河南成务律师事务所
HENAN CHENGWU LAW FIRM

2021年郑州市中原区棚户区改造项目

（郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目）

法律意见书

（2021）成法意字第22号

河南成务律师事务所

二〇二一年三月

河南成务律师事务所
HENAN CHENGWU LAW FIRM

律师事务所及签字律师简介

河南成务律师事务所执业许可证号为：31410000416050247 9，系原开物律师（集团）事务所于 1998 年 12 月 4 日在郑州组建。开物律师（集团）事务所是河南省第一家集团化运营的律师事务所，1999 年 10 月被司法部授予“部级文明律师事务所”称号，2005 年被中华全国律师协会授予“全国优秀律师事务所”称号，是河南省第一家获得全国律师界最高荣誉的律师事务所。

2011 年根据司法部关于取消律师集团及称谓的要求，事务所更名为现名称。更名后，成务律师事务所秉承光荣传统，进一步在法律服务领域精耕细作，同年即被授予“郑州市律师事务所规范化管理先进单位”及“郑州市律师行业先进基层党组织”称号，2012 年被授予“郑州市十佳律师事务所”称号。2016 年被授予“河南省优秀律师事务所”荣誉称号。

成务律师事务所始终以服务客户为中心，以高素质人才构筑事业核心竞争力。事务所云集了一批毕业于国内知名大学法学院、具有丰富经验、复合型知识结构、责任心强的执业律师，为开展优质、高效的法律服务提供了人才保障。

河南成务律师事务所地址为：河南省郑州市农业路东 16 号省汇中心 B 座 1308 室，电话：0371-60958785，电子邮箱：chengwulvshi@chengwucn.com。

本次提供法律服务的经办律师为：

董彬律师，女，执业证号 14101200311530712，中共党员，武汉大学法学学士、郑州大学经济法学硕士，河南成务律师事务所高级合伙人，执业年限 15 年，郑州市十佳杰出青年卫士。现担任郑州仲裁委员会仲裁员、河南省法学会国际法学研究会理事、河南省法学会郑州航空港经济综合实验区法律政策研究会理事、河南省法学会民法学研究会理事、郑州市律师协会监事。长期为政府部门、事业单位、大中型企业、外资企业等提供常年、专项法律服务。

杨颖律师，女，执业证号：14101201021270185，西南政法大学法学学士、经济法硕士，经济法博士，河南成务律师事务所执行主任，河南省法学会经济法学研究会副秘书长、河南省法学会金融法学研究会理事、河南省法学会财税法学研究会理事、河南省法学会知识产权法学研究会理事，郑州市律师协会律师事务

所建设与指导委员会特聘顾问，开封市仲裁委仲裁员。在法律出版社出版专著《税法的惩罚性规则研究》，先后参与农村金融法制创新、金融控股公司改革、财税创新等多项国家社科和中国法学会课题研究，在法学核心期刊以及国家级、省级重点期刊发表专业论文数十篇，在财税、金融、产权交易等领域经验丰富。

目 录

一、中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目情况.....5

二、项目实施主体.....7

三、项目资金来源.....8

四、预期偿债资金来源.....8

五、本次委托事项相关的中介机构及文件.....9

六、结论性意见.....10

签 署 页.....11

致：郑州市中原区常西湖新区管委会

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南成务律师事务所（以下简称“本所”）作为郑州市中原区棚户区改造项目特聘法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就郑州市中原区棚户区改造项目（大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目）合法性及相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部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，本所律师仅就与中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目合法性相关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、专项评价等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关专项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，对中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目合法性所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目申请项目资金之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为该项目申请项目资金所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

正　文

一、中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目情况

（一）项目概述

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目位于凯旋路以西，市民大道以北，郑上路以南。

根据 2014 年 2 月 20 日郑州市中原区发展改革和统计局出具的《关于郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（中原发改统计字〔2014〕19 号），大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目征收住宅面积 78 万平方米，安置面积 118.3 万平方米。项目建设内容包括：新建安置住房、物业用房、商业用房（集体经济）及配套公共服务设施用房，建设小区道路、绿化等附属设施工程。项目分三期建设：一期约 57.1 万平方米；二期约 23.7 万平方米；三期约 37.5 万平方米。

（二）项目的公益性和收益性

1. 公益性

根据《中原区深入推进新型城镇化建设新3年行动计划（讨论稿）》，决定实施新3年（2016-2018年）行动计划，抓住建设郑州市中心城区西部核心区的发展定位，以老城区改造提升、常西湖新区开发、中原新区建设为三大主战场，加快推进棚户区改造，使中原区棚户区改造建设走在全省前列，拉动地区固定资产投资增长、促进经济社会统筹协调发展。

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目的实施，对于

提升中原区城镇化水平、促进区域经济社会统筹协调发展具有重要的意义。

2. 收益性

城镇化的建设能将各个村庄有效的结合起来连片开发实现了项目建设的经济规模，合理充分的利用土地资源，充分发挥地块的潜在价值；同时，改变了原有的脏乱差状况，基础设施配套完善、齐全，提升了周边地块的经济价值，为周边居民带来丰厚的利润。项目具有良好的经济效益。

（二）项目批复文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

2012 年 9 月 26 日，河南省人民政府出具《关于郑州市 2012 年度第一批城市建设征收土地的批复》（豫政土〔2012〕966 号），同年河南省人民政府出具《关于郑州市实施 2011 年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2012〕1086 号），2016 年 8 月 6 日，河南省人民政府出具《关于郑州市实施 2016 年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕961 号），该三个批复文件同意郑州市政府征收郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目建设所占用的土地。

2014 年 2 月 20 日，郑州市中原区发展改革和统计局出具《关于郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（中原发改统计字〔2014〕19 号），对项目建设内容及规模、项目总投资及资金来源进行了批复。

2014 年 6 月 27 日，河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅出

具《关于下达2014年城市棚户区改造计划的通知》（豫建住保〔2014〕17号），该文件确认郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目纳入全省2014年棚改计划。

2016年8月1日，郑州市人民政府出具《关于郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目控制性详细规划的批复》（郑政函〔2016〕240号），该批复原则上同意郑州市城乡规划局组织编制、依据专家评审纪要、局长业务会议纪要和市政府规划联审联批会议纪要完善的《郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目控制性详细规划》，要求郑州市城乡规划局严格加强规划审批管理。

2016年12月13日，郑州市中原区环境保护局出具《关于<郑州中原常西湖新区建设开发有限公司郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目环境影响报告表>（报批版）的批复》（中原环建表〔2016〕060号），该批复原则同意《郑州中原常西湖新区建设开发有限公司郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目环境影响报告表》中的结论和建议，郑州市中原区环境保护局予以批准。

本所律师认为，郑州市中原区棚户区改造项目（大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目）符合城乡规划，已取得必要的批复文件。

二、项目实施主体

2016年6月14日，郑州市中原区人民政府出具《关于变更郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目业主代表的批复》（中原政文〔2016〕61号），该文件明确郑州市中原常西湖新区管理委员会为项目的业主代表。

郑州市中原常西湖新区管理委员会，统一社会信用代码为114101020587963124，机构性质为：机关，机构地址：郑州市中原西

路西三环向西 800 米路北，负责人：那磊。

经查询郑州市政府网站（http://m.zy.public.zhengzhou.gov.cn），显示郑州市中原常西湖新区管理委员会的职责、职能和义务为：负责新区经济社会发展规划、总体规划、控制性详细规划和专项规划的编制及实施；负责新区土地征收、拆迁、安置协调工作；负责新区内各项基础设施及公共服务设施的规划、建设和管理；负责新区生态环境保护；负责新区建设资金运作及固定资产管理；协调常西湖公园开发建设工作；承担区委、区政府交办的其他工作。

本所律师认为，郑州市中原常西湖新区管理委员会具有项目实施主体资格。

三、项目资金来源

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目总投资金额 550,000 万元，已使用土地储备专项债券资金 25,500 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 400,000 万元，已于 2019 年使用债券资金 109,600 万元、2020 年使用债券资 80,000 万元、2021 年使用债券资 113,900 万元、2022 年使用债券资 19,700 万元，2024 年 7 月使用债券资金 5,400.00 万元，本次申请使用 25,000.00 万元。其余建设 124,500 万元由项目单位自筹。

四、预期偿债资金来源

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《2021 年郑州市中原区棚户区改造项目（大李-西岗(1-2 组)棚户区改造项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，经专项审核，会计师事务所认为，中原区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现

金流入，在相关各项假设前提未发生变化的情况下，拆迁土地挂牌出让取得的后续资金，可为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足所使用的棚改专项债券资金的还本付息要求，实现项目收益与融资自求平衡。

五、本次委托事项相关的中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为郑州市中原区棚户区改造项目（大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目）所涉及的法律问题出具了本《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的证号为 31410000416050247 9 的《律师事务所执业许可证》，经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且均通过年度检验。本所及经办律师具备为该项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《评价报告》

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为郑州市中原区棚户区改造项目（大李-西岗（1-2 组）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《2021 年郑州市中原区棚户区改造项目（大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 914101003979364397 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的证书序号为 503519 的《会计师事务所分所执业证书》；上会会计师事务所（特殊普通合伙）现持有财政部、中国证券监督管理委员会核发的证书序号为 000420 的《会

计师事务所证券、期货相关业务许可证》。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。上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所具备为该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. 郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目项目资金的申请主体，即郑州市中原常西湖新区管理委员会，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

2. 郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目，截止本法律意见书出具之日，符合城乡规划，已取得必要的批复文件并纳入国家棚改计划。

3. 根据郑州市中原常西湖新区管理委员会提供的申报材料、财务报告等数据，郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目的实施，对于提升中原区城镇化水平、促进区域经济社会统筹协调发展具有重要的意义，具有社会公益性并可以实现收益与融资的自求平衡。

4. 为郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目提供专项服务并出具专项意见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。

（以下无正文，为《法律意见书》之签署页）

签 署 页

（本页无正文，为河南成务律师事务所《关于2021年郑州市中原区棚户区改造项目法律意见书》签署页）

本法律意见书于2021年3月26日出具，正本一式三份。

河南成务律师事务所（章）

负责人：冯明辉

经办律师：董 彬

经办律师：杨 颖

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000416050247 9

河南成务　　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

No. 70094979

中华人民共和国司法部监制

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2017年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2018年5月31日

考核年度	2018年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2018年5月31日

考核年度	2019年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2020年5月31日

执业机构 河南成务律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200611530712

法律职业资格或律师资格证号 16200163106[illegible]0236

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 0[illegible]月 0[illegible]日

持证人 董彬

性 别 女

身份证号 420106196806194887

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	[illegible]律师年度考核备案
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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南成务律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201821370185

法律职业资格或律师资格证号 A20015091060402

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 9月 08日

持证人 杨颖

性 别 女

身份证号 410105198307180567

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05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	

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的
法律意见书

致：新郑市薛店镇人民政府

上海锦天城(郑州)律师事务所受托担任新郑市解放北路(莲花）棚户区改造项目的专项法律顾问，本所根据《中华人民共和国预算法》、《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）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）等有关法律、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、项目单位主体资格..... 5
二、项目基本情况..... 5
三、项目审批情况..... 8
四、项目公益性..... 8
五、项目收益与融资平衡安排 9
六、有关中介机构及文件..... 10
七、法律风险管理评估..... 11
八、结论性意见..... 12

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的法律意见书》
市发改委	新郑市发展和改革委员会
市资源局	新郑市自然资源和规划局
市环境局新郑分局	郑州市生态环境局新郑分局
郑州众信	郑州众信会计师事务所有限公司
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，对新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3.本所及本所经办律师已得到项目单位的保证，即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资料真实、合法、有效，且本所律师对项目资料进行了查阅。

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新郑市解放北路（莲花）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新郑市解放北路（莲花）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.本法律意见书仅供新郑市解放北路（莲花）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、项目单位主体资格

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的项目单位为新郑市薛店镇人民政府。新郑市薛店镇人民政府现持有中共新郑市委机构编制委员会办公室赋码的《统一社会信用代码证书》，该证载明如下基本信息：

机构名称：新郑市薛店镇人民政府

统一社会信用代码：11410184005299849X

机构性质：机关

机构地址：河南省新郑市薛店镇卫生路 1 号

负责人：张海青

经核查，本所律师认为，新郑市薛店镇人民政府系具有独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以新郑市解放北路(莲花)棚户区改造项目申请债券的主体资格。

二、项目基本情况

（一）项目建设选址

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目安置地点：A 地块位于解放路以西，林荫路以东，莲花路以南，翠竹路以北；B 地块位于解放路以西，林荫路以东，翠竹路以南，货栈街以北。

（二）项目建设规模及主要建设内容

1.拆迁规模

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目涉及拆迁区域总占地面积2403亩，征收户数560户，涉及拆迁人数2400人，拆迁各类房屋面积合计83962㎡，全部为住宅面积。

2.安置规模

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目拟通过实物安置的方式进行安置。根据拆迁安置方案确定的安置标准，该改造项目需安置住宅面积约144000㎡，本次拟通过实物安置144000㎡，折合住宅1309套。其中，项目一期建设住宅面积106829.25㎡，折合住宅套数909套，剩余部分另行安置。

3.安置区建设规模及内容

（1）建设规模

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目安置区总占地76937.20㎡（约合115.41亩），总建筑面积约230025.09㎡，其中：地上建筑面积173336.40㎡，地下建筑面积56688.69㎡。总安置户数1309户，其中：

A地块用地面积47846.40平方米（合71.77亩），总建筑面积156024.92平方米，总安置户数900户。地上建筑面积116027.52平方米，其中：主要建筑物住宅98106.92平方米，公共服务配套6207.72平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业11712.88平方米；地下建筑面积39997.40平方米。

B地块用地面积29090.8平方米（合43.64亩），总建筑面积74000.16平方米，总安置户数409户。地上建筑面积57308.88

平方米，其中：主要建筑物住宅 45893.08 平方米，公共服务配套 5936.71 平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业 5479.09 平方米；地下建筑面积 16691.29 平方米。

其中,A 地块用于一期安置总建筑面积为 96910.20 平方米，总安置户数 500 户。地上建筑面积 129375.89 平方米，其中住宅 60936.17 平方米（包含 2#、3#、5#、6#、8#、9#、11#，均为 18F），公共服务配套 3855.74，配套社区商业 7275.11 平方米；地下建筑面积 24843.19 平方米。B 地块全部用于一期安置。

（2）建设内容

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目建设内容主要包括安置住房、物业用房、社区综合用房、配套商业等的建设，项目区内的绿化、道路及硬化、围墙、大门及其它室外市政配套工程，包括给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

（三）项目总投资及资金来源

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目估算总投资 83362.25 万元，其中，项目一期计划总投资约 64641.02 万元。项目一期总投资为 64641.02 万元，工程费用 47097.35 万元，工程其他费用 8036.96 万元（含土地费 5822.08 万元），基本预备费 2756.72 万元，建设期利息 6750 万元。（本次计划按照项目一期规模申请债券资金，本文涉及的项目总投资及资金筹措均以项目一期规模进行描述。）

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目资金来源为本级财

政资金。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 10 月 12 日，市发改委对新郑市薛店镇人民政府呈报的《关于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目可行性研究报告批复的申请》及相关材料做出《关于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（新发改综字〔2022〕68 号），市发改委原则同意实施该项目，并对项目建设地址、建设主要内容、总投资及资金来源等事项作出批复。

（二）棚改计划

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 4 月 21 日印发的《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），新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目在郑州市 2022 年追加棚改计划项目表中。

经核查，本所律师认为，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目已取得可行性研究报告批，上述项目手续真实有效。同时，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目在国家棚改计划内。

四、项目公益性

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目可以变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生巨大的变化，更方便了对于小

区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，能够缓和群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强城市社区转型过程中稳定与和谐。

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是树立政府形象的民心工程，能够增加群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定良好的群众基础。

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展，在缩小社会差距的同时，促进了人与社会环境的和谐发展，对城市环境效益具有极大的推动和促进作用，是实现城市建设和发展战略的一个重要环节。

综上，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造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，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动新郑市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，社会效益、经济效益及公益性显著。

经核查，本所律师认为，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的总投资新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目估算总投资 83362.25 万元，其中，项目一期计划总投资约 64641.02 万元。项目一期拟申请债

券资金47000万元。

根据《专项评价报告》，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目收益通过相关土地出让收入实现。根据项目资金平衡分析结果，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的本息资金覆盖率大于1.2。

经核查，本所律师认为，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的偿债收益来源于专项收入，且经专业测算，能够实现收益与融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为新郑市解放北路(莲花)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》

郑州众信为新郑市解放北路（莲花）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》。

郑州众信现持有新郑市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9141018471912533O1），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：41010012）；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。郑州众信及经办会计师具备为新郑市解放北路（莲花）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，为新郑市解放北路（莲花）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。

七、法律风险管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

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

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

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

运营可支配收益无法按照预期实现的风险是指因国家及地

方现行的法律法规、政策及宏观经济形势的变化，或市场或经济因素等原因，市场持续低迷，相关预期收入未能如期全部实现，进而影响本次债券的偿债资金来源，导致本次债券偿债资金平衡具有不确定性。

风险控制措施：加强市场调研，积极培育开发需求市场，建立广泛的市场信息网络，加大宣传促销力度，深入挖掘市场潜力，充分利用政策保护，化解市场风险。制定风险规避和预防措施，对经营过程中有可能出现的风险因素，逐一进行分析，科学地制定预防措施和补救措施、处理方案等。新郑市财政局按照财政专项资金管理要求，保证上述项目运营的可支配收益将优先用于本期政府专项债券本息偿付。

（三）其他不可抗拒的风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

风险控制措施：根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度作以简单分析可以看出，严重自然灾害、环境灾害事故等意外风险会造成灾难性后果，但发生的可能性较小，项目方需时刻跟进包括自然环境在内的重大环境及经济状况，及时调整，保证外围环境安全可控。

经核查，本所律师认为，本期专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

八、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1.新郑市薛店镇人民政府系具有独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目申请债券的主体资格。

2.新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目已取得可行性研究报告批复，上述项目手续真实有效。同时，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

3.新郑市解放北路(莲花)棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的处罚。

4.新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目偿债收益来源于专项收入，且经专业测算，能够实现收益与融资自求平衡。

5.为新郑市解放北路（莲花）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。

6.本期专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：_____

李　韬

经办律师：_____

刘　睿

任苏娟

二零二二年十月十七日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604O7F

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2026 年 04 月 29 日

No. 00005877

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

[redacted]天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022年02月02日

律师事务所分所登记事项

名　　称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层
负 责 人	李韬
派驻律师	张文凤，武芙蓉，聂龙，李振霞，孙冰，王梦琳，李韬，刘睿，焦钟，贾云龙，王喜文，范玉顺，姚文锋，张效模，王志华，[illegible]
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 律师事务所分所年度检查考核专用章
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

执业证类别

执业证号

法律职业资格或律师资格证号

持 证 人

性 别

发证机关

身份证号

发证日期 年 月 日

上海郑天威(郑州)律师事务所 SHANGHAI ZHENGTIANWEI (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

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	2021.6.15

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	

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	专用章
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造
东苑社区建设项目的
法律意见书

致：新郑市龙湖镇人民政府

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）等有关法律、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、项目单位主体资格..... 5
二、项目基本情况..... 5
三、项目审批情况..... 7
四、项目公益性..... 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、法律风险管理评估..... 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》	《新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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）律师事务所关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的法律意见书》
市发改委	新郑市发展和改革委员会
市资源局	新郑市自然资源和规划局
市环境局新郑分局	郑州市生态环境局新郑分局
郑州众信	郑州众信会计师事务所有限公司
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，对新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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已得到项目单位的保证，即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资料真实、合法、有效，且本所律师对项目资料进行了查阅。

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新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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. 本法律意见书仅供新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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。

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的项目单位为新郑市龙湖镇人民政府，新郑市龙湖镇人民政府现持有新郑市委机构编制委员会办公室赋码的《统一社会信用代码证书》，该证载明如下基本信息：

机构名称：新郑市龙湖镇人民政府

统一社会信用代码：11410184729592848C

机构性质：机关

机构地址：河南省新郑市龙湖镇双湖大道

负责人：冯举涛

经核查，本所律师认为，新郑市龙湖镇人民政府系具有独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目申请债券的主体资格。

二、项目基本情况

（一）项目建设选址

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目安置区选址在新郑市龙湖镇泰山路以北、郑新快速通道以西区域，具体位于郑新快速路西侧、泰山路北侧、规划二路东侧、规划四路南侧。

（二）项目建设规模及主要建设内容

1.拆迁规模

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目拆迁区域总占地面积1837.5亩,征收户数819户,涉及拆迁人数4200人，拆迁各类房屋面积合计504894㎡，全部为住宅。

2.安置规模

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目实行建设安置房的方式对被拆迁居民进行实物安置,根据拆迁安置方案确定的安置标准，本项目需建设安置房2446套。

3.安置区建设规模及内容

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目安置区占地106868.20㎡(约合160.30亩),总建筑面积约411391.25㎡，其中：地上建筑面积314579.1㎡，地下建筑面积96812.15㎡。共建设高层住宅17栋（32F住宅楼1栋，31F住宅楼2栋，25F住宅楼1栋，24F住宅楼2栋，20F住宅楼1栋，18F住宅楼9栋，16F住宅楼1栋），12班幼儿园1所，物业服务用房和社区综合用房2栋，分别为6F、8F，沿街建设2F配套社区商业用房，项目区规划2446户，7828人。项目建设内容主要包括安置住房、幼儿园、物业用房、社区综合用房及配套商业的建设，项目区内的绿化、道路及硬化、围墙、大门及其它室外市政配套工程，包括给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

（三）项目总投资及资金来源

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目总投资191,283.93万元，其中工程费用117,437.17万元，工程建设其他费用57,023.72万元(含安置区土地费用51,195.14万元)，基本预备费8,723.04万元，建设期利息8,100万元。

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目资金来源为本级财政资金。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022年1月20日，市发改委对新郑市龙湖镇人民政府呈报的《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目建议书的请示》及相关材料做出《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目建议书的批复》(新发改综字〔2022〕4号)，市发改委原则同意实施该项目，并对项目拟建地点、建设主要内容、总投资及资金来源等事项作出批复。

2022年2月14日，市发改委对新郑市龙湖镇人民政府呈报的《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目可行性研究报告的请示》及相关材料做出《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目可行性研究报告的批复》(新发改综字〔2022〕7号)，市发改委原则同意实施该项目，并对项目拟建地点、建设主要内容、总投资及资金来源等事项作出批复。

（二）用地审批

2022 年 2 月 8 日，市资源局作出《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410184202200004 号），载明，项目名称为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目，建设单位名称为新郑市龙湖镇人民政府，项目拟选位置为新郑市龙湖镇郑新快速路西侧、泰山路北侧、划二路东侧、规划四路南侧，拟用地面积为 106868.2 ㎡（其中，农用地 17755.33 ㎡，建设用地 89112.87 ㎡，未利用地 0 ㎡），拟建设规模为 106868.2 平方米。

（三）环评审批

2022 年 4 月 13 日，市环境局新郑分局作出《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目豁免办理环评手续的情况说明》，明确，根据《建设项目环境影响评价管理名录》（2021 年版），新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目类别为第四十四项“房地产业”，且该项目不涉及环境敏感区域，豁免办理环评手续。

（四）棚改计划

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 4 月 21 日印发的《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），新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目在郑州市 2022 年追加棚改计划项目表中。

经核查，本所律师认为，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、

《建设项目用地预审与选址意见书》，上述项目手续真实有效，且该项目土地用途与建设内容相匹配。同时，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目在国家棚改计划内。

四、项目公益性

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目位于新郑市龙湖镇，具体改造范围为龙湖镇东南片区，包含魏庄行政村袁堡自然村、李垌行政村、东张寨行政村。项目的建设是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目实施后，将不断满足农村居民日益增长的物质文化生活需要，加快实现建设富裕文明和谐新农村的奋斗目标；同时对于搭建推进社会主义新农村建设的有效平台，把建设社会主义新农村的各项政策措施落实到农村基层，引导社会公共服务向农村延伸，调动群众和社会力量参与社会主义新农村建设的积极性，进一步深化农村基层民主政治建设，动员村民积极参与村民自治的各项事务，完善民主选举、民主决策、民主管理、民主监督的村民自治机制，保障村民群众的民主权利；协调农村各种利益关系，化解农村社会矛盾，具有重要的促进作用。

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和

经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

因此，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设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处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的总投资为191,283.93万元，拟申请债券资金80,000万元。

根据《专项评价报告》，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益通过相关土地出让收入实现。根据项目资金平衡分析结果，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的本息资金覆盖率大于1.2。

经核查，本所律师认为，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的偿债收益来源于专项收入，且经专业测算，能够实现收益与融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项

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新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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》

郑州众信为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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》。

郑州众信现持有新郑市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101847191253301），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：020899）；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。郑州众信及经办会计师具备为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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。

七、法律风险管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

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

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

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

运营可支配收益无法按照预期实现的风险是指因国家及地方现行的法律法规、政策及宏观经济形势的变化，或市场或经济因素等原因，市场持续低迷，相关预期收入未能如期全部实现，进而影响本次债券的偿债资金来源，导致本次债券偿债资金平衡具有不确定性。

风险控制措施：加强市场调研，积极培育开发需求市场，建立广泛的市场信息网络，加大宣传促销力度，深入挖掘市场潜力，充分利用政策保护，化解市场风险。制定风险规避和预防措施，对经营过程中有可能出现的风险因素，逐一进行分析，科学地制定预防措施和补救措施、处理方案等。新郑市财政局按照财政专

项资金管理要求，保证上述项目运营的可支配收益将优先用于本期政府专项债券本息偿付。

（三）其他不可抗拒的风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

风险控制措施：根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度作以简单分析可以看出，严重自然灾害、环境灾害事故等意外风险会造成灾难性后果，但发生的可能性较小，项目方需时刻跟进包括自然环境在内的重大环境及经济状况，及时调整，保证外围环境安全可控。

八、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1.新郑市龙湖镇人民政府系具有独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目申请债券的主体资格。

2.新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、《建设项目用地预审与选址意见书》，上述项目手续真实有效，且该项目土地用途与建设内容相匹配，同时，该项目已列入国家棚改计划。

3.新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设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处罚。

4.新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目偿债收益来源于专项收入，且经专业测算，能够实现收益与融资自求平衡。

5.为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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，且通过年度检验。

6.本期专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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

二零二四年一月二十六日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604O7F

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

仅供申请河南省地方政府专项债券资金项目使用

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000MD0160407F

上海锦天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022年02月21日

仅供申请河南省内律师事务所分所备案项目使用

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	张文风，武英林，聂龙，李淑霞，孙[illegible]，梦琳，李韬，刘睿，焦钟，贾云龙，[illegible]文，范玉顺，姚文锋，张效棋，[illegible]，[illegible]
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供申请设立律师事务所使用 复印无效

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
		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
派驻律师	田兵、秦聪、 蔡波、李喆、倪志强 邵曙光、陈思静 袁顺均。	年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		2022 年 2 月 22 日
		年 月 日
	张基保	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
		年 月 日

仅用于上海锦天城（郑州）律师事务所申请设立河南自由贸易试验区郑州片区分所备案

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度 zzssfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日 zzssfj

考核年度	2022年度 zzssfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2023年5月31日至2024年5月31日 zzssfj

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

SHANGHAI TIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 上海市天诚（郑州）律师事务所
由郑州市律师协会指导 郑州律师集团律师事务所项目组

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 [illegible] 月 [illegible] 日

持证人 胡营

性 别 男

身份证号 [illegible]

仅供申请河南省地方证券金融项目使用

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	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	A20114408820181
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2020年 月 日

持证人	任亦娟
性别	女
身份证号	410882198610034541

河南省司法厅

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

仅供申请河南省地方政府专项债券资金项目使用

关于西大街街道开阳村棚户区项目

之

法

律

意

见

书

河南法本律师事务所

FABEN LAW FIRM

中国·郑州·郑东新区·众旺路 52 号·融媒大厦·12 层

电话：0371-67112939

目　录

第一部分 引言 2

一、释义 2

二、律师声明 3

第二部分 正文 5

一、本项目的基本情况 5

二、本项目资金筹措方式及使用规模 6

三、本项目公益性及收益性 6

四、本项目批复文件 7

五、项目主体 7

六、本项目的偿还计划和资金偿还来源 8

七、本项目的中介机构和相关文件 9

八、本项目已列入河南省棚户区改造计划 10

第三部分 结论意见 12

关于西大街街道开阳村棚户区项目

之法律意见书

法见字【2023】第【149】号

致：新密豫财城市建设有限公司

根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《地方政府债券发行管理办法》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府专项债务预算管理办法》《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》《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，河南法本律师事务所作为西大街街道开阳村棚户区项目的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就西大街街道开阳村棚户区项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或上下文另有定义外，下列简称和术语具有以下特定的含义：

本项目	指	西大街街道开阳村棚户区项目
项目主体	指	新密豫财城市建设有限公司
评价机构/河南豫祥	指	河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）
本所/法律顾问	指	河南法本律师事务所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《国发〔2014〕43 号文》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
《国办函〔2016〕88 号文》	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》
《财政〔2017〕89 号文》	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》
《财政〔2016〕155 号文》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
《财库〔2020〕43 号文》	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
《财预〔2015〕225 号文》	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
《财预〔2018〕28 号文》	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》
《可行性研究报告》	指	中诚汇智工程咨询有限公司编制的《西大街街道开阳村棚户区项目可行性研究报告》
《专项评价报告》	指	河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）出具的《西大街街道开阳村棚户区项目收益与融资自求平衡专项评价报告》

《法律意见书》	指	河南法本律师事务所出具的《关于西大街街道开阳村棚户区项目之法律意见书》
元	指	人民币元

二、律师声明

本所及经办律师就“西大街街道开阳村棚户区项目”出具法律意见书的相关事宜声明如下：

（一）本所及经办律师根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕88号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实和我国现行法律、法规及规范性文件发表法律意见。

（二）本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了核查验证。合理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）对于出具本法律意见书中的至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、公司或者其他有关单位的证明文件以及与本项目有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（四）在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、法规、规章等相关规范性文件的明确要求，对本项目发表法律意见，但对于实施方案、审计、评估、评级、投资决策等专业事项，

本法律意见书只作引用且不发表法律意见。本所律师在本法律意见书中对有关实施方案、评估报告、评级报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

（五）在本法律意见书中，本所律师对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务;对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

（六）本法律意见书仅供本项目申请地方政府专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。本所及经办律师同意将本法律意见书作为本项目所必备的法律文件，随同其他材料一同上报至有关单位，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

第二部分 正文

一、本项目的基本情况

根据《可行性研究报告》等文件，本项目基本情况如下：

项目建设地点位于未来大道与屏阳路交叉口西北角。本项目安置区规划总面积为65304.44㎡（合97.96亩），其中使用权面积46270.00㎡（合69.41 亩），剩余为防护绿地及市政道路面积。安置区建筑基底面积为9200.00㎡，绿化面积为16199.13㎡，道路及硬化面积为20870.87㎡。总建筑面积123180.00㎡，其中：地上建筑面积92500.00㎡，包括住宅建筑面积75000.00㎡、商业建筑面积7000.00㎡、公共设施配套10500.00㎡；地下建筑面积30680.00㎡，包括：人防车库建筑面积5550.00㎡、普通车库建筑面积25130.00㎡。项目建成后，可提供安置房833套；机动车停车位992个，其中：地面停车位99个、地下停车位893个；非机动车停车位1552个，其中：地面停车位776个、地下停车位776个。

项目建筑密度为 19.88%，容积率为 2.00，绿地率 35.01%。拟建 11 栋18层剪力墙结构的住宅，1栋17层住宅，1栋3层商业楼、公共服务设施及服务配套等。配套室外工程包括安置地块内的道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

项目建设期为36个月，计划于2023年7月开工，2026年6月完工。

本项目计划投资总额为 65,839.31 万元，其中拆迁费用 2,501.79 万元，新建安置房投资 56,722.52 万元，建设期利息 6,615.00 万元。

二、本项目资金筹措方式及使用规模

本项目资金筹措方式为财政安排资金和申请使用专项债券资金。其中财政安排资金 16,839.31 万元缴纳项目资本金，占项目总投资的 25.58%；申请使用专项债券资金 49,000.00 万元，占总投资的 74.42%。

项目于第一 年度使用财政安排资金 4,839.31 万元，使用专项债券资金 49,000.00 万元；第二年度使用财政安排资金 4,000.00 万元；第三 年度使用财政安排资金 4,000.00 万元；第四 年度使用财政安排资金 4,000.00 万元。

三、本项目公益性及收益性

1.公益性

本次改造区域内大多房屋已年代久远，房屋大部分为 1-3 层的砖混结构，建筑物极不规整，存在严重浪费土地资源的现象；周边的学校、幼儿园、文化设施、商店、医疗等服务设施基本没有，乱搭乱建、私拉乱扯电线现象普遍，环卫设施落后、休闲娱乐设施缺乏，给居民的生产、生活带来极大不便。居民要求改变当前“脏、乱、差”生活局面的呼声日益强烈，要求住进设施完善、环境优美的新型小区，真正享受到城市生活，共享城市发展成果。

本项目具有社会公益性，项目可以盘活城中村建设用地，集约利用土地资源，加快新密市城市建设和发展，增强城市吸引力，改善当地人居环境，提高居民生活质量，维护社会稳定和谐发展。

2.收益性

根据《专项评价报告》，本项目收入来源为土地出让收入，即370.81亩的商住用地出让收入，债券存续期项目可产生净收益85,543.13万元。本项目具有一定的收益性。

四、本项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得相关单位批复文件如下:

2023年5月22日，新密市发展和改革委员会作出《关于西大街街道开阳村棚户区项目可行性研究报告的批复》（新密发改专〔2023〕32号）。

五、项目主体

本项目的主体为新密豫财城市建设有限公司，基本情况如下：

名称	新密豫财城市建设有限公司
统一社会信用代码	91410183MA44QT6N53
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：市政设施管理；工程管理服务；土地整治服务；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；园林绿化工程施工；柜台、摊位出租（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）
住所	河南省郑州市新密市西大街办事处西大街 598 号
法定代表人	王炳旭
注册资金	人民币 10000 万元
登记机关	新密市市场监督管理局
成立日期	2017 年 12 月 29 日
营业期限	长期

本所律师认为，新密豫财城市建设有限公司系依法设立的国有企业，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

六、本项目的偿还计划和资金偿还来源

根据《专项评价报告》等文件，本项目总投资为 65,839.31 万元，申请使用专项债券资金 49,000.00 万元，申请债券期限为 5 年，假设申请使用的专项债券票面利率 4.50%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。本项目拟申请专项债券募集资金将全部用于西大街街道开阳村棚户区项目。

本项目的本息偿还资金来源于土地出让收入。经过河南豫祥针对本项目进行的项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算，债券存续期项目运营可产生的净收益为85,543.13万元，项目实施单位专项债券项目应付本息合计60,025.00万元，项目产生净收益为应付债券本息和的1.43倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

因此，本项目具有偿还计划和较稳定的资金偿还来源，符合相关法律法规、政策文件的规定。

七、本项目的中介机构和相关文件

（一）评价机构及专项评价报告

河南豫祥作为本项目的评价机构并出具《专项评价报告》。

1.评价机构

河南豫祥现持有郑州市金水区市场监督管理局于2021年12月17日核发的统一社会信用代码为91410105MA405W5A2R的《营业执照》、河南省财政厅于2021年12月28日颁发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：41010055）。

本所律师认为:河南豫祥系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质。

2.专项评价报告

2023 年 5 月 25 日，河南豫祥出具《专项评价报告》（豫祥咨字〔2023〕第 05-28 号），认为“经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西大街街道开阳村棚户区项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为 1.43 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

（二）法律顾问及法律意见书

本所作为本项目的专项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 16 日核发的统一社会信用代码为 31410000796792022E 的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为:河南法本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两名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评价机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

八、本项目已列入河南省棚户区改造计划

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印发《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公

租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），本项目已列入河南省2023年棚户区改造项目计划。

第三部分 结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

一、新密豫财城市建设有限公司系依法设立的国有企业，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

二、本项目已经列入河南省棚户区改造项目计划。

三、本项目可以盘活城中村建设用地，集约利用土地资源，加快新密市城市建设和发展，增强城市吸引力，改善当地人居环境，提高居民生活质量，维护社会稳定和谐发展，具有社会公益性。

五、截至本法律意见书出具之日，本项目不存在违法、违规情形，符合相关法律法规的规定。

六、本项目已经履行了立项审批手续，且该批复文件真实有效，后续尚需按照法律法规及相关批复的要求完善相关审批手续，推进项目建设工作。

七、为本项目提供服务的评价机构、法律顾问均具备相应的从业资质，其所出具的《专项评价报告》《法律意见书》符合相关法律法规的要求，以上文件均可作为本项目申报入库的有效依据。

本法律意见书一式肆份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《关于西大街街道开阳村棚户区项目之法律意见书》之签章页）

负责人签章：

2023 年 5 月 29 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31410000796792022E

河南法本律师事务所，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 16 日

No.70065050

中华人民共和国司法部监制

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：

河南法本律师事务所，

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：　　年　　月　　日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南法本律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区众旺路52号融媒大厦12层
负 责 人	石文伟
组织形式	普通合伙
设立资产	20.8万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2006]30号
批准日期	2006年11月07日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	石文伟、姬晓卿、田幸礼、岩少华、付强、王晓芳

律师事务所变更登记（二）

事项	变　更	日　期
负责人	姬毓卿	2022年12月7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
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

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

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

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	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南法本律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200610449[illegible]

法律职业资格或律师资格证号 [illegible]

持证人 [illegible]

性 别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 412829198102246437

发证日期 [illegible] 年 [illegible] 月 [illegible] 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

律师年度考核备案

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

执业机构 河南法本律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201810019956

法律职业资格或律师资格证号 A20141101142778

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018 年 01 月 26 日

持证人 郭少华

性 别 男

身份证号 410621199309041014

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	郑州市管理市司法局 专用章 律师年度考核
备案日期	2022年3月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	河南 法本律师事务所
备案日期	

河南扬善律师事务所

开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目

法律意见书

河南扬善律师事务所

二〇二二年十一月

编号：2022112251

开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目

法律意见书

致：开封市顺河回族区住房和城乡建设局

河南扬善律师事务所接受委托，就开封市顺河回族区开联生活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《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34号）、《关于地方政府专项债权发行工作的意见》（财库【2018】72号）、《财政部关于加快地方政府专项债权发行使用有关工作的通知》（财库【2020】43号）、《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预【2021】29号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预【2021】61号）、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财

办预【2021】209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、法规及规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券申报相关事宜，出具本法律意见书。

目录

第一部分 引言 4
一、释义 4
二、重要提示及声明 6
第二部分正文 8
一、项目主体 8
二、项目基本情况 8
三、项目预期收益及融资平衡情况 11
四、第三方专业机构及相关文件 12
五、项目风险提示 13
六、结论性意见 14

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

项目申报主体	指	开封市顺河回族区住房和城乡建设局
本项目	指	开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目
《实施方案》	指	《开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目实施方案》
《专项评价报告》	指	《开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
会计师事务所	指	中德利勤（北京）会计师事务所有限公司
本所	指	河南扬善律师事务所
《法律意见书》	指	《开封市顺河回族区开联生

		活区棚户区改造项目法律意见书》

二、重要提示及声明

1、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、规范性文件发表律师意见。本所律师认定合法有效，是以该等事项发生之时所适用的法律、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复和证明文件；

2、本所律师出具本法律意见书依赖于委托人向本所律师提供与本项目申报债券及后续发行有关的文件资料，出具该法律意见书的前提是委托人已保证其提供的文件资料具备真实性、完整性、有效性，其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致；

3、本所以及承办律师与委托人之间不存在除本项目申报专项债券及后续发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并保证在为本项目出具法律意见书的过程中恪守诚信、独立客观、勤勉尽责，不存在虚假、误导性陈述，无重大遗漏；

4、本所律师仅就本项目所涉及的法律问题发表意见，不对有关信用评级、项目实施方案、财务评价报告等其他专业事项发表意见。本法律意见书中涉及到的其他专业事项部分，均为严格按照有关中介机构出具的文件进行的引用，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者默示的保证；

5、本所律师同意在本项目专项债券申报及后续发行过程中部分或者全部引用本法律意见书的内容，并同意将本法律意见书作为本项

目必备的文书随同其他材料一并上报，但在作上述引用时不得因引用导致法律上的歧义或曲解；

6、本法律意见书仅供为本项目申请专项债券及后续发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

第二部分 正文

基于上述释义、重要提示及声明，本所律师对本项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，现出具法律意见如下：

一、项目主体

开封市顺河回族区住房和城乡建设局为本项目的申报主体，持有《统一社会信用代码证书》。

机构名称：开封市顺河回族区住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：河南省开封市东环北路 38 号

统一社会信用代码：11410203005327133B

负责人：李子剑

本所律师认为，开封市顺河回族区住房和城乡建设局是依法成立、并有效存续，具有独立法人资格的机关单位，具备以本项目申请专项债券资金的资格。

二、项目基本情况

（一）项目地点

本项目征收范围为现土地边界以东、东五路以西、开联南生活区南围墙以北、开联北生活区北围墙以南。安置房建设位于沙岗寺前街

以东，工农路以西，规划路以北。

（二）项目建设内容及规模

本项目涉及311户被征收单位和居民，征收房屋总建筑面积17,700.00平方米。安置区规划总用地面积24,103.60㎡（约合36.155亩），总建筑面积55,346.62㎡。其中：地上建筑面积422,576.68㎡，包括：住宅324套建筑面积38,990.87㎡，公共服务用房建筑面积1,836.18㎡，物业用房建筑面积983.96㎡，配电房建筑面积280.98㎡，电梯机房建筑面积358.93㎡，地下车库地面坡道、楼梯间及风井建筑面积125.76㎡；地下建筑面积12,769.94㎡，地下储藏间建筑面积1,455.11㎡，地下非机动车车库建筑面积2,036.00㎡，地下机动车车库建筑面积9,278.83㎡。安置区规划新建4栋11层高层住宅楼，以及小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、电力、消防等配套基础设施等。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期36个月，预计开工日期2022年11月，预计完工时间2025年10月。

（四）项目的公益性

1、本项目迁拆安置涉及开封市顺河回族区开联生活区棚户区居民，其当前收入来源主要为企业打工收入，零星营业收入，收入来源

不稳 定。项目建成后，可引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，居民整体收入增加。

2、安置区建成后，居民将搬进配套设施完善、环境优美的居住小区，生活环境将得到很大程度的改善。安置区将采用清洁、高效的能源，且居民的生产、生活劳动强度减轻，疾病减少，家庭医疗支出减少，卫生面貌得到改善，居民整体生活质量提高。

本所律师认为，本项目具备社会公益性，符合相关法律规定。

（五）项目有关证明及批复文件

立项批复

2022 年 11 月 11 日，开封市顺河回族区发展和改革委员会下发汴顺发改【2022】115 号文件，批复同意《开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目可行性研究报告》的实施。

项目名称及项目代码：开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目（2211-410203-04-01-717534）；

项目主管部门：开封市顺河回族区住房和城乡建设局；

项目建设单位：开封市顺河古城建设开发有限公司；

本所律师认为，本项目已取得相关批复文件，且上述相关手续真实有效。

三、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益来源

开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）融资平衡情况

根据会计师事务所出具的《专项评价报告》，本项目拟申请使用债券资金总额17,000.00万元，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，5年期债券存续期运营收入合计为36,409.42万元、运营成本合计为10,569.85万元，偿债净收益合计为25,839.57万元，项目本息覆盖倍数为1.24，项目预期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。

本所律师认为，根据会计师事务所出具的《专项评价报告》可知，本项目具备一定的收益性，项目预期收益能够合理保障本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、第三方专业机构及相关文件

（一）会计师事务所及《专项评价报告》

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司为本项目出具《专项评价报告》。

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司持有北京市工商行政管理局丰台分局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110106692305138T）及北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11010079，批准执业文号：京财会许可【2009】0075 号）；经办注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。

本所律师认为，会计师事务所及经办会计师具备为本项目出具《专项评价报告》的资格。

（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：31410000584362 59XY），且已通过司法行政主管部门的年度考核，具备从业资格；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。

本所律师认为，本所及经办律师具备为本项目出具《法律意见书》的资格。

五、项目风险提示

1、影响融资平衡结果的风险

（1）利率风险

受国民经济总体运行状况及国际环境变化影响，市场利率具有波动性。本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，市场利率的波动可能导致债券价格变动的不确定性，从而影响投资者实际投资收益。

（2）资金测算平衡不准确风险

项目资金平衡最大的风险在于对项目整体现金流测算等重要环节出现偏差。整体现金流测算出现偏差将可能出现资金缺口，不能实现年度平衡和整体平衡。

2、影响项目收益的风险

（1）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化，给经营者带来的各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而由于政策的变化带来的风险，将对项目施工或正常经营产生影响。

（2）经营风险

项目建成后的经营管理水平会直接影响项目的收益。内部运营管理混乱会导致运营成本上升效率低下；员工培训管理不到位服务质量差会导致经济效益下降等。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）开封市顺河回族区住房和城乡建设局向本所律师提供了项目相关材料（包括但不限于项目实施方案、证明及批复性文件），并承诺所提供材料是真实、合法、有效的，且本所律师对其提供的资料进行了查阅。

（二）开封市顺河回族区住房和城乡建设局是依法成立、并有效存续，具有独立法人资格的机关单位，具备以本项目申请专项债券资金的资格。

（三）开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目截至本《法律意见书》出具之日，项目已取得相关批复文件，且上述相关手续真实有效。

（四）开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目具备社会公益性，符合相关法律规定。

（五）根据会计师事务所出具的《专项评价报告》，开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目具备一定的收益性，项目预期收益能够合理保障本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（六）为开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目提供专项

服务并出具《专项评价报告》的会计师事务所具备相应资质；为开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目提供法律服务并出具《法律意见书》的律师事务所具备相应资质。

本法律意见书一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为签字页）

河南扬善律师事务所（盖章）

负责人：黄彪

经办人：

二零二二年十一月二十二日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000584362 59XY

河南扬善 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： 2021 年 05 月 06 日

No. 70120449

中华人民共和国司法部监制

执业机构 河南扬善律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201310023809

法律职业资格
或律师资格证号 A20154192550859

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022年07月13日

持证人 何泉

性别 男

身份证号 410205198711161013

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 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

考核结果

备案机关

备案日期

仅供出具法律意见书使用

执业机构 河南扬鲁律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202111306680

法律职业资格
或律师资格证号 A20184105224326

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 03 24

持证人 张伟佳

性 别 女

身份证号 410522199070713724X

仅供出具法律意见书使用

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 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	

开封市史砦城中村改造项目
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F

电话：（0371）65953550 传真：（0371）65953502 邮编：450003

目 录

第一章 释义.....5
第二章 重要声明.....7
第三章 正文.....9
一、项目核查情况.....9
（一）项目概况.....9
（二）项目申报单位.....9
（三）项目公益性.....10
（四）项目审批情况.....11
（五）项目收益与融资平衡.....14
二、中介机构及有关文件.....15
（一）审计机构及专项评价报告.....15
（二）律师事务所及法律意见书.....15
三、项目投资风险提示.....15
（一）项目面临的风险.....15
（二）风险控制措施.....16
四、总体结论性意见.....17

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F(450003)

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）:qwlss@126.com

仟见字【2022】第01119号

开封市史砦城中村改造项目

法律意见书

致：开封新区建设局

河南仟问律师事务所接受开封新区建设局的委托，就开封市史砦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）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《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，就开封市史砦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	新区建设局	指	开封新区建设局
2	本项目	指	开封市史砦城中村改造项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	开封市史砦城中村改造项目法律意见书
5	专项评价报告	指	开封市史砦城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
6	国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
7	财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
8	财预〔2016〕155 号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）
9	财预〔2017〕89 号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
10	财预〔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〔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）
12	财库〔2020〕	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管

	43 号		理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）
13	豫财预便函〔2018〕14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14 号）
14	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

准确性作出任何明示或默示的保证。

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目建设地点位于开封市二十三大街以东，东京大道以南，规划三路以北，二十四大街东西侧，安置区规划总用地面积300.28亩（其中东地块100.8亩，西地块199.48亩）。两个安置地块规划总建筑面积共计672,057.78平方米，其中：地上建筑面积500,457.78平方米，包括住宅424,957.78平方米，商业64,000.00平方米，配套公建11,500.00平方米；地下建筑面积171,600.00平方米，包括普通地下室118,600.00平方米，人防地下室53,000.00平方米，共规划住宅4,290.00套，可容纳13,728.00人居住（约3.2人/户），规划机动车停车位4,890.00个，非机动车停车位13,635.00个，综合容积率为2.5，建筑密度为26.19%，绿地率为35%。

本项目计划征收开封市史砦村、潘店村集体土地上房屋及附属物，征收范围为二十三大街以东，东京大道以南区域，征收范围占地面积818.40亩,征收总户数744.00户,涉迁人口3,200.00人，征收房屋建筑面积共计180,000.00平方米，全部为居住。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为开封新区建设局。

根据申报单位提供的《情况说明》，开封新区建设局原名称为开封市金明区建设局，因行政区划调整，目前开封市金明区建设局组织机构代码证书名称暂未变更完成，其他已变更完成。

经本所律师核查，原开封市金明区建设局持有开封市质量技术监督局核发的《中华人民共和国组织机构代码证》，机构类型为机关法人，地址为河南省开封市劳动路北段58号，法定代表人为闫战胜。

本所律师认为，开封新区建设局系在中国境内依法设立的机关法人，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

本项目改造区的建筑物多是上世纪九十年代建设，主要以居民住宅为主，道路级别低、路况差，配套服务设施情况差；建筑年代久远，建筑质量差，缺乏统一规划和设计，房屋密度高、采光通风条件差，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，区域面貌破旧凌乱，与周边环境极不协调，居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。

本项目通过现代化安置小区建设，可以有效改善居民当前“脏、乱、差”的生活环境，让他们摆脱脏乱差及治安消防隐患等带来的生命和财产安全的威胁；有效解决低收入家庭住房困难，提升项目所在区居民的生活质量和幸福感。

项目的实施后将加快改造区工业、服务业、零售业、餐饮业、房地产业的发展，直接增加项目所在区居民的就业机会和创业机会，增加居民收入。随着地块的开发建设，未来区域内商业、医疗、教育、公共服务设施等将会逐步完善，届时将会吸引一批技

术人才、管理人才以及普通工人前来，从而为本地区经济社会的发展注入新的力量。

本项目的建设有利于开封市城市土地实现集约高效利用，进一步改善全市城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资、扩大招商引资规模创造良好的环境。

本项目的建设还可在一定程度上促进开封市城镇化目标的实现，扩大城区发展空间，改善区域生态环境，加快地区产业结构调整步伐。同时，项目建设对开封市打造中原经济区核心区，实现“三个跨越”、加快开封复兴目标的实现具有重要的意义。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

开封新区建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7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2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办函〔2021〕1号），史砦城中村改造安置房A区项目和史砦城中村改造安置房B区项目（一期）已列入河南省2021年棚户区改造项目计划，房屋征收范围为杏花营农场史砦村，安置住房四至范围为二十四大街以东、东京大道以南、规划三路以北，计

划征收户数820户，计划征收房屋建筑面积94628平方米，计划新开工安置房套数为852套/户。

本项目安置房A区、B区（一期）已列入河南省棚改计划。

2、项目立项审批

根据开封市发展和改革委员会于2020年3月9日出具的《关于对开封市史砦城中村改造项目可行性研究报告的批复》（汴发改城镇〔2020〕81号），本项目已取得可行性研究报告批复。

开封新区发展和改革委员会于2020年3月10日向开封新区建设局出具《关于转发<对开封市史砦城中村改造项目可行性研究报告的批复>的通知》（汴新发改〔2020〕34号），将《开封市史砦城中村改造项目可行性研究报告》已经开封市发展和改革委员会以汴发改城镇〔2020〕81号文批复，转发给开封新区建设局并督促其尽快开展下一阶段工作。

3、项目环评审批

（1）根据2020年7月27日开封新惠房地产开发有限公司取得的《建设项目环境影响登记表》（备案号：202041021100000147），开封新惠房地产开发有限公司示范区史砦城中村改造安置房A区项目建设地点在开封市城乡一体化示范区二十四大街以东，东京大道以南，该项目环境影响登记表已经完成备案。史砦城中村改造安置房A区项目已经完成环评备案。

（2）根据2020年7月27日开封新惠房地产开发有限公司取得的《建设项目环境影响登记表》（备案号：202041021100000146），开封新惠房地产开发有限公司示范区史

砦城中村改造安置房B区项目建设地点在开封市城乡一体化示范区二十四大街以东，东京大道以南，该项目环境影响登记表已经完成备案。史砦城中村改造安置房B区项目已经完成环评备案。

本项目安置房A区、B区项目均已完成完成环评备案。

4、项目规划审批

（1）根据开封市自然资源和规划局于2017年7月17日核发的《建设用地规划许可证》（汴地字第410200202000048号），示范区史砦城中村改造安置房A区项目，用地位置为开封新区二十四大街东侧，规划三路北侧，用地面积43750.6平方米，土地用途为居住兼商业用地。示范区史砦城中村改造安置房A区项目已取得建设用地规划许可证。

（2）根据开封市自然资源和规划局于2017年7月17日核发的《建设用地规划许可证》（汴地字第410200202000049号），示范区史砦城中村改造安置房B区项目，用地位置为开封新区二十四大街东侧，东京大道南侧，用地面积18447.6平方米，土地用途为商业、商务用地。示范区史砦城中村改造安置房B区项目已取得建设用地规划许可证。

本项目安置房A区、B区项目均已取得建设用地规划许可证。

5、项目用地审批

（1）根据开封市自然资源局与2021年1月8日颁发的《不动产权证书》（豫（2021） 开封市不动产权第0001838号），示范区史砦城中村改造安置房A区项目坐落在河南省开封市龙亭区运粮河片区规划三路北侧、二十四大街东侧YLXB01-06地

块；不动产单元号为：410202008006GB00032W00000000；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质为出让；用途为商业服务城镇住宅用地；面积 43750.6 平方米。示范区史砦城中村改造安置房 A 区项目已取得不动产权证书。

（2）根据开封市自然资源局与 2021 年 1 月 7 日颁发的《不动产权证书》（豫（2021） 开封市不动产权第 0001841 号），示范区史砦城中村改造安置房 B 区项目坐落在河南省开封市龙亭区运粮河片区东京大道东侧、二十四大街东侧 YLXB01-05#地块；不动产单元号为：410202008006GB00031W00000000；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质为出让；用途为商业服务；面积 18447.6 平方米。示范区史砦城中村改造安置房 B 区项目已取得不动产权证书。

本项目安置房 A 区、B 区项目均已取得不动产权证书。

本所律师认为，本项目 A 区、B 区（一期）已列入国家棚改计划。本项目安置房 A 区、B 区已取得相关项目的立项、规划、用地审批手续,且已完成环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资 253,400.00 万元，其中：财政预算安排 51,400.00 万元，计划申请政府专项债券资金 202,000.00 万元。

根据《专项评价报告》对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目的收益通过专项收入实现，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

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

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙），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：91410106921924283）及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：41010070），其经营范围为：审查企业会计报表;出具审计报告;验证企业资本;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;管理咨询法律、法规规定的其他业务。具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增

加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2、影响项目收益的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）开封新区建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）开封新区建设局系在中国境内依法设立的机关法人，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的建设不仅是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要，也是彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展的需要。本项目具有显著的社会公益性。

（四）本项目 A 区、B 区（一期）已列入国家棚改计划。本项目安置房 A 区、B 区已取得相关项目的立项、规划、用地审批手续，且已完成环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（五）本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《开封市史砦城中村改造项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：崔渝

吴真真

2022 年 2 月 23 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415806533X

河南仟问　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件，准于设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 16 日

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所

律师事务所登记事项（一）

名　称	河南仟问律师事务所
住　所	河南省郑州市郑州市纬五路43号经纬大厦12层
负责人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	510万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司发律字[1996]341号
批准日期	1996-12-13

律师事务所登记事项（二）

合伙人	罗新建　　赵金环 李中原　　叶福华 肖瑞民

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	1020万元	2018年6月12日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日期
李俊鹏	2018年6月12日
李俊鹏	2018年6月12日
李俊鹏	2018年6月12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（六）

退出合伙人姓名	
李俊鹏	2020年7月10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（七）

退出合伙人姓名	日期
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日

河南乾问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合 格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2019.5.13

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合 格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2019. 2020.

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合 格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2020. 2021.

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合 格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2021. 5. 18 2022. 5. 31

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟闻律师事务所

执业机构 河南任问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格或律师资格证号 A20084101050178

发证机关 [illegible]司法厅

发证日期 2010年 [illegible]月 [illegible]日

持证人 崔瑜

性　别 女

身份证号 411202198210210522

河南任问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

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	专用章
备案日期	2021.6.1 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611279235

法律职业资格或律师资格证号 A20144116810600

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 12月 2日

持证人 吴真真

性 别 女

身份证号 412702199001102326

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

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	专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目
专项债券申报法律意见书

【2022】天坤（法意）FS120015 号

河南天坤律师事务所

二〇二二年十二月

目 录

第一章 释义 2
第二章 重要声明 3
第三章 正文 5
一、主体资格 5
二、项目基本情况 6
三、项目批复文件 8
四、项目进展情况 9
五、投资估算及资金筹措 10
六、项目偿债资金来源情况 11
七、项目预期收益和融资平衡安排 16
八、项目法律风险 16
九、项目的中介机构及文件 20
十、结论意见 22

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目
专项债券申报法律意见书

致：洛阳市洛龙区丰李镇人民政府

河南天坤律师事务所(以下简称“本所”）接受洛阳市洛龙区丰李镇人民政府的委托，就洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券(以下简称“本期债券”)申报相关事宜，出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》(以下简称“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)、《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）、《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)、《地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预〔2021〕110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)、《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）、《关于印发<河南省地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（豫财预〔2017〕2号）等法律、法规及规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目专项债券申报事宜，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：

序号	简称	指	全称
1	本期债券或本期专项债券	指	洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券
2	项目或本项目	指	洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目
3	本所、本所律师	指	河南天坤律师事务所或其律师
4	本法律意见书	指	河南天坤律师事务所关于《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券申报的法律意见书》
5	《可研报告》	指	智博建筑设计集团有限公司编制的《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》
6	《事前绩效评估报告》	指	河南省忠正绩效评价咨询有限公司编制的《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目事前绩效评估报告》
7	《实施方案》	指	《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目实施方案》
8	会计师事务所	指	河南兴润诚会计师事务所有限公司
9	《专项评价报告》	指	河南兴润诚会计师事务所有限公司出具的《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
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，对洛阳市洛龙区丰李街道丰义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洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券申报必备的法律文件，随同其他材料一同上报；愿意作为信息披露文件向投资人披露，并承担相应的法律责任。

四、洛阳市洛龙区丰李镇人民政府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、本所律师仅就与洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券申报有关的法律事项发表法律意见，不对有关《可研报告》、《事前绩效评估报告》、《专项评价报告》（包括但不限于偿债能力、流动

性等）、《实施方案》等专业事项发表意见，不对本次债券发行的可偿付性作出任何的保证。本所律师不具备对有关会计、审计、信用评级等专业事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意书中对《专项评价报告》、《实施方案》等数据、内容、结论的必要引述，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。

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《信息披露文件》中自行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。

九、本法律意见书仅供洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券申报使用。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，本所律师现就洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券申报事宜发表如下法律意见：

一、主体资格

（1）专项债券发行主体

根据财预〔2017〕89号文件的规定，专项债券需由河南省人民政府作为发行主体。

（2）项目申报单位

名称	洛阳市洛龙区丰李镇人民政府
统一社会信用代码	11410311005427441H
机构地址	洛阳市洛龙区丰李镇丰李村
负责人	张会博
赋码机关	洛龙区机构编制委员会办公室

经核查，项目申报单位未被列入被执行人和失信名单之中。

综上所述，本所律师认为：

1.河南省人民政府作为本次专项债券的发行主体符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》“国发〔2014〕43号”之规定，即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发行专项债券。

2.洛阳市洛龙区丰李镇人民政府是合法设立的机关单位，具有相应民事权利能力和民事行为能力；依法成立、经营合法合规，依法有效存续；

符合作为洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项申报专项债券资金主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地点

本项目拟建地点位于洛阳市洛龙区负庄村北部，基地北侧为洛宜快速路，右侧为开元大道，东侧为火炬大道。

（二）项目概况

项目主要建设内容包括：负庄东安置地块安置住宅、幼儿园、配套公建用房、地下车库等主体工程建设，以及安置小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施的建设等。

项目安置小区用地面积约55479.196平方米(约合83.22亩)，规划总建筑面积约278384.36平方米。其中，地上建筑面积约194393.25平方米，包含安置住宅面积约187997.56平方米，商业建筑面积约206.14平方米，幼儿园建筑面积约2858.36平方米，社区管理用房约264.73平方米，社区卫生服务站约308.54平方米，文化活动站约593.84平方米，消防控制室约68.57平方米，社区老人服务站点约205.42平方米，物业管理用房约1135.38平方米，开闭所约104.71平方米，大门、独立楼梯间等附属约650平方米；地下建筑面积约83991.11平方米；项目拟建住宅楼栋数共9栋。规划住宅户数1588户，居住人数5082人；拟建机动车停车位约1869个，拟建新能源充电桩车位约188个，拟建非机动停车位约3620个。

（三）项目对社会的影响

1.对所在地居民收入的影响

项目实施和运营的直接收入效应主要通过两个方面体现：一是项目投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。二是项目实施后，将带来一定的服务业（如物业管理、商业服务等）就业需求，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的 直接收入效应主要通过工人工资形式表现。

因此，本项目对所在地居民收入增长将产生积极影响。

2.对所在地居民就业的影响

项目的实施，能通过项目运营带来物业管理、商业服务等方面的就业岗位，其对所在地居民就业具有积极影响。

3.对所在地居民消费力的影响

住房投资本身便是对经济有着可观的拉动作用，城中村改造工程的进行，将会让数量庞大的中低收入者以较低的成本便可“居者有其屋”，而不必为了买一套商品房而节衣缩食、苦苦积累，从而可利用 剩余金钱来改善生活品质，释放出更多的国民消费力，扩大内需。

4.对所在地不同利益群体的影响

项目的利益相关群体主要包括：政府、开发商、项目涉及村庄村民，施工建设单位、银行、工程评估等相关单位。在上述不同利益群体中，除项目涉及村庄村民外，均为项目受益群体。而项目涉及村庄村民既有利益受益，也可能有利益损失。原因是，项目实施需要对相关村民原有房屋进行拆迁征收，这种征收可能因对原有宅基地、房屋放弃不适应而带来经济

利益受损，又会因征收对其已经稳定的生活生产方式和社会文化结构的破坏带来文化和精神上的损失。另一方面，如果安置及提供就业岗位，收入的提高，足以弥补其上述损失，则该部分则是利益受益者。项目实施，提供了建筑工人的就业机会，为施工企业带来了新的业务，并不影响周边环境和生产，因此相关利益群体也是乐于看到的。

5.对所在地文化教育卫生等方面的影响

项目为城中村改造建设项目，项目建成后，能够改善搬迁村民居住环境和生活环境，为本地带来较为先进的现代生活方式和文明，对当地文化教育卫生观念等都具有一定的积极影响。

同时，项目的建设势必破坏原有的部分自然景观，需要通过科学的规划和建设来弥补。

6.对所在地基础设施和公共服务的影响

项目实施后，将带来对道路、供电、供水、学校、医院、商业等基础设施的需求和建设，改善本地基础设施和公共服务。在短期内，将由于社会基础设施和公共服务的供需矛盾而造成拥挤等现象。

7.项目对社会服务容量和城市化进程的影响

项目实施过程中，直接改善了洛龙区的基础设施配备条件，增加了洛龙区的社会服务总量，为推进洛龙区经济社会发展条件，提高当 地居民的居住水平和生活条件，是当地居民十分期盼的。

三、项目批复文件

1.为实施本项目，编制了《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项

目专项可行性研究报告》。

2.2022 年 11 月 14 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出《关于洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告的批复》洛龙发改审批〔2022〕130 号，原则同意该项目的实施，同时，根据评审专家意见所做修改完善。

本所律师认为，本项目已取得相关项目的可研批复，审批手续真实、有效。

四、项目进展情况

根据智博建筑设计集团有限公司出具的《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目工期为 36 个月。

本项目建设阶段包括：前期准备工作、图纸设计工程及施工准备、施工阶段、完善设施、竣工验收等阶段，各阶段穿插进行，环环相扣，以节约时间。 项目经上级行政主管部门批准后，即可依次进行初步设计、施工图设计、土建施工及设备安装。

施工实施进度表

实施阶段	2022 年 10 月至 2022 年 12 月	2023 年 01 月至 2025 年 7 月	2025 年 08 月至 2025 年 09 月
前期准备工作	■		
图纸设计工程施工准备	■		
施工阶段		■	
完善设施		■	
竣工验收			■

五、投资估算及资金筹措

根据河南兴润诚会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》，本项目投资估算及资金筹措：

1. 项目总投资

本项目总投资估算为102290.63万元。其中：工程费用87204.00万元，占项目总投资的85.25%；工程建设其他费用7044.21万元，占项目总投资的6.89%；预备费4712.41万元，占项目总投资的4.61%；建设期利息3330.00万元，占项目总投资的3.26%。

投资估算汇总表

序号	项目	投资额（万元）	比例
1	工程费用	87204.01	85.25%
2	工程建设其他费用	7044.21	6.89%
3	基本预备费	4712.41	4.61%
4	建设期利息	3330.00	3.26%
5	总投资	102290.63	100.00%

2. 资金筹措

项目资金来源为申请政府专项债券及财政资金解决。拟申请政府专项债券33000.00万元，占总投资额的32.26%。财政资金69290.63万元，占总投资额的67.74%。

本所律师认为：根据《专项评价报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目资本金由财政资金解决，占总投资的67.74%，符合《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）关于项目资本金最低投入比例要求。

六、项目偿债资金来源情况

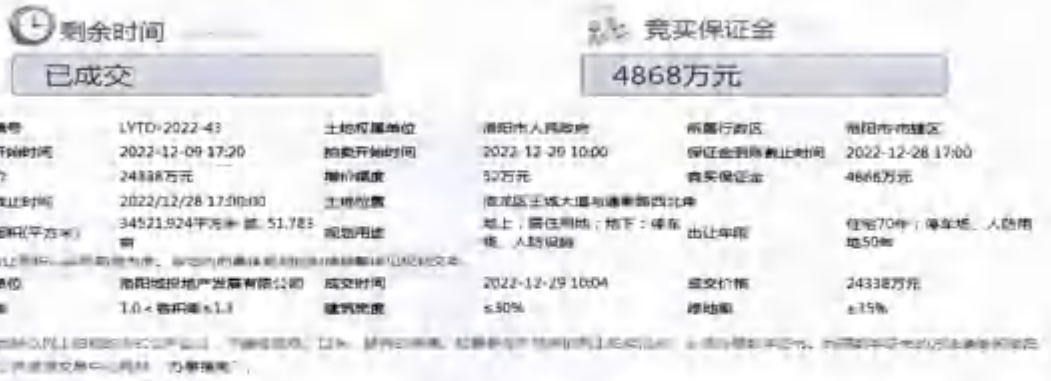
根据河南省忠正绩效评价咨询有限公司编制的《事前绩效评估报告》、智博建筑设计集团有限公司编制的《可研报告》、河南兴润诚会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》，项目主要收入来源为土地出让收入作为债券还款资金来源：

（一）项目运营收入

本项目收益来源主要为棚户区改造完成后相关土地出让收入，本项目可腾空土地面积 438.34 亩，可供出让土地面积 438.34 亩，位于宜洛路以北，开元大道西延线以南，马窑路以东，其中住宅用地 163.06 亩，工业用地 275.28 亩。

根据实际情况与洛阳市自然资源和规划局洛龙区分局沟通，本项目预计于 2026 年开始平均出让土地，五年内完成出让。2026 年住宅用地、工业用地分别完成出让 10% ，2027 年至 2029 年每年分别完成出让 20%，剩余 30%于 2030 年完成出让。

参照洛龙区土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估住宅用地出让综合均价为 460 万元/亩，工业用地出让综合均价为 35 万元/亩。考虑物价上涨因素，项目土地出让价格按每年 1%的平均增长率增长。



已成交

16573万元

地块编号	LYTD-2022-42	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市-市辖区
报名开始时间	2022-11-18 16:50	拍卖开始时间	2022-12-08 11:00	保证金到账截止时间	2022-12-07 17:00
起始价	82861.3313万元	增价幅度	180万元	竞买保证金	16573万元
报名截止时间	2022/12/7 17:00:00	土地位置	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三		
出让面积(平方米)	119761.62平方米 或 179.672亩	规划用途	地上：居住用地；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；停车场、人防用地50年
注：出让面积以实际勘测为准，宗地内的具体规划控制指标等详见规划文本。					
成交单位	洛阳市轨道交通集团有限责任公司	成交时间	2022-12-08 11:04	成交价格	82861.3313万元
容积率	1.0＜容积率≤1.8	建筑密度	≤25%	绿地率	≥35%

本地块以网上拍卖的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申请。如要参与本地块的网上拍卖活动，必须办理数字证书。办理数字证书的方法请参阅洛阳市公共资源交易中心网站“办事指南”。

剩余时间

竞买保证金

已成交

6939万元

地块编号	LYTD-2022-24	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市-市辖区
报名开始时间	2022-08-16 18:00	拍卖开始时间	2022-09-06 10:00	保证金到账截止时间	2022-09-05 17:00
起始价	6939万元	增价幅度	198万元	竞买保证金	6939万元
报名截止时间	2022/9/5 17:00:00	土地位置	涧西区西南环高速以西		
出让面积(平方米)	131413.71平方米 或 197.121亩	规划用途	工业用地	出让年限	50年
注：出让面积以实际勘测为准，宗地内的具体规划控制指标等详见规划文本。					
成交单位	洛阳金鼎建筑材料有限公司	成交时间	2022-09-06 10:04	成交价格	6939万元
容积率	≥1.0	建筑密度		绿地率	≤20%

本地块以网上拍卖的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申请。如要参与本地块的网上拍卖活动，必须办理数字证书。办理数字证书的方法请参阅洛阳

收入估算表

序号	项目	建设期	运营期					
		3 年	4	5	6	7	8	合计
1	土地出让收入		**8466.15**	**17096.98**	**17267.88**	**17440.65**	**26424.59**	**86696.25**
	出让比例		10%	20%	20%	20%	30%	
1.1	住宅用地出让 面积（亩）		16.31	32.61	32.61	32.61	48.92	163.06
1.2	地价（万元/亩）		460	464.6	469.25	473.94	478.68	
1.3	工业用地		27.53	55.06	55.06	55.06	82.58	275.28

	出让 面积（亩）							
1.4	地价（万元/亩）		35	35.35	35.7	36.06	36.42	

综上所述，本项目计算期内总收入为 86696.25 万元。

（二）项目运营成本

根据河南省及洛阳市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理，项目运营期土地出让涉及的计提基金及费用各项计提基金及费用计取标准如下：

1.上解省财政费用

根据《河南省政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办（2007）33 号），“省级财政集中土地出让金总价款的 3%由省统一管理使用，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设”。

2.国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综(2006)68 号)和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办(2009) 38 号），按土地出让总价的 2%计提。

3.农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的

通知》(豫财综〔2004〕103号)，按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准(30元/平方米)的30%提取。

4.保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综(2010)95号)以及《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)，按土地出让总收入的3%计提。

5.新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综(2006)48号)，按20元/平方米计提。

6.土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

7.教育资金

根据《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)，按照土地出让净收益的10%计提。

8.农田水利建设资金

根据《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)，按照土地出让净收益的10%计提。

总成本费用估算表

序号	项目名称	计费依据	合计	运营期				
				4	5	6	7	8
1	土地出让收入基金及费用		9517.07	931.35	1879.19	1896.29	1913.55	2896.69
1.1	上缴省财政费用	土地出让收入3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74
1.2	国有土地收益基金	土地出让收入2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.3	农业土地开发基金	土地出让面积*30*30%	263	26.3	52.6	52.6	52.6	78.9
1.4	新增建设用地有偿使用费	土地出让面积*20	584.45	58.45	116.89	116.89	116.89	175.33
1.5	土地出让业务费	土地出让收入2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.6	保障性安居工程资金	土地出让收入3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74
2	成本费用合计		15435.84	1506.96	3043.56	3074.32	3105.42	4705.58
2.1	农田水利建设资金	土地出让净收益10%	7717.92	753.48	1521.78	1537.16	1552.71	2352.79

七、项目预期收益和融资平衡安排

根据河南兴润诚会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为61743.34万元；计算的本息覆盖倍数为1.47倍。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为：根据河南兴润诚会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.47，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入能够保障偿还债券本金及利息，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合《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）第二条第（二）款“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

八、项目法律风险

（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

拖延项目工期的因素非常多，如不可抗力、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，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入，使项目净收益减少。

风险控制措施：

（1）项目单位应坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（2）项目单位将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

2.项目资金、质量和进度风险分析

项目在实施阶段要预防资金、质量、进度三大风险，其中：资金风险表现资金被业主方截留或挪用，承包商把资金挪为它用等；质量风险表现施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等；进度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用等。

（1）项目资金、质量和进度风险对策

资金、质量、进度三大风险一脉相承，资金风险是导致质量、进度风险的基础。为了确保项目能顺利实施，防止三大风险产生，业主可制定相应的对策：

①要抓好资金这一关键点，及时与政府部门沟通，保证工程款按时到位；成立工程款督察小组，对每一笔工程款支出严格审核等；

②与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系等；对项目分部分项工程验收时，业主方及监理方、工程质量监督站、施工企业质检部门三方同时现场确认等；

③业主方及监理单位要对施工单位的进度计划进行仔细审核，落实好进度管理部门人员及职责分工。

3、项目建设单位诚信风险分析

（1）诚信因素风险分析

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合作，合作过程中面临参建单位诚信风险，表现为：

①设计单位在设计中指定所需材料，设备，变相增加投资成本；设计单位设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

②监理单位对项目监督不力、管理不善、控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

③总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工；

④材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

（2）诚信因素防范对策：

面对的不同参建单位，业主方应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。

①对设计单位，业主方先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附属条件；施工图完成后，交图审中心进行全面审核，提升设计质量；施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件；施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

②在直接指定监理公司时，对该公司的管理水平与公司业绩作为重点考察；选监理工程师，对其人品及个人业绩作为重点考察，并注重与人的沟通，协调能力；与同一地区的监理单位及时进行技术交流，找出差距，提升管理水平；

③业主方面对材料设备供应商，应注重考察，注重关键设备在工厂的监制、货到付款、供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。

4. 工程事故

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，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失。工程事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，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。同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格按照技术措施施工，确保施工安全。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 利率波动风险

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

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划安排，提高资金使用效率，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2. 成本上升风险

由于本项目投资规模大、施工强度高、建设周期长，在项目实施中可能遭遇的不可预见的不可抗力条件，如异常恶劣天气，未预料人工、材料价格上涨等，将对工程进度、建设质量和投资费用等造成影响。

本项目建设单位需办理工程保险，以转移不可预见因素带来的风险。本因素导致社会稳定风险概率较低、影响程度较小，总体分析风险程度较小。

降低风险的主要措施：

从源头上防范、化解本项目实施可能引发的风险，根据拟建项目的特点，针对上述主要风险因素。总体上采取严格管理、预防为主，及时化解风险。

（1）严格落实安全管理规定、按时足额为施工人员缴纳工伤保险。

（2）加强施工质量监控，加大建筑材料检测力度，加强施工过程中的工程监理力度，合理推进施工进度，因不可抗力原因导致工期延误要做好解释工作。

（3）足额预存农民工工资保证金，提供必要的劳动保护，改善农民工工地食宿条件。

（4）加强项目管理，严格执行招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工。

（5）加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率。

（6）加强监理工作，健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的管理不善。

（7）与周边居民住户企业充分协调和沟通，避免社会风险。

九、项目的中介机构及文件

（一）事前绩效评估报告及评价咨询机构情况

河南省忠正绩效评价咨询有限公司为本次专项债券发行编制了《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目事前绩效评估报告》。根据河南省忠正绩效评价咨询有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91410300MA480HM836），并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统以及财政部预算绩效评价第三方机构信用管理平台网站核查，河南省忠正绩效评价咨询有限公司成立于2020年1月14日，经营范围：一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；社会稳定风险评估；运行效能评估服务；公共事业管理服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；环保咨询服务；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发（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）。

河南省忠正绩效评价咨询有限公司是符合要求的具备相关资质的第三方机构。

（二）审计机构及专项评价报告

河南兴润诚会计师事务所有限公司为本次专项债券发行出具了《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。根据河南兴润诚会计师事务所有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100671665492Q）和《会计师事务所执业证书》（证书编号:41010047），并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统以及中国注册会计师协会网站核查，河南兴润诚会计师事务所有限公司成立于2008年1月23日，经营范围：从事会计师事务所业务；税务服务；资产评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；法律咨询（不包括律师事务所业务）；代理记账。

《专项评价报告》经办注册会计师已通过2022年度注册会计师任职资格检验合格，河南兴润诚会计师事务所有限公司是符合要求的具备会计师事务所资质的第三方机构。

（三）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：31410000X144003472），已通过司法行政主管部门的年度考核。

本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了河南省司法厅考核备案，具备从业资质。

十、结论意见

本所律师通过核查项目相关文件及信息，根据相关法律法规及规范性文件的规定，发表如下结论意见：

（一）河南省人民政府作为本次专项债券的发行主体符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》之规定，即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发行专项债券。

（二）项目的申报单位洛阳市洛龙区丰李镇人民政府是合法设立的机关单位，具有相应民事权利能力和民事行为能力；依法成立、经营合法合规，依法有效存续；符合作为洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项申报专项债券资金主体资格。

（三）截至本法律意见书出具之日，洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目已取得可研批复，手续真实、有效。

（四）根据河南兴润诚会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》："在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目预期收益可以覆盖本期债券本金及利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。"该项目符合财预〔2017〕89号文件第二条第（二）款"分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模"的条件要求。

（五）项目资本金由财政资金解决，占总投资的67.74%，符合国发〔2015〕51号文件关于该行业最低资本金的投入比例要求。

（六）为本次申报项目提供服务并出具专项意见的绩效评价咨询机构、会计师事务所、律师事务所具备相应的执业资格。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券申报法律意见书》之签字盖章页）

河南天坤律师事务所（公章）

经办律师（签字）：李京华

经办律师（签字）：雷 强

2022 年 12 月 28 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31410000X144003472

河南天坤律师事务所，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 16 日

中华人民共和国司法部监制

河南天坤律师事务所 第 25 页 共 27 页
地址：郑州市农业路东 33 号英特大厦 15 楼 电话：0371-68267601 http://www.hntkls.com 邮编：450008

执业机构 河南天坤律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199610586770

法律职业资格或律师资格证号 16966801004?

持证人 李凉华

性别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 410103196801301312

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

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 河南天坤律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201010573388

法律职业资格或律师资格证号 A20074103290827

持证人 雷强

性别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 410329198001024533

发证日期 2019 年 05 月 28 日

HENAN TIAN KUN LAWYER OFFICE 河南 天坤律师事务所 4101055151344

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	专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 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

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
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

（2024）华律法字第 39 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.....8

四、项目风险评价及控制措施.....9

五、申报文件及中介机构.....10

六、综合性意见.....11

七、附件.....13

致：舞钢市红山街道办事处

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,具备对舞钢市红山街道清水河城中村改造项目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,就关于舞钢市红山街道清水河城中村改造项目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	舞钢市红山街道办事处
项目业主	指	舞钢市红山街道办事处
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	舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
《实施方案》	指	《舞钢市红山街道清水河城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《舞钢市红山街道清水河城中村改造项目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）
《棚户区管理办法》	指	《财政部、住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28 号）
《实施意见》	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《试点通知》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
《预算管理办法》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
《风险预案通知》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）
元（万元）	指	人民币元（万元）

二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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

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

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

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

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

正文

一、主体资格审查

（一）专项债券发行主体

本次专项债券发行主体为河南省人民政府。

根据《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”

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

本所律师认为，本期舞钢市红山街道清水河城中村改造项目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）项目主管部门和项目业主

根据《实施方案》，本次债券发行对应的项目主管部门和项目业主均为舞钢市红山街道办事处，其基本情况如下：

名称：舞钢市红山街道办事处

统一社会信用代码：11410481MB0R736855

机构性质：机关

机构地址：舞钢市产业集聚区服务中心大楼

负责人：王宏伟

赋码机关：舞钢市机构编制委员会办公室

本所律师认为:舞钢市红山街道办事处系舞钢市机构编制委员会办公室赋码的行政机关，并依法取得相应批复，具备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》，舞钢市红山街道清水河城中村改造项目规划总用地面积为95637.60平方米，总建筑面积210600.00平方米，其中地上总建筑面积190020.00平方米，地下建筑面积20580.00平方米，地块一的容积率为2.00，建筑密度21.92%，地块二的容积率为1.97，建筑密度21.89%。配套小区道路、绿化以及给排水、电力、燃气、通讯等配套基础设施。

（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93000.00万元。本项目财政资金37000.00万元，占项目资金筹措总额的39.78%。财政资金按照项目实际实施进度分年度到位。计划使用收益与融资自求平衡专项债券56000.00万元，占项目资金筹措总额的60.22%。根据资金使用计划，2022年拟申请使用5年期专项债券30000.00万元；2024年拟申请使用5年期专项债券26000.00万元。

（三）申报项目的公益性及收益性

1.公益性

本项目是重大民生工程，项目的实施将改善居民生活条件，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，有利于舞钢市

商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升,是推动舞钢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

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

（四）申报项目的审批情况

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

2021年11月26日，舞钢市发展和改革委员会就本项目出具《关于舞钢市红山街道清水河城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改〔2021〕76号），就项目名称、建设地点、项目建设规模及主要内容、项目投资及资金来源等作出了批复。

本项目取得安置区1号地不动产权证（豫【2020】舞钢市不动产权第0003147号）及舞钢市人民政府出具的用地证明。

本项目取得安置区2号地不动产权证（豫【2020】舞钢市不动产权第0002806号）及建设用地规划许可证（地字第410481202100022号）。

2022 年 1 月 19 日，舞钢市环境保护局就本项目出具《舞钢市红山街道清水河城中村改造项目环评情况的说明》，该项目不需要办理环评手续。

三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目计算期内累计现金流入 223140.00 万元，累计现金流出 143805.26 万元，现金结余 79334.74 万元。

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河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：41000074），具有从业资质。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

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

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

六、综合性意见

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

1.本申报项目的主管部门和项目业主为舞钢市红山街道办事处，舞钢市红山街道办事处系舞钢市机构编制委员会办公室赋码的行政机关，并依法取得相应批复，具备申请使用专项债券主体资格。

2.本项目是重大民生工程，项目的实施将改善居民生活条件，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，有利于舞钢市商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动舞钢市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

3.本项目已经取得了可研批复、不动产权证、用地证明、建设用地规划许可证、环评说明等审批部门的批复、证明文件。

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

5.为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

（本页无正文，系《舞钢市红山街道清水河城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》签署页）

安徽华人律师事务所

负责人：

经办律师：

（王　翔）

经办律师：

（黄 达）

2024 年 6 月 15 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潜山路320号新华国际广场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）

合伙人	苗寿德，张维军，代光敏，杜道好，方际昌，潘信成，王月华，许望宝，周永翔，朱勇，王华强，汪永红，周赛文，杨军，曾申俊，韦文金，陶振全，张乐明，王新超，朱翔，王翔，张宾，陈天明，陈刚佳，马帆，徐晓三，潘天宇，林斌，任堂，王俊杰，王金重，刘亚鹏，曹石明，陈静，廖道达，姚文根，刘兴龙，刘丽，朱君，汪东

律师事务所变更登记（备案）

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2024年5月30日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

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 13401200610939571

法律职业资格或律师资格证号 A20043701030007

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2022年05月19日

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 13401201610276511

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

河南天基律师事务所

关于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目

法律意见书

地址：郑州市郑东新区七里河南路 35 号院 办公楼 8 层

电话：0371-69356666　传真：0371-69353333

目　录

第一部分　释义.....3
第二部分　重要声明.....4
第三部分　正文.....6
一、项目核查情况.....6
（一）项目概况.....6
（二）项目申报单位.....6
（三）项目公益性.....7
（四）项目审批情况.....7
（五）项目收益与融资平衡.....9
二、本项目中介机构及相关文件.....10
（一）项目实施方案.....10
（二）法律服务机构.....10
（三）审计机构.....10
三、项目投资风险及控制措施.....11
四、结论性意见.....12

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目

法律意见书

[2020]豫天律专字第082号

致：平顶山市新华区住房和城乡建设局

河南天基律师事务所接受平顶山市新华区住房和城乡建设局的委托，就平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边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，以下简称财库〔2015〕83号）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35 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，以下简称财预〔2017〕89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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）等有关法律、法规和规范性

文件之规定，本所作为平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目之专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就申请使用本期债券所涉及的相关法律事项出具本法律意见书。

第一部分　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	平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目
2	本所	指	河南天基律师事务所
3	本法律意见书	指	河南天基律师事务所关于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	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》
6	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》
7	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二部分　重要声明

1.本所律师承诺依据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实和中国现行的法律、法规和规范性文件的规定，发表本法律意见；保证已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期申请使用债券事项的合法合规性进行了核查和验证，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。

2.本所律师出具本法律意见书依赖于相关方已向本所律师提供的文件资料，且已向本所承诺：

（1）保证如实提供申请使用本期债券所必需的一切原始书面材料、副本材料和口头陈述等，并保证其真实、准确、完整、有效；

（2）保证所提供的有关文件上的印章和签字真实、有效，保证所提供的有关文件的复印件均与原件一致；

（3）保证所提供相关文件中的所有签署方均有权签署该法律文件，并且任何签署人均已获得签署该文件的正当授权；

（4）保证提供的资料均不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3.经本所律师核查，上述有关书面文件的副本或复印件与原件一致。本所依据对上述文件的审查判断出具法律意见。

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，本所律师依赖有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5.本法律意见书仅就与本项目申请使用本期债券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。在本法律意见书中对有关会计报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、

结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

6. 本法律意见书仅供平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目申请使用专项债券及后续发行使用，随同其他材料一同报送，并愿承担相应的法律责任。

第三部分　正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目涉及 4 个地块，分别为：王庄安置区 A01、A05 地块，杨官营安置区 A1 地块，焦店安置区 JD-B7-02 地块；王庄安置区 A01、A05 地块位于园林路以北、光明路以西；杨官营安置区 A1 地块位于平安大道与大香山路交叉口东南角；焦店安置区 JD-B7-02 地块位于纬一路以北，纬二路以南，长兴路以东，经四路以西。本项目规划总用地面积为 186,185.60 ㎡（合 279.28 亩），总建筑面积 694,799.55 ㎡，其中：地上建筑面积 56,0512.49 ㎡，地下建筑面积 134,287.06 ㎡。项目规划机动车停车位 3,678 个（地上 492 个，地下 3,186 个），新建住宅共 5,348 套，住宅面积 505,106.19 ㎡。项目总投资 281,882.27 万元。其中工程费用 175,085.71 万元，其他费用 69,213.59 万元，基本预备费 12,214.97 万元，建设期利息 25,368.00 万元。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的项目单位为平顶山市新华区住房和城乡建设局，经本所律师核查，项目单位基本情况如下：

名称：平顶山市新华区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11410402MB0N91433A

机构性质：机关

机构地址：平顶山市新华区曙光街西段

负责人：吕洪武

赋码机关：平顶山市新华区机构编制委员会办公室

本所律师认为，平顶山市新华区住房和城乡建设局系依法设立、合法存续的机关法人，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格。

（三）项目公益性

根据财库〔2015〕83 号文件规定，地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。并且，财预〔2017〕89 号文件规定，鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还，项目成熟一个、推进一个。

根据《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》（国办发〔2013〕20 号）指出，公益性项目包括交通运输（铁路、公路、机场、港口等）、市政建设（地铁、城市道路、公共交通、广场、文体场馆、绿化、污水及垃圾处理等）、保障性住房、土地收储整理等。本项目是棚户区改造项目系民生工程，按照国家发改委定义，属于公益性项目领域。

本项目建设不仅可以改善项目区居民的居住环境和居住质量，同时针对棚户区改造中部分低保户、特困户等收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施具体救助和帮扶，彻底解决低收入家庭住房困难，体现社会公平与公正，是积极改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。

综上，本项目具有公益性。

（四）项目审批情况

平顶山市新华区住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了审阅。

1. 项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年2月15日下发的《关于下达全省2019年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1号），本项目在河南省2019年城市棚户区改造项目计划内，且已列入国家棚户区改造项目计划。

2. 项目立项审批

2019年7月24日，平顶山市新华区发展和改革委员会作出《平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平新发改〔2019〕17号），同意该项目实施，并对建设必要性、改造范围及规模、安置房位置及规模、安置方式、总投资等事项进行批复。

3. 项目环评审批

本项目已取得平顶山市新华区环境保护局作出的《关于平顶山市兴华城市建设发展有限公司平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目环境影响报告表的批复意见》（平新环监表〔2019〕07号），同意该项目建设，载明了改造范围及规模、安置位置、环境保护的要求等内容。

4. 项目规划审批

2019年6月13日，本项目取得平顶山市城乡规划局新华分局下发的《关

于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目的规划意见》（平规新（2019）9 号），显示本项目由杨官营村安置区、焦店村安置区、王庄村安置区等 3 个安置片区组成，总用地面积约 186185.6 平方米，该安置区的用地在《平顶山市城市总体规划(2011-2020)》、《九矿独立工矿区总体规划(2017-2030》及《焦店镇总体规划(2018-2035》确定的建设用地范围内。

5. 项目用地审批

2019 年 2 月 21 日，本项目取得平顶山市国土资源局新华分局下发的《关于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目的用地预审意见》（平国土新〔2019〕12 号），显示本项目用地符合国家产业政策，已列为 2019 年度省、市棚户区改造计划，项目拟占地面积约 186,185.6 平方米，符合土地利用总体规划。

本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划，取得相关项目的立项、环评的审批手续及规划、用地的初步审批手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

根据河南卓越会计师事务所（普通合伙）出具的豫卓越专评字【2020】第 0148 号《平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称《专项评价报告》），

本项目计划申请使用债券资金总额211,400.00万元，已于2021年使用债券资金7,000.00万元，已于2022年使用债券资金30,800.00万元，已于2023年使用债券资金31,500.00万元，已于2024年使用债券资金14,100.00万元，本次申请使用6,400.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

本项目可用于资金平衡的项目相关收益为322,685.28万元，债券存续期本息合计258,965.00万元，计算的本息覆盖倍数为1.25倍。

本所律师认为，本项目具有收益性，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。

二、本项目中介机构及相关文件

（一）项目实施方案

《实施方案》披露了项目概况、项目社会效益和经济效益、项目投资估算与资金筹措、项目专项债券融资方案、项目收益与融资自求平衡分析、风险分析等内容。

经审查，本所律师认为，《实施方案》内容包含了本期申请使用债券所涉及的主要内容。

（二）法律服务机构

河南天基律师事务所经委托担任本期申请使用专项债券事项的法律顾问，本所持有河南省司法厅核发的证号为31410000416050730Y的《律师事务所执业许可证》，并通过2018年度年检。经办律师持有河南省司法厅核发律师执业证书，并通过2018年度考核。本所及经办律师均具备为本期申请使用专项债券提供法律服务的资格。

本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的资质。

（三）审计机构

河南卓越会计师事务所（普通合伙）为本期债券募投项目的审计机构。

河南卓越会计师事务所（普通合伙）持有郑州市工商行政管理局颁发

的统一社会信用代码为91410100MA406HQH8F的《营业执照》，持有河南省财政厅于2018年6月1日颁发的《执业证书》。经办注册会计师持有河南省注册会计师协会颁发的注册会计师资格证书，并通过了2018年度检验。

经本所律师核查，河南卓越会计师事务所（普通合伙）及经办注册会计师具备为申请使用债券提供审计服务的资格。

三、项目投资风险及控制措施

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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。

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

2. 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括土地出让收入带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：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. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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。

综上，本所律师认为，申请使用专项债券资金项目进行了必要的风险识别，并建立了必要的风险防范措施。

四、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本项目已列入国家棚改计划，取得相关项目的立项、环评的审批手续及规划、用地的初步审批手续，各项立项审批手续真实有效；

2. 申请的债券资金拟用于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目，资金用途符合政府专项债券的相关规定；

3. 平顶山市新华区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，本项目具有公益性,具备以本项目申请专项债券的主体资质；

4. 本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡；

5. 为申请使用债券提供服务的法律服务机构及经办律师、审计机构及

经办会计师均具备相应的从业资格。

（以下无正文）

（此页无正文，为《河南天基律师事务所关于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目法律意见书》签署页）

河南天基律师事务所（盖章）

负责人：

经办律师：

年　月　日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000416050730Y

河南天基 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 17 日

执业机构 河南天基律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201010717230

法律职业资格或律师资格证号 [illegible]

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 07 月 11 日

持证人 刘琨耀

性 别 男

身份证号 410401197307261018

TIANJI LAW 河南 天基律师事务所 HENAN 4101055399100

律师年度考核备案

考核年度	2017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	2018年5月31日至2019年5月31日

律师年度考核备案

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

执业机构 河南天基律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201710341282

法律职业资格或律师资格证号 A20121403110492

持证人 梁中青

性 别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 140311198211023652

发证日期 2017 年 08 月 02 日

河南天基律师事务所 TIANJI LAW FIRM

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2018年5月31日至2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2018年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2019年5月31日至2020年5月31日

安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：（0371）65953550 传真：（0371）65953502 邮编：450003

目 录

第一章 释义.....5
第二章 重要声明.....7
第三章 正文.....9
一、项目核查情况.....9
（一）项目概况.....9
（二）项目申报单位.....9
（三）项目公益性.....10
（四）项目审批情况.....10
（五）项目收益与融资平衡.....15
二、中介机构及有关文件.....16
（一）审计机构及专项评价报告.....16
（二）律师事务所及法律意见书.....16
三、项目投资风险提示.....17
（一）项目面临的风险.....17
（二）风险控制措施.....18
四、总体结论性意见.....18

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F(450003)

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）：qwlss@126.com

仟见字【2021】第01157号

安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）

法律意见书

致：安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局

河南仟问律师事务所接受安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局的委托，就安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）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）、《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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财

库〔2019〕23号）、《财政部关于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精神，就安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）法律意见书
4	专项评价报告	指	安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告
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〕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〔2019〕	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作

	23 号		的意见》（财库〔2019〕23 号）
12	豫财预便函〔2018〕14 号	指	《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14 号）
13	财库〔2020〕36 号	指	《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）
14	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

四、安阳市城乡一体化示范区城市发展服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）项目概况

本项目征收房屋范围东瓦亭村、西瓦亭村、袁小屯村、桑园村、西王辛店村、西羊店村、郭路村。年度计划征收3256户，年度计划征收房屋建筑面积576014平方米。安置住房或购买的商品房小区位置为崇义路东侧、辛瓦路西侧文昌东路南侧、瓦亭南路北侧区域中的部分地块;辛瓦路以东、南务社区以西,文明大道以南、龙山大道以北;黄河大道南侧、桑园路东侧、KF11路的北侧、规划路西侧区域中的部分地块灵秀大街北侧、右弼路西侧、长虹西路南侧、辛店路东侧兴邺大道南侧、崇固路东侧、新西路西侧、西羊店路北侧;安阳县白璧镇西羊店村(东三路与南山路西北)。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局。

安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局现持有安阳市机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：11410500054740370l）；机构名称：安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局；机构性质：机关；机构地址：安阳市文明大道东段；负责人：曹红。

本所律师认为,安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局系在中国境内依法设立的、具有法人资格的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

1、本项目建设的社会效益

本项目通过现代化安置小区的建设，可改善村民当前“脏、乱、差”的生活环境，使之搬入环境优美、设施齐全的新型社区，使广大群众感受到党和政府的关怀，体现以人文本的发展理念，社会发展成果人民共享，促进 家庭和谐幸福。

本项目的实施可有效提升安阳市的整体形象，有助于加快城市建设步伐，促进经济转型升级，推动城市经济社会快速发展。

本项目建设有利于区域土地节约集约利用，更好的服务于城市规划，完善城市功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化，充分体现人与环境的和谐发展。

2、本项目建设的经济效益

棚户区的存在严重制约着安阳市经济的发展和社会的进步，也影响了安阳市的城市形象。为建立高效便捷的快速交通体系，优化投资环境，带动区域经济发展，加快现代化建设步伐，尽快改善该区域居住环境，提高城市形象和居民生活水平，政府按照安阳棚户区“集中连片、不留置死角”的改造原则，将该片区列入改造范围。尽快推动全市棚户区改造工作，在符合国家金融监管政策的条件下融入资金支持项目建设，达到不增加政府性债务

的目的，解决资金缺乏问题，保障群众得到合理性补偿，加快安阳市棚户区（城中村）改造步伐，集约节约用地，改善人居环境，提升城市品位。

因此，本项目的实施对于改善民生环境、提高地区的整体形象、促进经济发展等方面具有积极的影响，其社会效益及经济效益显著。综上所述，本项目具有显著公益性。

（四）项目审批情况

安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年2月15日出具的《关于下达全省2019年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1号），安阳示范区棚改项目二期改造前性质为城中村。征收房屋范围东瓦亭村、西瓦亭村、袁小屯村、桑园村、西王辛店村、西羊店村、郭路村。安置住房或购买的商品房小区位置为崇义路东侧、辛瓦路西侧文昌东路南侧、瓦亭南路北侧区域中的部分地块;辛瓦路以东、南务社区以西,文明大道以南、龙山大道以北;黄河大道南侧、桑园路东侧、KF11路的北侧、规划路西侧区域中的部分地块灵秀大街北侧、右弼路西侧、长虹西路南侧、辛店路东侧兴邺大道南侧、崇固路东侧、新西路西侧、西羊店路北侧;安阳县白璧镇西羊店

村(东三路与南山路西北)。年度计划征收3256户，年度计划征收房屋建筑面积576014平方米。年度计划新开工安置房套数6151套。

本项目已列入河南省2019年棚户区改造计划项目表与国家棚改计划。

2、项目立项审批

（1）2017年7月，该项目编制了《安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期）项目建议书》。

（2）根据安阳市城乡一体化示范区管理委员会发展改革规划局于2017年7月7日作出的《关于对安阳市城乡一体化示范区国土建设环保局申请批复安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期）项目建议书的批复》（安示范发改〔2017〕73号），安阳市城乡一体化示范区管理委员会发展改革规划局原则同意安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期），并予以立项。

（3）本项目编制了《安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期）可行性研究报告》。

（4）根据安阳市城乡一体化示范区管理委员会发展改革规划局于2018年12月20日作出的《关于对安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目(二期)可行性研究报告的批复》(安示范发改〔2018〕25号），安阳市城乡一体化示范区管理委员会发展改革规划局原则同意该项目编制的《安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期）可行性研究报告》。

3、项目环评备案

本项目申报单位于2018年11月30日填报了《建设项目环境影响登记表》，完成了环评备案，备案号：20184105000200000020。

4、项目规划审批

（1）根据：安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室于2017年11月30日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（安示范规管居地字第〔2017〕032号）；

安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室于2018年1月10日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（安示范规管居地字第〔2018〕003号）；

安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室于2018年2月9日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（安示范规管居地字第〔2018〕016号）；

安阳县城镇规划管理局于2010年6月30日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（安县规管地字第〔2010〕004号）；

安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室于2017年11月7日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（安示范规管居地字第〔2017〕019号）；

安阳市城乡规划管理局于2018年11月7日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第安规管地字〔2018〕0032号）；

本项目已取得用地规划许可审批手续。

（2）根据：安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室于2018年12月25日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（安示范规加管居建字第〔2018〕025号）；

安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室于2018年12月25日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（安示范规加管居建字第〔2018〕026号）；

安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室于2018年12月25日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（安示范规加管居建字第〔2018〕027号）；

安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室于2018年12月25日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（安示范规加管居建字第〔2018〕028号）；

安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室于2018年12月25日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（安示范规加管居建字第〔2018〕029号）；

安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室于2018年12月25日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（安示范规加管居建字第〔2018〕030号）；

本项目已取得工程规划许可审批手续。

5、项目用地手续

根据:安阳县国土资源局于2018年11月7日出具的《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》（编号：AYX-2018-HB-101）；

安阳县国土资源局于2018年11月7日出具的《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》（编号：AYX-2018-HB-102）；

安阳县国土资源局于2018年11月7日出具的《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》（编号：AYX-2018-HB-103）；

安阳县国土资源局于2018年11月7日出具的《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》（编号：AYX-2018-HB-104）；

安阳县国土资源局于2018年11月7日出具的《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》（编号：AYX-2018-HB-105）；

安阳县国土资源局于2018年11月7日出具的《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》（编号：AYX-2018-HB-106）；

安阳县国土资源局于2012年12月29日颁发的《中华人民中和国土地使用权证》（安阳县国用〔2012〕第4037号）；

本项目已取得土地使用权审批手续。

本所律师认为，本项目已列入河南省棚户区改造项目计划表与国家棚改计划，且已取得相关项目的立项、可研、规划、用地的审批手续及环评的备案手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资259,824.40万元，拟申请专项债券资金200,000.00万元，财政预算安排资金59,824.40万元。

根据《安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告》,本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.3”。

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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为本项目出具专项评价报告。河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101006921924283）及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：1010070），其经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本金、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关的报告；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；法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目，经有关部门批准后方可开展经营活动)。专项评价报告的签字注册会计师持有通过年检的《中华人民共和国注册会计师证书》。因此，河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）具备为本项目出具专项评价报告的主体资格。

（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：31410000415805 53X9），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

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

3、影响融资平衡结果的风险

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

测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局系在中国境内依法设立的、具有法人资格的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）本项目的实施有利于提升安阳市的整体形象，有助于加快城市建设步伐，促进经济转型升级，推动城市经济社会快速发展，有利于区域土地节约集约利用，更好的服务于城市规划，完善城市功能，提高城市品位。本项目具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入河南省棚户区改造项目计划表与国家棚改计划，且已取得相关项目的立项、可研、规划、用地的审批手续及环评的备案手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）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：

崔瑜

刘姗姗

2021 年 12 月 6 日

律 师 事 务 所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000415805 53X9

河南仟问　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 16 日

律师事务所登记事项（一）

名　称	河南仟问律师事务所
住　所	河南省郑州市郑州市纬五路43号经纬大厦12层
负 责 人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	510万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司发律字[1996]341号
批准日期	1996-12-13

律师事务所登记事项（二）

合伙人	罗新建　　赵庆林 尹中跃　　叶树华 肖道灵

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	1020万元	2018.6.12
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日期
高华 李祥文 高晓星	2018.6.12
李俊鹏 吕学峰	2018.6.12
	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	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2021.6.1至2022.5.31

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格或律师资格证号 A20084101050178

发证机关 [illegible]司法厅

发证日期 2018年 [illegible]月

持证人 崔瑜

性 别 女

身份证号 411202198210210522

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	专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南任同律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201911095675

法律职业资格或律师资格证号 A20144116280442

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 06 月 11 日

持证人 刘婧娜

性 别 女

身份证号 412725199307213823

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	专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目

法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道189号环湖国际12F

电话：（0371）65953550　传真：（0371）65953502　邮编：450000

目录

第一章　释义.....5

第二章　重要声明.....7

第三章　正文.....9

一、项目核查情况.....9

（一）项目概括.....9

（二）项目融资规模.....9

（三）项目申报单位.....9

（四）项目的公益性及收益性.....10

（五）项目审批情况.....11

（六）项目收益与融资平衡.....14

二、中介机构及有关文件.....14

（一）审计机构及专项评价报告.....14

（二）律师事务所及法律意见书.....15

三、项目投资风险提示.....15

（一）项目面临的风险.....15

（二）风险控制措施.....15

四、总体结论性意见.....16

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAWFIRM

郑州市郑东新区平安大道189号环湖国际12F(450000)

电话（Tel）:0371-65953550 电子邮件（E-mail）:qwlss@126.com

仟见字【2020】第01189号

安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目

法律意见书

致：安阳市殷都区住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受安阳市殷都区住房和城乡建设局的委托，就安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就安阳市殷都区

2018年棚户区改造安置房项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章　　释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	安阳市殷都区 2018 年棚户区改造安置房项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	专项评价报告	指	安阳市殷都区 2018 年棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告
4	本法律意见书	指	安阳市殷都区 2018 年棚户区改造安置房项目法律意见书
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）
12	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章　重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》、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、安阳市殷都区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、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

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

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

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

第三章　正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目拟征收殷都区骈家庄443.2亩,征收554户,征收房屋面积为99201平方米(均为住宅建筑）。本项目采用的是异地安置项目的方式，安置地块东至龙山路，南至殷三路，西至清凉山路，北至文源街，安置区为地块XB3-7-2-1、XB3-7-7-1。两个地块规划总面积53600平方米，规划净用地49800平方米，总建筑面积162890.87平方米（地上建筑面积126014.57平方米,地下建筑面积36876.3平方米）。

（二）项目融资规模

根据安阳市殷都区住房和城乡建设局提供的资料及《专项评价报告》，本项目计划总投资64,103.23万元,其中财政统筹安排13,103.23万元，申请债券资金51,000.00万元。

（三）项目申报单位

根据安阳市殷都区住房和城乡建设局提供的资料及项目审批文件，本项目的申报单位为安阳市殷都区住房和城乡建设局。

安阳市殷都区住房和城乡建设局现持有安阳市殷都区机构编制委员会办公室于2017年11月13日核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：11410504005594223K）；名称：

安阳市殷都区住房和城乡建设局；机构性质：机关；机构地址：河南省安阳市殷都区文源街西段；负责人：张群。

本所律师认为：安阳市殷都区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的、具有法人资格的行政机关，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（四）项目的公益性及收益性

1、公益性

（1）项目对所在地域土地增值有一定的促进作用

本项目位于安阳市城区，项目建成后，对促进周边土地的商业开发活动有一定的促进作用，通过周边土地开发，可使周边土地价值大幅增值。

（2）项目对所在地居民生活水平和生活质量有促进作用

本项目的建设改善了居民住房条件和生存环境，崭新的城市面貌和住房条件及配套设施的完善与改善能够让居民的幸福感提升，还能间接的刺激第三产业和服务业的发展，增加了就业提高了收益，从而提高居民的生活水平和生活质量。

安阳市殷都区 2018 年棚户区改造安置房项目的实施，将有效提高土地集约利用率。不仅可以合理引导居住用地布局，以健康、宜居、便利的居住模式吸引附近农村居民向当地流动，而且将更好的协调城乡发展不平衡状况，改善生态环境、投资环境和城市布局，增强辐射能力，进一步加快安阳市城市化发展。

（3）解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的

需要

每座城市的角落都会以建筑的形式留下经济发展不平衡的印记，但破旧的棚户区与当前的经济发展水平极不协调，棚户区群众更是很难体会到发展所伴生的物质幸福感。因此，无论从城市规划还是群众幸福的角度来考虑，开展棚户区改造，让广大低收入群众“出棚进楼”，是当前全社会为之奋斗的一项重大民心工程。加快推进棚户区改造，让更多的群众住上好房子，体现社会公平、公正。

（4）完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要

棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了财政资金的投入，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靓丽的风景。本项目具有显著公益性。

2、收益性

根据安阳市殷都区住房和城乡建设局提供的资料及《专项评价报告》，本项目收入来源于土地出让收入。本项目具有一定的收益性。

（五）项目审批情况

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2018年12月22日作出的《关于调整安阳市2018年棚改项目计划的批复》（豫保安居办〔2017〕54号），本项目征收范围骈家庄，安置住房四至范围为：文源街以南、殷三路以北、清凉山路以东、龙山路以西。年度计划安置规模1000套，其中新建住房1000套。本项目已列入河南省2018年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

2、项目立项审批

（1）根据安阳市殷都区发展和改革委员会于2017年9月8日作出的《关于安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目项目建议书的批复》（安殷发改〔2017〕73号），安阳市殷都区发展和改革委员会原则同意安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目建设。本项目已取得项目建议书的批复。

（2）2018年5月，本项目申报单位委托中德华建(北京）国际工程技术有限公司编制了《安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目可行性研究报告》。本项目已完成可研报告的编制。

（3）根据安阳市殷都区发展和改革委员会于2018年5月11日作出的《关于安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目项目可行性研究报告的批复》（安殷发改〔2018〕62号），安阳市殷都区发展和改革委员会原则同意安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目建设。本项目已取得可行性研究报告的批复。

3、项目环评审批

根据安阳市殷都区住房和城乡建设环境保护局于2018年1月16日作出的《审批意见》（殷建环监便〔2018〕001号），安阳市殷都住房和城乡建设环境保护局批准安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目建设项目环境影响报告表。本项目已取得环评批复。

4、项目规划审批

根据安阳市城乡规划管理局于2018年1月9日颁发的《中华人民共和国建设项目选址意见书》（选字第L〔2018〕0003号），本项目已取得项目选址意见书。

根据安阳市城乡规划管理局于2019年9月3日颁发的《中华人民共和国建设项目选址意见书》（选字第安规选〔2019〕0007号），本项目已取得项目选址意见书。

5、项目用地审批

根据安阳市殷都区国土资源局于2017年9月13日作出的《关于2018年殷都区大棚改安置房项目用地预审意见》（殷国土资〔2017〕63号），本项目符合国家土地供应政策，符合安阳市土地利用总体规划。本项目已取得用地预审意见。

本所律师认为：本项目已取得项目相关的立项、可研、环评的审批手续及规划、用地的初步审批手续。各项立项审批手续真实、有效。

（六）项目收益与融资平衡

根据安阳市殷都区住房和城乡建设局提供的资料及《专项评价报告》，本项目发行期内累计净收益91,231.89万元，应付债券本息合计61,149.99万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.49倍。

本所律师认为：根据安阳市殷都区住房和城乡建设局提供的资料及《专项评价报告》分析和论证,并经本所律师核查，本项目能够实现项目融资与收益的自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目作出专项评价报告。中勤万信会计师事务所（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：914101000967951693）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：110001624101），其经营范围为：审查企业会计报表，作出审计报告；验证企业资本金，作出验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,作出有关的报告；法律、法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。(依法须经批准的项目，经有关部门批准后方可开展经营活动)。因此，中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所具备为本项目作出专项评价报告的主体资格。

（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：31410000041580553X9），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

项目收益主要来源包括腾出土地出让带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

3、影响融资平衡结果的风险

本次项目在计算资金平衡情况时，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、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、针对影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、针对影响项目收益的风险控制措施

项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，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、针对影响融资平衡结果的风险控制措施

安阳市殷都区人民政府将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）安阳市殷都区住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）安阳市殷都区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的、具有法人资格的行政机关，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格。

（三）本项目建设对所在地居民生活水平和生活质量有促进作用，有利于完善公共服务设施建设，满足居民提高居住环境质量的需要，本项目具有显著公益性；本项目收入来源于土地出让收益，本项目有一定的收益性。

（四）本项目已列入河南省棚户区改造项目计划表与国家棚改计划，且已取得项目相关的立项、可研、环评的审批手续及规划、用地的初步审批手续。各项立项审批手续真实、有效。

（五）根据安阳市殷都区住房和城乡建设局提供的资料及《专项评价报告》的分析和论证，并经本所律师核查，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

（六）为本项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相关资格、资质。

（七）本次申报项目尚待按照法律、法规及规范性文件的规定办理债券发行相关手续。

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：

崔瑜

刘娜娜

2020年5月18日

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000415805533X9

河南仟问　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 16 日

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所

律师事务所变更登记（八）

签出合伙人姓名	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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南君问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔璐

性 别 女

发证机关 郑州市司法局

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 06月 04日

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811988675

法律职业资格或律师资格证号 A20144116280442

发证机关 河南省司法厅

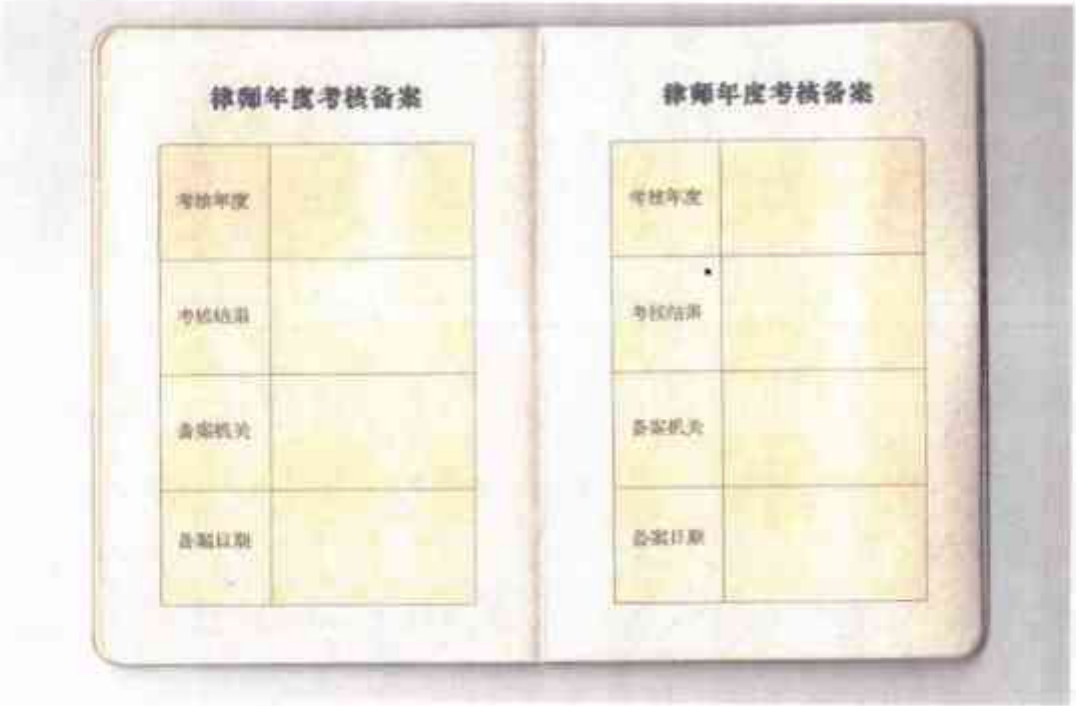
发证日期 2019 年 06 月 18 日

姓 名 刘娜娜

性 别 女

身份证号 412225199305213826

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 4101053220108



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

西台头城中村改造项目（三期）

法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：（0371）65953550 传真：（0371）65953502 邮编：450000

目 录

第一章 释义.....3
第二章 重要声明.....4
第三章 正文.....5
一、项目核查情况.....5
（一）项目概括.....5
（二）项目申报单位.....5
（三）项目公益性.....6
（四）项目审批情况.....7
（五）项目融资与收益平衡.....8
二、中介机构及有关文件.....9
（一）审计机构及专项评价报告.....9
（二）律师事务所及法律意见书.....9
三、项目风险提示.....10
（一）项目风险提示.....10
（二）项目风险控制措施.....11
四、总体结论性意见.....12

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F (450000)

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）:qwlss@126.com

仟见字【2021】第00309号

西台头城中村改造项目（三期）

法律意见书

致：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局

河南仟问律师事务所接受新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局的委托，就西台头城中村改造项目（三期）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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕

43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就新乡高新区西台头城中村改造项目（三期）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	西台头城中村改造项目（三期）
2	申报单位	指	新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	专项评价报告	指	西台头城中村改造项目（三期）收益与融资自求平衡专项评价报告
5	本法律意见书	指	西台头城中村改造项目（三期）法律意见书
6	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

本项目拟建地点位于振中路以西,道清路以南,文岩路以北,规划路以东，高新区西台头村城中村改造安置区南部区域内。项目涉及征收约 246 户，拆迁人口 836 人。项目安置区位于振中路以西，道清路以南，文岩路以北，规划路以东区域内，三期项目规划用地面积 33,128.38 ㎡，合计约 49.69 亩，总建筑面积 10,0631.00 ㎡，全部为安置住宅，三期共建设安置房 855 套。

（二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件,本项目的申报单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

经本所律师核查,新乡高新技术产业开发区管理委员会持有中共新乡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》（统一社会信用代码为 11410700005512937W），机构性质为机关，机构地址为河南省新乡市高新区新飞大道 1789 号火炬园综合楼，负责人为刘彦斌。

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

本所律师认为，新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局作为新乡高新技术产业开发区管理委员会依法设立的职能部门，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）项目公益性

本项目建设可以节约大量土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。

本项目通过城中村改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升新乡市城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等，促进新乡市城镇化进程。本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。项目实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使新乡高新区城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

（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2019年12月26日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），本项目已列入河南省2020年棚户区改造项目计划表。根据河南省2020年棚户区改造项目计划表，本项目征收范围为道清路以南、振中路以西、原新原路以东、南环路以北，安置住房四至范围为振中路以西、道清路以南、文岩路以北、规划路以东区域内，年度计划情况为年度计划征收户数316户，年度计划征收房屋建筑面积149000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）855套/户，计划开工时间2020年6月。本次下达的城市棚户区改造计划项目已列入国家棚改计划，可享受有关优惠政策，可按相关规定申请发行棚改专项债券。

2、项目立项审批

根据新乡高新高新技术产业开发区经济发展局于2019年12月20日出具《关于西台头城中村改造项目（三期）可行性研究

报告的批复》（新开经〔2019〕91号），同意本项目建设，本项目已取得可研报告的批复。

3、项目环评审批

根据新乡高新技术产业开发区管理委员会综合监管和执法局于2018年4月23日出具的《关于〈高新区西台头村城中村改造项目安置区项目环境影响报告表〉的批复意见》（新高综监字〔2018〕17号），根据环评结论，经研究批复如下：同意在道清路与振中路西南角建设西台头村城中村改造项目。

4、项目规划审批

（1）根据新乡市城乡规划局于2018年4月16日颁发的《中华人民共和国建设项目选址意见书》（选字第4107002018K0001号），经审核，本建设项目符合城乡规划要求。

（2）根据新乡市城乡规划局于2018年7月9日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第4107002018K0014号），本项目安置区符合城乡规划要求，已取得建设用地规划许可手续。

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

（五）项目融资与收益平衡

本项目工程总投资为58,800.00万元，其中财政预算安排资金11,760.00万元，拟申请专项债券资金47,040.00万元。

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“1.2”。

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

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

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

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

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

用代码：31410000415805 53X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目风险提示

（一）项目风险提示

1、投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

2、工程资金短缺是基础设施建设过程中经常性的问题，存在重大风险。项目的融资风险主要表现为资金不落实。拟建项目建设单位自有资金基本落实。若市级财政资金补助以及国家相关土地储备专项债券发行能及时到位，则本项目融资风险较小。短期性工程资金短缺也可能是由于财政机构对债券审批过慢、施工过程把建设资金挪做它用、分项工程监理验收结算衔接不好等原因造成。

3、工程预算和投标报价都在当时正常情况下作出，对通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常等经济形势可能预料不到，也预测不准。投资估算的风险主要来自工程方案变动工程量增加，

工期延长，工人、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高，征地及拆迁工程量增加和单价的提高等。

4、目前世界经济总体水平开始从下滑阶段转入稳定阶段，中国宏观经济调控虽然给经济适当降温，但是总体经济发展势头依然看好。从宏观和长远角度看，本项目的总体经济背景趋好，风险低。

5、本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。

（二）项目风险控制措施

1、在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

2、根据城中村改造和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

3、根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

（二）新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局作为新乡高新技术产业开发区管理委员会依法设立的职能部门，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使新乡高新区城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

（四）本项目已列入国家棚改计划，且已取得项目立项、可研报告、规划及环评的审批手续，项目审批手续真实有效。

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

（六）为本项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《西台头城中村改造项目（三期）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：

崔 瑜

祖瑞琦

2021 年 12 月 27 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415805532D

河南仟问　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：2017 年 11 月 16 日

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2021.6.17

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构 河南任问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格或律师资格证号 A20084101050178

发证机关 [illegible]司法厅

发证日期 2010年[illegible]月[illegible]日

持证人 崔瑜

性　别 女

身份证号 411202198210210522

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	专用章
备案日期	2021.6.[illegible] 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 普职律师

执业证号 14101201711135[illegible]

法律职业资格/律师资格证号 [illegible]

发证机关 河南省[illegible]

发证日期 2017 年 02 月 22 日

持证人 张丽琦

性别 女

身份证号 410184199304245622

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

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	专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.3[illegible]

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目

（一期）的法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目
（一期）的法律意见书

致：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言 3
一、释义 3
二、律师声明事项 3
第二部分 正文 5
一、项目单位的主体资格 5
二、项目基本情况 5
三、项目审批情况 7
四、项目收益与融资平衡安排 8
五、有关中介机构及文件 8
六、项目风险提示及控制措施 9
七、结论性意见 11

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）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）律师事务所关于新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）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，对新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）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新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）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新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）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、本法律意见书仅供新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目(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。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）实施单位新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局，主管部门为新乡经济技术开发区管理委员会，新乡经济技术开发区管理委员会持有《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：新乡经济技术开发区管理委员会

统一社会信用代码：12410700766200145B

法定代表人：杨洁

住所：河南省新乡市新长北路 1 号

2020 年 10 月 19 日，新乡经开区党工委、新乡经开区管委会联合下发《关于印发<新乡经济技术开发区内设机构设置及工作职责方案（暂行）>的通知》（新经开文〔2020〕39 号），下设住房和城市建设局，主要职责是在区党工委、管委会的领导下，组织开展市政交通水利建设、建筑及房地产市场管理、建筑工程监督、消防审查验收、房管业务管理和建设项目服务等工作。

本所律师认为，新乡经济技术开发区管理委员会系具备独立法人资格的事业单位，新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局系其依法设立的内设机构、职能部门，具备以新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设内容

本期项目占地面积为 11,666.67 ㎡（约合 17.50 亩），总建筑面积为 37,729.00 ㎡，地上建筑面积 28,510.00 ㎡，地下建筑面积 9,219.00 ㎡，建设安置房 215 套。

配套建设范围内的道路及广场硬化工程、绿化工程、室外给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等配套基础设施工程。本项目住宅建筑共 3 栋 17 层住宅楼（其中 1 栋局部为 11 层），具体面积以审批的图纸为准。

（二）项目公益情况

该项目的建设是提高和改善当地村民的生活水平和生活质量的需要。城市居民居住条件和居住环境是反应城市建设成果的一个重要标志，事关居民生活质量，事关城市形象和品味。村内部规划陈旧，容积率较小，私搭乱建的现象较为严重，安全隐患较大，给村民身心健康带来了巨大的威胁，同时也严重影响市容，项目建成后，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。因此说，项目的建设是提高和改善当地村民的生活水平和生活质量的需要。

本项目建成后，将进一步完善城市道路、水电通讯等基础设施建设，有助于改善区域的投资环境，加速招商引资力度，同时也必将快速提升项目区域内土地的价值空间。因此，该项具有公

益性。

经核查，本所律师认为，新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2021 年 3 月 12 日，新乡经济技术开发区管理委员会经济发展和统计局作出《关于新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（新经开经审〔2021〕13 号),原则同意新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目(一期）建设，并对项目建设地点、建设规模与内容、总投资及建设工期等进行批复。

（二）环评审批

2021 年 3 月 18 日，本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：20214107000300000004。

（三）用地审批

2022 年 4 月 1 日，新乡经济技术开发区管理委员会自然资源和规划局出具《关于北张兴庄城中村改造项目用地预审和规划选址的初步意见》，项目用地符合《新乡经济技术开发区土地利用总体规划（2010-2020 年）》。

（四）列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年

2 月 7 日出具的《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 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）已纳入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）已取得可研批复、列入国家棚改计划及环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）总投资 21,481.69 万元，计划申请债券资金 17,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）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，新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）相关预期收入合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）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》

本所为新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）

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新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）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》

和信会所为新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）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新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、交易所市场交易流通，

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

2、利率风险

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

3、投资测算及收入测算不准确

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

4、税务风险

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

（二）风险控制措施

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度。遵循审慎原则、收益性原则、规模控制原则。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、影响融资平衡结果的风险及控制措施

按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、政策风险的控制措施

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

七、结论性意见

1、新乡经济技术开发区管理委员会为在中国境内依法设立具有法人资格的行政机关，具备以新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）申请债券的主体资格。

2、新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）

符合法律规定，该项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、截至本《法律意见书》出具之日，新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）已取得可研批复、列入国家棚改计划、环评备案手续，且项目审批手续真实有效。

4、新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）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、为新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目(一期)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）律师事务所关于新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）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

二〇二二年四月七日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604O7F

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2026 年 04 月 29 日

No. 00005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

证号 31410000MD01604075

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

律师事务所分所登记事项

名　　称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负 责 人	李韬
派驻律师	李韬,赵钧,刘音,
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层 2017.3	年 月 日
		年 月 日
住所		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（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
		年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构

执业证类别

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

持证人

性　别

发证机关

身份证号

发证日期　　年　　月　　日

上蔡县大地（郑州）律师事务所

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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	A20114460020101
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2016 年 11 月

持证人	任苏娟
性别	女
身份证号	410823198810052543

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

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	专用章
备案日期	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	专用章
备案日期	2021.5.15至2022.5.31

长垣市牛店棚户区改造等六个项目

法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550 传真：(0371) 65953502 邮编：450000

目 录

第一章 释义.....3
第二章 重要声明.....4
第三章 正文.....5
一、项目核查情况.....5
（一）项目概括.....5
（二）项目申报单位.....7
（三）项目公益性.....8
（四）项目审批情况.....9
（五）项目融资与收益平衡.....15
二、中介机构及有关文件.....16
（一）审计机构及专项评价报告.....16
（二）律师事务所及法律意见书.....17
三、项目风险提示.....17
（一）项目风险提示.....17
（二）项目风险控制措施.....18
四、总体结论性意见.....18

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F (450000)

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）:qwlss@126.com

仟见字【2022】第01109号

长垣市牛店棚户区改造等六个项目

法律意见书

致：长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司

河南仟问律师事务所接受长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司的委托，就长垣市牛店棚户区改造等六个项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕

43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就长垣市牛店棚户区改造等六个项目相关事宜，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	长垣市牛店棚户区改造等六个项目
2	申报单位	指	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	专项评价报告	指	长垣市牛店棚户区改造等六个项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	本法律意见书	指	长垣市牛店棚户区改造等六个项目法律意见书
6	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

本项目包含六个子项目：长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目；长垣市司坡棚户区改造项目；长垣市庞相如棚户区改造项目；长垣市东郭庄棚户区改造项目；长垣市牛店棚户区改造项目；长垣市张寨棚户区改造项目。

1、长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处陶行社区和严小张，严小张位于留晖大道以东、山海大道以南、亿隆大道以西。严小张项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 以北、山海大道以南。该项目安置区本次安置房套数 2350 户，总人口为 1830 人，严小张总用地面积为 100017.00 平方米（合 150 亩），规划总建筑面积 303319 平方米，地上建筑面积 207188 平方米，地下建筑面积 96131.4 平方米。

2、长垣市司坡棚户区改造项目

项目拆迁棚户区：长垣市南蒲办事处司坡村位于义德街以东、G327 以北。项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。项目地块面积 147847 平方米，总建筑面积 368781.17 平方米，共分为司坡安置区和张寨安置区。该地块

包括 38 栋 15 或 17 建筑高度层住宅、1 栋 3 层幼儿园、部分 2 层商业裙房等。

3、长垣市庞相如棚户区改造项目

项目拆迁棚户区~长垣县南蒲办事处庞相如村位于留晖大道以东、S220 线以北。项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南。项目总用地面积 99235.16 平方米（合 148.85 亩），规划总建筑面积 298309.12 平方米，地上建筑面积 204393.52 平方米，地下建筑面积 93915.60 平方米。

4、长垣市东郭庄棚户区改造项目

项目拆迁棚户区~长垣县南蒲办事处东郭庄位于 S213 省道以东、德邻大道以西，张金路以北。项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-02-01 地块（东地块），总占地面积约 102.32 亩（含道路），合 68210.042 平方米，建筑面积 222461 平方米。其中地上总建筑面积 162767 平方米，地下总建筑面积 59694 平方米，计划建设 16 栋 17 层高层住宅安置楼。小区配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务和幼儿园等设施，其中配套服务面积 3044 平方米。

5、长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目

项目拆迁棚户区~长垣县南蒲办事处牛店村位于博爱路以东、有德路以南、宏力大道以西、纬三路以北。项目拟建安置房

安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-01-01 地块（西地块），总占地面积约 46.95 亩（含道路），合 31302.666 平方米，建筑面积 103145 平方米。其中地上总建筑面积 75820 平方米，地下总建筑面积 27325 平方米，计划建设 10 栋 15、17 层高层住宅安置楼。本小区需配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务等设施，其中配套服务面积 1164 平方米。

6、长垣市张寨棚户区改造项目

项目拆迁棚户区：长垣市南蒲办事处张寨位于义德街以东、总排线以北。项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。安置项目位于河南省新乡市长垣市南蒲博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北位置，项目地块面积 147847 平方米,总建筑面积 368781.17 平方米，共分为张寨安置区和司坡安置区。该地块包括 38 栋 15 或 17 层高层住宅、1 栋 3 层幼儿园、部分 2 层商业裙房等。

（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长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

经本所律师核查，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司持有长垣市市场监督管理局核发的《营业执照》，名称为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，统一社会信用代码为 91410728563739319 9，法定代表人闫国强，注册地址为河南省新

乡市长垣市南蒲街道办事处院内。长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司系长垣市南蒲财政所的全资子公司，为本级国有企业。

本所律师认为，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的国有企业，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）项目公益性

本项目建设可以节约大量土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。

本项目通过城中村改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等，促进新乡市城镇化进程。本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好

又快发展。项目实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设。

本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使长垣市城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

（四）项目审批情况

1、长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目审批情况

（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2021年2月7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2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），同意将长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2021年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为山海大道以南、亿隆大道以西,安置住房四至范围为山海大道以南、亿隆大道以西，年度计划情况为年度计划征收户数1000户，年度计划征收房屋建筑面积230000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2350套/户，计划开工时间2021年2月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市

牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200005号），长垣市陶行、严小张棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

2、长垣市司坡棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），同意将长垣市司坡棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为纬三路以南、博爱路以东，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户681户，年度计划征收房屋建筑面积177060平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2120套/户，计划开工时间2022年3月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市司坡棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200004号），长垣市司坡棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

3、长垣市庞相如棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），同意将长垣市庞相如棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为高速连接线东侧、言德路以北，安置住房四至范围为亿隆大道以西、山海大道以南，年度计划情况为年度计划征收户537户，年度计划征收房屋建筑面积139620平方米，年度计

划新开工安置房套数(含货币化)1610套/户,计划开工时间2022年4月。

(2)项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》(长发改字〔2022〕31号),同意长垣市庞相如棚户区改造项目建设,已取得可研报告的批复。

(3)项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第410783202200005号),长垣市庞相如棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求,取得了用地预审和选址意见审批。

4、长垣市东郭庄棚户区改造项目审批情况

(1)项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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),同意将长垣市东郭庄棚户区改造项目列入国家棚改计划,同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为原213省道与亿隆大道交叉口,安置住房四至范围

为纬三路以北、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户671户，年度计划征收房屋建筑面积174000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2015套/户，计划开工时间2022年3月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市东郭庄棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200003号），长垣市东郭庄棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

5、长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目审批情况

（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2021年2月7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2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），同意将长垣市牛店村棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2021年保障性安居工程新开

工台账项目。本项目征收房屋范围为宏力大道以西、纬三路以北，安置住房四至范围为纬三路以南、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户数378户，年度计划征收房屋建筑面积86940平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）910套/户，计划开工时间2021年7月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200002号），长垣市牛店棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

6、长垣市张寨棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），

同意将长垣市张寨棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为义德街与纬四路交叉口，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户462户，年度计划征收房屋建筑面积125000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1165套/户，计划开工时间2022年3月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市张寨棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200004号），长垣市张寨棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

本所律师认为，本项目项下的六个项目均已列入国家棚改计划，且已取得项目立项的审批手续及规划、用地的初步审批手续，项目手续真实有效。

（五）项目融资与收益平衡

本项目总投资为396,619.10万元，其中：拟申请债券资金255,300.00万元，财政资金安排141,319.10万元。

其中六个项目的总投资金额及专项债券申请金额、财政预算资金安排情况如下：

项目名称	总投资数额（万元）	专项债券资金(万元)	财政预算资金(万元)
长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目	91,799.92	55,000.00	36799.92
长垣市司坡棚户区改造项目	66,868.15	43,000.00	23868.15
长垣市庞相如棚户区改造项目	90,412.58	60,000.00	30412.58
长垣市东郭庄棚户区改造项目	68,969.08	44,000.00	24969.08
长垣市牛店棚户区改造项目	34,058.37	22,300.00	11758.37
长垣市张寨棚户区改造项目	44,511.00	31,000.00	13511
总计	396619.1	255300	141319.1

根据《长垣市牛店棚户区改造等六个项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

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

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代

码为 91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为 370100014101），其经营范围为审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询(依法须经批准的项目，经有关部门批准后方可开展经营活动)，具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目风险提示

（一）项目风险提示

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

2、项目收益主要来源为土地出让带来的经济效益，收益的实现受地方地方经济情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

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

（二）项目风险控制措施

1、在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

2、根据城中村改造和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

3、根据专项债相关要求，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）长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司向本所律师提供了项目资料，且本所律师对其进行了查阅。

（二）长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的国有企业，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使长垣市城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

（四）本项目项下的六个项目均已列入国家棚改计划，且已取得项目立项的审批手续及规划、用地的初步审批手续，项目手续真实有效。

（五）本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《长垣市牛店棚户区改造等六个项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：

崔 瑜

祖瑞琦

2022 年 3 月 14 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415805532D

河南仟问　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：2017 年 11 月 16 日

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2021.6.17

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构 河南任问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格或律师资格证号 A20084101050178

发证机关 [illegible]司法厅

发证日期 2010年[illegible]月[illegible]日

持证人 崔瑜

性　别 女

身份证号 411202198210210522

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	专用章
备案日期	2021.6.[illegible] 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 普职律师

执业证号 14101201711135[illegible]

法律职业资格/律师资格证号 [illegible]

发证机关 河南省[illegible]

发证日期 2017 年 02 月 22 日

持证人 张丽琦

性别 女

身份证号 410184199304245622

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

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	专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.3[illegible]

长垣市牛店棚户区改造等六个项目

法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550 传真：(0371) 65953502 邮编：450000

目 录

第一章 释义.....3
第二章 重要声明.....4
第三章 正文.....5
一、项目核查情况.....5
（一）项目概括.....5
（二）项目申报单位.....7
（三）项目公益性.....8
（四）项目审批情况.....9
（五）项目融资与收益平衡.....15
二、中介机构及有关文件.....16
（一）审计机构及专项评价报告.....16
（二）律师事务所及法律意见书.....17
三、项目风险提示.....17
（一）项目风险提示.....17
（二）项目风险控制措施.....18
四、总体结论性意见.....18

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F (450000)

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）:qwlss@126.com

仟见字【2022】第01109号

长垣市牛店棚户区改造等六个项目

法律意见书

致：长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司

河南仟问律师事务所接受长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司的委托，就长垣市牛店棚户区改造等六个项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕

43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就长垣市牛店棚户区改造等六个项目相关事宜，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	长垣市牛店棚户区改造等六个项目
2	申报单位	指	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	专项评价报告	指	长垣市牛店棚户区改造等六个项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	本法律意见书	指	长垣市牛店棚户区改造等六个项目法律意见书
6	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

本项目包含六个子项目：长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目；长垣市司坡棚户区改造项目；长垣市庞相如棚户区改造项目；长垣市东郭庄棚户区改造项目；长垣市牛店棚户区改造项目；长垣市张寨棚户区改造项目。

1、长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处陶行社区和严小张，严小张位于留晖大道以东、山海大道以南、亿隆大道以西。严小张项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 以北、山海大道以南。该项目安置区本次安置房套数 2350 户，总人口为 1830 人，严小张总用地面积为 100017.00 平方米（合 150 亩），规划总建筑面积 303319 平方米，地上建筑面积 207188 平方米，地下建筑面积 96131.4 平方米。

2、长垣市司坡棚户区改造项目

项目拆迁棚户区：长垣市南蒲办事处司坡村位于义德街以东、G327 以北。项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。项目地块面积 147847 平方米，总建筑面积 368781.17 平方米，共分为司坡安置区和张寨安置区。该地块

包括 38 栋 15 或 17 建筑高度层住宅、1 栋 3 层幼儿园、部分 2 层商业裙房等。

3、长垣市庞相如棚户区改造项目

项目拆迁棚户区~长垣县南蒲办事处庞相如村位于留晖大道以东、S220 线以北。项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南。项目总用地面积 99235.16 平方米（合 148.85 亩），规划总建筑面积 298309.12 平方米，地上建筑面积 204393.52 平方米，地下建筑面积 93915.60 平方米。

4、长垣市东郭庄棚户区改造项目

项目拆迁棚户区~长垣县南蒲办事处东郭庄位于 S213 省道以东、德邻大道以西，张金路以北。项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-02-01 地块（东地块），总占地面积约 102.32 亩（含道路），合 68210.042 平方米，建筑面积 222461 平方米。其中地上总建筑面积 162767 平方米，地下总建筑面积 59694 平方米，计划建设 16 栋 17 层高层住宅安置楼。小区配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务和幼儿园等设施，其中配套服务面积 3044 平方米。

5、长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目

项目拆迁棚户区~长垣县南蒲办事处牛店村位于博爱路以东、有德路以南、宏力大道以西、纬三路以北。项目拟建安置房

安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-01-01 地块（西地块），总占地面积约 46.95 亩（含道路），合 31302.666 平方米，建筑面积 103145 平方米。其中地上总建筑面积 75820 平方米，地下总建筑面积 27325 平方米，计划建设 10 栋 15、17 层高层住宅安置楼。本小区需配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务等设施，其中配套服务面积 1164 平方米。

6、长垣市张寨棚户区改造项目

项目拆迁棚户区：长垣市南蒲办事处张寨位于义德街以东、总排线以北。项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。安置项目位于河南省新乡市长垣市南蒲博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北位置，项目地块面积 147847 平方米,总建筑面积 368781.17 平方米，共分为张寨安置区和司坡安置区。该地块包括 38 栋 15 或 17 层高层住宅、1 栋 3 层幼儿园、部分 2 层商业裙房等。

（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长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

经本所律师核查，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司持有长垣市市场监督管理局核发的《营业执照》，名称为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，统一社会信用代码为 91410728563739319 9，法定代表人闫国强，注册地址为河南省新

乡市长垣市南蒲街道办事处院内。长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司系长垣市南蒲财政所的全资子公司，为本级国有企业。

本所律师认为，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的国有企业，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）项目公益性

本项目建设可以节约大量土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。

本项目通过城中村改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等，促进新乡市城镇化进程。本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好

又快发展。项目实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设。

本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使长垣市城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

（四）项目审批情况

1、长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目审批情况

（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2021年2月7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2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），同意将长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2021年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为山海大道以南、亿隆大道以西,安置住房四至范围为山海大道以南、亿隆大道以西，年度计划情况为年度计划征收户数1000户，年度计划征收房屋建筑面积230000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2350套/户，计划开工时间2021年2月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市

牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200005号），长垣市陶行、严小张棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

2、长垣市司坡棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），同意将长垣市司坡棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为纬三路以南、博爱路以东，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户681户，年度计划征收房屋建筑面积177060平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2120套/户，计划开工时间2022年3月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市司坡棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200004号），长垣市司坡棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

3、长垣市庞相如棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），同意将长垣市庞相如棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为高速连接线东侧、言德路以北，安置住房四至范围为亿隆大道以西、山海大道以南，年度计划情况为年度计划征收户537户，年度计划征收房屋建筑面积139620平方米，年度计

划新开工安置房套数(含货币化)1610套/户,计划开工时间2022年4月。

(2)项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》(长发改字〔2022〕31号),同意长垣市庞相如棚户区改造项目建设,已取得可研报告的批复。

(3)项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第410783202200005号),长垣市庞相如棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求,取得了用地预审和选址意见审批。

4、长垣市东郭庄棚户区改造项目审批情况

(1)项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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),同意将长垣市东郭庄棚户区改造项目列入国家棚改计划,同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为原213省道与亿隆大道交叉口,安置住房四至范围

为纬三路以北、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户671户，年度计划征收房屋建筑面积174000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2015套/户，计划开工时间2022年3月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市东郭庄棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200003号），长垣市东郭庄棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

5、长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目审批情况

（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2021年2月7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2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），同意将长垣市牛店村棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2021年保障性安居工程新开

工台账项目。本项目征收房屋范围为宏力大道以西、纬三路以北，安置住房四至范围为纬三路以南、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户数378户，年度计划征收房屋建筑面积86940平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）910套/户，计划开工时间2021年7月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200002号），长垣市牛店棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

6、长垣市张寨棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），

同意将长垣市张寨棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为义德街与纬四路交叉口，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户462户，年度计划征收房屋建筑面积125000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1165套/户，计划开工时间2022年3月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市张寨棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200004号），长垣市张寨棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

本所律师认为，本项目项下的六个项目均已列入国家棚改计划，且已取得项目立项的审批手续及规划、用地的初步审批手续，项目手续真实有效。

（五）项目融资与收益平衡

本项目总投资为396,619.10万元，其中：拟申请债券资金255,300.00万元，财政资金安排141,319.10万元。

其中六个项目的总投资金额及专项债券申请金额、财政预算资金安排情况如下：

项目名称	总投资数额（万元）	专项债券资金(万元)	财政预算资金(万元)
长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目	91,799.92	55,000.00	36799.92
长垣市司坡棚户区改造项目	66,868.15	43,000.00	23868.15
长垣市庞相如棚户区改造项目	90,412.58	60,000.00	30412.58
长垣市东郭庄棚户区改造项目	68,969.08	44,000.00	24969.08
长垣市牛店棚户区改造项目	34,058.37	22,300.00	11758.37
长垣市张寨棚户区改造项目	44,511.00	31,000.00	13511
总计	396619.1	255300	141319.1

根据《长垣市牛店棚户区改造等六个项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

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

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代

码为 91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为 370100014101），其经营范围为审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询(依法须经批准的项目，经有关部门批准后方可开展经营活动)，具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目风险提示

（一）项目风险提示

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

2、项目收益主要来源为土地出让带来的经济效益，收益的实现受地方地方经济情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

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

（二）项目风险控制措施

1、在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

2、根据城中村改造和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

3、根据专项债相关要求，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）长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司向本所律师提供了项目资料，且本所律师对其进行了查阅。

（二）长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的国有企业，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使长垣市城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

（四）本项目项下的六个项目均已列入国家棚改计划，且已取得项目立项的审批手续及规划、用地的初步审批手续，项目手续真实有效。

（五）本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《长垣市牛店棚户区改造等六个项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：

崔 瑜

祖瑞琦

2022 年 3 月 14 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415805532D

河南仟问　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：2017 年 11 月 16 日

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2021.6.17

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构 河南任问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格或律师资格证号 A20084101050178

发证机关 [illegible]司法厅

发证日期 2010年[illegible]月[illegible]日

持证人 崔瑜

性　别 女

身份证号 411202198210210522

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	专用章
备案日期	2021.6.[illegible] 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 普职律师

执业证号 14101201711135[illegible]

法律职业资格/律师资格证号 [illegible]

发证机关 河南省[illegible]

发证日期 2017 年 02 月 22 日

持证人 张丽琦

性别 女

身份证号 410184199304245622

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

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	专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.3[illegible]

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目法律意见书

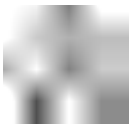
中国·河南

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F

电话：（0371）65953550 传真：（0371）65953502

目 录

第一章 释义.....3
第二章 重要声明.....5
第三章 正文.....7
一、项目核查情况.....7
（一）项目概况.....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.....10
（五）项目收益与融资平衡.....11
二、中介机构及有关文件.....11
（一）审计机构及专项评价报告.....11
（二）律师事务所及法律意见书.....12
三、项目投资风险提示.....12
（一）项目面临的风险.....12
（二）风险控制措施.....13
四、总体结论性意见.....14



河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）:qwlss@126.com

仟见字【2020】第01083号

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目法律意见书

致：焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室

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

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

〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目法律意见书
4	专项评价报告	指	焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
6	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
7	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
8	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
9	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
10	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预

			〔2017〕89 号）
11	财预〔2018〕34 号	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）
12	财库〔2019〕23 号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）
13	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》、财预〔2017〕89号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

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

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

四、焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目位于焦作市城乡一体化示范区位焦作市城乡一体化示范区怀府路以东、玉溪路以西、永兴路以南。本项目安置区规划总用地面积89489.00㎡,合134.23亩。总建筑面积258087.78㎡，其中：地上建筑面积191506.46㎡（含住宅171136.80㎡，幼儿园2100.00㎡，商业15578.10㎡，社区配套公建2691.56㎡），地下建筑面积66581.32㎡（含地下非机动车库9149.64㎡，地下机动车库57431.68㎡）。项目建成后，能够提供安置房套数1602套。

本项目建设内容包括17栋住宅楼（其中：新建15栋17层框剪结构住宅楼；改建现状1栋主体17层局部6层、1栋主体16 层局部6层框剪结构住宅楼）；2栋沿街商业，3处底商，1-3层框架结构；1栋幼儿园（12班），3层框架结构；2处物业及社区公共服务用房，1-3层框架结构；项目区的道路、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、热力、燃气、消防、弱电等室外基础设施工程。

（二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的申报单位为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

本项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。随着棚户区的改造、拆除，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。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

本项目还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。

对城市建设来说，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的变革。

本项目有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区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。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

本项目有利于改善当地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。

本项目可改变村容、村貌，又可大大提高村民的居住条件，有效地改善居住环境；逐渐引导农民进入城市文明中，并通过这种生活方式的转变，改变居民的传统观念，全面提升农民素质。棚户区改造后腾出的建设用地可以为经济发展注入活力。

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（豫保安居办〔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和改革委员会于2020年2月17日出具的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2020〕6号），本项目已取得可行性研究报告的批复。

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苑社区项目环境影响报告表的批复》（焦示环保表批〔2018〕011号），本项目已取得环境影响报告表的批复。

4、项目规划审批

根据焦作市自然资源和规划局（原名称为焦作市国土资源局）于2017年9月3日出具的《焦作市国土资源局关于示范区

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。

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及环评的审批手续。本项目的立项及环评审批手续真实有效。

（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 221,287.83 万元。其中，财政预算资金 45,287.83 万元；申请政府专项债券资金 176,000.00 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 1.2。

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

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为 370100014101），其经营范围为审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；

出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。(依法须经批准的项目，经有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 31410000041580553X9），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、项目施工进度或正常运营的风险

本项目投资风险种类繁多并且复杂，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形

势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

2、流动性风险

由于债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

3、影响项目收益的风险

在本次债券存续期内．如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

（二）风险控制措施

1、项目施工进度或正常运营风险的控制措施

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，项目单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

2、流动性风险的控制措施

针对该风险，项目单位会及时向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

3、项目收益风险的控制措施

针对该风险，焦作市城乡一体化示范区管委会将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

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。

（二）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）本项目建设可改观住房面貌，优化人居环境，本项目将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置，本项目有利于拉

动市政投资和消费，加速经济增长，有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件，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及环评审批手续。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苑社区项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：崔瀚

李晶玲

二〇二〇年二月二十五日

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000415805 53X9

河南仟问 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 16 日

律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格或律师资格证号 A20084101050178

发证机关 [illegible]司法厅

发证日期 2018年 [illegible]月

持证人 崔瑜

性 别 女

身份证号 411202198210210522

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201511399581

法律职业资格或律师资格证号 A20114115240361

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2015 年 08 月 14 日

持证人 李鼎玲

性 别 女

身份证号 411524198701193645

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2018.6.1至2019.5.31

律师年度考核备案

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

河南寰冠律师事务所

关于

焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目

之

法律意见书

（2024）豫寰法意字 0903 号

寰冠律师事务所
HUANGUAN LAW FIRM

地址：郑州市金水区龙子湖平安大道与明理路交叉口建业智慧港 D 座四楼
电话 13937106950 传真：0371-56156688

目　录

目　录 2
第一部分 引言 3
一、 释义 3
二、 律师声明 4
第二部分 正文 5
一、 申请专项债券项目主体资格 5
二、 申请专项债券项目的合规性 5
三、 申请专项债券项目的公益性 8
四、 申请专项债券项目的收益与融资自求平衡 9
五、项目法律风险评价 10
六、申请专项债券项目的服务参与机构 11
第三部分　结论意见 12

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或上下文另有定义外，下列简称和术语具有以下特定的含义：

本项目	指	焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目
项目单位/业主	指	焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室
本所	指	河南寰冠律师事务所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《国发【2014】43号文》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
《财政【2016】155号文》	指	《关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》
《财预【2017】89号文》	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》
《专项评估报告》	指	河南惠文联合会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》
《法律意见书》	指	河南寰冠律师事务所出具的《焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目之法律意见书》
《实施方案》	指	《焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目实施方案》
元	指	人民币元

二、律师声明

本所及经办律师就“焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目”出具法律意见书的相关事宜声明如下：

1、本所律师出具法律意见书的依据有《预算法》、国发【2014】43号文、财政【2016】155号文、财预【2017】89号文、等有关规定及本法律意见书出具之日之前已经发生或者存在的事实。

2、本所律师严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实守信原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，合理保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3、对于出具本法律意见书中的至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、公司或者其他有关单位的证明文件以及与本项目有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

4、本所律师仅就本项目有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、资产评估、评级、投资决策等专业事项发表意见。本法律意见书中对有关实施方案、评估报告、评级报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

5、本法律意见书仅供本项目申请地方政府专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。本所及经办律师同意将本法律意见书作为本项目所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，作为申报材

料的组成部分，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

第二部分 正文

一、申请专项债券项目主体资格

焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目项目业主单位及实施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系依法设立并有效存续的事业单位。

统一社会信用代码	12410801MB14845968
机 构 名 称	焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室
机 构 性 质	事业单位
机 构 地 址	焦作市神州西路 1698 号 B210
负 责 人	郭超辉

据此，本所律师认为，焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室具备以本项目申请专项债券的主体资格，可以作为项目实施主体。

二、申请专项债券项目的合规性

（一）项目概况

根据焦作市城乡一体化示范区发展和改革委员会作出的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目可行性研究报告的批复》焦示发改 [2022]42 号及《实施方案》，本项目基本情况如下：

一、原则同意《焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目可行性研究报告》内容。

项目编码:2207-410871-04-01-797696

项目建设单位:焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室

二、建设规模:本项目安置区规划总用地面积 105303.67 ㎡，约合 157.95 亩。本项目分两个地块进行安置。

一期工程建设用地面积为 60584.67 ㎡(约合 90.88 亩)，其中地块一建设用地面积47678㎡(约合71.52亩)，总建筑面积为191062.52㎡，地上建筑面积为 142591.52 ㎡，含住宅 138569.52 ㎡，服务用房 890 ㎡，幼儿园 3132 ㎡;地下建筑面积为 48471 ㎡。建筑占地面积 7673 ㎡，道路及硬化 22907.67 ㎡，绿化 17097.33 ㎡。能提供安置房 1256 套。地块二建设用地面积 12906.67㎡(约合 19.36 亩)，总建筑面积 32301 ㎡，地上建筑面积 22319 ㎡，地下建筑面积 9982 ㎡。建筑占地面积 5728 ㎡，道路及硬化 4563.78 ㎡，绿化 2614.89 ㎡。

二期工程建设用地面积为 44719 ㎡(约合 67.08 亩)，总建筑面积 137352 ㎡，地上建筑面积 97700 ㎡，含住宅建筑面积 91020 ㎡，服务用房 1440 ㎡，商业 5240 ㎡，地下车库兼人防建筑面积 39652 ㎡。建筑占地面积 8031.53 ㎡，道路及硬化 22735.14 ㎡，绿化 13952.33 ㎡。项目建成后，能够提供安置房 1020 套。

三、建设内容:本项目分两期进行建设。一期工程建设内容包括 3 栋 23 层剪力墙结构住宅楼，4 栋 22 层剪力墙结构住宅楼，1 栋 3 层框架结构幼儿园，1 栋 4 层框架结构商业用房以及位于地块一西门南

侧的2F社区服务用房。

二期工程建设内容包括3栋18层剪力墙结构住宅楼，6栋16层剪力墙结构住宅楼，1栋3层框架结构配套公建服务设施。

室外工程包括项目区的道路、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、热力、燃气、消防、弱电等基础设施工程。四、建设地址：项目为异地安置，一期工程位于民主路以东、竹林路以西、世纪路以南、景观河道以北；二期工程位于竹林路以西、民主路以东、景观河道以南、神州路以北。

五、总投资及资金来源：本项目总投资266861.53万元，其中：工程建设费用130336.04万元，工程建设其他费用105891.30万元，基本预备费18898.19万元，建设期利息11736万元。资金来源为163000万元申请专项债券，剩余资金由实施单位自筹。

五、同意项目在勘察、设计、施工、监理等环节进行招标。

六、请据此选择有相应资质的单位抓紧编制初步设计，并按基本建设程序要求，落实各种建设条件及建设资金，优化建设方案。编制的初步设计报我委审批。

七、落实廉政风险告知书制度，项目单位按规定进行公示和反馈。

八、如需对本文件所规定的有关内容进行调整，请按照有关规定，及时以书面形式向我委提出调整申请，我委将根据项目具体情况，出具书面确认意见或者重新办理审批手续。

（二）建设项目的合规性

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，建设项目已取得可研批复文件；

2022 年 7 月 2 日，焦作市城乡一体化示范区发展和改革委员会作出的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目可行性研究报告的批复》焦示发改 [2022]42 号文件，就本项目及项目建设内容和规模、投资估算、总投资及资金筹措、项目选址等作出了批复。

(三)律师意见

本所律师认为，该项目已取得了可研批复，项目手续真实有效，建设项目真实，符合相关法律、法规规定。

三、申请专项债券项目的公益性

（一）公益性简介

焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目的实施会带来良好的社会效益，具有社会公益性。具体体现为：本项目的实施，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，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。所以，本项目的实施具有十分显著的社会效益和政治意义，对于焦作城乡一体化示范区的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

（二）律师意见

经核查，本所律师认为，焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨

河社区建设项目系公益性、综合性的城市基础设施项目，具有很强的公益性。

四、申请专项债券项目的收益与融资自求平衡

（一）资金来源及筹资计划

本项目总投资为 266,861.53 万元，资金来源为：申请专项债券资金总额 162,300.00 万元，占总投资的 60.82%；财政预算资金为 104,561.53 万元，占总投资的 39.18%。

（二）债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 162,300.00 万元。已发行债券资金 92,300.00 万元，其中 2019 年已发行 3,000.00 万元，2020 年已发行 10,000.00 万元，2021 年已发行 29,300.00 万元，2022 年已发行 50,000.00 万元。新增申请债券资金 70,000.00 万元，本次申请发行 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

（三）项目预期收益和融资平衡方案

根据《专项评估报告》及《实施方案》，本项目收益主要来源为项目腾出可供出让土地的收入。在项目收入预测及其依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.30，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

（四）律师意见

本项目具有一定的收益性。根据《专项评估报告》本项目能够实现项目收益与融资自求平衡，符合专项债券项目的要求。

五、项目法律风险评价

（一）项目进度及正常运营风险

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。项目收益主要来源包括土地出让收入带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

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。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。

（二）影响融资平衡结果的风险

本项目在计算资金平衡情况时，债券的资金平衡根据对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。

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。

六、申请专项债券项目的服务参与机构

（一）法律意见书出具机构

本所接受申请专项债券项目方的委托，出具本法律意见书。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 2019 年 09 月 11 日核发的统一社会信用代码为31410000MD0209303J《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为：河南寰冠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两名执业律师均具备相应的从业资格。

（二）专项评价报告出具机构

根据河南惠文联合会计师事务所的营业执照经本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，河南惠文联合会计师事务所有限公司为郑州市经济技术开发区市场监督管理局登记注册的合伙企业，统一

社会信用代码为 91410100764858285L，成立日期为 2004-07-09 日，郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地 3 楼 390 号，经营范围审计（包括：1.审查企业会计报表，出具审计报告；2.验证企业资本金，出具验资报告；3.办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关的报告；4.法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。经营状态为存续。

本所律师认为，河南惠文联合会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙企业，具备为政府专项债券项目出具专项评价报告的资质。

第三部分　结论意见

本所律师综合以上内容，截止本法律意见书出具之日，最终发表意见如下：

一、焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室具备本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

二、截至本法律意见书出具之日，本项目不存在违法、违规情形，符合相关法律法规的规定。

三、本项目属于城市基础建设，解决城市居民日常生活需求，焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室把解决城市居民的民生问题放到首位，有利于促进区域经济的盘活与健康发展，促进就业，具有一定的公益性。

四、本项目有专项收入作为还本付息的资金来源，并在其申请的

债券期限内，能够实现收益与融资的自求平衡。

五、为本项目申请本期专项债券提供服务的律师事务所、会计师事务所及承办人员均具备相应的从业资质。

本法律意见书在申请材料正式上报后，如有文字的改动，均需本所律师书面确认。

本法律意见书正本一式肆份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目之法律意见书》之签章页）

河南豫冠律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

2020 年 9 月 12 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31410000MD0209303J

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

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2019年09月11日

No：7212838

中华人民共和国司法部监制

附件一：律师事务所执业许可证

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000MA0028M03J

河南豫证 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：

律师事务所登记事项（一）

名　称	河南豫证律师事务所
住　所	河南省郑州市金水区农科南路东金水东路北2楼1单元1212号
负 责 人	陈小亚
组织形式	普通合伙
设立资产	30.250万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律登[2019]第07号
批准日期	2019年07月18日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	陈小亚，熊勇，王玉涛

律师事务所登记事项（七）

序号	登 记 事 项
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
其他	郑州市郑东新区	年 月 日
	年度 又通过了多年第二次临时股东	
	之年度 和1、4、5、6、9号	年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

河南省律师事务所 4101000761376

律师事务所变更登记（八）

新设合伙人姓名	日 期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	[illegible]
考核结果	合格
考核机关	[illegible]
考核日期	20[illegible]5日

考核年度	[illegible]
考核结果	合格
考核机关	[illegible]
考核日期	[illegible]

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	[illegible]
考核日期	[illegible]

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

附件二：律师执业证

执业机构 河南资道律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202111382788

法律职业资格或律师资格证号 A20161117021056

持证人 [redacted]

性别 女

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022年 [redacted]

河南资道律师事务所 4101055781378

律师年度考核备案

考核年度	[redacted]
考核结果	[redacted]
备案机关	[redacted]
备案日期	[redacted]

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于焦作市解放区涧西街棚户区改造项目
和新庄村城中村改造项目的
法律意见书

致：焦作市解放区城市改造办公室

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....3

一、释义.....3

二、律师声明事项.....3

第二部分 正文.....5

一、项目单位的主体资格.....5

二、项目基本情况.....6

三、项目审批情况.....8

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/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的所有项目手续资料。

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焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目的实施单位为焦作市解放区城市改造办公室，焦作市解放区城市改造办公室现持有焦作市解放区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：焦作市解放区城市改造服务中心（焦作市解放区城市改造办公室）

统一社会信用代码：12410802MB027276XL

住所：焦作市新园西路上白作办事处对面

法定代表人：寇红艳

经费来源：财政补助

开办资金：3.706 万元

举办单位：焦作市解放区人民政府

有效期：自 2019 年 5 月 27 日至 2024 年 5 月 27 日

宗旨和业务范围：1、负责起草解放区辖区内棚户区（城中村）改造、城市房屋拆迁的有关文件。2、负责协调办理解放区辖区内棚户区（城中村）改造项目的规划编制，审核各项目前期成本测算，方案制订。3、负责执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》赋予的征收部门职责，做好本辖区房屋征收与补偿的相关规定。4、负责改造资金监管。5、负责项目的改造实施全过程监管，协助各个项目做好改造手续的办理工作。6、负责政府购

买棚户区（城中村）改造服务工作。7、负责指导棚户区（城中村）改造项目的回迁安置工作。8、负责完成上级交办其他事项。

本所律师认为，焦作市解放区城市改造办公室系具有独立法人资格的事业单位，具备以焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设内容

本项目包括焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和焦作市解放区新庄村城中村改造项目两个项目。

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目位于焦作市解放区涧西街四号院以南、牧野路以东、电厂北围墙以北、电厂铁路以西，园林路南侧。主要建设内容为按照棚户区改造政策法规等有关规定要求对涧西街棚户区进行改造建设。涧西街项目涉及拆迁和安置两部分，拆迁区域面积为 126,666.67 平方米，拆迁房屋面积 217,000 平方米；建设项目规划总用地面积 87,541 平方米，总建筑面积 406,574 平方米，建设 9 栋 24 层、3 栋 32 层、7 栋 33 层框剪结构高层住宅。

焦作市解放区新庄村城中村改造项目位于解放区新庄村，主要内容为按照棚户区改造政策法规等有关规定要求对新庄村棚户区进行改造建设。新庄村项目涉及拆迁和安置两部分，拆迁区域面积为 119,333.33 平方米，拆迁房屋面积 126,000 平方米；建设项目规划总用地面积 33,464 平方米，总建筑面积

140,215.28 平方米，建设 2 栋 20 层、 4 栋 24 层框剪结构高层住宅。

（二）项目公益情况

棚户区改造是完善住房体系，改善低收入群众居住条件，完善社会保障制度的重要组成部分，是中小城市基于资金、需求及实力因素作出的必然选择，也是各级政府构建社会主义和谐社会、保障社会稳定的重要工作。加快推进棚户区改造，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目是积极落实国家和地方政策，提升城区人居环境和生活条件的重要工程，具有良好的社会公益性。第一，项目的建设将使得该区域居民摆脱当前较差的生活环境，切实提高居民的居住环境和生活条件，增加人民的幸福感、获得感。第二，本项目将针对棚户区改造中部分低保户、特困户等收入不高、经济条件较差的实际情况，采取有效的措施实施具体救助和帮扶，解决低收入家庭住房困难，体现社会的公平与公正，有利于增强群众向心力和凝聚力。第三，项目的实施通过征迁腾地集中安置，有利于实现有限土地资源的“再生利用”，强化土地集约利用，推进城镇化建设，

为地区发展提供必要的用地保障。第四，项目的建设有利于带动第三产业的发展，拉动内需，扩大就业，完善城市功能，调整城市布局，优化产业结构，提升城市品位和城市形象，促进当地经济稳定持续发展。

经核查，本所律师认为，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）焦作市解放区涧西街棚户区改造项目审批情况

1、列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于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2018年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53号），焦作市解放区涧西街棚户区改造项目已列入国家棚改计划和河南省2018年城市棚户区改造项目计划表。

2、立项审批

2018年6月25日，焦作市发展和改革委员会作出《关于焦作市解放区涧西街棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（焦解发改〔2018〕12号），原则同意焦作市解放区涧西街棚户区改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、总投资及

资金来源、建设期限等进行批复。

3、用地审批

2019 年 3 月 14 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫〔2019〕焦作市不动产权第 0006473 号），载明，土地用途为城镇住宅用地。

4、规划审批

2018 年 11 月 23 日，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目取得焦作市城乡规划管理局核发的《建设用地规划许可证》（地字焦规地字 2018 第 26 号）。

5、环评审批

2017 年 9 月 2 日，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目取得焦作市解放区环境保护局出具的《环境影响报告表的批复》（解环评〔2017〕10 号），载明，原则同意项目环境影响报告表主要内容。

（二）焦作市解放区新庄村城中村改造项目审批情况

1、列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 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 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），焦作市解放区新庄村城中村改造项目已列入国家棚改计划和河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表。

2、立项审批

2018 年 6 月 25 日，焦作市发展和改革委员会作出《关于焦作市解放区新庄村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（焦解发改〔2018〕11 号），原则同意焦作市解放区新庄村城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、总投资及资金来源、建设期限等进行批复。

3、用地审批

2021 年 4 月 29 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫〔2021〕焦作市不动产权第 0014692 号），载明，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地。

2021 年 4 月 29 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫〔2021〕焦作市不动产权第 0014697 号），载明，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地。

4、环评审批

2017 年 9 月 2 日，焦作市解放区新庄村城中村改造项目取得焦作市解放区环境保护局出具的《环境影响报告表的批复》（解环评〔2017〕7 号），载明，原则同意项目环境影响报告表主要内容。

经核查，本所律师认为，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目已被列入国家棚改计划，并取得可研批复、不动产权证书及环评批复相关审批手续，且上述项目手续真实有效，且土地用途与建设内容相匹配。

四、项目收益与融资平衡安排

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目总投资217,271.07万元，计划申请债券资金170,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益通过相关专项收入实现，项目具有一定收益性，根据项目资金平衡分析结果，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目相关预期收入合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、流动性风险

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

2、利率风险

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

投资收益的平衡。

3、投资测算及收入测算不准确

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

4、税务风险

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

（二）风险控制措施

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度。遵循审慎原则、收益性原则、规模控制原则。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、影响融资平衡结果的风险及控制措施

按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专

项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、政策风险的控制措施

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

七、结论性意见

1、焦作市解放区城市改造办公室为在中国境内依法设立具有法人资格的事业单位，具备以焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目申请债券的主体资格。

2、焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目符合法律规定，该项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、截至本《法律意见书》出具之日，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目已被列入国家棚改计划，并取得可研批复、不动产权证书及环评批复相关审批手续，上述项目审批手续真实有效，且土地用途与建设内容相匹配。

4、焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改

造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李　韬

经办律师：

刘　睿

任苏娟

二〇二二年四月二十四日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604O7F

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2026 年 04 月 29 日

No. 00005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

证号 31410000MD01604075

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

律师事务所分所登记事项

名　　称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负 责 人	李韬
派驻律师	李韬,赵钧,刘音,
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层 2017.3	年 月 日
		年 月 日
住所		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（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
		年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构

执业证类别

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

持证人

性　别

发证机关

身份证号

发证日期　　年　　月　　日

上蔡县大地（郑州）律师事务所

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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	A20114460020101
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2016 年 11 月

持证人	任苏娟
性别	女
身份证号	410823198810052543

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

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	专用章
备案日期	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	专用章
备案日期	2021.5.15至2022.5.31

石家庄等五村村庄整合安置项目

（天和苑三期）

法律意见书

河南郑大律师事务所

中国．郑州

郑州市郑东新区商鼎路 70 号 18 层

电话：0371-67448876　　邮箱：zhengdajrz@163.com

目 录

第一章 前 言 2

一、委托事项 2

二、出具本意见书的法律依据 2

三、释义 4

四、律师声明 5

第二章 正 文 6

一、项目单位 6

二、项目核查 6

（一）项目概况 6

（二）项目手续核查 6

（三）列入棚改计划情况 8

（四）项目公益性 8

（五）项目收益性 9

（六）项目资金筹措计划 9

（七）项目收益与融资自求平衡情况 9

三、项目法律风险评价 9

四、中介机构及有关文件 12

（一）会计师事务所及《专项评价报告》 12

（二）律师事务所及《法律意见书》 12

第三章 结论性意见 14

石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）法律意见书

（2022）郑大非诉字第 36 号

第一章 前 言

一、委托事项

河南郑大律师事务所受濮阳经济技术开发区濮上街道办事处的委托，为石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）提供专项法律顾问服务，根据相关法律法规及规范性文件，按照律师行业的业务标准、道德规范，本着勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

二、出具本意见书的法律依据

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国律师法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅<关于做好地方政府专项债券发行及项目配

套融资工作的通知>》、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）等法律、法规以及规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

三、释义

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

序号	简称	指	全称
1	本所	指	河南郑大律师事务所
2	本法律意见书、《法律意见书》	指	《石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）法律意见书》
3	本项目、项目	指	石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）
4	项目单位	指	濮阳经济技术开发区濮上街道办事处
5	《实施方案》	指	《石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）实施方案》
6	《专项评价报告》	指	《石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）收益与融资自求平衡专项评价报告》
7	中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
8	元	指	人民币元

四、律师声明

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

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

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

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

5.本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。未经本所书面授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二章 正 文

基于上述释义及声明，本所律师现就石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）发表如下法律意见：

一、项目单位

本项目申报单位为濮阳经济技术开发区濮上街道办事处，单位地址位于卫河路与中原路交叉口向北 300 米路西，负责人为王建勇。项目单位系濮阳经济技术开发区管理委员会下设机构，性质属机关单位，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

二、项目核查

（一）项目概况

本项目位于濮阳市经济技术开发区绿城路南、五一路北、华安路西、化兴路东围合地块。其具体建设地址和项目内容规模如下：

石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）涉及征地 739.06 亩，包括安置小区占地面积 297.06 亩，可出让开发土地占地面积 440 亩。

本项目需安置 792 户、3288 人。项目共建设高层住宅 16 栋，总建筑面积 198041.34 ㎡，详细如下：

1.一期剩余未建面积 26926.6 ㎡，3 栋住宅楼地上建筑面积 24531.02 ㎡，地下建筑面积 1540 ㎡，社区服务中心建筑面积 855.65

㎡。

2.三期总建筑面积 171114.67 ㎡，地上建筑面积 154413.5 ㎡，包括住宅建筑面积 148070.56 ㎡，幼儿园 3947.32 ㎡，社区服务中心 1119.55 ㎡，配电室 400 ㎡，换热站 320 ㎡，开闭所 299.16 ㎡，消防泵房、水池 16.97 ㎡，地下车库（含车行坡道人员安全出口）240 ㎡；地下建筑面积 16701.11 ㎡。安置区同步配套公建用房、安置区的绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、弱电、消防等配套基础设施。

（二）项目手续核查

经本所律师核查濮阳经济技术开发区濮上街道办事处提供并保证真实性的相关项目材料，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得手续如下：

1. 可研批复

2021 年 9 月 3 日，濮阳经济技术开发区经济发展局就本项目作出《濮阳经济技术开发区经济发展局关于石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）可行性研究报告的批复》（濮开经发〔2021〕60 号），同意本项目建设，并对项目名称、建设地点、项目建设内容及规模、项目总投资及资金来源等进行了批复。

2. 环评手续

2022 年 3 月 31 日，濮阳经济技术开发区环境保护局就本项目作出《关于石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）环评手续的说明》，认为本项目属于豁免类项目，无需办理环评手续。

综上，本项目已取得可研批复，属于环评豁免类项目，以上手续真实有效。

（三）列入棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组于 2022 年 1 月 21 日作出的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）已纳入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划。

（四）项目公益性

住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的问题。本项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。随着项目区域的整合安置，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。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

本项目还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。对城市建设来说，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的变革。

此外，棚户区改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区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。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。因此，棚户区改造工程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，

因此，本项目具有显著的公益性，项目的实施对提升区域形象、改善人民生活水平、发展地区经济与促进社会稳定均具有重要意义。

（五）项目收益性

根据项目单位提供资料以及申报材料显示，本项目建成后，主要收入来源为改造区域部分土地的出让收益。本项目具有收益性。

（六）项目收益与融资自求平衡情况

本项目总投资 71187.29 万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券。根据《专项评价报告》所作项目资金平衡分析结果，在项目收益预测及其依据的各项假设成立前提下，债券存续期内本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益能够足额覆盖债券本息，覆盖倍数大于 1.2 倍。

综上，本项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本息资金、实

现收益与融资自求平衡，项目收益和融资自求平衡情况符合专项债券项目的要求。

三、项目风险评价及控制措施

（一）影响项目进度或运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：项目合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

2.资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。同时在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预

测，到期不能偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期本息偿还。

四、中介机构及有关文件

（一）会计师事务所及《专项评价报告》

中勤万信为本项目出具《专项评价报告》。

根据中勤万信提供的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100096795169 3）及《会计师事务所分所执业证书》（分所编号：110001624101），并经本所律师查询全国企业信用信息公示系统，中勤万信系依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告；法律、法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务（依法须经批准的项目，经有关部门批准后方可开展经营活动）。

经本所律师核查，中勤万信及经办会计师具备为本项目提供审计服务的资质。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本所为本项目出具《法律意见书》。

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

本所指派两名执业律师对本项目进行法律分析并发表法律意见，二人均持有《中华人民共和国律师执业证》，且已通过司法行政主管部门的年度考核。

本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的资质。

第三章 结论性意见

本所律师通过核查项目相关文件及信息，根据相关法律法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：

（一）濮阳经济技术开发区濮上街道办事处系濮阳经济技术开发区管理委员会下设机构，性质属机关单位，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

（二）石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）已纳入河南省2022年城市棚户区改造项目计划。

（三）截至本法律意见书出具之日，本项目已取得可研批复，且属于环评豁免项目，以上手续真实有效。

（四）本项目具有公益性，项目的实施对于提升区域形象、解决区域内住房困难问题，改善人民生活水平均具有重要意义，符合专项债券项目公益性的要求。

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

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

本法律意见书一式陆份，具有同等法律效力。自本所盖章及经办律师签字后生效，供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。

（以下无正文）

（本页为河南郑大律师事务所《石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）法律意见书》签章页）

河南郑大律师事务所（公章）

负责人：张虹

经办律师：徐静

经办律师：曹影

二〇二四年九月十一日

律 师 事 务 所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000051165077SM

河南郑大 律师事务所，一

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：2022 年 01 月 04 日

律师事务所变更登记（八）

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

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	河南省郑州市司法局 律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2023年5月31日至2024年5月31日

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2024年5月31日至2025年2月31日

执业机构 河南郑大律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411914441

法律职业资格或律师资格证号 A20123604810379

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2024年 05 31

持证人 徐静

性别 女

身份证号 360481199011113282X

ZHENGDA LAW FIRM 河南 郑大律师事务所 4101056038242

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	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年5月31日至2025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 河南郑大律师事务所

17760112826

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201911117873

法律职业资格或律师资格证号 A20174111222438

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2024年05月21日

持证人 曹影

性别 女

身份证号 411122199501066588

河南省司法厅 行政审批专用章

ZHENGDA LAW HENAN FIRM 河南 郑大律师事务所 4101056038242

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	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年5月31日至2025年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

北京市盈科（郑州）律师事务所
关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目的法律意见书

中国 • 郑州

河南省郑东新区东风南路与商鼎路交汇处文化产业大厦 18 层

电话： 0371-56157888 邮编：450000

网址：www.yingkelawyer.com

北京市盈科（郑州）律师事务所
关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程
（安置房）项目的法律意见书

2020 盈郑意字第 007 号

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“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”）、《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，以下简称“财库〔2015〕83 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”）、《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，以下简称“财预〔2018〕28 号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，北京市盈科（郑州）律师事务所接受委托，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，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

第一章　释义.....1

第二章　律师声明.....2

第三章　正文.....3

一、项目基本情况.....3

二、项目单位.....6

三、项目审批情况.....6

四、纳入棚改计划情况.....9

五、项目收益与融资平衡.....10

六、相关中介机构及文件.....10

第四章　总体结论性意见.....11

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	濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目
2	本所	指	北京市盈科（郑州）律师事务所
3	中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4	《实施方案》	指	《濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目实施方案》
5	《本法律意见书》	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目的法律意见书》
6	《专项评价报告》	指	《濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
7	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章　律师声明

对于本法律意见书，本所作出如下声明：

一、本所及本所律师仅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、规范性文件发表法律意见。

二、本所及本所经办律师严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券申请的合法合规性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。

三、项目单位及相关方已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的项目审批手续等相关资料，并承诺其所提供的资料真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅，确认其所提供的资料真实、有效，无虚假记载及误导性陈述。

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

五、本所及本所律师仅就与濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目有关的法律事项发表意见，并不对有关财务、审计等专项事项发表意见。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、意见和结论，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

六、本所及经办律师同意将本法律意见书作为濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目申请使用政府专项债券资金及后续发行的申报法律文件，即供本项目申请专项债券及后续发行使用，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第三章　正文

基于上述释义与律师声明，本所律师现就濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目等相关方面发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）项目概况及债券资金使用计划

根据《实施方案》，本期债券申请资金将用于濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目。

根据濮阳市发展和改革委员会出具的《濮阳市发展和改革委员会关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告的批复》（濮发改城市〔2015〕320号）、《濮阳市发展和改革委员会关于调整工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告部分建设内容的批复》（濮发改城市〔2016〕20号）及《实施方案》，濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目位于濮阳工业园区生活服务区东南角，纬六路、纬八路、经三路、经四路围合区域。建设规模及内容如下：本项目安置区规划总用地面积197394.15平方米（合296.09亩），规划总建筑面积706016.58平方米，其中地上建筑面积539692.54平

方米；地下建筑面积 166324.04 平方米，共安置拆迁居民 2570 户，新建安置住房 4751 套。

其中地上建筑面积包含以下内容：

（1）棚户区改造安置房建筑面积 494167.18 平方米，建设 4751 套，单套建筑面积不超过 120 平方米；

（2）商业、幼儿园等其它配套服务设施面积 45525.36 平方米；

本项目计划申请使用债券资金总额23,600.00万元。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

棚户区改造是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十七大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对

于促进工业园区城市健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动工业园区经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

作为政府主导的一项国计民生工程，实施棚户区改造建设项目可以有效拉动投资，带动相关产业发展。还可以推进以人为核心的新型城镇化建设，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居。是完善城市配套设施建设、改善人居环境的需要，也是加快濮阳市工业区区城乡一体化的步伐，改善环境，建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要。实施棚户区改造建设项目是盘活土地资源、实现土地节约集约利用的需要。

濮阳市工业园区内目前分布着大量的宅基地和镇村办企业，房屋多以二、三层为主，存在着容积率低，布局凌乱等现象。上述项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，优化配置土地资源，提升容积率，促进土地合理利用，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城区的生机和活力。

综上，濮阳工业园区棚户区改造项目是十分必要，势在必行，符合国家的产业政策和发展规律，且项目具有显著的公益性。

2、收益性

根据《实施方案》和《专项评价报告》，濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目的收益来源于土地出让收入、土地出让基金等，在债券存续期内，相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡，

项目具有一定的收益性。

二、项目单位

濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目的项目单位为河南濮阳工业园区管理委员会。河南濮阳工业园区管理委员会现持有濮阳市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：河南濮阳工业园区管理委员会

统一社会信用代码：12410900MB0T74321P

法定代表人：伍凛然

开办资金：2380.70 万元

经费来源：财政补助收入

住所：河南省濮阳市黄河东路与昌湖路交叉口西南角

宗旨和服务范围：为濮阳工业园区提供管理保障、濮阳工业园区管理

有效期：2019 年 3 月 26 日至 2024 年 3 月 26 日

举办单位：濮阳市人民政府

本所律师认为：河南濮阳工业园区管理委员会系由濮阳市人民政府举办的依法成立、合法存续的事业单位法人，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

三、项目审批情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，濮阳工业园

区棚户区改造一期工程（安置房）项目已取得的批复文件如下：

2015 年 5 月 29 日，濮阳市环境保护局出具《濮阳市环境保护局关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目环境影响报告书的批复》（濮环审〔2015〕28 号），原则批准濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目的环境影响报告书；

2015 年 7 月 10 日，濮阳市发展和改革委员会出具了《濮阳市发展和改革委员会关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告的批复》（濮发改城市〔2015〕320 号），原则同意濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告内容，办理完成相关手续后方可开工建设；

2015 年 9 月 15 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第濮工规 410901201500001、地字第濮工规 410901201500002、地字第濮工规 410901201500004、地字第濮工规 410901201500005、地字第濮工规 410901201500008）；

2016 年 1 月 7 日，濮阳市发展和改革委员会出具了《濮阳市发展和改革委员会关于调整工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告部分建设内容的批复》（濮发改城市〔2016〕20 号），调整公租房 98013 平方米到安置房，调整公租房估算投资 17615 万元到安置房。调整后安置房共计 706016 平方米，估算投资 170973 万元；

2017 年 1 月 11 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项

目取得了濮阳市国土资源局颁发的《中华人民共和国不动产权登记证书》（豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000420 号、豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000421 号、豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000422 号）；

2017 年 3 月 20 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目取得了濮阳工业园区管理委员会颁发的中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第濮工规 410901201700001 号、建字第濮工规 410901201700002 号、建字第濮工规 410901201700003 号、建字第濮工规 410901201700007 号、建字第濮工规 410901201700008 号、建字第濮工规 410901201700009 号、建字第濮工规 410901201700010 号、建字第濮工规 410901201700011 号、建字第濮工规 410901201700013 号、建字第濮工规 410901201700014 号、建字第濮工规 410901201700015 号）；

2017 年 4 月 16 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 A 地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160301），准予施工；

2017 年 4 月 16 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 B地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160302），准予施工；

2017 年 4 月 16 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 C

地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160303），准予施工；

2017 年 9 月 7 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 D 地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160307），准予施工；

2017 年 9 月 7 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 E 地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160308），准予施工；

2018 年 5 月 29 日，河南濮阳工业园区管委会出具的《河南濮阳工业园区管委会关于棚户区改造一期工程项目划拨国有建设用地使用权有关问题的批复》（濮工管文〔2018〕50 号），同意将 11.666985 公顷国有建设用地使用权进行划拨，作为棚户区改造一期项目用地，土地用途为居住用地。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目已取得政府部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

四、纳入棚改计划情况

根据《实施方案》，本次债券募集资金将用于濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目。

根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅发布的《河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅关于下达2015年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知》（豫建住保〔2015〕19号），濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目已被纳入2015年国家棚户区改造项目计划。

五、项目收益与融资平衡

根据《专项评价报告》，濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目在债券存续期内，相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

六、相关中介机构及文件

（一）审计机构及《专项评价报告》

中勤万信为本期债券申请出具《专项评价报告》。中勤万信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：914101000967951693）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（编号：110001624101），其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务（依法须经批准的项目，经相关部分批准后方可开展经营活动）。

《专项评价报告》的签字会计师张宏敏和宋伟杰，分别持有证号为410000040048和110001620224注册会计师执业证书，且已通过历年年检。

本所律师认为：中勤万信系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本期债券申请出具专项评价报告的资质，签字会计师具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本期债券申请出具法律意见书。本所系河南省司法厅批准设立，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000344978416D），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。本法律意见书的签字律师刘博和周莉伟，分别持有证号为14101201410849187和14101201811019786的律师执业许可证，均合法有效。

本所律师认为：本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券申请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。

第四章　总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目的项目单位河南濮阳工业园区管理委员会系由濮阳市人民政府举办的依法成立、合法存续的事业单位法人，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

（二）濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目的实施可以有效拉动投资，带动相关产业发展；是完善城市配

套设施建设、改善人居环境的需要，也是加快濮阳市工业区区城乡一体化的步伐，改善环境，建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要，有利于盘活土地资源、实现土地节约集约利用；项目具有显著的公益性。

（三）濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目已取得有关部门必要的审批手续，已取得的项目审批手续真实、有效。

（四）濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目已被纳入国家棚户区改造项目计划，拟申请使用棚户区改造专项债券资金，合法合规。

（五）在会计师事务所对本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目在本期债券存续期内的预期收益能够与融资自求平衡。

（六）为本期债券申请提供专项服务的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均已通过历年年检，具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为，本期债券申请符合相关法律法规及规范性文件的规定，不存在实质影响本期债券申请的法律障碍。

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《北京市盈科（郑州）律师事务所关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目的法律意见书》之签章页）

北京市盈科（郑州）律师事务所（盖章）

负责人：

李曙衢

经办律师：

刘 博

周莉伟

2020 年 2 月 29 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31410000344978416D

北京市盈科（郑州）律师事务所，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 28 日

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：　31410000344978416D

北京市盈科（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　河南省司法厅

发证日期：　2017 年　11 月　28 日

仅供濮阳市政府采购投标人员使用

律师事务所分所登记事项

名　　称	北京市盈科（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区东风路与商鼎路交汇处河南文化业大厦18层
负 责 人	李曙衢
派驻律师	陈春华,李曙衢,段学文
设立资产	31.27万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2015]第57号
批准日期	2015-06-10

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供滑县财政局政府采购专项债使用

律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2018.6.1至2019.5.31

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2019.6.1至2020.5.31

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

仅供河南省律师行业管理平台系统使用

备　注

注意事项

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

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

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

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

五、了解律师事务所分所详细信息，请登录

核验网址：

仅供濮阳市司法局登记备案使用

No. 60015485

执业机构 北京市盈科（郑州）律...

师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 1410120[illegible]

法律职业资格或律师资格证号 [illegible]

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 07 22 日

持证人 刘博

性 别 男

身份证号 330433[illegible]

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	北京市盈科（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201810478785
法律职业资格或律师资格证号	A20144110256065[illegible]
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2018年 0月 2日
持证人	周润伟
性　别	女
身份证号	410426199005153026

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	
备案机关	
备案日期	2019.5.13

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

仅供河南省律师执业管理委员会律师执业证专项使用

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于清丰县张村城中村改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于清丰县张村城中村改造项目的
法律意见书

致：清丰县住房和城乡建设局

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任清丰县张村城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言 3
一、释义 3
二、律师声明事项 3
第二部分 正文 5
一、项目单位的主体资格 5
二、项目基本情况 5
三、项目审批情况 6
四、项目收益与融资平衡安排 8
五、有关中介机构及文件 8
六、项目风险提示及控制措施 9
七、结论性意见 11

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《清丰县张村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于清丰县张村城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对清丰县张村城中村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法

律意见书所必须的所有项目手续资料。

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

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为清丰县张村城中村改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供清丰县张村城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

清丰县张村城中村改造项目的实施单位为清丰县住房和城乡建设局，清丰县住房和城乡建设局现持有《统一社会信用代码证书》，具体如下：

名称：清丰县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11410922MB1920933N

住所：河南省清丰县春晖路

负责人：丁洪涛

本所律师认为，清丰县住房和城乡建设局系具有独立法人资格的行政机关，具备以清丰县张村城中村改造项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设内容

清丰县张村城中村改造项目总建筑面积 168,517.94 平方米，其中：地上建筑面积 120,592.75 平方米、地下建筑面积 47,925.19 平方米，建设安置房 800 套。配套建设绿地、道路硬化、给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置机动车停车位 2043 个，非机动车停车位 2660 个。。

（二）项目公益情况

棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼

林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。棚户区改造还可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

经核查，本所律师认为，清丰县张村城中村改造项目符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 2 月 18 日，清丰县发展和改革委员会作出《关于清丰县张村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（清发改〔2022〕19 号），原则同意清丰县张村城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等进行批复。

（二）用地审批

2022 年 3 月 30 日，清丰县住房和城乡建设局取得《不动产权证书》（豫（2022）清丰县不动产权第 0002809 号），宗地坐落于清丰县马庄桥镇新店路南侧、马庄路西侧;面积为 53,237.58

平方米。

（三）规划审批

2022 年 3 月 1 日，清丰县自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第 410922202200008 号），载明，用地单位是清丰县住房和城乡建设局,用地位置是清丰县马庄路西,新店路南,经一路东，长安路北。

2022 年 04 月 06 日，清丰县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第 410922202100391 号），载明，建设单位是清丰县住房和城乡建设局，建设规模是：总建筑面积 168,517.94 平方米，其中：地上建筑面积 120,592.75 平方米、地下建筑面积 47,925.19 平方米。

（四）环评备案

2022 年 3 月 29 日，清丰县环境保护局作出《关于清丰县张村城中村改造项目办理环境影响评价手续的情况说明》,载明,无需办理环境影响评价手续。

（五）列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2018 年 4 月 20 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调整濮阳市 2018 年棚改项目计划的通知》（豫保安居办函〔2018〕8 号），清丰县张村城中村改造项目已纳入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，清丰县张村城中村改造项目已取得

可研批复、不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评说明、列入国家棚改计划相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

清丰县张村城中村改造项目总投资61,601.89万元，计划申请债券资金27,000.00万元。

根据《专项评价报告》，清丰县张村城中村改造项目收益通过相关专项收入实现，项目具有一定收益性，根据项目资金平衡分析结果，清丰县张村城中村改造项目相关预期收入合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，清丰县张村城中村改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为清丰县张村城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为清丰县张村城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为清丰县张村城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为清丰县张村城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、流动性风险

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

2、利率风险

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

3、投资测算及收入测算不准确

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

4、税务风险

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

（二）风险控制措施

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度。遵循审慎原则、收益性原则、规模控制原则。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、影响融资平衡结果的风险及控制措施

按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困

难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、政策风险的控制措施

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

七、结论性意见

1、清丰县住房和城乡建设局为在中国境内依法设立具有法人资格的行政机关，具备以清丰县张村城中村改造项目申请债券的主体资格。

2、清丰县张村城中村改造项目符合法律规定，该项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、截至本《法律意见书》出具之日，清丰县张村城中村改造项目已取得可研批复、不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评说明、列入国家棚改计划相关审批手续，且项目审批手续真实有效。

4、清丰县张村城中村改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为清丰县张村城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于清丰县张村城中村改造项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李　韬

经办律师：

刘　睿

任苏娟

二〇二二年五月八日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604O7F

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2026 年 04 月 29 日

No. 00005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

证号 31410000MD01604075

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

律师事务所分所登记事项

名　　称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负 责 人	李韬
派驻律师	李韬,赵钧,刘音,
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层 2017.3	年 月 日
		年 月 日
住所		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（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
		年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构

执业证类别

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

持证人

性　别

发证机关

身份证号

发证日期　　年　　月　　日

上蔡县大地（郑州）律师事务所

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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	A20114460020101
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2016 年 11 月

持证人	任苏娟
性别	女
身份证号	410823198810052543

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

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	专用章
备案日期	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	专用章
备案日期	2021.5.15至2022.5.31

[2020]盈沪意见字第042号

北京盈科（上海）律师事务所

关于

南乐县2020年棚户区改造项目

之

法律意见书

二〇二二年二月

盈科律师事务所
YINGKE LAW FIRM

北京盈科（上海）律师事务所

关于南乐县 2020 年棚户区改造项目

之

法律意见书

[2020]盈沪意见字第 1742 号

致：南乐县住房和城乡建设局

北京盈科（上海）律师事务所（以下简称“本所”）受南乐县住房和城乡建设局委托，作为南乐县住房和城乡建设局的特聘专项法律顾问，就南乐县 2020 年棚户区改造项目出具本法律意见书。

释　义

本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有如下含义：

本法律意见书	指	北京盈科（上海）律师事务所关于南乐县 2020 年棚户区改造项目之法律意见书
本所	指	北京盈科（上海）律师事务所
专项债券	指	本项目申请使用的，以项目对应的经营收益偿还的地方政府棚户区改造专项债券
本次债券	指	南乐县 2020 年棚户区改造项目拟申请使用的地方政府棚户区改造专项债券
棚户区改造项目	指	南乐县 2020 年棚户区改造项目
会计师事务所	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
专项评价报告	指	会计师事务所出具的《南乐县 2020 年棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
2020 年河南省棚户区改造计划	指	河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达的全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划
住建局	指	南乐县住房和城乡建设局
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《中华人民共和国预算法》（以下简称《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）、《财政部关于印发〈地方政府一般债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕64 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对项目进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2. 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，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律意见书作为本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。

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与南乐县住房和城乡建设局签署的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 南乐县住房和城乡建设局已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。南乐县住房和城乡建设局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于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政府部门、司法机关、南乐县住房和城乡建设局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，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，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供南乐县住房和城乡建设局申请南乐县 2020 年棚户区改造项目专项债券资金使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正　文

一、本项目的主体资格

本项目法人单位南乐县住房和城乡建设局持有统一社会信用代码为11410923005641130l 的《统一社会信用代码证书》，机构性质：机关，机构地址： 河南省南乐县光明路 275 号，负责人：王中伟，赋码机关为中共南乐县委机构编制委员会办公室，颁发日期为 2019 年 11 月 11 日。

本项目建设单位南乐县城市建设投资开发有限公司持有统一社会信用代码为 91410923075417855F 的《营业执照》，注册资本 58,303.75 万元，法定代表人：吕安华，营业范围：城市建设与开发，房地产开发建设，投资实施土地一级开发， 根据授权经营和管理国有资产，实施城市建设项目的投资、咨询，广告设计、制作、代理、发布。南乐县城市建设投资开发有限公司持有河南省住房和城乡建设厅版发的房地产开发二级《资质证书》，证书编号：410903882。

基于上述，本所律师认为，南乐县住房和城乡建设局具备南乐县2020年棚户区改造项目工作的项目主体资格；南乐县城市建设投资开发有限公司是依法成立的有限责任公司，具备南乐县2020年棚户区改造项目工作的建设主体资格及相关的房地产开发资质。

二、　本次债券的基本情况

本项目拟申请专项债资金71,200.00万元，其中，2021年已发行债券资金35,000.00万元，2022年已发行债券资金26,300.00万元，2024年计划使用3,900.00万元，已发行2,000.00万元，本次申请使用1,900.00万元。2025年计划使用6,000.00万元。债券基本情况表如下：

项目名称	南乐县 2020 年棚户区改造项目
拟申请债券融资规模	71,200.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率

还本付息方式	利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息

三、本项目具体情况

南乐县 2020 年棚户区改造项目中包含南街城中村改造项目、赵藏固城中村改造项目、原林业局家属院片区棚户区改造项目等 3 个具体项目，具体情况如下：

（一）项目概况

南街城中村改造项目改造范围为昌州路以北，东方路以南片区，位于南乐县的中心城区，改造土地性质为居民区，改造方式为异地安置。拟改造区域总占地面积 65 亩，共有居民 152 户，征收房屋总建筑面积 19,000.00 平方米（均为居民住宅），异地拟建 A 地块占地约 10 亩，拟建安置规模 100 套，拟建建筑面积为 16,100.00 平方米；B 地块占地约 22.65 亩，拟建安置规模 230 套，拟建建筑面积为 36,660.00 平方米。

赵藏固城中村改造项目改造范围为南湖路以北一行路以西，位于南乐县的中心城区，改造前性质为居民区，改造方式为异地安置。征收区域总占地面积 390 亩，559 户，征收房屋总建筑面积 100,000.00 平方米（均为居民住宅）；拟建地块占地约 125.13 亩，拟建安置规模 1,300 套，拟建建筑面积为 210,920.00 平方米。

原林业局家属院片区棚户区改造项目改造范围为光明路以东，老护城河以南，人民路以北片区，位于南乐县的中心城区，改造土地性质为居民区，改造方式为 异地安置。拟改造区域总占地面积 40 亩，共有居民 43 户，征收房屋总建筑面积 5,300.00 平方米（均为居民住宅），异地拟建地块占地约 7.79 亩，拟建安置规模 78 套，拟建建筑面积为 13,029.60 平方米。

（二）项目建设规模及内容

南街城中村改造项目共有两个安置区：A 安置区总占地面积 6,670.00 ㎡（合 10.00 亩），建设安置住房 100 套，规划总建筑面积 16,100.00 ㎡，其中地上建筑 13,340.00 ㎡：包括安置住宅 11,000.00 ㎡，配套设施用房 2,340.00 ㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 2,760.00 ㎡：包括人防地下室 968.21 ㎡（可规划车位 24 个），普通车库 1,883.79 ㎡（可规划车位 46 个）。配套基础设施绿化面积 2,700.72 ㎡，道路、广场硬化面积 3,082.87

㎡，安置区可容纳人数 320 人；B 安置区总占地面积 15,110.00 ㎡（合 22.65 亩），建设安置住房 230 套，规划总建筑面积 36,660.00 ㎡，其中地上建筑 30,220.00 ㎡：包括安置住宅 25,300.00 ㎡，配套设施用房 4,920.00 ㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 6,440.00 ㎡：包括人防地下室 2,155.04 ㎡（可规划车位 54 个），普通车库 4,192.96 ㎡（可规划车位 106 个）。配套基础设施绿化面积 6,011.28 ㎡，道路、广场硬化面积 6,861.88 ㎡，安置区可容纳人数 736 人。

赵藏固城中村改造项目安置区总占地面积 83,460.00 ㎡（合 125.13 亩），建设安置住房 1,300 套，规划总建筑面积 210,920.00 ㎡，其中地上建筑 166,920.00 ㎡：包括安置住宅 143,000.00 ㎡，配套设施用房 23,920.00 ㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 44,000.00 ㎡：包括人防地下室 11,968.16 ㎡（可规划车位 291 个），普通车库 32,031.84 ㎡（可规划车位 809 个）。配套基础设施绿化面积 33,384.00 ㎡，道路、广场硬化面积 38,107.84 ㎡，安置区可容纳人数 4,160 人。

原林业局家属院片区棚户区改造项目安置区总占地面积 5,194.80 ㎡（合 7.79 亩），建设安置住房 78 套，规划总建筑面积 13,029.60 ㎡，其中地上建筑 10,389.60 ㎡：包括安置住宅 8,580.00 ㎡，配套设施用房 1,809.60 ㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 2,640.00 ㎡：包括人防地下室 744.93 ㎡（可规划车位 18 个），普通车库 1,895.07 ㎡（可规划车位 48 个）。配套基础设施绿化面积 2,077.92 ㎡，道路、广场硬化面积 2,371.95 ㎡，安置区可容纳人数 250 人。

（三）项目审批情况

本项目批复情况如下：

批复单位	批复名称	批复对象	主要内容	批复文号	印发时间
南乐县发展和改革委员会	关于南乐县 2020 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复	南乐县住房和城乡建设局	同意本项目进行建设	乐发改审〔2020〕16 号	2020 年 3 月 4 日
南乐县环境保护局	建设项目环境影响登记表	南乐县住房和城乡建设局	-	-	2020 年 3 月 2 日
南乐县自然资源局	选址意见书	南乐县住房和城乡建设局	选址意见书	选字第 4109232020003 号	2020 年 3 月 4 日

南乐县自然资源局	选址意见书	南乐县住房和城乡建设局	选址意见书	选字第4109232020004号	2020年3月4日
南乐县国土资源局	不动产权证书	南乐县城市建设投资开发有限公司	建设用地使用权证书	豫（2019）南乐县不动产权第0000048号	2019年1月22日
南乐县国土资源局	不动产权证书	南乐县城投房地产开发有限公司	建设用地使用权证书	豫（2019）南乐县不动产权第0000539号	2019年6月27日
南乐县国土资源局	不动产权证书	南乐县城投房地产开发有限公司	建设用地使用权证书	豫（2019）南乐县不动产权第0000537号	2019年6月27日
南乐县自然资源局	建设用地规划许可证	南乐县城投房地产开发有限公司	建设用地符合城乡规划	地字第410923201901023号	2019年6月24日
南乐县住房和城乡建设局	建设用地规划许可证	南乐县城市建设投资开发有限公司	建设用地符合城乡规划	地字第410923201801031号	2018年12月19日
南乐县自然资源局	建设用地规划许可证	南乐县城投房地产开发有限公司	建设用地符合城乡规划	地字第410923201901022号	2019年6月24日
河南省保障性安居工程工作领导小组办公室	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	各省辖市城市棚户区改造、公租房主管部门	本项目纳入省级棚改计划	豫保安居办〔2019〕10号	2019年12月26日

（四）项目进度

本项目建设周期为3年。

（五）项目预期收益与融资平衡安排

依据会计师事务所的《专项评价报告》，经专项审核，会计师事务所认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南乐县2020年棚户区改造项目预期收益可以覆盖使用专项债券资金的还本付息总额，覆盖倍数为1.26，满足专项债券还本付息的要求，总体实现了项目收益和融资的自求平衡。

根据《专项评价报告》，本项目收益平衡情况如下：

单位：万元

序号	项目	年份										合计
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
1	**项目净收益**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**31,614.99**	**32,380.70**	**44,246.89**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**108,242.58**
1.1	南街城中村改造项目	0.00	0.00	0.00	0.00	4,966.81	5,042.00	6,828.00	0.00	0.00	0.00	16,836.82
1.2	赵藏固城中村改造项目	0.00	0.00	0.00	0.00	24,585.29	25,200.94	34,463.67	0.00	0.00	0.00	84,249.90

序号	项目	年份										合计
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
1.3	原林业局家属院片区棚户区改造项目	0.00	0.00	0.00	0.00	2,062.89	2,137.75	2,955.21	0.00	0.00	0.00	7,155.85
2	**应还债券本息**	**0.00**	**0.00**	**1,400.00**	**2,452.00**	**2,452.00**	**2,848.00**	**37,848.00**	**27,748.00**	**396.00**	**10,296.00**	**85,680.00**
3	**项目收益覆盖倍数**											**1.26**

（六）结论

南乐县2020年棚户区改造项目已履行了必要的项目审批要求；项目所涉及的安置房均已列入2020年河南省棚户区改造计划；根据会计师事务所的《专项评价报告》项目所产生的收益能够保障偿还债券本金和利息。据此，本所律师认为，南乐县2020年棚户区改造项目符合申请地方政府棚户区改造专项债券资金相关要求。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市西城区市场监督管理局于2019年8月16日核发的《营业执照》（统一社会信用代码911100000785632412）、北京市财政局于2018年4月4日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号11010075），亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由北京盈科（上海）律师事务所出具。现持有上海市司法局核发的证号为23101201011020863《律师事务所执业许可证》，为本项目专项法律顾问工作指派的律师均持有经过年检的《中华人民共和国律师执业证》。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）南乐县2020年棚户区改造项目申请使用地方政府棚户区改造专项债券资金，符合《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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等有关要求，符合相关法律法规和文件的规定。

（二）南乐县住房和城乡建设局为项目的建设单位，南乐县城市建设投资开发有限公司具备实施项目资质，主体合法。

（三）本期地方政府棚户区改造专项债券拟由省级人民政府统一发行后，按规定转贷给南乐县住房和城乡建设局用于南乐县2020年棚户区改造项目，符合财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定。

（四）截至本法律意见书出具日前，南乐县2020年棚户区改造项目已取得各项相关审批手续。

（五）为相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均具备相应的从业资格，且通过年度检验。

本法律意见书正本一式五份。具有同等法律效力，均自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（以下无正文）

（此頁无正文，为北京盈科（上海）律师事务所关于南乐县2020年棚户区改造项目之法律意见书的签署页）

北京盈科（上海）律师事务所　　经办律师：陈新果

负责人：　　陈薇增

2022年2月21日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31310000554323573P

证号：23101201011020863

北京盈科（上海）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。

此复印件与原件相符仅供南乐县2020年棚户区改造项目政府专项债券之用，复印无效

发证机关：上海市司法局

发证日期：2016 年 12 月 31 日

执业机构 北京金诚（上海）律师事务所

执业证类别 专职

执业证号 13101201910096185

法律职业资格或律师资格证号 A20173709140119

发证机关 上海市司法局

发证日期 2019 年 10 月 12 日

持证人 陈福增

性别 男

身份证号 411081198909105990

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 北京通商律师事务所

执业证类别

执业证号 13101201511965911

法律职业资格或律师资格证号

发证机关

发证日期

持证人 陈振荣

性 别 女

身份证号 110811988803035963

律师年度考核备案

考核年度	2018年度
考核结果	合格
备案机关	北京市司法局
备案日期	2019年3月，第一季度

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

南乐县 2021 年棚户区改造项目
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：（0371）65953550 传真：（0371）65953502 邮编：450003

目 录

第一章 释义.....5
第二章 重要声明.....7
第三章 正文.....9
一、项目核查情况.....9
（一）项目概况.....9
（二）项目申报单位.....9
（三）项目公益性.....9
（四）项目审批情况.....10
（五）项目收益与融资平衡.....10
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.....14

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F(450003)

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）:qwlss@126.com

仟见字【2021】第01237号

南乐县2021年棚户区改造项目

法律意见书

致：南乐县住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受南乐县住房和城乡建设局的委托，就南乐县2021年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）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《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，就南乐县2021年棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	县住建局	指	南乐县住房和城乡建设局
2	本项目	指	南乐县2021年棚户区改造项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	南乐县2021年棚户区改造项目法律意见书
5	专项评价报告	指	南乐县2021年棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
6	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
7	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
8	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
9	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
10	财预〔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〔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）
12	财库〔2020〕	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管

	43 号		理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）
13	豫财预便函〔2018〕14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14 号）
14	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目位于南乐县县城区域内。本项目计划征收2367户，拟建安置规模3551套，安置房总建筑面积约626120平方米，其中地上建筑面积473090.00平方米，地下建筑面积153030.00平方米。建设配套基础设施、道路、广场硬化等配套设施。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为南乐县住房和城乡建设局。

根据中共南乐县委机构编制委员会办公室于2019年11月11日颁发的《统一社会信用代码证书》，南乐县住房和城乡建设局统一社会信用代码为114109230056411301，机构性质为机关，机构地址为南乐县观明路275号，负责人为王中伟。

本所律师认为,南乐县住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

本项目所在棚户区房屋建筑年代久远、房屋破损严重、基础设施不配套，公共排水、供气、消防等设施达不到规定标准。本项目的实施，有利于消除居民原有住房安全隐患，引导居民集中居住，改善居住条件，使居民享受到现代城市的绿化、美化、净化。

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。本项目特别针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

本项目的建设可以促进项目所在区域土地集中高效利用，优化配置土地资源。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，提高城市的管理水平。

本项目建成后，可以增加社会就业，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。项目建成后可改善居民的住房条件，提高人民生活水平，能产生良好的社会经济效益。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

南乐县住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7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），本项目涉及的南乐县卫健委物资局暨石油公司片区项目、南乐县原林业局家属院片区棚户区改造项目（二期）、南乐县老城区棚户区改造项目（老县委家属院片区）、南乐县钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区改造项目、藏固城中村改造项目（丁藏固、张藏固、李藏固）均已列入河南省2021年城市棚户区改造项目计划表。

本项目已列入国家棚户区改造计划。

2、项目立项审批

（1）根据南乐县发展和改革委员会于2021年6月27日出具的《关于南乐县2021年棚户区改造项目项目建议书的批复》（乐发改审〔2021〕28号），同意本项目进行立项。本项目已经取得了项目建议书的批复。

（2）根据南乐县发展和改革委员会于2021年8月6日出具的《关于南乐县2021年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（乐发改审〔2021〕30号），同意本项目建设。本项目已经取得了可行性研究报告的批复。

3、项目规划、用地审批

根据南乐县自然资源局于2020年11月17日出具的《关于办理南乐县2021年棚户区改造项目土地预审及选址意见书的复函》（乐自然资函〔2020〕140号），本项目包含卫健委物资局暨石油公司片区、原林业局家属院片区二期、老城区、钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区、藏固城中村（丁藏固、张藏固、李藏

固）五个棚户区，位于原址建设，不涉及新增建设用地，不用办理用地预审，不需要办理选址意见。

本所律师认为，本项目已列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项审批手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资 264,295.00 万元，其中：财政投入安排 104,295.00 万元,计划申请政府专项债券资金 160,000.00 万元。

根据《专项评价报告》对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目的收益通过专项收入实现，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

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

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

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，经有关部门批准后方可开展经营活动)，具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

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

测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）南乐县住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）南乐县住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的实施有利于推动项目所在区域土地集约利用，改善实施区域居民的居住环境和生活环境，为其提供更加完善的基础设施和公共服务，促进城镇化建设。本项目具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项审批手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《南乐县2021年棚户区改造项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：崔瑜

吴真真

2021年12月16日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415806533X

河南仟问　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件，准于设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 16 日

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所

律师事务所登记事项（一）

名　称	河南仟问律师事务所
住　所	河南省郑州市郑州市纬五路43号经纬大厦12层
负责人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	510万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司发律字[1996]341号
批准日期	1996-12-13

律师事务所登记事项（二）

合伙人	罗新建　　赵金环 李中原　　叶福华 肖瑞民

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	1020万元	2018年6月12日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日期
李俊鹏	2018年6月12日
李俊鹏	2018年6月12日
李俊鹏	2018年6月12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（六）

退出合伙人姓名	
李俊鹏	2020年7月10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（七）

退出合伙人姓名	日期
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日

河南乾问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合 格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2019.5.13

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合 格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2019. 2020.

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合 格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2020. 2021.

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合 格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2021. 5. 18 2022. 5. 31

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟闻律师事务所

执业机构 河南任问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格或律师资格证号 A20084101050178

发证机关 [illegible]司法厅

发证日期 2010年 [illegible]月 [illegible]日

持证人 崔瑜

性　别 女

身份证号 411202198210210522

河南任问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

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	专用章
备案日期	2021.6.1 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611279235

法律职业资格或律师资格证号 A20144116810600

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 12月 2日

持证人 吴真真

性 别 女

身份证号 412702199001102326

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

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	专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

河南安实律师事务所

关于许昌市本级示范区清廉寨安置小区

棚户区改造项目

之

法 律 意 见 书

地 址：郑州市商务外环路7号立基上东国际22层

电 话：0371-55290259

传 真：0371-55290259

邮 编：450000

河南安实律师事务所
关于许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目
之法律意见书

编号：ASYJS20211202号

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号)、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23 号)、中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》(财库〔2020〕43号)、《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94号)、《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）等法律、法规及规范性文件之规定，河南安实律师事务所为关于许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目提供专项法律服务，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券申报使用事宜，出具本法律意见书。

第一部分　引 言

一、 释义

除非文中另有所指，下列词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

本项目	指	许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目
《实施方案》	指	《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目实施方案》
《专项评价报告》	指	《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《项目可行性研究报告》	指	《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目可行性研究报告》
《法律意见书》	指	《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目法律意见书》
兴华会所	指	河南兴华会计师事务所有限公司
本所	指	河南安实律师事务所
元	指	人民币元

二、律师声明事项

1、本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件，并根据本所律师对有关事实的了解和对有关法律的理解发表法律意见。

2、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本法律意见书仅供申报使用本期专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为申报使用本期专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

4、本所出具法律意见书的前提是委托人保证其已经向本所律师提供了为出具本法律意见书所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、附本材料或口头证言，保证向本律师提供的上述材料不存在重大遗漏和虚假陈述，有关材料上的所有签字或印章真实，有关复印件、副本与原件、正本一致。

5、对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明文件以及有关的其他中介机构出具的书面报告或专业意见就该等事实发表法律意见书。

6、在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、行政法规和有关规范性文件的明确要求，对与本项目申报使用政府专项债券的合法性及有重大影响的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、资产评估等专业事项和报告发表意见。

7、本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计和资产评估报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于该等文件所涉内容，本所律师并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

8、本所律师同意部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

第二部分　正文

一、项目单位

项项目单位为许昌市城乡一体化示范区建设环保局，机构性质系机关(内设机构)，统一社会信用代码11411000065284980X，位于河南省许昌市魏武大道中段。

经核查，本所律师认为，许昌市城乡一体化示范区建设环保局是依法成立、有效存续的机关单位，具备项目实施主体资格。

二、项目基本情况

1、项目建设地点

本项目位于许昌市城乡一体化示范区水口张社区、大韩社区及湾店社区。

2、建设规模及内容

(1)征地拆迁

本项目共征收集体建设用地面积 1839 亩，拆迁集体建筑及附属物总建筑面积 918300 ㎡，其中住宅用房建筑面积658600 ㎡，营业用房建筑面积259700 ㎡；涉及居民 1823户，6290人。具体如下:

征收水口张社区集体建设用地面积 618.92 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 265200㎡，其中住宅房屋建筑面积 232300㎡，营业房屋建筑面积 32900㎡；涉及水口张社区 610户，1980人。

征收大韩社区集体建设用地面积 841.52 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 418300㎡，其中住宅房屋建筑面积 292100㎡，营业房屋建筑面积126200㎡；涉及大韩社区 833户，2860人。

征收湾店社区集体建设用地面积 378.56 亩；拆迁集体建筑及附属物总建筑面积 234800 ㎡，其中住宅房屋建筑面积 134200 ㎡，营业房屋建筑面积 100600 ㎡；涉及湾店社区380户，1450人。

(2)安置小区建设

项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区尚集街以北、尚集北街以南、魏武大道以西、魏文路以东的地块内。安置类型为异地安置，小区红线用地总面积159351 ㎡(合 239亩)，绿线用地总面积 146219 ㎡(合 219.3亩)，主要包括 DQG-21-2a 和 DQG-21-2b 两个地块。规划总建筑面积 562265 ㎡，其中地上建筑面积417632 ㎡(含住宅 382252 ㎡、配套公建 35380 ㎡)，地下建筑面积 144633 ㎡。规划居住人口 11840 人，3700 户。规划机动车停车位为 3700 个(地上140个，地下3560个)，地下夹层非机动车停车位5550个。

3、项目建设期

本项目计划开工日期2019年，预计竣工日期2024年。

4、项目审批情况

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出具《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〔2018〕10号)，许昌市城乡一体化示范区清廉寨安置小区建设项目已列入国家棚改计划，可享受有关优惠政策。

2018年7月28日许昌市城乡一体化示范区规划委员会为许昌中金建投实业有限公司核发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第4110SFQ20180017号)，本建设项目用地符合城乡规划要求。

2018年8月2日许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目完成《建设项目环境影响登记表》备案。

2018年9月29日许昌市国土资源局为许昌中金建投实业有限公司核发《不动产权证书》豫(2018)许昌市不动产权第0056081号、豫(2018)许昌不动产权第0056082号。

2018年10月18日许昌市城乡一体化示范区建设环保局为许昌中金建投实业有限公司核发《许昌市建设工程规划许可证(副本)》(编号:建字第4110SFQ20180020号1、2、3、4、5、6、7)。

2018年12月4日许昌市城乡一体化示范区发展改革局出具《关于许昌市城乡一体化示范区清廉寨安置小区建设项目可行性研究报告的批复》(许示范发改〔2018〕64号)，同意建设许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目。

2018年12月6日许昌市城乡一体化示范区建设环保局为许昌中金建投实业有限公司核发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》编号: 4110XQ201812060101，准予施工。

本所律师认为，本项目系为社会公共利益服务、不以营利为目的的投资项目，符合政府专项债券公益性项目的范畴，具有显著的公益性。本项目已取得部分主管部门的批复文件，完成部分审批手续，现有批复文件及审批手续符合相关法律法规、规范性文件和政策要求，应按法律法规持续完善后续程序，以推动项目建设工作。

三、项目的收益性

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》(财综〔2004〕49号)、《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)、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地

管理的通知》(豫政办〔2007〕33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)等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《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。

经核查，本所律师认为，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入可以作为项目收益来源，故本项目具有一定的收益性。

四、资金筹措情况及计划

根据项目单位提供的相关资料，本项目总投资为 329,285.00 万元。其中:建设投资 307,347.00 万元，包括征地及拆迁补偿费121,332.00万元，安置房工程费151,958.00万元，工程建设其他费28,031.00万元，预备费6,026.00万元。

本项目计划申请使用债券总额263,000.00 万元，已于2019年使用债券资金39 ,000.00万元，于2020年使用债券资金26,000.00万元，2021年使用债券资金8,600.00万元，期限5年；于2021年河南省债券资金用途调整11,000.00万元至本项目，到期一次性偿还11,000.00万元本金；于2022年申请使用30,000.00万元，期限5年。本次申请使用3,500.00万元。假设债券利率4.5%，。剩余资金由财政筹措解决。

本所律师认为，许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目资金筹资需求已作计划安排，筹资渠道合法合规。

五、预期收益和融资平衡情况

河南兴华会计师事务所出具《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，经过测算，本项目预期偿债覆盖率为

1.19，债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为，经河南兴华会计师事务所测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目收益可以覆盖融资成本，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《地方政府债券发行管理办法》等相关规定的要求，按照规定，应确保项目收入专门用于偿还本次债券本息，同时基于本次债券期限较长，可能存在政策、市场等因素影响项目收入，从而影响专项债券还本付息的风险。

六、中介机构及相关文件

1、会计师事务所

河南兴华会计师事务所有限公司持有郑州市市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码9141010076623031X1，类型为有限责任公司（自然人投资或控股）；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号为41000079。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。

河南兴华会计师事务所有限公司接受委托对本项目对应的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

本所律师认为：河南兴华会计师事务所有限公司系经批准依法设立且合法存续的审计机构，具备为申报使用本期债券出具专项评价报告的资质。在专项报告上签字的两名执业会计师均具有相应的从业资格。

2. 律师事务所

本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅颁发的统一社会信用代码为31410000661892173E的《律师事务所执业许可证》。

本所作为本项目的专项法律顾问并出具法律意见书，本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章，经办律师均通过司法行政主管部门的年度考核。

本所律师认为：河南安实律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具《法律意见书》的资格。在《法律意见书》签字的经办律师具备相应的执业资格。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、许昌市城乡一体化示范区建设环保局是依法成立、有效存续的机关单位，具备项目实施主体资格。

2、许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目具有公益性及收益性，符合地区发展规划及相关法律法规的规定。申报使用本期债券的募集资金将用于本项目，符合使用政府专项债券的相关要求。

3、截至本法律意见书出具日，许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目已取得相关主管部门的部分批复文件，现有审批手续符合相关法律法规、规范性文件和政策要求，且应按法律法规持续完善后续程序，以推动项目建设工作。

4、依据《专项评价报告》及项目单位提供的资料，本项目具有稳定、充足的预期偿债资金来源，对应的收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为本项目提供专项中介服务的审计机构、法律服务机构均具备相应的从业资格。

本法律意见书仅供许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

法律意见书一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为河南安实律师事务所关于许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目之法律意见书的签署页）

河南安实律师事务所

经办律师：罗晓琼

【罗晓琼】

经办律师：熊光卫

【熊光卫】

2021年11月25日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000661892173E

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

发证机关： 河南省司法厅

发证日期： 2019年 07月 02日

No. 70104892

中华人民共和国司法部监制

执业机构 河南安实律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200211881408

法律职业资格或律师资格证号 17200176100197

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 07 月 02 日

持证人 罗晓琼

性 别 女

身份证号 422601197610270026

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

执业机构 河南安实律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200910388804

法律职业资格或律师资格证号 A20074101050516

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 07 月 02 日

持证人 熊光卫

性别 男

身份证号 413026198203106016

河南安实律师事务所 4101055380490

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 专用章 律师年度考核
备案日期	有效期 2020.6.1至2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 专用章 律师年度考核
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

河南陆达律师事务所

关于许昌市城乡一体化示范区东街社区

棚户区改造项目（芙蓉佳苑）

法 律 意 见 书

河 南 陆 达 律 师 事 务 所

河南省郑州市金水东路109号美侨世纪广场A座6层、20层

邮编：450018　　电话：0371-88927791　传真：0371-88927790

目　录

释义.....1

第一部分　声明和承诺.....3

第二部分　正文.....4

一、项目实施单位.....4

二、募集资金用途.....4

三、项目基本情况.....6

四、项目的公益性和收益性.....7

五、项目合规性审批文件.....7

六、预期偿债资金来源.....9

七、偿债保障措施.....9

八、有关中介机构及文书.....10

第三部分　结论性意见.....11

释 义

除非另有说明或指明，或上下文义另有所指，本法律意见书中所使用的下列词汇具有如下特定含义：

本所	指	河南陆达律师事务所
经办律师	指	马亚丽律师、李园园律师
本项目、东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）	指	许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）
示范区建设环保局	指	许昌市城乡一体化示范区建设环保局
《实施方案》	指	《许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）实施方案》
《专项评价报告》	指	河南兴华会计师事务所有限公司出具的《许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）收益与融资自求平衡专项评价报告》（豫兴华专审字〔2020〕第041号）
本法律意见书	指	河南陆达律师事务所关于许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）法律意见书
兴华会计师事务所	指	河南兴华会计师事务所有限公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《政府性债务管理意见》	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）
《地方政府债券发行管理办法》	指	《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）
《债务实行限额实施意见》	指	《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
《专项债务预算管理办法》	指	《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）
《地方政府性债务风险应急处置预案》	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）

《项目收益与融资自求平衡的专项债券品种的通知》	指	《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）
《地方政府专项债券发行及项目配套融资工作通知》	指	《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》
《棚户区改造专项债券管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）
中国	指	中华人民共和国（为本法律意见书之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）
元	指	人民币元

河南陆达律师事务所

关于许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）

法 律 意 见 书

（2022）陆法意字 107 号

致：许昌市城乡一体化示范区建设环保局

本所接受示范区建设环保局委托，担任东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）申请使用专项债券的专项法律顾问，根据《预算法》《政府性债务管理意见》《地方政府债券发行管理办法》《债务实行限额实施意见》《专项债务预算管理办法》《地方政府性债务风险应急处置预案》《项目收益与融资自求平衡的专项债券品种的通知》《棚户区改造专项债券管理办法》等法律、法规、规章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。

第一部分　声明和承诺

1.经办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有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2.经办律师严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）进行了充分核查验证，保证本法律意见书没有虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3.经办律师同意将本法律意见书作为示范区建设环保局的必备法律文件，随同其他材料一同呈报，同意本法律意见书在东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）所需范围内公开披露，并承担相应法律责任。

4.示范区建设环保局已向经办律师提供出具本法律意见书所必需的文件资

料，并保证提供的文件资料真实、准确、完整，无隐瞒、虚假、误导，文件上签字或印章真实，复印件与原件一致。

5.经办律师仅对东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）涉及的法律问题发表法律意见，并不对财务审计等非法律专业事项发表意见。经办律师在本法律意见书中对中介机构报告内容的引述，并不意味着本所对报告内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

6.经办律师同意示范区建设环保局自行引用或者按照政府部门要求引用本法律意见书的内容，本所保留对所引用内容予以解释和说明的权利。

7.本法律意见书仅供示范区建设环保局申请东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）专项债券及后续发行之目的使用，未经本所书面同意，示范区建设环保局及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他之目的。

基于上述，本所出具本法律意见书如下：

第二部分　正 文

一、项目实施单位

东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）实施单位是示范区建设环保局。示范区建设环保局持有统一社会信用代码为11411000065284980X的《统一社会信用代码证书》；机构性质：机关（内设机构）；机构地址：河南省许昌市魏武大道中段；负责人：常小磊；赋码机关：中共许昌市委机构编制委员会办公室。

经办律师认为，示范区建设环保局是依法设立、有效存续，具有独立法人资格的机关法人，具备东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）实施主体资格。

二、募集资金用途

（一）募集资金

东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）拟申请使用专项债券资金总额人民币134,000.0万，其中：2020年已申请发行17,500.00万，期限5年；2022年已申请发行2,000.00万，期限5年；2023年已申请发行14,000.00万，期限5年。2024年计划申请使用100,500.00万，其中2024年已申请使用6,500.00万，本次申请使用500.00万，期限5年，每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。

（二）募集资金用途

申请债券资金将用于东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）土地征收、拆迁安置补偿及回迁安置房建设。东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）建设规模和内容具体如下：

1.土地征收

本项目土地征收主要为对东街社区现有建设用地进行土地征收或国有土地使用权收回，总用地面积 1,270 亩，其中：集体建设用地 1,022.4 亩，国有建设用地 247.6 亩（含划拨用地 102.6 亩）。

2. 拆迁安置补偿

本项目拟对东街社区进行整体拆迁，涉及农村宅基地930户、商业房产169户、集体厂院14个、镇直单位14个，总建筑面积为437,101㎡。

3. 安置小区建设

根据项目安置规划方案，本项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区许昌新城核心区FD18号地块，四至为：东至魏武大道、南至规划道路、西至魏文路、北至尚德路。红线用地面积62,307㎡，绿线用地面积60,781㎡。规划总建筑面积247,444㎡，其中：地下建筑面积67,868㎡，地上建筑面积179,576㎡（含住宅建筑面积167,171㎡，公建建筑面积12,405㎡）。规划建筑密度17.95%，容积率2.96，绿化率36.50%，住宅1,603 套。

本项目拟建设的室外工程主要有：室外绿化面积22,185.07㎡，道路硬化及铺装面积27,685.74㎡及小区水电暖燃气等基础设施建设工程。

经办律师核查认为，本次募集资金用途符合法律、法规和规范性文件的规

定。

三、项目基本情况

（一）项目性质

东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）为有一定收益的公益性项目。

（二）项目建设地点

东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）实施地点位于许昌市城乡一体化示范区尚集镇东街社区。

（三）项目投资

东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）建设投资约人民币 227,507.00 万元，其中：征地补偿费为 15,996.00 万元，拆迁补偿费为 136,848.00 万元，安置房工程费为 59,240.00 万元，工程建设其他费为 10,962.00 万元，基本预备费为 4,461.00 万元。

东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）拟申请使用专项债券资金人民币 134,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

（四）项目建设期

东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）预计开工日期为 2018 年，预计完工日期为 2024 年。

（五）项目建设单位

许昌新区建设投资有限公司是东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）建设单位。经查询国家企业信用信息公示系统，许昌新区建设投资有限公司持有统一社会信用代为 914110005792256625 的《营业执照》，注册资本：68690.00 万元；法定代表人：徐爽；住所：许昌市城乡一体化示范区芙蓉大道金融大厦 10 层；经营范围：对城市基础设施进行投资与建设；受政府委托进行土地整理；市政工程施工、市政设施管养维护；花木销售、园林绿化工程施工；物业管理服务；房屋租赁；建材、水泥制品、钢材、塑钢材料及制品、防火材料、保温材料的销售；

网上贸易代理；网上商务咨询；物联网信息服务；仓储服务（不含危险化学品）；仓储代理服务（不含危险化学品）；物流代理服务；从事货物和技术的进出口业务；营业期限：自 2011 年 07 月 19 日至长期。

经办律师认为，许昌新区建设投资有限公司是依法设立且合法存续的有限责任公司，具备项目建设主体资格。

四、项目的公益性和收益性

（一）项目的公益性

棚户区（城中村）改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项重要民生工程。东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）的实施将改变村庄“脏、乱、差”的面貌，使居住及基础设施资源合理布局；增加土地供应，保持房地产市场稳定发展，推进城镇化建设；可以从根本上改变原拆迁区域村民的居住生活条件，增强人民的健康水平和提高生活品质，并间接地缓解城镇贫困，促进社会公平。东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）具有公益性。

（二）项目的收益性

根据《实施方案》和《专项评价报告》，东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）收入来源主要为土地挂牌交易产生的现金流入，东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）具有一定的收益性。

五、项目合规性审批文件

1. 2016 年 9 月 6 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具《关于下达全省 2017 年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2016〕45 号）文件，将东街社区棚户区改造项目列入河南省 2017 年城市棚户区改造项目计划，可按征收及建设规模享受各级财政资金补助和相关优惠政策，并可申请各金融机构的棚户区改造贷款。计划下达的征收规模与经批准的项目可研报告不一致的，以可研报告数据为准。项目实际建筑面积以规划部门最终批准的工程规划许可证为准。

2. 2017 年 10 月 10 日，许昌市城乡一体化示范区发展改革局出具《关于许

昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（许示范发改〔2017〕27 号）文件，原则同意许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目可行性研究报告的内容和建设方案。

3.2017 年 10 月 12 日，许昌市城乡一体化示范区规划委员会颁发《建设用地规划许可证》（地字第 4110SFQ20170009 号），经审核，芙蓉佳苑用地项目符合城乡规划要求。用地性质为居住用地，用地位置位于尚德路以南、地块南侧规划道路以北，用地面积：FD18-1 红线内 30335 ㎡，绿线内 28809 ㎡，FD18-2 红线内 31972 ㎡；建设规模：FD18-1 建筑面积小于 86427 ㎡，FD18-2 建筑面积小于 95916 ㎡。

4.2018 年 4 月 8 日，许昌市国土资源局颁发《不动产权证书》（豫[2018]许昌市不动产权第 0045105 号），权利人为许昌新区建设投资有限公司，共有情况：单独所有，坐落：城乡一体化示范区尚德路南侧，不动产单元号：411023 099023 GB04952 W00000000,权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地，面积：共有宗地面积 31972 平方米，使用期限：2018 年 2 月 28 日起 2088 年 2 月 27 日止。

2018 年 4 月 8 日，许昌市国土资源局颁发《不动产权证书》（豫[2018]许昌市不动产权第 0045106 号），权利人为许昌新区建设投资有限公司，共有情况：单独所有，坐落：城乡一体化示范区尚德路南侧，不动产单元号：411023 099023 GB04954 W00000000,权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地，面积：共有宗地面积 30335 平方米，使用期限：2018 年 2 月 28 日起 2088 年 2 月 27 日止。

5.2018 年，许昌市城乡一体化示范区规划委员会颁发了《建设工程规划许可证》(建字第 4110SFQ20180004 号),建设单位为许昌新区建设投资有限公司，建设位置:尚德路以南,建筑总面积 253735.63 平方米(含地下建筑面积 74867.61 平方米）。

经办律师核查认为，东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）已纳入河南省 2017 年城市棚户区改造项目计划，是具有一定收益的公益性项目，已取得立项审批、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，上述审批文

件、土地使用权证、建设文件真实有效，东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）具有合法性。

六、预期偿债资金来源

东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）收入来源主要是土地挂牌交易产生的现金流入。兴华会计师事务所出具的《专项评价报告》分析认为，扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金，东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）累计净收益199,000.81万元，应付债券本金及利息合计164,150.00万元，对拟申请政府专项债券本息的覆盖倍数为1.21倍，能够合理保障偿还拟申请的地方政府专项债券本金和利息，预期能够实现项目收益与融资自求平衡。

七、偿债保障措施

（一）按需合理申请和使用债券资金

项目实施单位严格依据《政府性债务管理意见》《地方政府债券发行管理办法》《专项债务预算管理办法》等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金，资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

（二）按期偿付债券本息

按照《地方政府性债务风险应急处置预案》规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《专项债务预算管理办法》规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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，保障债券本息偿付。

（三）认真做好债券存续期内信息披露工作

在债券存续期内，项目实施单位承诺严格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

成的资产情况以及其他有关信息。对于影响债券本息支付、资金用途变动等因素的信息，及时报送主管部门，依法依规进行信息披露，以保护投资者的知情权，便于投资者进行投资决策。

八、有关中介机构及相关文书

（一）法律服务机构及本法律意见书

1.示范区建设环保局聘请的法律服务机构是河南陆达律师事务所，本所持有河南省司法厅核发的证号为 31410000785068311 5 的《律师事务所执业许可证》。

2.提供法律服务的经办律师马亚丽、李园园均为有效注册的专职律师。经办律师马亚丽持有河南省司法厅核发的证号为 14101200811166124 的律师执业证，经办律师李园园持有河南省司法厅核发的证号为 14101201411439273 的律师执业证。

3.本所及经办律师与示范区建设环保局没有关联关系。

4.经办律师依法对东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）实施单位主体资格、本次募集资金用途、预期偿债资金来源、有关中介机构及文书等事项进行尽职调查、分析论证，在此基础上出具本法律意见。

经办律师认为，本所及经办律师具有提供法律服务的资质，与示范区建设环保局没有关联关系。

（二）审计机构及专项评价报告

1.示范区建设环保局聘请的审计机构是河南兴华会计师事务所有限公司。兴华会计师事务所对东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）收益与融资自求平衡情况进行评价，出具《专项评价报告》。

2.兴华会计师事务所持有郑州市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 9141010076623031X1 的《营业执照》，兴华会计师事务所具备从事审计业务的资格。

提供审计的经办注册会计师余书印、杨凤均为有效注册的注册会计师，余

书印持有证书编号为410000790006的《注册会计师执业证》，杨凤持有证书编号为410000790001的《注册会计师执业证》。

3.根据示范区建设环保局说明及经办律师核查，兴华会计师事务所及经办注册会计师与示范区建设环保局没有关联关系。

经办律师认为，兴华会计师事务所及经办注册会计师具有审计资质，与示范区建设环保局没有关联关系。

第三部分　结论性意见

一、示范区建设环保局是依法设立、具有独立法人资格的机关法人，具备东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）实施主体资格；

二、截至本法律意见书出具日，东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）已取得必要的合规性审批文件；

三、根据兴华会计师事务所出具的《专项评价报告》，东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）有稳定的预期偿债资金来源，预期能够实现项目收益和融资自求平衡；

四、示范区建设环保局聘请的审计机构、法律服务机构具备法律、法规和规范性文件规定的从业资格和条件。

本法律意见书正本肆份，无副本。经本所负责人和经办律师签字并加盖本所印章后生效。

（以下无正文，下接本法律意见书签字页）

（本页无正文，本页是河南陆达律师事务所《关于许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）法律意见书》的签字页。）

河南陆达律师事务所

负责人：

孔繁平

经办律师：

马亚丽

李园园

2022 年 12 月 30 日

律师事务所执业许可证

许昌市城乡一体化示范区东城社区拆迁区改造项目(美居佳苑)使用

统一社会信用代码：31410000785068311S

河南陆达律师事务所，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 16 日

中华人民共和国司法部监制

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：[illegible]10000783506831l5

河南陆达 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：2022 年 [illegible] 月 [illegible] 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南陆达律师事务所
住　　所	河南省郑州市金水东路109号美侨世纪广场A座6层、20层
负 责 人	孔繁平
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	622.5万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2018]第77号
批准日期	2018年11月08日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	陈径，董鹏，房晓东，焦永军，孔繁平，李秋霞，刘建庄，鲁艳青，路建华，栾敬君，马亚丽，璩晓平，宋崇建，王政文，肖秋生，苑大，张保卫，张青磊，赵巍，魏晓燕，程小雷，程迷格，武芳芳，张永权，杨勇，高国亮，王广见，李保华，王培武，许爱军，李星泽，卓华锋，王春艳，冯天鹏，徐骁，高纪彬，何肇杰，刘家森，董丽娟，录军，常艳滨，宋朋元

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

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	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构	河南陆达律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101200811166124
法律职业资格或律师资格证号	A20064102031424
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2022年06月20日
持证人	马亚丽
性别	女
身份证号	410126198005142924

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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南陆达律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411439273

法律职业资格或律师资格证号 A20104103282625

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019年05月28日

持证人 李园园

性别 女

身份证号 410328198903011567

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	专用章
备案日期有效期	2021.6.1至2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 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

河南昭惠律师事务所

关于许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目

收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

中国·郑州
郑州市中原区187号泰隆大厦1808
电话：0371-67950812　　邮箱：zhlawyer015@163.com

目录

第一章 前言.....1
一、委托事项.....1
二、出具本意见书的法律依据.....1
三、释义.....3
四、律师声明事项.....4
第二章 正文.....5
一、项目单位的主体资格.....5
二、项目核查.....5
（一）项目概况.....5
（二）项目手续核查.....6
（三）项目公益性.....6
（四）项目收益性.....7
（五）项目资金筹措计划.....7
（六）项目收益与融资自求平衡情况.....7
三、项目法律风险评价.....8
（一）工期延误风险.....8
（二）影响项目收益风险.....8
（三）影响融资平衡结果的风险.....9
四、有关中介机构及文件.....9
（一）律师事务所及《法律意见书》.....9
（二）会计师事务所及《专项评估报告》.....9
第三章 结论性意见.....10

河南昭惠律师事务所

关于许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目

收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

（2022）昭意见字第 063 号

第一章 前言

一、委托事项

河南昭惠律师事务所接受委托担任许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

二、出具本意见书的法律依据

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

府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅〈关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知〉》、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律、法规以及规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

三、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
项目主管部门	许昌市东城区城乡融合发展中心
项目业主	许昌市东城区城乡融合发展中心
《实施方案》	《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《专项评估报告》	《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
《法律意见书》	《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》
惠文联合	河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）
本项目/项目	许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目
本所	河南昭惠律师事务所
元、万元	人民币元、万元

四、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

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

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

5.本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。未经本所书面授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二章 正文

基于上述释义及声明，本所律师现就许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目发表如下法律意见：

一、项目单位的主体资格

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的主管部门和项目业主为许昌市东城区城乡融合发展中心。

本所律师认为，许昌市东城区城乡融合发展中心具备以许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目核查

（一）项目概况

根据许昌市东城区经济发展服务局《关于许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的批复》（许东经发〔2018〕33号）及《实施方案》本项目基本情况如下：

1.项目名称

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目。

2.项目建设地点

位于许昌市东城区61-2#地块，兴德路以北，莲城大道以南，德星路以西，兴业路以东。

3.项目建设规模及内容

本项目总用地面积21630.00平方米（绿线，约32.44亩），其中地上建筑面积64467平方米，包含住宅61000平方米，配套公

建建筑面积3467平方米；地下建筑面积22785平方米，其中地下停车场建筑面积18785平方米，建筑安置房584套，机动车停车位584个。

4.项目总投资

项目总投资79708.83万元。

5.建设工期

计划建设工期36个月。

（二）项目手续核查

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得手续如下：

1.立项批复

许昌市东城区经济发展服务局于2018年6月5日就本项目作出《关于许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的批复》（许东经发〔2018〕33号）。并对项目名称、建设地址、建设规模及内容、总投资及资金来源作出了批复。

（三）项目公益性

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的实施会带来良好的社会效益，具有社会公益性。主要体现为：

1.项目的实施将会有助于项目区域配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

2.项目的实施有利于带动项目区域社会投资，促进居民消费，扩大社会就业。

3.项目的实施有助于发展项目区域社区公共服务，加强社会管理，推进保障性安居工程的建设。

经核查，本所律师认为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目具有社会公益性。

（四）项目收益性

根据《实施方案》及《专项评估报告》，许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益主要来源为本项目纳入的政府性基金预算，本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的 100%计入。

（五）项目资金筹措计划

本项目总投资为 79708.83.00 万元。

1.资本金

资本金 19708.83 万元，占项目资金筹措总额的 24.73%，

2.融资计划

本项目计划申请收益与融资自求平衡专项债券 60000.00 万元，占项目资金筹措总额的 75.27%。

根据资金使用计划，2022年拟计划申请5年期专项债券27000.00万元；2023年拟计划申请5年期专项债券21000.00万元；2024年拟计划申请5年期专项债券12000.00万元。本项目计划申请使用专项债券资金总额60000万元，已于2022年使用债券资金13800万元，本次申请发行5000万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（六）项目收益与融资自求平衡情况

根据《专项评估报告》，许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益主要来源为本项目纳入的政府性基金预算，本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收

入的 100%计入。根据项目资金平衡分析结果，本项目经营活动产生的净现金流对于债券本息的覆盖倍数为 1.51 倍，可以覆盖债券存续期内各年利息及到期偿还本金的支出需求。

经核查，本所律师认为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区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，项目收益和融资自求平衡情况符合专项债券项目的要求。

三、项目法律风险评价

（一）工期延误风险

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

控制措施：建议项目单位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。

（二）影响项目收益风险

项目社会风险主要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。

控制措施：建议在施工队伍的选择上，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。

（三）影响融资平衡结果的风险

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。

控制措施：建议将专项债券收入、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、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000692168604 5），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许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评估报告》

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评估报告》。

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）现持有郑州经济技术

开发区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91410100764858285L）；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：41000076）。其经营范围为审计（包括：1.审查企业会计报表，出具审计报告；2.验证企业资本金，出具验资报告；3.办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关的报告；4.法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）及经办注册会计师具备为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目进行专项评价的业务资格。

第三章　结论性意见

本所律师通过核查项目相关文件及信息，根据相关法律法规及规范性文件的规定，发表结论性意见如下：

（一）项目主管部门和项目业主为许昌市东城区城乡融合发展中心，具备以许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目申请使用政府专项债券资金的主体资格。

（二）截至本《法律意见书》出具之日，许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目已取得可研批复且上述项目手续真实有效。

（三）许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目符合法律规定，项目的实施有利于带动项目区域社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，符合专项债券项目公益性的要求。

（四）许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区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。

（五）许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页为河南昭惠律师事务所《关于许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目项目法律意见书》之签章页）

河南昭惠律师事务所

负责人：

责任律师：

责任律师：

二零二二年三月三十一日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31410000692168604S

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

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11月 18 日

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000662150806J

河南智恩 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：2007 年 11 月 21 日

律师事务所年度检查考核记录

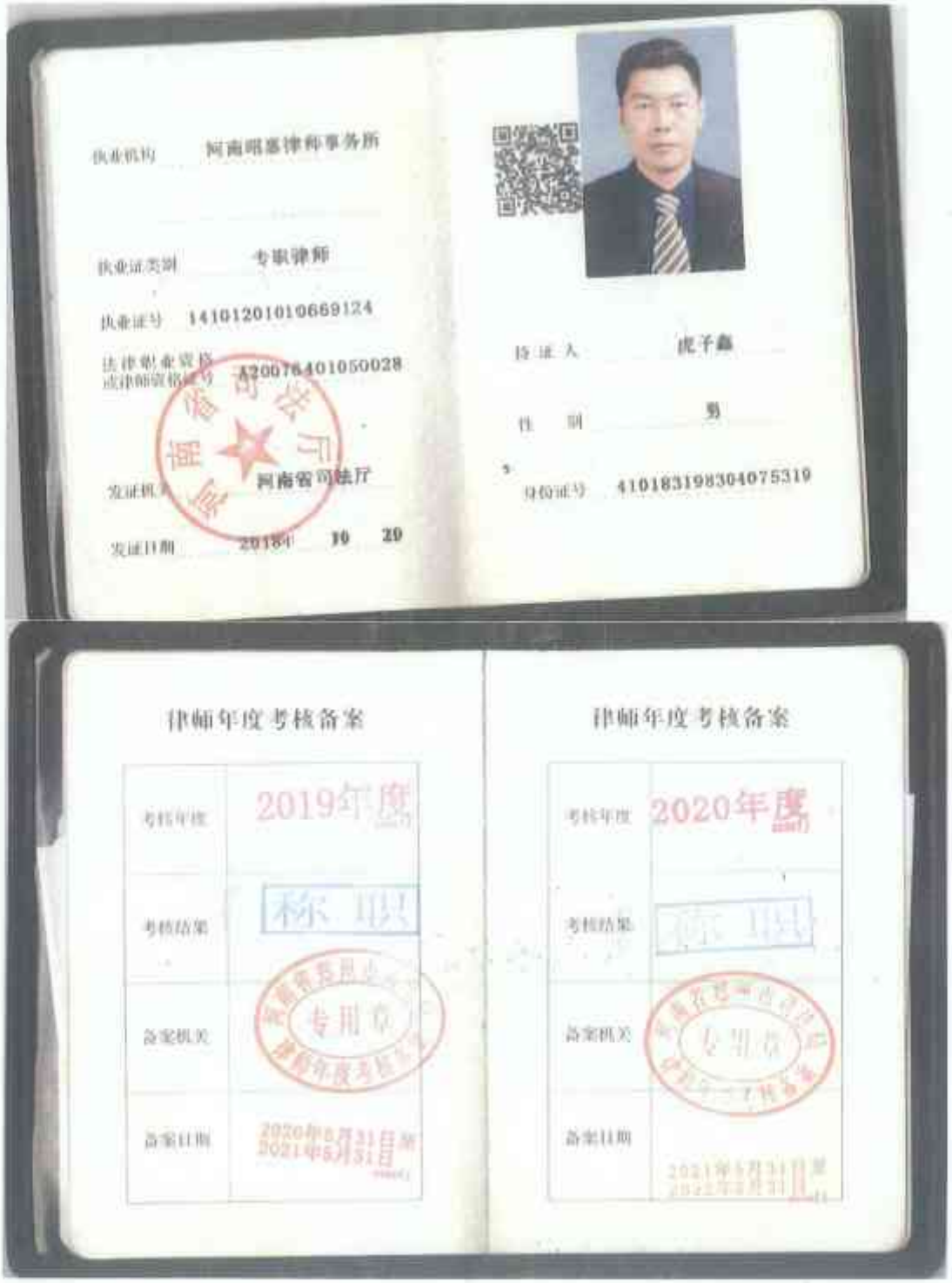
考核年度	2020年度
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

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 河南昭惠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201010669124

法律职业资格或律师资格证号 A20076401050028

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 10 29

持证人 庞子鑫

性 别 男

身份证号 410183198304075319

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	专用章
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	专用章
备案日期	2021年5月31日至2022年5月31日

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F

电话：（0371）65953550 传真：（0371）65953502 邮编：450003

目 录

第一章 释义.....5
第二章 重要声明.....7
第三章 正文.....9
一、项目核查情况.....9
（一）项目概况.....9
（二）项目申报单位.....9
（三）项目公益性.....11
（四）项目审批情况.....11
（五）项目收益与融资平衡.....14
二、中介机构及有关文件.....14
（一）审计机构及专项评价报告.....14
（二）律师事务所及法律意见书.....15
三、项目投资风险提示.....15
（一）项目面临的风险.....15
（二）风险控制措施.....16
四、总体结论性意见.....16

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F(450003)

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）:qwlss@126.com

仟见字【2021】第01287号

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目

法律意见书

致：禹州市住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受禹州市住房和城乡建设局的委托，就禹州市褚河镇枣王、老连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）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《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，就禹州市褚河镇枣王、老连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	禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
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〕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）
10	财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
11	财库〔2020〕43号	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）

12	豫财预便函〔2018〕14号	指	《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》(豫财预便函〔2018〕14号)
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》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、禹州市住房和城乡建设局已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目占地总面积341.07亩，规划总用地面积（红线内）259.21亩，建设用地面积（绿线内）195.61亩。容积率3.0，总建筑面积461,613.10平方米,其中:地上建筑面积391,413.10平方米，地下建筑面积70,200.00平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积386,100.00平方米，配套公建建筑面积5,313.10平方米。拆迁总建筑面积为393,215.00平方米，其中拆迁住宅确权面积为370,540平方米。项目建成后可提供安置房3510套，安置拆迁户数1755户。主要建设住宅楼，配套公建，设备购置以及安置区绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

（1）禹州市褚河镇枣王棚户区改造项目建设规模与内容：

项目安置区分为07-01-22、07-01-29两个地块。总用地面积80,954.97㎡（约121.43亩），建设用地面积69,801.43㎡（约104.70亩）。总建筑面积 227,001.50 ㎡，其中：地上建筑面积 192,401.50 ㎡，地下建筑面积 34,600.00 ㎡。地上建筑面积包括：安置房建筑面积 190,300.00 ㎡，配套公建建筑面积 2,101.50 ㎡。项目建成后可提供安置房1730套，安置拆迁户数865户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，物业管理用房，社区服务用房以及社区卫生服务站。包括电梯、变配电等

设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

（2）禹州市褚河镇老连棚户区改造项目建设规模与内容：

项目安置区分为07-01-27、07-01-31-A两个地块。总用地面积 91,856.16㎡（约137.78亩），建设用地面积60,608.93㎡（约 90.91亩）。总建筑面积234,611.60㎡，其中：地上建筑面积 199,011.60㎡，地下建筑面积35,600.00㎡。地上建筑面积包括：安置房建筑面积195,800.00㎡，配套公建建筑面积3,211.60㎡。项目建成后可提供安置房1780套，安置拆迁户数890户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，幼儿园，社区服务用房，社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为禹州市住房和城乡建设局。

根据禹州市住房和城乡建设局出具的《情况说明》，禹州市住房和城乡建设局与禹州市住房和城乡规划建设局系同一单位，禹州市住房和城乡建设局原名称为禹州市住房和城乡规划建设局，现已完成《统一社会信用代码证书》等变更。

根据禹州市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》显示，其机构名称为禹州市住房和城乡建设局，统一社会信

用代码为 11411081005771023B，机构性质为机关，机构地址为禹州市城东新区行政南路 76 号，负责人为崔国有。

本所律师认为，禹州市住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

本项目属于民生工程，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。本项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的。项目实施后，可以改善居民的生活条件，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为禹州市经济社会发展服务。

本项目建设可以改观住房面貌，优化人居环境。本项目将帮助居民从低矮、潮湿、破旧的房屋，搬进配套设施完善、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。以前低矮、破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。

本项目建成后，可以拓展禹州市的城市发展空间，扩大和完善城市功能，加快禹州市经济的发展。同时，本项目的实施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。此外，也有利于增强城市吸

引力，吸引外来投资，扩大招商引资规模，对周边地区经济的发展也将起到巨大的推动作用。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

禹州市住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2017 年 8 月 17 日下发的《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），禹州市褚河镇老连棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造项目计划。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2018 年 5 月 31 日作出的《关于调整平顶山等市县 2018 年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10 号），禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造项目计划。

2、项目立项审批

根据禹州市发展和改革委员会出具的《关于对禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（禹发改城市〔2018〕18 号），经研究，同意建设禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目。本项目已取得可行性研究报告批复。

3、项目环评审批

根据禹州市住房和城乡建设局提供的《建设项目环境影响登记表》，本项目已于 2018 年 12 月 14 日完成环境影响登记备案（备案号：201841108100000180）。本项目已完成环评备案。

4、项目规划审批

根据禹州市城乡规划局于2018 年12 月7 日出具的《关于禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目用地选址的规划意见》（禹规〔2018〕100 号），确定禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目位于禹州市颍北新区，商贸路以东，康城路以西，工业大道以南，颍北大道以北。

根据禹州市城乡规划局于2018 年12 月7 日颁发的《建设用地规划许可证》（地字第M41108120180007Y 号），本项目已取得建设用地规划许可证。

根据禹州市城乡规划局于2018 年12 月12 日颁发的《建设工程规划许可证》（建字第M41108120180001G 号），本项目已取得建设工程规划许可证。

5、项目用地审批

根据禹州市国土资源局于2018 年5 月21 日出具的《关于禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造建设项目用地的预审意见》（禹国土资〔2018〕18 号），本项目用地符合国家土地供应政策，同意该项目通过建设项目用地预审。

根据禹州市住房和城乡建设局提供的禹国用（2016）第18-0917 号、禹国用（2016）第18-0918 号、禹国用（2016）第18-0919 号、禹国用（2016）第18-0920 号《国有建设用地使用权证》，本项目已取得用地审批手续。

6、项目施工审批

根据禹州市住房和城乡建设局于2018年12月13日颁发的《建筑工程施工许可证》（编号：411081201812130101），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，且已取得相关项目的立项、规划、施工、用地的审批手续，并完成了环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资238,940.10万元。其中：财政资金安排40.10万元，申请债券资金238,900.00万元。

根据《禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.3”。

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，经有关部门批准后方可开展经营活动），具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

本项目在计算资金平衡情况时，债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度

等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）禹州市住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）禹州市住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的建设将大大改善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。同时，本项目的建设还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置，具有显著的社会公益性。

（四）本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划，且已取得相关项目的立项、规划、施工、用地的审批手续，并完成了环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（五）本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：崔瑜

吴真真

2021年12月25日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415806533X

河南仟问　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件，准于设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 16 日

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所

律师事务所登记事项（一）

名　称	河南仟问律师事务所
住　所	河南省郑州市郑州市纬五路43号经纬大厦12层
负责人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	510万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司发律字[1996]341号
批准日期	1996-12-13

律师事务所登记事项（二）

合伙人	罗新建　　赵金环 李中原　　叶福华 肖瑞民

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合 格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2019.5.13

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合 格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2019. 2020.

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合 格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2020. 2021.

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合 格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2021. 5. 18 2022. 5. 31

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟闻律师事务所

执业机构 河南任问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格或律师资格证号 A20084101050178

发证机关 [illegible]司法厅

发证日期 2010年 [illegible]月 [illegible]日

持证人 崔瑜

性　别 女

身份证号 411202198210210522

河南任问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

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	专用章
备案日期	2021.6.1 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611279235

法律职业资格或律师资格证号 A20144116810600

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 12月 2日

持证人 吴真真

性 别 女

身份证号 412702199001102326

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

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	专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

舞阳县李楼村城中村改造项目
棚户区改造专项债券

法
律
意
见
书

安徽华人律师事务所

（2024）华律法字第 6701 号

目　录

一、主体资格审查.....6

二、申报项目的基本情况.....8

三、项目收益与融资平衡.....10

四、项目风险评价及控制措施.....10

五、申报文件及中介机构.....12

六、综合性意见.....13

七、附件.....16

致：舞阳县住房保障服务中心

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

我们根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国律师法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

发行人/省政府	指	河南省人民政府
主管部门	指	舞阳县住房和城乡建设局
项目业主	指	舞阳县住房保障服务中心
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所王翔、黄达律师
申报项目/本项目	指	舞阳县李楼村城中村改造项目
《实施方案》	指	《舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造专项债券财务评估报告》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

《发行管理办法》	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）
《棚户区管理办法》	指	《财政部、住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）
《实施意见》	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
《试点通知》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
《预算管理办法》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《风险预案通知》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）
元（万元）	指	人民币元（万元）

二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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

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

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

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

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

正文

一、主体资格审查

（一）专项债券发行主体

本次专项债券发行主体为河南省人民政府。

根据《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”

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

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

（二）项目主管部门

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

机构名称：舞阳县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11411121005787113B

机构性质：机关

机构地址：河南省舞阳县贾湖大道为民服务中心十一楼

负责人：康天琦

赋码机关：中共舞阳县委机构编制委员会办公室

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

（三）项目业主

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

名称：舞阳县住房保障服务中心

统一社会信用代码：124111214181891038

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

机构性质：事业单位

住　所：河南省舞阳县舞泉镇北大街 11 号

法定代表人：刘保红

举办单位：舞阳县住房和城乡建设局

登记管理机关：舞阳县事业单位登记管理局

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

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

根据《实施方案》，本项目采用原地安置，位于舞阳县泰安路以南，张家港路以北，北大街以东，前进路以西，总占地面积 41648.80 ㎡（合 62.47 亩）。拆迁现状与范围：本项目拟对舞阳县李楼村进行改造，拆迁范围为北大街以东，海南路以西，张家港路以北，三里河路以南。项目总拆迁户数 312 户，总人数 1248 人，拆迁区域土地面积 780 亩，拆迁建筑面积 108980 ㎡，其中含住宅建筑面积 74880 ㎡，商业建筑面积 34100 ㎡。

建设规模:本项目安置区规划用地面积 41648.80 ㎡（合 62.47 亩），总建筑面积 110137.60 ㎡，其中：地上建筑 83297.60 ㎡，地下建筑 26840.00 ㎡。项目规划机动车停车位 690 个，新建安置房 624 套。

地上建筑包括安置住宅建筑面积 74880 ㎡，配套服务中心 8367.6 ㎡，大门建筑面积 50 ㎡。地下建筑 26840 ㎡，主要用做地下人防、车库及设备附属用房等。

（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52789.76万元。资本金23789.76万元，占比45.07%。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29000.00万元，占项目资金筹措总额的54.93%。

根据资金使用计划，拟于2022年申请使用5年期债券14000.00万元，于2024年申请使用5年期债券15000.00万元。

（三）申报项目的公益性及收益性

1.公益性

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

2.收益性

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

（四）申报项目的审批情况

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

2021年10月19日，舞阳县发展和改革委员会就本项目出具《关于舞阳县李楼村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改城镇

【2021】117号），原则同意建设舞阳县李楼村城中村改造项目，并就项目名称、建设地点、项目建设规模及主要内容、项目投资及资金来源等作出了批复。

2021年2月23日，本项目已经取得不动产权证（豫【2021】舞阳县不动产权第0000910号）。

2021年10月18日，本项目已经取得《建设用地规划许可证》（地字第411121202100017号），出具机关为舞阳县自然资源局。

《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办【2022】1号），本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划。

三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目计算期内累计现金流入111440.69万元,累计现金流出102693.10万元,现金结余8747.59万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.22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河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：41000074），具有从业资质。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

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

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

六、综合性意见

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

1.本申报项目的主管部门为舞阳县住房和城乡建设局，系中共舞阳县委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，具有独立的法律主体资格；项目业主为舞阳县住房保障服务中心，舞阳县住房保障服务中心系舞阳县住房和城乡建设局举办的事业单位，依法设立且有效存续，且已取得相应审批，具备实施本项目的主体资格。

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

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

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

5.为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

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

安徽华人律师事务所

负责人（签章）：

经办律师：

（王　翔）

经办律师：

（黄　达）

2024年 8月9日

七、附件

1.律师事务所资质证书

2.律师执业证书

律师事务所执业许可证

证号： 23401199910637162

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

发证机关： 安徽省司法厅

发证日期： 2009 年 12月 17日

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31340000485026849K

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

发证机关： 安徽省司法厅

发证日期： 2023 年 02 月 13 日

律师事务所登记事项（一）

名　称	安徽华人律师事务所
住　所	安徽省合肥市蜀山区潜山路320号新华国际广场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）

合伙人	苗寿德，张维军，代光敏，杜道好，方际昌，潘信成，王月华，许望宝，周永翔，朱勇，王华强，汪永红，周赛文，杨军，曾申俊，韦文金，陶振全，张乐明，王新超，朱翔，王翔，张宾，陈天明，陈刚佳，马帆，徐晓三，潘天宇，林斌，任堂，王俊杰，王金重，刘亚鹏，曹石明，陈静，廖道达，姚文根，刘兴龙，刘丽，朱君，汪东

律师事务所变更登记（备案）

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2024年5月30日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

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 13401200610939571

法律职业资格或律师资格证号 A20043701030007

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2022年05月19日

持证人 王翔

性别 男

身份证号 340103197802244053

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	安徽华人律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	13401201611606838
法律职业资格或律师资格证号	A20133610241334
发证机关	安徽省司法厅
发证日期	2021 年 06 月 24 日
持证人	黄达
性　别	女
身份证号	362525199202241541

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

克谨字法意【2020】第66号

卢氏县火车站站前广场

和衙前村营子村棚户区改造项目

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
关于卢氏县火车站站前广场
和衙前村营子村棚户区改造项目的
法律意见书

致：卢氏县住房和城乡建设局

河南克谨律师事务所接受卢氏县住房和城乡建设局的委托，担任卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目的专项法律顾问。本所根据相关法律、法规及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分　引言 3
一、释义 3
二、声明 3
第二部分　正文 5
一、项目单位的主体资格 5
二、项目的基本情况 5
三、列入国家棚改计划 6
四、项目公益性 7
五、项目预期收益与融资平衡情况 8
六、有关中介机构及文件 9
七、结论性意见 10

第一部分　引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

县政府	指	卢氏县人民政府
县发改委	指	卢氏县发展和改革委员会
县住建局	指	卢氏县住房和城乡建设局
县国土局	指	卢氏县国土资源局
县规划局	指	卢氏县住房和城乡规划建设局
县环保局	指	卢氏县环境保护局
《专项评价报告》	指	《卢氏县火车站站前广场和衙前村营子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》	指	《河南克谨律师事务所关于卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目之法律意见书》
日昇会所	指	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	指	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、声明

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师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，对卢氏县火车站站前广场和衙前村营子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、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卢氏县火车站站前广场和衙前村营子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。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为卢氏县火车站站前广场和衙前村营子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。

7、本法律意见书仅供卢氏县火车站站前广场和衙前村营子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

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目项目的主管单位均为卢氏县住房和城乡建设局，实施单位为卢氏县锦融城乡建设投资有限公司。县住建局现持有卢氏县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，载明如下信息：

机构名称：卢氏县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11411224005827 39X4

机构性质：机关

机构地址：卢氏县翰林路中段

负责人：谌建锋

二、项目的基本情况

（一）改造范围

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目改造范围位于卢氏县卜相河东、花园河西、洛河南，涉及横涧乡照村行政村安底、东照村、西照村三个村 511 户居民，改造面积 153 亩，拆迁房屋建筑面积 151,800 ㎡，其中，住宅面积 131,140 ㎡，简易房 20,660 ㎡。

（二）安置方式

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目采取实物安置方式进行安置，总安置套数1,054套，新建安置住宅面积131,140㎡，套均面积124.42㎡。

（三）建设规模及内容

1、建设规模

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目规划建设用地面积 62,605.03 ㎡(合 93.91 亩)，总建筑面积264,201.86 ㎡。其中地上建筑面积 165,144.70㎡，地下建筑面积99,057.16㎡。居住户数1,498套，居住人口4,794人。配建机动车停车位(含充电车位)1,890辆,非机动车停车位1,498辆。

2、建设内容

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目新建12栋18F框架结构住宅楼，1栋2F框架结构幼儿园，2F框架结构配套服务用房。本项目室外工程包含项目区内室外道路及硬化、大门、围墙、绿化、照明、供水、排水、供电、燃气、弱电、暖通等工程。

（四）总投资

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目总投资71,063.27万元。

三、列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室签发的《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），卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目被列入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划和国家棚改计划。

四、项目公益性

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目的建设具有社会公益性，具体表现在以下方面：

1、本项目建设可以节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

2、本项目的实施可以改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。

3、本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，促进城市建设进程。其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

4、本项目的实施一方面可以彻底改变区域当前“脏、乱、差”的环境，消除不稳定因素，使居民可以安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展做多贡献；另一方面，通过项目的建设，可使区域基础设施、生态环境、交通、商

贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、体育、娱乐、商业等各种业态为一体的居者心怡、来者心悦的现代化宜居城区，使生活工作于此得人们可以享受到城区的成熟配套，更能充分乐享高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码，最终推动整个地区经济社会的又好又快发展。

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。本项目的实施是促进区域自身发展、提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码的有效途径，具有很强的社会公益性。

五、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目收益性

根据《专项评价报告》，卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目的收益均通过土地出让收入实现。

（二）项目收益与融资平衡情况

根据《专项评价报告》，卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目总投资 71,063.27万元，计划申请专项债券资金 37,000.00万元。已于2021年使用债券资金10,000.00万元，2024年计划使用债券资金27,000.00万元，2024年已使用债券资金2,800.00万元，本次申请使用200.00万元。

经专项审核，日昇会所认为，在卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提

下，项目相关土地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。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为卢氏县火车站站前广场和衙前村营子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卢氏县火车站站前广场和衙前村营子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》

日昇会所为卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村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》。

日昇会所现持有郑州市市场监督管理局专业分局核发的《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卢氏县

火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、卢氏县住房和城乡建设局系具有独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

2、卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目已纳入国家棚改计划。

3、卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的处罚。

4、卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为卢氏县火车站站前广场和衙前村营子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卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）

河南克谨律师事务所

负责人：

田玉州

经办律师：

邹善梅

刘豆豆

2022年 3月 2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

No. 70094973

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000699954464B

河南克谨　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017　年12　月21　日

本页由【试用版打印控件Lodop 6.5.6】输出

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号长城廖桥商务广场27层2716号
负 责 人	田玉州
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	郑州市司法局
批准文号	豫司许律管决[2010]2号
批准日期	2010-01-04

律师事务所登记事项（二）

合伙人	孙天义　　田玉州 李贺

河南克谨律师事务所

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

律师事务所年度检查考核记录

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

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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南克强律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201411505384

法律职业资格或律师资格证号 A20104108270057

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2014 年 06 月 19 日

持证人 邹睿梅

性 别 女

身份证号 410727198704031528

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	

律师年度考核备案

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

执业机构 河南京诚律师事务所

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 2016 年 12 月 26 日

持证人 刘豆豆

性 别 女

身份证号 412827199112270025

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	

律师年度考核备案

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

玉皇庙沟至新华街城中村改造项目
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F

电话：（0371）65953550 传真：（0371）65953502 邮编：450003

目 录

第一章 释义.....5
第二章 重要声明.....7
第三章 正文.....9
一、项目核查情况.....9
（一）项目概况.....9
（二）项目申报单位.....9
（三）项目公益性.....9
（四）项目审批情况.....11
（五）项目收益与融资平衡.....13
二、中介机构及有关文件.....14
（一）审计机构及专项评价报告.....14
（二）律师事务所及法律意见书.....14
三、项目投资风险提示.....14
（一）项目面临的风险.....14
（二）风险控制措施.....15
四、总体结论性意见.....16

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F(450003)

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）:qwlss@126.com

仟见字【2020】第01789号

玉皇庙沟至新华街城中村改造项目

法律意见书

致：渑池县住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受渑池县住房和城乡建设局的委托，就玉皇庙沟至新华街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）、《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，就玉皇庙沟至新华街城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	住建局	指	渑池县住房和城乡建设局
2	本项目	指	玉皇庙沟至新华街城中村改造项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	玉皇庙沟至新华街城中村改造项目法律意见书
5	专项评价报告	指	玉皇庙沟至新华街城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
6	国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
7	财库〔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〕	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作

	23 号		的意见》（财库〔2019〕23 号）
13	豫财预便函〔2018〕14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14 号）
14	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目总建筑面积 723529.41 ㎡，其中地上建筑面积为 615000 ㎡，地下建筑面积为 108529.41 ㎡。主要建设内容为建设安置房总套数 6000 套及绿化、道路、广场、停车位等配套设施。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为渑池县住房和城乡建设局。

根据中共渑池县委机构编制委员会办公室 2019 年 4 月 23 日核发的《统一社会信用代码证书》，渑池县住房和城乡建设局统一社会信用代码为 11411221MB0T60341X，机构性质为机关，机构地址为渑池县会盟大道中段，负责人为贺金强。

本所律师认为,渑池县住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

目前，玉皇庙沟至新华街城中村改造项目规划范围内的房屋大多较为陈旧，间距小，巷道狭窄，居住环境拥挤破乱，存在公共配套设施严重不足，消防安全隐患等难以解决的问题，更谈不上物业管理等综合服务，与周边一些现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。因此，许多居民希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调

查中可以看出，本项目建成后可改善被拆迁居民的居住条件，提高他们的生活水平。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照渑池县未来城市发展定位，现有棚户区区域无论从规模还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。本项目的实施，使得项目区原有棚户区居民搬迁进入环境优美、配套完善的居住小区，提升居住环境的同时，也对渑池县城市整体形象的提升起到显著作用。项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

本项目实施后，居民将搬入统一规划、统一建设的现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，盘活棚户区的建设用地，节约集约利用土地资源，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。因此说，本项目是盘活土地，集约利用土地的需要。

本项目建成后，新增物业将提供大量就业岗位，这对于缓解当地就业压力具有重要的意义，同时可大大改善渑池县城市面貌，提升当地居民的生活品质。项目的建设是扩大就业，促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径。

本项目的实施，可以改善民生，增强群众向心力和凝聚力，完善城市功能，提高城市品位，同时盘活土地，带动区域快速发展。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于渑池县以及三门峡市及河南省的社会经济发展，都有十分重要的作用。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

渑池县住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省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第二批城市棚户区改造项目计划的通知》(豫保安居办〔2017〕53号），玉皇庙沟至新华街城中村改造项目已列入河南省2018年城市棚户区改造项目计划表（第二批）。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室2018年7月5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调整三门峡市2016年和2018年部分棚户区改造项目的批复》(豫保安居办〔2018〕13号），同意调整玉皇庙沟至新华街城中村改造项目安置范围。调整后玉皇庙沟至新华街城中村改造项目征

收范围为玉皇庙沟西侧、新华街东侧、仰韶大街北侧、会盟路南侧，安置住房四至范围为连霍高速南侧、韶山大道西侧、玉皇庙沟东侧。年度计划征收户数3000户，新建安置房6000套，新建住房面积为720000平方米。

综上，本项目已列入国家棚户区改造计划。

2、项目立项审批

根据渑池县发展和改革委员会2018年3月22日出具的《关于渑池县玉皇庙沟至新华街城中村改造项目可行性研究报告的批复》（渑发改办〔2018〕16号），原则上同意该项目建设。本项目已取得可行性研究报告的批复。

3、项目环评审批

根据2018年6月11日出具的《建设项目环境影响登记表》，玉皇庙沟至新华街城中村改造项目环评影响登记表已完成备案，备案号为201841122100000036。本项目已完成环评备案。

4、项目规划审批

根据渑池县住房和城乡规划建设局2017年7月17日出具的《关于渑池县玉皇庙沟至新华街城中村改造项目的规划意见》，本项目改造区域用地性质为住宅用地，符合城市规划。

根据渑池县住房和城乡规划建设局2018年4月16日核发的《建设用地规划许可证》（地字第006号），渑池县玉皇庙沟至新华街城中村改造项目安置社区已取得建设用地规划许可证。

根据渑池县住房和城乡规划建设局2018年6月21日核发的《建设工程规划许可证》（建字第005-2号、建字第005-4号），

渑池县玉皇庙沟至新华街城中村改造项目安置社区（A 区、C 区）已取得建设工程规划许可证。

5、项目用地审批

根据渑池县国土资源局 2017 年 8 月 31 日出具的《关于渑池县城关镇棚户区改造项目用地的预审意见》（渑国土资〔2017〕172 号），该项目用地符合渑池县城关镇土地利用总体规划（2010-2020 年）。

6、项目施工审批

根据渑池县住房和城乡规划建设局 2018 年 12 月 13 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：411221201812140101、411221201812130201），玉皇庙沟至新华街城中村改造项目安置社区（A 区、C 区）已取得施工许可证。

本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划，取得了相关项目的立项、规划、施工的审批手续及土地的初步审批手续，且已完成环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资 258,382.53 万元，其中：财政资金安排 188,382.53 万元,计划申请政府专项债券资金 70,000.00 万元。

根据《玉皇庙沟至新华街城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.1”。

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，经有关部门批准后方可开展经营活动)，具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增

加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2、影响项目收益的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）渑池县住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）渑池县住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的实施，可以改善民生，增强群众向心力和凝聚力，完善城市功能，提高城市品位，同时盘活土地，带动区域快速发展，具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入国家棚改计划，取得了相关项目的立项、规划、施工的审批手续及土地的初步审批手续，且已完成环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（五）本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《玉皇庙沟至新华街城中村改造项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：崔俞

刘娜娜

2020 年 5 月 30 日

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000415805533X9

河南仟问　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 16 日

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所

律师事务所变更登记（八）

签出合伙人姓名	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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南君问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔璐

性 别 女

发证机关 郑州市司法局

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 06月 04日

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811988675

法律职业资格或律师资格证号 A20144116280442

发证机关 河南省司法厅

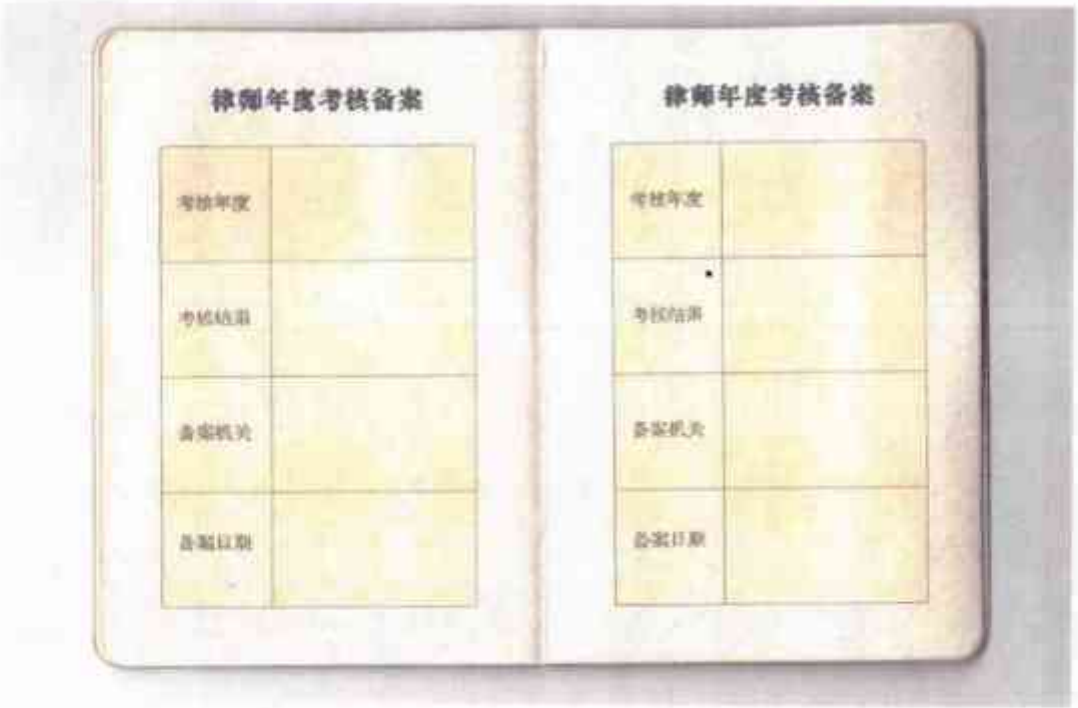
发证日期 2019 年 06 月 18 日

姓 名 刘娜娜

性 别 女

身份证号 412225199305213826

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 4101053220108



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

河南英泰律师事务所
关于灵宝市娄下村城中村改造项目
使用专项债券资金的
法律意见书

中国·郑州

河南英泰律师事务所
关于灵宝市娄下村城中村改造项目
使用专项债券资金的
法律意见书

致：灵宝市住房和城乡建设局

河南英泰律师事务所受托担任灵宝市娄下村城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目录

第一部分引言 3
一、释义 3
二、律师声明事项 3
第二部分正文 5
一、项目单位的主体资格 5
二、项目基本情况 5
三、项目审批情况 9
四、项目收益与融资平衡安排 10
五、有关中介机构及文件 10
六、项目风险提示及控制措施 11
七、结论性意见 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		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《灵宝市娄下村城中村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 092143 号）
本法律意见书	指	《河南英泰律师事务所关于灵宝市娄下村城中村改造项目使用专项债券资金的法律意见书》
本所	指	河南英泰律师事务所
本项目	指	灵宝市娄下村城中村改造项目
项目单位	指	灵宝市住房和城乡建设局
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本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本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

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

单位名称	灵宝市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114112820058226529
机构性质	机关单位
法定代表人	宋东华
机构地址	灵宝市解放南路
赋码机关	中共灵宝市委机构编制委员会办公室

本所律师认为，项目单位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）建设地点

本项目征收范围东至川口三圣湾村，西至弘农涧河，南至市拘留所北墙，北至村北耕地。

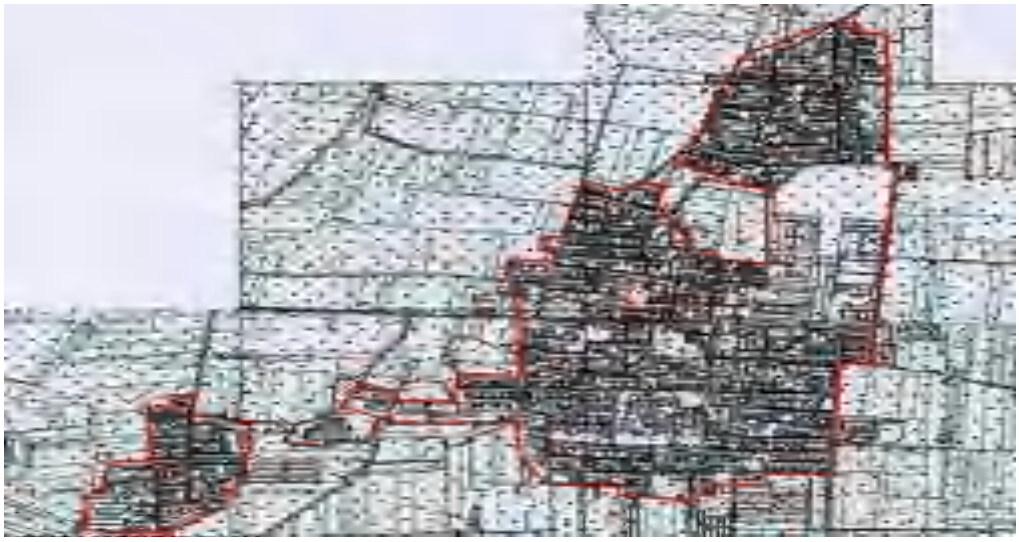
本项目安置区东临娄下村，西临弘农涧河，南临娄下村六、七组耕地，北临娄下村耕地。

（二）建设内容

1.棚户区拆迁情况

本项目拟对尹庄镇娄下村，西至弘农涧河，东至川口三圣湾村，南至市拘留所北墙，北至村北耕地区域进行改造，项目总拆迁户数 1,333 户，拆迁人口 2,440 人，拆迁区域土地面积 815.00 亩（只统计商住用地等可用于出让的土地），拆迁建筑面积 250,000.00 平方米，其中住宅 200,000.00 平方米，非住宅 50,000.00 平方米，项目已纳入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划第一批。

项目拆迁区域可见下图：



拆迁改造区域内的房屋，大部分为上世纪 70-80 年代村民自建房，70.00%房龄在 30 年以上，住宅多为二层，少数为一、三层，结构形式主要为砖混结构，以及零星分布、与住宅区穿插的简易房等非住宅类建筑。土地性质全部为集体所有。项目改造情况详见下表：

序号	项目内容	数量	单位	备注
1	拆迁占地面积	815.00	亩	只统计商住用地等可用于出让的土地
2	拆迁建筑面积	250,000.00	㎡	
2.1	确权建筑	250,000.00	㎡	
2.1.1	拆迁住宅面积	200,000.00	㎡	
2.1.2	拆迁非住宅面积	50,000.00	㎡	
2.1.2.1	简易房	50,000.00	㎡	
3	拆迁户数	1,333	户	
4	拆迁人数	2,440	人	

2.建设内容

本项目为异地新建安置房安置，总用地面积约 170.32 亩，新建安置房 2,000 套，其中地块一新建安置房 497 套，地块二新建安置房 826 套，地块三新建安置房 677 套。

项目总建筑面积 363,637.13 平方米，其中地上建筑 286,022.85 平方米，含住宅 240,000.00 平方米，商业建筑 37,777.30 平方米，配套用房 8,245.55 平方米；地下建筑 77,614.28 平方米。

另外建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电、热力等基础配套设施等。

项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	指标	备注
1	总建筑面积		363,637.13	
1.1	地上建筑	平方米	286,022.85	
1.1.1	住宅	平方米	240,000.00	16F1 栋，17F10 栋，24F4 栋，26F4 栋
1.1.2	沿街商业建筑	平方米	37,777.30	2F
1.1.3	配套公建	平方米	8,245.55	1-3F
1.2	地下建筑	平方米	77,614.28	地下一层
2	道路及硬化	平方米	42,574.02	
3	绿化	平方米	37,238.70	
4	基础设施	项	1	包含围墙、室外给排水、供电、燃气、弱电、暖通等工程

（二）项目公益情况

城中村居民绝大多数都是低收入困难群体，经过城中村改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对城中改造中部分低保户、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。

因此，项目的建设是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要。本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现

代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。

同时，结合城中村改造，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。因此，本项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，本项目符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

1、立项审批

2022 年 10 月 29 日，灵宝市发展和改革委员会作出《关于灵宝市娄下村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（灵发改审批〔2022〕159 号），原则同意灵宝市娄下村城中村改造项目建设、并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

经核查，本所律师认为，本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。

2、纳入棚改计划

2017 年 8 月 17 日，河南省保障性安居工程领导小组办公室

《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）的通知，灵宝市娄下村城中村改造项目已纳入 2018 年全省保障性安居工程项目台账。

经核查，本所律师认为，灵宝市娄下村城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表。

四、项目收益与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，项目相关预期收益对融资本息的覆盖倍数大于 1.20。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，本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》

本所为本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：31410000732478579L），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。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为本项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

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本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。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、影响项目施工进度的风险的控制措施

项目单位应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、影响项目正常运营的风险的控制措施

在施工方的选择上，项目单位应根据公平、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应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。项目单位应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、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，应将专项债券收入、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、项目单位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。

2、本项目符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、本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、本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《河南英泰律师事务所关于灵宝市娄下村城中村改造项目使用专项债券资金的法律意见书》之签字盖章页）

河南英泰律师事务所

负责人：邱七建　　经办律师：邱七建

经办律师：马鑫

二零二二年十一月十六日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000732478579L

河南英泰　　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：2022年10月16日

律师事务所登记事项（一）

名　称	河南英泰律师事务所
住　所	河南省郑州市金水路与心怡路国际金融中心A座11楼
负责人	邱士建
组织形式	普通合伙
设立资产	100万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司发律字[1996]191号
批准日期	1996年06月28日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	宋祥，罗明浩，宋延伟，王世科，汪冬发，韩粮旭，齐勇，邱士建，张国峰，孟艳峰，左林源，胡磊，裴利娜，李志萍，李海滨，赵钰涛，赵阿波，梁杰，李书辉

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

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南英泰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200910332534

法律职业资格或律师资格证号 A20074101050830

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020 年 08 月 1 日

持证人 邱士建

性别 男

身份证号 410105198310028536

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
备案日期	2022年5月31日至2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南英泰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011251580

法律职业资格或律师资格证号 A20184105232255

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 10月 1日

持证人 马鑫

性 别 女

身份证号 410522199103061723

河南英泰律师事务所

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

克谨字法意【2021】第22号

商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目

法律意见书

地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场27层　　电话：0371-66367100

网址：http://www.kejinlaw.com　　邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目

的法律意见书

致：商丘市云新城市建设发展有限公司

河南克谨律师事务所受托担任商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期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、项目收益性与资金用途调整..... 8
五、有关中介机构及文件..... 10
六、法律风险与管理评估..... 11
七、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》	《商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目的法律意见书》
日昇联合会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二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、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持

的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

4、本所及本所经办律师仅就商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目有关的法律问题发表意见，并不对有关可研、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

6、本法律意见书供商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目申请专项债券及发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目的项目单位为商丘市云新城市建设发展有限公司,其现持有《营业执照》,具体内容如下:

统一社会信用代码:91411400MA3X5Y3X1M

企业类型:其他有限责任公司

法定代表人:安通

注册资本:3,000 万元

营业期限:2015 年 12 月 18 日至无固定期限

经营范围:市政工程项目建设,园林绿化工程施工,PPP 项目建设及运营,项目管理,房地产开发。

经核查,项目单位商丘市云新城市建设发展有限公司的实际控制人为商丘市城乡一体化示范区管理委员会,项目单位系依法设立并有效存续的国有企业。

经核查,本所律师认为,商丘市云新城市建设发展有限公司系具有独立法人资格的国有企业,具备以商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况与公益性

(一)建设地点

商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目位于宋

城路北侧，方域路南侧，兴唐路东侧。

（二）建设内容及规模

本项目总建筑面积约 354,912 平方米，地上总建筑面积约 266,916 平方米，其中住宅面积约 258,608 平方米；地下建筑面积约 87,996 平方米。以及室外工程配套设施、安置区内道路硬化、绿化、给排水、电力、消防等设施。

（三）项目的公益性

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

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

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

经核查，本所律师认为，商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2018 年 7 月 25 日，商丘市城乡一体化示范区经济发展局作出《商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目建议书的批复》（商示经发〔2018〕53 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。

2018 年 8 月 10 日，商丘市城乡一体化示范区经济发展局作出《商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目可行性研究报告的批复》（商示经发〔2018〕63 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

2020 年 2 月 26 日，商丘市人民政府作出《关于公开出让商土网挂 2019-109 号宗国有土地建设用地使用权的批复》（商政文[2020]21 号），该宗土地位于商丘市城乡一体化示范区，东至和悦路、南至宋城路、西至兴唐路、北至方域路，其已批准转用并征收为国有建设用地，权属清楚，四至无争议。

（三）规划审批

2018 年 8 月 6 日，商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局作出《商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目用地的规划审查意见》，本项目符合土地利用总体规划，项目

建设需要依法完善用地手续。

2020 年 11 月 11 日，商丘市自然资源和规划局作出《建设用地规划许可证》（地字第 411400202000047 号），建设项目用地符合城乡规划要求。

（四）环评备案

2021 年 2 月 17 日，商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目取得《建设项目环境影响登记表》（备案号 2021411400010000005），载明了，项目选址、建设内容及规模、环境保护的要求等内容。

（五）省棚改计划

2020 年 10 月 30 日，河南省保障性安居工程工作领导小组作出《关于调整郑州等市 2020 年部分棚改和公租房项目计划的通知》（豫保安居办〔2020〕2 号），商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目已列入河南省棚改和公租房项目计划。

经核查，本所律师认为，商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目取得可研批复、用地审批、建设用地规划许可、规划意见、环评审批且已列入棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

四、项目收益性与资金用途调整

（一）项目收益性

根据《专项评价报告》，商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期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。根据项目资金平衡分析结果，商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目的本息资金覆盖率大于1.20。

（二）资金用途调整

商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目总投资121,908万元,本项目计划申请使用债券资金总额97,500万元。2021年已使用专项债券资金13,550万元,2022年已使用专项债券资金32,500万元。本次申请政府专项债券资金10,000万元，为2021年河南省棚改专项债券（九期）—2021年河南省政府专项债券（四十期）债券中500万元资金用途调整，于2021年河南省棚改专项债券（九期）—2021年河南省政府专项债券（四十期）债券到期一次性偿还500万元本金；2022年河南省棚改专项债券（一期）——2022年河南省政府专项债券（七期）债券中2,000万元资金用途调整，于2022年河南省棚改专项债券（一期）——2022年河南省政府专项债券（七期）债券到期一次性偿还2,000万元本金；2022年河南省棚改专项债券（十期）——2022年河南省政府专项债券（三十八期）债券中7,500万元资金用途调整，于河南省棚改专项债券（十期）——2022年河南省政府专项债券（三十八期）债券到期一次性偿还7,500万元本金。

经核查，本所律师认为，1、商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目具有收益性，该项目能够实现收益与融资自求平衡；2、本项目部分资金来源于前期已发行专项债资金用途

调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二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》（统一社会信用代码：31410000699954464B），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》；且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二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》

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期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。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。日昇联合会所及经办会计师具备为商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目

进行专项评价的业务资格。

六、法律风险与管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

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

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

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

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

风险控制措施：加强市场调研，积极培育开发需求市场，建

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

（三）地方政府债务风险及其控制措施

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

风险控制措施：财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借。建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，

加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、商丘市云新城市建设发展有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目申请专项债券资金的主体资格。

2、商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目取得可研批复、用地审批、建设用地规划许可、规划意见、环评审批且已列入棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目具有收益性该项目能够实现收益与融资自求平衡；本项目部分资金来源于前期已发行专项债资金用途调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

5、为商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二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。

6、商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期项目申请

专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（此页为《河南克谨律师事务所关于商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造二期的法律意见书》之签章页）

河南克谨律师事务所

负责人：

田玉州

经办律师：

邹善梅

刘豆豆

2021年2月22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

No. 70094973

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000699954464B

河南克谨　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017　年11　月21　日

本页由【试用版打印软件Lodop6.0.5.5】输出

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南克谨律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑汴路39号长城康桥商务广场27层2716号
负 责 人	田玉州
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	郑州市司法局
批准文号	豫司许律管决[2010]2号
批准日期	2010-01-04

律师事务所登记事项（二）

合伙人	孙天义　田玉州 李亮

河南克谨律师事务所

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2017年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年5月31日

考核年度	2018年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2019年5月31日

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

执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 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 邹蕾梅

性别 女

身份证号 410727198704031528

河南克谨律师事务所

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	专用章
备案日期有效期	2020.6.1至2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611357446

法律职业资格
或律师资格证号 A20144117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 12 月 26 日

持证人 刘豆豆

性 别 女

身份证号 412827199112270025

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

关于商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目的法律意见书

海市浩信(郑[illegible]所

负 责 人 [illegible]

经 办 律 [illegible]

中国。郑州

关于商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目的法律意见书

上海市浩信（郑州）律师事务所

负 责 人

经 办 律

中国 · 郑州

目 录

第一章 释 义.....3
第二章 重要声明..... 4
第三章 正文.....6
一、张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目的基本情况.....6
(一)项目名称.....6
(二)主体资格..... 6
(三)建设地点.....6
(四)投资估算与资金筹措..... 7
(五)建设必要性..... 7
(六)建设规模及内容.....9
(七)项目公益性及收益性..... 10
(八)实施进度安排..... 11
(九)项目立项审批情况..... 11
(十)项目收益与融资自求平衡..... 14
二、张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目的中介机构及文件..... 15
(一)律师事务所及《法律意见书》..... 16
(二)会计师事务所及《专项评价报告》..... 16
三、张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目的法律风险及控制措施 16
1、安全建设风险及控制措施..... 16
2、施工进度风险及控制措施..... 17
3、环境影响风险及控制措施.....17
4、政策转变风险及控制措施.....18
5、募集资金风险及控制措施.....18

6、影响融资平衡结果的风险及控制措施.....18

四 、总体结论性意见.....19

上海市浩信(郑州)律师事务所

SHANGHAI ALSHINE ZHENG ZHOU LAW FIRM

中国郑州市金水路229号河南信息广场B座11楼

电 话(Tel):4009660206　电 子 邮 件(E-mail)zzhaoxinlaw@163.com

浩见字【2023】第116号

上海市浩信(郑州)律师事务所
关于商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目的法律意见书

致：商丘市融城建设管理有限公司

上海市浩信(郑州)律师事务所接受商丘市融城建设管理有限公司的委托，就商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项 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)《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)《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)《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)《地方政府专项债务预算管理办法》(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)《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)《关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号)《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预(2021)61号)《中共中央办公厅国务院办公厅关

于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号)《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26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，就商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本　所	指	上海市浩信(郑州)律师事务所
2	本法律意见书	指	上海市浩信(郑州)律师事务所关于商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造 项目的法律意见书
3	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
4	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》
5	国办函(2016)88号	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》
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》
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》
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》
9	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》
10	财库〔2020〕36号	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
11	财库(2020)43号	指	《地方政府债券发行管理办法》
12	财预〔2021〕61号	指	《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》
13	厅字〔2019〕33号	指	《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》

14	国发〔2019〕26号	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
15	元 、 万 元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一 、本所律师依据《中华人民共和国预算法》、财预〔2021〕61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，对商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔 新庄城中村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商丘市梁园区2018年大棚户区张柿 园、董井、乔新庄城中村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 、商丘市融城建设管理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 、本所律师仅就与商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村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 、本所律师同意商丘市融城建设管理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、本法律意见书仅供商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目募集资金使用。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，本所律师现就商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目发表如下法律意见：

一、张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目的基本情况

(一)项目名称

商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目

(二)主体资格

商丘市融城建设管理有限公司，目前该企业所持有统一社会信用代码为9141140MA9MUTWQ2C的《统一社会信用代码证书》,企业性质为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),法定代表人为马红光，职务：执行董事兼总经理。企业地址为河南省商丘市梁园区东风街道市委党校4号楼，核准日期为2022年11月3日。

综上，商丘市融城建设管理有限公司系依法设立并有效存续具有独立法人资格的国有企业，非为“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”,具备申请政府专项债券的主体资格。

(三)建设地点

根据《可行性研究报告》,本项目采用产权置换的方式，异地安置，按照 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年城市棚户区改造项目计划的通知》(豫保安居办〔2017)46号〕,项目安置地点位于商丘

市梁园区高铁新城范围内，田园路以北，包河以南，平原路以东，新建路以西区域。由于前期谋划阶段安置区周边道路尚未完善，后经城市统一规划，将四至道路名称变更及细化为生态大道以北，滨河南路以南(包河南侧紧邻小区道路),平原路以东，万堤河以西。项目所在区域内周边基础设施条件配套齐备，尤其是小区所在地的水、电、气、通讯等基础设施配套完善，适合本项目的建设和使用的需要。

(四)投资估算与资金筹措

本项目总投资为239,142.59万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。资本金48,142.59万元，资本金来源于财政资金；项目剩余建设资金191,000.00万元，资金来源于专项债券资金86,000.00万元、市场化融资105,000.00万元。

项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	财政资金	市场化融资	专项债券	合计	占比
2018年	10,797.59		34,245.00	45,042.59	18.83%
2019年	10,000.00		11,000.00	21,000.00	8.78%
2020年	10,000.00	105,000.00	3,000.00	118,000.00	49.34%
2021年	9,000.00		3,000.00	12,000.00	5.02%
2022年	4,000.00		5,500.00	9,500.00	3.97%
2023年	2.345.00			2.345.00	0.98%
2024年	2000.00		29255.00	31255.00	13.07%
合计	48.142.59	105.000.00	86,000.00	239.142.59	100.00%
占比	20.13%	43.91%	35.96%	100.00%	

(五)建设必要性

1、解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要

棚户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和红利，体现了社会的公平与公正。

2、完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要

棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了市、区财政资金的投入，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市区靓丽的风景。

3、推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力，也有利于提高城市的管理水平。

4、增加社会就业，促进产业结构调整的需要

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化相关产业结构，提高发展的质量和效益。

5、贯彻落实科学、生态发展观、构建和谐社会的需要

棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。也为早日实现碳中和的生态发展目标愿景奠定了坚实的基础。

(六)建设规模及内容

本项目主要建设内容及规模为：总用地面积199,594.63 ㎡(约299.39亩), 规划用地面积148,791.82 ㎡(约223. 19亩),分为A-01-01和 A-02-01两个 地块。总建筑面积636,765.38 ㎡, 其中地上建筑面积442,635.45 ㎡,地下建 筑面积194,129.93 ㎡。

地上主要建设住宅建筑面积407407.00 ㎡, 商业面积25012.11 ㎡, 物业管理及其他建筑面积10216.34 ㎡。建设住宅共计3800套。两个地块各项规模如下：

1、A-01-01地块

A-01-01地块规划用地面积134,893.308 ㎡(合202.34亩),建设用地面 积95,035.373 ㎡(合142.55亩)。

建设总建筑面积409,934.09 ㎡, 其中地上282,535.02 ㎡, 地下建筑面积127,399.07 ㎡。地上主要建设住宅建筑面积261,662.52 ㎡,社区集中商业服务网点/商业14,951.53 ㎡, 物业管理及其他5,920.97 ㎡, 住宅建设套数2,470 套。

建设道路硬化面积28,503.50 ㎡,绿地面积47,995.04 ㎡, 配套建设给排水、供电、天然气、弱电、消防、暖通等基础设施；设置停车位3,260个，其中地上停车位123个，地下停车位3,137个；非机动车停车位3,766个。

2、A-02-01地块

A-02-01地块规划用地面积64,701.33 ㎡(合97.05亩),建设用地面积53,756.452 ㎡(合80.63亩)。

建设总建筑面积226,831.29 ㎡, 其中地上建筑面积160,100.43 ㎡,地 下建筑面积66,730.86 ㎡。

地上主要建设住宅145,744.48 ㎡,社区集中商业服务网点/商业10,060.58 ㎡, 物业管理及其他4,295.37 ㎡, 建设总套数1,330套。

建设道路硬化面积16,702.43 ㎡, 绿地面积25,233.52 ㎡, 配套建设给排水、供电、天然气、弱电、消防、暖通等基础设施；设置停车位1,802个，其中地上停车位110个，地下停车位1,692个；非机动车停车位2,194个。

(七)项目公益性及收益性

1、社会效益

目前，商丘市梁园区棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多。棚户区改造是改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件的利国利民的民心工程。棚户

区片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等产权资产，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。棚户区改造可以密切党与人民群众的感情，促进社会和谐。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区搬迁上楼，可以起到稳定民心的作用，进一步增强党和政府与人民群众的血肉联系。

2、经济效益

项目建设首先能带动区域相关产业发展。该项目所需各类材料、辅助设施和各类服务均可在当地解决，有利于促进建材、冶金、机械、建筑、运输、装饰和城市基础设施等多种产业发展，激活相关产品和服务企业，包括增加社会就业机会，加快经济发展和社会进步。

项目建成后将改善商丘城市形象，进一步带动相关产业的发展，促进当地经济和社会发展，刺激当地商业、服务业的发展，为当地的产业发展带来商机， 对当地的招商引资及拉动经济增长具有深远影响。

3、收益性

根据《专项评价报告》,在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为235,575.96万元；计算的本息覆盖倍数为2.31。在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券

本息的项目相关收益为181,395.02万元；计算的本息覆盖倍数为1.30。本项目项目收益与融资平衡情况总体评价结果为1.73倍。

经核查，首先，项目融资采用组合融资方式，组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，符合相关法律法规。其次，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。本所律师认为本项目具有一定的收益性。

(八)实施进度安排

本项目实施进度主要为拆迁补偿和安置区建设两部分，拆迁补偿部分由商丘市人民政府与拆迁居民逐步签订协议，并发放补偿款。安置区建设采用异地安置方式，安置房的建设受拆迁居民搬迁进度的影响，本项目建设期36个月。为加速建设进度，缩短建设周期，各子项勘察设计、施工图设计、拆迁及场地准备、土建施工、设备安装及调试等可交叉甚至融合进行。

(九)项目立项审批情况

该项目申请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，该项目目前取得的批复手续如下：

1、立项审批

2018年4月28日，商丘市发展和改革委员会作出《关于商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目建议书的批复》(商发改城镇〔2018〕7号),原则同意商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔

新庄城中村改造项目建议书，并对项目建设规模及内容、建设地点、总投资及资金来源等进行批复。

2018年5月22日，商丘市发展和改革委员会作出《关于商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》(商发改城镇〔2018〕20号),原则同意商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目可行性研究报告，并对项目建设规模及内容、建设地点、总投资及资金来源、建设期限等进行批复。

2022年11月2日，商丘市梁园区财政局向商丘市财政局报送《关于2018年董井、张柿园、乔新庄城中村改造项目重大事项变更的请示》,经区政府批准，梁园区拟向河南省财政厅申请对2018年董井、张柿园、乔新庄城中村改造项目进行重大事项变更，其中项目单位由梁园区住房保障中心调整为商丘市融城建设管理有限公司，项目资金来源由原申请政府专项债券为主变为申请政府专项债券+市场化融资。

同日，商丘市财政局向河南省财政厅提交《商丘市财政局关于梁园区2018 年董井、张柿园、乔新庄城中村改造项目重大事项变更的备案报告》,明确该 项目作如下重大事项变更：一是项目单位由梁园区住房保障中心变更为商丘市 融城建设管理有限公司；二是项目投融资模式由原申请政府专项债券为主变变更为“债贷结合”模式。

2023年2月17日，商丘市梁园区发展和改革委员会作出《关于同意商丘市梁园区2018年董井、张柿园、乔新庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》(梁发改〔2023〕15号),载明，同意该项目变更如下：一是资金来源变更为

财政资金、政府专项债券及市场化融资相结合方式；二是项目主体由商丘市梁安保障房开发有限公司变更为商丘市融城建设管理有限公司，其他事项不变。

2、用地审批

2018年5月11日，商丘市国土资源局作出《关于梁园区棚户区改造计划安置房项目用地规划的审查意见》(商国土资函〔2018〕128号),梁园区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目所占地块均位于允许建设区，符合《商丘市中心城区土地利用总体规划(2010-2020年)》。

3、规划审批

2018年7月6日，商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目取得商丘市城乡规划局核发的《建设用地规划许可证》(地字第〔2018〕梁10号),载明，用地单位为商丘市梁园区住房保障中心，用地项目名称为商丘市梁园区张柿园董井乔新庄城中村改造项目(A区-01-01地块),用地位置为滨河路南，平原路东、殷桥路北，用地性质为二类居住用地。

4、环评审批

2018年5月18日，商丘市环境保护局梁园区分局作出《关于商丘市梁安保障房开发有限公司商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目环境影响报告表的审批意见》(商梁环审〔2018〕35号),原则同意按照该《报告表》中所列项目的性质、规模等内容进行建设。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔

新庄城中村改造项目已取得项目建议书批复、可研批复及变更批复、用地审查 意见、建设用地规划许可证、环评批复相关审批手续，且上述项目手续真实有 效；商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目已取 得项目已向河南省财政厅提交重大事项备案变更报告，尚待主管部门同意批复 后实施。

(十)项目收益与融资自求平衡

根据《专项评价报告》,商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目政府专项债券资金相关收益通过土地出让收入相关专项收 入实现。根据项目资金平衡分析结果，专项债券存续期内可用于偿还债券本息 的项目相关收益为235,575.96万元；计算的本息覆盖倍数为2.31。本息覆盖倍 数具体计算明细如下表。

专项债券资金还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			**项目收益**
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2019年		1,535.85	1,535.85	
2020年		1,779.02	1,779.02	
2021年		1,887.92	1,887.92	
2022年		2,010.72	2,010.72	
2023年	37,245.00	2,609.72	39,854.72	
2024年	11,000.00	1,598.97	12,598.97	
2025年		1,415.80	1,415.80	78,525.32
2026年	3,000.00	1,366.90	4,366.90	78,525.32
2027年	5,500.00	1,244.10	6,744.10	78,525.32

2028年		1170.20	1170.20	
2029年	29,255.00	585.10	29,840.10	
合计	86,000.00	16,034.09	102,034.09	235,575.96
本息覆盖倍数	2.31			

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

2、商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目 市场化融资相关收益为项目建成后的定向开发安置房、配套商业及地下车位等 资产出售收入，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 181,395.02万元；计算的本息覆盖倍数为1.30。本息覆盖倍数具体计算明细如 下表：

市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020年		3,412.50	3.412.50	
2021年		6,825.00	6.825.00	
2022年		6,825.00	6,825.00	
2023年		6,825.00	6.825.00	
2024年		6,825.00	6,825.00	
2025年	105,000.00	3,412.50	108,412.50	54,180.12
2026年				54,615.91
2027年				72,598.99
合计	105,000.00	34,125.00	139,125.00	181,395.02
本息覆盖倍数	1.30			

综上，上述项目收益与融资平衡情况总体评价结果为1.73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，本所律师认为本项目实施债贷组合融资筹措项目资金，符合组合 融资相关规定。本项目有充分的偿债能力，项目相关预期收益能够合理保障偿 还融资本金和利息。

二、张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目的中介机构及文件

(一)律师事务所及《法律意见书》

本所为商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》(证号：31410000MD0187183C),且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》,且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

(二)会计师事务所及《专项评价报告》

河南豫华会计师事务所有限公司为商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具了《专 项评价报告》。

河南豫华会计师事务所有限公司现持有商丘市市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码：91411400676728472T), 持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》;经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。河南豫华会计师事务所有限公司及经办会计

师 具备为商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目进 行专项评价的业务资格。

三 、张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目的法律风险及控制措施

商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村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等。

针对该风险，项目实施单位可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，实现建设周期全流程嵌入式风险管理，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、地下文物的保护、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；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，该项目实施时应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，项目实施单位应严格监察工作，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、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、政策转变风险及控制措施

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，只能从其他渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其他补偿等。

5、募集资金风险及控制措施

投资估算不可避免地会存在偏差，同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，若出现实际投资超投资估算的情况，则可能影响本项目的如期完成。

针对该风险，根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费用；测算各项资金当年的数额亦留有一定余地。在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整募集资金策略和方式。

6、影响融资平衡结果的风险及控制措施

首先，商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目后续收益来源主要是经营性收入等，受宏观经济形势等因素影响较大。若宏观经济发展不及预期，项目发展受限，可能会影响项目后续收益水平，致使相应年度收入规模不及预期。其次，该项目专项债券还本付息的资金来源主要是经营性收入。以上收益具有大额性、分散性和长期性等特点，若不能建立一套科学合理、及时透明的收益管控机制，对后续收益进行全面管理与追踪，可能会造成收益资金被挪用风险，直接影响后续的偿债进程，对项目推进产生较大影响。最后，受国内外宏观经济形势和国内经济政策变动的影响，资本市场利率水平可能产生不利变动，进而在本项目债权存续期限内影响项目的财务成木，可能使项目的财务成本超过预期水平，对项目的融资平衡产生较大影响。

针对收益实现规模与预期存在差异的风险问题，设计方案应经专家应多轮 缜密论证，保证该设计方案具有较强可行性与可操作性。针对项目收益资金的 后续监控问题，可以通过设立项目资金管理专户，由财政部门进行专项统一管 理，严格根据《资金管理办法》的相关要求进行后续操作。针对利率波动对项 目财务成本的影响问题，可通过合理调整使用债券资金的期限结构、还款方式 和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及 时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

四 、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：该项目是加快商丘市梁园区大棚户区改造，推 动商丘市梁园区的城乡一体化建设的重要组成部分，是贯彻落实国家、河南省 及商丘市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，也是城区发展建设工作中 的重大举措。本项目的实施改善商丘城市居民生活条件(特别是低收入居民的 居住生活条件),有利于维护社会稳定，代表广大人民群众的利益，是一项民 心工程、德政工程，对实现商丘市社会的总体发展目标具有重要意义。

经过分析论证，项目建设的生态、社会、经济效益均十分显著,将对当地社会、经济可持续发展起到巨大的促进作用，项目建设规模适当，建设条件和依托条件较好，建设方案合理，社会效益较好，总体方案切实可行。

(一)商丘市融城建设管理有限公司系依法设立并有效存续具有独立法人资格的国有企业，非为“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”,具有相应的民事权利能力和民事行为能力；依法设立，依法有效存续；经批准，可以从事本项目的建设经营、开发、综合利用。其作为商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目的项目单位，具 备申请使用政府专项债券资金的主体资格。

(二)项目具备公益性及一定收益性，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立项批准手续或初步批准手续，立项批准手续真实有效。

(三)项目资产独立性基本能够得到保障，项目收入来源合法合规，属于财政收入。

(四)为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。

(五)该项目为政府投资建设实物安置保障房结合项目单位市场化运作的模式实施的，项目实施主体已采取必要的风险控制措施，项目收益相对稳定，项目收益不足偿还使用债权资金的风险可控。

本法律意见书一式陆份，每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文，为《上海市浩信(郑州)律师事务所关于商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目的法律意见书》签字页)

上海市浩信(郑州)律师事务所

负责人：

经办律师

2019 年 2 月 20 日

北京市盈科（郑州）律师事务所
关于商丘市梁园区王寨城中村改造项目的法律意见书

中国　　郑州

河南省郑东新区东风南路与商鼎路交汇处文化产业大厦18层

电话：　0371-56157888　　邮编：450000

网址：www.yingkelawyer.com

北京市盈科（郑州）律师事务所
关于商丘市梁园区王寨城中村改造
项目的法律意见书

2020 盈郑州意字第 011-1 号

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“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〕25 号文”）、《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，以下简称“财库〔2015〕83 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”）、《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，以下简称“财预〔2018〕28 号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，北京市盈科（郑州）律师事务所接受委托，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，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

第一章　释义.....1

第二章　律师声明.....2

第三章　正文.....3

一、项目基本情况.....3

三、项目单位.....5

三、项目审批情况.....5

四、列入棚改计划情况.....6

五、项目收益与融资自求平衡.....6

六、相关中介机构及文件.....6

第四章　总体结论性意见.....7

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	商丘市梁园区王寨城中村改造项目
2	本所	指	北京市盈科（郑州）律师事务所
3	豫华会所	指	河南豫华会计师事务所有限公司
4	《实施方案》	指	《商丘市梁园区王寨城中村改造项目实施方案》
5	《本法律意见书》	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于商丘市梁园区王寨城中村改造项目的法律意见书》
6	《专项评价报告》	指	《商丘市梁园区王寨城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
7	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章　律师声明

对于本法律意见书，本所作出如下声明：

一、本所及本所律师已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规、规范性文件发表法律意见。

二、本所及本所经办律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性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。

三、项目单位及相关方已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的项目审批手续等相关资料，并承诺其所提供的资料真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅，确认其所提供的资料真实、有效，无虚假记载及误导性陈述。

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

五、本所及本所律师仅就与商丘市梁园区王寨城中村改造项目有关的法律事项发表意见，并不对有关财务、审计、等专项事项发表意见。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、意见和结论，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

六、本所及经办律师同意将本法律意见书作为商丘市梁园区王寨城中村改造项目申请使用政府专项债券资金及后续发行的申报法律文件，即供本项目申请专项债券及后续发行使用，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第三章　正文

基于上述释义与律师声明，本所律师现就商丘市梁园区王寨城中村改造项目等相关方面发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期债券募集资金将用于商丘市梁园区王寨城中村改造项目。项目具体情况如下：

根据商丘市发展和改革委员会出具的《关于商丘市梁园区2018年大棚户区王寨城中村改造项目可行性研究报告的批复》（商发改城镇〔2018〕18号），商丘市梁园区王寨城中村改造项目位于商丘市梁园区高铁新城范围内，蓝光路以东，区间路以南，长征路以西，黄河路以北。本项目总用地面积 55314.81㎡，规划用地面积43830.15㎡。总建筑面积 184349.62㎡（扣除地下建筑面积 56603.96㎡，新建安置区总建筑面积为127745.66㎡），地上建筑面积 127745.66㎡，地下建筑面积56603.96㎡，其中：住宅建筑面积 124464.91㎡，物业管理及其他建筑面积3280.75㎡。项目总投资65842.5万元。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

推进棚户区的改造，是保障和改善民生、实现当地“住有所居”目标的重大举措，是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。推进棚户区改造，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，也是国家为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件作出的重大决策，对提升城市居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

实施棚户区改造，不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。

本项目的实施，将提高城市土地集约利用水平，提升城市形象。项目建成后，将形成一处房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区，对建设和谐社会、促进经济社会协调发展具有十分重要的意义。

此外，棚户区改造本身就可以增加保障房建设，同时在有条件的城市，也可以增加普通商品房供给，这对于平抑过快上涨的房价有积极作用。

2、收益性

根据《专项评价报告》，商丘市梁园区王寨城中村改造项

目的收益来源于土地出让收入等，在本项目收益和现金流入预测所依据的各种假设前提下，债券存续期内，相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡，项目具有一定的收益性。

三、项目单位

商丘市梁园区王寨城中村改造项目的项目单位为商丘市梁园区住房保障中心。

本所律师认为：商丘市梁园区住房保障中心系依法设立的梁园区人民政府工作部门，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

三、项目审批情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，商丘市梁园区王寨城中村改造项目已取得的批复文件如下：

批复文件	文号	批复单位	批复时间
项目建议书批复	商发改城镇〔2018〕6号	商丘市发展和改革委员会	2018年4月28日
可研批复	商发改城镇〔2018〕18号	商丘市发展和改革委员会	2018年5月22日
用地规划审查意见	商国土资函〔2018〕128号	商丘市国土资源局	2018年5月11日
环评批复	商梁环审〔2018〕36号	商丘市环境保护局梁园分局	2018年5月18日
建设用地规划许可证	地字第〔2016〕27号	商丘市城乡规划局	2018年6月15日

本所律师认为，商丘市梁园区王寨城中村改造项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

四、列入棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室发布的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达2018年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46号），商丘市梁园区王寨城中村改造项目已被纳入国家棚户区改造项目计划。

五、项目收益与融资自求平衡

根据《专项评价报告》，在商丘市梁园区王寨城中村改造项目收益和现金流入预测所依据的各种假设前提下，债券存续期内，相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

六、相关中介机构及文件

（一）审计机构及《专项评价报告》

豫华会所为本项目出具《专项评价报告》。豫华会所现持有商丘市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91411400676728472T）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（证书编号：001257）。

《专项评价报告》的签字会计师凌霖和韩甜甜，分别持有证号为411300010007和410000750211注册会计师执业证书，且已通过历年年检。

本所律师认为，豫华会所系经批准依法设立且合法存续的有限公司，具备为本期债券使用出具专项评价报告的资质，签

字会计师具备相应的从业资格。

（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。本所系河南省司法厅批准设立，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000344978416D），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

本法律意见书的签字律师刘博和周莉伟，分别持有执业证号为：14101201410849187 和 14101201811019786 的《律师执业许可证》，均合法有效。

本所律师认为，本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用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。

第四章　总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）商丘市梁园区王寨城中村改造项目的项目单位商丘市梁园区住房保障中心系依法设立的梁园区人民政府工作部门，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

（二）本项目的实施是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，也是国家为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件作出的重大决策，对提升城市居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义；项目具有显著的公益性。

（三）商丘市梁园区王寨城中村改造项目已取得有关部门

的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

（四）商丘市梁园区王寨城中村改造项目已纳入国家棚户区改造项目计划，申请使用棚户区改造专项债券资金，合法合规。

（五）在会计师事务所对本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目在本期债券存续期内的预期收益能够与融资自求平衡。

（六）为本期债券申请提供专项服务的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均已通过历年年检，具备相应的从业资质。

综上，本所律师认为，本期债券符合相关法律法规及规范性文件的规定，不存在实质影响本期债券申请的法律障碍。

本法律意见书一式贰份，每份均具有同等法律效力。

（本页无正文，为《北京市盈科（郑州）律师事务所关于商丘市梁园区王寨城中村改造项目的法律意见书》之签章页）

北京市盈科（郑州）律师事务所（盖章）

经办律师：

刘　博

经办律师：

周莉伟

2020 年 3 月 3 日

律师事务所分所执业许可证

仅供商丘市申请地址变更专项使用

统一社会信用代码：31410000344978416D

北京市盈科（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 28 日

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000344978416D

北京市盈科（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 28 日

仅供商丘市申请地方政府专项债使用

本执业证书用软件打印软件Lodop6.0.5.6】输出

律师事务所分所登记事项

名　　称	北京市盈科（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区东风南路与商鼎路交汇处河南文化产业大厦18层
负 责 人	李曙衢
派驻律师	陶春华,李曙衢,张学文,
设立资产	31.27万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2015]第57号
批准日期	2015-06-10

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
称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住		年 月 日
所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供商厅市申请地方政府专项债使用

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2018.6.1至2019.5.31

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2019.6.1至2020.5.31

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

仅供商丘市申请地方政府专项债使用

执业机构 北京[illegible]律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201410849187

法律职业资格或律师资格证号 A20104101010631

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 07 23 日

持证人 刘博

性 别 男

身份证号 130433198310020318

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2018.6.1至2019.5.31

律师年度考核备案

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

执业机构 北京市[illegible]律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201[illegible]

法律职业资格或律师资格证号 A20144110250050

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 01月 25日

持证人 周羽佳

性 别 女

身份证号 410426199001530020

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	[illegible]
备案日期	自2019.6.15 至2020.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的法律意见书

郑锦专法意（2023）第11108号

致：民权县发展投资有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的专项法律顾问。

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 10
五、项目收益与融资平衡安排 10
六、有关中介机构及文件 11
七、项目风险提示及控制措施 12
八、结论性意见 14

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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）律师事务所关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的法律意见书》
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，对民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的法律文件，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、本法律意见书仅供民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）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。

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

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的项目单位为民权县发展投资有限公司，现持有民权县市场监督管理局核发的《统一社会信用代码证书》，具体如下：

公司名称：民权县发展投资有限公司

统一社会信用代码：91411421786217470K

法定代表人：陈舜禹

注册资本：100,000 万元

住所：民权县高新技术产业开发区（南华大道中段北侧 20 号）

成立日期：2006 年 3 月 20 日

经营范围：国有资产的投资、经营、管理；城市基础设施建设及水利基础设施建设项目的投资、经营、管理；土地整理开发；房地产开发；新型农村社区、保障房项目的投资、建设；房屋出租；农业综合开发；棚户区改造；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物或技术进出口除外）。

本所律师认为，民权县发展投资有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期征收范围为民权县原冷柜厂区域实施棚户区改造。拟征收房屋建筑面积35万㎡，征收户数1,846户。

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期共涉及 A01-02-03 安置地块，地块位于民权县安澜大道南侧、规划西立交北路东侧。

（二）建设规模与内容

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期规划用地面积40,975.78㎡(约合61.46亩),总建筑面积 139,252.46㎡，其中地上建筑面积104,752.46㎡，地下建筑面积34,500.00㎡。共设置安置住宅798套，建设规模与内容如下所示：

1、地上建筑

（1）建设住宅建筑面积97,848.58㎡，11/18层；

（2）建设综合服务设施建筑面积6,303.88㎡，主要包括便民店100.00㎡，物业管理用房550.00㎡，商业5,103.88㎡，配电室400.00㎡；

（3）建设屋顶水箱间及其他建筑面积600.00㎡。

2、地下建筑

配套建设地下建筑面积34,500.00㎡，主要用做地下车库和设备用房。同时完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、

燃气、通讯等配套基础设施。

（三）项目公益性

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益及土地价值，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，这将在一定程度上缓解当地土地趋紧现状，提高土地利用效益，推动民权县土地资源依法有效保护和合理利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平，同时将促进民权县经济社会又快又好发展。

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的建设是改善城市环境、提高城市形象，促进民权县经济发展的重要措施。实施安澜家苑安置房建设项目是民权县改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。本项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升民权县城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

本项目改造区域内居民房屋，大多建设较早，由于使用年限较长，存在破损严重、空间形象杂乱、治安和消防隐患大、排水

不畅、道路狭窄、路况较差等现象，居民生活环境极其堪忧，且周边的学校、幼儿园、文化设施、商店、医疗等服务设施基本没有，环卫设施落后、休闲娱乐设施缺乏，给居民的生产、生活带来极大不便。居民要求改变当前“脏、乱、差”生活局面的呼声日益强烈，要求住进设施完善、环境优美的新型小区，早日“出棚进楼”。

通过实施安澜家苑安置房建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，项目的实施是民权县县委、县政府心系百姓、关注民生、改善民生的重大举措，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

经核查，本所律师认为，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期具有社会公益性。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

2023 年 11 月 15 日，民权县发展和改革委员会作出《关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期可行性研究报告的批复》（民发改〔2023〕238 号），原则同意民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进

行批复。

经核查，本所律师认为，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组于2022年1月21日印发的《关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期对应的民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目被纳入2022年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期总投资46,604.61万元，申请债券资金总额35,000.00万元。

根据《专项评价报告》，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期具有一定的收益性，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》

本所为民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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》

和信会所为民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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民权县原

冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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，民权县发展投资有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期申请政府专项债券资金的主体资格。

2、民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期具有社会公益性。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、民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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、民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期具有一定的收益性，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、民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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、为民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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）律师事务所关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的法律意见书》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 11 月 17 日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604O7F

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

仅供申请河南省地方政府专项债券资金项目使用

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000MD0160407F

上海锦天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022年02月21日

仅供申请河南省内律师事务所分所备案项目使用

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	张文风，武英林，聂龙，李淑霞，孙[illegible]，梦琳，李韬，刘睿，焦钟，贾云龙，[illegible]文，范玉顺，姚文锋，张效棋，[illegible]，[illegible]
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供申请设立律师事务所使用 复印无效

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
		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
派驻律师	田兵、秦聪、 蔡波、李喆、倪志强 邵曙光、陈思静 袁顺均。	年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		2022 年 2 月 22 日
		年 月 日
	张基保	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
		年 月 日

仅用于上海锦天城（郑州）律师事务所申请设立河南自由贸易试验区郑州片区分所备案

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度 zzssfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日 zzssfj

考核年度	2022年度 zzssfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2023年5月31日至2024年5月31日 zzssfj

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

SHANGHAI TIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 上海市天诚（郑州）律师事务所
由郑州市律师协会指导 郑州市律师事务所分所年度检查考核专用章

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 [illegible] 月 [illegible] 日

持证人 胡营

性 别 男

身份证号 [illegible]

仅供申请河南省地方证券金融项目使用

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	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	A20114408820181
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2020年 月 日

持证人	任亦娟
性别	女
身份证号	410882198610034541

河南省司法厅

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

仅供申请河南省地方政府专项债券资金项目使用

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目的
法律意见书

致：柘城县住房保障中心

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目录

第一部分引言 3
一、释义 3
二、律师声明事项 3
第二部分正文 5
一、项目单位的主体资格 5
二、项目基本情况 5
三、项目审批情况 8
四、纳入国家棚改计划 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》	《柘城县鲍刘庄城中村改造安置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）律师事务所关于柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目的法律意见书》
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，对柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的项目手续资料。

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

5、本所及本所经办律师仅就柘城县鲍刘庄城中村改造安置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柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供柘城县鲍刘庄城中村改造安置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

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目的实施单位为柘城县住房保障中心，柘城县住房保障中心现持有柘城县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：柘城县住房保障中心

统一社会信用代码：12411424418548364U

住所：河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼

法定代表人：刘子书

经费来源：财政补助（财政补助收入、事业收入）

开办资金：2 万元

举办单位：柘城县住房和城乡建设局

有效期：自 2023 年 2 月 17 日至 2028 年 02 月 16 日

登记管理机关：柘城县事业单位登记管理局

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。房地产租赁登记备案、房地产管理、物业管理。

经核查，本所律师认为，柘城县住房保障中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县鲍刘庄城中村改造安置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）建设规模与内容

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目征收范围为武陵山路西侧，未来大道南侧。柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目安置小区位于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧。

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目规划总用地面积21,277.68 ㎡（约31.92亩），总建筑面积78,069.64㎡，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为480户，建设安置住房面积57,000.00㎡，可居住1,556人。户型设计为：80.00～140.00㎡。容积率2.78，绿化率25.00%，建筑密度23.31%。地上主要建设住宅、公厕、配套用房、门卫、消防水箱间等；地下主要建设地下停车位及储藏室等。配套建设电气、给排水、暖通、消防、大门、围墙、绿化等配套基础设施。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。

（三）项目公益性

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目的建设对于改善民生、加快城乡一体化建设效益明显。一方面，通过本项目的实施，将为区域内土地综合整治打下基础，加快柘城县保障性安居工程建设进程，对推动城区、中心乡镇、一般乡镇梯度发展的城乡一体化格局的形成，促进城乡统筹、协调发展和柘城县经济社会跨越式发展，形成良好的城乡格局和空间发展态势起到积极作用。通过项目的实施，改善了当地农民生产、生活条件，改善生活居住环境，并通过新建安置房、安置农民就业、养老保险、医疗保险等方式维护社会稳定等方面发挥了积极作用。另一方面，通过对现

有区域进行综合治理，将使目前区域空气质量明显改善，居民身心健康得到更好保证，潜在的环境效益和社会效益十分明显。

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目的建设可有效加快保障性安居工程的开发建设步伐。一方面，本项目通过城中村改造整治，将为实现既定的经济目标和任务提供良好的平台，更好地构建城市的框架，聚集人口，提高城乡的承载力、辐射力和吸引力，为柘城的外延拓展提供有力的基础条件，带动城乡经济持续协调发展，提高城市综合竞争力和在中原城市群中的战略地位。另一方面，该项目的建设将有利于促进柘城县城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路交通网络，有利于区域内土地综合整治，改善柘城县的投资环境和人居环境，加快和推进城乡一体化建设、保障性安居工程建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距，为柘城县的外延拓展提供有力的基础条件；同时，道路、通信、供水等基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，拉动柘城 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。

经核查，本所律师认为，柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2021 年 2 月 15 日，柘城县发展和改革委员会作出《关于对柘城县鲍刘庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕20 号），原则同意《柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目可行性研究报告》，并对项目区域及内容、项目总投资及资金来源、项目工期进行批复。

（二）用地审批

2021 年 1 月 14 日，柘城县住房保障中心取得柘城县自然资源局核发的《不动产权证书》(豫 2021 柘城县不动产去第 0000484 号），载明，权利人为柘城县住房保障中心，坐落于河南省商丘市柘城县武陵山路西侧，权力类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积为 14,735 ㎡。

（三）规划审批

2020 年 11 月 20 日，柘城县住房保障中心取得柘城县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 411424202011230028 号），载明，项目名称为柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目，建设单位名称为柘城县住房保障中心，项目拟选用地位置为柘城县武陵山路西侧、洪泽湖路北侧，拟用地面积约 14,734.66 ㎡。

2020 年 11 月 23 日，柘城县住房保障中心取得柘城县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第

411424202011230028 号），载明，用地单位为柘城县住房保障中心，用地项目名称为柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目，批准用地机关为柘城县人民政府，用地位置为柘城县武陵山路西侧、洪泽湖路北侧，用地面积为 14,734.66 ㎡，土地用途为居住用地，土地取得方式为划拨。

（四）环评审批

2021 年 8 月 26 日，柘城县环境保护局作出《关于柘城县住房保障中心申请批复对柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目环境影响评价意见的复函》，该项目属于豁免类别，不再办理环境影响评价手续。

经核查，本所律师认为，柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目已取得可研批复、不动产权证书、建设项目用地预审与选址意见书及建设用地规划许可证、环评豁免复函相关审批手续，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

四、纳入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日印发的《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目被纳入 2021 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，柘城县鲍刘庄城中村改造安置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

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目总投资24,000万元，拟申请债券资金总额19,000万元。

根据《专项评价报告》，柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目收益通过土地出让收入相关专项收入实现，项目具有一定收益性。根据项目资金平衡分析结果，柘城县鲍刘庄城中村改造安置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，柘城县鲍刘庄城中村改造安置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》

本所为柘城县鲍刘庄城中村改造安置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柘城县鲍刘庄城中村改造安置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》

和信会所为柘城县鲍刘庄城中村改造安置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柘城县鲍刘庄城中村改造安置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，柘城县住房保障中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、柘城县鲍刘庄城中村改造安置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、柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目已取得可研批复、不动产权证书、建设项目用地预审与选址意见书及建设用地规划许可证、环评豁免复函相关审批手续，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

4、柘城县鲍刘庄城中村改造安置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、柘城县鲍刘庄城中村改造安置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、为柘城县鲍刘庄城中村改造安置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）律师事务所关于柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目的法律意见书》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：

任苏娟

翟垒斌

2022 年 9 月 28 日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604075

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

仅供申请地方政府专项债项目使用

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：31410000MD01604071

上海锦天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022年02月25日

仅供申请地方政府专项债项目使用

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	张文民, 武英林, 聂龙, 李淑霞, 孙乐, 李梦琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 王圣文, 范玉顺, 姚文锋, 张效棋, 王志华, 马
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供申请地方政府专项债项目使用

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
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
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	

仅供申请地方政府专项资金使用

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 14101201411673759

法律职业资格或律师资格证号 A20114400820181

发证机关 [illegible]省司法厅

发证日期 2020年 [illegible]月 [illegible]日

持证人 任苏娟

性 别 女

身份证号 410882198610034541

仅供申请地方政府专项债项目使用

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

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　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　14101202010251479

法律职业资格或律师资格证号　A20144109282889

发证机关　河南省司法厅

发证日期　2020年　1月　日

持证人　翟纵横

性　别　男

身份证号　410928199303014251

仅供申请地方政府专项债项目使用

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	专用章
备案机关	
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	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

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于柘城县毛王社区一期城中村改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于柘城县毛王社区一期城中村改造项目的
法律意见书

致：柘城县住房保障中心

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任柘城县毛王社区一期城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言 3
一、释义 3
二、律师声明事项 3
第二部分 正文 5
一、项目单位的主体资格 5
二、项目基本情况 5
三、项目审批情况 7
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》	《柘城县毛王社区一期城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县毛王社区一期城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对柘城县毛王社区一期城中村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的项目手续资料。

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

5、本所及本所经办律师仅就柘城县毛王社区一期城中村改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为柘城县毛王社区一期城中村改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供柘城县毛王社区一期城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

柘城县毛王社区一期城中村改造项目的项目单位为柘城县住房保障中心，柘城县住房保障中心现持有柘城县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：柘城县住房保障中心

统一社会信用代码：12411424418548364U

住所：河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼

法定代表人：刘子书

经费来源：财政补助（财政补助收入、事业收入）

开办资金：2 万元

举办单位：柘城县住房和城乡建设局

有效期：自 2023 年 2 月 17 日至 2028 年 02 月 16 日

登记管理机关：柘城县事业单位登记管理局

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。房地产租赁登记备案、房地产管理、物业管理。

经核查，本所律师认为，柘城县住房保障中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县毛王社区一期城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地址

柘城县毛王社区一期城中村改造项目位于太行山路东侧，玄

武湖路北侧。

（二）建设规模与内容

柘城县毛王社区一期城中村改造项目此次征收涉及村民275户、825人，征收房屋建筑面积68,900㎡，可以出让土地360亩。项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于太行山路东侧，玄武湖路北侧。规划总用地面积21,231.25㎡（31.847亩），总建筑面积63,300㎡，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为528户，可居住1,584人（每户均按3人计算）。户型设计为：80～140㎡。

（三）项目公益性

柘城县毛王社区一期城中村改造项目的建设对于改善民生、加快城乡一体化建设效益明显。一方面，通过本项目的实施，将为区域内土地综合整治打下基础，加快柘城县保障性安居工程建设进程，对推动城区、中心乡镇、一般乡镇梯度发展的城乡一体化格局的形成，促进城乡统筹、协调发展和柘城县经济社会跨越式发展，形成良好的城乡格局和空间发展态势起到积极作用。通过项目的实施，改善了当地农民生产、生活条件，改善生活居住环境，并通过新建安置房、安置农民就业、养老保险、医疗保险等方式维护社会稳定等方面发挥了积极作用。另一方面，通过对现有区域进行综合治理，将使目前区域空气质量明显改善，居民身心健康得到更好保证，潜在的环境效益和社会效益十分明显。

柘城县毛王社区一期城中村改造项目的建设可有效加快保

障性安居工程的开发建设步伐。一方面，本项目通过城中村改造整治，将为实现既定的经济目标和任务提供良好的平台，更好地构建城市的框架，聚集人口，提高城乡的承载力、辐射力和吸引力，为柘城的外延拓展提供有力的基础条件，带动城乡经济持续协调发展，提高城市综合竞争力和在中原城市群中的战略地位。另一方面，该项目的建设将有利于促进柘城县城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路交通网络，有利于区域内土地综合整治，改善柘城县的投资环境和人居环境，加快和推进城乡一体化建设、保障性安居工程建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距，为柘城县的外延拓展提供有力的基础条件；同时，道路、通信、供水等基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，拉动柘城 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。

经核查，本所律师认为，柘城县毛王社区一期城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2020 年 11 月 17 日，柘城县发展和改革委员会作出《关于

对柘城县毛王社区一期城中村改造安置项目申请立项的批复》（柘发改〔2020〕162号），原则同意柘城县毛王社区一期城中村改造安置项目立项，并对项目区域及内容、项目总投资及资金来源进行批复。

2020年2月15日，柘城县发展和改革委员会作出《关于对柘城县毛王社区一期城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕23号），原则同意《柘城县毛王社区一期城中村改造安置项目可行性研究报告》，并对项目区域及内容、项目总投资及资金来源、项目工期进行批复。

（二）用地审批

2020年1月6日，柘城县住房保障中心取得柘城县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫2021柘城县不动产权第0000026号），载明，权利人为柘城县住房保障中心，坐落于河南省商丘市柘城县太行山路东侧、玄武湖路北侧，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积为21,231.25㎡。

（三）规划审批

2020年11月20日，柘城县住房保障中心取得柘城县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第411424202011200006号），载明，项目名称为柘城县毛王社区一期城中村改造安置项目，建设单位名称为柘城县住房保障中心，项目拟选位置于柘城县太行山路东侧、玄武湖路北侧，拟用地面

积约21,231.25㎡。

2020年11月23日，柘城县住房保障中心取得柘城县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第411424202011230030号），载明，用地单位为柘城县住房保障中心,用地项目名称为柘城县毛王社区一期城中村改造安置项目,批准用地机关为柘城县人民政府,用地位置于柘城县太行山路东侧、玄武湖路北侧，用地面积为21,231.25㎡，土地用途为居住用地，土地取得方式为划拨。

（四）环评审批

2021年8月26日，柘城县环境保护局作出《关于柘城县住房保障中心申请批复对柘城县毛王社区一期城中村改造项目环境影响评价意见的复函》，该项目属于豁免类别，不再办理环境影响评价手续。

经核查，本所律师认为，柘城县毛王社区一期城中村改造项目已取得立项批复、可研批复、不动产权证书、建设项目用地预审与选址意见书及建设用地规划许可证及环评豁免复函相关审批手续，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

四、纳入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7日印发的《关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），柘城县毛王社区一期

城中村改造项目被纳入2021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，柘城县毛王社区一期城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

柘城县毛王社区一期城中村改造项目总投资21,296万元，拟申请债券资金总额17,000万元。

根据《专项评价报告》，柘城县毛王社区一期城中村改造项目收益通过土地出让收入相关专项收入实现，项目具有一定收益性。根据项目资金平衡分析结果，柘城县毛王社区一期城中村改造项目的本息资金覆盖率大于“1.3”。

经核查，本所律师认为，柘城县毛王社区一期城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为柘城县毛王社区一期城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为柘

城县毛王社区一期城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为柘城县毛王社区一期城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为柘城县毛王社区一期城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）流动性风险

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

（二）工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，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，柘城县住房保障中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县毛王社区一期城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、柘城县毛王社区一期城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、柘城县毛王社区一期城中村改造项目已取得立项批复、可研批复、不动产权证书、建设项目用地预审与选址意见书及建设用地规划许可证及环评豁免复函相关审批手续，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

4、柘城县毛王社区一期城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和

融资自求平衡。

5、柘城县毛王社区一期城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为柘城县毛王社区一期城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县毛王社区一期城中村改造项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：_____

李　韬

经办律师：_____

刘　睿

_____

任苏娟

2021 年 8 月 30 日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604O7F

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2026 年 04 月 29 日

No. 00005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

证号 31410000MD01604075

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

律师事务所分所登记事项

名　　称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负 责 人	李韬
派驻律师	李韬,赵钧,刘音,
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层 2017.3	年 月 日
		年 月 日
住所		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（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
		年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构

执业证类别

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

持证人

性　别

发证机关

身份证号

发证日期　　年　　月　　日

上蔡县大地（郑州）律师事务所

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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	A20114460020101
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2016 年 11 月

持证人	任苏娟
性别	女
身份证号	410823198810052543

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

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	专用章
备案日期	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	专用章
备案日期	2021.5.15至2022.5.31

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于柘城县学府洋房棚户区改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于柘城县学府洋房棚户区改造项目
的法律意见书

致：柘城县住房保障中心

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任柘城县学府洋房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 5
三、项目审批情况 7
四、纳入国家棚改计划 7
五、项目收益与融资平衡安排 9
六、有关中介机构及文件 9
七、项目风险提示及控制措施 10
八、结论性意见 12

第一部分 引言

一、释义

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》	《柘城县学府洋房棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县学府洋房棚户区改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对柘城县学府洋房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柘城县学府洋房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柘城县学府洋房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、本法律意见书仅供柘城县学府洋房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

柘城县学府洋房棚户区改造项目的实施单位为柘城县住房保障中心，柘城县住房保障中心现持有柘城县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：柘城县住房保障中心

统一社会信用代码：12411424418548364U

住所：河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼

法定代表人：刘子书

经费来源：财政补助（财政补助收入、事业收入）

开办资金：2 万

举办单位：柘城县住房和城乡规划建设管理局

有效期：自 2018 年 02 月 27 日至 2023 年 02 月 27 日

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。房地产租赁登记备案房地产管理物业管理

本所律师认为，柘城县住房保障中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县学府洋房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

（一）建设内容

柘城县学府洋房棚户区改造项目征收范围位于余河坡西侧，惠阳路南侧。安置小区拟建于新余河坡西侧，向阳路北侧。本项

目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式，规划总用地面积 14,667.00 ㎡（约 22 亩），总建筑面积 60,000.00 平方米，建设安置住房 500 套。

（二）项目公益情况

城中村改造项目可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正，可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整，可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目的实施使改善民生、加快城乡一体化建设效益明显。本项目的实施，将为区域内土地综合整治打下基础，加快柘城县保障性安居工程建设进程，对推动城区、中心乡镇、一般乡镇梯度发展的城乡一体化格局的形成，促进城乡统筹、协调发展和柘城县经济社会跨越式发展，形成良好的城乡格局和空间发展态势起到积极作用。通过项目的实施，改善了当地农民生产、生活条件，改善生活居住环境，并通过新建安置房、安置农民就业、养老保险、医疗保险等方式维护社会稳定等方面发挥了积极作用。通过对现有区域进行综合治理，将使目前区域空气质量明显改善，居民身心健康得到更好保证，潜在的环境效益和社会效益十分明显。本项目可有效加快保障性安居工程的开发建设步伐，为实现既定的经济目标和任务提供良好的平台，更好地构建城市的框架，聚集人口，提高城乡的承载力、辐射力和吸引力，条件，带动城乡经济持续协调

发展，提高城市综合竞争力和在中原城市群中的战略地位。该项目的建设将极大的促进柘城县城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路交通网络，有利于区域内土地综合整治，改善柘城县的投资环境和人居环境，加快和推进城乡一体化建设、保障性安居工程建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距，为柘城县的外延拓展提供有力的基础条件；同时，道路、通信、供水等基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，拉动柘城 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。城中村改造项目解决了 480 户城市城中村家庭的住房难题，有利于社会的稳定与和谐发展；完善了柘城县城区基础设施，改善城市的住宅条件；通过项目建设聚集人气，促进柘城县土地的迅速升值。因此，本项目具有一定的社会公益性。

经核查，本所律师认为，柘城县学府洋房棚户区改造项目符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 8 月 16 日，柘城县发展和改革委员会作出《关于柘城县学府洋房棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改

〔2022〕94 号），原则同意柘城县徐园城中村改造项目柘城县学府洋房棚户区改造项目建设，并对项目区域及内容、总投资及资金来源等进行批复。

（二）用地审批

2016 年 12 月 21 日，柘城县房地产管理局取得柘城县国土资源局核发的《不动产权证书》（豫(2016)柘城县不动产权第0000025 号），载明，权利人为柘城县房地产管理局，坐落于河南省商丘市柘城县城关镇南西，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积为 14,755.17 ㎡。

（三）规划审批

2016 年 11 月 18 日，柘城县房地产管理局取得柘城县城乡规划中心核发的《建设用地规划许可证》（地字柘新规(2016)C-0005 号），载明，用地单位为柘城县房地产管理局，用地项目名称为柘城县学府洋房城市棚户区改造，用地位置于民主路南侧余河坡西侧，用途性质为居住，用地面积为 14,755.17 ㎡。

经核查，本所律师认为，柘城县学府洋房棚户区改造项目已取得可研批复、不动产权证书、建设用地规划许可证相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

四、纳入国家棚改计划

根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅于 2015 年 1 月 30 日印发的《关于下达 2015 年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫建住保〔2014〕4 号），柘城县学府洋房棚

户区改造项目被纳入 2015 年河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，柘城县学府洋房棚户区改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

柘城县学府洋房棚户区改造项目总投资 21,000.00 万元，计划申请债券资金 16,800.00 万元。

根据《专项评价报告》，柘城县学府洋房棚户区改造项目收益通过土地出让收入实现，项目具有一定收益性，根据项目资金平衡分析结果，柘城县学府洋房棚户区改造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，柘城县学府洋房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。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为柘城县学府洋房棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为柘

城县学府洋房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》

和信会所为柘城县学府洋房棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为柘城县学府洋房棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、流动性风险

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

2、利率风险

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

3、投资测算及收入测算不准确

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

4、税务风险

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

（二）风险控制措施

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度。遵循审慎原则、收益性原则、规模控制原则。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、影响融资平衡结果的风险及控制措施

按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券

收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、政策风险的控制措施

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

八、结论性意见

1、柘城县住房保障中心为在中国境内依法设立具有法人资格的机关单位，具备以柘城县学府洋房棚户区改造项目申请债券的主体资格。

2、柘城县学府洋房棚户区改造项目符合法律规定，该项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、截至本《法律意见书》出具之日，柘城县学府洋房棚户区改造项目已取得可研批复、不动产权证书、建设用地规划许可证相关审批手续，且项目审批手续真实有效。

4、柘城县学府洋房棚户区改造项目尚待纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

5、柘城县学府洋房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。

6、为柘城县学府洋房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《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县学府洋房棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李　韬

经办律师：

任苏娟

翟垒斌

2022 年 9 月 30 日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604O7F

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2026 年 04 月 29 日

No. 00005877

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

[redacted]天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022年02月02日

律师事务所分所登记事项

名　　称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层
负 责 人	李韬
派驻律师	张文凤，武芙蓉，聂龙，李振霞，孙冰，王梦琳，李韬，刘睿，焦钟，贾云龙，王喜文，范玉顺，姚文锋，张效模，王志华，[illegible]
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 律师事务所分所年度检查考核专用章
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	

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	专用章
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构

执业证类别

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关

发证日期

年 月 日

姓名

性别

身份证号

上海市司法局

SHANGHAI JUSTICE BUREAU (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

上海大成(郑州)律师事务所

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	

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	

克谨字法意【2023】第012号

柘城县余井二期城中村改造项目

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

关于柘城县余井二期城中村改造项目

的法律意见书

致：柘城县房产服务中心

河南克谨律师事务所受托担任柘城县余井二期城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据《中华人民共和国预算法》、《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）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）等有关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言 3
一、释义..... 3
二、律师声明事项..... 3
第二部分 正文 6
一、项目单位主体资格..... 6
二、项目基本情况..... 6
三、项目审批情况..... 7
四、项目公益性..... 8
五、项目收益与融资平衡安排 9
六、有关中介机构及文件..... 9
七、法律风险管理评估..... 10
八、结论性意见..... 12

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《柘城县余井二期城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于柘城县余井二期城中村改造项目的法律意见书》
县发改委	柘城县发展和改革委员会
县资源局	柘城县自然资源局
本项目	柘城县余井二期城中村改造项目
日昇会所	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，对柘城县余井二期城中村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所及本所经办律师出具本法律意见书依赖于项目单位向本所提供的文件资料。为出具本法律意见书，本所假设：项目单位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柘城县余井二期城中村改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为柘城县余井二期城中村改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7. 本法律意见书仅供柘城县余井二期城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

柘城县余井二期城中村改造项目的项目单位为柘城县房产服务中心，柘城县房产服务中心现持有柘城县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，载明如下基本信息：

名称：柘城县房产服务中心

统一社会信用代码：12411424418548364U

住所：河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼

法定代表人：刘子书

经费来源：财政补助收入、事业收入

开办资金：￥2 万元

举办单位：柘城县住房和城乡建设管理局

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。房地产租赁登记备案、房地产管理、物业管理。

经核查，本所律师认为，柘城县房产服务中心系具有独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以柘城县余井二期城中村改造项目申请债券的主体资格。

二、项目基本情况

（一）项目建设选址

柘城县余井二期城中村改造项目建设地点位于春富春江路西侧。

（二）项目建设规模及主要建设内容

柘城县余井二期城中村改造项目主要建设内容包括：本项目规划总用地面积 48,667.00 ㎡（约 73.00 亩），总建筑面积 120,000.00 ㎡。住宅设计居住户数为 950 户，可居住 3,325 人（每户均按 3.5 人计算）。户型设计为：80.00～140.00 ㎡。本项目拟出让土地 700.00 亩。

配套建设电气、给排水、暖通、消防、大门、围墙、绿化等配套基础设施。

（三）项目总投资

柘城县余井二期城中村改造项目估算总投资 42,000.00 万元,其中：工程费用 34,296.64 万元、工程建设其它费用 4,299.25 万元、预备费 1,145.11 万元、建设期利息 2,259.00 万元。

经核查，本所律师认为，柘城县余井二期城中村改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 11 月 12 日，县发改委对柘城县房产服务中心报送的《关于柘城县余井二期城中村改造项目可行性研究报告的请示》及相关材料作出《关于柘城县余井二期城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2022〕139 号），县发改委原则同意建设柘城县余井二期城中村改造项目，并对项目的区域及内容、项目总投资及资金来源等事项进行明确。

（二）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下达《关于全省 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），柘城县余井二期城中村改造项目在河南省 2023 年棚户区改造项目计划表中。

经核查，本所律师认为，柘城县余井二期城中村改造项目已取得可行性研究报告批复，且本项目在国家棚改计划中，上述项目手续真实有效。

四、项目公益性

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

城中村改造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，结合城中村改造，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。项目建设促进了产业集聚效益的发挥，使集聚产业在该区域内得到了更进一步的发展，加强各企业在生产

中的相关性，促使生产一体化的完善，加快区域经济的发展，也带动了周边区域的经济提高，从而拉动当地的 GDP 增长。

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

因此，柘城县余井二期城中村改造项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，柘城县余井二期城中村改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

柘城县余井二期城中村改造项目的总投资 42,000 万元，拟申请债券资金 33,600 万元。

根据《专项评价报告》，柘城县余井二期城中村改造项目收益通过土地出让收入实现。根据项目资金平衡分析结果，柘城县余井二期城中村改造项目的本息资金覆盖率大于 1.2。

经核查，本所律师认为，柘城县余井二期城中村改造项目的偿债收益来源于专项收入，且经专业测算，能够实现收益与融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为柘城县余井二期城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（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柘城县余井二期城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

日昇会所为柘城县余井二期城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

日昇会所现持有郑州市市场监督管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100692192428 3），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柘城县余井二期城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为柘城县余井二期城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

七、法律风险管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

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

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

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

运营可支配收益无法按照预期实现的风险是指因国家及地方现行的法律法规、政策及宏观经济形势的变化，或市场或经济因素等原因，市场持续低迷，相关预期收入未能如期全部实现，进而影响本次债券的偿债资金来源，导致本次债券偿债资金平衡具有不确定性。

风险控制措施：加强市场调研，积极培育开发需求市场，建立广泛的市场信息网络，加大宣传促销力度，深入挖掘市场潜力，充分利用政策保护，化解市场风险。制定风险规避和预防措施，对经营过程中有可能出现的风险因素，逐一进行分析，科学地制定预防措施和补救措施、处理方案等。财政部门按照财政专项资

金管理要求，保证上述项目运营的可支配收益将优先用于本期政府专项债券本息偿付。

（三）其他不可抗拒的风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

风险控制措施：根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度作以简单分析可以看出，严重自然灾害、环境灾害事故等意外风险会造成灾难性后果，但发生的可能性较小，项目方需时刻跟进包括自然环境在内的重大环境及经济状况，及时调整，保证外围环境安全可控。

经核查，本所律师认为，本期政府专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

八、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1.柘城县房产服务中心系具有独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以柘城县余井二期城中村改造项目申请债券的主体资格。

2.柘城县余井二期城中村改造项目符合国家产业政策。

3.柘城县余井二期城中村改造项目已取得可行性研究报告批复，且本项目已列入国家棚改计划，上述项目手续真实有效。

4.柘城县余井二期城中村改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的处罚。

5. 柘城县余井二期城中村改造项目偿债收益来源于专项收入，且经专业测算，能够实现收益与融资自求平衡。

6. 为柘城县余井二期城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格，且通过年度检验。

7. 本期政府专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《河南克谨律师事务所关于柘城县余井二期城中村改造项目的法律意见书》之签章页）

河南克谨律师事务所

负责人：

田玉州

经办律师：

邹善梅

刘豆豆

二零二三年二月二十日

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

No. 70094973

中华人民共和国司法部监制

律师事务所
执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：

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：　　年　　月　　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[illegible]长城康桥商务广[illegible]层2716
负 责 人	田玉州
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2010]第2号
批准日期	2010年01月04日

河南克谨律师事务所 执业许可证副本

律师事务所登记事项（二）

合伙人	田玉州，孙天义、郭阔

律师事务所变更登记（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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2021年3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	
考核日期	

执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 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

河南克谨律师事务所

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	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	专用章
备案日期	2022年5月31日至2023年5月31日

执业机构 河南克遠律师事务所

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 A20141117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021 年 07 月 07 日

持证人 刘豆豆

性 别 女

身份证号 412827199112270025

河南省司法厅 核准

河南克遠律师事务所

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 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 专用章

备案日期 2023年5月31日至2023年5月31日

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于柘城县西关村社区城中村改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于柘城县西关村社区城中村改造项目的
法律意见书

致：柘城县住房保障中心

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任柘城县西关村社区城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....3
一、释义.....3
二、律师声明事项.....3
第二部分 正文.....5
一、项目单位的主体资格.....5
二、项目基本情况.....5
三、项目审批情况.....7
四、纳入国家棚改计划.....9
五、项目收益与融资平衡安排.....9
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》	《柘城县西关村社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县西关村社区城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对柘城县西关村社区城中村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的项目手续资料。

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柘城县西关村社区城中村改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为柘城县西关村社区城中村改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供柘城县西关村社区城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

柘城县西关村社区城中村改造项目的项目实施单位为柘城县住房保障中心，柘城县住房保障中心现持有柘城县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：柘城县住房保障中心

统一社会信用代码：12411424418548364U

住所：河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼

法定代表人：程慎志

经费来源：财政补助(财政补助收入、事业收入)

开办资金：2 万元

举办单位：柘城县住房和城乡规划建设管理局

有效期：自 2023 年 02 月 17 日至 2028 年 02 月 16 日

登记管理机关：柘城县事业单位登记管理局

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。房地产租赁登记备案、房地产管理、物业管理。

经核查，本所律师认为，柘城县住房保障中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县西关村社区城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地址

柘城县西关村社区城中村改造项目位于余河坡西侧，春水路

南侧。

（二）建设规模与内容

此次征收涉及村民220户、660人，征收房屋建筑面积56,000.00㎡，可以出让土地260亩。具体情况是：本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于余河坡西侧，春水路南侧。规划总用地面积18,457.48㎡（27.686亩），总建筑面积48,000.00㎡，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为400户，可居住1,200人（每户均按3人计算）。户型设计为：80～140㎡。

（三）项目公益性

柘城县西关村社区城中村改造项目的建设对于改善民生、加快城乡一体化建设效益明显。一方面，通过本项目的实施，将为区域内土地综合整治打下基础，加快柘城县保障性安居工程建设进程，对推动城区、中心乡镇、一般乡镇梯度发展的城乡一体化格局的形成，促进城乡统筹、协调发展和柘城县经济社会跨越式发展，形成良好的城乡格局和空间发展态势起到积极作用。通过项目的实施，改善了当地农民生产、生活条件，改善生活居住环境，并通过新建安置房、安置农民就业、养老保险、医疗保险等方式维护社会稳定等方面发挥了积极作用。另一方面，通过对现有区域进行综合治理，将使目前区域空气质量明显改善，居民身心健康得到更好保证，潜在的环境效益和社会效益十分明显。

柘城县西关村社区城中村改造项目的建设可有效加快保障

性安居工程的开发建设步伐。一方面，本项目通过城中村改造整治，将为实现既定的经济目标和任务提供良好的平台，更好地构建城市的框架，聚集人口，提高城乡的承载力、辐射力和吸引力，为柘城的外延拓展提供有力的基础条件，带动城乡经济持续协调发展，提高城市综合竞争力和在中原城市群中的战略地位。另一方面，该项目的建设将有利于促进柘城县城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路交通网络，有利于区域内土地综合整治，改善柘城县的投资环境和人居环境，加快和推进城乡一体化建设、保障性安居工程建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距，为柘城县的外延拓展提供有力的基础条件；同时，道路、通信、供水等基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，拉动柘城 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。

经核查，本所律师认为，柘城县西关村社区城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2020 年 11 月 17 日，柘城县发展和改革委员会作出《关于

对柘城县西关村社区城中村改造安置项目申请立项的批复》（柘发改〔2020〕163号），原则同意柘城县西关村社区城中村改造安置项目立项，并对项目区域及内容、项目总投资及资金来源进行批复。

2021年2月15日，柘城县发展和改革委员会作出《关于对柘城县西关村社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕24号），原则同意《柘城县西关村社区城中村改造项目可行性研究报告》，并对项目区域及内容、项目总投资及资金来源、项目工期进行批复。

（二）规划审批

2020年11月20日，柘城县住房保障中心取得柘城县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第411424202011200007号），载明，项目名称为柘城县西关村社区城中村改造安置项目，建设单位名称为柘城县住房保障中心，项目拟选位置于柘城县余河坡西侧、春水路南侧，拟用地面积约18,457.48㎡。

2020年11月23日，柘城县住房保障中心取得柘城县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第411424202011230031号），载明，用地单位为柘城县住房保障中心，用地项目名称为柘城县西关村社区城中村改造安置项目，批准用地机关为柘城县人民政府，用地位置于柘城县余河坡西侧、春水路南侧，用地面积为18,457.48㎡，土地用途为居住用地，

土地取得方式为划拨。

（四）环评审批

2021 年 8 月 26 日，柘城县环境保护局作出《关于柘城县住房保障中心申请批复对柘城县西关村社区城中村改造项目环境影响评价意见的复函》，该项目属于豁免类别，不再办理环境影响评价手续。

经核查，本所律师认为，柘城县西关村社区城中村改造项目已取得立项批复、可研批复、建设项目用地预审与选址意见书及建设用地规划许可证、环评豁免复函相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

四、纳入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日印发的《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），柘城县西关村社区城中村改造项目被纳入 2021 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，柘城县西关村社区城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

柘城县西关村社区城中村改造项目总投资 16,160 万元，拟申请债券资金总额 12,900 万元。

根据《专项评价报告》，柘城县西关村社区城中村改造项目收益通过土地出让收入相关专项收入实现，项目具有一定收益性。

根据项目资金平衡分析结果，柘城县西关村社区城中村改造项目的本息资金覆盖率大于“1.3”。

经核查，本所律师认为，柘城县西关村社区城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为柘城县西关村社区城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为柘城县西关村社区城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为柘城县西关村社区城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局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柘城县西

关村社区城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）流动性风险

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

（二）工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，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，柘城县住房保障中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县西关村社区城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、柘城县西关村社区城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、柘城县西关村社区城中村改造项目已取得立项批复、可研批复、建设项目用地预审与选址意见书及建设用地规划许可证、环评豁免复函相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

4、柘城县西关村社区城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、柘城县西关村社区城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为柘城县西关村社区城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县西关村社区城中村改造项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：_____

李　韬

经办律师：_____

刘　睿

_____

任苏娟

2021 年 8 月 30 日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604O7F

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2026 年 04 月 29 日

No. 00005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

证号 31410000MD01604075

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

律师事务所分所登记事项

名　　称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负 责 人	李韬
派驻律师	李韬,赵钧,刘音,
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层 2017.3	年 月 日
		年 月 日
住所		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（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
		年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构

执业证类别

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

持证人

性　别

发证机关

身份证号

发证日期　　年　　月　　日

上蔡县大地（郑州）律师事务所

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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	A20114460020101
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2016 年 11 月

持证人	任苏娟
性别	女
身份证号	410823198810052543

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

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	专用章
备案日期	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	专用章
备案日期	2021.5.15至2022.5.31

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于柘城县碧水华庭城中村改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于柘城县碧水华庭城中村改造项目的
法律意见书

致：柘城县住房保障中心

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任柘城县碧水华庭城中村改造项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》《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 6
三、项目审批情况 8
四、纳入国家棚改计划 10
五、项目收益与融资平衡安排 10
六、有关中介机构及文件 11
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
《专项评价报告》	《柘城县碧水华庭城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县碧水华庭城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2.本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对柘城县碧水华庭城中村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所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柘城县碧水华庭城中村改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为柘城县碧水华庭城中村改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7. 本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.本法律意见书仅供柘城县碧水华庭城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

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

柘城县碧水华庭城中村改造项目的申请单位为柘城县住房保障中心，柘城县住房保障中心现持有柘城县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：柘城县住房保障中心

统一社会信用代码：12411424418548364U

住所：河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼

法定代表人：刘子书

经费来源：财政补助（财政补助收入、事业收入）

开办资金：2 万元

举办单位：柘城县住房和城乡建设局

有效期：自 2023 年 2 月 17 日至 2028 年 02 月 16 日

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。房地产租赁登记备案房地产管理物业管理。

本所律师认为，柘城县住房保障中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县碧水华庭城中村改造项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设内容

柘城县碧水华庭城中村改造项目征收范围：北关大街东侧，华景路南侧。柘城县碧水华庭城中村改造项目安置小区位于：北

关大街东侧，华景路南侧。此次征收涉及村民185户、555人，征收房屋建筑面积60,000㎡。本项目涉及拆迁建筑全部为合法建筑，本项目拆迁采用就近安置方式。安置小区位于北关大街东侧，华景路南侧。规划总用地面积17,333㎡（约26亩），总建筑面积45,000㎡，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为356户，可居住1,246人（每户均按3.5人计算）。户型设计为：80～140㎡。

（二）项目公益情况

柘城县碧水华庭城中村改造项目的建设可改善民生、加快城乡一体化建设，本项目的实施，将为区域内土地综合整治打下基础，加快柘城县保障性安居工程建设进程，对推动城区、中心乡镇、一般乡镇梯度发展的城乡一体化格局的形成，促进城乡统筹、协调发展和柘城县经济社会跨越式发展，形成良好的城乡格局和空间发展态势起到积极作用。通过项目的实施，改善了当地农民生产、生活条件，改善生活居住环境，并通过新建安置房、安置农民就业、养老保险、医疗保险等方式维护社会稳定等方面发挥了积极作用。通过对现有区域进行综合治理，将使目前区域空气质量明显改善，居民身心健康得到更好保证，潜在的环境效益和社会效益十分明显。

柘城县碧水华庭城中村改造项目的建设可有效加快保障性安居工程的开发建设步伐，将为实现既定的经济目标和任务提供良好的平台，更好地构建城市的框架，聚集人口，提高城乡的承

载力、辐射力和吸引力，为柘城的外延拓展提供有力的基础条件，带动城乡经济持续协调发展，提高城市综合竞争力和在中原城市群中的战略地位。该项目的建设将极大的促进柘城县城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路交通网络，有利于区域内土地综合整治，改善柘城县的投资环境和人居环境，加快和推进城乡一体化建设、保障性安居工程建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距，为柘城县的外延拓展提供有力的基础条件；同时，道路、通信、供水等基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，拉动柘城 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。

本项目一是解决了 356 户城市城中村家庭的住房难题，有利于社会的稳定与和谐发展；二是完善了柘城县城区基础设施，改善城市的住宅条件；三是通过项目建设聚集人气，促进柘城县土地的迅速升值。因此，本项目具有一定的社会公益性。

经核查，本所律师认为，柘城县碧水华庭城中村改造项目符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 7 月 29 日，柘城县发展和改革委员会作出《关于对柘城县碧水华庭城中村改造项目申请立项的批复》（柘发改审批〔2022〕86 号），原则同意柘城县碧水华庭城中村改造项目建议书，并对项目建设地址、建设内容和规模、总投资及资金来源等进行批复。

2022 年 11 月 12 日，柘城县发展和改革委员会作出《关于对柘城县碧水华庭城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改审批〔2022〕140 号），原则同意柘城县碧水华庭城中村改造项目可行性研究报告，并对项目建设地址、建设内容和规模、总投资及资金来源、建设工期等进行批复。

（二）用地审批

2022 年 8 月 16 日，柘城县住房保障中心取得柘城县自然资源局核发的《国有建设用地划拨决定书》，载明，建设项目名称为柘城县碧水华庭城中村改造项目，宗地用途为城镇住宅-用于安置的商品住房用地，面积 1.741531 公顷，宗地坐落于北关大街东侧。

（三）规划审批

2022 年 8 月 1 日，柘城县住房保障中心取得柘城县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 411424202200013 号），载明，项目名称为柘城县碧水华庭城中村改造项目，用地位置为北关大街东侧，用地面积 17,415.31 ㎡，土地用途为居住。

经核查，本所律师认为，柘城县碧水华庭城中村改造项目已

取得项目立项批复、可研批复、建设用地划拨决定书、建设用地规划许可证相关审批手续，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），鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目被纳入 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，鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

柘城县碧水华庭城中村改造项目总投资 16,000 万元，计划申请债券资金总额 12,800 万元。

根据《专项评价报告》，柘城县碧水华庭城中村改造项目收益通过相关专项收入实现，项目具有一定收益性，根据项目资金平衡分析结果，柘城县碧水华庭城中村改造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，柘城县碧水华庭城中村改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为柘城县碧水华庭城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为柘城县碧水华庭城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为柘城县碧水华庭城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为柘城县碧水华庭城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1.流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、交易所市场交易流

通，银行间债券市场、交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

2.利率风险

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

3.投资测算及收入测算不准确

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

4.税务风险

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

（二）风险控制措施

1.组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度。遵循审慎原则、收益性原则、规模控制原则。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2.影响融资平衡结果的风险及控制措施

按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3.政策风险的控制措施

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

八、结论性意见

1.柘城县住房保障中心为在中国境内依法设立具有法人资格的事业单位，具备以柘城县碧水华庭城中村改造项目申请债券的主体资格。

2.柘城县碧水华庭城中村改造项目符合法律规定，该项目具

有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3.柘城县碧水华庭城中村改造项目已取得项目立项批复、可研批复、建设用地划拨决定书、建设用地规划许可证相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

4.柘城县碧水华庭城中村改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5.为柘城县碧水华庭城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县碧水华庭城中村改造项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李　韬

经办律师：

任苏娟

翟垒斌

2023 年 1 月 31 日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604075

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

仅供申请地方政府专项债项目使用

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：31410000MD01604071

上海锦天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022年02月25日

仅供申请地方政府专项债项目使用

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	张文民, 武英林, 聂龙, 李淑霞, 孙乐, 李梦琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 王圣文, 范玉顺, 姚文锋, 张效棋, 王志华, 马
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供申请地方政府专项债项目使用

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
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
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	

仅供申请地方政府专项资金使用

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 14101201411673759

法律职业资格或律师资格证号 A20114400820181

发证机关 [illegible]省司法厅

发证日期 2020年 [illegible]月 [illegible]日

持证人 任苏娟

性 别 女

身份证号 410882198610034541

仅供申请地方政府专项债项目使用

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

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　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　14101202010251479

法律职业资格或律师资格证号　A20144109282889

发证机关　河南省司法厅

发证日期　2020年　1月　日

持证人　翟纵横

性　别　男

身份证号　410928199303014251

仅供申请地方政府专项债项目使用

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	专用章
备案机关	
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	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

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）法律意见书

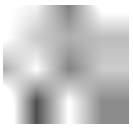
中国·河南

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.....4
第三章 正文.....6
一、项目核查情况.....6
（一）项目概况.....6
（二）项目单位.....6
（三）项目融资规模.....8
（四）项目的公益性及收益性.....8
（五）项目审批情况.....10
（六）项目收益与融资平衡.....13
二、中介机构及有关文件.....13
（一）审计机构及专项评价报告.....13
（二）律师事务所及法律意见书.....14
三、项目投资风险提示.....15
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....15
（二）影响项目收益的风险及控制措施.....16
（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施.....16
四、总体结论性意见.....17



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033号

周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园B区）法律意见书

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园B区）相关事宜，出具本法律意

见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）法律意见书
4	专项评价报告	指	周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）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〔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〔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）
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《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、项目申报单位已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料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、本法律意见书仅供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园B区）位于周口市城乡一体化示范区建设大道南侧、扶沟路东侧、文苑路北侧、西一路西侧。项目征范围为周口市东新区大庆路东侧、建设路南侧。安置方式为货币化安置和新建安置房安置相结合，其中：新建安置房546套，货币化安置121套，货币化安置为自主安置。

（二）项目单位

1、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周口市城乡一体化示范区招商引资服务局。根据周口市城乡一体化示范区招商引资服务局出具的情况说明，周口市城乡一体化示范区管理委员会系周口市人民政府的派出机构，机构性质为事业单位，周口市城乡一体化示范区招商引资服务局系周口市城乡一体化示范区管理委员会常设内设机构。

本所律师认为，周口市城乡一体化示范区招商引资服务局系政府派出机构的常设内设机构，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、项目资金使用单位

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的资金使用单位为周口市东新区开发投资有限公司。根据周口市东新区开发投资有限公司现持有的《营业执照》（统一社会信用代码：91411600688176257）及其出具的情况说明，周口市东新区开发投资有限公司类型：其他有限责任公司；法定代表人：赵耀；经营范围：重点支持土地整理和土地一级开发项目、城乡基础设施建设项目、产业集聚区、扶持产业化龙头项目；资产管理；物流建设运营；传媒事业发展；国内广告的设计、制作、代理、发布；公共停车场管理；中介咨询；环保事业发展；园林绿化；房屋租赁；房地产开发经营；房地产中介服务；物业管理；企业管理；商贸服务；城市综合开发；建材销售；基础设施建设与运营；基础设施维护、租赁；棚户区改造。（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）。根据周口市东新区开发投资有限公司出具的情况说明，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，周口市东新区开发投资有限公司系周口市城建投资发展有限公司的控股子公司（持股比例为 89.22%），周口市城建投资发展有限公司系周口国控发展有限公司的全资子公司，周口国控发展有限公司的唯一履行出资人职责的机构为周口市国有资产监督管理局。因此，周口市东新区开发投资有限公司系国有控股企业。

本所律师认为，周口市东新区开发投资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、具有法人资格的国有控股企业，截至目前依法有效存续，具备作为本项目资金使用单位的主体资格。

（三）项目融资规模

根据项目申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目总投资金额为55,882.00万元，其中本级财政预算安排资金47,882.00万元，计划申请使用债券资金总额8,000.00万元。假设债券利率4.5%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金。

（四）项目的公益性及收益性

1、公益性

（1）社会效益

①有利于改善民生，提高构建社会主义和谐社会的能力。项目的建设能改善居民的生活质量和环境质量，营造良好人居环境。是一个民生工程，能促进周口市和谐社会的发展。

②有利于改善城市形象，提高政府经营城市能力。该项目所处的周口市城乡一体化示范区，建成后可以有效的提升城市形象。同时，周边土地也可以得到大幅升值，为政府经营城市提供了宝贵的土地资源。

③有利于扩大就业，提高项目区周边居民生活质量。随着城市规模的扩大和基础设施的完善，将带动项目周边地区人口的集聚和产业的发展，增加城市就业岗位，提高沿线居民生活质量。

项目建设中还可以为设计、施工、监理、原材料供应等单位提供就业机会。

（2）社会综合评价

本项目的建设，能够改善城市环境，营造良好人居条件，促进老城区、城乡一体化示范区、港口物流园区协调发展，可以完善城市功能，提高城市品位，改善居民生活质量，对当地社会、经济发展起到积极的推动作用。虽然可能对拆迁居民和生态环境产生一些不利影响因素，但只要考虑广大人民群众的利益，切实解决好被拆迁居民的安置补偿问题，采取必要的环保措施就能消除不利因素，保证项目顺利实施。由于周口市政府对项目拆迁安置工作有明确的安排，因此本项目社会风险很小。

社区和城乡道路直接投资建设和后续周边地区的开发所产生的“乘数效应”将为项目区及整个周口市至少带来 2—3 倍于建设投资的经济和社会效益，同时解决大量的劳动力就业，将发挥极大的经济和社会效益。

推进城市棚户区（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,是省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件做出的重大决策,对提升我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。

本项目建成后的安置房住宅小区，不仅符合周口市整体规划，项目改造后可达到缓解城区的交通拥堵状况，改善交通出行

条件和居住环境，加快城市化进程，对周口市经济社会发展具有积极推动作用。

项目的建设符合国家产业政策，符合地方政府规划方案，建设方案合理，环境保护和劳动卫生得到有效控制和管理，建设条件具备，土地出让规模合理，项目投资在计划范围内，经济效益显著，具有一定的抗风险能力。项目的建设将极大的促进周口市城乡一体化示范区的经济发展，加快城乡一体化示范区优势产业的形成，因此，项目的建设是必要和可行的。

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。

（五）项目审批情况

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整周口市2018年城市棚户区改造部分项目有关情况的复函》（豫保安居办〔2018〕18号），本项目已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批手续

（1）项目建议书及其批复

本项目编制了《周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园B区）项目建议书》。

根据周口市发展和改革委员会出具的《周口市发展和改革委员会关于周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园B区）项目建议书的批复》（周发改城市〔2018〕143号），周口市发展和改革委员会原则同意由周口市东新区开发投资有限公司实施周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园B区）项目，本项目取得了项目建议书批复。

（2）可行性研究报告及其批复

本项目编制了《周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园B区）可行性研究报告》。

根据周口市发展和改革委员会出具的《周口市发展和改革委员会关于周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园B区）可行性研究报告的批复》（周发改城市〔2018〕163号），周口市发展和改革委员会原则同意由周口市东新区开发投资有限公司实施周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园B区），本项目取得了可行性研究报告批复。

（3）项目环评手续

根据周口市环保局出具的《关于周口市东新区罗庄棚户区改造项目(乾和家园B区)环境影响报告表的批复》(周环审〔2018〕042002号），周口市环保局原则批准《周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园B区）环境影响报告表》。

（4）项目规划许可手续

①建设用地规划

根据周口市规划局颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第〔2019〕D04 号），本用地项目符合城乡规划要求。

②建设工程规划

根据周口市自然资源和规划局颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 411600202002097 号、第 411600202002098 号、第 411600202002099 号、第 411600202002100 号、第 411600202002101 号、第 411600202002102 号、第 411600202002103 号、第 411600202002104 号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

（5）项目用地手续

根据周口市自然资源和规划局颁发的《中华人民共和国不动产权证书》（豫〔2019〕周口市不动产权第 0003686 号），本项目已取得不动产权证书。

（6）施工许可手续

根据周口市住房和城乡建设局颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：4116002005280101-SX-001），本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（7）招投标手续

本项目已于2018年8月完成设计施工总承包及监理招标手续，确定中国有色金属工业第六冶金建设有限公司中标。

本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划且已取得立项批复、环评批复、用地规划许可、工程规划许可、不动产权登记、施工许可及设计施工总承包、监理招投标等相关立项审批手续。本项目的立项审批手续真实有效。

（六）项目收益与融资平衡

根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为12,038.76万元，债券本息合计9,800.00万元，计算的本息覆盖倍数为1.23倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

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

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本项目出具专项评价报告。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市西城区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社

会信用代码：91110000785632412）、北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：019862）和中华人民共和国财政部与中国证券监督管理委员会核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号：000366）。其经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，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。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)因此，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）具备为本项目出具专项评价报告的主体资格及资质。

（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 31410000041580553X9)，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及资质。

三、项目投资风险提示

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

棚户区改造项目投入资金数目较大，单靠自有资金很难解决问题，融资是拆迁改造项目的重要环节之一。棚户区改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

资金在空间上的组合是指自有资金、长、短期贷款等在总投资的构成比例。一个合理的资金结构可以有效地降低项目建设单位的债务风险。资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自有资金、贷款在项目周期内的投放计划，避免出现资金链的断档。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、利率波动风险

本次项目在计算资金平衡情况时，采用的是预计的债券发行利率，债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行区域的认可等市场因素影响，因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

控制措施：与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，对债券发行期内的利率变化趋势进行预判，择优选择发行窗口。

2、存续债券置换不畅风险

若项目因收入下降暂时不能偿还到期债券本金时，需发行债券周转偿还，但存在存续债券发行不成功，置换不畅的风险。

控制措施：对该项目建成后的收入以及债券的偿付进行跟踪管理，若出现项目出让收入不足偿还债券本金的情况，积极与住建、财政部门沟通汇报，提前锁定债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保发行成功。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）周口市城乡一体化示范区招商引资服务局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了审阅。

（二）周口市城乡一体化示范区招商引资服务局系政府派出机构的常设内设机构，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格；周口市东新区开发投资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、具有法人资格的国有控股企业，截至目前依法有效存续，具备作为本项目资金使用单位的主体资格。

（三）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立项批复、环评批复、用地规划许可、工程规划许可、不动产权登记、施工许可

及设计施工总承包、监理招投标等相关立项审批手续。本项目的立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《周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园B区）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：

罗新建印

王科科：

林晓慧：

2020年5月28日

律 师 事 务 所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000415805 53X9

河南仟问　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 16 日

律师事务所登记事项（一）

名　称	河南仟问律师事务所
住　所	河南省郑州市郑州市纬五路43号经纬大厦12层
负 责 人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	510万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司发律字[1996]341号
批准日期	1996-12-13

律师事务所登记事项（二）

合伙人	罗新建　　赵庆林 尹中跃　　叶树华 肖道灵

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	1020万元	2018年6月12日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 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
高华 李保敏 高战星	2018年6月12日
李俊鹏 吕学峰	2018年6月12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（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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	自2018年2月1日至2018年5月31日

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	自2019年2月1日至2020年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构

执业证类别 专职律师

执业证号 [redacted]

法律职业资格或律师资格证号 [redacted]

发证机关 [redacted]

发证日期 2015 年 08 月 28 日

持证人 [redacted]

性别 [redacted]

身份证号 [redacted]

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	[redacted]
备案日期	[redacted]

律师年度考核备案

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

执业机构　河南仟问律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14101201811019731

法律职业资格或律师资格证号　A20143101041219

发证机关　河南省司法厅

发证日期　2018年 0月 26日

持证人　林晓慧

性　别　女

身份证号　411081199004010908

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：（0371）65953550 传真：（0371）65953502 邮编：450003

目 录

第一章 释义.....5
第二章 重要声明.....7
第三章 正文.....9
一、项目核查情况.....9
（一）项目概况.....9
（二）项目申报单位.....9
（三）项目公益性.....9
（四）项目审批情况.....10
（五）项目收益与融资平衡.....12
二、中介机构及有关文件.....13
（一）审计机构及专项评价报告.....13
（二）律师事务所及法律意见书.....13
三、项目投资风险提示.....14
（一）项目面临的风险.....14
（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 SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F(450003)

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）:qwlss@126.com

仟见字【2020】第01945号

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）法律意见书

致：周口市川汇区住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受周口市川汇区住房和城乡建设局的委托，就沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）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）、《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，就沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）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	区住建局	指	周口市川汇区住房和城乡建设局
2	本项目	指	沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）法律意见书
5	专项评价报告	指	沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）收益与融资自求平衡专项评价报告
6	国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
7	财库〔2015〕83 号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）
8	财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
9	财预〔2016〕155 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〕	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工

	34 号		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	豫财预便函〔2018〕14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14 号）
14	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）拆迁区域沙河以北、贾鲁河以东、周口大道以西、女娲路以南，拆迁总建筑面积 580000.00 平方米,其中拆迁住宅建筑面积 540000.00 平方米，非住宅建筑面积 40000.00 平方米，拆迁安置 1800 户。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为周口市川汇区住房和城乡建设局 。

本所律师经核查区住建局提供的资料,截至本法律意见书出具之日,区住建局持有周口市川汇区机构编制委员办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：11411703MB0U44246F），机构名称：周口市川汇区住房和城乡建设局，机构性质：机关，机构地址：河南省周口市川汇区行政新区综合楼，负责人：段方远。

本所律师认为,周口市川汇区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的机关单位，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

本项目的实施所带来的社会效益主要体现在：完善所在区的规划功能、提升城市形象；提升居民的生活质量；增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。同时项目的实施解决了周口

市居民的生命和财产带来的安全，有效避免和减少因地质灾害造成的损失，切实保障人民群众生命财产安全，维护了群众的职业安全健康权益，保障了人民群众的切身利益。

项目的实施把民生和安全真正作为发展的前提和基础，使经济社会发展切实建立在安全保障能力不断增强、劳动者生命安全和身体健康得到切实保障的基础之上，确保人民群众平安幸福地享有经济发展和社会进步的成果，符合社会的发展需求和人民的生活需要。

本项目的实施通过对搬迁居民进行集中统一安置，解决搬迁范围内存在的环境恶劣、居住环境差的突出问题，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，使土地使用效率得到切实提高。项目建成后，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。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

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

1、项目列入国家棚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2018年5月25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调整周口市2018年城市棚户区改造部分项目有关情况的复

函》（豫保安居办函〔2018〕18号），沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）已列入全省2018年棚改计划。

2、项目立项审批

2019年2月26日，周口市川汇区发展和改革委员会出具了《关于沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）可行性研究报告的批复》（川发改〔2019〕24号），同意实施沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区），该项目可行性研究报告取得审批手续。

3、项目环评审批

2019年4月9日，周口市环境保护局将沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）依照《建设项目环境影响登记表备案管理办法》进行备案登记，备案号：201941160200000025。

4、项目用地审批

根据周口市规划局于2019年3月25日颁发的《中华人民共和国建设项目选址意见书》（选字第（2019）C03号），沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）已取得建设项目选址意见书。

根据周口市规划局于2019年11月26日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第（2019）C20号、地字第（2019）C22号），沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）已取得用地规划许可手续。

5、项目规划审批

根据周口市规划局于2019年11月26日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第（2019）C30-39号、建

字第（2019）C30-40 号、建字第（2019）C30-41 号、建字第（2019）C30-42 号、建字第（2019）C30-43 号、建字第（2019）C30-44 号、建字第（2019）C30-45 号、建字第（2019）C30-46 号、建字第（2019）C30-47 号、建字第（2019）C30-48 号、建字第（2019）C30-49 号、建字第（2019）C30-50 号、建字第（2019）C30-51 号、建字第（2019）C30-52 号、建字第（2019）C30-53 号、建字第（2019）C30-54 号、建字第（2019）C30-55 号、建字第（2019）C30-56、号建字第（2019）C30-57 号、建字第（2019）C30-58 号、建字第（2019）C30-60 号、建字第（2019）C30-61 号、建字第（2019）C30-62 号），该项目已取得建设工程规划许可证。

6、项目施工审批

根据周口市住房和城乡建设局于 2019 年 11 月 28 日核发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：4116001911280801-SX-001、4116001911280901-SX-001），该项目已取得建筑工程施工许可证。

本所律师认为，沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目立项、可研、环评及用地审批手续或初步审批手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资 274,612.17 万元，其中：项目单位自筹 55,612.17 万元，计划申请政府专项债券资金 219,000.00 万元。

根据《沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收

入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

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

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

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

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

项目收益主要来源为项目可出让土地的出让收入，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

3、影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）周口市川汇区住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二） 周口市川汇区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的机关单位，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的实施符合城市建设的需要，项目的实施还可以节约土地，优化了土地资源配置，提高了土地利用率；同时，也改善了周口市城市形象，促进社会和谐、稳定，提高城市综合承载能力，对于扩大内需，拉动经济增长，推进城市化进程都起到了积极的推动作用，利国利民，具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目立项、可研、环评、用地及施工审批手续或初步审批手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）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：

2020 年 5 月 31 日

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000415806553X9

河南仟问　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件，准予设立并执业，

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 16 日

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所

律师事务所变更登记（八）

届出合伙人姓名	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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南君问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔璐

性 别 女

发证机关 郑州市司法局

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 06月 04日

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611279235

法律职业资格或律师资格证号 A20144116810600

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 12月 23日

持证人 吴真真

性 别 女

身份证号 412702199001102325

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）的
法律意见书

郑锦专法意（2024）第02011号

致：沈丘县豫资城乡建设发展有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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 6
三、项目审批情况 9
四、纳入国家棚改计划 10
五、项目收益与融资平衡安排 10
六、有关中介机构及文件 11
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》	《沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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）律师事务所关于沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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，对沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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、本法律意见书仅供沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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。

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

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）申请单位为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司，沈丘县豫资城乡建设发展有限公司现持有沈丘县市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：沈丘县豫资城乡建设发展有限公司

统一社会信用代码：91411624MA44E4GJ2R

公司类型：有限责任公司

法定代表人：崔霖霖

注册资本：10,000 万元

成立日期：2017 年 9 月 21 日

住所：沈丘县沙南产业集聚区行政服务中心综合办公楼

登记机关：沈丘县市场监督管理局

本所律师认为，沈丘县豫资城乡建设发展有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）本项目拆迁范围为沈丘县西蔡河两侧，北城办事处北城五里豆村、小辛营和陈庄村部分区域。

本项目为异地安置，安置区包括 B-01、B-02、B-03 三个地

块。其中 B-01 地块位于和谐路南侧、规划横二路北侧、规划滨河东路西侧、规划东二路西侧；其中 B-02 地块位于规划横二路南侧、规划淮河一路北侧、规划滨河东路西侧、规划东二路西侧；B-03 地块位于和谐路南侧、规划淮河西路北侧、规划西二路东侧、规划滨河西路西侧。

（二）建设规模与内容

沈丘县西蔡河棚户区改造项目分两期进行，一期征收户数 617 户，安置房套数 1,234 套；二期（本项目）征收户数 705 户，安置房套数 1,002 套;合计征收户数 1,322 户,安置房套数 2,236 套。

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）总建筑面积 288,576.25 ㎡，包括地上建筑面积 217,122.50 ㎡（含住宅 152,237.50 ㎡，配套公共服务用房 64,885.00 ㎡），地下建筑面积 71,453.75 ㎡。共建设安置房 1,002 套。另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

项目包括 B-01、B-02、B-03 三个地块，其中：

（1）B-01 地块

总建筑面积 124,727.29 ㎡，包括地上建筑面积 96,512.04 ㎡（含住宅 93,117.04 ㎡，配套公共服务用房 3,395.00 ㎡），地下建筑面积 28,215.25 ㎡。共建设安置房 600 套。另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路

及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（2）B-02 地块

总建筑面积 79,848.96 ㎡，包括地上建筑面积 61,610.46 ㎡（含住宅 59,120.46 ㎡，配套公共服务用房 2,490.00 ㎡），地下建筑面积 18,238.50 ㎡。共建设安置房 402 套。另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（3）B-03 地块

总建筑面积 84,000.00 ㎡，包括地上建筑面积 59,000.00 ㎡（配套公共服务用房），地下建筑面积 25,000.00 ㎡。另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。（三）项目公益性

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，周口市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民

共享社会发展成果。

本项目改造范围为西蔡河两侧北城办事处北张庄村，北城五里豆村、小辛营和陈庄村部分区域。由于各村内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，人民对改变当前生活局面的呼声日益强烈，尽快全面启动本项目棚户区改造工作是当前形势下的迫切要求。

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）建成后，可大大缓解本项目范围内的居民居住条件“脏、乱、差”的局面。通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。因此，本项目的建设是改善居民住房条件，构建和谐社会的需要。

经核查，本所律师认为，沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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

2023 年 6 月 9 日，沈丘县发展和改革委员会作出《关于沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（沈

发改〔2023〕200号），原则同意沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源等进行批复。

经核查，本所律师认为，沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2023年12月26日印发的《关于调整郑州市、洛阳市等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办〔2023〕4号），沈丘县西蔡河棚户区改造项目被纳入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，沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）总投资155,993.02万元，拟申请债券资金总额90,000.00万元。

根据《专项评价报告》，沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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，沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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，沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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》

本所为沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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》

和信会所为沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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，沈丘县豫资城乡建设发展有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以沈丘县西蔡河棚户区改造项

目（二期）申请政府专项债券资金的主体资格。

2、沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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、沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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、沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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、沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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、为沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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）律师事务所关于沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）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

2024 年 1 月 31 日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604O7F

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

仅供申请河南省地方政府专项债券资金项目使用

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000MD0160407F

上海锦天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022年02月21日

仅供申请河南省内律师事务所分所备案项目使用

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	张文风，武英林，聂龙，李淑霞，孙[illegible]，梦琳，李韬，刘睿，焦钟，贾云龙，[illegible]文，范玉顺，姚文锋，张效棋，[illegible]，[illegible]
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供申请设立律师事务所使用 复印无效

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
		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
派驻律师	田兵、秦聪、 蔡波、李喆、倪志强 邵曙光、陈思静 袁顺均。	年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		2022 年 2 月 22 日
		年 月 日
	张基保	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
		年 月 日

仅用于上海锦天城（郑州）律师事务所申请设立河南自由贸易试验区郑州片区分所备案

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度 zzssfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日 zzssfj

考核年度	2022年度 zzssfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2023年5月31日至2024年5月31日 zzssfj

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

SHANGHAI TIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 上海市天诚（郑州）律师事务所
由郑州市律师协会指导 郑州市律师事务所分所年度检查考核专用章

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 [illegible] 月 [illegible] 日

持证人 胡营

性 别 男

身份证号 [illegible]

仅供申请河南省地方证券金融项目使用

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	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	A20114408820181
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2020年 月 日

持证人	任亦娟
性别	女
身份证号	410882198610034541

河南省司法厅

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

仅供申请河南省地方政府专项债券资金项目使用

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）的
法律意见书

郑锦专法意（2024）第02010号

致：沈丘县豫资城乡建设发展有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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 6
三、项目审批情况 10
四、纳入国家棚改计划 10
五、项目收益与融资平衡安排 10
六、有关中介机构及文件 11
七、项目风险提示及控制措施 12
八、结论性意见 14

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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）律师事务所关于沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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，对沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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、本法律意见书仅供沈丘县西蔡河棚户区改造项目（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。

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

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）申请单位为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司，沈丘县豫资城乡建设发展有限公司现持有沈丘县市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：沈丘县豫资城乡建设发展有限公司

统一社会信用代码：91411624MA44E4GJ2R

公司类型：有限责任公司

法定代表人：崔霖霖

注册资本：10,000 万元

成立日期：2017 年 9 月 21 日

住所：沈丘县沙南产业集聚区行政服务中心综合办公楼

登记机关：沈丘县市场监督管理局

本所律师认为，沈丘县豫资城乡建设发展有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地址

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）拆迁范围为沈丘县和谐路以南、规划横二路以北，西环路以东。

本项目为原地安置，安置区总用地面积 117,962.01 ㎡（约合 176.94 亩），包括 A-01、A-02、A-03 三个地块。其中：

A-01 地块用地面积 43,364.60 ㎡（约合 65.05 亩），位于和谐路南侧、规划横二路北侧、规划东二支路西侧、规划东二路东侧。

A-02 地块用地面积 41,051.71 ㎡（约合 61.58 亩），位于规划横二路南侧、规划淮河一路北侧、规划东二支路西侧、规划东二路东侧。

A-03 地块用地面积 33,545.70 ㎡（约合 50.32 亩），位于和谐路南侧、规划横一路北侧、西环路东侧、规划西二路西侧。

（二）建设规模与内容

沈丘县西蔡河棚户区改造项目分两期进行，一期（本项目）征收户数 617 户，安置房套数 1,234 套；二期征收户数 705 户，安置房套数 1,002 套;合计征收户数 1,322 户,安置房套数 2,236 套。

项目建设内容及规模：项目总建筑面积 232,234.42 ㎡，包括地上建筑面积 176,241.17 ㎡（含住宅 137,006.17 ㎡，配套公共服务用房 39,235.00 ㎡），地下建筑面积 55,993.25 ㎡。共建设安置房 1,234 套。

另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

项目包括 A-01、A-02、A-03 三个地块，其中：

（1）A-01 地块

总建筑面积 95,451.63 ㎡，包括地上建筑面积 73,447.13 ㎡

（含住宅 70,517.13 ㎡，配套公共服务用房 2,930.00 ㎡），地下建筑面积 22,004.50 ㎡。共建设安置房 598 套。

另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（2）A-02 地块

总建筑面积 91,282.79 ㎡，包括地上建筑面积 69,294.04 ㎡（含住宅 66,489.04 ㎡，配套公共服务用房 2,805.00 ㎡），地下建筑面积 21,988.75 ㎡。共建设安置房 636 套。

另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（3）A-03 地块

总建筑面积 45,500.00 ㎡，包括地上建筑面积 33,500.00 ㎡（配套公共服务用房），地下建筑面积 12,000.00 ㎡。

另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（三）项目公益性

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，周口市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体

系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民共享社会发展成果。

本项目改造范围为西蔡河两侧北城办事处北张庄村，北城五里豆村、小辛营和陈庄村部分区域。由于各村内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，人民对改变当前生活局面的呼声日益强烈，尽快全面启动本项目棚户区改造工作是当前形势下的迫切要求。

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）建成后，可大大缓解本项目范围内的居民居住条件“脏、乱、差”的局面。通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。因此，本项目的建设是改善居民住房条件，构建和谐社会的需要。

经核查，本所律师认为，沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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

2023 年 6 月 9 日，沈丘县发展和改革委员会作出《关于沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（沈发改〔2023〕202 号），原则同意沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源等进行批复。

经核查，本所律师认为，沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2023 年 12 月 26 日印发的《关于调整郑州市、洛阳市等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办〔2023〕4 号），沈丘县西蔡河棚户区改造项目被纳入 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，沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）总投资 131,969.92 万元，拟申请债券资金总额 75,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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，沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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，沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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》

本所为沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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》

和信会所为沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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，沈丘县豫资城乡建设发展有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）申请政府专项债券资金的主体资格。

2、沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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、沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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、沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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、沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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、为沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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）律师事务所关于沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）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

2024 年 1 月 31 日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604O7F

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。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

仅供申请河南省地方政府专项债券资金项目使用

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000MD0160407F

上海锦天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022年02月21日

仅供申请河南省内律师事务所分所备案项目使用

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	张文风，武英林，聂龙，李淑霞，孙[illegible]，梦琳，李韬，刘睿，焦钟，贾云龙，[illegible]文，范玉顺，姚文锋，张效棋，[illegible]，[illegible]
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供申请设立律师事务所使用 复印无效

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
		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
派驻律师	田兵、秦聪、 蔡波、李喆、倪志强 邵曙光、陈思静 袁顺均。	年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		2022 年 2 月 22 日
		年 月 日
	张基保	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
		年 月 日

仅用于上海锦天城（郑州）律师事务所申请设立河南自由贸易试验区郑州片区分所备案

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度 zzssfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日 zzssfj

考核年度	2022年度 zzssfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2023年5月31日至2024年5月31日 zzssfj

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

SHANGHAI TIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 上海市天诚（郑州）律师事务所
由郑州市律师协会指导 郑州市律师事务所分所年度检查考核专用章

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 [illegible] 月 [illegible] 日

持证人 胡营

性 别 男

身份证号 [illegible]

仅供申请河南省地方证券金融项目使用

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	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	A20114408820181
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2020年 月 日

持证人	任亦娟
性别	女
身份证号	410882198610034541

河南省司法厅

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

仅供申请河南省地方政府专项债券资金项目使用

项城市郑韩棚户区改造项目

法律意见书

〔2018〕中豫意字第1121号

河 南 中 豫 律 师 事 务 所

二〇二四年一月二十六日

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、主要要素.....4

二、本次募集资金用途.....4

三、项目主管部门.....6

四、项目融资来源.....6

五、本次使用机构及有关文件.....7

六、投资者保护机制.....9

七、法律风险.....10

第三章 结论性意见.....10

释义与简称

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

本意见书	指河南中豫律师事务所关于项城市郑韩棚户区改造项目之法律意见书
本所	指河南中豫律师事务所
本所律师	指王猛律师　　李天源律师
本项目	指项城市郑韩棚户区改造项目
《实施方案》	指项城市郑韩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

关于项城市郑韩棚户区改造项目

之法律意见书

〔2018〕中豫意字第1121号

第一章　前言

致：项城市人民政府

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。

河南中豫律师事务所是经河南省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

二、声明和承诺

为本意见书的出具，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”）及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定以及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项目主管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、主要要素

本次申报使用债券的主要要素包括：

（一）品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

（二）期限：本次债券期限为5年，债券票面利率4.5%。

（三）申请总额：计划申请专项债券资金总额137300万元。

（四）债券利率：本次债券为固定利率。

（五）还本付息方式：按年付息，到期后一次性偿还本金。

本所律师认为：本次债券使用编制的《实施方案》已披露本次的主要要素。

二、本次募集资金用途

本次募集资金将用于项城市郑韩棚户区改造项目。

（一）项目概况

项城市郑韩棚户区改造项目建设地点分别为项城市郑韩棚户区改造项目（A区）位于项城市周项公路西南、堤香路东南区域；项城市郑韩棚户区改造项目（B区）位于大闸路西北、华盛路西南；项城市郑韩棚户区改造项目（C区）位于周项公路西、明理路北。

建设规模及内容为：项城市郑韩棚户区改造项目总用地面积201855㎡，总建筑面积655835㎡。由三个项目组成，其中：

项城市郑韩棚户区改造项目（A区）：建设用地面积51438㎡，总建筑面积174025㎡，其中：安置房建筑面积113634㎡，配套服务用房建筑面积710㎡（包括物业管理用房650㎡、公厕60㎡），沿街商业24529㎡，地下车库建筑面积28468㎡，人防地下室建筑面积6684㎡，新建安置房954套，设置机动车位1004个。

项城市郑韩棚户区改造项目（B区）：建设用地面积113322㎡，总建筑面积357790㎡，其中：安置房建筑面积238320㎡，配套服务用房建筑面积5559㎡（包括托儿所3337㎡、物业管理用房1700㎡、警务室200㎡、收发室100㎡、公厕122㎡、垃圾中转站100㎡），沿街商业35492㎡，地下车库建筑面积65179㎡，人防地下室建筑面积13240㎡，新建安置房1926套，设置机动车位2240个。

项城市郑韩棚户区改造项目（C区）：建设用地面积37095㎡，总建筑面积124020㎡，其中：安置房建筑面积90630㎡，配套服务用房建筑面积600㎡，沿街商业9561㎡，地下车库建筑面积17898㎡，人防地下室建筑面积5331㎡，新建安置房720套，设置机动车位664个。

（二)项目审批情况

1.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出具的《关于下达全省2019年棚户区改造项目计划的通知》（豫建安居办〔2018〕23号）文件，本项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省2019年棚户区改造计划台账。

2.项目批复文件

赖于项目主管部门所提供资料，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：

2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》分别为项规预选字第 4127022018005 号、第 4127022018006 号及第 4127022018007 号；

2018 年 4 月 27 日，项城市城市环境保护局作出环境影响报告表的批复（项环审〔2018〕18 号）；

2018 年 5 月 29 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》分别为项规地字第 4127022018003、第 4127022018004 及第 4127022018005；

2018 年 9 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室作出的豫保安居办〔2018〕23 号文件。

本所律师认为：本次债券募集资金拟投资的项城市郑韩棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造计划，经实施单位向本所提供已取得的相关批复文件，并承诺真实有效，且本所律师对其进行了查阅，各项手续真实有效，项目符合产业政策及地区发展规划。

三、项目主管部门

项城市郑韩棚户区改造项目由项城市自然资源和规划局为项目主管部门。

项城市自然资源和规划局，现持有《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：114117810059373535）；机构地址：项城市环城中路 192 号；负责人：栗金钟。

本所律师认为：项城市自然资源和规划局系在中华人民共和国境内依法设立的机关法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

四、项目融资来源

本项目总投资211466万元。拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金49166万元，棚改贷款25000万元，计划申请使用债券资金总额137300万元，已于2019年使用债券资金3600万元、2020年使用债券资金6000万元、2021年使用债券资金11200万元，2022年使用债券资金53400万元、2023

年使用债券资金14100万元、2024年计划申请使用债券资金35400万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行8000万元，本次使用6300万元。

其中：

（一）项城市郑韩棚户区改造项目（A区）

A区投资55782万元。拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金12082万元，棚改贷款25000万元，计划申请使用债券资金总额18700万元，已于2019年使用债券资金1000万元、2020年使用债券资金2100万元、2021年使用债券资金1100万元、2022年使用债券资金14500万元。

（二）项城市郑韩棚户区改造项目（B区）

B区投资115702万元。拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金28902万元，计划申请使用债券资金总额86800万元，已于2019年使用债券资金1600万元、2020年使用债券资金3000万元、2021年使用债券资金9000万元、2022年使用债券资金20000万元、2023年使用债券资金4200万元、2024年计划申请使用债券资金49000万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行8000万元，本次使用6300万元。

（三）项城市郑韩棚户区改造项目（C区）

C区投资39982万元。拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金8182万元，计划申请使用债券资金总额31800万元，已于2019年使用债券资金1000万元、2020年使用债券资金900万元、2021年使用债券资金1100万元、2022年使用债券资金18900万元、2023年使用债券资金9900万元。

五、本次使用机构及有关文件

（一）法律顾问及法律意见书

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2017年11月17日核发的统一社会信用代码为31410000415807l219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：河南中豫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使用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。

（二）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91110108089664937 6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》，认为项城市郑韩棚户区改造项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为：为本次债券的申报提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

六、投资者保护机制

（一）债券偿债资金来源

本次申请专项债券将全部用于项城市郑韩棚户区改造项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

（二）债券还款计划

本次申请的专项债，项城市政府将根据相关文件的要求，以专项债券对应项目取得的收入作为偿债资金第一来源。

本所律师认为：本次债券已制定了必要的投资者保护机制。

七、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。

（二）偿付风险

本项目的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、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

根据以上内容，本所律师认为：

一、项城市自然资源和规划局作为本次申请政府专项债券项目的主管部门系在中华人民共和国境内依法设立的机关法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、本项目部分资金来源于前期已发行专项债资金用途调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

三、本次项目募集资金涉及的项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省2019年棚户区改造计划台账。

四、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。

五、在本法律意见书出具日前，本次涉及项目均已经取得相关立项等批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

六、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收益与融资自求平衡的要求。

七、本次项目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，仅为河南中豫律师事务所出具本意见书之签章页）

河南中豫律师事务所

负责人：苏玉康

承办律师：

承办律师：

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000411580712I9

河南中豫

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：2022 年 03 月 03 日

律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	
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	

执业机构 河南中豫律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201310521646

法律职业资格或律师资格证号 A4109411627371O

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016年 0月 0日

持证人 王磊

性 别 男

身份证号 412724198892220317

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 河南中豫律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201610641457

法律职业资格或律师资格证号 A20124116220297

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 年 02 月 27 日

持证人 李天雨

性别 男

身份证号 412722198801170079

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 专用章

备案日期 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 专用章

备案日期 2023年5月31日
2024年5月31日

项城市产业集聚区棚改项目

法律意见书

〔2018〕中豫意字第1120号

河 南 中 豫 律 师 事 务 所

二〇二四年一月二十六日

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、主要要素.....4

二、本次募集资金用途.....4

三、项目主管部门.....6

四、项目融资来源.....7

五、本次使用机构及有关文件.....7

六、投资者保护机制.....9

七、法律风险.....10

第三章 结论性意见.....10

释义与简称

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本意见书	指河南中豫律师事务所关于项城市产业集聚区棚改项目法律意见书
本所	河南中豫律师事务所
本所律师	王猛律师　　李天源律师
《实施方案》	指项城市产业集聚区棚改项目实施方案
《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

关于项城市产业集聚区棚改项目

之法律意见书

〔2018〕中豫意字第1120号

第一章　前言

致：项城市人民政府

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。

河南中豫律师事务所是经河南省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

二、声明和承诺

为本意见书的出具，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”）及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定以及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项目主管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、主要要素

本次申报使用债券的主要要素包括：

1.品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

2.期限：本次债券期限为5年，债券利率4.5%。

3.使用总额：拟申请专项债券资金总额160500万元，分别为项城市产业集聚区棚改项目（A区）计划申请发行专项债券86600万元、项城市产业集聚区棚改项目（B区）计划申请发行专项债券73900万元。

4.债券利率：本次债券为固定利率。

5.还本付息方式：按年付息，到期后一次性偿还本金。

6.税务提示：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。

本所律师认为：本次债券使用编制的《实施方案》已披露本次的主要要素。

二、本次募集资金用途

本次募集资金将用于项城市产业集聚区棚改项目（A区）、项城市产业集聚区棚改项目（B区）项目建设。

（一）项目概况

项城市产业集聚区棚改项目（A区）位于项城市产业集聚区，通济支路东侧，纬一路南侧。

项城市产业集聚区棚改项目（B区）位于项城市产业集聚区蓝天支路东侧，项子路北侧。

建设规模及内容：项城市产业集聚区棚改项目总用地面积200000㎡，总建筑面积630000㎡。由二个项目组成，其中：

项城市产业集聚区棚改项目（A区）：建设用地面积108967㎡，总建筑面积343245㎡，其中：安置房建筑面积228830㎡，配套服务用房建筑面积3950平方米（包括物业管理用房650㎡、托儿所3300㎡），沿街商业34188㎡，地下车库建筑面积62817㎡，人防地下室建筑面积13460㎡，新建安置房1907套，设置机动车位2180个。

项城市产业集聚区棚改项目（B区）：建设用地面积91033㎡，总建筑面积286755㎡，其中：安置房建筑面积191170㎡，配套服务用房建筑面积910㎡（包括物业管理用房650㎡、垃圾中转站200㎡、公厕60㎡），沿街商业30952㎡，地下车库建筑面积52478㎡，人防地下室建筑面积11245㎡，新建安置房1593套，设置机动车位1820个。

（二)项目审批情况

1.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出具的《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〔2018〕23号）文件，本项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省2019年棚户区改造计划台账。

2.项目批复文件

赖于项目主管部门所提供资料，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：

2018年05月24日，《建设项目环境影响登记表》备案号：

201841168100000053；

2018年05月24日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000054；

2018年05月28日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》项规预选字第4127022018008号；

2018年05月28日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》项规预选字第4127022018009号；

2018年5月29日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》项规地字第4127022018006；

2018年5月29日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》项规地字第4127022018007；

本所律师认为：本次债券募集资金拟投资的项城市产业集聚区棚改项目（A区）、项城市产业集聚区棚改项目（B区）均已纳入国家棚户区改造计划，经实施单位向本所提供已取得的相关批复文件，并承诺真实有效，且本所律师对其进行了查阅，各项手续真实有效，项目符合产业政策及地区发展规划。

三、项目主管部门

项城市产业集聚区棚改项目（A区）、项城市产业集聚区棚改项目（B区）均由项城市自然资源和规划局为项目主管部门。

项城市自然资源和规划局，现持有《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：114117810059373535）；机构地址：项城市环城中路192号；负责人：栗金钟。

本所律师认为：项城市自然资源和规划局系在中华人民共和国

境内依法设立的机关法人，具备本项目实施的主体资格。

四、项目融资来源

本项目总投资203352万元，计划申请使用债券资金总额160500万元，已于2019年使用债券资金6000万元、2020年使用债券资金4000万元，2022年使用债券资金32000万元，2023年使用债券资金4400万元，2024 年计划申请使用债券资金 114100 万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行2000万元，本次申请使用 3000 万元。剩余资金42852万元，由财政资金投资的方式安排。

其中：

（一）项城市产业集聚区棚改项目（A区）

A 区总投资110788万元，拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额86600万元，已于2019年使用债券资金3000万元、2020年使用债券资金2000万元，2022年使用债券资金16000万元，2023年使用债券资金4400万元，2024年计划申请使用债券资金 61200万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行2000万元，本次申请使用 3000 万元。剩余资金24188万元，由财政资金投资的方式安排。

（二）项城市产业集聚区棚改项目（B区）

B区投资92564万元。拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额73900万元，已于2019 年使用债券资金3000万元、2020 年使用债券资金2000万元，2022年使用债券资金16000万元，2024年计划申请使用债券资金52900万元。剩余资金18664万元，由财政资金投资的方式安排。

五、本次使用机构及有关文件

（一）法律顾问及法律意见书

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2017年11月17日核发的统一社会信用代码为31410000415807121 9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：河南中豫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使用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。

（二）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91110108089664937 6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》，认为项城市产业集聚区棚改项目（A区）、项城市产业集聚区棚改项目（B区），预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为：为本次债券的申报提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

六、投资者保护机制

（一）债券偿债资金来源

本次专项债券将全部用于项城市产业集聚区棚改项目（A区）、项城市产业集聚区棚改项目（B区），偿债来源为该项目置换土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据相关文件要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

（二）债券还款计划

本次专项债券申请使用后，项城市人民政府将根据相关文件要求，以专项债券对应项目取得的收入作为偿债资金第一来源。

本所律师认为：本次债券已制定了必要的投资者保护机制。

七、法律风险

本次债券可能存在的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。

（二）偿付风险

本项目的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、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

根据以上内容，本所律师认为：

一、项城市自然资源和规划局作为本次申请政府专项债券项目的主管部门系在中华人民共和国境内依法设立的机关法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、本次项目申报使用编制的《实施方案》已披露本次项目主要要素。

三、本次项目募集资金涉及的项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省2019年棚户区改造计划台账。

四、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。

五、在本法律意见书出具日前，本次涉及项目已经取得相关立项等批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

六、本次申请的政府专项债券项目，经专业机构测算，能够实现项目收益与融资自求平衡。

七、本次项目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申请之目的使用。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为河南中豫律师事务所出具本意见书之签章页）

河南中豫律师事务所

负责人：苏玉康

承办律师：

承办律师：

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000411580712I9

河南中豫

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：2022 年 03 月 03 日

律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	
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	

执业机构 河南中豫律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201310521646

法律职业资格或律师资格证号 A4109411627371O

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016年 0月 0日

持证人 王磊

性 别 男

身份证号 412724198892220317

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 河南中豫律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201610641457

法律职业资格或律师资格证号 A20124116220297

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 年 02 月 27 日

持证人 李天雨

性别 男

身份证号 412722198801170079

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 专用章

备案日期 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 专用章

备案日期 2023年5月31日
2024年5月31日

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）

法律意见书

〔2020〕中豫意字第0201号

河 南 中 豫 律 师 事 务 所

二〇二四年一月二十六日

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、主要要素.....4

二、本次募集资金用途.....4

三、项目主管部门.....6

四、项目融资来源.....6

五、本次使用机构及有关文件.....6

六、投资者保护机制.....8

七、法律风险.....9

第三章 结论性意见.....9

释义与简称

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

本意见书	指河南中豫律师事务所关于项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）之法律意见书
本所	指河南中豫律师事务所
本所律师	指王猛律师　　李天源律师
本项目	指项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）
《实施方案》	指项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）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

关于项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）

之法律意见书

〔2020〕中豫意字第 0201号

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。

河南中豫律师事务所是经河南省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

二、声明和承诺

为本意见书的出具，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”）及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定以及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项目主管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、主要要素

本次申报使用债券的主要要素包括：

（一）品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

（二）期限：本次债券期限为5年，债券票面利率4.5%。

（三）申请总额：拟申请专项债券资金总额79900.00万。

（四）债券利率：本次债券为固定利率。

（五）还本付息方式：按年付息，到期后一次性偿还本金。

本所律师认为：本次债券使用编制的《实施方案》已披露本次的主要要素。

二、本次募集资金用途

本次募集资金将用于项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）。

（一）项目概况

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）建设地点位于迎宾大道东、如意湖路北、名仕路南区域内。

建设规模及内容为：建设用地面积105216.96㎡（157.83亩），总建筑面积299070㎡。其中：高层住宅面积224700㎡，社区居委会280㎡，社区便民服务中心650㎡，社区卫生服务站520㎡，物业用房750㎡，托儿所4450㎡，地下人防面积23329㎡，地下车库44391㎡。安置房套数1866套，机动车停车位1935个。

（二)项目审批情况

1.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出具的《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）文件，本项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省2018年棚户区改造计划台账。

2.项目批复文件

赖于项目主管部门所提供资料，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：

2016 年 08 月 25 日，项城市城乡规划管理办公室颁发《建设项目选址意见书》（项规选字第 412702201608252 号）。

2016 年 8 月 23 日，项城市环境保护局作出《关于项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）环境影响报告批复》（项环文〔2016〕87 号）。

2016 年 10 月 18 日，项城市城乡规划管理办公室颁发《建设用地规划许可证》（项规地字第 412702201610182 号）。

2016 年 11 月 08 日，项城市人民政府颁发《国有土地使用证》分别为项土国用（2016）第 1262 号、项土国用（2016）第 1263 号、项土国用（2016）第 1264 号、项土国用（2016）第 1265 号。

2016 年 12 月 13 日，项城市城乡规划管理办公室颁发《建设工程规划许可证》（项规建字第 412702201612132 号）。

2018 年 1 月 20 日，项城市发展和改革委员会出具《关于项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕18 号）。

2018 年 07 月 21 日，项城市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 4116811807210101-SX-001）。

2019 年 5 月 31 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具《关于调整 2018 年周口市项城邝庄社区棚改项目部分安置房建设位置的批复》（豫保安居办〔2019〕4 号）。

本所律师认为：本次债券募集资金拟投资的项城市邝庄社区棚户

区改造项目（C 区）已纳入国家棚户区改造计划，经实施单位向本所提供已取得的相关批复文件，并承诺真实有效，且本所律师对其进行了查阅，各项手续真实有效，项目符合产业政策及地区发展规划。

三、项目主管部门

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）由项城市住房和城乡建设局为项目主管部门。

项城市住房和城乡建设局为机关法人，现持有《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：11411781005937417 3）；机构地址：河南省项城市祥盛路中段；负责人：张国强。

本所律师认为：项城市住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立的机关法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

四、项目融资来源

本项目总投资101247.78万元。资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金总79900万元，已于2020年使用债券资金3000万元，2021年使用债券资金20100万元，2022年使用债券资金19000万元，2023年使用债券资金5000万元，2024年计划申请使用32800万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行1800万元，本次使用3200万元。剩余资金21347.78万元由财政资金投资的方式安排。

五、本次使用机构及有关文件

（一）法律顾问及法律意见书

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2017年11月17日核发的统一社会信用代

码为31410000415807121 9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：河南中豫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使用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。

（二）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91110108089664937 6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》，认为项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区），预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为：为本次债券的申报提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

六、投资者保护机制

（一）债券偿债资金来源

本次申请使用的募集资金将全部用于项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区），偿债来源为该项目置换土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（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）等文件相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

（二）债券还款计划

本次申请的专项债，项城市政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（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）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的收入作为偿债资金第一来源。

本所律师认为：本次债券已制定了必要的投资者保护机制。

七、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。

（二）偿付风险

本项目的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、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

根据以上内容，本所律师认为：

一、项城市住房和城乡建设局作为本次申请政府专项债券项目的主管部门系在中华人民共和国境内依法设立的机关法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、本项目部分资金来源于前期已发行专项债资金用途调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

三、本次项目募集资金涉及的项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省2018年棚户区改造计划台账。

四、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。

五、在本法律意见书出具日前，本次涉及项目均已经取得相关立项等批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

六、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收益与融资自求平衡的要求。

七、本次项目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，仅为河南中豫律师事务所出具本意见书之签章页）

河南中豫律师事务所

负责人：苏玉康

承办律师：

承办律师：

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000411580712I9

河南中豫

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：2022 年 03 月 03 日

律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	
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	

执业机构 河南中豫律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201310521646

法律职业资格或律师资格证号 A4109411627371O

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016年 0月 0日

持证人 王磊

性 别 男

身份证号 412724198892220317

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 河南中豫律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201610641457

法律职业资格或律师资格证号 A20124116220297

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 年 02 月 27 日

持证人 李天雨

性别 男

身份证号 412722198801170079

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 专用章

备案日期 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 专用章

备案日期 2023年5月31日
2024年5月31日

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目

法律意见书

〔2022〕中豫意字第1010号

河南中豫律师事务所

二〇二四年一月二十六日

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、主要要素.....4

二、本次募集资金用途.....4

三、项目主管部门.....6

四、项目融资来源.....6

五、本次使用机构及有关文件.....6

六、投资者保护机制.....8

第三章　结论性意见.....9

释义与简称

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

本意见书	指河南中豫律师事务所关于项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目之法律意见书
本所	指河南中豫律师事务所
本所律师	指王猛律师　　李天源律师
《实施方案》	指项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目实施方案
《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

关于项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目

之法律意见书

〔2022〕中豫意字第1010号

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。

河南中豫律师事务所是经河南省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

二、声明和承诺

为本意见书的出具，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”）、《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）（以下简称“财预〔2018〕28号文”）及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定以及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项目主管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申请使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二章　正文

一、主要要素

本次申报使用债券的主要要素包括：

（一）品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

（二）期限：本次债券期限为5年。

（三）申请总额：拟申报使用专项债券资金70000.00万元，已于2019年使用债券资金15000万元，2020年使用债券资金22800万元，2023年计划使用10000万元，2024年计划使用22200万元。

（四）还本付息方式：每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

本所律师认为：本次债券使用编制的《实施方案》已披露本次的主要要素。

二、本次募集资金用途

本次募集资金将用于项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目。

（一）项目概况

本项目建设地点位于项城市宁洛高速引线南，周项路西。

本项目建设规模及内容：项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目由二个子项目组成，位于项城市宁洛高速引线南，周项路西区域，规划安置地块建设用地面积 100000.50 ㎡，占地约 150 亩。项目建设工程总建筑面积 262800.00 ㎡，地上建筑面积为243160.00 ㎡，其中高层住宅建筑面积为 235680.00 ㎡，配套公建（含社区服务用房、幼儿园、物业管理用房、卫生服务站等）建筑面积为7480.00 ㎡，地下车库 19640.00 ㎡，建设安置房套数1964套，机动车停车位 1964

个，容积率 2.43，绿化率 36.50%。

（二）项目审批情况

（1）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《关于下达全省2018年棚户区改造项目计划的通知》（豫建安居办〔2017〕56号）文件，项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目已列入2018年国家棚改计划，并已纳入河南省棚户区改造计划台账。

（2）项目批复文件

2016年9月26日，《建设项目选址意见书》项规选字第4127022016012号；

2016年9月26日，项城市环境保护局作出《关于项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目环境影响报告表的批复》（项环字〔2016〕58号）；

2016年9月16日，土地证号为项土国用（2016）第123、122号土地使用证；

2016年10月14日，《建设用地规划许可证》项规地字第4127022016007号；

2016年10月17日，《建设工程规划许可证》项规建字第4127022016075号；

2016年11月8日，《建设工程规划许可证》项规建字第4127022016081号；

2017年8月30日，项城市发展和改革委员会《关于项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目可行性研究报告的批复》（项发改字〔2017〕121号）。

本所律师认为：本次债券募集资金拟投资的项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目已纳入国家棚户区改造计划，经实施单位向本

所提供已取得的相关批复文件，本所律师对其进行了查阅，各项手续真实有效，项目符合产业政策及地区发展规划。

三、项目主管部门

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目项目主管部门为项城市住房和城乡建设局。

项城市住房和城乡建设局现持有《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：114117810059374173），机构性质：机关；住所：河南省项城市祥盛路中段；法定代表人：张国强；登记机关：中共项城市委办公室；成立日：2019 年 07 月 31 日。

本所律师认为：项城市住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

四、项目融资来源

本项目总投资92106.97万元，资金来源为财政资金和申请棚改专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金总额70000万元，占总投资比例的76%。已于2019年使用债券资金15000万元，2020年使用债券资金22800万元（2020年已下发专项债额度55000万元，因财政厅盘活调整到其它项目32200万元，故2020年实际使用22800万元），2023年使用债券资金10000万元，2024年计划使用22200万元，已于一月份发行1800万元，本次使用3200万元。财政资金22106.97万元，占总投资比例的24%。

五、本次使用机构及有关文件

（一）法律顾问及法律意见书

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2017年11月17日核发的统一社会信用代码为31410000415807l219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：河南中豫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使用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。

（二）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91110108089664937 6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》，认为项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为：为本次债券的申报提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

六、投资者保护机制

（一）债券偿债资金来源

本次申请专项债券将全部用于项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（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）等文件相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

（二）债券还款计划

本次申请专项债券，项城市政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（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）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的收入作为偿债资金第一来源。

本所律师认为：本次债券已制定了必要的投资者保护机制。

第三章　结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

一、项城市住房和城乡建设局作为本次申请政府专项债券项目的主管部门系依法设立、合法存续的机关法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、本次项目申报使用编制的《实施方案》已披露本次项目的主要要素。

三、本次项目募集资金涉及的项目均列入国家棚改计划，并已纳入河南省住房和城乡建设厅棚户区改造计划台账。

四、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。

五、在本法律意见书出具日前，本次涉及项目均已经取得相关批复文件，符合棚户区改造项目的相关规定。

六、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收益与融资自求平衡的要求。

七、本次项目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申请之目的使用。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为河南中豫律师事务所出具本意见书之签章页）

河南中豫律师事务所

负责人：苏玉康

承办律师：

承办律师：

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000411580712I9

河南中豫

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：2022 年 03 月 03 日

律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	
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	

执业机构 河南中豫律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201310521646

法律职业资格或律师资格证号 A4109411627371O

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016年 0月 0日

持证人 王磊

性 别 男

身份证号 412724198892220317

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 河南中豫律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201610641457

法律职业资格或律师资格证号 A20124116220297

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 年 02 月 27 日

持证人 李天雨

性别 男

身份证号 412722198801170079

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 专用章

备案日期 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 专用章

备案日期 2023年5月31日
2024年5月31日