



**安阳市城乡一体化示范区棚户区
改造安置房项目（一期）
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.....	4
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)	项目申报单位.....	10
(三)	项目的公益性.....	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.....	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.....	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 01050 号

安阳市城乡一体化示范区棚户区

改造安置房项目（一期）

法律意见书

致：安阳县住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受安阳县住房和城乡建设局的委托，就安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好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）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	专项评价报告	指	安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告
4	本法律意见书	指	安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）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	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
8	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
9	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
10	财库〔2019〕	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）
11	财库〔2020〕 43 号	指	《财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕43 号）
12	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、安阳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、本所律师仅就与安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

八、本法律意见书供安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

本项目包括中东孟和北务两个安置区。中东孟安置区建设地点位于文明大道以南、春晖路以西、左辅路以东、龙山大道以北区域内的 AD4-2-2-1、AD4-2-3-1 地块内，北务安置区建设地点位于辛安东巷以东、亚龙湾路以西、民康西路以南、华文路以北区域内的 AD1-2-16-1 地块内。

安阳市城乡一体化示范区棚户户区改造安置房项目（一期）拟征收示范区中东孟村、北务村及周边村庄区域约 2568 户，征收房屋面积 449264 平方米；计划建设安置房 4223 套，包括中东孟和北务两个安置区。中东孟安置区总建筑面积 305755.30 平方米。其中：地上建筑面积 247502.79 平方米：主要建设安置住宅 234130.29 平方米（4 栋 26F，10 栋 18F）、公共服务设施 6072.50 平方米（1 栋，主体 5F 局部 3F）、幼儿园 7300.00 平方米（18 班，1 栋主体 3F 局部 1F），容积率为 2.98。北务安置区总建筑面积 299262.00 平方米。其中：地上建筑面积 229091.00 平方米：主要建设安置住宅 204000.00 平方米（1 栋 24F，9 栋 26F）、公共服务设施 1391.00 平方米、幼儿园 2750.00 平方米（9 班，1 栋 3F）、卫生服务站 350.00 平方米，容积率为 2.489。安置区规划总用地面积约 311 亩，规划总建筑面积 605017.3 平方米，其中

地上建筑面积 476593.79 平方米，地下建筑面积 128423.51 平方米。

（二）项目申报单位

根据安阳县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县住房和城乡建设局。

安阳县住房和城乡建设局现持有中共安阳县委机构编制委员会办公室于 2020 年 7 月 22 日核发的《统一社会信用代码证》（统一社会信用代码：11410522417456636F）；机构名称：安阳县住房和城乡建设局（安阳县人民防空办公室）；机构性质：机关；机构地址：安阳市文明大道东段示范区管委会；负责人：米永建。

本所律师认为，安阳县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。

（三）项目的公益性

1、有利于集约利用土地，强化土地用途管理

通过土地开发利用，能够整合现有规划区内的空间，统一规划与建设，可以有效避免居民的重复拆迁，节约政府公共支出，避免不必要的纠纷和矛盾。从而节约用地，最大程度地提高土地资源利用效率。同时可以进一步明确土地用途，结合安阳县土地利用总体规划要求，进行其它项目建设，并严格在实际地块上显

现出来，合理利用土地，为土地用途管理的顺利实施打下坚实的基础。

2、项目建设可改观住房面貌，优化人居环境

本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。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、优化土地资源配臵。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。

3、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。

综上所述，本项目具有显著公益性。

（四）项目审批情况

安阳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、项目立项审批

(1) 2017年7月13日,安阳市城乡一体化示范区管理委员会发展改革规划局作出《关于对安阳市城乡一体化示范区管理委员会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(一期)项目建议书的批复》,同意安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目(一期)建设。本项目已取得项目建议书的批复。

(2) 2019年12月30日,安阳县发展和改革委员会出具《关于安阳市城乡一体化示范区管理委员会国土建设环保局申请的“安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目(一期)”项目可行性研究报告的批复》(安县发改综合〔2019〕116号),同意安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目(一期)项目,并同意编制的《安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目(一期)可行性研究报告》。本项目已取得可行性研究报告的批复。

2、项目列入棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程领导小组办公室于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),本项目征收范围为中东孟村、北务村;安置住房四至范围:辛安东巷以东、亚龙湾路以西、民康西路以南、华文路以北区域中的部分地块;文明东路南侧、左辅路东侧、龙山火道北侧、春晖路西侧区域中的部分地块;年度计划征收户数2568户;年度计划征收房屋建筑面积449264平

平方米，其中住宅建筑面积 449264 平方米；计划开工套数 4223 套，新建套数 4223 套；新建建筑面积 500000 平方米。本项目已列入河南省 2020 年棚户区改造计划与国家棚改计划。

3、项目环评批复

根据安阳县环境保护局于 2018 年 3 月 5 日作出的《审批意见》（安县环开〔2018〕13 号）、《审批意见》（安县环开〔2018〕14 号），本项目已取得环评批复。

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 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〕018 号）；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〕023 号），本项目已取得建设用地规划许可证。

（2）根据安阳县自然资源局于 2020 年 5 月 29 日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（安县自规管居建字第〔2020〕013 号）；于 2020 年 5 月 29 日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（安县自规管居建字第〔2020〕014 号），本项目已取得建设工程规划许可证。

5、项目用地审批

根据安阳县自然资源局于 2019 年 5 月 24 日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》（豫〔2019〕安阳县不动产权第 0000460

号)；于2019年5月24日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》(豫〔2019〕安阳县不动产权第0000461号)；于2019年5月24日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》(豫〔2019〕安阳县不动产权第0000462号)，本项目已取得不动产权证书，土地用途与建设内容匹配。

本所律师认为：本项目已列入河南省棚户区改造项目计划与国家棚改计划，且已取得项目相关的立项、可研、环评、规划、及用地的审批手续。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 210,724.68 万元，其中财政安排资金 67,724.68 万元，拟申请债券资金 143,000.00 万元。

根据安阳县住房和城乡建设局提供的资料及《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

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所为本项目出具专项评价报告。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，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。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，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，资金平衡根据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，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

安阳县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）安阳县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。

（三）本项目建设有利于强化土地用途管理，改观住房面貌，优化人居环境，利于拉动市政投资和消费，加速经济增长，本项目具有显著社会公益性。

（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，且已取得项目相关的立项、可研、环评、规划及用地的审批手续。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。

(本页无正文，为《安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）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

罗新建



经办律师：

崔瑜

刘娜娜

2022年2月15日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 3141000041580553X9

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

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4 3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	赵虎林
	尹宁欣	叶润华
	肖道灵	

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	持证人	崔瑜
法律职业资格 或律师资格证号	A20084101050178	性别	女
发证机关	河南省司法厅	身份证号	411202198210210522
发证日期	2018年 肆 月		

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

执业机构	河南仟何律师事务所	 	
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	持证人	刘娟娟
发证日期	2019年06月11日	性别	女
		身份证号	412725199307213823

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一九年度	考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章	备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31	备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31



河南昭惠律师事务所

关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

中国·郑州

郑州市金水区金水路与英协路交叉口

盛润国际广场东座 21 楼

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	7
(三) 项目公益性	7
(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	8
三、项目法律风险评价	8
(一) 工期延误及正常运营风险	8
(二) 影响项目收益的风险	9
(三) 影响融资平衡结果的风险	9
四、有关中介机构及文件	10
(一) 律师事务所及《法律意见书》	10
(二) 会计师事务所及《专项评估报告》	10
第三章 结论性意见	11

河南昭惠律师事务所

关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

(2023) 昭意见字第 181 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北许庄（梁庄）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。

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》	《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造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》	《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
《法律意见书》	《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》
惠文联合会计师事务所	河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）
本项目/项目	许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目
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北许庄（梁庄）棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、项目单位的主体资格

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目的主管部门和项目业主均为许昌市东城区城乡融合发展中心。

本所律师认为，本项目主管部门和项目业主均为许昌市东城区城乡融合发展中心系在中国境内依法设立的事业单位，具备以许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目核查

（一）项目概况

根据许昌市东城区发展改革局作出的《关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（许东发改〔2021〕30号）及《实施方案》本项目基本情况如下

1. 项目名称

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目。

2. 项目单位

项目主管部门和项目业主均为许昌市东城区城乡融合发展中心。

3. 项目建设地点

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置

小区位于许昌市东城区景福路以东、八一路以南、莲城大道以北，项目红线占地面积 62234.00 m²（约 93.35 亩），绿线占地面积 56108.00 m²（约 84.16 亩）。

4. 项目建设规模和内容

（1）建设规模

本项目红线占地面积 62234.00 m²（约 93.35 亩），绿线占地面积 56108.00 m²（约 84.16 亩），其中建筑占地面积 12302.58 m²，绿化面积 19738.79 m²，道路及硬化面积 24066.63 m²。总建筑面积 225013.86 m²，其中地上建筑面积 161861.86 m²；地下建筑面积 63152.00 m²。建筑密度 21.93%，容积率 2.88，绿地率 35.18%，机动车停车位 1707 个。

项目建成后，可提供安置房 1524 套。

（2）建设内容

A 建筑工程

本项目建设内容包括 14 栋框架-剪力墙结构的住宅楼。其中 17 层住宅楼 1 栋，19 层住宅楼 1 栋，21 层住宅楼 2 栋，23 层住宅楼 6 栋，25 层住宅楼 2 栋，26 层住宅楼 2 栋。住宅建筑面积 155594.43 m²，配套公建建筑面积 6267.43 m²；地下建筑面积 63152.00 m²。

B 室外工程

包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

5. 项目总投资

项目计划总投资 210327.00 万元。

（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. 可研批复

根据许昌市东城区发展改革局于2021年6月16日就本项目作出的《关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（许东发改〔2021〕30号），并对项目名称、建设地址、建设规模及内容、总投资及资金来源等作出了批复。

经核查，本所律师认为许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目已取得可研批复且上述项目手续真实有效。

（三）项目公益性

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造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：

项目实施有利于完善城市功能和提高城市品位；有利于拉动区域投资和消费，有效提升域内土地资源。

经核查，本所律师认为许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目的实施具有社会公益性。

（四）项目收益性

根据《实施方案》及《专项评估报告》，许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目收益主要来源为本项目腾出地块的土地使用权出让净收入，本项目具有一定的收益性。

（五）项目资金筹措计划

本项目总投资为210327.00万元。

1. 资本金来源

资本金 100327.00 万元，占总投资的 47.70%。

2. 融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 110000.00 万元，占总投资的 52.30%。

根据资金使用计划，建设期第一年拟计划申请 5 年期专项债券 6000.00 万元；建设期第二年拟计划申请 5 年期专项债券 18000.00 万元；建设期第三年拟计划申请 5 年期专项债券 35000.00 万元，建设期第四年拟计划申请 5 年期专项债券 59000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 6000 万元，2023 年使用债券资金 18000 万元，2024 年使用债券 30000.00 万元，本次申请使用 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》，许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目收益主要通过本项目腾出地块的土地使用权出让净收入实现。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 1.30 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北许庄（梁庄）棚户区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，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。

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。

（二）影响项目收益的风险

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。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序，同时有可能人为的破坏了大自然环境，产生自然灾害风险。

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；项目运行过程中应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时 运输车辆加强管理，防止噪声扰民；本项目承办单位应该对职工进行 专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与 技术，把安全事故发生率降到最低；企业为防患自然灾害提供必要的预防措施。

（三）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，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，

由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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北许庄（梁庄）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：314100006921686045），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北许庄（梁庄）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）为许昌市东城区北许庄（梁庄）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》。

惠文联合会计师事务所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：

91410100764858285L)；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：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。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。河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）及经办会计师具备为许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造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） 许昌市东城区城乡融合发展中心系在中国境内依法设立的事业单位，具备以许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造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，许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目已取得可研批复且上述项目手续真实有效。

（三） 许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目符合专项债券项目公益性的要求。

（四） 许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区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。

（五） 许昌市东城区北许庄（梁庄）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《关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目法律意见书》之签章页）



河南昭惠律师事务所

负责人： 孙宇

责任律师： 孙宇

责任律师： 孙宇

二零二三年八月九日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：314100006921686045

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

中华人民共和国司法部监制



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 14101200810255032

法律职业资格
或律师资格证号 A20064514001338

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 04 月



持证人 孙俊安

性别 男

身份证号 410122197601290018

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
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
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	2022年度
考核结果		考核结果	称职
备案机关		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	备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

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 m²，其中住宅用房建筑面积658600 m²，营业用房建筑面积259700 m²；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 m²，其中住宅房屋建筑面积 232300 m²，营业房屋建筑面积 32900 m²；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 m²，其中住宅房屋建筑面积 292100 m²，营业房屋建筑面积126200 m²；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 m²，其中住宅房屋建筑面积 134200 m²，营业房屋建筑面积 100600 m²；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 m² (合 239亩)，绿线用地总面积 146219 m² (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 m²，其中地上建筑面积417632 m² (含住宅 382252 m²、配套公建 35380 m²)，地下建筑面积 144633 m²。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。于2024年9月申请使用3,500.00万元,本次申请使用1,000.00万元,期限5年。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 and 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)



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

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

发证日期 **2019** 年 **07** 月 **02** 日



持证人 **罗晓琼**

性 别 **女**

身份证号 **422601197610270026**



律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称 职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称 职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 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**

持证人 **熊光卫**

性别 **男**

发证机关 **河南省司法厅**

身份证号 **413026198203108016**

发证日期 **2019年07月02日**



律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

律师年度考核备案

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

河南陆达律师事务所
关于许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目
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.....	5
四、项目的公益性和收益性.....	6
五、项目合规性审批文件.....	6
六、预期偿债资金来源.....	7
七、偿债保障措施.....	7
八、有关中介机构及文书.....	8
第三部分 结论性意见.....	9

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、宋庄棚户区改造项目	指	许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目
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	《许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目实施方案》
《专项评价报告》	指	河南兴华会计师事务所有限公司出具的《许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（豫兴华专审字（2020）第136号）
本法律意见书	指	河南陆达律师事务所关于许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目法律意见书
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）
《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

关于许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目

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，担任许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目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，对宋庄棚户区改造项目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宋庄棚户区改造项目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. 经办律师仅对宋庄棚户区改造项目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宋庄棚户区改造项目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

宋庄棚户区改造项目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，具备宋庄棚户区改造项目实施主体资格。

二、募集资金用途

（一）募集资金

宋庄棚户区改造项目拟申请使用专项债券资金总额人民币 54,000.00 万

元，其中：2021年已申请使用专项债券资金人民币5,000.00万元，期限5年；2022年已申请专项债券资金人民币2,000.00万元，期限5年；2023年已申请专项债券资金人民币12,000.00万元，期限5年；2024年拟申请专项债券资金人民币35,000.00万元，本次拟申请专项债券资金人民币2,000.00万元，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宋庄棚户区改造项目土地征收、拆迁安置补偿及回迁安置房建设。宋庄棚户区改造项目建设规模和内容具体如下：

1. 征地拆迁

本项目共征收宋庄社区集体土地面积共计485.00亩，其中：集体建设用地面积263.24亩，农用地面积221.76亩；拟拆迁总建筑面积94,100.00m²，其中：居住用房建筑面积86,100.00m²，营业用房建筑面积8,000.00m²，涉及宋庄社区379户、1,160人。

2. 安置小区建设

本项目回迁安置小区位于文峰北路以东，宏通路以西，宏腾路以南，隆昌路以北的FX15-2号地块内。安置类型为就地安置，小区红线用地面积39,185.00m²（合58.8亩），绿线用地面积33,997.00m²（合51亩），总建筑面积110,578.00m²，其中安置住宅总建筑面积75,800.00m²、配套公建75,800.00m²、地下建筑面积27,198.00m²；安置房套数758套。

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

宋庄棚户区改造项目为有一定收益的公益性项目。

（二）项目建设地点

宋庄棚户区改造项目实施地点位于许昌市城乡一体化示范区宋庄社区。

（三）项目投资

宋庄棚户区改造项目建设投资约人民币 68,537.00 万元，其中：征地补偿费用为 8,186.00 万元，拆迁补偿费用为 16,673.00 万元，安置房工程费用为 30,027.00 万元，工程建设其他费用为 6,384.00 万元，基本预备费用为 1,225.00 万元。

宋庄棚户区改造项目拟申请使用专项债券资金人民币 54,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

（四）项目建设期

宋庄棚户区改造项目计划建设工期为 48 个月。开工日期为 2020 年 1 月，预计完工日期为 2024 年 12 月。

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，并能有效地改善了困难群众的住房条件，发挥带动消费、扩大投资的积极作用，可创造大量的就业机会，吸纳更多的剩余劳动力。

宋庄棚户区改造项目将改变村庄“脏、乱、差”的面貌，居住及基础设施资源合理布局；将在拆迁补偿安置过程中建立与完善贫困人口保障体系，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。宋庄棚户区改造项目具有公益性。

（二）项目的收益性

根据《实施方案》和《专项评价报告》，宋庄棚户区改造项目收入来源主要为土地挂牌交易产生的现金流入，宋庄棚户区改造项目具有一定的收益性。

五、项目合规性审批文件

1. 2018年10月27日，河南省人民政府出具《关于许昌市建安区2018年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕1186号）文件，认为同意许昌市建安区转用并征收尚集镇大徐庄社区居委会二组等2个农村集体经济组织集体耕地2.6677公顷、林地1.7761公顷、园地3.7864公顷、其他农用地0.1046公顷，共计8.3348公顷（其中耕地2.6677公顷），作为许昌市建安区2018年度第四批城市建设用地。同意建安区国土资源局拟订的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。

2. 2018年12月12日，许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：20184110000100000066。项目主要环境影响是噪声；采取的环保措施及排放去向为有环保措施：错峰生产。

3. 2019年12月27日，许昌市城乡一体化示范区发展改革局出具《关于许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（许示范发改〔2019〕45号）文件，原则同意许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目可行性研究报告的内容和建设方案，同意许昌市示范区建设环保局建设许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目。

经办律师核查认为，宋庄棚户区改造项目是具有一定收益的公益性项目，已取得立项、环评审批文件，项目审批文件真实有效，宋庄棚户区改造项目具有合法性。

六、预期偿债资金来源

宋庄棚户区改造项目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，宋庄棚户区改造项目累计净收益人民币114,128.25万元，应付债券本金及利息合计人民币66,150.00万元，对拟申请政府专项债券本息的覆盖倍数为1.73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，可以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照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 314100007850683115 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. 经办律师依法对宋庄棚户区改造项目实施单位主体资格、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宋庄棚户区改造项目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，具备宋庄棚户区改造项目实施主体资格；

二、截至本法律意见书出具日，宋庄棚户区改造项目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》，宋庄棚户区改造项目有稳定的预期偿债资金来源，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《关于许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目法律意见书》的签字页）。

负责人：



孔繁平_____



经办律师：

马亚丽 马亚丽

李园园 李园园

2022 年 12 月 30 日

律师事务所执业许可证

许昌市本级示范区东庄村棚户区改造



统一社会信用代码：

314100007850683115



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 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: LA421100007350683115



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	河南楠木律师事务所 
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, 程一格, 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
-----	---

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29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 <small>2021</small>
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 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 <small>2023</small>

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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	河南省司法厅 专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

律师年度考核备案

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

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）
西地块棚户区改造工程
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新城（二期）西地块棚户区改造工程**
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新城（二期）西地块棚户区改造工程**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》	商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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新城（二期）西地块棚户区改造工程的法律意见书》
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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程的法律文件，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**和悦城（二期）西地块棚户区改造工程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新城（二期）西地块棚户区改造工程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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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新城（二期）西地块棚户区改造工程

位于**商丘市城乡一体化示范区**盛汉路以东、兴唐路以西、方域路以南、宋城路以北。

（二）建设内容及规模

本项目总用地面积约 127,065.7 平方米（190.6 亩），总规划用地面积约 92,842.56 平方米（139.26 亩），总建筑面积约 335,713 平方米，其中住宅面积约 244,668 平方米；地下建筑面积约 85,703 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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程具有公益性，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

2019年4月23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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程建设建议书的批复》（商示经发〔2019〕66号），同意项目实施，并对该项目的建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等事项进行批复。

2019年5月7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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程可行性研究报告的批复》（商示经发〔2019〕77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2019-108号宗国有土地建设用地的批复》（商政文〔2020〕22号），该宗土地位于商丘市城乡一体化示范区，东至兴唐路、南至宋城东路、西至华强路、北至方域东路，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

2020年9月28日，商丘市自然资源和规划局作出《建设用地规划许可证》（地字第411400202000040号），建设项目用地符合城乡规划要求。

（四）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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程取得可研批复、用地审批、建设用地规划许可且已列入棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

四、项目收益性与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，**商丘市城乡一体化示范区**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程收益通过土地出让收入**来实现**□，因此，本项目具有收益性。

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程总投资114,658万元，本项目计划申请使用债券资金总额91,700万元。根据项目资金平衡分析结果，本息资金覆盖率大于1.20。

经核查，本所律师认为，**商丘市城乡一体化示范区**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程具有收益性，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**商丘市城乡一体化示范区**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程具有公益性，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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程取得可研批复、用地审批、建设用地规划许可且已列入棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、**商丘市城乡一体化示范区**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程具有收益性，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**商丘市城乡一体化示范区**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程的法律意见书》之签章页）



负责人：田玉州
田玉州

经办律师：邹善梅
邹善梅

刘豆豆
刘豆豆

2021年2月22日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000699954464B

河南克谨

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关: 河南省司法厅

发证日期: 2017年11月21日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南克谨律师事务所
住所	河南省郑州市郑汴路39号长 城康桥商务广场27层271 6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)

孙天义 李霖	田玉州
-----------	-----

合 伙 人



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

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 河南德衡律师事务所 HENAN DEHENG LAW FIRM 101020047		
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 河南德衡律师事务所 HENAN DEHENG LAW FIRM 101020047		
考核日期	2019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 河南德衡律师事务所 HENAN DEHENG LAW FIRM 101020047		
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 邹善梅

性别 女

身份证号 410727198704031528



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 克谨律师事务所 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 Y4101201611357446

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	
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	

新区高科棚户区改造（响河新城）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
关于新区高科棚户区改造（响河新城）项目
的法律意见书

致：商丘华商物流投资有限公司

河南克谨律师事务所受托担任新区高科棚户区改造（响河新城）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.....	10
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》	《新区高科棚户区改造（响河新城）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新区高科棚户区改造（响河新城）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，对新区高科棚户区改造（响河新城）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新区高科棚户区改造（响河新城）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新区高科棚户区改造（响河新城）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、本法律意见书供新区高科棚户区改造（响河新城）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

新区高科棚户区改造（响河新城）项目的项目单位为商丘华商物流投资有限公司，其现持有《营业执照》，具体内容如下：

统一社会信用代码：91411400077837685M

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：张玉领

注册资本：捌亿壹仟万圆整

营业期限：2013年9月2日至2033年9月1日

经营范围：物流业、商业、服务业投资管理咨询，基础设施投资与建设施工；园林绿化工程施工；市容环境卫生保洁；拆迁安置，土地整理与储备，房地产投资开发，物业管理；建材、五金电料、钢材批发。

经核查，项目单位商丘华商物流投资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，商丘华商物流投资有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以新区高科棚户区改造（响河新城）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

新区高科棚户区改造（响河新城）项目商丘市城乡一体化示范区装备制造园区起步区内，分 A、B 两块地，A 地块位于汇聚九路以南，致富路以北，民生路以东，和谐路以西；B 地块位于民生路以南，黄河路以北，民生路以东，和谐路以西。

（二）建设内容及规模

新区高科棚户区改造（响河新城）项目，该项目规划建设用地面积 210,190.05 平方米，建筑面积 290,548.99 平方米，其中住宅建筑面积 242,533.67 平方米。

（三）项目的公益性

商丘城乡一体化示范区的居民建筑以单家独户为主，占地面积大，建筑密度高，造成土地占有率高但利用率低，浪费土地资源，同时棚户区居民生活环境差，社会治安较差，人口素质较低，且在如今土地资源稀缺的情况下，改造棚户区，盘活效率低下的棚户区土地已成为必然，将大大促进城市土地潜力的提高及城市经济的发展。

近年来，随着城市化水平的提高和城区规模的扩大，棚户区问题也日益突显，这不仅给城市总体规划的实施带来了很多问题，而且影响了城市品位的提升。可利用的土地资源，主要集中在一些老企业、老市场和城中村，通过市场化手段，对这些土地资源进行开发，提升城市形象，居民求购新房或以旧换新需求旺盛；随着商丘市城市框架不断拉大、形象提升、品位提高吸引了周边地区大量外来人员投资、就业、居住，带动了巨大的住房需求；

近年来，棚户区改造后的房屋质量与生活环境比原来的都市村庄有大大提升，房屋的宜居性更为突出，创造了非常旺盛的经济市场，也创造新的经济增长点。

作为拆迁安置住宅小区，本项目具有优化城市布局，营造区域亮点，提升城市形象和品位的作用，不仅有利于建设创新型城市，实现产业转型升级，加强土地集约利用，还能改善人居环境、加快城市化进程。因此，本项目具有社会公益性。

经核查，本所律师认为，新区高科棚户区改造（响河新城）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

2017年11月26日，商丘市城乡一体化示范区经济发展局作出《新区高科棚户区改造（响河新城）项目可行性研究报告的批复》（商示经发〔2017〕142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。

2017年12月29日，商丘市城乡一体化示范区经济发展局作出《新区高科棚户区改造（响河新城）项目可行性研究报告的批复》（商示经发〔2017〕145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6月4日，商丘市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫（2020）商丘市不动产权第0007089号），权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，批发零售用地，面积为29,356平方米。

2020年6月4日，商丘市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫（2020）商丘市不动产权第0007087号），权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，批发零售用地，面积为36,740.68平方米。

2020年6月4日，商丘市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫（2020）商丘市不动产权第0007086号），权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，批发零售用地，面积为40,499.24平方米。

2020年6月4日，商丘市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫（2020）商丘市不动产权第0007088号），权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，批发零售用地，面积为48,637.62平方米。

2020年6月4日，商丘市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫（2020）商丘市不动产权第0007075号），权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，批发零售用地，面积为54,956.52平方米。

（三）规划审批

2020年12月6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】85号），建设项目用地符合城乡规划要求。

2020年12月6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】84号），建设项目用地符合城乡规划要求。

2020年12月6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】83号），建设项目用地符合城乡规划要求。

2020年12月6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】82号），建设项目用地符合城乡规划要求。

2020年12月6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】81号），建设项目用地符合城乡规划要求。

（四）省棚改计划

2018年5月31日，河南省保障性安居工程工作领导小组作出《关于调整平顶山等市县2018年部分棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10号），新区高科棚户户区改造（响河新城）项目已列入河南省棚改项目计划。

经核查，本所律师认为，新区高科棚户户区改造（响河新城）项目取得可研批复、用地审批、建设用地规划许可且已列入棚改

计划，项目立项审批手续真实、有效。

四、项目收益性与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，新区高科棚户户区改造（响河新城）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。

新区高科棚户户区改造（响河新城）项目总投资 121,527.25 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 93,804 万元。根据项目资金平衡分析结果，新区高科棚户户区改造（响河新城）项目的本息资金覆盖率大于 1.20。

经核查，本所律师认为，新区高科棚户户区改造（响河新城）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》

本所为新区高科棚户户区改造（响河新城）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新区高科棚户户区改造（响河新城）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）为新区高科棚户区改造（响河新城）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新区高科棚户区改造（响河新城）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筹措和使用计划，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、商丘华商物流投资有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以新区高科棚户户区改造（响河新城）项目申请专项债券资金的主体资格。

2、新区高科棚户户区改造（响河新城）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、新区高科棚户户区改造（响河新城）项目取得可研批复、用地审批、建设用地规划许可且已列入棚改计划，项目立项审批手

续真实、有效。

4、新区高科棚户区改造（响河新城）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、为新区高科棚户区改造（响河新城）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、新区高科棚户区改造（响河新城）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新区高科棚户区改造（响河新城）项目的法律意见书》之签章页)



负责人: 田玉州
田玉州

经办律师: 邹善梅
邹善梅

刘豆豆
刘豆豆

2021年3月17日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000699954464B

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



发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2017年11月18日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000699954464B

河南克谨

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关: 河南省司法厅

发证日期: 2017年11月21日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南克谨律师事务所
住所	河南省郑州市郑汴路39号长 城康桥商务广场27层271 6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)

孙天义 李霖	田玉州
-----------	-----

合 伙 人



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

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 河南德恒律师事务所 HENAN DEHENG LAW FIRM 1010200		
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 河南德恒律师事务所 HENAN DEHENG LAW FIRM 1010200		
考核日期	2019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 河南德恒律师事务所 HENAN DEHENG LAW FIRM 1010200		
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 邹善梅

性别 女

身份证号 410727198704031528



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 克谨律师事务所 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 Y4101201611357446

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	
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	



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂

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
关于商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂
棚户区改造项目的
法律意见书

致：商丘市梁园区住房保障中心

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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.....	6
三、项目审批情况.....	10
四、纳入国家棚改计划.....	14
五、项目收益与融资平衡安排.....	15
六、有关中介机构及文件.....	16
七、项目风险提示及控制措施.....	17
八、结论性意见.....	18

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
区发改委	商丘市梁园区发展和改革委员会
市自然局	商丘市自然资源和规划局
《专项评价报告》	《商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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）律师事务所关于商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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，对商丘市梁园区郭刘

社区城中村、丝厂、九天纱厂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商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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、本法律意见书仅供商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目的主管单位为商丘市梁园区住房保障中心。

2019年4月24日中共商丘市梁园区委办公室、商丘市梁园区人民政府办公室发布的《关于深化商丘市梁园区事业单位改革的通知》（商梁办〔2019〕48号），将区住房保障和房地产管理局、区人民政府住房制度改革办公室的行政职能划入区市政建设局，整合区保障住房和房地产管理局、区人民政府住房制度改革办公室，设立区住房保障中心，机构规格相当于正科级，由区市政建设局管理。

2020年2月26日，梁园区住房保障中心出具《情况说明》，根据《关于深化商丘市梁园区事业单位改革的通知》（商梁办〔2019〕48号），将区住房保障和房地产管理局、区人民政府住房制度改革办公室的行政职能划入区市政建设局，整合区保障住房和房地产管理局、区人民政府住房制度改革办公室，设立区住房保障中心，其主要职能是负责保障房的建设、管理、经营、修缮和房改等工作，由于目前仍处于机构改革期间，法人证书暂不能办理，特此证明。

本所律师认为，商丘市梁园区住房保障中心系具有保障房的建设、管理、经营、修缮和房改等工作职责的事业单位，相关法人资质证书正在办理中，具备以商丘市梁园区郭刘社区城中村、

丝厂、九天纱厂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

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目包括两个项目，分别是：商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目和商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目。具体如下：

（一）商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目征收范围涉及陇海铁路以北，新建路以西，平原路以东，胜利路以南的房屋及其附属物，具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，总拆迁户数 1,644 户，拆迁房屋面积 458,350 平方米，为住宅建筑、商业及农贸市场。本工程采用实物安置方式加货币补偿，需要安置套数为 2,670 套，新建 320,400 平方米安置房。

1、建设地址

商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目分为两块地，分别是：A 区-03-01、A 区-03-02 地块，建设地点位于商丘市中心城区北缘，平原路以东，蓝光路以西，生态大道以南，田园路以北，万堤河两侧。

2、建设规模

项目分为二个地块：A 区-03-01 地块、A 区-03-02 地块。其中 A 区-03-01 地块总用地面积 79,596.318 平方米，规划用地面

积 30,231.07 平方米,总建筑面积 129,694.28 平方米;A 区-03-02 地块总用地面积 91,476.196 平方米,规划用地 54,022.54 平方米,总建筑面积 236,561.91 平方米。

3、建设内容

新建安置房总用地面积 171,072.514 平方米,规划用地面积 84,253.61 平方米,总建筑面积 366,256.19 平方米,其中地上建筑面积 252,366.11 平方米,地下建筑面积 113,870.08 平方米,机动车停车位 2,784 个,2,214 户。室外工程配套建设安置区内道路及硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

A 区-03-01 地块总用地面积 79,596.318 平方米,规划用地面积 30,231.07 平方米,总建筑面积 129,694.28 平方米,其中地上建筑面积 90,425.23 平方米(含:住宅 86,062.81 平方米、配套商业 2,652.4 平方米、物业管理及其他建筑面积 1,710.02 平方米。),地下建筑面积 39,269.05 平方米,机动车停车位 1,020 个,827 户。

A 区-03-02 地块总用地面积 91,476.196 平方米,规划用地面积 54,022.54 平方米,总建筑面积 236,561.91 平方米,其中地上建筑面积 161,940.88 平方米(含:住宅 151,618.37 平方米、配套商业 5,842.01 平方米、物业管理及其他建筑面积 4,480.5 平方米。),地下建筑面积 74,621.03 平方米,机动车停车位 1,764 个,1,387 户。

(二) 商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

该项目征收范围为：丝厂：万堤河以东，锦绣路以南，运管所以西，图书馆以北（含：丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）；九天纱厂：长征路以东，水厂胡同滕建小区以西，货场路以南，民主路以北（纱厂、物资局仓库）。具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，总拆迁户数 687 户（丝厂：117 户，九天纱厂：570 户），拆迁房屋面积 123,850 平方米（丝厂：35,250 平方米其中：商业 4,450 平方米，厂房 16,600，住宅 14,200 平方米；九天纱厂：88,600 平方米，其中商业：3,600 平方米，厂房 48,000 平方米，办公楼 8,000 平方米，住宅 29,000 平方米）。本工程采用实物安置方式加货币补偿

1、建设地址

商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目建设地点位于梁园区范庄社区，地块位于梁园路以东、和谐路以西、八一路以南、丽晶路以北。

2、建设规模

商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目规划总拆迁户数 687 户，拆迁房屋面积 123,850 平方米；新建安置房建筑面积 280,513.94 平方米，安置房 4,452 套。

3、建设内容

新建安置区总用地面积 97,079.87 平方米，规划净用地面积 5,106,041 平方米，总建筑面积 376,360.44 平方米，地上建筑面积 315,718.91 平方米，其中：住宅建筑面积 280,513.94 平方米；商业用房 16,356.33 平方米，物业管理及其他建筑面积 18,968.64 平方米；地下建筑面积 60,641.53 平方米。

室外工程配套建设安置区内道路及硬化、停车场、绿化、线路迁建、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

（三）项目公益性

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目的建设一是进一步改善梁园区人们的居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。二是进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展。三是集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高村民经济收入，四是深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决村民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。五是有利于建设城市新社区。棚户区改造与开发，由“分散”走向集中，促进人居向社区集中、要素向产业集中。六是保证新的管理体制快速跟进，推动“村落变成社区”，使郊区农村融入城市发展之中，“农民真正变成市民”。七是促进各项政策和配套服务到位，即在就业、就医、就

学、社会保障和社会管理，及道路、燃气、电力、环卫等基础设施与城市配套共享，学校、医院、文化等公共服务体系完善健全，实现城乡全面对接。八是有利于培育现代新市民，提高社区新市民的公民道德、法律法规、城市管理、健康生活等方面知识的普及性的教育。九是提升棚户区新市民的思想道德水平，增强市民意识、城市意识、环境意识和文明意识，倡导社会新风尚。围绕建设文明社区的目标，加快棚户区改造与开发，能够切实加强基层精神文明建设，民主法制建设和社会管理工作，构筑起与城市社区相适应的科学、民主、健康、向上的社会新风尚。十是在新建小区中，建立公共活动场所和健身娱乐设施，丰富群众文化生活，广泛开展文明创建活动，引导新市民树立先进的思想观念和基本道德规范，提倡科学健康的生活方式，推动移风易俗，促进乡风文明；棚户区改造与开发，有利于加强法制宣传教育，建立健全基层维稳维安工作平台、工作机制和群防群治工作体系，营造和谐稳定的社会环境，推动社会新风尚的形成。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

1、立项审批

2019年9月23日，区发改委作出《关于商丘市梁园区郭刘

社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目的批复》（梁发改城镇〔2019〕2号），对商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目建设地址、项目拆迁范围、建设内容和项目总投资及资金来源等作出批复。

2、规划审批

2019年10月18日，商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目A3-01安置房项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第2019梁园1号），载明，建设项目名称为高铁新城A3-01地块，建设项目拟选位置为平原路东侧、生态大道南侧、田园路北侧，拟用地面积为总用地面积79,590.895平方米，规划用地面积30,229.865平方米。

2019年10月18日，商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目A3-02安置房项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第2019梁园2号），载明，建设项目名称为高铁新城A3-02地块，仙姑拟选位置为蓝光路西侧、生态大道南侧、田园路北侧，拟用地面积为总用地面积91,477.423平方米，规划用地面积54,021.101平方米。

2019年10月18日，商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目A3-01安置房项目取得市自然规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第2019梁园1号），载明，用地项目名称为高铁新城A3-01地块，用地位置为平原路东侧、生态大道南侧、田园路北侧，用地性质为二类居住用地，总用地面积

79,590.895 平方米，规划用地面积 30,229.865 平方米。

2019 年 10 月 18 日，商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-02 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2019 梁园 2 号），载明，用地项目名称为高铁新城 A3-02 地块，用地位置为蓝光路西侧、生态大道南侧、田园路北侧，用地性质为二类居住用地，总用地面积 91,477.423 平方米，规划用地面积 54,021.101 平方米。

3、环评备案

2020 年 2 月 28 日，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202041140200000016。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目已取得项目建议书批复、可研批复、选址意见书、建设用地规划许可证及环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

（二）商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

1、立项审批

2019 年 9 月 23 日，区发改委作出《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目的批复》（梁发改城镇〔2019〕1 号），对商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、

九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目建设地址、项目拆迁范围、建设内容和项目总投资及资金来源等作出批复。

2020年3月2日，区发改委作出《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目可行性研究报告的批复》（梁发改投资〔2020〕20号），原则同意商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目可行性研究报告，并对项目建设规模、建设地点、总投资及资金来源、建设期限作出批复。

2、规划审批

2019年10月18日，商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第2019梁园3号），载明，建设目名称为锦华社区（范庄北地块）安置房项目，建设项目拟选位置为梁园路东侧、和谐路西侧、八一路南侧、丽晶路北侧，拟用地面积为总用地面积97,075.997平方米，规划用地面积78,830.936平方米。

2019年10月18日，商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第2019梁园3号），载明，建设目名称为锦华社区（范庄北地块）安置房项目，用地性质为二类居住用地，建设项目位置为梁园路东侧、和谐路西侧、八一路南侧、丽晶路北侧，总用地面

积 97,075.997 平方米，规划用地面积 78,830.936 平方米。

3、环评备案

2020 年 2 月 28 日，商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202041140200000016。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目已取得项目建议书批复、可研批复、选址意见书、建设用地规划许可证及环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

综上，本所律师认为，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、选址意见书、建设用地规划许可证及环评备案相关审批手续，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 2019 年 12 月 26 日印发的《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目和商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目均已被纳入 2020 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，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目总投资 312,670.35 万元，拟申请债券资金总额 152,500 万元。

序号	项目名称	总投资额 (万元)	申请债券资金 规模(万元)
1	商丘市梁园区郭刘社区(耿屯、李蛮庄)城中村项目	180,718.67	125,000
2	商丘市梁园区丝厂(丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院)、九天纱厂(纱厂、物资局仓库)棚户区项目	131,951.68	27,500
合计		312,670.35	152,500

根据《专项评价报告》，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区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，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目的本息资金覆盖率大于“1.1”。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区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》

本所为商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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》

和信会所为商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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：5003320）；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商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场和交易所债券市场交易流通，银行间债券市场和交易所债券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，存在一定的流动性风险。

（二）利率风险

在本期专项债券存续期内，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。

（三）测算风险

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专项债券存续期内，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专项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，商丘市梁园区住房保障中心系具有保障房的建设、管理、经营、修缮和房改等工作职责的事业单位，相关法人资质证书正在办理中，具备以商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户户区改造项目申报专项债券资金的主体资格。

2、商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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，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日，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、选址意见书、建设用地规划许可证及环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

4、商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区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、商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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。

6、为商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(此页为《上海锦天城(郑州)律师事务所关于商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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

2020年3月3日

律师事務所分所執業許可證



證號: 31410000MD0160407F

上海綿天城(鄭州)

律師事務所符合

《律師法》及《律師事務所分所管理辦法》規定的條件，准予設立並執業。



發證機關:



發證日期:

2016年04月29日

No. 80005877

中華人民共和國司法部監制

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号 31410000MD0160407F

上蔡县王城(郑州)

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办
法》规定的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期: 2016 年 04 月 29 日

律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负责人	李韬 <small>李韬,焦皓,刘睿,</small>
派驻律师	
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29



律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
住所		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

所属律师事务所变更登记备案（一）

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
住所	河南郑州市东郊區普济路19号德威广场24.15层	2017年3月3日
		年月日
		年月日
		年月日



所属律师事务所变更登记备案（二）

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
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
		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
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2017.5.31
考核年度	
考核结果	
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2018.5.31
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	2018.6.1至 2019.5.31

执业机构 上海德天洪(郑州)律...

执业种类 非诉讼

执业证类别 专职律师

执业证号 4101200210190534

法律职业资格
或律师资格证号 A20034104310320

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016



持证人 刘睿

性别 男

身份证号 210302196409051512



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

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 尚德大城（郑州）律

师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 10120202031873250

法律职业资格
或律师资格证号 20114103820193

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 08 月



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 30082196610034541



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	
备案日期	2018.1.1

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



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目的
法律意见书

致：商丘市铁路投资有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区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.....	6
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》	《商丘市高铁新城 C-06 号地块安置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）律师事务所关于商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区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，对商丘市高铁新城 C-06 号地块安置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商丘市高铁新城 C-06 号地块安置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商丘市高铁新城 C-06 号地块安置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、本法律意见书仅供商丘市高铁新城 C-06 号地块安置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、项目单位的主体资格

商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目的项目单位为商丘市铁路投资有限公司，商丘市铁路投资有限公司现持有商丘市市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：商丘市铁路投资有限公司

统一社会信用代码：91411400084215825W

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：崔伟

注册资本：20000 万元

成立日期：2013 年 11 月 22 日

住所：商丘市梁园区建设路特色商业区高铁商城 D 区 5 层。

登记机关：商丘市市场监督管理局

经营范围：一般项目：土地整理、开发；运用投融资资金做好城市配套基础设施项目建设、管理；保障性住房开发建设；城市棚户区、旧城区、城中村改造开发建设，在政府许可范围内介入其他业务（涉及专项审批的经营期限以专项审批为准）（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）

经核查，本所律师认为，商丘市铁路投资有限公司系具有独立法人资格的国有单位，具备以商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区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）建设地址

商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目位于商丘市梁园区生态大道以南、文昌前街以北、宋园路以东、凯旋路以西。

（二）建设规模与内容

1、拆迁规模与内容

商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目征迁范围为商丘市梁园区胜利路以南、凯旋路以东、归德路以西、陇海铁路以北，总拆迁户数 9,994 户，涉及征收房屋建筑面积 1,029,855.15 平方米。

2、商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目建设规划用地面积约 48,541.66 平方米，总建筑面积约 183,574.36 平方米，其中：地上建筑面积 143,403.47 平方米，住宅建筑面积 132,769.37 平方米，管理用房建筑面积 400.17 平方米，其他用房建筑面积 9,872.66 平方米，公厕建筑面积 50.4 平方米，风井出地面建筑面积 108.85 平方米，车库疏散口出路建筑面积 202.02 平方米；地下建筑面积 40,170.89 平方米及配套基础设施。户型及配建比例按照有关政策办理。

（三）项目公益性

商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目的实施是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。项目建设可使商丘市居民住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生

活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，加快构建和谐社会。同时，项目的实施也是加快商丘市发展的需要。随着经济社会的快速发展，商丘市城市建设始终坚持高标准建设、优化城市结构，大力推进新型城镇化、新型工业化、新型农业现代化“三化”协调发展，在此情况下，项目的实施对于加快实施棚户区改造，打造生态城市，提高城市竞争力，加快产业集聚和人口集聚，也是加快商丘市城市发展的需要。

商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目的实施有利于拉动商丘市市政投资和消费，促进经济增长。棚户区改造可以带动建筑材料、交通运输等其他行业的发展，还可以提供大量的就业机会，对启动内需拉动经济增长具有重要的作用。同时，安置区的建设，也是完善商丘市社会救助机制和保障体系建设的需要，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的人文关怀。

经核查，本所律师认为，商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2016 年 11 月 30 日，商丘市发展和改革委员会作出《关于商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目建议书的批复》（商发改城镇〔2016〕182 号），原则同意商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目建设，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。

2017年2月22日，商丘市发展和改革委员会作出《关于商丘市高铁新城C-06号地块安置区建设项目可行性研究报告的批复》（商发改城镇〔2017〕50号），原则同意商丘市高铁新城C-06号地块安置区建设项目建设，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。

（二）用地审批

2016年11月18日，商丘市国土资源局梁园分局作出《关于高铁新城田园社区C-06区安置用地的审查意见》（商国土资源〔2016〕248号），认为该项目用地符合土地利用总体规划。

（三）规划审批

2016年11月18日，商丘市城乡规划局作出《关于对梁园区高铁新城田园社区C区6#地块改造安置项目的选址意见》，原则同意该项目拟选址用地意见。

2018年7月26日，商丘市铁路投资有限公司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5号），用地项目名称为商丘市高铁新城C-06号地块安置区建设项目，用地位置于生态大道南、文昌前街北、宋园路东、凯旋路西，总用地面积57,575.37平方米，规划用地面积48,540.522平方米，土地用途为二类居住用地。

（四）环评审批

2016年11月25日，商丘市环境保护局梁园分局作出《关

于商丘市铁路投资有限公司商丘市高铁新城 6 号地安置区建设项目环境影响报告表的审批意见》（商梁环审（2016）65 号），原则同意该项目实施。

经核查，本所律师认为，商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目已取得项目建议书批复、可研批复、用地审查意见、选址意见、建设用地规划许可证及环评审批相关审批手续，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相配。

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 2014 年 6 月 27 日联合印发的《关于下达 2014 年城市棚户区改造计划的通知》（豫建住保〔2014〕号），商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目对应的梁园区凯旋新苑棚户区改造项目被纳入 2014 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，商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目总投资 50,097.26 万元，拟申请债券资金总额 40,077 万元。

根据《专项评价报告》，商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设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，商丘市高铁新城 C-06

号地块安置区建设项目能够合理覆盖本息。

经核查，本所律师认为，商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为商丘市高铁新城 C-06 号地块安置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商丘市高铁新城 C-06 号地块安置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》

和信会所为商丘市高铁新城 C-06 号地块安置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》。

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商丘市高

铁新城 C-06 号地块安置区建设项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）流动性风险

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

（二）工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流，造成还本付息压力。

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

（三）投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，项目建

成后投入运营产生的实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

（四）税务风险

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

（五）风险控制措施

针对相关风险，项目单位将采取以下控制措施应对：

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

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

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

政采取适当方式扣回。

八、结论性意见

1、本所律师认为，商丘市铁路投资有限公司系具有独立法人资格的事业单位，具备以商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、截至本法律意见书出具日，商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目已取得项目建议书批复、可研批复、用地审查意见、选址意见、建设用地规划许可证及环评审批，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相配。

4、商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为商丘市高铁新城 C-06 号地块安置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。

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）律师事务所关于商丘市
高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目的法律意见书》之签章页)



负责人： 李 韬
李 韬

经办律师： 任苏娟
任苏娟

翟奎斌
翟奎斌

2022 年 2 月 23 日

律师事務所分所執業許可證



證號: 31410000MD0160407F

上海綿天城(鄭州)

律師事務所符合

《律師法》及《律師事務所分所管理辦法》規定的條件，准予設立並執業。



發證機關:



發證日期:

2016年04月29日

No. 80005877

中華人民共和國司法部監制

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号 31410000MD0160407F

上蔡县王城（郑州）

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办
法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：

发证日期：2016 年 04 月 29 日

律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负责人	李韬
派驻律师	李韬,焦皓,刘睿,
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

所属律师事务所变更登记备案（一）

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
住所	河南郑州市东郊區普济路19号德威广场24.15层	2017年3月3日
		年月日
		年月日
		年月日



所属律师事务所变更登记备案（二）

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
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
		年月日

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	二〇一八年度		
考核结果	合格		
考核机关	河南省司法厅		
考核日期	2019.6 分所 2020.5.31 有效期 2020.5.31		

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

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

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20144448820181

发证机关

发证日期

2014年 9月 14日



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 410882198610034541



律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2020.6.1至 有效期 2021.5.31

律师年度考核备案

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

执业机构 上海锦天城(郑州)
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202010251479

法律职业资格
或律师资格证号 A201444002R2869

发证机关

发证日期



持证人 陈玉君

性别 男

身份证号 110103199303014251



律师年度考核备案

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



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于商丘华商国际文化城棚户户区改造安置房项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目的
法律意见书

致：商丘市梁园区住房保障中心

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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.....	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》	《商丘华商国际文化城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》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目的法律意见书》
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，对商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供商丘华商国际文化城棚户区改造安置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。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目的主管单位为商丘市梁园区住房保障中心，建设单位是河南鑫泉投资有限公司。根据2020年2月26日梁园区住房保障中心出具《情况说明》，根据《关于深化商丘市梁园区事业单位改革的通知》（商梁办〔2019〕48号），将区住房保障和房地产管理局、区人民政府住房制度改革办公室的行政职能划入区市政建设局，整合区保障住房和房地产管理局、区人民政府住房制度改革办公室，设立区住房保障中心，其主要职能是负责保障房的建设、管理、经营、修缮和房改等工作，由于目前仍处于机构改革期间，法人证书暂不能办理，特此证明。

本所律师认为，商丘市梁园区住房保障中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地址

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目拟建地点位于梁园区宏达路以东、哈森路以西、文化路以北、八一路以南，株洲路两侧。

（二）建设规模与内容

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目建设内容主要

为住宅、商业、公建用房等。项目总建筑面积 175,126 平方米，其中：安置房 108,021 平方米，商业用房 11,098 平方米，配套公建用房 6,020 平方米（幼儿园 3,566.28 平方米，物业管理用房 698.87 平方米，社区服务用房 963.55 平方米，开关站 123.71 平方米，配电室 541.09 平方米，垃圾中转站 126.5 平方米），地下建筑 49,987 平方米。

项目建筑基底总面积 10,206.11 平方米，建筑密度 21.87%，容积率 2.68，绿化率 35.56%。配套工程中绿地 16,594.85 平方米，道路、广场 19,866.23 平方米，规划机动停车位 1345 个。

（三）项目公益性

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目建设是统筹城乡发展、建设和谐社会的需要。由于受城乡分割的二元经济体制的影响，棚户区经济社会的发展大大落后于市区，居民生活水平大大落后于城市居民，收入差距逐年扩大。城区和棚户区之间发展的不协调制约着棚户区生产力的发展和居民生活水平的提高，同时也制约着城市工业产品市场的扩大和城市就业的增加，棚户区发展的滞后和居民收入增长的缓慢成为影响经济协调发展的瓶颈。因此推进华商国际文化城棚户区改造项目的建设，通过棚户区整治，解决建房占地过多问题，实现集约节约使用土地，降低人均公共设施配套成本，增加居民收入，缩小城区与棚户区差距。对于梁园区统筹城乡发展，建设社会主义和谐社会具有重要的现实意义。

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目是改善棚户区环境，加快棚户区社会经济发展的需要。要实现共同富裕，就得缩小城乡差距，加快农村社会经济发展。棚户区集中住房建设使各种资源在较大程度上得到合理利用，直接为土地的集约化和规模化经营创造条件，促进当地经济的发展。目前，我国的公共资源主要集中在城区，通过棚户区集中住房建设，既改善了居民的居住条件，同时又使这些公共资源向棚户区倾斜，使居民更好地共享教育、文化、卫生、社区服务等资源。近年来，商丘市委、市政府和梁园区委、区政府把下大力气抓好棚户区改造作为城市建设出发点，就是为了改善棚户区居民的居住条件，普惠民生。

项目棚户区改造是重大民生工程。由于城市发展等原因，梁园区城区留下了一定数量的棚户区，这些棚户区内的住房结构简易、年久失修，房屋破损严重，居住条件简陋，公共设施不全，生活环境恶劣。大规模实施棚户区改造工程，可改善居民的住房条件，住房面积明显扩大，结构更加合理，房屋舒适度显著提升。改造后项目区环境优美，道路、供气、供热、排水等配套设施相对齐全，促进了梁园区城市的更新。

项目改造后的土地整合是土地集约和合理使用，促进梁园区的发展需要。棚户区占用土地资源较多，但目前没有得到充分的利用。加快推进棚户区住房建设，可将节约出来的土地用于城市的二、三产业发展，推动经济社会又好又快发展。通过整合棚户区，集约了土地资源，并使其得到更合理的使用和开发。

总之，通过棚户区改造项目的实施，节约土地资源，提高土地的使用效率，为土地的规模经营奠定坚实的基础，为城区的快速发展提供了条件。是实现城乡经济社会的协调发展的重大举措，有利于社会的稳定，城市和谐发展，人民安居乐业，具有良好的经济效益和广泛的社会效益。

经核查，本所律师认为，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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4月10日，商丘市梁园区发展和改革委员会作出《关于商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目可行性研究报告的批复》（梁发改投资〔2020〕44号），原则同意商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目可行性研究报告，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。

（二）用地审批

2018年2月23日，商丘市国土资源局梁园分局作出《情况说明》，位于宏达路东侧、八一路南侧、哈森路西侧、文化路北侧的宗地面积267亩，该宗地符合商丘市土地利用规划（2005-2020）。

（三）规划审批

2018年3月1日，商丘市城乡规划局作出《建设用地规划条件》（商规条字〔2018〕36号），用地位置为：八一路南、宏达路东、株洲路北、哈森路西，总用地75,192.22平方米，规划用地63,851.11平方米，规划用地性质为二类居住用地。

2018年3月1日，商丘市城乡规划局作出《建设用地规划条件》（商规条字〔2018〕37号），用地位置为：株洲路南、宏达路东、文化路东、哈森路西，总用地102,548.31平方米，规划用地84,994.86平方米，规划用地性质为二类居住用地。

（四）环评备案

2020年3月19日，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202041140200000022。

经核查，本所律师认为，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目已取得可研批复、建设用地规划条件、环评备案相关审批手续及商丘市国土资源局梁园分局作出的用地符合商丘市用地规划的说明，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

根据河南省住房和城乡建设厅于2014年9月25日作出的《关于下达2014年城市棚户区改造计划（第二批）的通知》（豫建住保〔2014〕29号），商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目被纳入2014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，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目总投资78,221.86万元，计划申请债券资金总额47,500万元。

根据《专项评价报告》，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目相关预期收益能够合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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》

本所为商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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》

和信会所为商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示

（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。

八、结论性意见

1、本所律师认为，商丘市梁园区住房保障中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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、截至本法律意见书出具日，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目已取得可研批复、建设用地规划条件、环评备案相关审批手续及商丘市国土资源局梁园分局作出的用地符合商丘市用地规划的说明，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、商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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、商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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、为商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(此页为《上海锦天城(郑州)律师事务所关于商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目的法律意见书》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

2020年5月28日

律师事务所分所执业许可证

上海锦天城（郑州）

律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条

件，准予设立并执业。

证号：31410000MDQ150407F



发证机关：
发证日期：

河南省司法厅
2016年04月29日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000MDC160407F

统一社会信用代码:

上海锦天城(郑州)

律师事务所,

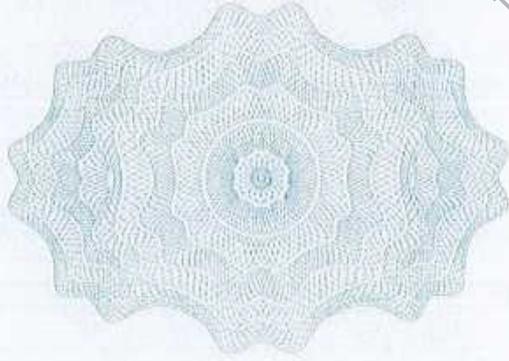
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2022年 02月 12日



政府专项债券资金项目使用

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	张文风, 武英林, 聂龙, 李淑霞, 孙永刚, 李琳, 姜文, 范玉顺, 姚文锋, 张效祺, 李亚强, 田文
设立资产	130.020万
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
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供申请河南省地方



律师事务所分所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记 (三)

事项	变更	日期
派驻	田兵、秦聪、 李磊、侯超、 袁顺灼、陈思静	2022年2月26日
	张基禄	2022年5月26日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



河南省地方行政管理局项目使用

所属律师事务所变更登记备案（七）

律师事务所分所年度检查考核记录

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

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法系统 郑州市司法系统 郑州市司法系统
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	河南省郑州市司法系统 郑州市司法系统 郑州市司法系统
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



河南省地方政务服务平台

金项目使用

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所



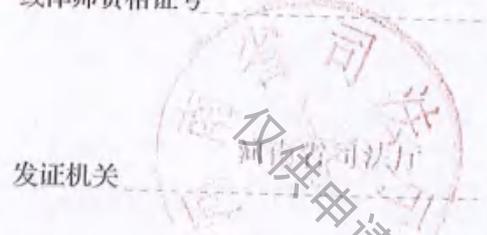
执业证类别 专职律师

执业证号 14101200410190534

法律职业资格
或律师资格证号 14101200410190534

持证人 刘睿

性别 男



发证机关

身份证号 210302196409051512

发证日期 2021 年 10 月 04 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

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

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法 律师年度考核
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 A20114102820181

持证人 任苏娟

性别 女

发证机关



身份证号 410882198610034541

发证日期

2020年 解 封



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的

法律意见书

中国·郑州

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

郑锦专法意（2023）第 05101 号

致：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

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

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

目 录

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

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

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

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，并且就引用部分应取得本所律师确认。

8、本法律意见书仅供永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

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

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

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

名称：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

统一社会信用代码：91411481MA3XB3AT10

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：窦保华

注册资本：1,000 万元

成立日期：2016 年 6 月 22 日

住所：永城市商务中心区亿丰广场

登记机关：永城市市场监督管理局

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设资金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本所律师认为，永城市房投保障房开发建设管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地址

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

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

（二）建设规模与内容

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

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

（三）项目公益性

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

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

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

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

经核查，本所律师认为，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

2022年8月1日，县发改委作出《关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕26号），原则同意永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

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

四、纳入国家棚改计划

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室作出《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目对应的“永城市苗村镇老闫楼村区域、邓庄村区域棚户区改造项目（汉风安置小区）”被纳入2023年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

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

根据《专项评价报告》，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目收益通过相关专项收入实现，项目具有一定收益性，根据项目资金平衡分析结果，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目相关预期收入能够合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目提供法律服务的业务资

格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）流动性风险

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

（二）工期延误和工程事故风险

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

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

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

（三）投资测算及收入测算不准确

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

（四）税务风险

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

（五）风险控制措施

针对相关风险，项目单位将采取以下控制措施应对：

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

流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

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

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

八、结论性意见

1、本所律师认为，永城市房投保障房开发建设管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

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

4、永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

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

上海锦天城（郑州）律师事务所



负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

2023年2月2日

律师事务所分所执业许可证

上海锦天城（郑州）

律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

证号：31410000MDQ150407F



发证机关：
发证日期：

河南省司法厅
2016年04月29日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 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 09月 22日

仅供申请河南省政府专项债券项目

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、武英林、聂龙、李淑霞、孙乐、李梦琳、李韬、刘睿、焦坤、贾云龙、王喜文、范玉顺、姚文锋、张效琪、王喜峰
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）

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



河南省政府专项债券项目使用

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分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	2022年5月31日至 2023年5月31日



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200410190534

法律职业资格 14101200410190534
或律师资格证号

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年06月01日

持证人 刘晋

性别 男

身份证号 210302196409054512



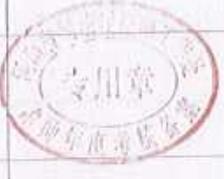


律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局
备案日期	2021.6.1至 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局
备案日期	2022年6月1日至 2023年5月31日

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114400820181

发证机关

发证日期

2020年 9月 1日



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 410882198610034541



律师年度考核备案

考核年度	2021年
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核备案专用章
备案日期	2022年6月31日 2023年6月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

仅供申请河南省政府专项债券项目使用

河南千知鼎律师事务所

关于周口经济开发区运粮河畔棚户区改造 (康乐家园B区)项目

法律意见书

河南千知鼎律师事务所

二〇二四年十二月



河南千知鼎律师事务所

关于周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园B区）项目
法律意见书

（2024）千知鼎意字第 20号

致：周口临港投资集团有限公司

河南千知鼎律师事务所系经河南省司法厅批准设立，具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所。本所接受贵单位的委托，指派本所律师作为本次专项债券项目的服务律师，就周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园B区）项目法律意见书的相关事宜出具本法律意见书。

本所律师出具法律意见书依据《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）、《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〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83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）、《政府非税收入管理办法》（财税〔2016〕33号）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62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）、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209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》（厅字〔2019〕33 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）及国家、河南省有关政府采购政策法规、司法解释等相关法律文件。

目 录

目 录.....	3
第一部分 引 言.....	4
一、释义.....	4
二、律师声明.....	5
第二部分 正 文.....	6
一、项目实施单位.....	6
二、项目基本情况.....	7
三、项目审批情况.....	8
四、项目用地情况.....	9
五、专项债券的预期偿债资金来源.....	9
六、项目公益性.....	9
七、项目融资与收益平衡.....	10
八、项目法律风险评价.....	11
九、申请债券的基本文件及中介机构.....	12
十、结论性意见.....	13

第一部分 引言

一、释义

除非本意见书另有所指，以下词语或简称具有的含义如下：

序号	简称/合称		对应全称或含义
1	本项目	指	周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目
2	区经发局	指	河南周口经济开发区经济发展局
3	贵单位/实施单位	指	周口临港投资集团有限公司
4	会计师事务所	指	河南轻舟会计师事务所（普通合伙）
5	本所	指	河南千知鼎律师事务所
6	《可研报告》	指	京秀工程咨询有限公司出具的《关于周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目可行性研究报告》
7	《批复》	指	周口经济开发区经济发展局出具的《关于周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目可行性研究报告的批复》（周开经发〔2024〕24 号）
8	《情况说明》	指	周口市国土资源局经济技术开发区分局出具的《情况说明》
9	《实施方案》	指	《周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目实施方案》
10	《专项评价报告》	指	河南轻舟会计师事务所（普通合伙）出具的《周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目法律意见书收益与融资自求平衡专项评价报告》

11	本法律意见书	指	本所出具的《周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园B区）项目法律意见书》
12	元、万元	指	人民币元、人民币万元

二、律师声明

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所律师仅依据本法律意见书出具日之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、本所律师仅就与专项债券项目有关的法律问题发表法律意见，不对会计、审计等专业事项和意见发表意见。在本法律意见书中对有关会计意见、审计意见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。

3、本所及经办律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对专项债券项目进行了充分的核查验证，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。

4、本所律师已得到相关各方如下承诺和保证：相关各方已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件）有关材料上的签字和盖章均是真实的，有关副本材料或者复印件均是与正本材料或原件一致。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，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见。

5、本法律意见书仅供周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园B区）项目法律意见书专项债券申请及发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作其他任何目的，法律、法规另有规定的除外。

第二部分 正文

基于以上律师声明及释义，本所律师根据国家法律、法规的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对相关主体提供的文件和事实进行了核查和验证，发表法律意见如下：

一、项目实施单位

根据周口经济开发区经济发展局出具的《关于周口经济开发区运粮河畔棚户区改造(康乐家园 B 区)项目可行性研究报告的批复》(周开经发〔2024〕24 号)，本项目实施单位是周口临港投资集团有限公司，该公司基本信息如下：

统一社会信用代码	91411600MA9KRWY101
机构名称	周口临港投资集团有限公司
机构性质	有限责任公司(国有独资)
注册资本	20000 万元
机构地址	河南省周口市太昊路中段人大政协综合楼
负责人	赵愚
登记管理机关	周口市市场监督管理局经济技术开发区分局
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

实施单位的截至本报告出具之日股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资	持股比例	出资时间
1	周口临港开发区管理委员会	20000 万元	100%	2042 年 2 月 28 日以前

合计	20000 万元	100%	已实缴
----	----------	------	-----

经本所律师适当核查，截至本报告出具日，暂未发现该公司存在经营异常、严重违法失信或清算的情形。

鉴于上述情况，经办律师认为：周口临港投资集团有限公司系在中国境内依法成立且合法存续的国有企业，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，未被列入经营异常名录或严重违法企业名单，已依法登记为项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）项目建设地点

项目位于周口经济开发区，建设地点为迎宾大道以东、莲花大道以南、春晖路以西。

（二）项目建设规模及内容

根据《批复》内容，项目用地面积 35820.18 m² (53.73 亩)，总建筑面积 139557.53 m²，其中：地上建筑面积 105677.53 m²，包括：住宅建筑面积 101160.71 m²、配套服务用房建筑面积 4516.82 m²（其中：幼儿园 1473.00 m²、公厕及变配电 300 m²、物业管理用房 260 m²、垃圾中转站 120 m²、商业服务用房 2363.82 m²）；地下建筑面积 33880 m²，其中：地下车库建筑面积 29766 m²（含人防）、地下储藏室建筑面积 4114 m²。

（三）项目投资规模及资金筹措

根据《批复》，总投资及资金来源：项目总投资估算为 45388.8 万元。其中工程费用 31196 万元，其他费用 10386.11 万元，预备费 1106.69 万元，建设期利息 2700 万元。根据《实施方案》，资金来源为财政资金及拟申请地方政府专项债券，其中，地方政府专项债券中

有 23900 万元资金来源于前期已发行专项债资金用途调整。

鉴于上述情况，经办律师认为：项目资金来源和资金用途符合地方政府专项债券发行使用管理规定，调整前期已发行债券资金用途符合地方政府专项债券用途调整管理规定。

三、项目审批情况

根据周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目法律意见书相关行政审批手续及证明材料，本项目目前已取得的审批情况如下：

1、2019 年 2 月 15 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2019 年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），周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目已列入河南省 2019 年棚户区改造项目计划表。

2、2024 年 4 月 16 日，区经发局作出《关于周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目可行性研究报告的批复》（周开经发〔2024〕24 号），同意实施周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目，并对项目建设规模及主要建设内容、投资估算等事项作出批复。

鉴于上述情况，经办律师认为：本项目已纳入国家棚户区改造计划，符合财综〔2010〕8 号文关于棚户区改造年度计划的要求及财预〔2018〕28 号文有关发行棚户区改造专项债券的规定。本项目取得了必要的立项批复文件（周开经发〔2024〕24 号），该审批手续真实有效，后续应按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理相关手续。

四、项目用地情况

根据《情况说明》内容，周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目，位于迎宾大道以东、莲花路以南、春晖路以西。用地面积 35820.18 m² (53.73 亩)，该宗地经省政府批准土地已征收。该项目不涉及新增建设用地和划拨式供地，不需要申请办理用地预审。

鉴于上述情况，经办律师认为：实施单位可尽快办理必要许可证书，取得主管部门核准、批复文件，依法履行后续行政审批手续，该项目用地及工程建设不存在实质障碍。

五、专项债券的预期偿债资金来源

根据《实施方案》内容，本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。土储中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

六、项目公益性

1、周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目建设旨在满足住房需求，改善当地人居环境，实施拆迁安置的村庄存在房屋破损严重，生活配套设施不完善，未通天然气，城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，居民收入低，低保户比重高，社会治安不稳定等诸多问题。通过实施本项目，采取有效的安置补偿措施，可以使当地居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿，促进当地第三产业的发展，提供大量的就业岗位，有利于下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。

2、该项目建设是为了解决城中村区域内的居住环境和城市面貌，改善民生的需要。实施周口市城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立周口市形象的一项民生工程，是全市建设工作的重要举措。

3、该项目建设是扩大就业，促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径。城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心。城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。发展房地产是加快城镇化进程的重要途径。

4、该项目建设是促进城市全面和谐发展的需要。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。

鉴于上述情况，经办律师认为：本次债券发行对应的申请项目具有公益性且有收益，符合财库〔2020〕43号文及《中共中央办公厅、国务院办公厅印发做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求；符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性实业领域发行专项债券”的领域要求。

七、项目融资与收益平衡

根据河南轻舟会计师事务所（普通合伙）出具的《专项评价报告》，认为本项目还本付息总金额为35656.50万元，运营预期收益44714.76万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.25倍，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。

鉴于上述情况，经办律师认为：根据具备相关资质的会计师事务所

所对本项目作出的专项评估报告，在会计师事务所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本期专项债券项目预期收益可覆盖本次融资利息，资金无法偿还风险较低，能够实现项目收益与融资自求平衡。

八、项目法律风险评价

（一）征地拆迁风险

在拆迁安置过程中可能出现项目工期拖延将增加项目投资成本，影响成本及收益的收回时间。

（二）技术风险

拟发行债券项目在拆除过程中由于安全防范不到位将导致施工安全问题，且由于工程质量管理不善带来工程质量问题。

（三）项目收益风险

棚户区改造项目具有特殊性，容易受到房地产市场的影响，房地产价格的波动将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

（四）政策变动风险

国家及地方线性法律法规、监管、财政或国家宏观调控下，专项债管理政策可能出现变化，尤其对未发行债券可能产生影响。

（五）其他风险

1、自然环境、施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险。

2、物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

（六）风险防控措施

1、及时取得征收、转用的相关批复，根据工程实施情况及时制定合理的拆迁安置方案，进行拆迁安置等规划布局时，应以环境效益、

社会效益和经济效益的统一为原则，并结合城市总体规划，因地制宜进行规划。

2、督促建设单位和施工单位做好项目衔接，加强施工管理。与设计单位保持良好沟通，做好、做全施工现场勘探、勘察工作，减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

3、严格履行项目偿付方案，前期准备充分，尽早形成实物工作量，应当能够产生持续稳定的反映为专项收入的现金流收入。

4、关注专项债政策变动风险，如出现重大调整影响债券发行、偿付或其他履行环节，及时调整债券实施方案并按照规定申报。

5、严格按照项目实施方案开展项目工作，项目建设期应与债券周期适配，项目风险应充分纳入前期方案设计。

九、申请债券的基本文件及中介机构

（一）会计师事务所及《专项评价报告》

河南轻舟会计师事务所（普通合伙）为本项目出具《专项评价报告》。河南轻舟会计师事务所（普通合伙）现持有郑州市高新技术产业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91410100MACXNKQH3N）及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号为41010235），其经营范围为一般项目：财务咨询；税务服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。因此，河南轻舟会计师事务所（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。

（二）律师事务所及《法律意见书》

河南千知鼎律师事务所为本项目的专项法律服务机构并出具《法

律意见书》。本所系河南省司法厅核准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅于 2021 年 6 月 21 日核发的统一社会信用代码为 31410000MD0273719P 的《律师事务所执业许可证》，并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。本所及本所律师具备为周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目法律意见书提供法律服务的业务资格。

鉴于上述情况，经办律师认为：为本次发行债券之目的聘请的会计师事务所、律师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的上述专业文件，可以作为本次申请发行地方政府专项债券的专业依据。

十、结论性意见

截至本法律意见书出具之日，本所律师经审慎审查有关文件、资料、信息，综合上述内容，根据前述法律、法规、规范性文件的相关规定，最终发表如下结论性意见：

1、周口临港投资集团有限公司是依法成立并有效存续的企业法人，具备周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目法律意见书专项债券资金项目的申报主体和实施主体资格。

2、周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目已纳入国家棚户区改造计划，符合财综〔2010〕8 号文关于棚户区改造年度计划的要求及财预〔2018〕28 号文有关发行棚户区改造专项债券的规定。本项目取得了必要的立项批复文件（周开经发〔2024〕24 号），该审批手续真实有效，后续应按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理相关手续。

3、周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目资

金来源和资金用途符合地方政府专项债券发行使用管理规定，调整前期已发行债券资金用途符合地方政府专项债券用途调整管理规定。

4、周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园B区）项目具有公益性。项目建成后，能够满足周边居民住房需求，能够改善当地人居环境、居住条件，增加绿化面积，树立周口城市形象，是全市建设工作的重要举措，也是促进城市全面和谐发展的重要途径，更是扩大就业，促进人口聚集，加快城镇化进程的关键步骤。

5、周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园B区）项目偿债收益来源于拆迁区域可供出让土地的出让金，且经专业测算，能够实现项目收益与融资自求平衡。

6、为周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园B区）项目法律意见书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关资质。

7、周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园B区）项目存在一定的不确定性风险，但风险基本可控，且有一定保障。

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。

本法律意见书正本一式陆份，每份均具有同等法律效力，自加盖本所公章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，转盖章、签字页）

(以下无正文，为周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园B区）项目法律意见书签字页)

河南千知鼎律师事务所（盖章）：



经办律师：

赵国军
同登妍

2024年12月13日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：**31410000MD0273719P**



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)

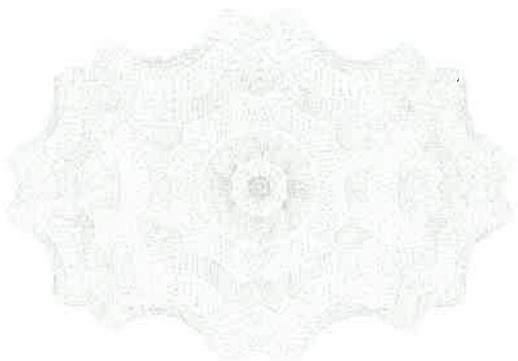
统一社会信用代码：
31410000MD0273719P

河南千知鼎

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	河南千知鼎律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区祭城路南、湖心环路西建业智慧大厦号楼3单元3层301-304
负责人	代福华
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	豫司律许决字〔2021〕第A0045号
批准日期	2021年06月11日

律师事务所登记事项 (二)

代福华, 毛绍娟, 李天煜
合伙人



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
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
		年 月 日

律师事务所变更登记 (三)

加入合伙人姓名	日期
徐景艺 指	年 月 日
	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

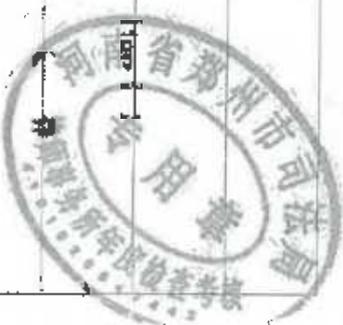


律师事务所年度检查考核记录

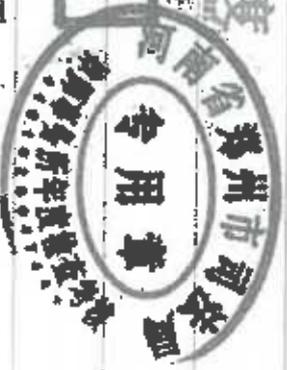
考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	合格
考核日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	合格
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	合格
考核日期	2024年5月31日至 2025年5月31日



执业机构

河南千知鼎律师事务所

执业证类别

兼职律师

执业证号

14101200920585583

法律职业资格
或律师资格证号

A20074101050761

发证机关

河南省司法厅

发证日期

2023年01月10日



持证人

赵国军

性别

男

身份证号

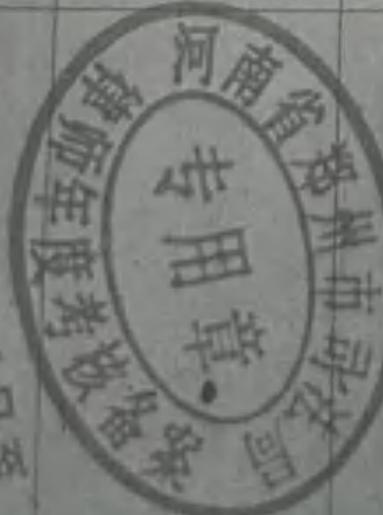
413026197301203317

律师年度考核备案

考核年度	2022年度 ZZSS1J
考核结果	称职
备案机关	 郑州市司法局 律师年度考核 专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日 ZZSS1J



律师年度考核备案

考核年度	2023年度 ZZSS1J
考核结果	称职
备案机关	 郑州市司法局 律师年度考核 专用章
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 ZZSS1J

执业机构 河南千知鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 1410120221041189

法律职业资格
或律师资格证号 A201941106811050

发证机关

发证日期 2022年 01月 13日



持证人 庞绪博

性别 男

身份证号 412702199302237418

律师年度考核备案

考核年度	2022年
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日 ZZSSFTJ

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 ZZSSFTJ



执业机构

河南千知鼎律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

14101202311604303

法律职业资格
或律师资格证号

A20203310820331

发证机关

河南省司法厅

发证日期

2023年04月14日



持证人

周曼婷

性别

女

身份证号

331082199503259069



律师年度考核备案

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