410190533 或律师资格证号

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年06月09日

持证人 刘青

性别 男

身份证号 210201198606051619





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8月11日至 2023年5月31日



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 A30114400820181

发证机关 河南省司法厅
发证日期 2020年 09 月



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 410882198610034541



律师年度考核备案

考核年度	2021年
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9月31日 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	

仅供申请河南省政府专项债券项目使用

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53271.29m²（约合79.91亩），总建筑面积195332.76m²；其中，住宅137984m²，另有配套商业建设以及其他设施；地下建筑面积48232.52m²，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，已于2024年使用债券资金10000.00万元，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 刘彦勋

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新华办交通路风光路交叉口
西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）

法律意见书

2022年12月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦17楼1706室

电话：0371-60999796

**关于驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西
北侧区域棚户区（一期）改造项目
（盛博城市广场）
法律意见书**

〔2022〕豫钟非诉字第 805 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新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）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，就驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）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，就驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）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	驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）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《驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）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

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新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

本项目安置社区位于新华办风光路、交通路、北至夏前路东北角。本项目拆迁户数 320 户，拆迁人数 800 人，拆迁房屋总建筑面积 44,605m²，其中拆迁住宅建筑面积 37,405m²，拆迁非住宅建筑面积 7,200m²。项目拆迁范围位于驻马店市驿城区新华办东至风光路、西至交通路四项、南至交通路、北至夏前路一巷围合区域。本次项目为一期项目，一期项目完成后可整理出土地 60 亩，可用于出让的净地面积约 45 亩，其中商住住用地 45 亩。

本项目安置区占地面积 12.60 亩，规划总建筑面积为 53,280.00m²，其中地上建筑面积为 43,680.00m²（包括住宅面积 41,600.00m²，配套社区服务用房面积 2,080.00m²），地下建筑面积 9,600.00m²（包括地下车库、设备用房等），配套建设小区内道路硬化工程、绿化工程、水电气管道工程等配套基础设施。

（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。

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作出《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），本项目已纳入棚改计划。

2020 年 05 月 22 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新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）可行性研究报告的批复》（驿发改〔2020〕170 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，驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）总投资

为 17,800.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 8,000.00 万元，期限七年，项目资本金 9,800.00 万元由驿城区财政资金安排。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）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 1.26 倍；驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）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。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。项目建成后，车流、人流都将增加，加大了环境卫生的工作量，同时增大了对当地的公用服务设施需求，但也有利于增加社会的有效消费需求。有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，

完善城市整体功能,提高城市品位,使城市更加美化、亮化、绿化,给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时,也有利于增强城市吸引力,为吸引外来投资,扩大招商引资规模,加快项目建设创造良好的环境。

综上,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）风险控制

1、组织机构风险的控制措施

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

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

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

4、投资估算及资金风险的控制措施

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

施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5、政策风险的控制措施

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

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）驻马店市驿城区房屋征收事务局具备以驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）申请专项债券资金的主体资格。

（二）驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）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，驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）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。

（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新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）法律意见书》之签字盖章页）



贾付山

经办律师：贾付山

刘博

经办律师：刘博

刘博

2022年12月13日

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199310160806

法律职业资格
或律师资格证号 5422

发证机关

发证日期



持证人 曹付山

性别 男

身份证号 412701196302150571



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	2021年12月26日

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南坤秀律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 18101202014185902

法律职业资格证书
或律师资格考试号 A20174111873324

持证人 张明

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 410826199603077533

发证日期 2021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 **2020年**

考核结果 **称职**

备案机关

备案日期 2021年11月11日

考核年度 **2021年度**

考核结果 **称职**

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：

31410000ME0171026N



河南

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

发证机关：

发证日期：



2017年11月20日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

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



发证机关:

发证日期:



2017 年 11 月 20 日

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 用章
考核日期	2021年5月11日至2021年5月11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 用章
考核日期	2022年6月31日至2022年6月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

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 282,000m²，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 88,400m²，其中地上建筑物 74,800m²，主要为安置住房 680 套，地下建筑面积 13,600m²。

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、优化土地资源配臵。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)

河南钟秀律师事务所



负责人：

贾付山

经办律师：贾付山

贾付山

经办律师：徐银三

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	 郑州市司法局	备案机关	 郑州市司法局
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 ⁴ 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

关于上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目

法律意见书

2021年07月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦17楼1706室

电话：0371-60999796

关于上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目 法律意见书

(2021) 豫钟非诉字第 94 号

致：上蔡县住房保障服务中心

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和

勤勉尽责精神，就上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为上蔡县住房保障服务中心。

名称：上蔡县住房保障服务中心

住所：河南省上蔡县蔡都镇南环一路 22 号

法定代表人：赵新春

经费来源：财政补助收入

开办资金：12 万元

统一社会信用代码：1241282541895563X3

举办单位：上蔡县住房和城乡建设局

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

综上，本所律师认为：上蔡县住房保障服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

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

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

（三）项目批复文件

上蔡县住房保障服务中心向本所律师提供了本项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

2021 年 2 月 19 日，上蔡县住房和城乡建设局作出《关于下达上蔡县 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（驻建〔2021〕43 号），根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），将上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目列入棚改计划。

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

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

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

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

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

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

二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料，以及相关的财务收益预测等依据，上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项

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

根据上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具的《上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目收益与本息覆盖倍数为 1.36 倍；上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

三、为本项目服务的中介机构

(一) 审计机构及专项评价报告

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

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

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

(二) 律师事务所及法律意见书

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经河

南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于 2017 年 11 月 20 日核发的统一社会信用代码为 31410000MD0171026N 的《律师事务所执业许可证》。

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

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

四、项目公益性论述

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

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

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、安全建设风险

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

2、现金流预测风险

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

3、偿付风险

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

（二）风险防控

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项

目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

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

4、投资估算及资金风险的控制措施

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

5、政策风险的控制措施

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

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

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

（二）上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经取得了棚改计划审批、可研批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评说明、不动产权证。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于上蔡县重
阳办事处谢庄社区棚户区改造项目法律意见书》之签字盖章
页)



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2021年07月30日

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199310160806

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08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	2019年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日

律师年度考核备案

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

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11日		

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

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：

31410000MD0171026N

河南钟秀

律师事务所，符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并
执业。

发证机关：

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

关于正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目

法律意见书

2022年02月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦17楼1706室

电话：0371-60999796

关于正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目 法律意见书

(2022) 豫钟非诉字第 027 号

致：正阳县人民政府住房委员会办公室

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”）作为正阳县陈庄及其周边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，就正阳县陈庄及其周边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，就正阳县陈庄及其周边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	正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	正阳县陈庄及其周边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《正阳县陈庄及其周边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、正阳县人民政府住房委员会办公室已向本所律师保证，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正阳县人民政府住房委员会办公室。

机构名称：正阳县人民政府住房委员会办公室

机构性质：机关（分支）

机构地址：河南省正阳县真阳镇东大街

负责人：潘正文

统一社会信用代码：1141282967535355XY

综上，本所律师认为：正阳县人民政府住房委员会办公室系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关（分支），具备以正阳县陈庄及其周边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

本项目征拆范围位于正阳县花生大道以西、学苑大道以南、北大街以东、慎水大道以北合围区域内杨庄、张庄、燕庄、胡大塘村等村庄，涉及拆迁居民户数 406 户，征收房屋总建筑面积 55,200.00m²。本项目规划建设安置住房 610 套，安置房建筑总面积 106,553.18m²，安置被拆迁居民 406 户，该项目安置社区总用地面积 33,810.87m²（合 50.71 亩）。

本项目规划总建筑面积 106,553.18m²，其中新建地上住宅（11 栋 17 层）建筑面积 72,004.18m²，地上商业（4 栋 2 层）建筑面积 11,173.00 m²，地上社区配套服务用房建筑面积 1,350.00m²，新建地下车库及储藏室、设备用房等建筑面积 22,026.00m²。配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、大门、水电气管线等配套基础设施工程。

（三）项目批复文件

正阳县人民政府住房委员会办公室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 12 月 6 日，正阳县自然资源局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 41172420210031 号），本建设项目符合国土空间用途管制要求。

2021 年 12 月 27 日，正阳县发展和改革委员会下发《关于对正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（正发改〔2021〕114 号），原则同意正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目。

2021 年 1 月 13 日，正阳县环境保护局作出《关于正阳县袁庄及其周边棚户区改造项目和陈庄及其周边棚户区改造项目环评审批事项说明》，本项目不纳入建设项目环境影响评价管理。

2021 年 12 月 7 日，正阳县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 41172420210005 号），本建设项目符合国土空

间规划和用途管制要求。

2021年12月13日，正阳县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第41172420210006号），本建设项目符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年12月10日，正阳县自然资源局颁发豫（2021）正阳县不动产权第0956120号《不动产权证》，权利人：正阳县人民政府住房委员会办公室，坐落：正阳县学苑大道北侧，花生大道东侧，用途：城镇住宅用地，面积：33333.32平方米。

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作出《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），本项目已纳入城市棚改计划。

本所律师认为：本项目已纳入城市棚改计划，取得建设项目用地预审与选址意见书、可研批复、环评说明、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、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，正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目总投资36,800.00万元，其中：资金来源为财政安排资金8,800.00万元，申请棚改专项债券资金28,000.00万元，期限七年。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目项目收益与融资自求平

衡专项评价报告》，本项目收益与本息覆盖倍数为 2.34 倍；正阳县陈庄及其周边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。

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

该项目建成后，将以全新的姿态献以当地居民，将大大提高居民生活质量，改善人民的精神面貌，提升居民居住档次和品位。本项目在建设期间，产生的噪声、扬尘、建筑垃圾等，会对周边区域的大气环境、生活环境、道路交通和附近居民日常生活造成一定的影响。

本项目的建设在改善当地城中村居民住房条件的同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、安全建设风险

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

2、现金流预测风险

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

3、偿付风险

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

（二）风险防控

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）正阳县人民政府住房委员会办公室具备以正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）正阳县陈庄及其周边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，正阳县陈庄及其周边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，该项目已纳入城市棚改计划，取得建设项目用地预审与选址意见书、可研批复、环评说明、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、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正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目法律意见书》之签字盖章页)



河南钟秀律师事务所

负责人：贾付山

贾付山

经办律师：贾付山

贾付山

经办律师：刘博

刘博

2022年02月08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	持证人	贾付山
发证日期	2020年08月16日	性别	男
		身份证号	412701196302150574

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2019年度	考核年度	2020年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关		备案机关	
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日	备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
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11日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020年	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2021年5月11日至 2022年5月31日	备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：

31410000MD0171026N

河南钟秀

律师事务所，符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并
执业。

发证机关：

河南省司法厅

发证日期：

2018年11月20日