

北京盈科（合肥）律师事务所
郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目
(A-02) 收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

[2022]盈合肥非诉字第HF1759-1号

2024年9月



中国合肥市政务区华润大厦A座26、27层，邮编：230091

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

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

释义	3
重要提示及说明	5
一、申报发行基本信息	6
二、发行相关主体	7
（一）发行人	7
（二）主管部门	7
（三）项目业主	8
三、申请项目情况	9
（一）申请项目基本情况	9
（二）项目公益性	9
（三）项目计划与进展	10
（四）项目收益与融资平衡	10
（五）债券的募集资金用途	10
（六）对应资产管理	13
四、相关文件及中介机构业务资质	13
（一）《财务评估报告》及会计事务所资质	13
（二）《法律意见书》及律师事务所资质	13
五、法律风险评估	14
（一）资金使用方面风险	14
（二）项目建设施工方面	14
（三）项目收益风险	15
（四）利率波动风险	15
六、结论	16

释义

在本法律意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

名词	释义
本申报项目	郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券
本所/本所律师	北京盈科（合肥）律师事务所/律师
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
《意见》	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）
《发行工作意见》	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
《试点通知》	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文）
《预算管理办法》	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号文）
《限额管理实施意见》	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文）
《风险预案通知》	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号文）
《资本金制度的通知》	《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发〔1996〕35号）
《调整资本金制度的通知》	《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）
《专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（中共中央办公厅、国务院办公厅2019年6月10日印发）

《实施方案》	《郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	河南中兴信和会计师事务所有限公司出具的《郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
元、万元	人民币元、万元

北京盈科（合肥）律师事务所
郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）

收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

[2022]盈 合肥 非诉 字第 HF1759-1 号

北京盈科（合肥）律师事务所接受委托，就郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券有关法律事项出具本法律意见书。

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

重要提示及说明

本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

本所律师出具本法律意见书依赖于项目委托人、主管机构及项目中介已向本所律师提供的文件资料。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事

实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为申请郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券申请及发行之法律文件。

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

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

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

一、申报发行基本信息

根据《实施方案》，本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 100000.00 万元。根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 68000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 期专项债券 2000.00 万元，2024 年拟申请使用 10 期专项债券 30000.00 万元。募集资金拟专项用于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02），由项目实施后土地出让收入偿还本息。

本项目总投资为 126525.00 万元，其中资本金 26525.00 万元，占总投资的 20.96%，资本金来源于财政预算资金，资本金按照项目实际实施进度分年度到位。计划发行专项债券融资 100000.00 万元，占总投资的 79.04%。

资金使用计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项 目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
----	-----	----	--------	--------	--------	--------

一	总投资	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81
1	建设投资	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81
二	资金筹措	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81
1	发行债券	100000.00	0.00	68000.00	2000.00	30000.00
2	资本金	26525.00	10275.63	1749.62	9624.94	4874.81

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

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

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

二、发行相关主体

（一）发行人

1、法律地位。

根据项目《实施方案》，发行由河南省人民政府代郑州市申请，即河南省人民政府为发行人，符合财预〔2017〕89号关于省级政府发行转贷市县使用之规定。

2、河南省概况

河南是全国重要的区域性综合能源基地，原煤产量、电力装机规模、发用电量、油气管道长度均居全国前列。河南东接安徽、山东，北界河北、山西，西连陕西，南临湖北，全省总面积16.7万平方千米。截止2020年11月，河南全省常住人口为9936万人。全省现有郑州、开封、洛阳、平顶山、安阳、鹤壁、新

乡、焦作、濮阳、许昌、漯河、三门峡、南阳、商丘、信阳、周口、驻马店等 17 个省辖市，济源 1 个省直管市，20 个县级市，82 个县，54 个市辖区。

3、河南省经济财政概况

河南是中国经济大省，GDP 总量列全国第五位、中西部第一位，以河南为主体的中原经济区为中国第四大经济区。2022 年，全年全省地区生产总值达 61345.05 亿元，同比增长 3.1%。2022 年，全年全省一般公共预算收入 4261.6 亿元，下降 2.1%。一般公共预算支出 10644.6 亿元，增长 8.8%。

2022 年，全年全省居民人均可支配收入 28222 元，比上年增长 5.26%。

4、发行人债务管理情况

经河南省人大常委会批准，河南省 2022 年共发行政府债券 3999.64 亿元，完成已下达额度的 100%，圆满完成全年地方政府债券发行任务，其中一般债券 1099.37 亿元，专项债券 2900.26 亿元。

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

（二）主管部门

本项目主管部门郑州市惠济区住房和城乡建设局，性质为机关，2021 年 6 月 1 日颁发的统一社会信用代码为 11410108MB0Q15011N 的《统一社会信用代码证书》，赋码机关为惠济区事业单位登记管理局。负责人为陈伟森，地址位于郑州市惠济区开元路 8 号。

（三）项目业主

项目业主为郑州市惠济区住房和城乡建设局，同主管部门。

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

三、申请项目情况

（一）申请项目基本情况

根据《实施方案》，计划发行郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券，面值总额 100000.00 万元，项目收益主要来源于项目实施后土地出让收入。申报项目郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02），位于郑州市惠济区三全路以南，金杯路以东。

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

1、《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）可行性研究报告的批复》（惠发改审批〔2022〕17号）；

2、《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）建设用地规划许可证》（地字第 410108202009004 号）；

3、惠济区自然资源和规划局不动产权证（豫（2021）郑州市不动产权第 0141033 号）；

4、河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办〔2022〕2 号）；

5、郑州市生态环境局惠济分局出具的《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）环评情况的情况说明》。

本所律师认为，郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）开发进程取得了相关主管部门的批准或核准，包括建设用地规划许可证、不动产权证、可研批复、环评情况的情况说明等；申请项目未违反国家产业政策、投资管理、土地管理、规划管理以及其他法律、法规和规范性文件的规定。

（二）项目公益性

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）具有显著的社会公益性。该建设项目符合国家大政方针和省市县发展规划，具备社会、经济、生态等

各方面效益。项目的实施有利于提高惠济区土地使用效益，为城市发展腾出新的空间。项目建成后有利于改变惠济区城区面貌，改善居民居住环境。项目建成后有利于惠济区的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动惠济区经济社会健康和谐快速发展的重要举措。

（三）项目计划与进展

项目建设计划：

本项目建设期规划为 42 个月，自 2021 年 6 月起至 2023 年 12 月止。

已完成的前期工作：

本项目已经取得建设用地规划许可证、不动产权证、可研批复、环评情况的情况说明等相关手续齐备，前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

（四）项目收益与融资平衡

根据项目实施主体提供的《实施方案》，郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）总投资为 126525.00 万元，总投资的 20.96%（26525.00 万元）来源于项目资本金；计划 79.04%（100000.00 万元）的资金需求由发行专项债券来满足。

河南中兴信和会计师事务所有限公司就申请项目收益专项债券出具了《财务评估报告》，该报告确认项目实施后的租金收入能够合理保障偿还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，本项目自有资金占总投资的比例符合我国专项债券法律法规规章及有关政策文件对项目资本金比例的规定，符合项目收益专项债券对项目收益与融资要求达到平衡的要求。

（五）债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本期债券募集资金将用于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）的建设投资，建设期发债利息和债券发行费用由资本金

支付。该项目属于有一定收益的公益性事业项目。

1、项目区位

惠济区是郑州市6个行政区之一，位于郑州北部，黄河南岸，辖区总面积232.8平方公里，总人口约53万，下辖2个镇、6个街道和郑州惠济新区、河南惠济经济开发区（惠济特色商业区）、郑州黄河滩地公园（郑州农业高新技术产业示范区），是“国家级生态示范区”“国家级绿色农业示范区”“全国休闲农业和乡村旅游示范县区”“国家义务教育发展均衡县（区）”和“河南省平原绿化高级达标先进区”。

区名来源于辖区的一座三孔石桥——惠济桥（始建于隋代，与河北赵县的赵州桥同建于一个时期），寓“平等互惠，和衷共济”之意。悠久的历史造就了丰厚的底蕴，辖区有市级以上文物保护单位17处，普查在册不可移动文物182处、非物质文化遗产线索3万多条，其中，世界文化遗产1处、国家级文物保护单位4个、省级文物保护单位3个、市级文物保护单位10个。它们不仅代表中华文明的高度，也承载惠济区乃至郑州市的城市文化记忆，极具开发价值。

作为郑州市的北大门，惠济区西依邙山，北靠黄河，与焦作、新乡隔河相望，南与主城区紧密相连，是中原经济区核心增长极的重点发展区域。连霍高速、京港澳高速2条交通大动脉在辖区“十字”交叉，有高速公路上下道口4个，周边1小时车程半径内覆盖中原城市群9个城市。地铁2号线、3号线、4号线通车，7号线加快建设；实现“全域公交”一体化，被评为“都市公交创建工作先进单位”，域外通达、域内通畅的立体交通体系加速构建。

是郑州市内生态水系最丰富的区，黄河穿境27公里，枯河、索须河、贾鲁河、东风渠“三河一渠”长度近100公里；林木保有量600万株，森林覆盖率达42%，可量化生态价值超过40亿元，绿树红花随处可见，蓝天白云渐成常态，是省会郑州的“后花园”“大氧吧”。

文化旅游创意业加速发展，荥泽古城、大运河文化2个片区建设有序推进，黄河滩地公园约63公里彩色慢行道路及南裹头、海事码头、惠武浮桥3个观景点建成，郑州沿黄生态廊道示范段完工。现代商贸业初具规模，惠济万达广场、

万科美景商业中心、宜家家居先后营业，郑州北部商业氛围更加浓厚。都市型工业优势明显，三全、思念荣登“2019 中国品牌价值评价榜”、入选年度河南省民营企业百强，中铁大桥缆索领跑行业。都市生态农业提质增效，郑州陈寨（双桥）花卉基地发展为中西部地区最大的花卉集散中心。

2019 年黄河流域生态保护和高质量发展上升为重大国家战略后，作为黄河流域生态保护和高质量发展核心示范区起步区的主要承载地，惠济区积极贯彻习近平总书记视察河南时的重要指示精神，紧扣郑州市对惠济区的“北静”功能定位，以及文化旅游、健康养生、信息创意等产业定位，加快打造“黄河流域生态保护示范区、黄河历史文化展示区、高质量发展引领区”，早日实现“四城、两高地、一家园”远景目标。

2、建设规模

项目位于郑州市惠济区金杯路东、三全路南、金牌路西、新村路北，规划总用地面积 42134 m²，总建筑面积 269629 m²，其中地上建筑面积 193815 m²，地下建筑面积 75814 m²，地块有 8 栋高层住宅(34F/-2)，建筑高度 100 米及 3 栋配套多层用房组成，配套建设社区卫生服务站、治安联防站、托老所、社区体育活动场地，社区服务站，变电室、物业管理、菜市场、社区便民店，开闭所热交换站等。

建设内容包括：高层建筑（含地下室、主体建筑、公共部分装饰装修，电梯、暖气、电气、消防、人防、给排水、节能、智能化等）、配套建筑含室内外装饰装修、室外道路及广场、绿化工程、围墙及大门、电气、供水、排水设施、燃气、热力、景观及照明、弱电智能化工程等。

3、提供的公共产品和服务内容

本项目主要为城市棚户区改造项目。项目的实施将改善居民的生活环境、解决居住困难、促进社会和谐发展、提高土地集约利用价值。项目的建设将大大优化惠济区空间功能布局，推进相关产业转型升级发展，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。

本所律师认为，本项目符合河南省和惠济区相关规划及专项规划。

（六）对应资产管理

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

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

四、相关文件及中介机构业务资质

（一）《财务评估报告》及会计事务所资质

河南中兴信和会计师事务所有限公司就申请项目收益专项债券出具了《财务评估报告》，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）专项债券还本付息要求，实现项目收益与融资自求平衡。根据河南中兴信和会计师事务所有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100559624535D（1-1））、《会计师事务所执业证书》（证书编号：41010084）可知，其为符合要求的具备会计事务所资质的第三方机构。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

北京盈科（合肥）律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所是经安徽省司法厅批准设立并核发统一社会信用代码为 31340000085240504T 的《律师事务所执业许可证》，已通过律所年度考核，具备为本期债券申请使用提供法律服务的主体资格。本所指派王宝钢律师、吴海峰律师作为出具本法律意见书的律师，该二位律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了律师年度年检。

本所律师认为，本阶段暂不涉及承销机构、评级机构、监管银行等，已根据

规定引入具有资质的专业咨询机构、会计事务所、律师事务所合法为项目提供服务并出具相关文件。

五、法律风险评估

（一）资金使用方面风险

1、违法违规使用资金的风险

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

2、风险控制

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

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

（二）项目建设施工方面

1、工期拖延和工程事故风险

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

2、风险控制

申报项目建设期间，项目实施中业主方面对不同参建单位要采取不同的措

施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。另在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察、预审等工作，并在相关交易文件中设定风险防范条款。

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

（三）项目收益风险

1、项目收益风险

项目建设完成后，可能会出现下列项目收益风险，包括但不限于内部运营管理混乱、资金周转风险、财务秩序混乱投资无度造成回报率低等，这些风险将影响着项目收益以及发行债券的还本付息。

2、风险控制措施

项目业主将分期分批投入资金，充分考虑项目的特点，保证项目的实施和如期完成，对每个分项目进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金；健全完善财务管理制度；培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质。

本所律师认为，通过风险控制措施可适当降低该风险，风险可控。

（四）利率波动风险

1、利率波动风险

国际国内宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2、风险控制措施

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

本所律师认为，本项目通过风险控制措施可适当降低该风险，风险可控。

六、结论

综上，本所律师认为，申请项目具备申请入库的条件，但尚需取得发行的省级人民政府批准及向国家财政部备案；项目业主单位为合法设立及有效存续的主体，属于项目所在地机关单位；项目已取得建设用地规划许可证、不动产权证、可研批复、环评情况的情况说明等必备的批准文件，后期办理相应手续，具备建设实施的许可手续；项目实施后相应资产及收益权归项目单位；申请项目具有公益性，可以实现项目收益和融资自求平衡，符合申请使用地方政府专项债券要求。

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

（以下无正文）

（本页无正文，为郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书签字页。）

北京盈科（合肥）律师事务所



经办律师：

王宝钢

吴海峰

2024年9月11日



仅供此次申请郑州市惠济区老鸦陈新村安置房(A-02地块)建设项目专项债券使用



仅供此次申请郑州市惠济区老鸦陈新村安置房(A-02 地块)建设项目专项债券使用

律师事务所分所
执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31340000085240504T

北京盈科(合肥) 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:

2023年





执业机构	北京盈科（合肥） 律师事务所		
执业证类别	专职律师	持证人	王宝钢
执业证号	13401200310681626	性别	男
法律职业资格 或律师资格证号	(94) 司律证字第621 号	身份证号	340102197112131514
发证机关	安徽省司法厅		
发证日期	2022年11月19日		



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2023年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	合肥市司法局 备案专用章	备案机关	
备案日期	2024年1月25日	备案日期	

执业机构 北京盈科（合肥）
律师事务所

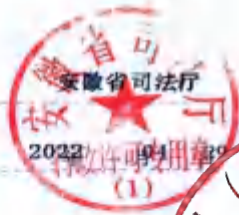
执业证类别 专职律师

执业证号 13401201410833237

法律职业资格
或律师资格证号 A20113401221065

发证机关

发证日期



持证人 吴海峰

性别 男

身份证号 340123198801305790

律师年度考核备案

律师年度考核备案

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

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

法律意见书



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设

项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设
项目的
法律意见书

致：封丘县城关乡人民政府

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》（2018修正）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明事项	3
第二部分 正文	6
一、项目单位的主体资格	6
二、项目基本情况	6
三、项目审批情况	7
四、项目公益情况	8
五、项目收益与融资平衡安排	9
六、有关中介机构及文件	10
七、项目风险提示及控制措施	11
八、结论性意见	13

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目
本期政府专项债券	封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2.本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对封丘县城南新区（山

里寨、陈堂村)棚户区改造建设项目进行了充分的核查验证,保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

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

6.本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为封丘县城南新区(山里寨、陈堂村)棚户区改造建设项目的法律文件,随其他材料一同上报,并愿意承担相应的法律责任。

7.本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律

意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，并且就引用部分应取得本所律师确认。

8.本法律意见书仅供封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目申请政府专项债券，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

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

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目债券申请单位为封丘县城关乡人民政府，封丘县城关乡人民政府现持有《统一社会信用代码证书》，具体如下：

机构名称：封丘县城关乡人民政府

统一社会信用代码：11410727005550271B

性质：机关

负责人：王双军

机构地址：封丘县封曹路西段路北

本所律师认为，封丘县城关乡人民政府系具有独立法人资格的机关单位，具备以封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设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

本项目建设地点位于城关乡社区路以东，天然渠以南，横二路以北，大功渠以西。

（二）建设内容及规模

项目区总规划用地面积 47,903.80 m²（约合 71.86 亩），总建筑面积 131,599.84 m²，其中，地上建筑面积 110,622.48 m²，地下建筑面积 20,977.36 m²，总户数 804 户。建设内容如下：

1、建筑面积 96,595.00 m²，共 16 栋，其中 17 层住宅楼 5 栋，

18 层住宅楼 11 栋。

2、区集中商业服务网点/商业：建筑面积 14,027.48 m²，主要包含配套商业、社会卫生服务站、物业管理、社区警务室、公共厕所、变配电所、地库出地面坡道。

3、地下建筑：建筑面积 20,977.36 m²，包括地下机动车库、人防车库和设备用房等。

4、室外建筑道路硬化面积 20,172.29 m²，绿地面积 16,814.23 m²，建设机动车停车位 914 个（地下 577 个，地上 337 个），并配套机动车充电桩 138 个，非机动车充电桩 231 个；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防等配套工程。

（三）总投资估算

本项目总投资估算为 58,802.68 万元。

经核查，本所律师认为，封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）列入国家及河南省棚改计划

根据 2022 年 12 月 23 日河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布的《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目已列入国家棚改计划和河南省 2023 年城市棚户区改造项目计

划。

（二）立项审批

2022年8月7日，封丘县发展和改革委员会作出《关于封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）城中村改造建设项目可行性研究报告的批复》（封发改〔2022〕198号），原则同意《封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目可行性研究报告》，并对项目建设内容和规模、总投资及资金来源等进行批复。

2024年7月8日，封丘县人民政府作出《关于将封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）城中村改造建设项目的项目名称变更为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目的批复》（封政文〔2024〕36号），同意将项目名称变更为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目。

经核查，本所律师认为，封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目已被列入国家棚改计划和河南省2023年城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

住房问题是涉及民生的重要问题，直接关系到老百姓生活水平提高和生活质量改善，构建多层次的住房保障体系是社会主义和谐社会的重要内容。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民心工程，关系人民群众切身利益，是实现“住有所居”的重要组成部分。

通过本项目的实施，可以显著改善当地居民的居住环境和生活条件及各项基础设施，促进人民安居乐业，对维护社会稳定和和谐发展，具有重要的意义。同时，该项目作为城中村改造城中村项目，项目的实施可有效推进保障性安居工程的实施进度，改善保障房居住环境，推动新型城市化建设。

项目的建设符合国家和河南省有关城镇化建设管理政策，符合城市发展总体规划，有利于推进新型城镇化建设，加快社会经济发展。同时，也是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要，有助于推进城市建设、解决城市发展瓶颈问题。扎实推进城中村改造，既能改善民生，又能扩大内需，城中村改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品，对社会各个领域的发展都有拉动作用，为经济社会快速发展提供了有力支撑。

经核查，本所律师认为，封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目总投资 58,802.68 万元，计划申请政府专项债券资金 33,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）

棚户区改造建设项目收益通过相关专项收入实现。根据项目资金平衡分析结果，封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目相关预期收入能够合理覆盖政府专项债券本息资金。

经核查，本所律师认为，封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核

发的《营业执照》(统一社会信用代码:91410100MA3X4YL00H),持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(证书序号:5003333);经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为封丘县城南新区(山里寨、陈堂村)棚户区改造建设项目进行专项评价的业务资格。

经核查,本所律师认为,为本项目提供服务的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的资质。

七、项目风险提示及控制措施

(一) 项目可能面临的风险

1.影响项目施工进度的风险

拖延项目工期的因素非常多,如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等,从国内已建工程的实际情况来看,要实现项目预定的工期目标有一定的难度,项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素,出现进度延误、项目成本增加等情况,从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻,带来一定的项目实施风险。

2.影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提,因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项

目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

3.影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1.施工进度风险控制措施

深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位应严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2.项目运营风险控制措施

建设单位应当在开工前经相关部门批准取得项目相关手续。在施工方的选择上，应根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，应通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

3.融资平衡风险控制措施

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

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

八、结论性意见

1. 封丘县城关乡人民政府为在中国境内依法设立具有法人资格的机关单位，具备以封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目申请政府专项债券的主体资格。

2.封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目符合国家产业政策。

3.封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目已被列入国家棚改计划和河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

4.封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5.封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

6.为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

7.本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于封丘县城南新区(山里寨、陈堂村)棚户区改造建设项目的法律意见书》之签章页)



负责人：_____

李 喆

经办律师：_____

刘 睿

任苏娟

二〇二四年八月九日

律师事务所分所执业许可证



证号: 31410000MDQ160407F

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。



河南省司法厅

发证机关:

2016 年 04 月 29 日

发证日期:

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000MDC160407E

天城(郑州)

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2022年 02月 22日



券资金项目使用

律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层
负责人	李韬
派驻律师	张文凤, 武茂林, 聂龙, 李淑霞, 孙正, 李梦琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 王喜文, 范正顺, 魏文锋, 张效棋, 王志华, 乙
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4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
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



仅供申请河南省

资金项目专用

执业机构 上海源天晟(常州)
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11101300410100524

法律职业资格
或律师资格证号 14101200410100524

持证人 刘晋

性别 男

身份证号 310921197606045015

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 05月01日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	常州市司法局
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

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

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114108820181



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 410882198610034541

发证机关



发证日期



律师年度考核备案

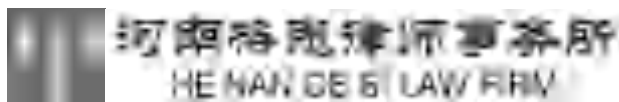
律师年度考核备案

考核年度	2023年度 23255fj
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 23255fj

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

格思字法意【2024】第 034 号

濮阳县棚户区及城中村改造项目
法律意见书



地址：河南省郑州市金水区金水路 201 号绿城中州国际 24 楼 邮编：450000

电话：0371-63718292

传真：0371-67918298

河南格思律师事务所
关于濮阳县棚户区及城中村改造项目的
法律意见书

致：濮阳县住房和城乡建设局

河南格思律师事务所受托担任濮阳县棚户区及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.....	14
四、项目公益性.....	17
五、项目收益与融资平衡安排.....	18
六、有关中介机构及文件.....	19
七、法律风险管理评估.....	20
八、结论性意见.....	22

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》	《濮阳县棚户区及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》	《河南格思律师事务所关于濮阳县棚户区及城中村改造项目的法律意见书》
县发改委	濮阳县发展和改革委员会
本项目	濮阳县棚户区及城中村改造项目
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	河南格思律师事务所
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，对濮阳县棚户区及城中

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、误导性陈述和重大遗漏。

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

5. 本所及本所经办律师仅就濮阳县棚户区及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濮阳县棚户区及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. 本法律意见书仅供濮阳县棚户区及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

濮阳县棚户区及城中村改造项目的项目单位为濮阳县住房和城乡建设局，濮阳县住房和城乡建设局现持有中共濮阳县委机构编制委员会办公室赋码的《统一社会信用代码证书》，载明如下基本信息：

机构名称：濮阳县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1141092800565365XP

机构性质：机关

机构地址：濮阳县红旗路东段路南

负责人：李玉民

经核查，本所律师认为，濮阳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，具备以濮阳县棚户区及城中村改造项目申请债券的主体资格。

二、项目基本情况

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含 9 个子项目，分别为：

1. 金堤小区安置房建设项目（三期）；
2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）；
3. 濮阳县城北棚户区改造项目；
4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目；
5. 龙城国际安置房建设项目（四期）；
6. 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目；
7. 清河小区安置房建设项目；
8. 濮上人家安置房建设项目（三期）；

9. 濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目。

（一）项目建设选址

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含的 9 个子项目的建设地点分别为：

1. 金堤小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区国庆路南、大庆路西、国顺路东、金水路北侧。

2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区石化路以南、盘锦路以西、文化路以东。

3. 濮阳县城北棚户区改造项目建设地点位于濮阳县铁丘路以北、解放路以东、马颊河以西、昌盛路以南。

4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目建设地点位于马颊河以西、解放路以东、红旗路以南、国庆路以北。

5. 龙城国际安置房建设项目（四期）建设地点位于濮阳县富民路以北、大庆路以东、未来路南侧；学士路东、富民路北、未来路南、文硕路西侧。

6. 濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目建设地点位于昌盛路北侧、解放路东侧、育北路西侧。

7. 清河小区安置房建设项目建设地点位于黄河路以南、胜利路以北、龙乡路以西、新东路以东。

8. 濮上人家安置房建设项目（三期）建设地点位于工业路以东、国庆路以北、红旗路南侧；吉庆路西、红旗路南、国庆路北。

9. 濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目建设地点位于金沙街两侧、天庭南路西侧。

（二）项目建设规模及主要建设内容

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含的 9 个子项目的建设规模及主要建设内容分别为：

1. 金堤小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 76,992.253 m²（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048.00 m²，其中住宅建筑面积 146,304.00 m²，配套设施建筑面积 6,542.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 4,442.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 28,202.00 m²（地下停车及人防 16,202.00 m²，地下储藏室 11,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1310 套，其中 79 m²的 115 套，80 m²的 117 套，116 m²的 260 套，112 m²的 108 套，119 m²的 252 套，123 m²的 108 套，121 m²的 350 套。项目户均建筑面积为 111.68 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 30,027.00 m²，道路广场 34,117.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 953 个，其中地上停车位 143 个，地下停车位 810 个。

2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 229,015.127 m²（合 343.521 亩），本次建设规划用地面积 217,579.153 m²（合 326.367 亩），项目本次建设总建筑面积为 547,528.00 m²，其中地上建筑面积

477,794.00 m²，地下建筑面积 69,735.00 m²。

地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715.00 m²,39 栋，均为 18 层；配套设施建筑面积 34,079.00 m²：四室四站一所一厅建筑面积 4,500.00 m²，3 栋，均为 3 层；街道办事处 500.00 m²，社区服务中心 300.00 m²，社区卫生服务中心 250.00 m²，商业建筑面积 17,529.00 m²，幼儿园 9,000.00 m²，公厕、垃圾中转站 200.00 m²，其他建筑面积 1,800.00 m²；

地下建筑 46,286.00 m²：地下停车及人防 26,005.00 m²，地下储藏室 43,130.00 m²，热力站 600.00 m²。共建设住宅 3661 套，其中 84 m²的 1300 套，79 m²的 550 套，119 m²的 1811 套。项目户均建筑面积为 121.20 m²。同时，项目区将配套建设绿地面积 83,378.46 m²，道路硬化 84,776.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1450 个，其中地上停车位 471 个，地下停车位 979 个。

3. 濮阳县城北棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667.00 m²（合 100 亩），总建筑面积为 149,068.00 m²，其中住宅建筑面积 120,000.00 m²，配套设施建筑面积 10,868.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 7,268.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 18,200.00 m²（地下储藏室 10,000.00 m²，地下停车及人防 8,000.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1000 套，项目户均建筑面积为

120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 21,000.00 m²，道路硬化 15,000.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1000 个，其中地上停车位 625 个，地下停车位 375 个。

4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

项目安路区规划用地面积 126,667.3 m²（合 190 亩），总建筑面积为 313,043.00 m²，其中住宅建筑面积 252,000.00 m²，配套设施建筑面积 12,042.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，其他建筑面积 9,042.00 m²），地下建筑 49,001.00 m²（地下储藏室 21,000.00 m²，地下停车及人防 27,801.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2100 套，项目户均建筑面积为 120 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 49,400.00 m²，道路硬化 47,027.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2100 个，其中地上停车位 1173 个，地下停车位 927 个。

5. 龙城国际安置房建设项目（四期）项目

项目安路区规划用地面积 138,750.00 m²（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 m²。其中住宅建筑面积 270,600.00 m²，34 栋均为 17 层；配套设施建筑面积 8,192.50 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,000.00 m²，商业建筑面积 3,382.50 m²，幼儿园 3,510.00 m²，其他建筑 300.00 m²）；地下建筑 48,682.8 m²（地下停车及人防 32,482.8 m²，地下储藏室 15,800.00 m²，热

力站 400.00 m²)。共建设住宅 2255 套。项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 54,113.00 m²，道路硬化 62,562.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2255 个，其中地上停车位 1327 个，地下停车位 928 个。

6. 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667 m² (合 100 亩)，总建筑面积为 141,615.00 m²，其中住宅建筑面积 114,000.00 m²，配套设施建筑面积 9,968.00 m² (物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 7,668.00 m²，其他建筑面积 800.00 m²)，地下建筑 17,647.00 m² (地下储藏室 9,500.00 m²，地下停车及人防 7,947.00 m²，热力站 200.00 m²)。共建设住宅 950 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 20,880.00 m²，道路硬化 16,320.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 950 个，其中地上停车位 575 个，地下停车位 375 个。

7. 清河小区安置房建设项目

项目安路区规划用地面积 220,471.7 m² (合 330.706 亩)，总建筑面积为 543,743.00 m²，其中住宅建筑面积 439,120.00 m²，配套设施建筑面积 42,620.00 m² (四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 39,920.00 m²，其他建筑面积

1,200.00 m²),地下建筑 62,003.00 m²(地下停车及人防 34,803.00 m², 地下储藏室 26,800.00 m², 热力站 400.00 m²)。共建设住宅 3992 套,项目户均建筑面积为 110.00 m²。

同时,项目区将配套建设绿地面积 85,984.00 m²,道路广场 84,882.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施;设置停车位 1996 个,其中地上停车位 1346 个,地下停车位 650 个。

8. 濮上人家安置房建设项目(三期)项目

项目安路区规划用地面积 86,667.1 m²(合 130 亩),总建筑面积为 174,840.00 m²,其中住宅建筑面积 132,285.00 m²,配套设施建筑面积 16,168.00 m²(四室四站一所一厅建筑面积 2,100.00 m²,商业建筑面积 2,134.00 m²,幼儿园 3,510.00 m²,小学 8,424.00 m²),地下建筑 26,387.00 m²(地下停车及人防 19,387.00 m²,地下储藏室 6,800.00 m²,热力站 200.00 m²)。共建设住宅 1067 套。项目户均建筑面积为 124.00 m²。

同时,项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 m²,道路硬化 40,417.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施;设置停车位 1067 个,其中地上停车位 514 个,地下停车位 553 个。

9. 濮阳县魏庄东街二期(南关片区)棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 93,333.8 m²(合 140 亩),总建筑面积为 300,000.00 m²,其中住宅建筑面积 240,000.00 m²,配套设施建筑面积 17,981.82 m²(物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²,商业建筑面积

14,381.82 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 42,018.18 m²（地下储藏室 20,000.00 m²，地下停车及人防 21,818.18 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 36,867.00 m²，道路硬化 34,649.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2000 个，其中地上停车位 1273 个，地下停车位 727 个。

（三）项目总投资

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含的 9 个子项目的总投资分别为：

1. 金堤小区安置房建设项目（三期）总投资为 63,762.00 万元。
2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）总投资为 179,141.00 万元。
3. 濮阳县城北棚户区改造项目总投资为 49,500.00 万元。
4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目总投资为 99,500.00 万元。
5. 龙城国际安置房建设项目（四期）总投资为 98,998.00 万元。
6. 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目总投资为 47,000.00 万元。
7. 清河小区安置房建设项目总投资为 194,630.00 万元。

8. 濮上人家安置房建设项目（三期）总投资为 91,270.00 万元。

9. 濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目总投资为 95,000.00 万元。

经核查，本所律师认为，濮阳县棚户区及城中村改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）项目立项

1. 金堤小区安置房建设项目（三期）

2017 年 10 月 14 日，县发改委作出《关于濮阳县产业集聚区棚户区改造金堤小区安置房（三期）建设项目可行性研究报告的批复》（濮县发改〔2017〕167 号），明确了项目的建设规模和内容、选址意见等。

2018 年 8 月 18 日，县发改委作出《关于濮阳县金堤小区三期安置房建设项目可行性研究报告变更的批复》（濮县发改〔2018〕176 号），同意项目变更，明确了项目的建设规模和内容、总投资额等。

2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）

2017 年 10 月 14 日，县发改委作出《关于濮阳县产业集聚区棚户区改造盘锦小区安置房（三期）建设项目可行性研究报告的批复》（濮县发改〔2017〕166 号），明确了项目的建设规模和内容、总投资、选址等意见。

2018年8月18日，县发改委作出《关于濮阳县盘锦小区三期安置房建设项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改〔2018〕177号)，同意该项目变更，明确了项目的建设规模和内容、总投资额等。

3. 濮阳县城北棚户区改造项目

2017年11月20日，县发改委作出《关于濮阳县城北棚户区改造项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改〔2017〕271号)，同意项目变更，明确了项目的建设规模和内容、选址意见等。

4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

2017年11月20日，县发改委作出《关于濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改〔2017〕273号)，同意项目变更，明确了项目的建设规模和内容、选址等内容。

5. 龙城国际安置房建设项目(四期)

2017年10月14日，县发改委作出《关于濮阳县龙城国际安置房(四期)建设项目可行性研究报告的批复》(濮县发改〔2017〕169号)，明确了项目的建设规模和内容、总投资、建设期限、地点等意见。

2018年8月18日，县发改委作出《关于濮阳县龙城国际安置房四期建设项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改〔2018〕185号)，同意项目总投资变更。

6. 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

2017年11月20日，县发改委作出《濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(濮县发改〔2017〕272号)，同意项目变更，明确了项目的建设规模和内容、选址意见等。

7. 清河小区安置房建设项目

2018年8月18日，县发改委作出《关于濮阳县清河小区改造一期安置房建设项目可行性研究报告的批复》(濮县发改〔2018〕190号)、《关于濮阳县清河小区改造二期安置房建设项目可行性研究报告的批复》(濮县发改〔2018〕209号)，同意项目建设。

8. 濮上人家安置房建设项目(三期)

2017年10月14日，县发改委作出《关于濮阳县濮上人家安置房(三期)建设项目可行性研究报告的批复》(濮县发改〔2017〕158号)，明确了项目的建设规模和内容、总投资、建设期限、地点等意见。

2018年8月10日，县发改委作出《关于濮阳县濮上人家安置房三期建设项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改〔2018〕184号)，同意项目变更。

9. 濮阳县魏庄东街二期(南关片区)棚户区改造项目

2017年11月20日，县发改委作出《关于濮阳县魏庄、东街城中村改造项目二期(南关片区)棚户区改造项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改〔2017〕274号)，同意项目变更，明

确了项目的建设规模和内容、选址意见等。

（二）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 日签发的《关于调整濮阳市 2018 年棚改项目计划的函》（豫保安居办函〔2018〕8 号），濮阳县棚户区分区及城中村改造项目包含的 9 个子项目均已纳入国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，濮阳县棚户区分区及城中村改造项目已取得可行性研究报告批复，且亦纳入国家棚改计划，上述项目手续真实有效。

四、项目公益性

棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，拉近政府与居民的距离，增强社会凝聚力，缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。

本项目建成后，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，本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。

城区城中村棚户区分区改造安置房概念的提出符合产业转型升级升

级的要求，符合发展文化产业的精神，符合建设生态环保型城市节能型产业的精神。本项目的建设为加快提升城市自主创新能力，加快建设创新型城市，转变经济发展方式、实现跨越发展提供了重要支撑。

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，本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。

因此，濮阳县棚户区及城中村改造项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，濮阳县棚户区及城中村改造项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，本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

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含的 9 个子项目合计总投资 918,801.00 万元、拟申请债券资金 710,100.00 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	使用债券资金
1	金堤小区安置房建设项目 (三期)	63,762.00	51,000.00
2	盘锦小区安置房建设项目 (三期)	179,141.00	142,000.00
3	濮阳县城北棚户区改造项目	49,500.00	39,500.00
4	濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目	99,500.00	79,000.00
5	龙城国际安置房建设项目 (四期)	98,998.00	80,000.00
6	濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目	47,000.00	37,600.00
7	清河小区安置房建设项目	194,630.00	154,000.00
8	濮上人家安置房建设项目 (三期)	91,270.00	51,000.00
9	濮阳县魏庄东街二期(南关片区)棚户区改造项目	95,000.00	76,000.00
合计	—	918,801.00	710,100.00

根据《专项评价报告》，濮阳县棚户区及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，濮阳县棚户区及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，濮阳县棚户区及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》

本所为濮阳县棚户区及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：31410000MD01911585），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濮阳县棚户区及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》

和信会所为濮阳县棚户区及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专业分局核发的《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濮阳县棚户区及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，为濮阳县棚户区及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，进而影响本项目投资收益的收益率。

风险控制措施：为控制本项目融资收益风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照本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。进一步加强本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。

（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：根据本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，项目单位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. 濮阳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，具备以濮阳县棚户区及城中村改造项目申请债券的主体资格。

2. 濮阳县棚户区及城中村改造项目已取得可行性研究报告批复，且亦纳入国家棚改计划，上述项目手续真实有效。

3. 濮阳县棚户区及城中村改造项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，本项目未受到相关行政管理机关的处罚。

4. 濮阳县棚户区及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。

5. 为濮阳县棚户区及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。

6. 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《河南格思律师事务所关于濮阳县棚户区及城中村改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人：



陈大豪

经办律师：

王锐

赵艳云

二零二四年九月二日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD01911585



河南格思律师事务所, 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 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码: 31410000M101911585

律师事务所,

《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南格恩律师事务所 
住所	河南省郑州市金水区东明路1003-1004 凤南路东绿地新都会8号楼10层
负责人	陈大豪
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2018]第32号
批准日期	2018年05月24日

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	陈大豪, 王锐, 王松
-----	-------------

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度		
考核结果	合格		
考核机关	郑州市司法局		
考核日期	2022年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	郑州市司法局		
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	郑州市司法局		
考核日期	2024年5月31日至 2025年5月31日		

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 河南格思律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101200910948122

法律职业资格
或律师资格证号 A20073117290247

持证人 于悦

性别 男

发证机关



身份证号 412828198006010635

发证日期

2023年 9月 11日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核专用章
备案日期	2023年10月11日至 2023年10月11日

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核专用章
备案日期	2024年8月31日至 2025年5月31日

43

执业机构 河南格思律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011185173

法律职业资格或律师资格证号 A20174112212392

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 05 09



持证人 赵艳云

性别 女

身份证号 411221199011083069



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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



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

地址：郑州市郑东新区榆林北路 36 号绿地双子塔南塔 55 层

网址：www.yingkelawyer.com

目录

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

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

【2023】盈郑州非诉字第ZZ1284号

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

第一部分 引言

一、释义

除非上下文中另有所指,以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下:

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

二、律师声明

对本法律意见书,本所律师作出如下声明:

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

2.本所律师承诺，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

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

6.本所律师在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

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

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

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

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

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

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

	管理服务：道路货物运输站经营；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	
股东情况	股东名称	持股比例
	三门峡市投资集团有限公司	100%

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

二、项目概况

（一）项目建设内容

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

本项目安置房规划总用地面积58136m²（约87.21亩），总建筑面积227120m²，其中地上建筑面积157220m²，地下建筑面积69900m²。项目规划机动车停车位1637个，规划非机动车停车位2789个。新建安置住宅1434套，安置住宅建筑面积144700m²。幼儿园规划总用地面积5055m²（约7.58亩），建筑面积3600m²，规划机动车停车位13个，非机动车停车位62个，道路、广场28500m²；绿化22200m²。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

（二）项目公益性

1.经济效益

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

2.社会效益

项目建成后，可大大缓解居民居住条件“脏、乱、差”的局面。通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。

3.项目公益性

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

综上，本所律师认为，本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性目。

三、项目审批情况

（一）可行性研究报告批复

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

本所律师认为，本项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

四、项目收益性和融资平衡

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

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

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目收益能够满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

五、项目事前绩效评估

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

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

六、项目风险提示

（一）主要风险提示

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

1. 工期延误风险

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

2. 安全建设风险

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

3. 现金流预测风险

本项目债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：原材料价格的变动、收入的不稳定性等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

4. 偿付风险

受国际国内经济形势不景气等情况的影响，项目建设过程中可能存在资金未能及时足额到位、未能按照施工计划推进、不能及时完工、工程质量达不到竣工验收标准等风险。资金额的迟延到位情况将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

（二）风险控制措施

1. 工程风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度，同时做好与国土部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作。与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

2. 成本波动风险的控制措施

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

3. 偿付风险的控制措施

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

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

七、中介机构及有关文件

（一）会计师事务所及专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）为本项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

经核查，河南恒新会计师事务所（普通合伙）现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA47EGFE09），其经营范围为：审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务，持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：41010186），经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。

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

（二）律师事务所及法律意见书

北京市盈科（郑州）律师事务所为本项目出具了《法律意见书》。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000344978416D），已通过司法行政主管部门的年度考核，签字律师持有《中华人民共和国律师执业证》，且已通过司法行政主管

部门的年度考核。

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

第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

二、本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性。

三、本次申请政府专项债券对应项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

四、本项目具有一定的收益性，项目收益能够满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

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

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

本法律意见书一式叁份，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，下转签章页）

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



北京市盈科(郑州)律师事务所

负责人：_____



李曙衢

经办律师：_____

王余丹

王余丹

刘启

刘启

2023年3月27日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000344978416D

北京市盈科（郑州）律师事务所（郑州新城）
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:



日

月

28

2017

仅供三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目法律意见书使用

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:

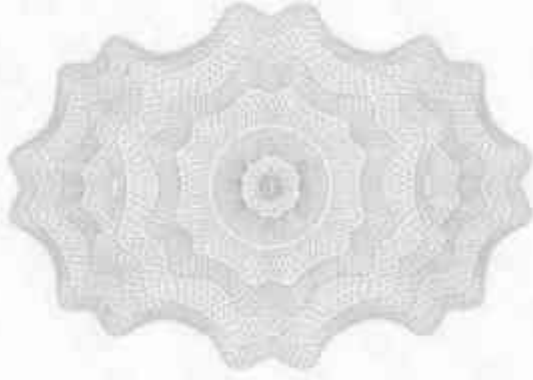
31410000344978416D

郑州市盈科(郑州)

律师事务所,

《律师法》及《律师事务所管理办法》

的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

仅供三门峡市大修厂周边棚户区改造(黄河新城)安置房项目法律意见书使用

律师事务所分所登记事项

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

律师事务所分所变更登记(一)

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



仅供郑州市大修厂周边棚户区改造(黄河新城)安置房项目法律意见书使用

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

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



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



及供三... 峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目法律意见书使用

注 意 事 项

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

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

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

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

五、了解律师事务所分所详细信息，请登录

核验网址：[_____](#)

No. 60020621

法律意见书使用

注
仅供三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房屋法律意见书使用

执业机构 北京市盈科(郑州)
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811061384

法律职业资格
或律师资格证号 A20154102212337

持证人 李丹

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 410221199310025642

发证日期 2018年10月10日



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

律师年度考核备案

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

仅供三门峡市大修厂周边棚户区改造(黄河新城)安置房项目法律意见书使用

执业机构 北京市盈科（郑州）
----- 律师事务所 -----



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201510578842

法律职业资格 A20164113270247
或律师资格证号

持证人 刘启

性别 男

身份证号 411320198910055450



发证机关

发证日期 2019 年 01 月 23 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核 专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核 专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

仅供三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目法律意见书使用



河南仟问律师事务所
关于南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的
法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	5
一、	南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的的基本情况.....	5
	(一) 主体资格.....	5
	(二) 项目公益性及收益性.....	5
	(三) 项目立项批准情况.....	6
二、	南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的中介机构及文件.....	7
	(一) 审计机构及专项评价报告.....	7
	(二) 律师事务所及法律意见书.....	8
三、	南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的法律风险及控制措施...	8
四、	总体结论性意见.....	9

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2023】第 02085 号

河南仟问律师事务所

关于南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的 法律意见书

致：南阳众益城乡建设投资集团有限公司

河南仟问律师事务所接受南阳众益城乡建设投资集团有限公司的委托，就南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库〔2020〕43号)等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
10	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

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

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

六、本所律师仅就与南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

八、本所律师同意南阳众益城乡建设投资集团有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目申请专项

债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明,本所律师现就南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目发表如下法律意见:

一、南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的基本情况

(一) 主体资格

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的实施主体为南阳众益城乡建设投资集团有限公司(以下简称“公司”);经核查,公司目前持有统一社会信用代码为91411303MA47YULJ7W的《营业执照》,其基本情况如下:

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

经核查,公司系南阳市卧龙区财政局出资成立的国有独资公司。

根据南阳市卧龙区财政局出具的情况说明,公司不存在政府隐性债务。

综上,南阳众益城乡建设投资集团有限公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务,具备申请政府专项债券资金的主体资格。

(二) 项目公益性及收益性

1、公益性

项目建设有利于解决低收入家庭住房困难,体现社会公平。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体,经过棚户区改造,不仅可以改善居住环境和居住质量,而且还能拥有属于自己的房屋资产,特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况,采取切实有效的措施实施救助,确保这

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

项目建设有利于完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为城市靓丽的风景。

项目建设有利于优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

项目建设有利于增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

综合分析，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项批准情况

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目建设地点位于梅溪路以西，七一路以北，新华书店家属院梅溪河以南，文化路以东合围区域。

项目建设规模及主要建设内容为：项目实用地面积 19343 平方米（29 亩），总建筑面积 113948.80 平方米，其中，地上面积 93672.00 平方米，地下建筑面积 20276.80 平方米；并进行相关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。

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

经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目已列入河南省2023年棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2、可研批复

2022年11月24日，该项目取得南阳市卧龙区发展和改革委员会下发的《关于南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目可行性研究报告批复》（宛龙发改审批〔2022〕48号），同意该项目建设。

3、用地手续

2022年11月4日，该项目取得南阳市卧龙区自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第411303202200011号）。

4、环保手续

2022年11月7日，该项目取得南阳市生态环境局卧龙分局出具的《关于〈南阳众益城乡建设投资集团有限公司关于七一街道曙光村区域棚户区改造项目环评说明的函〉的复函》，该项目为安置房建设项目。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）第四十四项房地产业，涉及环境敏感区的做报告表，不涉及则不纳入建设项目环境影响评价管理。

综上，南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

二、南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的审计机构为中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为110001684106的《会计师事务所分所执业证书》，具备从业资质。

《南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的经办会计师蔡永利持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680302）、经办会计师王文霞持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680301），均具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目出具法律意见书。

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

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

三、南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的法律风险及控制措施

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

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

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

2、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预

测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

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

3、政策风险及控制措施

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

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

本所律师认为：

(一) 南阳众益城乡建设投资集团有限公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

(二) 南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等批准手续真实有效。

(三) 为南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的从业资质，合法合规。

(四) 南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文,为《河南仟问律师事务所关于南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的法律意见书》签字页)



负责人: 罗新建

罗新建

经办律师:

张 燕: 张 燕

王宇杰: 王宇杰

2023 年 3 月 1 日

附件:









河南仟问律师事务所
关于方城县老城区棚户区改造项目
的法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	4
一、	方城县老城区棚户区改造项目的基本情况.....	4
(一)	主体资格.....	4
(二)	项目公益性及收益性.....	4
(三)	项目立项批准情况.....	5
二、	方城县老城区棚户区改造项目的中介机构及文件.....	6
(一)	审计机构及专项评价报告.....	6
(二)	律师事务所及法律意见书.....	6
三、	方城县老城区棚户区改造项目的法律风险及控制措施.....	7
四、	总体结论性意见.....	7

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2023】第 02173 号

河南仟问律师事务所

关于方城县老城区棚户区改造项目 的法律意见书

致：方城县住房和城乡建设局

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

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库〔2020〕43号)等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就方城县老城区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	方城县老城区棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于方城县老城区棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
10	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

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

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

九、本法律意见书仅供方城县老城区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

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

一、方城县老城区棚户区改造项目的基本情况

(一) 主体资格

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

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

(二) 项目公益性及收益性

1、公益性

项目建设有利于解决低收入家庭住房困难,体现社会公平。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体,经过棚户区改造,不仅可以改善居住环境和居住质量,而且还能拥有属于自己的房屋资产,特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况,采取切实有效的措施实施救助,确保这部分人群能够有房住,从而享受到改革开放和经济发展带来的成果,体现了社会的公平与公正。

项目建设有利于完善城市功能,改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状,通过改造,统筹考虑了服务配套和基础条件的改善,可以加快城市基础设施建设步伐,改变城市基础设施条件,完善城市功能,提升城市品位,使原来落后的城市面貌变为城市靓丽的风景。

项目建设有利于优化配置土地资源,促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量,最大限度提高出让收益、显化土地价值,同时可以较好地解决资金投入问题,使稀缺的土地资源得以再生和利用,进一步焕发老城区的生机和活力,提高了城市的管理水平。

项目建设有利于增加社会就业,促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展,促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时,结合棚户区改造,以土地置换为依托,可以大力调整产业结构,加快发展现代服务业,优

化产业结构，提高发展质量和效益。

综合分析，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《方城县老城区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

(三) 项目立项批准情况

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

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

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

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

经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），方城县老城区棚户区改造项目已列入河南省2023年棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2、可研批复

2023年3月9日，该项目取得方城县发展和改革委员会下发的《关于方城

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

3、用地手续

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

综上，方城县老城区棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

二、方城县老城区棚户区改造项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

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

《方城县老城区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的经办会计师蔡永利持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680302）、经办会计师王文霞持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680301），均具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为方城县老城区棚户区改造项目出具法律意见书。

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

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

综上，为方城县老城区棚户区改造项目提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的从业资质。

三、方城县老城区棚户区改造项目的法律风险及控制措施

方城县老城区棚户区改造项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

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

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

2、施工进度风险及控制措施

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

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

3、政策风险及控制措施

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

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

本所律师认为：

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

(二) 方城县老城区棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等批准手续真实有效。

(三) 为方城县老城区棚户区改造项目提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的从业资质，合法合规。

(四) 方城县老城区棚户区改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文,为《河南仟问律师事务所关于方城县老城区棚户区改造项目的法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所 (盖章)



负责人: 罗新建

罗新建

经办律师:

张 燕: 梁 燕

王宇杰: 王宇杰

2023 年 3 月 22 日

附件:









河南仟问律师事务所
关于淅川县南区（二期）棚改房项目
的法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	4
一、	浙川县南区（二期）棚改房项目的基本情况.....	4
	（一）主体资格.....	4
	（二）项目公益性及收益性.....	4
	（三）项目立项批准情况.....	5
二、	浙川县南区（二期）棚改房项目的中介机构及文件.....	6
	（一）审计机构及专项评价报告.....	6
	（二）律师事务所及法律意见书.....	6
三、	浙川县南区（二期）棚改房项目的法律风险及控制措施.....	6
四、	总体结论性意见.....	7

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2022】第 02274 号

河南仟问律师事务所

关于浙川县南区（二期）棚改房项目 的法律意见书

致：浙川县房产服务中心

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

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就浙川县南区（二期）棚改房项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	浙川县南区（二期）棚改房项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于浙川县南区（二期）棚改房项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财库〔2020〕43号		《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
10	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对淅川县南区（二期）棚改房项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

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

一、淅川县南区（二期）棚改房项目的基本情况

（一）主体资格

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

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

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

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

项目建设有利于解决低收入家庭住房困难，体现社会公平。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

项目建设有利于完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为城市靓丽的风景。

项目建设有利于优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的

改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

项目建设有利于增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

综合分析，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《淅川县南区（二期）棚改房项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项批准情况

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

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

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

经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续如下：

1、可研批复

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

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

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

二、浙川县南区（二期）棚改房项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

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

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

（二）律师事务所及法律意见书

本所为浙川县南区（二期）棚改房项目出具法律意见书。

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

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

三、浙川县南区（二期）棚改房项目的法律风险及控制措施

浙川县南区（二期）棚改房项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

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

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

2、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理平等；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，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、政策风险及控制措施

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

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

本所律师认为：

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

（二）浙川县南区（二期）棚改房项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现收益与融资自求平衡；同时该项目已取得相关项目批准手续，该等批准手续真实有效。

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

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

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

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

河南仟问律师事务所（盖章）



负责人：罗新建

经办律师：

罗新建

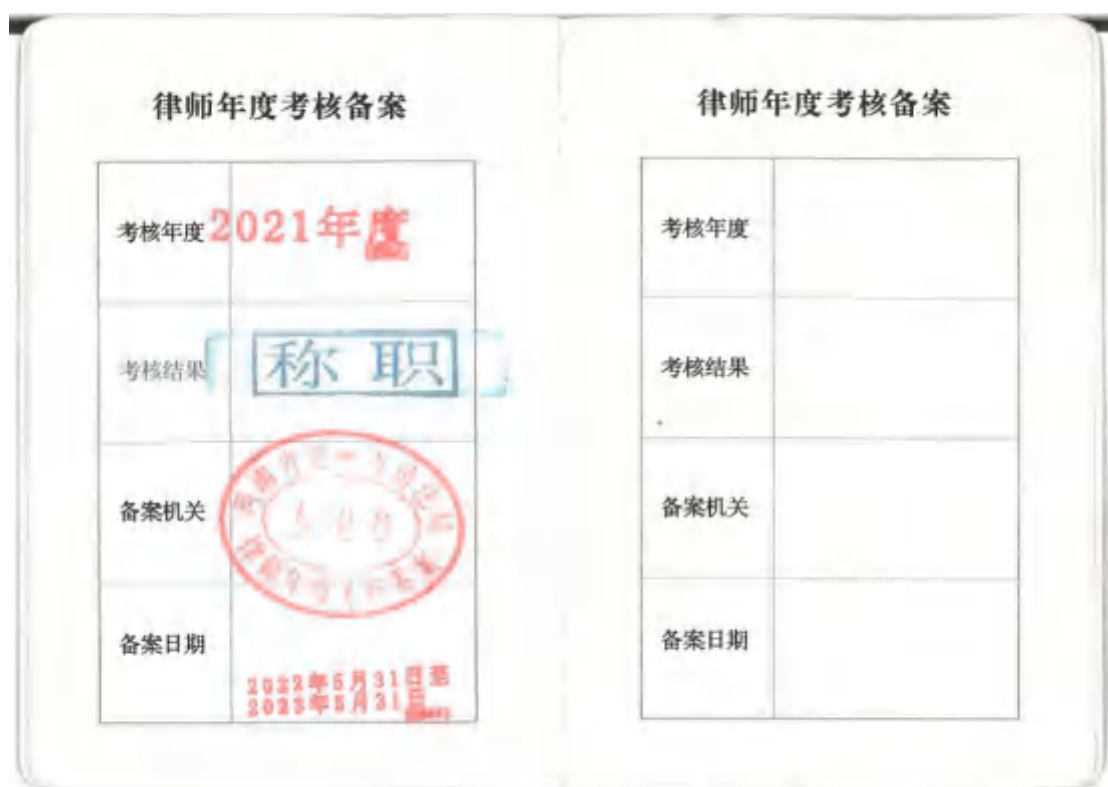
张 燕：张 燕

王宇杰：王宇杰

2022 年 12 月 9 日

附件：







商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目
法律意见书



地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目
的法律意见书

致：商丘市住投投资建设有限公司

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

目 录

第一部分 引言	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况与公益性.....	5
三、项目审批情况.....	7
四、项目收益性与融资平衡安排.....	8
五、有关中介机构及文件.....	8
六、法律风险与管理评估.....	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》	《商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的法律意见书》
日昇联合会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

3、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者

其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

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

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

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

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的项目单位为商丘市住投投资建设有限公司，其持有《营业执照》，基本情况如下：

名称：商丘市住投投资建设有限公司

统一社会信用代码：91411403MA3XDBGJ01

法定代表人：刘东旭

住所：商丘市睢阳区北海路与九州路交叉口东北角新城税务所家属院二排一号。

经营范围：承担区政府指定的大棚户区改造和保障性住房投资、开发、建设、经营，保障性住房租赁、销售，房屋拆除（不含爆破）。

经核查，本所律师认为，商丘市住投投资建设有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况与公益性

（一）建设地点

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目位于商丘市睢阳区位于九州路以西，华商大道以北，明伦路以南，中南一路两侧。

（二）建设内容及规模

项目规划用地面积 72,331.88 平方米；总建筑面积

269,054.20 平方米，地上面积 197,624.20 平方米（地下面积 71,430.03 平方米）。包括：住宅面积 178,302.80 平方米、商业面积 13,279.07 平方米、配套辅助用房建筑面积 6,042.31 平方米。配套建设道路硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、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、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。因此，本项目具有社会公益性。

经核查，本所律师认为，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

三、项目审批情况

(一) 立项审批

2021年10月21日，商丘市睢阳区发展和改革委员会作出《商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目可行性研究报告的批复》(商睢发改〔2021〕74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

2019年10月18日，商丘市自然资源和规划局作出《建设项目选址意见书》(选字第[2019]睢阳3号)，建设项目选址符合城乡规划要求。

(三) 规划审批

2019年10月18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[2019]睢阳3号)，建设项目用地符合城乡规划要求。

(四) 环评备案

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

(五) 棚改计划

2019年12月26日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》(豫保安居办[2019]10号)，商丘市睢阳区南湖

东苑安置房建设项目已列入了 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划。

经核查，本所律师认为，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目取得可研批复、项目选址意见书、建设用地规划许可和环评审批，且已列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

四、项目收益性与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目收益通过土地出让收入来实现，因此，本项目具有收益性。

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目总投资 110,000 万元，本项目计划申请使用专项债券资金总额为 88,000 万元。根据项目资金平衡分析结果，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的本息资金覆盖率大于 1.20。

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

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000699954464B），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师

执业证》；且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

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

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

六、法律风险与管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

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

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的

绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

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

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

（三）地方政府债务风险及其控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还

本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

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

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、商丘市住投投资建设有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

2、商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目取得可研批复、项目选址意见书、建设用地规划许可和环评审批，且已列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

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

6、商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目申请专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(此页为《河南克谨律师事务所关于商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的法律意见书》之签章页)



负责人: 田玉州
田玉州

经办律师: 邹善梅
邹善梅

刘豆豆
刘豆豆

2022年6月23日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000699954464B



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



发证机关：

河南省司法厅

发证日期：

2017 年 11 月 18 日

律师事务所 执业许可证



统一社会信用代码：

3110005593995414640B

河南省

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：

2022年08月16日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南克遵律师事务所						
住所	河南省郑州市康桥商务广场 						
负责人	田玉州						
组织形式	普通合伙						
设立资产	20万元						
主管机关	金水区司法局						
批准文号	豫司许律管决〔2010〕第2号						
批准日期	2010年01月04日						

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	田玉州, 孙天义, 郭阔
-----	--------------

执业机构 **河南克谨律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101201411505384**

法律职业资格或律师资格证号 **A20104107270987**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2019年06月13日**



持证人 **邹善梅**

性别 **女**

身份证号 **410727198704031528**



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

执业机构 河南克谦律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611357446

法律职业资格
或律师资格证号 A20144117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年07月07日

持证人 刘豆豆

性别 女

身份证号 412827199112270025





律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

潢川县小东关棚户区改造项目（二期）

法律意见书

(2023)亨法字第004号

河南中亨律师事务所

二〇二三年三月



目录

释义与简称.....	1
第一章前言.....	2
一、委托事项.....	2
二、声明和承诺.....	2
第二章正文.....	4
一、本次专项债券的项目.....	4
二、项目资金情况.....	7
三、中介服务机构.....	7
四、投资者保护机制.....	8
五、法律风险.....	9
第三章结论性意见.....	10

河南中亨律师事务所
关于潢川县小东关棚户区改造项目（二期）
法律意见书

第一章前言

一、委托事项

本所接受委托人的委托，就申报专项债券资金事宜，出具本法律意见书。

二、声明和承诺

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明和承诺：

（一）本所律师依据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）（以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）（以下简称“财库〔2020〕43号文”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）（以下简称“财预〔2015〕225号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）（以下简称“财预〔2016〕155号文”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）（以下简称“财预〔2017〕89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）（以下简称“财预〔2018〕34号文”）及其它现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本意见

书。

（二）本所律师承诺已依据本意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（三）本所律师同意将本意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

（四）本意见书的出具依赖于委托人及相关单位已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，本所假设该些资料满足以下条件：复印件、副本材料或其他材料与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实、准确、完整。

（五）对于出具本意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关及委托人或其他有关单位出具的证明文件。

（六）本所律师在本意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

（七）本意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二章正文

一、本次专项债券的项目

本次是为潢川县小东关棚户区改造项目（二期）申请政府专项债券，项目的具体情况如下：

（一）项目概况

1. 建设规模

小东关棚改项目分为二期建设，为原地安置，潢川县小东关棚户区改造项目（二期）为一期项目续建内容，安置地块位置与一期一致，均在一个地块内，分为一二期建设；一期项目拆迁范围与二期项目拆迁范围不重复，二期拆迁范围为二环路以南、新生路以西区域，征收土地约282.5亩，涉及征收户数93户，房屋建筑面积约10000m²。二期占地面积21643.49m²（约32.47亩），建设安置房建筑面积85090.00m²。项目建成后，预计可安置居民536户。

2. 建设内容

（1）建设工程

潢川县小东关棚户区改造项目（二期）安置地块建设4栋24F的高层住宅，规划总建筑面积85090.00m²，包括住宅建筑面积60119.88m²，配套建筑5860.00m²，地下建筑面积19110.12m²。

配套建筑包括商业用房建筑面积5350.00m²、养老服务用房300.00m²、物业用房120.00m²、社区服务用房40.00m²及其他用房建筑面积50.00m²等。项目二期建设地下建筑包括地下人防3958.79m²，地下车库15151.33m²。

（2） 室外工程

配套建设项目区内的道路及硬化、景观绿化及围墙、室外给排水、燃气、电力、消防等基础设施工程。

（二）项目的公益性及收益性

1. 公益性

（1）项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目实施后，将建成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。以前破旧、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。

（2）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，棚户区项目建设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。

（3）有利于土地实现集约高效利用，通过集中安置腾出的土地，可用于土地收储，盘活现有土地资源，有利于增强潢川县城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

综上所述，本项目的建设具有较强的公益性。

2. 收益性

项目建成后，居民的安置及公建配套均会带来一定的收益。项目建设期可为建筑公司提供市场，公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，项目的建设消耗大量建材、装饰材料以及配套设备，产生明显的经济效益。同时，项目在安置完居民后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气，并随着周围区域的建设发展，形成良好循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对区域经济发展将会有较强的促进作用。

本所律师认为：本项目具有公益性和一定收益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性和收益性要求。

（三）项目单位情况

潢川县房产服务中心为潢川县小东关棚户区改造项目（二期）的项目单位。

潢川县房产服务中心为事业单位，现持有《事业单位法人证书》（统一社会信用代码：124115264193850344）；举办单位：潢川县住房和城乡建设局；登记管理机关：潢川县事业单位登记管理局；负责人：代伟；机构地址：河南省潢川县航空北道西258号。

本所律师认为：潢川县房产服务中心系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位，不存在隐性债务，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（四）项目的审批情况

对于项目单位所提供资料，经本所律师对相关资料进行逐项查阅，截止本法律意见书出具之日，本项目已经取得的审批情况如下：

2022年10月17日，潢川县发展和改革委员会做出的《潢川县小东关棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（潢发改字〔2022〕278号）。

本所律师认为：本次申请政府专项债券的潢川县小东关棚户区改造项目（二期）已经取得了可行性研究报告批复等文件，经本所律师查阅委托人及项目单位提供的文件资料，未发现存在问题，上述各项立项审批手续真实有效，满足申请政府专项债券的条件。

（五）棚改计划情况

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），将潢川县小东关棚户区改造项目（二期）列入国家棚改计划。

二、项目资金情况

项目总投资估算32362.18万元，资金来源为专项债券资金和财政资金。其中：本项目计划申请使用债券资金总额20000.00万元，已于2023年使用债券资金3000.00万元，已于2024年使用债券资金13900.00万元，本次申请使用1100.00万元；财政资金12362.18万元。

三、中介服务机构

（一）审计机构及专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)为潢川县小东关棚户区改造项目（二期）收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评估报告》。

1. 审计机构

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)现持有郑州市郑东新区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91410100MA4782H241);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:41010188)。其经营范围为审计包括:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验证报告;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;税务审计;设计会计制度、担任会计顾问;项目可行性研究和项目评价;基建预决算审核;司法会计鉴定;企业管理咨询;法律、行政法规规定的其他业务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。经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。河南茂诚会计师事务所(普通合伙)及经办会计师具备为潢川县小东关棚户区改造项目(二期)进行专项评价的业务资格。

2. 专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)出具的《专项评价报告》,认为本项目对使用专项债券资金的还本付息总额的覆盖倍数为1.32,项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息,实现项目收益和融资的自求平衡。

本所律师认为:本次申请的政府专项债券对应项目,经专业机构测算,能够实现项目收益与融资自求平衡。

(二) 法律顾问

本所为潢川县小东关棚户区改造项目(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》（统一社会信用代码：31410000719179515Q），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潢川县小东关棚户区改造项目（二期）提供法律服务的业务资格。

四、投资者保护机制

本次申请使用的债券资金将全部用于潢川县小东关棚户区改造项目（二期），项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

本所律师认为：本次债券已制定了必要的投资者保护机制。

五、法律风险

本次债券可能存在的主要风险因素有工期拖延风险、偿付风险等因素。

（一）工期拖延风险

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

而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

（二）偿付风险

本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

第三章结论性意见

综上所述，本所律师认为：

一、潢川县房产服务中心作为本次申请政府专项债券项目的项目单位系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、为本次项目提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

三、截止本意见书出具之日，本次申请政府专项债券对应项目已取得项目立项等审批文件，各项手续真实有效，满足申请政府专项债券的条件。

四、本项目经专业机构测算，本次申请的政府专项债券满足项目融资的要求。

五、本项目具有公益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性要求。

六、本次债券已制定必要的投资者保护机制。

本法律意见书一式肆份，具有同等法律效力。自本所盖章及经办律师签字后生效，供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南中亨律师事务所出具本意见书之签章页)

河南中亨律师事务所



负责人: 康岩

承办律师: 雷文俊

承办律师: 张俊

律师事务所 执业许可证

仅适用法律意见书使副本)

用, 复印无效

统一社会信用代码: 31410000719179515Q



河南中亨 律师事务所

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2022

律师事務所變更登記 (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

律师事務所年度檢查考核記錄

考核年度	考核結果	考核機關	日期
2021年度	合格		2022年6月11日



仅适用法律意见书使用，复印无效。

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

律师年度考核备案

考核年度	2021年
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 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

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南中亨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200211564742

法律职业资格或律师资格证号 142001761564742

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022 年 07 月 07 日





姓名 张红

性别 女

身份证号 410526197610150022



律师年度考核备案

律师年度考核备案

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

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



潢川县新胜园区何店棚户区改造项目

法律意见书

(2023)亨法字第001号

河南中亨律师事务所

二〇二三年三月



目录

释义与简称.....	1
第一章前言.....	2
一、委托事项.....	2
二、声明和承诺.....	2
第二章正文.....	4
一、本次专项债券的项目.....	4
二、项目资金情况.....	7
三、中介服务机构.....	7
四、投资者保护机制.....	8
五、法律风险.....	9
第三章结论性意见.....	10

释义与简称

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

简称	释义
本意见书	指河南中亨律师事务所所关于潢川县新胜园区何店棚户区改造项目法律意见书
本所	指河南中亨律师事务所
本所律师	指 雷文俊律师 张豫红律师
本项目	指潢川县新胜园区何店棚户区改造项目
《实施方案》	指潢川县新胜园区何店棚户区改造项目实施方案
《专项评价报告》	指河南茂诚会计师事务所(普通合伙)为本项目出具的项目收益与融资自求平衡专项评价报告
中国	指中华人民共和国（为本意见书之目的，不包括港澳台地区）
元	指人民币元

河南日月星律师事务所
关于潢川县新胜园区何店棚户区改造项目
法律意见书

第一章前言

一、委托事项

本所接受委托人的委托，就申报专项债券资金事宜，出具本法律意见书。

二、声明和承诺

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明和承诺：

（一）本所律师依据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）（以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）（以下简称“财库〔2020〕43号文”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）（以下简称“财预〔2015〕225号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）（以下简称“财预〔2016〕155号文”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）（以下简称“财预〔2017〕89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）（以下简称“财预〔2018〕34号文”）及其它现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本意见

书。

（二）本所律师承诺已依据本意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（三）本所律师同意将本意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

（四）本意见书的出具依赖于委托人及相关单位已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，本所假设该些资料满足以下条件：复印件、副本材料或其他材料与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实、准确、完整。

（五）对于出具本意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关及委托人或其他有关单位出具的证明文件。

（六）本所律师在本意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

（七）本意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二章正文

一、本次专项债券的项目

本次是为潢川县新胜园区何店棚户区改造项目申请政府专项债券，项目的具体情况如下：

（一）项目概况

1. 建设地点

本项目建设地址位于潢川县 312 国道南侧，中轴大道西侧。

2. 建设内容及规模

（1）拆迁部分

本项目共计拆迁面积 304.20 亩，拆迁总建筑面积 49900.00 m²，拆迁总户数 217 户，拆迁总人口 1085 人。

（2）新建部分

规划安置地块面积 22800.00 m²（约 34.20 亩），规划建设总建筑面积 59600.00 m²，其中，地上建筑面积 50160.00 m²，地下建筑面积 9440.00 m²，主要建设内容包括安置房 49960.00 m²，共 400 套；配电房 200.00 m²。另完善项目区域内道路广场、停车场、绿化、给排水、供配电、消防等配套基础设施。

（3）可出让土地规模

本项目共计拆迁面积 304.20 亩，其中安置区占地面积 34.20 亩，可出让土地面积为 270 亩。

（二）项目的公益性及收益性

1. 公益性

（1）项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目实施后，将建成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。以前破旧、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。

（2）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，棚户区项目建设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。

（3）有利于土地实现集约高效利用，通过集中安置腾出的土地，可用于土地收储，盘活现有土地资源，有利于增强潢川县城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

综上所述，本项目的建设具有较强的公益性。

2. 收益性

项目建成后，居民的安置及公建配套均会带来一定的收益。项目建设期可为建筑公司提供市场，公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，项目的建设消耗大量建材、装饰材料以及配套设备，产生明

显的经济效益。同时，项目在安置完居民后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气，并随着周围区域的建设发展，形成良好循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对区域经济发展将会有较强的促进作用。

本所律师认为：本项目具有公益性和一定收益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性和收益性要求。

（三）项目单位情况

潢川县房产服务中心为潢川县新胜园区何店棚户区改造项目的项目单位。

潢川县房产服务中心为事业单位，现持有《事业单位法人证书》（统一社会信用代码：124115264193850344）；举办单位：潢川县住房和城乡建设局；登记管理机关：潢川县事业单位登记管理局；负责人：代伟；机构地址：河南省潢川县航空北道西258号。

本所律师认为：潢川县房产服务中心系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位，不存在隐性债务，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（四）项目的审批情况

对于项目单位所提供资料，经本所律师对相关资料进行逐项查阅，截止本法律意见书出具之日，本项目已经取得的审批情况如下：

2022年10月25日，潢川县发展和改革委员会做出的《潢川县新胜园区何店棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（潢发改字〔2022〕283号）。

本所律师认为：本次申请政府专项债券的潢川县新胜园区何店棚户区改造项目已经取得了可行性研究报告批复等文件，经本所律师查阅委托人及项目单位提供的文件资料，未发现存在问题，上述各项立项审批手续真实有效，满足申请政府专项债券的条件。

二、项目资金情况

项目总投资估算24000.00万元，资金来源为专项债券资金和财政资金。其中：本项目计划申请使用债券资金总额18000.00万元，已于2023年使用债券资金2000.00万元，已于2024年使用债券资金3900.00万元，本次申请使用12100.00万元；财政资金方式安排6000.00万元。

三、中介服务机构

（一）审计机构及专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)为潢川县新胜园区何店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《专项评估报告》。

1. 审计机构

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)现持有郑州市郑东新区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA4782H241）；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：41010188）。其经营范围为审计包括：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验证报告；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；税务审计；设计会计制度、担任会计顾问；项目可行性研究和项目评价；基建预

决算审核；司法会计鉴定；企业管理咨询；法律、行政法规规定的其他业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。经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。河南茂诚会计师事务所(普通合伙)及经办会计师具备为潢川县新胜园区何店棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

2. 专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)出具的《专项评价报告》，认为本项目对使用专项债券资金的还本付息总额的覆盖倍数为1.78，项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

本所律师认为：本次申请的政府专项债券对应项目，经专业机构测算，能够实现项目收益与融资自求平衡。

（二）法律顾问

本所为潢川县新胜园区何店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：31410000317343896X），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潢川县新胜园区何店棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

四、投资者保护机制

本次申请使用的债券资金将全部用于潢川县新胜园区何店棚户

区改造项目，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

本所律师认为：本次债券已制定了必要的投资者保护机制。

五、法律风险

本次债券可能存在的主要风险因素有工期拖延风险、偿付风险等因素。

（一）工期拖延风险

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

（二）偿付风险

本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

第三章结论性意见

综上所述，本所律师认为：

一、潢川县房产服务中心作为本次申请政府专项债券项目的项目单位系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、为本次项目提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

三、截止本意见书出具之日，本次申请政府专项债券对应项目已取得项目立项等审批文件，各项手续真实有效，满足申请政府专项债券的条件。

四、本项目经专业机构测算，本次申请的政府专项债券满足项目融资的要求。

五、本项目具有公益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性要求。

六、本次债券已制定必要的投资者保护机制。

本法律意见书一式肆份，具有同等法律效力。自本所盖章及经办律师签字后生效，供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南中亨律师事务所出具本意见书之签章页)



河南中亨律师事务所

负责人：傅立军

承办律师：雷文俊

承办律师：孙淑娟

律师事务所 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码: 31410000719179515Q

河南中亨 律师事务所

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

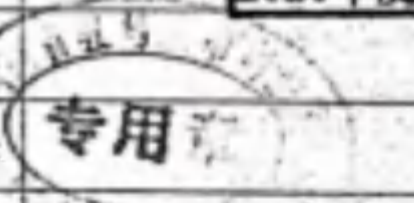
规定的条件, 准予设立并执业。

**仅适用潢川县新胜园区
何店棚户区改造项目法律
意见书使用, 复印无
效。2023.3.6**



律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2019年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 自 2020年6月1日至 至 2021年5月31日 </div>

考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 自 2021年6月1日至 至 2022年5月31日 </div>

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 自 2022年6月1日至 至 2023年5月31日 </div>

河南中亨律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

14101199910133703

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

169862080583



发证机关

发证日期

2022 07 07 日



雷文俊

持证人

男

性别

410105196208172719

身份证号

河南中亨律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

14101200211564742

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号



发证机关

2022 07 07
年 月 日
发证日期



张豫红

女

性别

410526197610150022

身份证号



河南日月星律师事务所

潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目



二〇二三年三月

目录

释义与简称.....	1
第一章前言.....	2
一、委托事项.....	2
二、声明和承诺.....	2
第二章正文.....	4
一、本次专项债券的项目.....	4
二、项目资金情况.....	7
三、中介服务机构.....	7
四、投资者保护机制.....	8
五、法律风险.....	9
第三章结论性意见.....	10

释义与简称

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

简称	释义
本意见书	指河南日月星律师事务所关于潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目法律意见书
本所	指河南日月星律师事务所
本所律师	指 杨广运律师 刘更律师
本项目	指潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目
《实施方案》	指潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目实施方案
《专项评价报告》	指河南茂诚会计师事务所(普通合伙)为本项目出具的项目收益与融资自求平衡专项评价报告
中国	指中华人民共和国（为本意见书之目的，不包括港澳台地区）
元	指人民币元

河南日月星律师事务所
关于潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目
法律意见书

第一章前言

一、委托事项

本所接受委托人的委托，就申报专项债券资金事宜，出具本法律意见书。

二、声明和承诺

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明和承诺：

（一）本所律师依据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）（以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）（以下简称“财库〔2020〕43号文”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）（以下简称“财预〔2015〕225号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）（以下简称“财预〔2016〕155号文”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）（以下简称“财预〔2017〕89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）（以下简称“财预〔2018〕34号文”）及其它现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本意见

书。

（二）本所律师承诺已依据本意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（三）本所律师同意将本意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

（四）本意见书的出具依赖于委托人及相关单位已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，本所假设该些资料满足以下条件：复印件、副本材料或其他材料与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实、准确、完整。

（五）对于出具本意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关及委托人或其他有关单位出具的证明文件。

（六）本所律师在本意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

（七）本意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二章正文

一、本次专项债券的项目

本次是为潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目申请政府专项债券，项目的具体情况如下：

（一）项目概况

1. 建设地点

本项目建设地点位于信阳市潢川县潢光路西侧，京九大道南侧。

2. 建设内容及规模

（1）拆迁部分

本项目共计拆迁面积 404.75 亩，拆迁总建筑面积 102200.00 m²，拆迁总户数 463 户，拆迁总人口 2315 人。

（2）新建部分

本项目新建部分总占地面积 36500.00 m²（合 54.75 亩），总建筑面积 96000.00 m²。其中，地上建筑面积 83400.00 m²，地下建筑面积12600.00 m²。主要建设内容包括安置房 83400.00 m²，共 700 套，另完善项目区域内道路广场、停车场、绿化、给排水、供配电、消防等配套基础设施。

（3）可出让土地规模

本项目共计拆迁面积 404.75 亩，其中安置区占地面积 54.75 亩，因此可出让的土地面积为 350 亩。

（二）项目的公益性及收益性

1. 公益性

（1）项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目实施后，将建成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。以前破旧、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。

（2）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，棚户区项目建设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。

（3）有利于土地实现集约高效利用，通过集中安置腾出的土地，可用于土地收储，盘活现有土地资源，有利于增强潢川县城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

综上所述，本项目的建设具有较强的公益性。

2. 收益性

项目建成后，居民的安置及公建配套均会带来一定的收益。项目建设期可为建筑公司提供市场，公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，项目的建设消耗大量建材、装饰材料以及配套设备，产生明

显的经济效益。同时，项目在安置完居民后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气，并随着周围区域的建设发展，形成良好循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对区域经济发展将会有较强的促进作用。

本所律师认为：本项目具有公益性和一定收益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性和收益性要求。

（三）项目单位情况

潢川县房产服务中心为潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目的项目单位。

潢川县房产服务中心为事业单位，现持有《事业单位法人证书》（统一社会信用代码：124115264193850344）；举办单位：潢川县住房和城乡建设局；登记管理机关：潢川县事业单位登记管理局；负责人：代伟；机构地址：河南省潢川县航空北道西258号。

本所律师认为：潢川县房产服务中心系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位，不存在隐性债务，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（四）项目的审批情况

对于项目单位所提供资料，经本所律师对相关资料进行逐项查阅，截止本法律意见书出具之日，本项目已经取得的审批情况如下：

2022年10月25日，潢川县发展和改革委员会做出的《潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（潢发改字〔2022〕287号）。

本所律师认为：本次申请政府专项债券的潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目已经取得了可行性研究报告批复等文件，经本所律师查阅委托人及项目单位提供的文件资料，未发现存在问题，上述各项立项审批手续真实有效，满足申请政府专项债券的条件。

二、项目资金情况

项目总投资估算42,000.00万元，资金来源为专项债券资金和财政资金。本项目计划申请使用债券资金总额32,000.00万元，已于2023年使用债券资金2,500.00万元，已于2024年使用债券资金3,500.00万元，本次申请使用9,000.00万元；财政资金方式安排10,000.00万元。

三、中介服务机构

（一）审计机构及专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)为潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评估报告》。

1. 审计机构

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)现持有郑州市郑东新区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA4782H241）；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：41010188）。其经营范围为审计包括：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验证报告；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；税务审计；设计会计制度、担任会计顾问；项目可行性研究和项目评价；基建预

决算审核；司法会计鉴定；企业管理咨询；法律、行政法规规定的其他业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。经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。河南茂诚会计师事务所(普通合伙)及经办会计师具备为潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

2. 专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)出具的《专项评价报告》，认为本项目对使用专项债券资金的还本付息总额的覆盖倍数为1.33，项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

本所律师认为：本次申请的政府专项债券对应项目，经专业机构测算，能够实现项目收益与融资自求平衡。

（二）法律顾问

本所为潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000317343896X），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潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

四、投资者保护机制

本次申请使用的债券资金将全部用于潢川县新胜园区新胜社区

棚户区改造项目，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

本所律师认为：本次债券已制定了必要的投资者保护机制。

五、法律风险

本次债券可能存在的主要风险因素有工期拖延风险、偿付风险等因素。

（一）工期拖延风险

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

（二）偿付风险

本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

第三章结论性意见

综上所述，本所律师认为：

一、潢川县房产服务中心作为本次申请政府专项债券项目的项目单位系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、为本次项目提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

三、截止本意见书出具之日，本次申请政府专项债券对应项目已取得项目立项等审批文件，各项手续真实有效，满足申请政府专项债券的条件。

四、本项目经专业机构测算，本次申请的政府专项债券满足项目融资的要求。

五、本项目具有公益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性要求。

六、本次债券已制定必要的投资者保护机制。

本法律意见书一式肆份，具有同等法律效力。自本所盖章及经办律师签字后生效，供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南日月星律师事务所出具本意见书之签章页)

河南日月星律师事务所



负责人:

承办律师:

承办律师:

执业机构 **河南日月星律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14117201010803707**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20114117231473**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2019年06月12日**



持证人 **杨广运**

性别 **男**

身份证号 **412801198306150891**

律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效 2021年6月1日至 2022年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效 2022年6月1日至 2023年5月31日

执业机构 河南日月星律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14117202010251444

法律职业资格
或律师资格证号 C20184117230742

发证机关

发证日期



持证人 刘更

性别 男

身份证号 41282719930101117X

律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	
备案机关	河南省驻马店市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	有效 期 2021年6月1日至 2022年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省驻马店市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	有效 期 2022年6月1日至 2023年5月31日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000317343896X

河南日月星

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 26 日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南日月星律师事务所
住所	河南省驻马店市平舆县平舆县司法局
负责人	刘国庆
组织形式	国资
设立资产	10万元
主管机关	平舆县司法局
批准文号	豫司文[2003]81号
批准日期	2003年06月03日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000317343896X

河南日月星
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: 2014年12月26日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2019年度	
考核结果	合格	
考核机关	专用章	
考核日期	自 2019年6月1日至 至 2020年5月31日	

考核年度	2020年度	自 2020年6月1日至 至 2021年5月31日
考核结果	合格	
考核机关	专用章	
考核日期		

考核年度	2021年度	
考核结果	合格	
考核机关	专用章	
考核日期	自 2022年6月1日至 至 2023年5月31日	



河南钟秀律师事务所

关于驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户户区改造安置项目

法律意见书

2024年01月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦17楼1706室

电话：0371-60999796

关于驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目 法律意见书

(2024) 豫钟非诉字第 017 号

致：驻马店市驿城区房屋征收事务局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局。

机构名称：驻马店市驿城区房屋征收事务局

机构性质：机关

机构地址：驻马店市驿城区中华路西段

负责人：崔抗洪

统一社会信用代码：11412801MB1E36171D

综上，本所律师认为：驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

该项目拆迁范围为驻马店市驿城区刘庄、陈庄，具体位于团结路、雪松大道、盘龙山路、驿城大道围合区域，项目拆迁区域总面积约 322.5 亩，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物。项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 197300m²，拆迁总户数为 328 户。

项目安置社区用地面积 21287.0m²（约合 31.9 亩），总建

筑面积 65989.6m²，其中新建地上住宅建筑面积 48000.00m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 960.0m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 17029.6m²。项目容积率 2.3，绿地率 36%。项目建成安置住房 400 套，全部用于拆迁居民回购安置。

项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。

（三）项目批复文件

驻马店市驿城区房屋征收事务局向本所律师提供了本项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

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

2024 年 1 月 9 日，驻马店市驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2024〕27 号），原则同意该项目建设。

本所律师认为：本项目已纳入棚改计划，取得可研批复。

二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料，以及相关的财务收益预测等依据，驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目总投资 35,710.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 25,000.00 万元，期限十年，项目资本金 10,710.00 万元由财政资金安排。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

三、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

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

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

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计

师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质；在专项评价报告上签字的注册会计师均具备相应的资格。

（二）律师事务所及法律意见书

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

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

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构及注册会计师、律师事务所及律师均具备相应的资质。

四、项目公益性论述

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

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

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、安全建设风险

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

2、现金流预测风险

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

3、偿付风险

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

（二）风险防控

1、组织机构风险的控制措施

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

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

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

4、投资估算及资金风险的控制措施

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

5、政策风险的控制措施

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

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）驻马店市驿城区房屋征收事务局具备以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目属于有一定收益的公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经纳入棚改计划，取得可研批复。在项目开工前需按规定和程序向相关审批部门申请办理其他手续。

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

本法律意见书一式四份，经本所经办律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目法律意见书》之签字盖章页)



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2024年01月12日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410060MD0171026N

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

发证机关:

发证日期:



20 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局
考核日期	2021年5月31日至 2022年5月31日



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

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

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199310160806

法律职业资格或律师资格证号 5422

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 09月 16日

持证人 贾付山

性别 男

身份证号 412701196302150574






律师年度考核备案

考核年度	2021年度	考核年度	2022年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅	备案机关	河南省郑州市司法局
备案日期	2020年5月11日至 2021年5月31日	备案日期	2021年5月11日至 2022年5月31日




执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011185352

法律职业资格或律师资格证号 A20174117273324

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 05月 01日

持证人 刘博

性别 女

身份证号 412826199503037523





ZHONGXIU LAW FIRM
河南钟秀律师事务所
HENAN

律师年度考核备案

考核年度	2023年度	考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日	备案日期	