

郑州市中原区杓晃王村棚户区改造项目

法律意见书



河南郑大律师事务所

中国·郑州

郑州市郑东新区商鼎路 70 号 18 层

电话: 0371-67448876

邮箱: zhengdajrz@163.com

目 录

第一章 前 言	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	4
第二章 正 文	5
一、项目单位	5
二、项目核查	6
(一) 项目概况	6
(二) 项目手续核查	6
(三) 列入棚改计划情况	7
(四) 项目公益性	8
(五) 项目收益性	9
(六) 项目收益与融资自求平衡情况	9
三、项目风险评价及控制措施	10
(一) 影响项目进度或运营的风险及控制措施	10
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	10
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施	11
四、中介机构及有关文件	12
(一) 会计师事务所及《财务评估报告》	12
(二) 律师事务所及《法律意见书》	12
第三章 结论性意见	14

郑州市中原区杳冓王村棚户区改造项目

法律意见书

(2022) 郑大非诉字第 66 号

第一章 前 言

一、委托事项

河南郑大律师事务所受郑州市民康安置建设有限公司的委托, 为郑州市中原区杳冓王村棚户区改造项目提供专项法律顾问服务, 根据相关法律法规及规范性文件, 按照律师行业的业务标准、道德规范, 本着勤勉尽责精神, 出具本法律意见书。

二、出具本意见书的法律依据

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国律师法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61号)、《中共中央办公厅、国务院办公厅<关于做好地方政府专项债券发行及项目配

套融资工作的通知》、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）等法律、法规以及规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

三、释义

在本法律意见书内，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

序号	简称	指	全称
1	本所	指	河南郑大律师事务所
2	本法律意见书、 《法律意见书》	指	《郑州市中原区杳晃王村棚户区改造项目 法律意见书》
3	本项目、项目	指	郑州市中原区杳晃王村棚户区改造项目
4	项目单位	指	郑州市民康安置建设有限公司
5	《实施方案》	指	《郑州市中原区杳晃王村棚户区改造项目 实施方案》
6	《财务评估报告》	指	《郑州市中原区杳晃王村棚户区改造项目 收益与融资自求平衡财务评估报告》
7	河南光远	指	河南光远会计师事务所（普通合伙）
8	元	指	人民币元

四、律师声明

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

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

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

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

5.本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。未经本所书面授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二章 正文

基于上述释义及声明，本所律师现就郑州市中原区晁兑王村棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、项目单位

本项目申报单位为郑州市民康安置建设有限公司，持有《统一社会信用代码证书》，基本信息如下：

名称	郑州市民康安置建设有限公司
统一社会信用代码	91410102317411182H
机构性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
机构地址	郑州市中原区建设西路 39 号
法定代表人	苏新锋
营业期限	2014 年 12 月 24 日至 2034 年 12 月 23 日

经核查，郑州市民康安置建设有限公司唯一股东系郑州中原城市开发建设投资有限公司，郑州中原城市开发建设投资有限公司唯一股东系郑州中原发展投资（集团）有限公司，郑州中原发展投资（集团）有限公司唯一股东系郑州市中原区国有资产管理中心。

综上，郑州市民康安置建设有限公司系在中国境内依法成立并合法存续的国有独资公司，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

二、项目核查

（一）项目概况

本项目建设地点位于郑州市中原区。本项目为郑州市中原区杓兑王村棚户区改造项目，房屋征收范围为秦岭路以东、前进路以西、中原路南北两侧。安置住房位置为秦岭路以东、前进路以西、中原路南北两侧范围内的两个地块：GL-02-01 地块位于前进路以西、伏牛路以东、中原路以北；GL-03-01 地块位于中原路以南、前进路以西、伏牛路以东、洛河路以北。

本项目主要建设内容为地上安置住宅、配套用房以及配套建设场区道路、绿化、围墙、大门及其他室外配套工程。

安置项目规划总用地面积 41180.62 m²（约合 61.77 亩），总建筑面积 305393.82 m²，其中地上安置建筑面积 199528.02 m²、配套用房建筑面积 4682 m²、配套幼儿园 2970 m²、地下建筑面积 98213.80 m²，安置户数 1717 户，年度计划征收户数 1717 户，年度征收房屋建筑面积 206000 m²。

（二）项目手续核查

经本所律师核查郑州市民康安置建设有限公司提供并保证真实性的相关项目材料，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得手续如下：

1.可研批复

郑州市中原区发展和改革委员会于 2022 年 7 月 7 日就项目单位报送的《郑州市民康安置建设有限公司关于呈报郑州市中原区杳晃王村棚户区改造项目可行性研究报告的请示》（民康安置建设〔2022〕15 号）作出了《关于郑州市中原区杳晃王村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（中原发改〔2022〕102 号），就项目名称、项目选址、项目建设内容及规模、项目总投资及资金来源等予以批复。

2.自然资源部门意见

郑州市自然资源和规划局中原分局于 2022 年 5 月 16 日就本项目作出了《郑州市自然资源和规划局中原分局关于中原区杳晃王村棚户区改造项目规划有关情况的复函》，认为本项目地块均符合郑州市城乡规划及土地利用总体规划。

综上，本项目已取得可研批复以及自然资源部门意见，各项手续真实有效，符合项目建设的基本要求。

(三) 列入棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 4 月 21 日作出了《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函〔2022〕2 号），郑州市中原区杳晃王村棚户区改造项目已纳入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划。

(四) 项目公益性

棚户区的存在是一个历史遗留的欠账问题，已成为城市中“二元结构”的一大表现。棚户区房屋破旧拥挤，厨卫设施不全，有的甚至存在安全隐患。帮助这些居民较快地解决住房困难，是党和政府义不容辞的责任。因此，建立包括棚户区改造在内的住房保障体系，满足中低收入家庭的基本住房需求，既关系到千家万户中低收入家庭的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公平，建设和谐社会具有重要意义。

建设拆迁安置保障住房，满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府的重要职责。建设拆迁安置住房，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的拆迁安置住房，对于维护社会稳定、体现社会公平，对于建设和谐社会具有重要意义。随着郑州市住房制度改革的深入推进，广大市民居住条件、居住环境有了较大改善。由于中低收入家庭难以买得起商品房，住房问题就不可能完全依靠市场去解决。

本项目的推进，不仅加快了修建配套基础设施的步伐，对当地的居民居住的条件、城市建设、企业投资环境、政府财政等方面都有卓越的贡献，社会效益显著。棚户区改造和其周围住宅小区的连片开发实现了项目的建设经济规模，合理充分的利用土地资源，充分发挥该地块的潜在价值；同时，改变了原有的脏乱差状况，基础设施配套完善、齐全，提升了地块的商业经济价值，为居民带来丰厚的商业利润；

此外，本项目的开发享受多项国家和省市的优惠政策，有效减少了承办单位的前期投入和风险。

综上，本项目社会公益性显著。项目的实施将有效改善本地区居民的生活生存环境，有利于带动产业转型的健康快速发展，增加劳动力收入，拉动内需，进一步改善中原区发展面貌。

(五) 项目收益性

根据项目单位提供资料以及申报材料显示，本项目建成后，主要收入来源为项目腾出土地的出让收入、安置区配套的机动车停车位销售收入。本项目具有收益性。

(六) 项目收益与融资自求平衡情况

本项目总投资为 152086.88 万元，资金来源为财政资金及专项债券资金。根据《财务评估报告》所作项目资金平衡分析结果，在项目收益预测及其依据的各项假设成立前提下，债券存续期内本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益能够足额覆盖债券本息，覆盖倍数大于 1.2 倍。

综上，本项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本息资金、实现收益与融资自求平衡，项目收益和融资自求平衡情况符合专项债券项目的要求。

三、项目风险评价及控制措施

(一) 影响项目进度或运营的风险及控制措施

1. 工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：项目合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

2. 资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，

项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。同时在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，到期不能偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期本息偿还。

四、中介机构及有关文件

（一）会计师事务所及《财务评估报告》

河南光远为本项目出具《财务评估报告》。

根据河南光远提供的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA9F3FCHXC）及《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：41010194），并经本所律师查询全国企业信用信息公示系统，河南光远系依法成立并合法存续的普通合伙企业，其经营范围为：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）。一般项目：税务服务；财务咨询（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）。

经本所律师核查，河南光远及经办会计师具备为本项目提供专项评价的资质。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本所为本项目出具《法律意见书》。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000514659275M），已通过司法行政主管部门的年度考核。

本所指派徐静律师、孙莹律师对本项目进行法律分析并发表法律意见，二人均持有《中华人民共和国律师执业证》，且已通过司法行

政主管部门的年度考核。

本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的资质。

第三章 结论性意见

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

(一) 郑州市民康安置建设有限公司系在中国境内依法成立并合法存续的国有独资公司,具备建设本项目的主体资格,符合申请使用专项债券资金的主体要求。

(二) 本项目已纳入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划。

(三) 截至本法律意见书出具之日,本项目已取得可研批复以及自然资源部门意见,各项手续真实有效,符合项目建设的基本要求。

(四) 本项目具有公益性,项目的实施将有效改善本地区居民的生活生存环境,有利于带动产业转型的健康快速发展,增加劳动力收入,拉动内需,进一步改善中原区发展面貌,符合专项债券项目公益性的要求。

(五) 本项目具有收益性,经测算,债券存续期内相应收益覆盖债券本息倍数大于1.2倍,符合专项债券项目融资与收益自求平衡要求。

(六) 为本项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均为依法成立并合法存续的中介服务机构,相关人员具备所需从业资格、资质。

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

(以下无正文)

(本页为河南郑大律师事务所《郑州市中原区杓兑王村棚户区改造项目法律意见书》签章页)

河南郑大律师事务所（公章）



负责人：



经办律师：徐 静

经办律师：孙 莹

二〇二二年七月十日



律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构	河南郑大律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201411914441		
法律职业资格 或律师资格证号	A20123604810379		
发证机关	河南省司法厅	持证人	徐静
发证日期	2020年04月27日	性别	女
		身份证号	36048119901113282X

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





河 南 扬 善 律 师 事 务 所

法 律 意 见 书

河南扬善律师事务所

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）

法
律
意
见
书



二〇二三年三月



编号：2023022819

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）

法律意见书

致：郑州中豫安开城市建设有限公司

河南扬善律师事务所接受委托，就郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34号）、《关于地方政府专项债权发行工作的意见》（财库【2018】72号）、《财政部关于加快地方政府专项债权发行使用有关工作的通知》（财库【2020】43号）、《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预【2021】29号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预【2021】61号）、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财



办预【2021】209号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函【2018】14号）等法律、法规及规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券申报相关事宜，出具本法律意见书。



目录

第一部分 引言	4
一、释义	4
二、重要提示及声明	6
第二部分正文	8
一、项目主体	8
二、项目基本情况	8
三、项目资金筹措计划及融资平衡情况	13
四、第三方专业机构及相关文件	14
五、项目风险提示	15
六、结论性意见	16



第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

项目申报主体	指	郑州中豫安开城市建设有限公司
本项目	指	郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）
《实施方案》	指	《郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）实施方案》
《专项评价报告》	指	《郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告》
《可行性研究报告》	指	《郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）可行性研究报告》
会计师事务所	指	中德利勤（北京）会计师事务所有限公司
本所	指	河南扬善律师事务所



《法律意见书》	指	《郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）法律意见书》
---------	---	----------------------------



二、重要提示及声明

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件发表律师意见。本所律师认定合法有效，是以该等事项发生之时所适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批复和证明文件；

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

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

4、本所律师仅就本项目所涉及的法律问题发表意见，不对有关信用评级、项目实施方案、财务评价报告等其他专业事项发表意见。本法律意见书中涉及到的其他专业事项部分，均为严格按照有关中介机构出具的文件进行的引用，不意味着本所律师对该等内容的真实性、准确性做出任何明示或者默示的保证；

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



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

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



第二部分 正文

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

一、项目主体

郑州中豫安开城市建设有限公司为本项目的申报主体，持有《统一社会信用代码证书》。

名称：郑州中豫安开城市建设有限公司

统一社会信用代码：91410102MA9L7EM41W

类型：其他有限责任公司

法定代表人：苏新锋

住所地：河南省郑州市中原区陇海西路99号中原发展大厦20层。

本所律师认为，郑州中豫安开城市建设有限公司是依法成立、并有效存续，具有独立法人资格的有限责任公司，具备以本项目申请专项债券资金的资格。

二、项目基本情况

（一）项目地点

本项目分为三个建设地点。

（1）朱屯（二期）棚户区



其中朱屯(二期)棚户区改造项目位于北站西干道以西, 西站北街以北, 嵩山北路以东, 农业路以南区域。

(2) 周新庄棚户区

周新庄改造范围包括东至秦岭路, 南至伊河路, 西至华山路, 北至中原西路周新庄村所有土地。

(3) 须水村棚户区

本项目位于郑州市中原区须水街道办事处须水行政村, 改造范围包括须水、常家门、李园、王家台、张家台、沈家庄 6 个自然村, 由 A、B、C 三个区域构成。

A 区域位于西四环西、中原西路北、元通大道—渠北路东、昌达路南—须水河西路西—郑上路南合围区域, 土地面积 2571.34 亩, 含连片改造国有土地 234.05 亩;

B 区域位于金龙路南、泉州路西、金马路北、玉祥路东合围区域, 土地面积 390.56 亩;

C 区域位于富春路南、中州路西、富贵路北、扬州路东合围区域, 土地面积 113.33 亩。

安置地点:

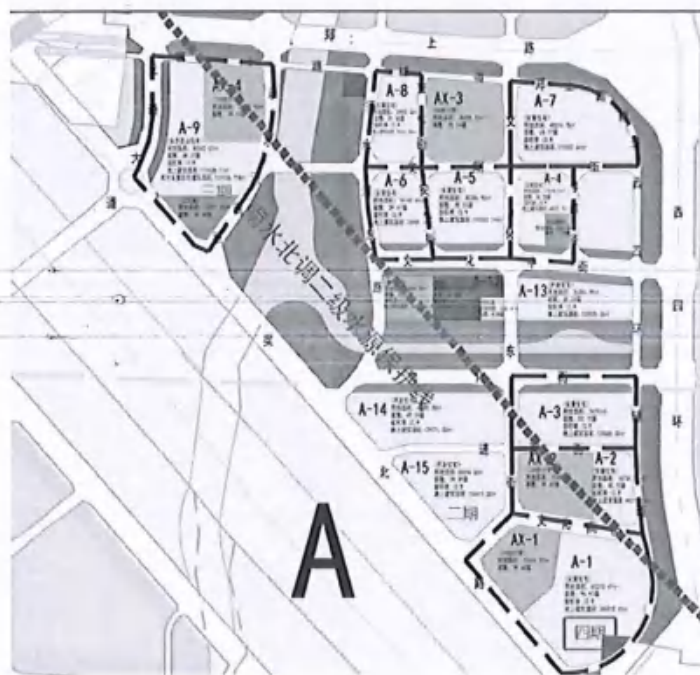
本项目安置区分为四期, 一期项目已实施, 本次只进行二期, 三期, 四期建设, 土地用途为城镇住宅(福利性住宅), 根据项目实施计划如下:



二期位于 14-280-K01-01 地块：北至进取街，西至渠北路、东、南至文化东街；

三期位于 14-265-K01-02 地块：北至文化南街，西至渠北路，东、南至西四环辅道。

四期位于 14-152-K01-01、14-152-K01-02、14-152-K01-04 地块：北至郑上路，西至元通大道，南至渠北路，东至须水河西路；
地块区域位置详见下图：



（二）项目建设内容及规模

项目建设分为中原区朱屯（二期）棚户区改造项目、周新庄安置区 4 号楼棚户区改造项目和须水村棚户区二期、三期、四期改造项目。



1、郑州市中原区朱屯（二期）棚户区

项目主要建设福利性住宅，用地面积 23515 平方米（约 35.27 亩），总建筑面积 146589.4 平方米，其中地上建筑面积 112323.38 平方米，主要包括住宅、社区卫生服务站、文化活动站、物业管理用房等；地下建筑面积 34266.02 平方米，主要包括机动车车库、人防工程及设备用房等。

2、周新庄安置区 4 号楼棚户区

本项目为福利性住宅，用地面积 4811 平方米（约合 7.22 亩），总建筑面积约 44207.00 平方米，其中：地上建筑面积 34546.94 平方米，主要包括社区卫生服务站、文化活动站、物业管理用房、社区居委会、社区便民店、治安联防站；地下建筑面积 9660.06 平方米，主要包括机动车车库、人防工程及设备用房等。

3、须水村棚户区

本项目为福利性住宅，分为三个地块建设，总占地 174743.00 平方米（约合 262.10 亩），总建筑面积约 869307.50 平方米。

（1）地块 14-280-K01-01，土地面积 39594 平方米，拟建总建筑面积 208457 平方米。其中地上计容建筑面积 154417 平方米，主要为住宅及公共配套设施等；地下建筑面积 54040 平方米，该项目配套设施包括人防、车库及设备用房等。

（2）地块 14-152-K01-01、14-152-K01-02、14-152-K01-04 土



地面积共 89603 平方米, 拟建总建筑面积约 403213.50 平方米。其中地上计容建筑面积 224007.5 平方米, 主要建设为住宅及公共配套设施等; 地下面积为 179206 平方米, 主要建设为人防、车库及设备用房等

(3) 地块 14-265-K01-02, 土地面积 45546 平方米, 拟建设总建筑面积 257637 平方米。其中地上计容建筑面积约 177629 平方米, 主要为住宅及公共配套设施等; 地下建筑面积 80008 平方米, 主要为人防、车库及设备用房等。

(三) 项目建设期

本项目建设期为 36 个月, 预计项目开工时间为 2023 年 5 月, 项目竣工时间为 2026 年 5 月。

(四) 项目的公益性

本项目是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路, 是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障, 是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。

1、能够改变城中村居民的居住条件, 使城中村居民能够住进舒适的居民小区, 生活环境和生活状态都有很大的改善。

2、能够缩小社会差距, 再造市容环境, 促进人与社会环境的和谐发展。



3、可以加快中原区建设，早日实现郑州都市区发展目标。

本所律师认为，本项目具备社会公益性，符合相关法律规定。

（五）项目有关证明及批复文件

1、立项批复

2023年2月24日，郑州市中原区发展和改革委员会下发中原发改【2023】4号文件，批复同意郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）立项；

2、可研批复

2023年3月9日，郑州市中原区发展和改革委员会下发中原发改【2023】22号文件，批复同意郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）实施。

本所律师认为，项目已取得相关批复文件，且上述相关手续真实有效。

三、项目资金筹措计划及融资平衡情况

根据会计师事务所出具的《专项评价报告》，本项目计划总投资527,509.56万元，资金来源由财政资金、专项债资金两部分构成。其中计划申请使用专项债券资金410,000.00万元，占项目总投资的



77.72%，本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 22.28%。假设拟发行专项债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，本项目预计总收入 1,143,646.00 万元，总支出 377,403.18 万元，项目收益 766,242.82 万元，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.42，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为，郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）具备一定的收益性，项目预期收益能够合理保障本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、第三方专业机构及相关文件

（一）会计师事务所及《专项评价报告》

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司为本项目出具《专项评价报告》。

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司持有北京市工商行政管理局丰台分局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110106692305138T）及北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11010079，批准执业文号：京财会许可【2009】



0075号)；经办注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。

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

(二) 律师事务所及《法律意见书》

本所为本项目出具《法律意见书》。

本所持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000058436259XY），且已通过司法行政主管部门的年度考核，具备从业资格；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。

本所律师认为，本所及经办律师具备为本项目出具《法律意见书》的资格。

五、项目风险提示

(一) 拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。

(二) 资金使用风险



项目投入资金数目较大,资金使用风险主要表现在项目建设单位对资金在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

（三）规划风险

项目建设的规划风险主要是指政府对安置区新的规划对建设单位造成的风险。建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

（四）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。

六、结论性意见

根据以上内容,本所律师认为:

（一）郑州中豫安开城市建设有限公司向本所律师提供了项目相关材料（包括但不限于项目实施方案、证明及批复性文件），并承诺所提供材料是真实、合法、有效的，且本所律师对其提供的资料进行了查阅。

（二）郑州中豫安开城市建设有限公司是依法成立并有效存续，



具有独立法人资格的有限责任公司，具备以本项目申请专项债券资金的资格。

（三）截至本《法律意见书》出具之日，本项目已取得相关批复文件，且上述相关手续真实有效。

（四）郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）具备社会公益性，符合相关法律规定。

（五）根据会计师事务所出具的《专项评价报告》，郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）具备一定的收益性，项目预期收益能够合理保障本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（六）为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相应资质；为本项目提供法律服务并出具《法律意见书》的律师事务所具备相应资质。

本法律意见书一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



河南扬善律师事务所

法律意见书

(本页无正文，为签字页)



负责人：黄彪

黄彪

经办人：何泉

张伟佳

二零二三年三月十三日

（仅供出具法律意见书使用）

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 3141000058436259XY



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

发证机关： 河南省司法厅
发证日期： 2021年 05月 06日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码: 3141000058436259XY



河南扬善 律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。

仅供出具法律意见书使用

发证机关:

发证日期:



律师事务所登记事项 (一)

名称	河南扬善律师事务所
住所	河南省郑州市金水区郑汴路127号院2号楼6层601号-603号
负责人	黄彪
组织形式	普通合伙
设立资产	47.3772万元
主管机关	管城回族区司法局
批准文号	豫司许律管决[2021]第A0020号
批准日期	2021年04月16日



河南扬善律师事务所

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	黄彪, 张海鹏, 赵景华
-----	--------------

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



法律意见书

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	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	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	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构	河南扬普律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201310029809		
法律职业资格 或律师资格证号	A20154102050859	持证人	何景
发证机关	河南省司法厅	性别	男
发证日期	2023年07月13日	身份证号	410205198711161013



律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	
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	仅供出具法律意见书使用
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南扬普律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202111306680

法律职业资格
或律师资格证号 A20184105224326

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 03 月 24 日



持证人 张伟佳

性 别 女

身份证号 41052219970713724X



仅供出具法律意见书使用

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

河南安实律师事务所
关于郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目
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

关于郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目之法律意见书

编号：ASYJS20220910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)、《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》(财预办〔2021〕209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郑州市中原区闫垌村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	郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目
《实施方案》	指	《郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目实施方案》
《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》	指	《郑州市中原区闫垌村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	《郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目可行性研究报告》
《法律意见书》	指	《郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目法律意见书》
恒新会所	指	河南恒新会计师事务所（普通合伙）
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

项目单位为郑州市民康安置建设有限公司, 持有郑州市中原区市场监督管理局颁发的《营业执照》, 统一社会信用代码91410102317411182H, 营业期限自2014年12月24日至2034年12月23日, 住所位于河南省郑州市中原区伏牛路陇海路西北角中原发展大厦20楼2002室, 经营范围: “许可项目: 建设工程施工; 房地产开发经营; 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包; 住宅室内装饰装修; 路基路面养护作业; 建设工程监理; 建筑劳务分包(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: 对外承包工程; 土石方工程施工; 园林绿化工程施工; 土地整治服务; 土地调查评估服务; 工程管理服务; 房屋拆迁服务; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 土地使用权租赁; 停车场服务; 市政设施管理; 物业管理; 建筑材料销售; 建筑装饰材料销售(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)”

经查询国家企业信用信息公示系统, 郑州市民康安置建设有限公司唯一股东系郑州中原城市开发建设投资有限公司, 郑州中原城市开发建设投资有限公司唯一股东系郑州中原发展投资(集团)有限公司, 郑州中原发展投资(集团)有限公司唯一股东系郑州市中原区国有资产管理中心, 故郑州市民康安置建设有限公司系国有独资公司。

经核查, 本所律师认为, 郑州市民康安置建设有限公司是依法成立、有效存续的国有独资公司, 具备项目实施主体资格。

二、项目基本情况

1、项目建设地点

本项目建设地点位于郑州市中原区，西临环翠路，东临西三环，南临航海路。

2、建设规模及内容

本项目总用地面积 34793 m²（合 52.19 亩），总建筑面积 194386 m²，其中：地上建筑面积 139152 m²，主要包括 1#住宅楼 31467 m²，2#住宅楼 12889.06 m²，3#住宅楼 30682.96 m²，5#住宅楼 30682.96 m²，6#住宅楼 30113.12 m²，7#商业及配套服务用房 815.32 m²，8#商业及配套服务用房 521.58 m²，9#幼儿园 1980 m²；地下建筑面积 55234 m²，主要包括机动车库 51984 m²，非机动车库 3250 m²。配套建设道路、绿化、围墙、大门及其他室外配套工程。

3、项目建设期

本项目建设期36个月。

4、项目审批及手续办理情况

2022 年 8 月 23 日郑州市中原区发展和改革委员会出具《关于郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（中原发改〔2022〕126 号），该项目可行性研究报告经专家评审会评审通过，同时对项目名称、项目选址、项目建设内容及规模、项目总投资及资金来源进行批复。

2022 年 9 月 2 日郑州市中原区财政局、郑州市民康安置建设有限公司出具《情况说明》，项目单位不存在存量地方政府隐性债务，不存在将发债资金用于涉及地方政府隐性债务的相关项目。

经核查，本所律师认为，本项目已取得郑州市中原区发展和改革委员会的批复文件，现有批复文件真实有效，应按法律法规持续完善后续程序，以推动项目建设工作。

三、项目的公益性与收益性

1、公益性

根据项目单位提供的《项目实施方案》、《项目可行性研究报告》等相关资料，本项目的实施将全面提升城市发展质量、满足人民群众日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展，推动城市高质量发展，且有助于完善城市功能，改善人居环境，促进经济社会可持续发展，是推进实施城市更新行动的需要；其次，本项目的实施是一项安居工程，体现了以人为本的发展理念，适时化解了社会矛盾，预防冲突的发生，遏制犯罪的产生，缓和群众之间以及政府和群众之间的矛盾，取得良好的社会效益，是成为城市转型中社会的稳定器；第三，本项目的实施将改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”，使城市面貌和环境得以提升，改善闫垌村居民生活环境和区域城市面貌；最后，本项目的实施将节约集约利用土地资源，重新调整土地使用结构，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，改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，增强区域经济社会发展后劲。

2、收益性

本项目收入来源主要为土地出让收入。根据《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2号）等相关规定，以及《项目可行性研究报告》、《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》等项目资料，本项目建成后具有一定的收益。

经核查，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；本项目建成后，土地出让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 114680.00 万元，其中工程费用 75240.63 万元，工程建设其他费用 25273.18 万元（土地费用 20748.88 万元，其他费用 4524.30 万元），预备费 6381.19 万元，建设期利息 7785.00 万元。本项目资金来源为申请使用专项债券资金 86000.00 万元和财政资金 28680.00 万元。

本项目拟申请专项债券 86000.00 万元，期限 7 年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息一次，到期一次性偿还本金。

经核查，本所律师认为，郑州市中原区闫垌村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

河南恒新会计师事务所（普通合伙）出具《郑州市中原区闫垌村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，在债券存续期内，本项目预期现金流入总额为 212,184.00 万元，现金流出总额为 70,020.72 万元，项目净收益为 142,163.28 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

经核查，本所律师认为，经河南恒新会计师事务所（普通合伙）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、项目风险提示及防控措施

本项目的风险主要有拆迁安置风险、融资风险、规划风险、政策风险、影响融资平衡结果的风险、债券资金使用合规性风险等，本项目申报资料已针对项目风险制定相应的防范及控制措施，包括拆迁之前对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案；针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案；根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整；本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司和会计师事务所经过大量分析论证和测算工作后得出，分析及测算结果较为可靠；本项目按照债券发行期限和额度，在建设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。如确实出现收入无法按时实现影响债券还本付息的情况，本期债券将严格按照规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，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，省财政可采取适当方式扣回；本项目属于有一定收益的公益性项目，收入来源比较可靠，项目收益确定性较强，能够满足项目申请使用地方政府专项债券的各项要求，不存在违规使用风险的任何情形；在项目运营的过程中同时加强资金使用的管理，加强内部控制制度建设，对项目的资金要做到专款专用，专户储存，封闭使用，严禁资金的挪用，确保项目资金的及时足额到位等，以达到预防或减小项目风险的目的。

经核查，本所律师认为，郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目申报文件已对项目本身存在的风险和风险防控措施进行提示及说明。

七、中介机构及相关文件

1、会计师事务所

河南恒新会计师事务所（普通合伙）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》，统一社会信用代码为91410100MA47EGFE09，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。

河南恒新会计师事务所（普通合伙）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《专项评价报告》。

本所律师认为：河南恒新会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的审计机构，具备为申请使用本期债券出具专项评价报告的资质。

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。

八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、郑州市民康安置建设有限公司是依法成立、有效存续的国有独资公司，具备项目实施主体资格。

2、郑州市中原区闫垌村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，郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目已取得相关主管部门的批复文件，现有审批手续真实有效，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《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》及项目单位提供的资料，郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目具有稳定、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、为郑州市中原区闫垌村棚户区改造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。

本法律意见书仅供郑州市中原区闫垌村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。

本法律意见书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郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目
之法律意见书的签署页）



河南安实律师事务所



负责人：_____

经办律师：

罗晓琼

【 罗晓琼 】

经办律师：

熊光卫

【 熊光卫 】

2022 年 9 月 7 日

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码: 31410000661892173E

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

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



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南安实律师事务所

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	有效期至 2021.6.1至 2022.5.31

律师年度考核备案

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

执业机构 河南安实律师事务所



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



身份证号 413026198203106016

发证日期 2019 年 07 月 02 日



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目

法律意见书



郑州市郑东新区商鼎路 70 号 18 层

电话: 0371-67448876

邮箱: zhengdajrz@163.com

目 录

第一章 前 言	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	4
第二章 正 文	5
一、项目单位	5
二、项目核查	6
(一) 项目概况	6
(二) 项目手续核查	6
(三) 列入棚改计划情况	7
(四) 项目公益性	7
(五) 项目收益性	9
(六) 项目收益与融资自求平衡情况	9
三、项目风险评价及控制措施	9
(一) 影响项目进度或运营的风险及控制措施	9
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	10
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施	11
四、中介机构及有关文件	11
(一) 会计师事务所及《财务评估报告》	11
(二) 律师事务所及《法律意见书》	12
第三章 结论性意见	13

郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目

法律意见书

(2022) 郑大非诉字第 67 号

第一章 前 言

一、委托事项

河南郑大律师事务所受郑州市民康安置建设有限公司的委托，为郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目提供专项法律顾问服务，根据相关法律法规及规范性文件，按照律师行业的业务标准、道德规范，本着勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

二、出具本意见书的法律依据

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国律师法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅〈关于做好地方政府专项债券发行及项目配

套融资工作的通知》、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）等法律、法规以及规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

三、释义

在本法律意见书内，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

序号	简称	指	全称
1	本所	指	河南郑大律师事务所
2	本法律意见书、 《法律意见书》	指	《郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目法律意见书》
3	本项目、项目	指	郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目
4	项目单位	指	郑州市民康安置建设有限公司
5	《实施方案》	指	《郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目实施方案》
6	《财务评估报告》	指	《郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估报告》
7	河南光远	指	河南光远会计师事务所（普通合伙）
8	元	指	人民币元

四、律师声明

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

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

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

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

5.本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。未经本所书面授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二章 正文

基于上述释义及声明，本所律师现就郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、项目单位

本项目申报单位为郑州市民康安置建设有限公司，持有《统一社会信用代码证书》，基本信息如下：

名称	郑州市民康安置建设有限公司
统一社会信用代码	91410102317411182H
机构性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
机构地址	郑州市中原区建设西路 39 号
法定代表人	苏新锋
营业期限	2014 年 12 月 24 日至 2034 年 12 月 23 日

经核查，郑州市民康安置建设有限公司唯一股东系郑州中原城市开发建设投资有限公司，郑州中原城市开发建设投资有限公司唯一股东系郑州中原发展投资（集团）有限公司，郑州中原发展投资（集团）有限公司唯一股东系郑州市中原区国有资产管理中心。

综上，郑州市民康安置建设有限公司系在中国境内依法成立并合法存续的国有独资公司，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

二、项目核查

(一) 项目概况

本项目建设地点位于郑州市中原区的常西湖新区片区，拟建地点分为二个地块，（1）北起防汛北路，南至防汛路，西起雪松路，东至毓秀路，占地 46924 m²；（2）北起防汛路，南至星海路，西起雪松路，东至毓秀路，占地 43210 m²。

本项目建设规模及内容具体为：本项目总占地 90134 m²（约 135 亩），分为 15-028-K02-02 地块和 15-031-K02-02 地块，总建筑面积（含地下）为 414687.02 m²，地上建筑面积为 297477.10 m²，其中住宅建筑面积为 269029.4 m²；安置户数共计 1984 户；同时配套建设公用设施（沿街商业、社区公建用房、物业用房、垃圾中转站、公共厕所、地下车库）、辅助工程设施（绿地、道路、配套管网）及环保工程等。

(二) 项目手续核查

经本所律师核查郑州市民康安置建设有限公司提供并保证真实性的相关项目材料，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得手续如下：

1.可研批复

郑州市中原区发展和改革委员会于 2022 年 7 月 7 日就项目单位报送的《郑州市民康安置建设有限公司关于呈报郑州市中原区常庄

（二期）棚户区改造项目可行性研究报告的请示》（民康安置建设〔2022〕16号）作出了《关于郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（中原发改〔2022〕103号），就项目名称、项目选址、项目建设内容及规模、项目总投资及资金来源等予以批复。

2.自然资源部门意见

郑州市自然资源和规划局中原分局于2022年5月16日就本项目作出了《郑州市自然资源和规划局中原分局关于征求中原区常庄（二期）棚户区改造项目规划有关情况的复函》，认为本项目符合郑州市城乡规划及土地利用总体规划。

综上，本项目已取得可研批复及自然资源部门意见，各项手续真实有效，符合项目建设的基本要求。

（三）列入棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年4月21日作出了《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市2022年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函〔2022〕2号），郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目已纳入河南省2022年城市棚户区改造项目计划。

（四）项目公益性

加快解决中低收入群众住房保障问题，切实改善城乡居民的居住

条件和生活环境是社会发展的必然要求。实施旧城城中村的改造有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件, 加快建立和完善住房保障制度。旧城城中村住宅改造是进一步加快住房制度改革、完善房改配套政策措施的重要推动力量。通过实施旧城城中村改造, 将进一步完善社会救助机制和保障体系, 让社会弱势群体和贫困群众分享改革发展和振兴所取得的成果。本项目建设可根本上改善原有居民生活环境和条件, 提高群众的生活质量和水平, 具有公益性特点。

本项目的建设符合中原区常西湖新区总体规划的要求, 缓解了中原区常庄安置房的紧缺现象, 解决安置区的住房问题, 有利于扩大民生稳定, 发展郑州市中原区安置和稳定问题, 提高人民群众的幸福感和获得感。改善中原区的居住环境, 为常西湖新区招商引资创造了有利条件, 推动了社会经济的发展, 提升了郑州市的城市品位。本项目属于社会公益事业建设项目, 项目的建设维护了社会安定, 对于长期和谐稳定的社会环境, 确保全面建设小康社会的顺利进行, 具有重大而深远的社会意义。同时, 项目的建设将给当地提供更多的直接和间接的就业机会。首先在施工期间, 建设单位的有关专业施工人员外, 将有相当数量的当地劳动力经过培训后, 承担建筑施工的任务。其二, 项目建成后, 管理人员、相关的服务人员, 就业人数增加, 间接地提供了就业机会, 拓宽就业渠道, 将拉动相关行业的发展, 有一定的社会效益。

综上, 本项目社会公益性显著。项目的实施有助于加快郑州市城市建设, 有利于优化区域经济发展环境, 促进区域经济及宏观经济的健康、持续发展。

（四）项目收益性

根据项目单位提供资料以及申报材料显示，本项目建成后，主要收入来源为项目腾出土地的出让收入、安置区机动车停车位销售收入。本项目具有收益性。

（五）项目收益与融资自求平衡情况

本项目总投资为 279929.69 万元，资金来源为财政资金及专项债券资金。根据《财务评估报告》所作项目资金平衡分析结果，在项目收益预测及其依据的各项假设成立前提下，债券存续期内本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益能够足额覆盖债券本息，覆盖倍数大于 1.2 倍。

综上，本项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本息资金、实现收益与融资自求平衡，项目收益和融资自求平衡情况符合专项债券项目的要求。

三、项目风险评价及控制措施

（一）影响项目进度或运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：项目合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

2.资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。同时在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，到期不能偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期本息偿还。

四、中介机构及有关文件

（一）会计师事务所及《财务评估报告》

河南光远为本项目出具《财务评估报告》。

根据河南光远提供的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA9F3FCHXC）及《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：41010194），并经本所律师查询全国企业信用信息公示系统，河南光远系依法成立并合法存续的普通合伙企业，其经营范围为：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）。一般项目：税务服务；财务咨询（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）。

经本所律师核查，河南光远及经办会计师具备为本项目提供专项
评价的资质。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本所为本项目出具《法律意见书》。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河
南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：
31410000514659275M），已通过司法行政主管部门的年度考核。

本所指派徐静律师、孙莹律师对本项目进行法律分析并发表法律
意见，二人均持有《中华人民共和国律师执业证》，且已通过司法行
政主管部门的年度考核。

本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的资质。

第三章 结论性意见

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

(一) 郑州市民康安置建设有限公司系在中国境内依法成立并合法存续的国有独资公司,具备建设本项目的主体资格,符合申请使用专项债券资金的主体要求。

(二) 本项目已纳入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划。

(三) 截至本法律意见书出具之日,本项目已取得可研批复以及自然资源部门意见,各项手续真实有效,符合项目建设的基本要求。

(四) 本项目具有公益性,项目的实施有助于加快郑州市城市建设,有利于优化区域经济发展环境,促进区域经济及宏观经济的健康、持续发展,符合专项债券项目公益性的要求。

(五) 本项目具有收益性,经测算,债券存续期内相应收益覆盖债券本息倍数大于1.2倍,符合专项债券项目融资与收益自求平衡要求。

(六) 为本项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均为依法成立并合法存续的中介服务机构,相关人员具备所需从业资格、资质。

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

(以下无正文)

(本页为河南郑大律师事务所《郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目法律意见书》签章页)

河南郑大律师事务所（公章）



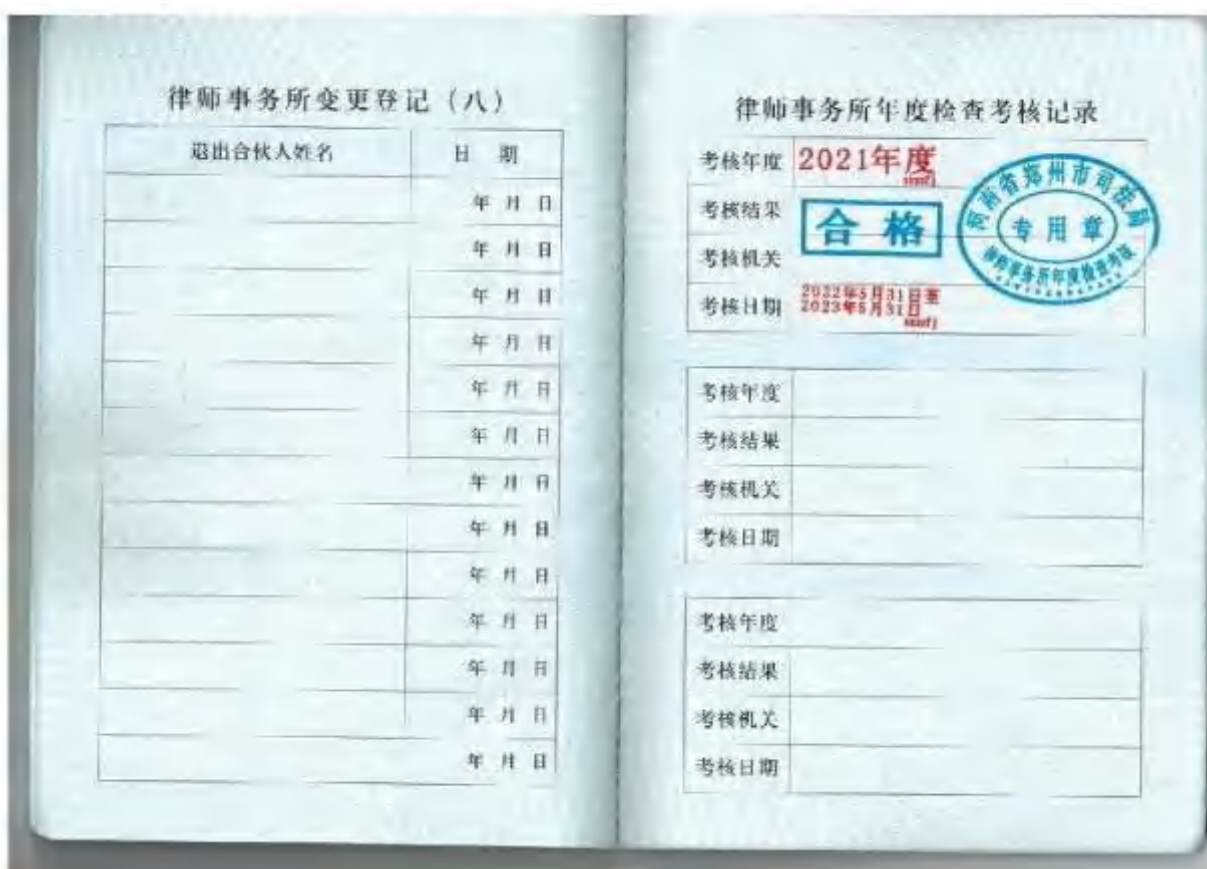
负责人：



经办律师：徐 静

经办律师：孙 莹

二〇二二年七月十日



执业机构	河南郑大律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201411914441		
法律职业资格 或律师资格证号	A20123604810379		
发证机关	河南省司法厅	持证人	徐静
发证日期	2020年04月27日	性别	女
		身份证号	36048119901113282X

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



巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置
区）收益与融资自求平衡专项债券

法
律
意
见
书

北京市中伦文德（郑州）律师事务所

(2023) 中伦法字第 021 号

目 录

一、主体资格审查.....	6
二、申报项目的基本情况.....	7
三、项目收益与融资平衡.....	11
四、项目风险评价及控制措施.....	11
五、申报文件及中介机构.....	13
六、综合性意见.....	14
七、附件.....	17

致：巩义市站街镇人民政府

北京市中伦文德（郑州）律师事务所（下称“本所”）是中华人民共和国具有合法执业资格的律师事务所，具备对巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）收益与融资自求平衡专项债券发行出具相关法律意见书的资格。本所接受委托，就关于巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）收益与融资自求平衡专项债券发行事宜提供法律咨询服务。

我们根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国律师法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等法律法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

发行人/省政府	指	河南省人民政府
主管部门	指	巩义市住房保障和房产管理中心
项目业主	指	巩义市站街镇人民政府
本所	指	北京市中伦文德（郑州）律师事务所
本所律师	指	指本所万卫强、郑媛媛律师
申报项目/本项目	指	巩义市站街镇大棚户区改造项目(鲁村安置区)
《实施方案》	指	《巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

《意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
《发行管理办法》	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）
《实施意见》	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
《试点通知》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
《预算管理办法》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《风险预案通知》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）
元（万元）	指	人民币元（万元）

二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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

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

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

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

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

正文

一、主体资格审查

（一）专项债券发行主体

本次专项债券发行主体为河南省人民政府。

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

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

本所律师认为，本期巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）收益与融资自求平衡专项债券发行主体为河南省人民政府，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文的规定。

（二）项目主管部门

根据《实施方案》，本次债券发行对应的项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心，其基本情况如下：

名称：巩义市住房保障和房产管理中心

统一社会信用代码：12410181416283040Q

机构性质：事业单位

机构地址：河南省巩义市东区紫荆路中段平安街 102 号

负责人：孙孟伟

登记机关：巩义市事业单位登记管理局

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

（三）项目业主

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

名称：巩义市站街镇人民政府

统一社会信用代码：11410181005312249J

机构性质：机关

机构地址：巩义市站街镇县府街 34 号

负责人：康艳华

赋码机关：中共巩义市委机构编制委员会办公室

本所律师认为：巩义市站街镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的政府机关，具备以巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）申请政府专项债券资金的主体资格。

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

根据《实施方案》，项目建设地点位于项目建设地点位于站街镇柏茂村，东至凤翔路，西至七大大路，南至柏茂村排水渠，北至凤鸣社区。

本项目征收范围涉及巩义市站街镇鲁村的部分村民,共 808 户 2945 人,征收房屋面积 120300.00 m^2 ,全部为住宅。征收区域占地面积 3448.00 亩,工业用地 3000.00 亩,二类住宅用地 252.00 亩,商业用地 196.00 亩。

1.建设规模

本项目的建设主要为安置巩义市站街镇鲁村部分村民,本项目属于异地安置,总用地面积 117253.45 m^2 (约合 175.88 亩),总建筑面积 188478.38 m^2 ,其中地上总建筑面积 155901.18 m^2 ,包括住宅建筑面积 149758.24 m^2 ,配套用房建筑面积 2988.22 m^2 ,开闭所 178.19 m^2 ,配电房 638.06 m^2 ,非机动车库 1882.75 m^2 ,坡道顶盖面积 341.07 m^2 ;地下建筑面积 32577.20 m^2 ,绿化面积 35234.66 m^2 ,道路及硬化面积 60302.06 m^2 。建筑密度 18.52%,容积率 1.33,绿地率 30.05%。

设机动车停车位 685 个,非机动车停车位 2675 个。共分为两期,本项目仅对一期工程进行分析。

本项目一期工程总建筑面积 141381.91 m^2 ,其中地上建筑面积 115135.12 m^2 ,包括住宅建筑面积 109132.27 m^2 ,配套用房建筑面积 3102.87 m^2 ,开闭所 178.19 m^2 ,配电房 638.06 m^2 ,非机动车库 1882.75 m^2 ,坡道顶盖面积 200.98 m^2 ;地下建筑面积 26246.79 m^2 。

设机动车停车位 568 个,非机动车停车位 2275 个。项目建成后,可提供安置房 808 套,可安置人数 2945 人。

2.建设内容

(1) 建筑工程

项目建设内容包括新建 25 栋 8F 剪力墙结构的住宅楼,1 栋 4F 框

架结构的配套用房，5 栋 1F 框架结构的配电房，1 栋 1F 框架结构的开闭所，地下 1F 框架结构的地下室、非机动车库和机动车停车库，地上非机动车库及机动车顶盖等。

（2）设备购置

包含电梯、变配电设备、热力设备、给排水、消防设备、燃气设备、通风防排烟设备、机动车停车系统、充电桩设备和非机动车充电桩设备。

（3）室外工程

包括项目区内土方工程、基坑支护、道路及硬化、景观绿化、围墙、台阶、大门、景观小品、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等室外基础设施。

（二）申报项目融资规模

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目资金筹措总额为 70031.74 万元。本项目资本金 23031.74 万元，占总投资的 32.89%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 47000.00 万元，占项目资金筹措总额的 67.11%。根据资金使用计划，本项目计划 2024 年申请使用专项债券 12500.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 19500.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2026 年申请使用专项债券 15000.00 万元，债券期限为 7 年。

（三）申报项目的公益性及收益性

1.公益性

本项目通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善

居住环境的重要途径,有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升,是推动巩义市经济社会健康和谐快速发展的重要举措,公益性显著。

2.收益性

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

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

(3)项目的建设将极大地完善区域的基础设施水平,为周边的发展带来良好的机遇,周围区域将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此,项目建设可以提升巩义对外开放、招商引资的城市形象,加快区域的发展步伐,进一步促进地方经济的发展。

(四)申报项目的审批情况

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

2023年3月9日,本项目取得巩义市发展和改革委员会出具的《巩义市发展和改革委员会关于巩义市站街镇大棚户区改造项目(鲁村安置

区）可行性研究报告的批复》（巩发改〔2023〕30号），原则同意该可行性研究报告内容，并就项目建设选址、建设规模和主要建设内容、总投资及资金筹措等作出批复。

根据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号）显示，本项目已经纳入河南省2023年棚户区改造计划。

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

三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》及《财务评估报告》，本项目收入来源土地出让收入。本项目预计可实现总收入111280.00万元，全部为政府性基金收入。本项目全部47000.00专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有16980.44万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.24倍。

本所律师认为：根据《实施方案》及《财务评估报告》分析和论证，本项目能够实现项目融资与收益的自求平衡。

四、项目风险评价及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技及管理水平等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，

使项目收益减少。

控制措施：项目已开始前期准备工作，合理安排后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

2. 资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。债券的偿债资金来源主要是土地出让收入。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

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

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业的会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，确保债券到期本息偿还。

五、申报文件及中介机构

（一）《财务评估报告》及会计师事务所资质

河南弘立会计师事务所有限公司为本项目专项债券申报出具《财务评估报告》，河南弘立会计师事务所有限公司持有统一社会信用代码为91410100764851745A的《营业执照》及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：001107），是依法设立且有效存续的有限责任公司，具有从业资质。河南省注册会计师协会为校莹颁发了《注册会计师执业证书》（执业证编号：410000090058），年检结果为年检通过，河南省注册会计师协会为孟敏颁发了《注册会计师执业证书》（执业证编号：410000740016），年检结果为年检通过，校莹、孟敏具有相应的从业资质。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

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

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

六、综合性意见

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

1.本申报项目的主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心，系由巩义市事业单位登记管理局登记的事业单位，具有独立的法律主体资格；本项目业主为巩义市站街镇人民政府，系在中国境内依法成立且合法存续的政府机关，具备以巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）申请政府专项债券资金的主体资格。

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

提升，是推动巩义市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

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

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

5.为本次债券发行提供服务的会计师事务所、注册会计师、律师事务所、执业律师均具备相应的从业资质。

(本页无正文，系《巩义市站街镇大棚户区改造项目(鲁村安置区)收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》签署页)

北京市中伦文德(郑州)律师事务所



负责人签字: _____



经办律师: _____

(万卫强)

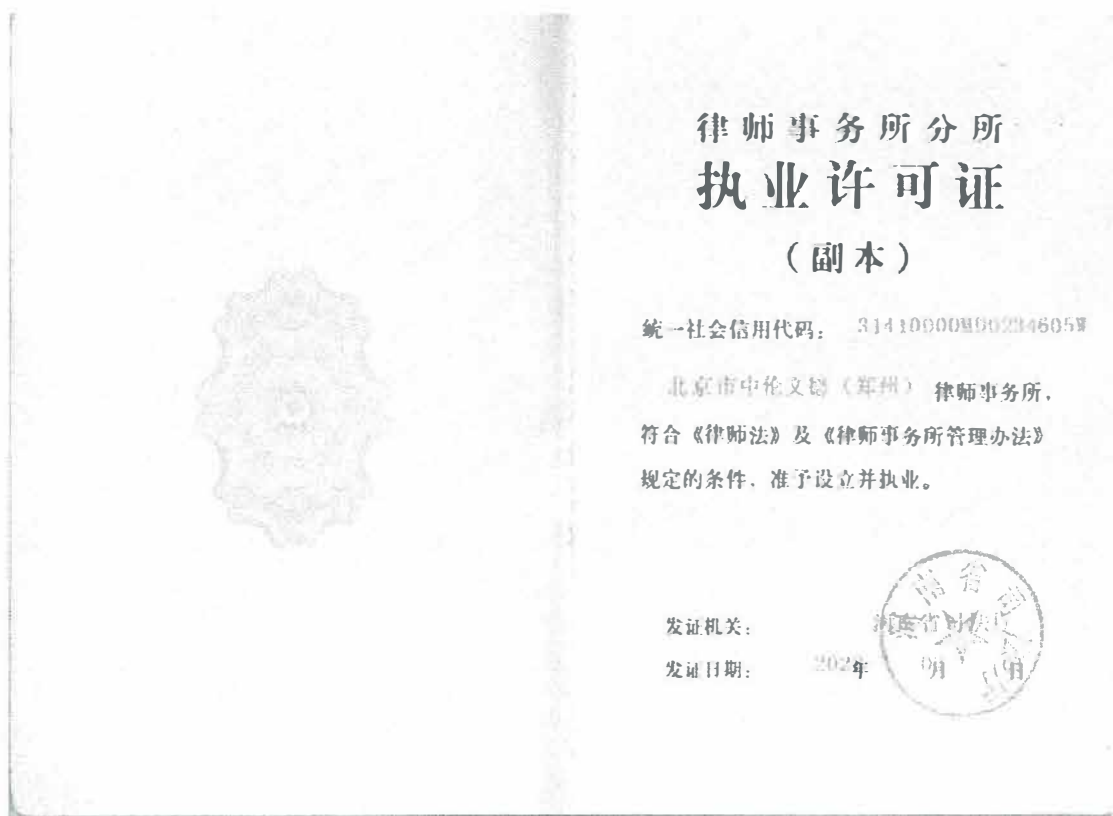
经办律师: _____

(郑媛媛)

2023年4月19日

七、附件

1. 律师事务所资质证书



律师事务所分所登记事项

名称	北京市中伦文德(郑州)律师事务所
住所	
负责人	
派驻律师	张昱峰, 郭雅潭, 李昊
设立资产	120万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2020]第28号
批准日期	2020年05月07日

律师事务所分所变更登记(一)

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

律师事务所分所变更登记(二)

事项	变更	日期
负责人	周健	2022年8月3日
	李香云	2023年8月3日
	郭雅潭	2023年11月3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

律师事务所分所变更登记(三)

事项	变更	日期
派驻律师	周健	2022年8月3日
	张昱峰	2022年10月11日
	李香云	2023年7月13日
	李昊(撤)	2023年9月12日
	周健	2023年11月27日
	郭雅潭	2023年11月27日
	李香云(撤)	2023年11月27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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2022年1月11日

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2023年1月11日

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2024年1月11日

2. 律师执业证书

执业机构	北京市中伦文德（郑州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101200210120654		
法律职业资格 或律师资格证号	16200179030800	持证人	万卫强
发证机关	河南省司法厅	性 别	男
发证日期	2021年 04 月 26 日	身份证号	410526197903170510

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	北京市司法局 北京市律师协会
备案日期	2021年5月1日至 2022年4月30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	北京市司法局 北京市律师协会
备案日期	2022年6月1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	北京市司法局 北京市律师协会
备案日期	2023年6月1日至 2024年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	北京市司法局 北京市律师协会
备案日期	2024年6月1日至 2025年5月31日

执业机构	北京市中伦文德（郑州） 律师事务所		 
执业证类别	专职律师		
执业证号	11402198805217644		
法律职业资格 或律师资格证号	A23411401		持证人
发证机关			性别
发证日期	2021年 11月 01日		身份证号
			411402198805217644

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020年度	考核年度	2021年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关		备案机关	
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日	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	郑州市司法局
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日 ZZSFJ



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	郑州市司法局
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 ZZSFJ



巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券

法律
意
见
书

安徽华人律师事务所
(2022) 华律法字第 938 号



目 录

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

致：巩义市孝义街道办事处

安徽华人律师事务所（下称“本所”）是中华人民共和国具有合法执业资格的律师事务所，具备对巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券发行出具相关法律意见书的资格。本所接受委托，就关于巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）收益与融资自求平衡专项债券发行事宜提供法律咨询服务。

我们根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国律师法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等法律法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

发行人/省政府	指	河南省人民政府
项目业主	指	巩义市孝义街道办事处
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所王翔、徐道李律师
申报项目/本项目	指	巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）
《实施方案》	指	《巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券实施方案》
《专项评价报告》	指	《巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）收益与融资自求平衡专项评价报告》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

《发行管理办法》	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）
《棚户区管理办法》	指	《财政部、住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）
《实施意见》	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
《试点通知》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
《预算管理办法》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《风险预案通知》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）
元（万元）	指	人民币元（万元）

二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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

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

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

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

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

正文

一、主体资格审查

（一）专项债券发行主体

本次专项债券发行主体为河南省人民政府。

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

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

本所律师认为，本期巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券发行主体为河南省人民政府，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文的规定。

（二）项目业主

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

名称：巩义市孝义街道办事处

统一社会信用代码：114101817571010574

机构性质：机关

机构地址：巩义市孝义路38号

负责人：刘旭辉

赋码机关：中共巩义市委机构编制委员会办公室

本所律师认为：巩义市孝义街道办事处系中共巩义市委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，依法设立且有效存续，并已取得相应审批，具备实施本项目的主体资格。

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

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

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

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

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

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

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

允吉园、腾飞北园、腾飞南园分述如下：

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

13772.31 m²。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（二）申报项目融资规模

根据《实施方案》和《专项评价报告》，本项目资金筹措总额为 85120.91 万元。资本金 26120.91 万元，占比 30.69%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。计划使用棚户区改造专项债券 59000.00 万元，占项目资金筹措总额的 69.31%。

根据资金使用计划，已经于 2023 年使用 7 年期债券 12500.00 万元；已经于 2024 年使用 7 年期债券 7000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期债券 39500.00 万元。

（三）申报项目的公益性及收益性

1. 公益性

本项目通过土地集中规划提高土地使用效益，为城市发展腾出新空间。本项目是重大民生工程，项目的实施将解决棚户区居民的居住问题，消除安全隐患，改变城区面貌，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动当地经济社会健康和谐快速发展的重要举措，故公益性显著。

2. 收益性

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

（四）申报项目的审批情况

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

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

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

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

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

三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》和《专项评价报告》，本项目计算期内累计现金流入224100.91万元，累计现金流出199985.71万元，现金结余24115.20万元。经测算，本项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为1.30倍。

本所律师认为：根据《实施方案》及《专项评价报告》分析和论证，本项目能够实现项目融资与收益的自求平衡。

四、项目风险评价及控制措施

（一）影响项目进度或运营的风险及控制措施

1. 工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平的等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：项目合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

2. 资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。同时，在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，到期不能偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期本息偿还。

五、申报文件及中介机构

（一）《专项评价报告》及会计师事务所资质

河南天宜会计师事务所(普通合伙)为本项目专项债券申报出具《专项评价报告》，河南天宜会计师事务所(普通合伙)持有统一社会信用代码为 91410100MA47GNEU5B 的《营业执照》及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：41010183），是依法设立且有效存续的普通合伙会计师事务所，具有从业资质。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

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

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

六、综合性意见

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

1. 本申报项目的项目业主为巩义市孝义街道办事处，系中共巩义市委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，依法设立且有效存续，并已取得相应审批，具备实施本项目的主体资格。

2. 本项目通过土地集中规划提高土地使用效益，为城市发展腾出新空间。本项目是重大民生工程，项目的实施将解决棚户区居民的居住问题，消除安全隐患，改变城区面貌，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动当地经济社会健康和谐快速发展的重要举措，故公益性显著。

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

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

5. 为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

（本页无正文，系《巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券法律意见书》签署页）



安徽华人律师事务所



负责人（签章）：_____

经办律师：_____

（王翔）

经办律师：_____

（徐道李）

2024年8月10日

七、附件

1. 律师事务所资质证书
2. 律师执业证书

律师事务所执业许可证

证号： 23401199910637162

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

发证机关： 安徽省司法厅
发证日期： 2009 年 12月 17日



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码: 31340000485026849K

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

发证机关： 安徽省司法厅
发证日期： 2023 年 02 月 13 日



律师事务所登记事项 (一)

名称	安徽华人律师事务所
住所	安徽省合肥市蜀山区潜山路320号新华国际广场B座20层、26层
负责人	杨军
组织形式	普通合伙
设立资产	40万元
主管机关	合肥市司法局
批准文号	皖司复(1999)001号
批准日期	1999年01月28日

律师事务所登记事项 (二)

高春健, 张维军, 代允敏, 杜道好, 方磊昌, 潘省成, 王月华, 许亚宝, 周永阔, 朱勇, 王华强, 汪永红, 周赛文, 杨军, 曾申俊, 韦文金, 陶振全, 张乐明, 王新超, 朱翔, 王翔, 张寅, 陈天明, 陈则佳, 马侃, 徐晓三, 潘天享, 洪斌, 任莹, 王俊杰, 王金磊, 刘亚朋, 曹石明, 陈静, 郑道达, 姚文根, 刘兴龙, 刘雷, 朱莉, 汪奎

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
年 月 日
年 月 日
年 月 日

考核年度
考核结果
考核机关
考核日期

2022年度



考核年度

考核结果
考核机关
考核日期



2022年5月15日至2022年5月15日

执业机构 安徽华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401200610939571

法律职业资格
或律师资格证号 A20043701030007

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2022年5月1日



持证人 王翔

性别 男

身份证号 340103197802244053



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 安徽华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201610276511

法律职业资格
或律师资格证号 A20133415221333

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2021年06月24日



持证人 徐道李

性别 男

身份证号 342423199111266598



律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月

律师年度考核备案

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

巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡专项债券

法律
意
见
书

北京市中伦文德（郑州）律师事务所

(2023) 中伦法字第 022 号

目 录

一、主体资格审查.....	6
二、申报项目的基本情况.....	7
三、项目收益与融资平衡.....	10
四、项目风险评价及控制措施.....	11
五、申报文件及中介机构.....	12
六、综合性意见.....	13
七、附件.....	16

致：巩义市北山口镇人民政府

北京市中伦文德（郑州）律师事务所（下称“本所”）是中华人民共和国具有合法执业资格的律师事务所，具备对巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡专项债券发行出具相关法律意见书的资格。本所接受委托，就关于巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡专项债券发行事宜提供法律咨询服务。

我们根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国律师法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等法律法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

发行人/省政府	指	河南省人民政府
主管部门	指	巩义市住房保障和房产管理中心
项目业主	指	巩义市北山口镇人民政府
本所	指	北京市中伦文德（郑州）律师事务所
本所律师	指	指本所万卫强、郑媛媛律师
申报项目/本项目	指	巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）
《实施方案》	指	《巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

《发行管理办法》	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）
《实施意见》	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
《试点通知》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
《预算管理办法》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《风险预案通知》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）
元（万元）	指	人民币元（万元）

二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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

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

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

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

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

正文

一、主体资格审查

（一）专项债券发行主体

本次专项债券发行主体为河南省人民政府。

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

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

本所律师认为，本期巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡专项债券发行主体为河南省人民政府，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文的规定。

（二）项目主管部门

根据《实施方案》，本次债券发行对应的项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心，其基本情况如下：

名称：巩义市住房保障和房产管理中心

统一社会信用代码：12410181416283040Q

机构性质：事业单位

机构地址：河南省巩义市东区紫荆路中段平安街 102 号

负责人：孙孟伟

登记机关：巩义市事业单位登记管理局

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

（三）项目业主

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

名称：巩义市北山口镇人民政府

统一社会信用代码：1141018100531229XM

机构性质：机关

机构地址：巩义市北山口镇青龙大道 173 号

负责人：康涛涛

赋码机关：中共巩义市委机构编制委员会办公室

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

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

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

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

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

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

（二）申报项目融资规模

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目资金筹措总额为 24516.70 万元。本项目资本金 10016.70 万元，占总投资的 40.86%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 14500.00 万元，占项目资金筹措总额的 59.14%。根据资金使用计划，本项目计划 2024 年申请使用专项债券 7000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请

使用专项债券 7500.00 万元，债券期限为 7 年。

（三）申报项目的公益性及收益性

1.公益性

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

2.收益性

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

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

（3）项目的建设将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围区域将随着项目的建成进入快速的发展阶段。

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

（四）申报项目的审批情况

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

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

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号）显示，本项目已经纳入河南省2023年棚户区改造计划。

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

三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》及《财务评估报告》，本项目计算期内累计资金流入72016.70万元，累计资金流出56091.64万元，累计现金结余15925.06万。本项目全部14500.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有15925.06万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.82

倍。

本所律师认为：根据《实施方案》及《财务评估报告》分析和论证，本项目能够实现项目融资与收益的自求平衡。

四、项目风险评价及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技及管理水平等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：项目已开始前期准备工作，合理安排后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

2.资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。债券的偿债资金来源主要是土地出让收入。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准

确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

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

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业的会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，确保债券到期本息偿还。

五、申报文件及中介机构

（一）《财务评估报告》及会计师事务所、注册会计师资质

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

（二）《法律意见书》及律师事务所、执业律师资质

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

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

六、综合性意见

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

1. 本申报项目的主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心，系由巩义市事业单位登记管理局登记的事业单位，具有独立的法律主体资格；巩义市北山口镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的政府机关，具备以巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）申请政府专项债券资金的主体资格。

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

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

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

5. 为本次债券发行提供服务的会计师事务所、注册会计师、律师事务所、执业律师均具备相应的从业资质。

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



北京市中伦文德(郑州)律师事务所

负责人签字: _____



经办律师: _____

(万卫强)

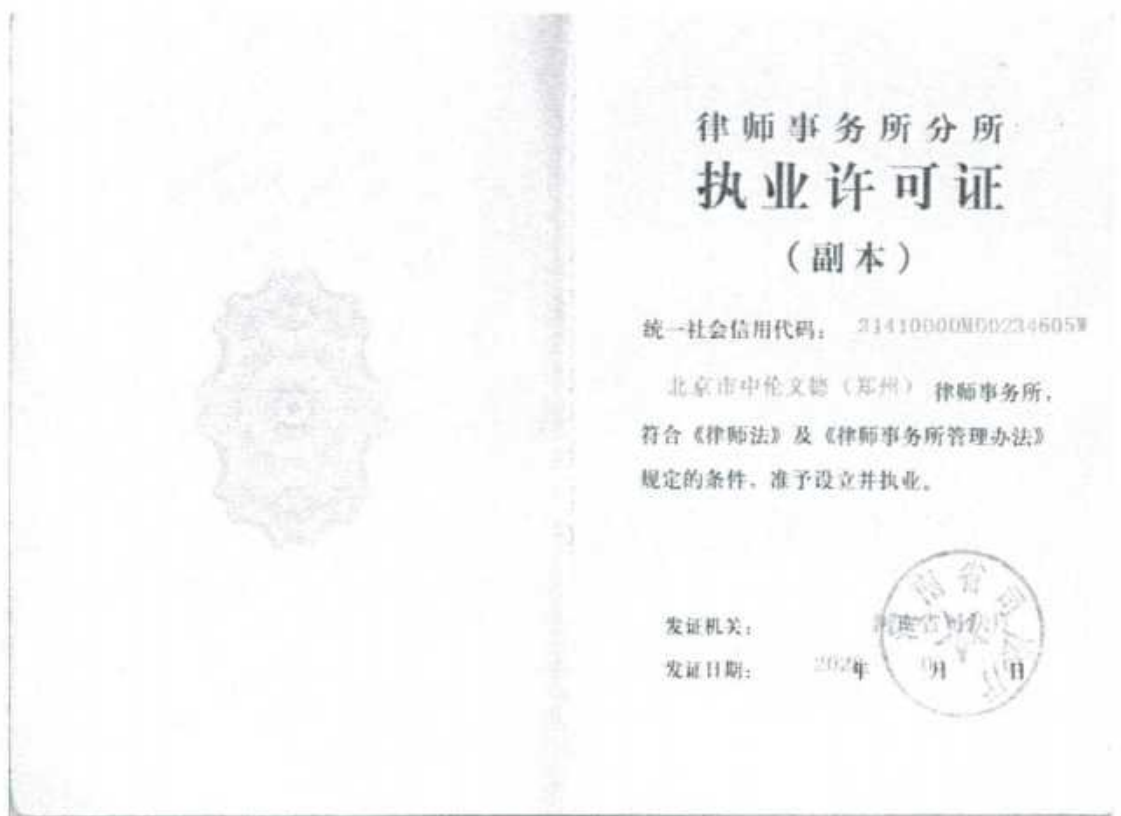
经办律师: _____

(郑媛媛)

2023年 3 月30日

七、附件

1. 律师事务所资质证书



律师事务所分所登记事项

名称	北京市中伦文德(郑州)律师事务所
住所	河南省郑州市金水区中兴路16层
负责人	
派驻律师	张显峰, 郭雅潭, 李昊
设立资产	120万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司法律管决[2020]第28号
批准日期	2020年05月07日

律师事务所分所变更登记(一)

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

律师事务所分所变更登记(二)

事项	变更	日期
负责人	周健	2022年8月10日
	李吉云	2023年3月10日
	郭雅潭	2023年11月23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

律师事务所分所变更登记(三)

事项	变更	日期
派驻律师	周健	2022年3月14日
	张显峰	2022年10月9日
	李吉云	2023年7月13日
	李昊(撤)	2023年9月12日
	周健	2023年11月27日
	姚向娜	2024年1月10日
	李吉云(撤)	2024年2月14日
		年月日

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

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



考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日



考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年5月31日至 2025年5月31日



2. 律师执业证书

执业机构	北京市中伦文德（郑州） 律师事务所			
执业证类别	专职律师			
执业证号	14101200210120654			
法律职业资格 或律师资格证号	16200179030806		持证人	万卫强
发证机关	河南省司法厅		性 别	男
发证日期	2021年 04 26		身份证号	410526197903170510

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

执业机构	北京市中伦文德（郑州） 律师事务所	 
执业证类别	专职律师	
执业证号	141012017271825	持证人 郑妍妍
法律职业资格 或律师资格证号	A24341140217644	
发证机关	河南省司法厅	性别 女
发证日期	2020年 8 月 23	身份证号 411402198805217644

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020年度	考核年度	2021年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章	备案机关	河南省郑州市司法局 专用章
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日	备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日 240523



律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 250531



北京盈科（合肥）律师事务所
巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园
东区）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 HF2473-2 号

2022 年 5 月



中国合肥政务区华润大厦 A 座 26、27 层，邮编：230091

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

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

释义	3
重要提示及说明	5
一、本次申报发行基本信息	6
二、发行相关主体	7
（一）发行人	7
（二）主管部门	9
（三）项目业主	9
三、申请项目情况	9
（一）申请项目基本情况	9
（二）项目公益性	10
（三）项目计划与进展	10
（四）项目收益与融资平衡	11
（五）债券的募集资金用途	11
（六）对应资产管理	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	巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券
本所/本所律师	北京盈科（合肥）律师事务所/律师
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
《意见》	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）
《发行工作意见》	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
《试点通知》	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文）
《预算管理办法》	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号文）
《限额管理实施意见》	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号文）
《风险预案通知》	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号文）
《资本金制度的通知》	《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发〔1996〕35号）
《调整资本金制度的通知》	《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）
《专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（中共中央办公厅、国务院办公厅2019年6月10日印发）

《实施方案》	《巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	河南弘立会计师事务所有限公司出具的《巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
元、万元	人民币元、万元

北京盈科（合肥）律师事务所
巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）
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 HF2473-2 号

北京盈科（合肥）律师事务所接受委托，就巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券有关法律事项出具本法律意见书。

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

重要提示及说明

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

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

本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券申请及发行之法律文件。

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

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

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

一、本次申报发行基本信息

根据《实施方案》记载，本项目资金筹措总额为 10820.33 万元，计划申请使用收益与融资自求平衡专项债券融资 8400.00 万元，根据资金使用计划，2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 5000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 3400.00 万元。募集资金拟专项用于巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区），由项目实施后土地出让收入偿还本息。

本项目资本金 2420.33 万元，其中 400.00 万元用于支付建设期债券利息，2020.33 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.51 倍。

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	10820.33	164.68	6064.68	500.00	4090.97
1	建设投资	10420.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97
2	建设期债券利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00
二	资金筹措	10820.33	164.68	6064.68	500.00	4090.97
1	发行债券	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
2	资本金	2420.33	164.68	1064.68	500.00	690.97
2.1	用于项目建设投资	2020.33	164.68	1064.68	300.00	490.97
2.2	用于建设期债券利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00

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

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

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

二、发行相关主体

（一）发行人

1、法律地位

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

2、河南省概况

河南是全国重要的区域性综合能源基地，原煤产量、电力装机规模、发用电量、油气管道长度均居全国前列。河南东接安徽、山东，北界河北、山西，西连陕西，南临湖北，全省总面积 16.7 万平方千米。截止 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。2020 年全年全省生产总值 54997.07 亿元，比上年增长 1.3%。其中，第一产业增加值 5353.74 亿元，增长 2.2%；第二产业增加值 22875.33 亿元，增长 0.7%；第三产业增加值 26768.01 亿元，增长 1.6%。

全年财政总收入 6267.39 亿元，比上年增长 1.3%。一般公共预算收入 4155.22 亿元，增长 2.8%，其中税收收入 2764.66 亿元，下降 2.7%，占一般公共预算收入的比重 66.5%。一般公共预算支出 10382.77 亿元，增长 2.2%，其中民生支出 7957.57 亿元，增长 1.4%，占一般公共预算支出的比重 76.6%。

2020 年居民消费价格比上年上涨 2.8%。商品零售价格上涨 0.9%。工业生产者出厂价格下降 0.8%。工业生产者购进价格下降 0.6%。农业生产资料价格上涨 3.6%。农产品生产者价格上涨 16.8%。

4、发行人债务管理情况

河南省 2021 年共发行政府债券 3413.35 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 1135.81 亿元，专项债券 2277.54 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

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

（三）项目业主

项目业主为巩义市大峪沟镇人民政府。

机构名称：巩义市大峪沟镇人民政府

机构性质：机关

机构地址：巩义市大峪沟镇政通街 17 号

负责人：王一飞

赋码机关：中共巩义市委机构编制委员会办公室

颁发日期：2022 年 1 月 11 日

统一社会信用代码：11410181005312230M

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

三、申请项目情况

（一）申请项目基本情况

根据《实施方案》本次计划申请使用巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券，面值总额 0.84 亿元，项目收益主要来源于项目实施后土地出让收入。本次申报项目巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区），位于河南省巩义市。

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

- 1、本项目已经完成可行性研究报告编制。
- 2、本项目已取得巩义市发展和改革委员会关于《巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）可行性研究报告的批复》（巩发改[2022]53号）。
- 3、本项目已取得用地预审与选址意见书（用字第 410181202200011）。
- 4、根据郑州市生态环境局巩义分局出具的说明，本项目无需办理环评手续。
- 5、本项目已经纳入河南省 2022 年棚户区改造计划。[《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函[2022]2号）]。

本所律师认为，巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）的开发进程取得了相关主管部门的批准或核准，包括可研批复、用地预审、选址意见书、环评说明等；已取得的批准或核准文件真实有效，未违反国家产业政策、投资管理、土地管理、规划管理及其他法律、法规和规范性文件的规定。

（二）项目公益性

巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）具有显著的社会公益性，项目的实施符合国家、河南省、郑州市规划，具备社会、经济、生态等各方面效益。项目的建设能够科学控制城市开发强度，提高城市规划建设水平和空间利用效率。项目建成后，巩义市生态环境能够得到极大改善，城市形象能够得到极大提高，人民群众的获得感、幸福感、满足感也能够相应得到极大提升。

（三）项目计划与进展

项目建设计划：

本项目计划 2022 年 6 月开工，2025 年 12 月竣工。

项目建设进展：

该项目已完成项目可研报告，取得可研批复、用地预审、选址意见书、环评说明等。

本项目为实物安置，专项债券资金用于实物建设。本项目已经列入 2022 年河南省棚户区改造计划，项目前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

（四）项目收益与融资平衡

根据《实施方案》，巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）总投资为 10820.33 万元，总投资的 22.37%（2420.33 万元）为单位项目资本金；计划 77.63%（8400.00 万元）的资金需求由发行专项债券来满足。

根据河南弘立会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具的《财务评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

（五）债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本期债券募集资金将用于巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）的建设投资，建设期债券利息全部由资本金支付。该项目属于有一定收益的公益性事业项目。

1、项目区位

巩义市，河南省辖县级市，由郑州市代管，位于河南省郑州、洛阳两市之间，介于东经 112° 49′ ~113° 17′，北纬 34° 31′ ~34° 52′ 之间，总面积 1043 平方千米。巩义市属温带季风气候。截至 2018 年，巩义市辖 5 个街道，15 个镇，市政府驻紫荆路街道。巩义市常住人口 83.83 万人。

秦庄襄王元年（前 249 年）始置巩县。1991 年 6 月 12 日，经国务院批准，撤销巩县，建立巩义市。巩义市有北宋皇陵、巩县石窟、巩义窑址、慈云寺石刻、康百万庄园、张祜庄园、刘镇华庄园等全国重点文物保护单位 10 处，另有市级

文物保护单位 86 处。巩义市境内有郑西高铁、陇海铁路、连霍高速、310 国道、S314 沿黄快速通道和通车的中原西路、地铁 10 号线横穿东西，焦桐高速、237 省道纵贯南北。

2018 年，巩义市生产总值 815.57 亿元，比上年增长 8.1%。其中：第一产业增加值 12.07 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 468.05 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 335.45 亿元，增长 8.1%。

2、建设规模

本项目征收范围位于海上桥村广亚路以北，馨海花园以东，中原西路以南。涉及征收 237 户，征收房屋建筑面积约 34602 m²，全部为住宅。征收区域占地面积 1533.6 亩，未来规划为二类住宅用地 155.55 亩，商业用地 369.75 亩，其它用地 1008.3 亩。

本项目的建设主要为安置大峪沟镇海上桥村居民，项目拆迁共涉及一个村庄总占地面积 1533.6 亩，拆迁范围为海上桥村广亚路以北，馨海花园以东，中原西路以南，本项目属于异地安置，安置区占地面积 21079.76 m²（约合 31.62 亩）其中：建筑占地面积 4188.00 m²，绿地面积 5277.29 m²，道路及硬化面积 11614.47 m²。

项目总建筑面积 28591.47 m²，全部是地上建筑，包括新建住宅建筑面积 27825.33 m²，配套服务用房建筑面积 766.14 m²。建筑密度 19.87%，容积率 1.36，绿地率 25.03%，机动车停车位 152 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 597 个，全部为地上停车位。项目建成后，可提供安置房 330 套，可安置人数 1056 人。

3、提供的公共产品和服务内容

本项目属于公益性基础设施建设项目，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径。项目建成后可以提高巩义市城市形象，改善人民生活，促进社会和谐和经济发展。

本所律师认为，本项目符合巩义市相关规划及专项规划。

（六）对应资产管理

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

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

四、相关文件及中介机构业务资质

（一）《财务评估报告》及会计事务所资质

河南弘立会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具了《财务评估报告》，该报告认为本项目可以以发行专项债券的方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后，通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。根据河南弘立会计师事务所有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100764851745A）、《会计师事务所执业证书》（证书编号：41000074），符合要求的具备会计事务所资质的第三方机构。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

北京盈科（合肥）律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所是经安徽省司法厅批准设立并核发《律师事务所执业许可证》（证号：31340000085240504T），已通过律所年度考核，具备为本期债券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、律师事务所为项目提供服务并出具相关文件。

五、法律风险评估

（一）资金使用方面风险

1、违法违规使用资金的风险

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

2、风险控制

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

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

（二）项目建设施工方面

1、工期拖延和工程事故风险

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

2、风险控制

申报项目建设期间，项目实施中业主方面对不同参建单位要采取不同的措施，

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

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

（三）项目收益风险

1、项目收益风险

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

2、风险控制措施

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

本所律师认为，通过风险控制措施可适当降低该风险，风险可控。

（四）利率波动风险

1、利率波动风险

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

2、风险控制措施

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

本所律师认为，本项目通过风险控制措施可适当降低该风险，风险可控。

六、结论

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

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

（以下无正文）

（本页无正文，为巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）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：王玄钢
吴海峰

2022年5月23日



仅供此次申请巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券使用

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: 安徽省司法厅
发证日期: 2020 年 05 月 29 日

仅供此次申请巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目(馨海家
园东区)收益与融资自求平衡专项债券使用

执业机构	北京盈科（合肥） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13401200310681626		
法律职业资格 或律师资格证号	(94) 司律证字第625 号		
发证机关	安徽省司法厅	持证人	王宝强
发证日期	2022年04月29日	性别	男
		身份证号	340102197112131514

律师年度考核备案			
考核年度	2021年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2022年6月-2023年5月	备案日期	

执业机构	北京盈科（合肥） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13401201410833237		
法律职业资格 或律师资格证号	A20113401221065		
发证机关	安徽省司法厅	持证人	吴海峰
发证日期	2022年04月	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	2021年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	安徽省司法厅 备案专用章	备案机关	
备案日期	2022年6月-2023年5月	备案日期	



河南昭惠律师事务所

关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区
改造项目收益与融资自求平衡专项债券
法律意见书

目录

第一章 前言	1
一、委托事项	1
二、出具本意见书的法律依据	1
三、释义	3
四、律师声明事项	4
第二章 正文	5
一、项目单位的主体资格	5
二、项目核查	5
（一）项目概况	5
（二）项目手续核查	6
（三）项目公益性	7
（四）项目收益性	7
（五）项目资金筹措计划	8
（六）项目收益与融资自求平衡情况	8
三、项目法律风险评价	9
（一）工期延误风险	9
（二）市场风险	9
（三）投资测算及收入测算不准确风险	9
（四）利率波动风险	10
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

关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

(2025) 昭意见字第 132 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登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

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	登封市嵩阳街道办事处
项目业主	登封市嵩阳街道办事处
《实施方案》	《登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《专项评估报告》	《登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
《法律意见书》	《登封市嵩阳街道办事处书院安置区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》
弘立公司	河南弘立会计师事务所有限公司
本项目/项目	登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目
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，本所律师现就登封市嵩阳街道办事处书院安置区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

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目的主管部门和项目业主为登封市嵩阳街道办事处。根据中共登封市委机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码 11410185750734572X）显示，机构名称：登封市嵩阳街道办事处；机构性质：机关；机构地址：河南省登封市嵩阳路北段 220 号；负责人：李庆成。

本所律师认为，本项目主管部门和项目业主登封市嵩阳街道办事处系在中国境内依法设立的行政机关，具备以登封市嵩阳街道办事处书院安置区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

根据登封市发展和改革委员会作出的《关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（登发改审〔2021〕30 号）及《实施方案》，本项目基本情况如下：

1. 项目名称

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目。

2. 项目单位

项目主管部门与项目业主为登封市嵩阳街道办事处。

3. 项目建设地点

本项目位于登封市中城区北部，嵩阳中学西侧。

4. 项目建设规模和内容

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目规划总用地面积为 41305.03 平方米，总建筑面积 86929.91 平方米，其中地上总建筑面积 70585.48 平方米，地下建筑面积 16344.43 平方米，容积率 1.69，建筑密度 24.83%，配套给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯系统、道路及场地硬化等设施。

5. 项目总投资

项目估算总投资 48653.40 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. 立项批复

登封市发展和改革委员会于 2021 年 9 月 15 日就本项目作出《关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（登发改审〔2021〕30 号）。原则同意实施登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目，并对项目建设的必要性、建设规模和内容、项目法人、总投资及资金来源、建设工期等作出了批复。

2. 环评批复

本项目已于 2021 年 12 月 16 日取得郑州市生态环境局登封分局关于本项目环评情况的复函（登环函〔2021〕31 号），本项目不纳入建设项目环境影响评价管理。

3. 用地手续

本项目已取得登封市自然资源和规划局颁发的不动产权证书，证书号：豫（2021）登封市不动产权第 0012487 号。用途：城镇住宅用地。

本项目已取得《中华人民共和国建设用地规划许可证》（登自然资源地字 410185202100024（变更））。土地用途：住宅用地兼容商服用地。本项目建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

经核查，本所律师认为登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目已取得可研批复、环评意见、不动产权证书、建设用地规划许可证且上述项目手续真实有效。

（三）项目公益性

登封市嵩阳街道办事处书院安置区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：

1. 项目的实施可以改善项目所在区域居民的生活环境和生活条件，有利于解决居住困难。
2. 项目的实施有利于科学规划原有土地，提高土地使用效率，提升城市形象，促进当地经济发展。

经核查，本所律师认为登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目的实施可以改善项目所在区域居民的生活环境和生活条件，提高土地使用效率，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》，登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目收益主要来源为土地出让收入。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 48653.40 万元。

1. 资本金

资本金 14653.40 万元，占比 30.12%。资本金来源于财政资金，按照项目实施进度分年度到位。

2. 融资计划

本项目计划申请收益与融资自求平衡专项债券 34000.00 万元，占项目资金筹措总额的 69.88%。

根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 12500.00 万元；2024 年拟申请使用 7 年期专项债券 5000.00 万元。2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 3500.00 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》，登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目收益主要通过土地出让收入实现。根据项目资金平衡分析结果，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以基本实现，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

经核查，本所律师认为本项目具有一定的收益性，项目收益和融资自求平衡情况符合专项债券项目的要求。

三、项目法律风险评价

（一）工期延误风险

拖延项目工期因素主要包括气象环境、地质情况、环境勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、供应商供应的材料、设备的质量以及供应速度等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：在施工前详细收集并分析本地气象资料和地质地貌资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，制定相应应对预案。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（二）市场风险

本项目主要收入来源于土地出让收入，土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，受宏观政策影响较大。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：做好财政预算管理工作以及投融资规划和资金使用审核。在做收入测算时要充分考虑到下行风险，准确把握国家宏观经济形势、国家政策变化、及时调整策略。

（三）投资测算及收入测算不准确风险

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确地反映真实的投资情况，可能会出现对项目收入的预测、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，导致项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，可以将专项债券收入、支出、还本、付息进行专项管理，并根据收入实现进度进行动态预测，如偿债出现困难，可通过调减投资计划、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。

（四）利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：针对该风险，可以动态调整债券发行期限，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。

四、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为登封市嵩阳街道办事处书院安置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》（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登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评估报告》

河南弘立会计师事务所有限公司为登封市嵩阳街道办事处书院安置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》。

河南弘立会计师事务所有限公司现持有郑州市金水区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91410100764851745A）；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：41000074）。其经营范围为审计、验资、会计咨询、会计服务。司法会计鉴定。（凭执业证书核定的范围方可经营）。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。河南弘立会计师事务所有限公司及经办注册会计师具备为登封市嵩阳街道办事处书院安置区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）登封市嵩阳街道办事处系在中国境内依法设立的行政机关，具备以登封市嵩阳街道办事处书院安置区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，登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目已取得可研批复、环评意见、不动产权证书、建设用地规划许可证且上述项目手续真实有效。

（三）登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目符合法律规定，项目的实施可以改善项目所在区域居民的生活环境和生活条件，提高土地使用效率，符合专项债券项目公益性的要求。

（四）登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目具有一定的收益性，在项目预测收益在债务存续期内可以基本实现的

前提下，能够满足项目收益和融资自求平衡。

（五）登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及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《关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区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： 孙长安

责任律师： 马盛文
责任律师： 孙长安

A red circular stamp of Zhaohui Law Firm is positioned over the signatures. The stamp contains the text "昭惠律师事务所" (Zhaohui Law Firm) around the top and "河南省" (Henan Province) around the bottom, with a red star in the center.

二〇二五年二月十四日

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



本所由司法部批准设立, 司法部备案

No. 70054996

中华人民共和国司法部监制

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 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:



发证日期:

2024年08月06日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南昭惠律师事务所
住所	河南省郑州市金水区金水路219号1号楼1单元21层2101-2105号
负责人	孙长安
组织形式	普通合伙
设立资产	50万元
主管机关	中原区司法局
批准文号	豫司律许变更决字(2021)第A0220号
批准日期	2009年06月18日

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	虎子鑫, 侯广宙, 张庆红, 孙长安, 弓盛文
-----	-------------------------



律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年6月31日至 2026年5月31日



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南昭惠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200810285032

法律职业资格
或法律职业资格证书 10065214001338

发证机关 河南省司法厅
行政事业专用章

发证日期 2024年05月22日

持证人 孙长安

性别 男

身份证号 419122197801290018





律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 行政事业专用章
备案日期	2024年6月11日 2025年6月11日 kuaif

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	河南昭惠律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201810125737	持证人	刁德文
法律职业资格 证书编号	A20164404024854	性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	410102199407280136
发证日期	2024年06月22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	郑州市司法局	备案机关	
备案日期	2024年6月21日	备案日期	

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业
棚户区改造项目

法律意见书



地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层
网址：<http://www.kejinlaw.com>

电话：0371-66367100
邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目的
的法律意见书

致：洛阳国展资产管理有限公司

河南克谨律师事务所受托担任原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

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

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目的法律意见书》
日昇联合会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

4、本所及本所经办律师仅就原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

6、本法律意见书供原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目的项目单位为洛阳国展资产管理有限公司，其现持有《营业执照》，载明信息如下：

名称：洛阳国展资产管理有限公司

统一社会信用代码：91410300MA3X72QM18

地址：洛阳市伊滨区创新大厦 25 楼 01 室

法定代表人：白凯

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

经核查，本所律师认为，洛阳国展资产管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目申请债券资金的主体资格。

二、项目基本情况与公益性

（一）项目选址

本项目位于伊滨区经开区诸葛镇境内，孔明街以东、道湛街以西、福民巷以北、用地界以南。

（二）建设规模及内容

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目总建设用地面积 90,564 平方米（约 135.85 亩），总建筑面积 390,901.93 平方米，其中地上建筑面积 265,901.93 平方米，地下建筑面积 125,000 平方米。共提供四种户型共计 2,356 套安置房，按户均 3.2 人计，可安置 7,539 人。项目容积率 2.94，绿地率 35.67%，共设计机动车停车位 2,874 个，非机动车停车位 2,596 个。

（三）项目的公益性

建设原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目，将彻底改变棚户区恶劣的居住条件和环境。新的居住小区建成，广大棚户区居民将彻底告别过去低矮潮湿、透风漏雨、破败不堪的棚户房，住进宽敞明亮的现代单元式新居，实现告别“棚户”的梦想。能够提高所在地区居民的生活水平和生活质量。由于提高了就业率，加之居住条件和居住环境的彻底改善，使原棚户区居民的生活水平和生活质量得以提高。

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

目的实施将极大地拉动地方经济增长、增加就业，也有利于实现当地可持续发展目标，会受到社会各界和广大人民群众的热烈的欢迎和支持，社会反响十分积极。因此，本项目具有公益性。

经核查，本所律师认为，原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

三、项目审批情况

2022 年 5 月 19 日，伊滨经开区（示范区）经济发展和科技局作出《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕19 号），同意项目的实施，并对建设内容、建设规模、总投资等事项作出了批复。

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

经核查，本所律师认为，原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目已取得可研批复，且已列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

四、项目收益性与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目收益通过土地出让收入来实现，因此，本项目具有收益性。

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目总投资 170,364.52 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 130,000 万元。根据项目资金平衡分析结果，原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目的本息资金覆盖率为大于 1.20。

经核查，本所律师认为，原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目具有收益性，能够实现收益与融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000699954464B），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》；且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

日昇联合会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 914101006921924283 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0009995）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。日昇联合会所及经办会计师具备为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、洛阳国展资产管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目申请债券资金的主体资格。

2、原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目已取得可研批复，且已列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目具有收益性，能够实现收益与融资自求平衡。

5、为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格，且通过年度检验。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（此页为《河南克谨律师事务所关于原河南香山水泥公司等20个
老旧企业棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）



负责人: 田玉州
田玉州

经办律师: 邹善梅
邹善梅

刘豆豆
刘豆豆

2022年5月20日

律师事务所执业许可证

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2716号
负责人	田玉州
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	郑州市司法局
批准文号	豫司许律管决[2010]2号
批准日期	2010-01-04

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	孙天义 田玉州 李宾
-----	------------------



律师事务所年度考核记录

考核年度	2020年度
考核结果	
考核机关	
考核日期	2021年5月31日至 2022年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	

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 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 Y4101201611357445

法律职业资格
或律师资格证号 20161117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 11 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	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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411505384

法律职业资格 A20104107270987
或律师资格证号

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	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的
法律意见书

郑锦专法意（2023）第 12216 号

致：洛阳安旗置业开发有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的专项法律顾问。

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

目 录

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

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目
本期政府专项债券	洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的法律意见书》
日昇会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2. 本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对洛阳高新区棚户区改

造孙旗屯三期项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

5. 本所及本所经办律师仅就洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7. 本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律

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

8. 本法律意见书仅供洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目申请政府专项债券，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

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

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目债券申请单位为洛阳安旗置业开发有限公司，洛阳安旗置业开发有限公司现持有洛阳市市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：洛阳安旗置业开发有限公司

统一社会信用代码：91410300MA9LP6W414

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：何奇

注册资本：1,000 万元

成立日期：2022 年 7 月 28 日

住所：中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路火炬大厦 E601

登记机关：洛阳市市场监督管理局

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本所律师认为，洛阳安旗置业开发有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地点

本项目位于洛阳市高新区，规划范围西起侯天路，东至瀛洲路，北临华夏路，南到丰华路。

（二）建设内容及规模

本项目规划用地面积 38,696.09（容积率 4.42）平方米，总建筑面积 187,330.63 平方米，地上建筑面积 171,036.74 平方米，地下建筑面积 16,293.89 平方米，其中：住宅建筑面积 164,679.57 平方米，商业建筑面积 5,117.28 平方米，社区服务、物业用房及设备用房建筑面积 1,239.88 平方米，户数规模 1,437 户，机动车位 1,567 辆。项目包含有 7#楼、9#楼 34F 住宅楼，10#楼，11#楼，12#楼 33F 住宅楼，地上 1F，2F 为商业服务网点，3F-33F 为住宅。

（三）总投资估算

本项目估算总投资 110,925.07 万元。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 7 月 14 日，洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会作出《关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告的批复》（洛自贸审批〔2022〕38 号），原则同

意《洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告》，并对项目建设内容和规模、总投资及资金来源等进行批复。

2022 年 8 月 22 日，洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会作出《关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告的批复》（洛自贸审批〔2022〕49 号），原则同意《洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告》，同意本项目建设主体由洛阳丝路安居开发有限公司变更为洛阳创洁建筑工程有限公司，并对项目建设内容及规模、总投资及资金来源等进行批复。

2023 年 9 月 19 日，洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会作出《关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目变更建设主体的补充说明》（洛自贸审批〔2023〕46 号），原则同意本项目建设主体变更为洛阳安旗置业开发有限公司。

（二）棚改台账

2016 年 12 月 14 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2017 年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知》（豫保安居办〔2016〕66 号），孙旗屯村改造项目（三期）已列入河南省 2017 年棚户区改造项目计划。

2017 年 5 月 25 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于调整洛阳市 2017 年棚改项目计划的批复》（豫保安居办〔2017〕24 号），同意孙旗屯村改造项目（三期）调整。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目已取得可研批复及变更批复，已列入河南省城市棚户区改造计划，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

本项目的建设顺应高新区棚户区改造安置房建设发展思路，所有新建棚户区改造安置房全部安置棚户区改造家庭，最大限度地满足棚户区改造家庭的住房条件，加快工程建设，努力把棚户区改造安置房建设成为群众满意的“精品工程”。棚户区改造安置房的建设将优化发展环境，提供越来越多的就业机会；另一方面，新的棚户区改造安置房小区建设将极大地改善棚户区改造家庭的居住条件和生活质量，因建设棚户区改造安置房而取得的发展成果必将在最大范围、最大程度上惠及百姓。

本项目的建设，将充分利用城市周边环境资源，营造一个环境优美、建筑典雅、商住相宜、管理便捷的现代化的高品质住宅小区，并体现本安居房小区“亲、善、美”的和谐宗旨。项目建成后可以妥善安置当地居民，置换出的土地用于片区开发建设，利用优惠的招商政策，良好的发展环境，可加快推进城区的建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，是促进高新区经济快速健康发展的必然选择。同时，项目建设可根本上改善原有居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平。因此，本项目具有一定社会公益性。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期

项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目总投资 110,925.07 万元，计划申请政府专项债券资金 61,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目收益通过相关收入实现。根据项目资金平衡分析结果，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目相关预期收入能够合理覆盖政府专项债券本息资金。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

日昇会所为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

日昇会所现持有郑州市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101006921924283），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0009995）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。日昇会所及经办会计师具备为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目进行专项评价的业务资格。

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

七、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1. 影响项目施工进度的风险

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

2. 影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本

项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

3. 影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1. 施工进度风险控制措施

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

对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2. 项目运营风险控制措施

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

3. 融资平衡风险控制措施

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

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

八、结论性意见

1. 洛阳安旗置业开发有限公司为在中国境内依法设立具有

法人资格的国有企业，具备以洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目申请政府专项债券的主体资格。

2. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目符合国家产业政策。

3. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目已取得可研批复及变更批复，已列入河南省城市棚户区改造计划，且上述项目手续真实有效。

4. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

6. 为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

7. 本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

8. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目变更事项符合河南省政府专项债券项目重大事项变更操作指引规定。

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

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的法律意见书》之签章页)



上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

二〇二三年十一月二十日

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:

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,

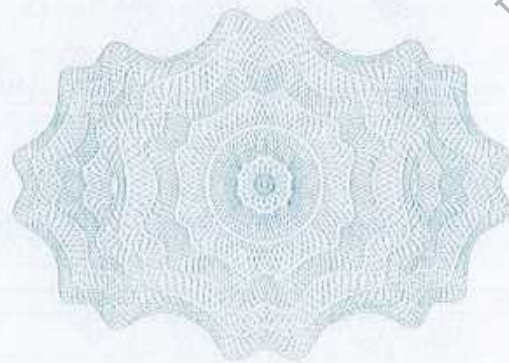
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2022年 02月 22日



专项资金项目使用

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	2021年度
考核结果	合格
考核机关	2022年5月31日至 2023年5月31日
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构

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

14101200410190531

法律职业资格
或律师资格证号

14101200410190531

发证机关

发证日期

2021

年

月

日

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

律师年度考核备案

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

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 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 08月 14日



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	河南省郑州市司法局 专用章
备案日期	2022年5月31日 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	河南省郑州市司法局 专用章
备案日期	2023年5月31日 2024年5月31日 ZZSSFJ

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目
法律意见书



地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目

的法律意见书

致：洛阳创洁建筑工程有限公司

河南克谨律师事务所受托担任洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

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

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目的法律意见书》
日昇联合会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

4、本所及本所经办律师仅就洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目有关的法律问题发表意见，并不对有关可研、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

6、本法律意见书供洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目申请专项债券及发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目的项目单位为洛阳创洁建筑工程有限公司，现持有《营业执照》，载明基本信息如下：

机构名称：洛阳创洁建筑工程有限公司

负责人：宿岩

统一社会信用代码：91410300MA46B8U37E

注册地址：中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路 30 号火炬大厦 A401

经核查，本所律师认为，洛阳创洁建筑工程有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况与公益性

（一）建设地点

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目建设地点位于洛阳市高新区，规划范围西起侯天璐，东至瀛洲路，北临华夏路，南到丰华路。

（二）建设内容及规模

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目建设内容如下：1、腾出土地情况拆迁范围为苗湾村内本期安置范围内建筑物及附属

物。拆除房屋宅基地面积约 239,620 平方米，涉及拆迁户 1,437 户，总人口 5,030 人，房屋主体拆除面积约 320,450 平方米，地面附着物拆除面积约 70,000 平方米。2、本项目为洛阳高新区棚户区分改造苗湾二期项目，建设内容为 3#楼，5#楼，6#楼，商业 B 段、商业 C 段、二区地库及室外配套工程，本项目规划用地面积 23,719.61（容积率 3.65）平方米，总建筑面积 102,840.71 平方米，地上建筑面积 86,576.56 平方米，地下建筑面积 16,264.15 平方米（含人防 5,771.83 平方米），其中：住宅建筑面积 80,304.62 平方米，商业建筑面积 5,286.94 平方米，社区服务、公厕及垃圾站建筑面积 985.00 平方米，户数规模 752 户，机动车位 903 辆。项目包含有 3#楼，6#楼 32F 住宅楼，5#楼地上 1F，2F 为商业服务网点，3F-32F 为住宅及商业 B 段、C 段及相关地下车库（含人防）。

（三）项目的公益性

项目所在区域，已经进行了一系列相关城市区域规划和开发，目前该区域周围生活配套项目建设逐步齐全，公建网点、菜场、社区服务等与百姓生活相关的项目逐渐完善。项目的建成，将成为该区域又一道亮丽的风景。必将改善居民的居住和生活环境，这对改变城市面貌、优化城市布局、改变局部生态环境具有积极的意义。

项目建成后能有效的提高土地使用率。健全的配套设施方便了群众生活、提高了生活质量、改善了人居环境和市容市

貌，提升了洛阳市的形象，增加了政府的税费收入。该项目在建设中可安排就业人员和带动企业发展。本项目可安排营业人员和物业管理人员等多人就业。实现了人民安居乐业、社会和谐稳定，国富民强的良好社会效益和经济效益。因此，本项目具有社会公益性。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022年7月14日，洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会作出《关于洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目可行性研究报告的批复》（洛自贸审批〔2022〕36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

2015年8月3日，洛阳市国土资源局核发《国有建设用地使用权证书》（洛市国用2015第04010498号），土地用途城镇住宅用地，面积46,061.5平方米。

（三）棚改计划

2015年1月30日，河南省住房和城乡建设厅核发《关于下达2015年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫

建住保〔2015〕4号），洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目已列入省棚改计划。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目已取得可研批复、土地证及省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

四、项目收益性与融资平衡安排

根据项目单位提供资料以及申报资料显示，洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目收益通过土地出让收入来实现，因此，本项目具有收益性。

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目总投资 57,415.61 万元，本项目计划申请使用专项债券 15,500 万元。根据项目资金平衡分析结果，洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目的本息资金覆盖率大于 1.20。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目具有收益性，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。

本项目部分资金来源于前期已发行专项债资金用途调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000699954464B），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》；且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

日昇联合会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 914101006921924283 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0009995）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。日昇联合会所及经办会计师具备为洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目进行专项评价的业务资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、洛阳创洁建筑工程有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目申请专项债券资金的主体资格。

2、洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目已取得可研批复、土地证及省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目具有收益性，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、为洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

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洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目的法律意见书》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7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

本证书有效期为 5 年

No. 70094973

律师事务所 执业许可证



统一社会信用代码:

00699954464B

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

2022年03月16日



464B

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南克谨律师事务所
住所	河南省郑州市金水区康桥商务广场7层2116
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
-----	--------------

律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411505384

法律职业资格 A20104107270987
或律师资格证号

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	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

执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611357446

法律职业资格
或律师资格证号 A20144117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 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		律师年度考核备案	
考核年度	2020年度	考核年度	2021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	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日	备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目

目的法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的
法律意见书

致：鹤壁市云锦建设工程有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况.....	5
三、项目审批情况.....	8
四、纳入国家棚改计划.....	10
五、项目收益与融资平衡安排.....	11
六、有关中介机构及文件.....	11
七、项目风险提示及控制措施.....	12
八、结论性意见.....	14

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的项目手续资料。

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鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的项目单位为鹤壁市云锦建设开发有限公司，鹤壁市云锦建设开发有限公司现持有鹤壁市市场监督管理局城乡一体化示范区分局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：鹤壁市云锦建设开发有限公司

统一社会信用代码：91410600MA9K1NJ51J

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：郭旭阳

注册资本：5,000 万元

成立日期：2021 年 7 月 29 日

住所：河南省鹤壁市城乡一体化示范区六盘山路与新安江路国际（鹤壁）科技创业园 A4 号厂房南楼二楼东侧

登记机关：鹤壁市市场监督管理局城乡一体化示范区分局

本所律师认为，鹤壁市云锦建设开发有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地址

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目为原地安置，位于鹤壁淇县鹤淇大道以东，支路十五以西，滨河路以南。

（二）建设规模与内容

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目主要涉及示范区古城村的征迁改造以及周边既有村庄的提升改造，改造范围总占地面积约 672 亩，征收房屋总建筑面积约 286,560 m²。其中涉及古城村 796 户（公安户口 716，房产户 80 户）。

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目安置社区共涉及 C-01-01、C-04-02 两个地块，总占地面积约 105,906.09 m²（约合 158.86 亩），其中建设用地 96,540.44 m²（约合 144.81 亩），市政设施用地面积 9,365.65 m²（约合 14.05 亩）。本项目规划安置人口 5,720 人，项目规划总建筑面积 309,010.00 m²，其中地上建筑面积 217,465.00 m²，地下建筑面积 91,545.00 m²。

（1）C-01-01 安置地块

该地块总用地面积约 50,747.74 m²，其中建设用地 46,184.57 m²，市政设施用地面积 4,563.17 m²，规划总建筑面积 149,300.00 m²，其中地上建筑面积 105,965.00 m²：包括安置住宅 99,900.00 m²（13 栋 18F），幼儿园 4,100.00 m²（3F，12 班幼儿园），配套用房 1,965.00 m²（1 栋 5F，含物业管理 500.00 m²、社区用房 310.00 m²、文体活动中心 330.00 m²、社区养老服务设施 825.00 m²）；地下建筑面积 43,335.00 m²（含机动车车库 35,805.00 m²、住宅地下室 6,030.00 m²、设备用房及其他 1,500.00 m²）。

（2）C-04-02 安置地块

该地块总用地面积约 55,158.36 m²，其中建设用地面积 50,355.87 m²，市政设施用地面积 4,802.48 m²，规划总建筑面积 159,710.00 m²，其中地上建筑面积 111,500.00 m²：包括住宅 108,810.00 m²（8 栋 18F, 4 栋 11F, 2 栋 15F），配套用房 2,690.00 m²（1 栋 5F，含物业管理 300.00 m²、社区用房 310.00 m²、文体活动中心 1,000.00 m²、社区养老服务设施 780.00 m²）；地下建筑面积 48,210.00 m²（含机动车车库 39,060.00 m²、住宅地下室 7,650.00 m²、设备用房及其他 1,500.00 m²）。

（三）项目公益性

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的实施可有效提升鹤壁市的整体形象，有助于加快城市建设步伐，促进经济转型升级，推动城市经济社会快速发展。习近平总书记指出：“全面建成小康社会，最艰巨、最繁重的任务在农村”；“我们一定要抓紧工作、加大投入，努力在统筹城乡关系上取得重大突破，特别是要在破解城乡二元结构、推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置上取得重大突破，给农村发展注入新的动力，让广大农民平等参与改革发展进程、共同享受改革发展成果”；“目标是逐步实现城乡居民基本权益平等化、城乡公共服务均等化、城乡居民收入均衡化、城乡要素配置合理化，以及城乡产业发展融合”。通过本项目的实施，通过完善项目区的各项基础设施及服务设施，可有效实现城乡基本公共服务的均等化，既能促使农民收入大幅度提高又能有力的支持地方经济的持续发展。

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的实施有助于优化城市空间、提升示范区的城市环境。本项目改造片区内的房屋，规划混乱，建筑密度大，建筑容积率低，在示范区城镇化不断加深，城市框架不断拉大的当下，区域内的土地呈现出巨大的升值空间，通过对其改造，才能为示范区的城市开发建设腾出更多空间，提高城镇建设用地利用效率，优化示范区的城市空间结构，提升城市发展质量。

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的实施可拉动经济增长。城中村改造对于有效带动城市基础设施和房地产的发展，拉大投资需求，扩大内需，增加对住宅、耐用消费品和服务业的需求，拉动相关产业发展等都具有十分重要的意义。同时，城中村改造能够集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓展经济发展空间，带来城市环境的优化升级，推动城市经济的健康发展。

经核查，本所律师认为，鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2020年11月23日，鹤壁市城乡一体化示范区发展和改革委员会作出《关于对示范区古城村城中村改造项目建议书的批复》（鹤示范发改〔2020〕261号），原则同意鹤壁市城乡一体化示

范区古城村城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

2021 年 8 月 20 日，鹤壁市城乡一体化示范区发展和改革委员会作出《关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（鹤示范发改〔2021〕28 号），原则同意鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

（二）用地审批

2021 年 10 月 21 日，鹤壁市云锦建设开发有限公司取得鹤壁市自然资源和规划局核发的《不动产权证书》（豫 2021 鹤壁市不动产权第 0039067 号），载明坐落为河南省鹤壁市淇滨区鹤淇大道东侧、黄浦江路南侧，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积 50,355.87 平方米。

（三）规划审批

2021 年 10 月 19 日，鹤壁市云锦建设开发有限公司取得鹤壁市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 410600202100032 号），载明，用地项目名称为古城城中村改造项目，用地位置为示范区鹤淇大道东侧、黄浦江路南侧，总用地面积 55,158.355 平方米（含市政建设用地 4802.484 平方米），土地用途为城镇住宅用地，土地取得方式为划拨。

2022 年 1 月 24 日，鹤壁市云锦建设开发有限公司取得鹤壁

市自然资源和规划局核发的《建设工程规划许可证》（建字第410600202200001号），载明，建设项目名称为古城村城中村改造项目，建设位置为示范区黄浦江路以南、支路十五以西，建设规模147,798.39平方米。

（四）环评备案

2022年2月7日，鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：20224106000100000005。

经核查，本所律师认为，鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及环评备案，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

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日印发的《关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目被纳入2022年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目总投资145,607.97万元，拟申请债券资金60,000万元。

根据《专项评价报告》，鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目收益通过相关专项收入实现，项目具有一定收益性，根据项目资金平衡分析结果，鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目相关预期收入合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项

目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）流动性风险

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

（二）工期延误和工程事故风险

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

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

（三）投资测算及收入测算不准确

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

（四）税务风险

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

（五）风险控制措施

针对相关风险，项目单位将采取以下控制措施应对：

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

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

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

八、结论性意见

1、本所律师认为，鹤壁市云锦建设开发有限公司系具有独立法人资格的机关单位，具备以鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及环评备案，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、鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目的法律意见书》之签章页）



负责人： 李 韬
李 韬

经办律师： 任苏娟
任苏娟

翟垒斌
翟垒斌

2022 年 3 月 2 日

律师事务分所执业许可证

证号: 31410000MD0160407F



上海锦天城(郑州)

符合
律师事务分所

《律师法》及《律师事务分所管理办法》规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2016 年 04 月 29 日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号 31410000MD0160407F

上海锦王城（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,焦钟,刘睿,
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司法管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29



律师事务所分所变更登记 (一)

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

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
	河南郑州市东郊普济路19号德威广场24、25层	2011年3月3日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



所属律师事务所变更登记备案（二）

事项	变更	日期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
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	2019.6.1至 有效期 2020.5.31



二〇一九年度

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



二〇二〇年度

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 A20114448820181

发证机关

发证日期



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 410832198610034541

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 14101202010251379

法律职业资格
或律师资格证号 A201444002869

发证机关

发证日期



持证人 陈圣辉

性别 男

身份证号 110123199303014251



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	



新乡高新区和兴安置区（一期）项目 法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550

传真：(0371) 65953502

邮编：450003

目 录

第一章	释义	3
第二章	重要声明	4
第三章	正文	6
一、项目核查情况		6
(一) 项目概况		6
(二) 项目申报单位		6
(三) 项目公益性		7
(四) 项目审批情况		9
(五) 项目收益与融资平衡		11
二、中介机构及有关文件		12
(一) 审计机构及专项评价报告		12
(二) 律师事务所及法律意见书		12
三、项目投资风险提示		13
(一) 项目面临的风险		13
(二) 风险控制措施		13
四、总体结论性意见		14



河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F(450003)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2022】第 01473 号

新乡高新区和兴安置区（一期）项目 法律意见书

致：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局

河南仟问律师事务所接受新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局的委托，就新乡高新区和兴安置区（一期）项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就新乡高新区和兴安置区（一期）项

目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	新乡高新区和兴安置区（一期）项目
2	申报单位	指	新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	新乡高新区和兴安置区（一期）项目法律意见书
5	专项评价报告	指	新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告
6	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

四、新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计

数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目为新乡高新区和兴安置区（一期）项目，本项目拟建地点位于南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域。项目规划用地面积 40,868.71 平方米，总建筑面积 126,182.72 平方米，其中地上建筑面积 86,635.60 平方米、地下建筑面积 39,547.12 平方米。该项目计划建设 671 套安置住房。

（1）建筑工程

建设内容包括 9 栋住宅楼，分别为 6 层框架结构、16 层、17 层、18 层和 25 层框架结构，1 栋 4 层框架多功能服务中心及配套建筑（含配电室和开闭所），地下框架结构的机动车停车库。

（2）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。

（二）项目申报单位

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

经本所律师核查，新乡高新技术产业开发区管理委员会持有新乡市机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码为 11410700005512937W），机构性质为机关，

机构地址为河南省新乡市高新区新飞大道 1789 号火炬园综合楼，负责人为刘彦斌。

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

本所律师认为，新乡高新技术产业开发区管理委员会系依法设立并有效存续的行政机关，具备独立法人资格，新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局系其依法设立的内设机构，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）项目公益性

党的十八大以来，我们党领导人民统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局，推动中国特色社会主义制度更加完善、国家治理体系和治理能力现代化水平明显提高，为政治稳定、经济发展、文化繁荣、民族团结、人民幸福、社会安宁、国家统一提供了有力保障。坚持以人民为中心的发展思想，不断保障和改善民生、增进人民福祉，走共同富裕道路的显著优势。必须健全幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶等方面国家基本公共服务制度体系，注重加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，保障群众基本生活。确保人民安居乐业、社会安定有序，建设更高水平的平安中国。

如果广大拆迁居民、村民可以享有可靠的拆迁安置保障，就可以安居乐业，解决他们的后顾之忧。住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，建设规范合理的拆迁安置住房是建立完善的住房保障体系的重要环节之一，是构建社会稳定、维护国家安全的重要举措，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。

住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。因此，建设拆迁安置保障住房，满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。建设拆迁安置住房，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的拆迁安置住房，对于维护社会稳定，体现社会公平，对于建设和谐社会具有重要意义。

社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的“托底”机制，如果广大人民群众可以享有可靠的社会保障，就可以安居乐业。住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，实施拆迁安置是建立完善的住房保障体系的重要环节，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。随着新乡市住房制度

改革的深入推进，广大市民居住条件、居住环境有了较大改善。由于中低收入家庭难以买得起商品房，住房问题就不可能完全依靠市场去解决。因此，建立包括经济适用住房在内的住房保障体系，满足中低收入家庭的基本住房需求，既关系到千家万户中低收入家庭的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公平，建设和谐新乡具有重要意义。

本项目实施后，将有效解决此区域低收入家庭的住房困难问题，改善区域内居民的居住环境和居住质量，通过改造还将加快新乡市基础设施建设进程，改变城市基础设施条件，德源路东延工作取得突破性进展。为城市招商引资提供了有力的保证，也为其他区的改造提供了借鉴。

总之，新乡高新区和兴安置区（一期）项目是一项政府民心工程，对于加速城市化进程，提高城市化建设水平，增加城市整体功能，优化投资环境，提高居民生活水平和生活质量，促进社会安全稳定，全面建设小康社会，有着极大地促进作用。

（四）项目审批情况

新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年7月18日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整开封等市部分棚改项目计划的通知》（豫房稳办〔2022〕4号），同意新增和兴安置区（一期）项目列入国家棚改计划。本项目征收房屋范围为普堤自然村、白马村部分区域，安置住房四至范围为南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域，年度计划情况为年度计划征收户数242户，年度计划征收房屋建筑面积133800平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）671套/户。

2、项目立项审批

（1）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年6月24日出具的《关于新乡高新区和兴安置区项目建议书的批复》（新开经〔2021〕35号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目建议书。

（2）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年12月20日出具的《关于调整新乡高新区和兴安置区项目建议书的批复》（新开经〔2021〕71号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目建议书调整。

（3）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年12月22日出具的《关于新乡高新区和兴安置区（一期）可行性研究报告的批复》（新开经〔2021〕72号），新乡

高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目可行性研究报告。

3、项目规划及用地审批

(1) 根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 7 月 21 日作出的《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 4107002021K0001 号), 本项目已取得建设项目用地预审与选址意见。

(2) 根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 8 月 18 日作出的《建设用地规划许可证》(地字第 4107002021K0007 号), 本项目已取得建设用地规划许可。

(2) 根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 12 月 24 日作出的《建设工程规划许可证》(建字第 4107002021K0034 号), 本项目已取得建设工程规划许可。

4、项目施工审批

根据高新区自然资源规划建设局于 2022 年 3 月 29 日作出的《建筑工程施工许可证》(编号 410702G202203290101), 本项目部分工程已取得建筑工程施工许可。

本所律师认为, 本项目已列入国家棚改计划, 且已取得相关项目立项、规划、用地、施工的审批手续。项目审批手续真实、有效。

(五) 项目收益与融资平衡

本项目总投资 72,021.22 万元, 其中财政资金安排 23,021.22 万元, 拟申请专项债券 49,000.00 万元。

根据《新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

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

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

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

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

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

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

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

（二）新乡高新技术产业开发区管理委员会系依法设立并有效存续的行政机关，具备独立法人资格，新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局系其依法设立的内设机构，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）本项目是一项政府民心工程，对于加速城市化进程，提高城市化建设水平，增加城市整体功能，优化投资环境，提高

居民生活水平和生活质量，促进社会安全稳定，全面建设小康社会，有着极大地促进作用，具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入国家棚改计划，且已取得相关项目立项、规划、用地、施工的审批手续。项目审批手续真实、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及经办会计师具备为本项目出具专项评价报告的相关资格、资质；为本项目提供服务并出具法律意见书的律师事务所及经办律师具备为本项目出具法律意见书的相关资格、资质。

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《新乡高新区和兴安置区（一期）项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）



负责人：罗新建

罗新建



经办律师：

崔瑜 崔瑜

祖瑞琦 祖瑞琦

2022年9月27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:



律师事务所登记事项 (一)

名 称	河南仟问律师事务所
住 所	河南省郑州市纬五路43号经纬大厦12层
负 责 人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	1020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司发律字[1996]341号
批准日期	1996年12月13日

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	罗新建, 叶树华, 肖道灵, 尹宇欣, 赵虎林, 高晓星, 吕学峰, 李祥文, 高华
-------	--

律师事务所变更登记(八)

[illegible]

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	2022年6月31日 2022年6月31日	



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



律师事务所年度检查考核记录

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	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178



持证人 崔瑜

性别 女

身份证号 411202198210210522

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 月 日



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2021.6.16 2022.5.31

律师年度考核备案

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

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 14101201711356918

执业证号

法律职业资格或律师资格证号 A20144101842400

发证机关

发证日期

2022 07 07 年 月 日



持证人

祖唯琦

性 别

女

410184199304245622

身份证号



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	河南省司法厅
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	

新乡高新区德源安置区项目

法律意见书



河南郑大律师事务所

中国·郑州

郑州市郑东新区商鼎路 70 号 18 层

电话：0371-67448876

邮箱：zhengdajrz@163.com

目 录

第一章 前 言	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	4
第二章 正 文	5
一、项目单位	5
二、项目核查	5
（一）项目概况	5
（二）项目手续核查	6
（三）列入棚改计划情况	6
（四）项目公益性	7
（五）项目收益性	8
（六）项目收益与融资自求平衡情况	8
三、项目风险评价及控制措施	9
（一）影响项目进度或运营的风险及控制措施	9
（二）影响项目收益的风险及控制措施	9
（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施	10
四、中介机构及有关文件	11
（一）会计师事务所及《专项评价报告》	11
（二）律师事务所及《法律意见书》	11
第三章 结论性意见	13

新乡高新区德源安置区项目

法律意见书

(2022)郑大非诉字第 170 号

第一章 前 言

一、委托事项

河南郑大律师事务所受新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局的委托,为新乡高新区德源安置区项目提供专项法律顾问服务,根据相关法律法规及规范性文件,按照律师行业的业务标准、道德规范,本着勤勉尽责精神,出具本法律意见书。

二、出具本意见书的法律依据

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国律师法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61号)、《中共中央办公厅、国务院办公厅<关于做好地方政府专项债券发行及项目配

套融资工作的通知》、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）等法律、法规以及规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

三、释义

在本法律意见书内，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

序号	简称	指	全称
1	本所	指	河南郑大律师事务所
2	本法律意见书、 《法律意见书》	指	《新乡高新区德源安置区项目法律意见书》
3	本项目、项目	指	新乡高新区德源安置区项目
4	项目单位	指	新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局
5	《实施方案》	指	《新乡高新区德源安置区项目实施方案》
6	《专项评价报告》	指	《新乡高新区德源安置区项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
7	中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
8	元	指	人民币元

四、律师声明

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

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

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

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

5.本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。未经本所书面授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二章 正文

基于上述释义及声明，本所律师现就新乡高新区德源安置区项目发表如下法律意见：

一、项目单位

本项目申报单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，系新乡高新技术产业开发区管理委员会下设职能部门。新乡高新技术产业开发区管理委员会系依法设立的机关单位，统一社会信用代码 11410700005512937W，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

二、项目核查

（一）项目概况

本项目建设地点位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，开鸿海棠郡小区南区德源安置区内。项目建设规模及内容具体如下：

本次新乡高新区德源安置区项目，为白马村、塔小庄村部分用户安置居住用房。项目拆迁范围为关堤街以东、德源路以北、和兴街以西、午阳西路以南，部分区域内。2 个村庄拆迁户数 256 户，其中白马村部分拆迁 66 户，塔小庄部分拆迁 190 户。项目安置区位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，开鸿海棠郡小区南区德源安置区内。

德源安置区位于开鸿海棠郡小区南区，南区西侧（1#、2#、3#、

8#、9#、13#、21#)7 栋楼为安置区,规划区占地面积 37317.41 m²(55.98 亩),总建筑面积 124063.54 m²。其中,地上建筑面积 90975.5 m²,地下建筑面积 33088.04 m²,基底面积 6576.04 m²。其中,住宅建筑面积 87462.45 m²,商业建筑面积 1898.39 m²,配套用房建筑面积 1614.66 m²,地下车库建筑面积 26040 m²,地下储藏室面积 7048.04 m²,共建设安置房 804 套。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。

(二) 项目手续核查

经本所律师核查新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局提供并保证真实性的相关项目材料,截至本法律意见书出具之日,本项目已取得手续如下:

新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于 2022 年 2 月 8 日就项目单位报送的《关于呈报新乡高新区德源安置区项目可行性研究报告的请示》作出了《关于新乡高新区德源安置区项目可行性研究报告的批复》(新开经〔2022〕10 号),原则同意项目可行性研究报告,并就项目建设规模和内容、总投资等予以批复。

综上,本项目已取得可研批复,手续真实有效。

(三) 列入棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室 2022

年7月18日发布的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整开封等市部分棚改项目的通知》（豫房稳办〔2022〕4号），新乡高新区德源安置区项目地块已纳入棚户区改造项目计划。

（四）项目公益性

加快解决群众住房保障问题，切实改善城乡居民的居住条件和生活环境是社会发展的必然要求。目前，当地仍有部分群众居住在棚户区中，与推进以人为核心的新型城镇化、改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距。本项目的实施能进一步加快住房制度改革、完善房改配套政策措施，还能完善社会救助机制和保障体系，让社会弱势群体和贫困群众分享改革发展和振兴所取得的成果。

安置区建设既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过项目的实施，让更多居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设。这既有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题，还有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。本项目属于社会公益事业建设项目，项目的建设能够促进社会安定，对于长期和谐稳定的社会环境的构建具有重大而深远的社会意义。同时，项目的建设将给当地提供更多的直接和间接的就业机会。在施工期间，除建设单位的有关专业施工人员外，将有

相当数量的当地劳动力经过培训后，承担建筑施工的任务。此外，经济的高速发展必然推动着城镇化率的不断提升，这一趋势必然给当地房地产业带来新一轮发展机遇，项目建设力度的逐步加大，将使得本地区整体经济不断升温。

综上，本项目社会公益性显著。项目的实施将进一步推进以人为核心的新型城镇化建设，优化区域经济发展环境，促进当地经济、民生持续健康发展。

（五）项目收益性

根据项目单位提供资料以及申报材料显示，本项目建成后，主要收入来源为棚户区改造完成后相关土地出让收益。本项目具有收益性。

（六）项目收益与融资自求平衡情况

本项目总投资为 72000 万元，资金来源为地方财政配套的资金以及申请使用政府专项债券资金。根据《财务评估报告》所作项目资金平衡分析结果，在项目收益预测及其依据的各项假设成立前提下，债券存续期内本项目收入扣除成本后可用于平衡项目融资本息的净收益能够足额覆盖债券本息，覆盖倍数大于 1.20 倍。

综上，本项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本息资金、实现收益与融资自求平衡，项目收益和融资自求平衡情况符合专项债券项目的要求。

三、项目风险评价及控制措施

（一）影响项目进度或运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：项目合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

2.资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，

项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。同时在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，到期不能偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期本息偿还。

四、中介机构及有关文件

（一）会计师事务所及《专项评价报告》

中勤万信为本项目出具《专项评价报告》。

根据中勤万信提供的《营业执照》（统一社会信用代码：914101000967951693）及《会计师事务所分所执业证书》（分所编号：110001624101），并经本所律师查询全国企业信用信息公示系统，中勤万信系依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

经本所律师核查，中勤万信及经办会计师具备为本项目提供审计服务的资质。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本所为本项目出具《法律意见书》。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000514659275M），已通过司法行政主管部门的年度考核。

本所指派徐静律师、孙莹律师对本项目进行法律分析并发表法律意见，二人均持有《中华人民共和国律师执业证》，且已通过司法行

政主管部门的年度考核。

本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的资质。

第三章 结论性意见

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

（一）新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局系新乡高新技术产业开发区管理委员会下设职能部门，新乡高新技术产业开发区管理委员会系依法设立的机关单位，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（二）截至本法律意见书出具之日，本项目已取得可研批复，手续真实有效。

（三）本项目已纳入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划。

（四）本项目具有公益性，项目的实施将进一步推进以人为核心的新型城镇化建设，优化区域经济发展环境，促进当地经济、民生持续健康发展，符合专项债券项目公益性的要求。

（五）本项目具有收益性，经测算，债券存续期内相应收益覆盖债券本息倍数大于 1.2 倍，符合专项债券项目融资与收益自求平衡要求。

（六）为本项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均为依法成立并合法存续的中介服务机构，相关人员具备所需从业资格、资质。

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

（以下无正文）

（本页为河南郑大律师事务所《新乡高新区德源安置区项目法律意见书》签章页）

河南郑大律师事务所（公章）



负责人：



经办律师：徐 静

经办律师：孙 莹

二〇二四年一月十二日

律师事务所变更登记(八)

[illegible]

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构	河南郑大律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201411914441		
法律职业资格 或律师资格证号	A20123604810379		
发证机关	河南省司法厅	持证人	徐静
发证日期	2020年04月27日	性别	女
		身份证号	36048119901113282X

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



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

律师年度考核备案	
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
关于延津县化肥厂周边棚户区改造项目的
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于延津县化肥厂周边棚户区改造项目的
法律意见书

致：延津县住房和城乡建设局

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任延津县化肥厂周边棚户区改造项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》（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	8
六、有关中介机构及文件	9
七、项目风险提示及控制措施	10
八、结论性意见	12

第一部分 引言

一、释义

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	延津县化肥厂周边棚户区改造项目
本期政府专项债券	延津县化肥厂周边棚户区改造项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《延津县化肥厂周边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）律师事务所关于延津县化肥厂周边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，对延津县化肥厂周边棚

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

3. 本所及本所经办律师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延津县化肥厂周边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延津县化肥厂周边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. 本法律意见书仅供延津县化肥厂周边棚户区改造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

延津县化肥厂周边棚户区改造项目申请单位为延津县住房和城乡建设局，延津县住房和城乡建设局现持有中共延津县委机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，具体如下：

机构名称：延津县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11410726MB1914074F

性质：机关

负责人：申国防

机构地址：河南省新乡市延津县建设路 142 号

赋码机关：中共延津县委机构编制委员会办公室

颁发日期：2022 年 4 月 27 日

经核查，本所律师认为，延津县住房和城乡建设局系具有独立法人资格的机关单位，具备以延津县化肥厂周边棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地点

延津县化肥厂周边棚户区改造项目异地安置，安置房总占地面积约 139.00 亩。位于民生路西侧、19 号路北侧地块。

（二）建设内容及规模

项目主要建设内容包括：安置区住宅楼、物业用房、底商建

筑、幼儿园、社区服务中心、社区综合服务用房、消防配套及相应基础配套设施的建设。

本项目新建安置房总占地用地面积为 92,657.40 m² (约 139.00 亩)，总建筑面积 217,578.11 m²，其中：地上建筑面积为 184,388.23 m²，包含住宅 165,959.41 m²，底商建筑 9,209.41 m²，物业管理用房 1,249.41 m²，社区服务中心 1,300.00 m²，社区卫生服务站 300.00 m²，社区综合服务用房 980.00 m²，养老服务设施 760.00 m²，幼儿园 4,350.00 m²、其他用房 280.00 m²；地下建筑面积为 33,189.88 m²，包含地下车库及地下人防（日常作停车场使用）。

（三）总投资估算

本项目估算总投资 96,202.62 万元。

经核查，本所律师认为，延津县化肥厂周边棚户区改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 8 月 18 日，延津县发展和改革委员会作出《关于延津县化肥厂周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（延发改〔2022〕143 号），原则同意延津县化肥厂周边棚户区改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

（二）列入国家棚改计划

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 23 日出具的《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），延津县化肥厂周边棚户区改造项目已纳入河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，延津县化肥厂周边棚户区改造项目已取得可研批复、列入国家棚改计划，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

延津县化肥厂周边棚户区改造项目的建设是积极响应国家集约节约土地政策的需要，是加快延津县新型城镇化建设的需要，是扩大就业，加快城镇化进程的需要，是改善居民居住条件，维护社会稳定的需要。本项目的实施，有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

经核查，本所律师认为，延津县化肥厂周边棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

延津县化肥厂周边棚户区改造项目总投资 96,202.62 万元，计划申请政府专项债券资金 56,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，延津县化肥厂周边棚户区改造项目收益通过土地出让收入、销售收入实现。根据项目资金平衡分析结果，延津县化肥厂周边棚户区改造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，延津县化肥厂周边棚户区改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还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》

本所为延津县化肥厂周边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延津县化肥厂周边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》

和信会所为延津县化肥厂周边棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：

5003333)；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为延津县化肥厂周边棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

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

七、项目风险提示及控制措施

(一) 项目可能面临的风险

1. 影响项目施工进度的风险

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

2. 影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税

收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

3. 影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1. 施工进度风险控制措施

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

2. 项目运营风险控制措施

建设单位应当在开工前经相关部门批准取得项目相关手续。在施工方的选择上，应根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目

经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，应通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

3. 融资平衡风险控制措施

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

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

八、结论性意见

1. 延津县住房和城乡建设局为在中国境内依法设立具有法人资格的机关单位，具备以延津县化肥厂周边棚户区改造项目申请政府专项债券的主体资格。

2. 延津县化肥厂周边棚户区改造项目符合国家产业政策。

3. 延津县化肥厂周边棚户区改造项目已取得可研批复、列入国家棚改计划，且上述项目手续真实有效。

4. 延津县化肥厂周边棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5. 延津县化肥厂周边棚户区改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

6. 为延津县化肥厂周边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。

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。

（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）律师事务所关于延津县
化肥厂周边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
李 韬

经办律师： 任苏娟
任苏娟

张 一
张 一

二〇二三年二月三日

律师事务分所执业许可证

证号: 31410000MD0160407F



上海锦天城(郑州)

符合
律师事务分所

《律师法》及《律师事务分所管理办法》规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2016 年 04 月 29 日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:

31410000MD0160407F



郑律天城(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

05月

2日



律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所	
住所	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层	
负责人	李韬	
派驻律师	张文凤, 武英林, 聂龙, 李淑霞, 孙方, 孙焱, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云虎, 王昱文, 范玉顺, 姚文锋, 张效强, 王志强	
设立资产	130.020万元	
主管机关	金水区司法局	
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号	
批准日期	2016年04月29日	



律师事务所分所变更登记（一）

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

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	
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 14101201411573769

法律职业资格
或律师资格证号 A20144100020181

发证机关

发证日期



持证人 白苏娟

性别 女

身份证号 410682198610054241



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5月31日 2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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 14101202110324264

法律职业资格 A20184110243107
或律师执业证号

发证机关

河南省司法厅

发证日期

2021 年 06 月 03 日



持证人 张一

性别 男

身份证号 411024199503174758



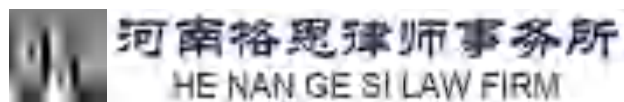
律师年度考核备案

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6月31日至 2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

卫辉市贺生屯村改造项目
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
关于卫辉市贺生屯村改造项目
的法律意见书

致：卫辉市卫建资本运营有限公司

河南格思律师事务所受托担任卫辉市贺生屯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.....	7
三、项目审批情况.....	8
四、项目公益性.....	9
五、项目收益与融资平衡安排	10
六、有关中介机构及文件	10
七、法律风险管理评估.....	11
八、结论性意见.....	13

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《卫辉市贺生屯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卫辉市贺生屯村改造项目的法律意见书》
市发改委	卫辉市发展和改革委员会
本项目	卫辉市贺生屯村改造项目
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，对卫辉市贺生屯村改造

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卫辉市贺生屯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卫辉市贺生屯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. 本法律意见书仅供卫辉市贺生屯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

卫辉市贺生屯村改造项目的项目单位为卫辉市卫建资本运营有限公司，卫辉市卫建资本运营有限公司现持有新乡市卫辉市市场监督管理局于 2023 年 08 月 21 日核发的《营业执照》，载明如下基本信息：

名称：卫辉市卫建资本运营有限公司

统一社会信用代码：91410781MA9KY3C605

住所：河南省新乡市卫辉市城郊乡建设路中段老粮食局院内二楼 209 号

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：索占宇

注册资本：伍仟万圆整

成立日期：2022 年 03 月 21 日

经营范围：

一般项目：企业管理；企业管理咨询；园区管理服务；房屋拆迁服务；土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；市政设施管理（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）

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）

经核查，本所律师认为，卫辉市卫建资本运营有限公司系具有独立法人资格的国有公司，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以卫辉市贺生屯村改造项目申请债券的主体资格。

二、项目基本情况

（一）项目建设选址

卫辉市贺生屯村改造项目异地安置，安置房总占地面积约159.45亩，建设分三期实施。安置地点位于领秀城小区北、太公路两侧及友谊路西等范围内地块。

（二）项目建设规模及主要建设内容

卫辉市贺生屯村改造项目主要建设内容包括：总建设用地面积112,955.55 m²，建设总建筑面积392,574.00 m²，其中地上建筑面积282,300.00 m²，地下建筑面积110,274.00 m²。

地上主要建设住宅240,000.00 m²，底层商业32,200.00 m²，幼儿园3,300.00 m²，公共配套用房面积4,800.00 m²（包含社区服务用房、养老服务设施用房、未成年人活动场所、社区卫生服务站、物业管理用房、生活垃圾收集者、公厕、治安联防站），其他配套用房2,000.00 m²（包含车库出入口、配电用房、大门、风井）。地下主要建设地下储藏室12,000.00 m²，普通车库78,335.00 m²，人防车库15,938.00 m²，设备用房3,000.00 m²。共建设安置住房2,000套。安置房建设分三期实施，一期1,000套，二期500套，三期400套。

室外建设道路硬化面积49,751.77 m²，绿地面积40,557.95

m²，建设机动车停车位 2,789 个（地下 2,538 个，地上 251 个），并配备相应的充电桩；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

（三）项目总投资及资金来源

卫辉市贺生屯村改造项目估算总投资 144,916.57 万元，其中：工程费用为 102,258.14 万元，其他费用 29,977.31 万元，基本预备费 5,425.12 万元，建设期利息 7,245.00 万元。

卫辉市贺生屯村改造项目资金来源为政府专项债券资金及自筹资金。

经核查，本所律师认为，卫辉市贺生屯村改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

2022 年 12 月 31 日，市发改委作出《关于卫辉市贺生屯村改造项目可行性研究报告的批复》（卫发改〔2022〕243 号），市发改委原则同意《卫辉市贺生屯村改造项目可行性研究报告》，并对项目的建设地点、建设规模和内容、总投资及资金来源等事项进行明确。

2023 年 8 月 22 日，河南省房地产市场平稳发展工作领导小组办公室核发《关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕3 号），本项目在新增棚改项目表中。

经核查，本所律师认为，卫辉市贺生屯村改造项目已取得可行性研究报告批复，且在棚改项目计划内，上述项目手续真实有

效。

四、项目公益性

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。通过统一规划、统一建设安置区，构建现代化居住社区，使居民集中居住，从而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，盘活并节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。同时，通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地用于补充耕地。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展。

本项目在安置完居民后，公建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，对卫辉市的经济的发展将会有一定的促进作用。棚户区改造首先增强了城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为本的新型城镇化建设，其次有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题，发挥助推经济持续健康发展的积极效应。

棚户区改造有利于改善低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。同时本项目的建设为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。本项目建成后，新增物业将提供大量就业岗位，这对于缓解当地就业压力具有重要的意义，使人民群众能安居乐业，促进社会和谐稳定。

因此，卫辉市贺生屯村改造项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，卫辉市贺生屯村改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

卫辉市贺生屯村改造项目的总投资为 144,916.57 万元，拟申请政府专项债券资金 73,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，卫辉市贺生屯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，卫辉市贺生屯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，卫辉市贺生屯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》

本所为卫辉市贺生屯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卫辉市贺生屯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》

和信会所为卫辉市贺生屯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核发的统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H 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：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卫辉市贺生屯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，为卫辉市贺生屯村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

七、法律风险管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

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

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

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

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

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

府专项债券本息偿付。

（三）其他不可抗拒的风险

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

风险控制措施：根据项目存在的潜在风险因素，从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. 卫辉市卫建资本运营有限公司系具有独立法人资格的国有公司，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以卫辉市贺生屯村改造项目申请债券的主体资格。

2. 卫辉市贺生屯村改造项目已取得可行性研究报告批复，且在棚改项目计划内，上述项目手续真实有效。

3. 卫辉市贺生屯村改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的处罚。

4. 卫辉市贺生屯村改造项目偿债收益来源于土地出让收入，且经专业测算，能够实现收益与融资自求平衡。

5. 为卫辉市贺生屯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。

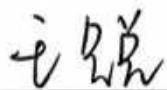
（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《河南格思律师事务所关于卫辉市贺生屯村改造项目的法律意见书》之签章页）

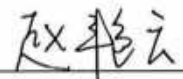


负责人： 

陈大豪

经办律师： 

王 锐



赵艳云

二零二三年八月二十五日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD01911585



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:

31410000MD01911585

河南格思
律师事务所

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:



2015年2月

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北、东风南路东绿地新都会8号楼10层1003-1004
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
-----	-------------

律师事务所变更登记（八）

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



律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2018年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 律师协会年度检查考核专用章
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 律师协会年度检查考核专用章
考核日期	2020年5月31日

考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 律师协会年度检查考核专用章
考核日期	2021年5月31日至 2022年5月31日

律师事务所年度考核记录

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	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 河南裕思律师事务所

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 A20074117290247

发证机关

发证日期



持证人 王锐

性别 男

身份证号 412828198006010635

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核备案专用章
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

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

关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的
法律意见书

郑锦专法意（2023）第 04173 号

致：辉县市房产服务中心

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》（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	9
七、项目风险提示及控制措施	10
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	辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目
本期政府专项债券	辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于辉县市灾后重建百泉片区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，对辉县市灾后重建百泉

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

3.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辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、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辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

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.本法律意见书仅供辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造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

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的申请单位为辉县市房产服务中心，辉县市房产服务中心现持有辉县市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：辉县市房产服务中心

统一社会信用代码：12410782417219112A

住所：辉县市交通大厦

法定代表人：赵鹏

经费来源：财政补助（财政补助收入）

开办资金：399 万

举办单位：辉县市住房和城乡建设局

有效期：自 2019 年 12 月 30 日至 2024 年 12 月 30 日

宗旨和业务范围：为人民群众提供房屋管理服务。保障性住房服务管理物业服务指导与监督物业维修资金的监管房地产市场服务与监督等

本所律师认为，辉县市房产服务中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地点

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目位于辉县市学院

路以东，苏门大道以北，卫源路以西，药贸路以南。

（二）建设内容及规模

项目用地面积 128,796.83 m²，（合 193.20 亩），建设总建筑面积 379,446.54 m²，其中地上建筑面积 280,720.77 m²，地下建筑面积 98,725.77 m²。建设安置住房 2,000 套。项目建设主要内容有：

- 1.地上主要建设住宅 242,023.05 m²，底层商业 28,997.72 m²；
- 2.幼儿园 3,086.82 m²；
- 3.公共配套用房面积 5,113.18 m²；其他配套用房 1,500.00 m²；
- 4.地下主要建设地下储藏室 13,955.77 m²，普通车库 65926.75 m²，人防车库 16843.25 m²；
- 5.室外建设道路硬化面积 49,135.99 m²，绿地面积 47,912.42 m²，建设机动车停车位 2,781 个（地下 2,511 个，地上 270 个），并配备相应的充电桩；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

（三）总投资估算

本项目总投资 154,000.28 万元。

经核查，本所律师认为，辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2023 年 4 月 24 日，辉县市发展和改革委员会作出《关于辉

县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目可行性研究报告调整的批复》（辉发改〔2023〕67号），原则同意辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目建设，并对项目名称、建设地点、建设规模与建设内容、项目总投资及资金来源等进行批复。

（二）列入棚改台账

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），辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目已列入河南省城市棚户区改造建设计划。

经核查，本所律师认为，辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目已取得可研批复及已列入棚户区改造建设计划，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的建设是改善民生、凝聚人心的重要纽带，是尽快恢复灾区人民生活，维护社会稳定的需要，是整合土地资源，实现土地集约利用的需要。

本项目建设是为了“促进郑辉县市城市发展，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的。项目建成后，可提供安置房，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为辉县市经济社会发展服务。

项目建成后，可以扩大和完善城市功能，加快辉县市经济的发展。同时项目的实施有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，吸引外来投资，扩大招商引资规模，对周边地区经济的发展也将起到巨大的推动作用。因此，本项目具有一定的社会公益性。

经核查，本所律师认为，辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目总投资 154,000.28 万元，计划申请政府专项债券资金 100,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目收益通过相关收入实现。根据项目资金平衡分析结果，辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造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，辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还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》

本所为辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（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辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为辉县市灾后重建百泉片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辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

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

七、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1.影响项目施工进度的风险

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

2.影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

3.影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可

行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1.施工进度风险控制措施

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

2.项目运营风险控制措施

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

3.融资平衡风险控制措施

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

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

八、结论性意见

1.辉县市房产服务中心为在中国境内依法设立具有法人资格的事业单位，具备以辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目申请债券的主体资格。

2.辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目符合国家产业政策。

3.辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目已取得可研批复及棚户区改造建设计划，且上述项目手续真实有效。

4.辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5.辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

6.为辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目相关事项提

供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

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。

（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）律师事务所关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所



负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

二〇二三年四月二十八日

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:

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,

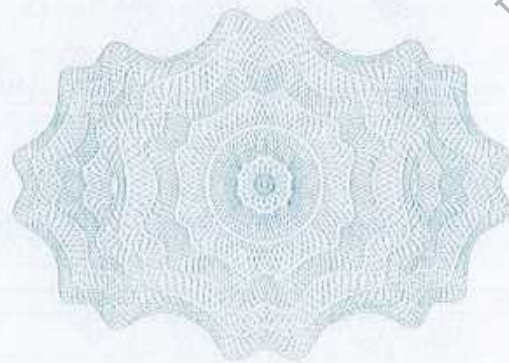
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2022年 02月 22日



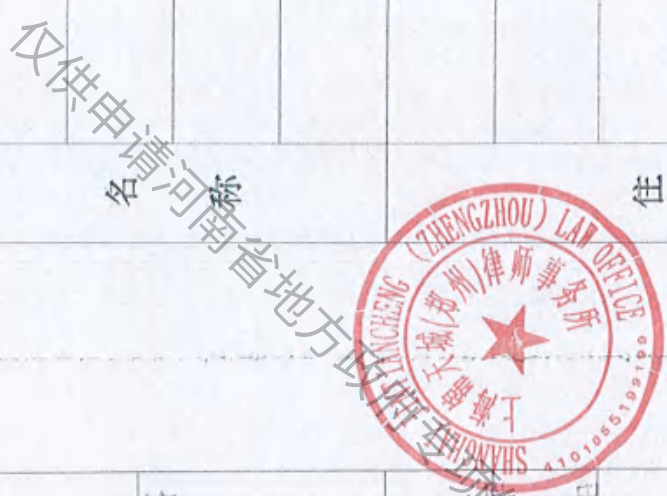
专项资金项目使用

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, 武英林, 聂龙, 李淑霞, 孙永强, 孙琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 宋文, 范玉顺, 姚文锋, 张效祺, 李金望, 田
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

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



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	2021年度
考核结果	合格
考核机关	2022年5月31日至 2023年5月31日
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构

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

14101200410190531

法律职业资格
或律师资格证号

14101200410190531

发证机关

发证日期

2021

年

月

日



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

律师年度考核备案

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

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 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 08月 14日



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	河南省郑州市司法局 专用章
备案日期	2022年5月31日 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	河南省郑州市司法局 专用章
备案日期	2023年5月31日 2024年5月31日 ZZSSFJ



河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目

法律意见书



中国·河南

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F

电话：（0371）65953550

传真：（0371）65953502

目 录

第一章	释义	3
第二章	重要声明	5
第三章	正文	7
一、	项目核查情况	7
(一)	项目基本情况	7
(二)	项目申报单位	7
(三)	项目的公益性及收益性	8
(四)	项目审批情况	9
(五)	项目收益与融资平衡	12
二、	中介机构及有关文件	12
(一)	审计机构及专项评价报告	12
(二)	律师事务所及法律意见书	13
三、	项目投资风险提示	13
(一)	项目面临的风险	13
(二)	风险控制措施	14
四、	总体结论性意见	15



河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话 (Tel): 0371-65953550

电子邮件 (E-mail): qwlss@126.com

仟见字【2020】第 01275-3 号

焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目 法律意见书

致：焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室

河南仟问律师事务所接受焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室的委托，就焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

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

〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
6	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
7	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
8	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
9	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）

10	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
11	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
12	财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
13	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》、财预〔2017〕89号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

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

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

四、焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目基本情况

本项目位于普济路以东、云台路以西、滨河路以南、韩愈路以北，主要内容为按照棚户区改造政策法规等有关规定要求对沁泉湖社区（城中村）项目进行改造建设。本项目规划总用地面积 126099 平方米，约合 189.15 亩，总建筑面积 392952.11 平方米。

（二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的申报单位为焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室持有焦作市城乡一体化示范区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》（统一社会信用代码为 12410801MB14845968），名称为焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室；宗旨和业务范围为负责示范区城中村改造和房屋征收管理工作；住所为焦作市神州西路 1698 号 B210；法定代表人郭朝辉；经费来源为财政补助；开办资金为 50 万元；举办单位为焦作市城乡一体化示范区管理委员会；有效期自 2019 年 10 月 14 日至 2024 年 10 月 14 日。

本所律师认为，焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格。

（三）项目的公益性及收益性

1、公益性

本项目建设可完善城市基础设施，推动区域开发。城中村的改造将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围的开发将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，本项目建设将较大地改善项目区周边的投资环境、吸引投资，加快区域的开发步伐，促进地方国民经济的发展。

本项目建设有利于拉动焦作市投资和消费，加速焦作房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。通过内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

本项目建设可节约用地，有利于使焦作市城市土地实现集约高效利用，进一步提升焦作城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

本项目建设可改善生态环境，提高人居质量。项目的建设将彻底改变项目区范围内的脏、乱、差环境，增加城市的绿地面积、景观和休闲设施，形成高品位的宜居空间，改善区域的生态环境和人居环境。

由于项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义，因此各级组织和市民对项目建设持支持态度。棚户区改造后居民住房条件从面积、品质和环境各方面都得到极大改善，因此改造工作得到绝大多数群众的支持。但是极个别居民尤其是拥有棚户区住房产权而不在棚户区居住的居民，本身不存在改善居住条件的迫切需求，受利益驱使，提出不合理要求。对这部分群体，通过加大政策宣传力度，使其提高思想觉悟，提高对这一民生工程的认识，转变其态度。项目建设会使一些人口失去土地，但他们将从征地补偿获得合理补偿，其影响是积极的。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

2、收益性

根据项目申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目收益来源为土地出让收入。本项目具有一定的收益性。

（四）项目审批情况

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 12 月 12 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知（豫保安居〔2017〕53 号）》，本项目已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批

根据焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2017 年 9 月 30 日出具的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2017〕73 号），原则同意《焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告》内容，项目单位为焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。因沁泉湖社区项目相关建设内容有重大调整，焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2018 年 12 月 30 日出具《关于示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2018〕75 号），作废原《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2017〕73 号），并根据本项目的建设内容，同意本项目的可行性研究报告。本项目已取得可行性研究报告的批复。

根据焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2019 年 3 月 22 日出具的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22 号），本项目已取得初步设计的批复。

3、项目环评批复

根据焦作市城乡一体化示范区国土建设环保局于 2018 年 3 月 9 日出具的《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表的批复》（焦示环保表批〔2018〕013 号），原则同意

焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室按照《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表》中所列项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策进行项目建设。

4、项目规划审批

根据焦作市城乡规划管理局于 2018 年 12 月 13 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（焦规示地字〔2018〕第 11 号），本项目符合城乡规划要求，已取得建设用地规划许可手续。

5、项目土地审批

根据焦作市国土资源局于 2017 年 9 月 3 日出具的《关于示范区城中村改造项目用地的审查意见》，本项目符合土地利用总体规划。

根据焦作市国土资源局不动产登记中心于 2018 年 12 月 18 日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》（豫（2018）焦作市不动产权第 0034900 号、豫（2018）焦作市不动产权第 0034818 号、豫（2018）焦作市不动产权第 0034736 号），本项目已取得国有土地使用权。

6、项目施工审批

根据焦作市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于 2019 年 11 月 5 日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号分别为 410811201911050601、410811201911050701）及焦作

市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于 2020 年 5 月 8 日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号为 41081120205080101），本项目已取得建筑工程施工许可证。

本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划且已取得相关项目立项、环评、规划、用地及施工的审批手续。本项目的各项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目总投资 257,944.88 万元，其中：财政投入 67,344.88 万元，申请地方政府专项债券资金 190,600.00 万元。

根据《专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于 1.3。

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

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为 370100014101），

其经营范围为审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经有关部门批准后方可开展经营活动）。

因此，和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所具备为本项目出具专项评价报告的主体资格及资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的年度考核，签字律师持有《中华人民共和国律师执业证》，且已通过司法行政主管部门的年度考核。因此，本所具备为本项目出具法律意见书的主体资格。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

本项目的收益分析主要是社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。

3、影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营风险的控制措施

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

2、影响项目收益风险的控制措施

本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目

无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

3、影响融资平衡结果风险的控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了审阅。

（一）焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格。

（三）本项目建设可完善城市基础设施，推动区域开发，项目建设有利于拉动焦作市投资和消费，加速焦作房地产业发展，项目建设可节约用地，本项目建设可改善生态环境，提高人居质量，本项目具有显著的社会公益性；本项目收益来源为土地出让收入，本项目具有一定的收益性。

（四）本项目已列入国家棚改计划且已取得相关项目立项、环评、规划、用地及施工的审批手续。本项目的各项审批手续真实有效。

（五）根据《专项评价报告》披露，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

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

（七）本项目部分资金来源于前期已发行专项债资金用途调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

本法律意见书一式贰份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目法律意见书》签字页）



负责人：罗新建

罗新建

经办律师：

崔瑜

李晶玲

二〇二二年六月九日

(副本)

河南仟问 律师事务所

发证机关:

发证日期: 2017 年 11 月 16 日

本页由【试观版打印控件Lodop8.0.5.0】输出

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	2021.1.15

有效期 2021.6.1至
2022.6.31

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

[illegible]

执业机构	河南仟仞律师事务所	 
执业证类别	专职律师	
执业证号	14101201011174594	
法律职业资格 或律师资格证号	A20084101050178	
持证人	崔瑜	
性别	女	
身份证号	411202198210210522	
发证机关	河南省司法厅	
发证日期	2018年 月 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	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省司法厅 专用章	备案机关	
备案日期	2021.6.1至 2022.5.31	备案日期	

执业机构 河南仟仞律师事务所	 
执业证类别 专职律师	
执业证号 14101201511399531	
法律职业资格 或律师资格证号 1420114115240461	
发证机关 河南省司法厅	持证人 李晶玲
发证日期 2015 年 8 月 24 日	性别 女
	身份证号 411524198701193645

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 年度考核备案专用章	备案机关	河南省司法厅 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



示范区班家等七村改造安置房项目（一期） 法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：（0371）65953550

传真：（0371）65953502

邮编：450003

目 录

第一章	释义	5
第二章	重要声明	7
第三章	正文	9
一、项目核查情况		9
(一) 项目概况		9
(二) 项目申报单位		9
(三) 项目公益性		9
(四) 项目审批情况		10
(五) 项目收益与融资平衡		12
二、中介机构及有关文件		13
(一) 审计机构及专项评价报告		13
(二) 律师事务所及法律意见书		13
三、项目投资风险提示		14
(一) 项目面临的风险		14
(二) 风险控制措施		15
四、总体结论性意见		15



河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F(450003)

电话 (Tel): 0371-65953550

电子邮件 (E-mail): qwlss@126.com

仟见字【2022】第 01512 号

示范区班家等七村改造安置房项目（一期）

法律意见书

致：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

河南仟问律师事务所接受濮阳市城乡一体化示范区管理委员会的委托，就示范区班家等七村改造安置房项目（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）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函

〔2018〕14号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就示范区班家等七村改造安置房项目（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	示范区管委会	指	濮阳市城乡一体化示范区管理委员会
2	本项目	指	示范区班家等七村改造安置房项目（一期）
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	示范区班家等七村改造安置房项目（一期）法律意见书
5	会计师事务所/和信	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
6	专项评价报告	指	示范区班家等七村改造安置房项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告
7	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
8	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
9	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
10	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
11	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）

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

第二章 重要声明

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

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

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

四、濮阳市城乡一体化示范区管理委员会已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计

数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目建设地点位于濮阳市城乡一体化示范区龙门路以东，祥源北路以西，禅林路以南，儒林街以北。建设内容和规模：本项目用地面积为 68545 m²，总建筑面积 248070 m²，地上建筑面积 178178 m²，地下建筑面积 69892 m²。共建设 26F 住宅楼 10 栋及其他配套基础设施、绿化、道路、广场硬化等。配套基础设施主要包括：小区道路铺装工程 27110 平方米、给水及消防管网 3250 米、雨污水管网 7070 米、绿化工程 24063 平方米等。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。

根据 2020 年 10 月 16 日中共濮阳市机构编制委员会办公室颁发的《统一社会信用代码证书》，示范区管委会统一社会信用代码为 1141090058858478XM，机构性质为机关，机构地址为河南省濮阳市卫都大街与振兴路交叉口，负责人为孔伟。

本所律师认为，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会系在中国境内依法设立的机关法人，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

本项目改造区的建筑物主要以居民住宅为主，道路级别低、路况差，配套服务设施情况差；建筑年代久远，建筑质量差，缺

乏统一规划和设计，房屋密度高、采光通风条件差，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，区域面貌破旧凌乱，与周边环境极不协调，居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。

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

项目的实施后将加快改造区工业、服务业、零售业、餐饮业、房地产业的发展，直接增加项目所在区居民的就业机会和创业机会，增加居民收入。随着地块的开发建设，未来区域内商业、医疗、教育、公共服务设施等将会逐步完善，届时将会吸引一批技术人才、管理人才以及普通工人前来，从而为本地区经济社会的发展注入新的力量。本项目的建设还可在一定程度上促进城镇化目标的实现，扩大城区发展空间，改善区域生态环境，加快地区产业结构调整步伐。

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

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日出具的《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），濮阳市示范区班家等西七村改造项目（一期），项目征收范围为大广高速东、绿城路北、濮范高速南、G342 西，安置房四至范围为大广高速东、卫都大街北、学林街南、祥林路西，征收户数 783 户，年度计划征收房屋建筑面积 156400 平方米，年度计划新开工安置房套数 2499 套。

本项目已列入河南省棚改计划。

2、项目立项手续

根据濮阳市城乡一体化示范区管理委员会于 2021 年 4 月 19 日出具的《关于示范区班家等七村改造安置房项目一期可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2021〕27 号），原则同意本项目建设，并对项目建设规模及内容等内容进行批复。本项目已取得可行性研究报告批复。

3、项目环评手续

根据濮阳市城乡一体化示范区国土建设环保局于 2021 年 8 月 6 日出具的《情况说明》，本项目不涉及环境敏感区域，无需办理环评手续。

4、项目规划手续

根据濮阳市自然资源和规划局于 2021 年 5 月 25 日颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 410900202100026 号）载明，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求；用地单位为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区社区居民委员会，项目名称为濮阳市城乡一体化示范区班家等七村改造安置房项目一期（地块一），用地位置位于龙门路东、禅林路南、儒林街南、祥源路西，用地面积为 61506.57 m²，土地用途为二类居住用地（R2），建设规模为容积率≤2.6，土地取得方式为划拨。本项目部分用地已取得建设用地规划许可证。

5、项目用地手续

根据濮阳市自然资源和规划局与 2021 年 6 月 7 日颁发的《不动产权证书》（豫（2021）濮阳市不动产权第 0024077 号）载明，权利人为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区居民委员会，共有情况为单独所有，坐落于河南省濮阳市示范区禅林路南、龙门路东，权利类型为国有建设用地使用权，不动产单元号 410902102001GB00021W000000000，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积 61506.57 m²。本项目部分用地已取得不动产权证书。

本所律师认为，本项目已列入河南省棚改计划。本项目已取得相关项目的立项审批手续，部分用地已取得用地规划许可证和不动产权证书。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 74,402.00 万元，其中：财政资金安排 15,402.00 万元，申请政府专项债券资金 59,000.00 万元。

根据《专项评价报告》对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目的收益通过专项收入实现，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.3”。

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

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

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

本所律师认为，和信及经办会计师具备为本项目出具专项评价报告的相关资格、资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性的律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，本法律意见书签字律师均持有合法有效的律师执业证书。

本所律师认为，本所及经办律师具备为本项目出具法律意见书的相关资格、资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

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

测也可能出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）濮阳市城乡一体化示范区管理委员会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）濮阳市城乡一体化示范区管理委员会系在中国境内依法设立的机关法人，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

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

（四）本项目已列入河南省棚改计划。本项目已取得相关项目的立项审批手续，部分用地已取得用地规划许可证和不动产权证书。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及会计师具备为本项目出具专项评价报告的相关资格、资质；为本项目提供服务并出具法律意见书的律师事务所具备为本项目出具法律意见书的相关资格、资质。

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《示范区班家等七村改造安置房项目（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

吴真真

2022 年 7 月 25 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码: 3141000041380653X9

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:

河南省司法厅

2022 年 02 月 23 日



律师事务所登记事项 (一)

名 称	河南仟问律师事务所
住 所	河南省郑州市郑东新区五路43号经纬大厦12层
负 责 人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	1020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司法律字[1996]341号
批准日期	1996年12月13日

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	罗新建, 叶树华, 肖运灵, 尹宇庆, 赵虎林, 袁晓星, 吕学峰, 李祥文, 高华
-------	--

[illegible]

考核年度	2021年度	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	2021年11月11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	



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	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

[illegible]

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178



持证人 崔瑜

性别 女

身份证号 411202198210210522

发证机关



发证日期

2018年

月

日



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2021.6.16 2022.5.31

律师年度考核备案

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

执业机构

河南仟问律师事务所



执业证类别

专职律师

执业证号 14101201611279235

法律职业资格
或律师资格证号

A20144116810600

持证人

吴真真

性别

女

发证机关

河南省司法厅

身份证号

412702199001102325

发证日期

2019 年 13 月 23 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	河南省司法厅
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目 法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：（0371）65953550

传真：（0371）65953502

邮编：450003

目 录

第一章	释义	4
第二章	重要声明	5
第三章	正文	7
一、项目核查情况		7
(一) 项目概况		7
(二) 项目申报单位		7
(三) 项目公益性		7
(四) 项目审批情况		9
(五) 项目收益与融资平衡		9
二、中介机构及有关文件		10
(一) 审计机构及专项评价报告		10
(二) 律师事务所及法律意见书		10
三、项目投资风险提示		11
(一) 项目面临的风险		11
(二) 风险控制措施		12
四、总体结论性意见		12



河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F (450003)

电话 (Tel): 0371-65953550

电子邮件 (E-mail): qwlss@126.com

仟见字【2023】第 01067 号

范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目 法律意见书

致：范县王楼镇人民政府

河南仟问律师事务所接受范县王楼镇人民政府的委托，就范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	王楼镇政府	指	范县王楼镇人民政府
2	本项目	指	范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目法律意见书
5	专项评价报告	指	范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
6	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
7	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
8	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
9	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
10	财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
11	财库〔2020〕43号	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
12	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计

数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目位于范县白衣阁乡 G240 国道与政和路交叉口西南角。项目主要建设内容包括：项目安置占地面积 146,667.40 平方米（约合 220.00 亩），总建筑面积 193,059.00 平方米，其中住宅面积 173,690.00 平方米，商业 15,790.00 平方米，社区服务用房 1,579.00 平方米，幼儿园 2,000.00 平方米，配套建设道路 3.00 千米，污水管网 8.00 千米，雨水管网 8.00 千米，燃气管网 20.00 千米，暖气管网 15.00 千米，供水管网 1.40 千米。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为范县王楼镇人民政府。

根据 2022 年 8 月 18 日中共范县县委机构编制委员会办公室颁发的《统一社会信用代码证书》，范县王楼镇人民政府的统一社会信用代码为 11410926005645641R，性质为机关，机构地址位于范县王楼镇王楼村人民路 1 号，负责人为李庆科。

本所律师认为，范县王楼镇人民政府系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

本项目的建设是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要。棚户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。

本项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

本项目的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平。

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

本项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

范县王楼镇人民政府向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年12月23日出具的《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），本项目已经列入河南省2023年城市棚户区改造项目计划表。项目征收房屋范围为G342国道南、濮州路东、凤凰路北、葛彭路西；项目安置房四至范围为白衣阁乡G240国道与政和路交叉口西南角。征收户数918户，安置住房建设规模为1724套；计划开工时间为2023年8月。

本项目已列入河南省棚户区改造计划。

2、项目立项审批

根据范县发展和改革委员会于2022年2月25日出具的《关于范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（范发改〔2022〕74号），本项目已经取得了可行性研究报告的批复。

本所律师认为，本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项审批手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资 59,437.06 万元。其中：财政预算资金 24,437.06 万元，专项债券资金 35,000.00 万元。

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

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

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

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

本所律师认为，和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所及经办会计师具备为本项目出具专项评价报告的相关资格、资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，本法律意见书签字律师均持有合法有效的律师执业证书。

本所律师认为，本所及经办律师具备为本项目出具法律意见书的相关资格、资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

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

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

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）范县王楼镇人民政府向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）范县王楼镇人民政府系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的实施有利于解决低收入家庭住房困难问题，改善居民居住条件和生活环境，保障低收入困难群体公平享受社会和经济成果，同时完善范县城市基础社会建设，推进项目所在地城镇化进程。本项目具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项审批手续。各项立项审批手续真实有效。

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

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文,为《范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所(盖章)



负责人:罗新建

罗新建



经办律师:

崔瑜

吴夏夏

2023年2月7日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码: 3141000041380653X9

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:

河南省司法厅
2022 年 02 月 23 日



律师事务所登记事项 (一)

名 称	河南仟问律师事务所
住 所	河南省郑州市郑五路43号经纬大厦12层
负 责 人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	1020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司法律字[1996]341号
批准日期	1996年12月13日

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	罗新建, 叶树华, 肖运灵, 尹宁庆, 赵虎林, 袁晓星, 吕学峰, 李祥文, 高华
-------	--

[illegible]

考核年度	2021年度	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	2021年11月11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	



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	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

[illegible]

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178



持证人 崔瑜

性别 女

身份证号 411202198210210522

发证机关



发证日期

2018年

月

日



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2021.6.16 2022.5.31

律师年度考核备案

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

执业机构

河南仟问律师事务所



执业证类别

专职律师

执业证号 14101201611279235

法律职业资格
或律师资格证号

A20144116810600

持证人

吴真真

性别

女

发证机关

河南省司法厅

身份证号

412702199001102325

发证日期

2019年13月23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	河南省司法厅
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



河南仟问律师事务所
关于镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的
法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章 释义..... 4

第二章 重要声明..... 5

第三章 正文..... 7

 一、镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目情况..... 7

 （一）主体资格..... 7

 （二）项目公益性及收益性..... 7

 （三）项目部分资金来源情况..... 8

 （四）项目立项审批文件..... 9

 二、镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的中介机构及文件..... 10

 （一）审计机构及专项评价报告..... 10

 （二）律师事务所及法律意见书..... 10

 三、镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的法律风险及控制措施..... 10

 四、总体结论性意见..... 12



仟问律师事务所

CHAIN WIN 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【2024】第 02234 号

河南仟问律师事务所

关于镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的
法律意见书

致：镇平县房产服务中心

河南仟问律师事务所接受镇平县房产服务中心的委托，就镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目相关事宜，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，就镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目相关事宜，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	镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目
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镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的法律意见书
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，对镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置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镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置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、镇平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、本所律师仅就与镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置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、本所律师同意镇平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、本法律意见书仅供镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目使用。未经

本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明,本所律师现就镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目发表如下法律意见:

一、镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目情况

(一) 主体资格

镇平县房产服务中心目前持有统一社会信用代码为 124113244192252334 的《事业单位法人证书》,基本情况如下:

名称	镇平县房产服务中心		
法定代表人	李景北	经费来源	非财政补助 (事业收入)
开办资金	2693 万元	举办单位	镇平县人民政府
住所	河南省镇平县健康路中段	有效期	自 2019 年 11 月 12 日 至 2024 年 11 月 12 日
宗旨和业务范围	为地产交易提供咨询及评估服务 地产咨询 地产评估 地产 信息服务 (相关社会服务)		

综上,镇平县房产服务中心作为有效存续的事业单位法人,其作为镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的实施主体,具备申请政府专项债券的主体资格。

(二) 项目公益性及收益性

1、公益性

本项目的建设将彻底改变古城片区内棚户区居民的居住条件和生活环境。新的居住安置区建成,广大棚户区居民将彻底告别过去低矮潮湿、透风漏雨、破败不堪的棚户房,住进宽敞明亮的现代单元式新居,实现告别“棚户”的梦想。

项目的建设使居住在棚户区的居民这一弱势群体得到了党和各级政府的关怀,体现了“以人为本”思想,解决了他们的后顾之忧,能够更加努力的工作,为企业创造更大的效益,为国家和社会作出更大的贡献。

项目的实施,有利于解决居民家属和子女的就业和再就业问题,增加了这类人群的就业机会与就业人数,扩大了他们的就业面,对社会稳定具有积极作用。

项目的建设能够提高所在地区居民的生活水平 and 生活质量。由于提高了就业率,加之居住条件和居住环境的彻底改善,使原棚户区居民的生活水平和生活质量得以提高。

项目的实施，兴建了一批文化、教育、卫生、服务设施，对提高该地区的文化教育水平，改善当地的医疗卫生条件等方面将产生积极影响。

项目的实施，将建设一批道路、供电、给排水、燃气等基础设施，对社会服务容量和加速城市化进程打下了良好的基础。

项目的建设将对该地区生态环境的恢复，环境的净化、亮化、美化产生良好的效果。

综上所述，该项目具有公益性。

2、收益性

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

（三）项目部分资金来源情况

根据《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预〔2021〕110号）相关规定，专项债券资金已安排的项目，项目实施过程中发生重大变化，确无专项债券资金需求或需求少于预期的，可以进行专项债券用途调整。

本项目总投资 40,659.95 万元，项目申请专项债券资金 30,000.00 万元，财政资金 10,659.95 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，其中 2022 年已使用债券资金 10000.00 万元，债券期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

本次申请政府专项债券资金 3000.00 万元，为 2022 年河南省棚改专项债券（二十期）债券中 3000.00 万元资金用途调整，本次用途调整 2022 年河南省棚改专项债券（二十期）债券期限为 7 年，年利率 2.81%，在债券存续期每年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

备注：调减项目为镇平县泰山庙村小杨庄、边庄区域棚户区改造拆迁安置项目

综上，镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目部分资金来源于前期已发行

专项债资金用途调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

(四) 项目立项审批文件

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目拆迁区域位于涅阳路以北、雪枫路以南、菩提路以西、卫生路以东及护城河周边区域。安置区规划总用地面积 48705.31m² (约合 73.06 亩)，拟建总建筑面积 218164.47m²，共建设安置房 1314 套，本项目需安置住房 760 套、建筑面积 95631.55m²，约占安置区住宅总建筑面积 165341.91m² 的 57.84%。据此，本项目拟建总建筑面积 126183.41m²，其中：地上建筑面积 109683.55m² (包括住宅 760 套、建筑面积 95631.55m²，商业面积 13120.78m²，物业用房和配套服务用房 931.23m²)，地下建筑面积 16499.86m²。建设内容主要为住宅、物业和配套服务用房以及小区内的绿化、硬化、给排水、电力等附属配套设施的建设。

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情况如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目已列入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2、项目建议书批复

2021 年 11 月 3 日，镇平县发展和改革委员会下发《关于镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目建议书的批复》（镇发改农城[2021]46 号），原则同意该项目建议书。

3、可研批复

2022 年 2 月 18 日，镇平县发展和改革委员会下发《关于镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目可行性研究报告的批复》（镇发改农城[2022]7 号），原则同意该项目可行性研究报告。

4、用地手续

2021年11月1日,该项目已取得镇平县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》(地字第J411324202100028号)。

2021年11月2日,该项目已取得镇平县自然资源局核发的《不动产权证书》(豫(2019)镇平县不动产权第004698A号)。

5、建设工程规划许可证

2022年2月18日,该项目已取得镇平县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》(豫自资规建字第J411324202200028号)。

6、施工许可证

2022年2月18日,该项目已取得镇平县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》(编号411324202202180318号)。

7、环评手续

2022年3月16日,镇平县环境保护局出具《关于镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目办理环评手续的情况说明》,该项目不用办理环境影响评价说明。

综上,镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置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、镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的中介机构及文件

(一) 审计机构及专项评价报告

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

(二) 律师事务所及法律意见书

本所为镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目出具法律意见书。

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

三、镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的法律风险及控制措施

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

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

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

2、施工进度风险及控制措施

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

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

3、环境影响风险及控制措施

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

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

4、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策、目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地

方政府的发展政策等发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险,只能从其它渠道采取有效方法,包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

综上所述,本所律师认为:

(一) 镇平县房产服务中心系有效存续的事业单位法人,其作为镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的实施主体,具备申请政府专项债券的主体资格。

(二) 镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目具备公益性及一定收益性,项目能够实现项目收益与融资自求平衡;同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划,且已取得相关项目批准手续,该等立项批准手续真实有效。

(三) 镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目部分资金来源于前期已发行专项债资金用途调整,符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

(四) 为镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

(五) 镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置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镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的法律意见书》签字页)



负责人: 罗新建

罗新建



经办律师:

张 燕: 张 燕

赵宁月: 赵宁月

2024 年 12 月 26 日

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	14101201411821509		
法律职业资格 或律师资格证号	A20124113030384		
发证机关	河南省司法厅	持证人	张燕
发证日期	2024年 05月 20日	性别	女
		身份证号	411303198911064566



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	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2024年5月31日至 2025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 河南仟问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011344868

法律职业资格
或律师资格证号 A20114103293432

持证人 赵宁月

性别 女

发证机关



身份证号 410329199608105027

发证日期

2020年 04 月 28 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	河南省司法厅
备案日期	2023年1月31日

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2024年5月31日至 2025年1月31日



河南仟问律师事务所
关于唐河县段湾社区棚户区改造项目的
法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章 释义.....2

第二章 重要声明.....3

第三章 正文.....4

 一、唐河县段湾社区棚户区改造项目情况.....4

 （一）主体资格.....4

 （三）项目公益性及收益性.....4

 （三）项目立项审批文件.....4

 二、唐河县段湾社区棚户区改造项目的中介机构及文件.....6

 （一）审计机构及专项评价报告.....6

 （二）律师事务所及法律意见书.....6

 三、唐河县段湾社区棚户区改造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【2021】第 02070 号

河南仟问律师事务所

关于唐河县段湾社区棚户区改造项目的 法律意见书

致：唐河县住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受唐河县住房和城乡建设局的委托，就唐河县段湾社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉》（财预〔2018〕28号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就唐河县段湾社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	唐河县段湾社区棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于唐河县段湾社区棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财预〔2018〕28号	指	《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（2018）28号）
10	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
11	财库〔2018〕61号	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
12	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
13	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

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

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

九、本法律意见书仅供唐河县段湾社区棚户区改造项目使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就唐河县段湾社区棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、唐河县段湾社区棚户区改造项目情况

（一）主体资格

唐河县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为1141132800602242XY的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省南阳市唐河县新春路，负责人为蒋庚彦，颁发日期为2019年4月29日。

综上，唐河县住房和城乡建设局系有效存续的机关法人，其作为唐河县段湾社区棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（三）项目公益性及收益性

1、公益性

唐河县段湾社区棚户区改造项目的实施，将彻底解决历史遗留的棚户区居民群体住房困难和居住环境差的问题，从而推动地方经济发展和社会的文明进步，与着力解决民生问题、建设小康社会、和谐社会的目标是一致的。同时，项目的实施将极大地拉动地方经济增长、增加就业，也有利于实现当地可持续发展目标。

综上所述，该项目具有公益性。

2、收益性

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

（三）项目立项审批文件

唐河县段湾社区棚户区改造项目位于唐河县城南区南至澧水路、西至滨河路、北至八龙河。该项目总建筑面积287000平方米及配套相关的供电、燃气设施、供排水、道路等基础设施。

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

复手续情况如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），唐河县段湾社区棚户区改造项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2、项目建议书批复

2020 年 11 月 18 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县段湾社区棚户区改造项目建议书的批复》（唐发改投资〔2020〕301 号），原则同意该项目。

3、可研批复

2020 年 12 月 1 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县段湾社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资〔2020〕309 号），原则同意该项目。

4、用地手续

2020 年 12 月 2 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 2020-047 号）。

2020 年 12 月 3 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2020-043 号）。

2020 年 12 月 7 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2020）唐河县不动产权第 0015112 号）。

5、建设工程规划许可证

2020 年 12 月 8 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 2020-42 号）。

6、环保手续

2020 年 12 月 8 日，该项目完成建设项目环境影响报告登记表备案，备案号为 202041132800000643。

7、施工许可证

2021 年 6 月 2 日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 4113282021060201）。

2021年6月5日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号4113282021060501）。

2021年6月7日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号4113282021060701）。

综上，唐河县段湾社区棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已取得相关项目批准手续。

二、唐河县段湾社区棚户区改造项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

唐河县段湾社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。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为唐河县段湾社区棚户区改造项目出具法律意见书。

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

三、唐河县段湾社区棚户区改造项目的法律风险及控制措施

唐河县段湾社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；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

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

3、环境影响风险及控制措施

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

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

4、政策风险及控制措施

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

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）唐河县住房和城乡建设局系有效存续的机关法人，其作为唐河县段湾社区棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）唐河县段湾社区棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已取得相关项目批准手续。该等立项批准手续真实有效。

（三）为唐河县段湾社区棚户区改造项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

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

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《河南仟问律师事务所关于唐河县段湾社区棚户区改造项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）



负责人：罗新建

经办律师：

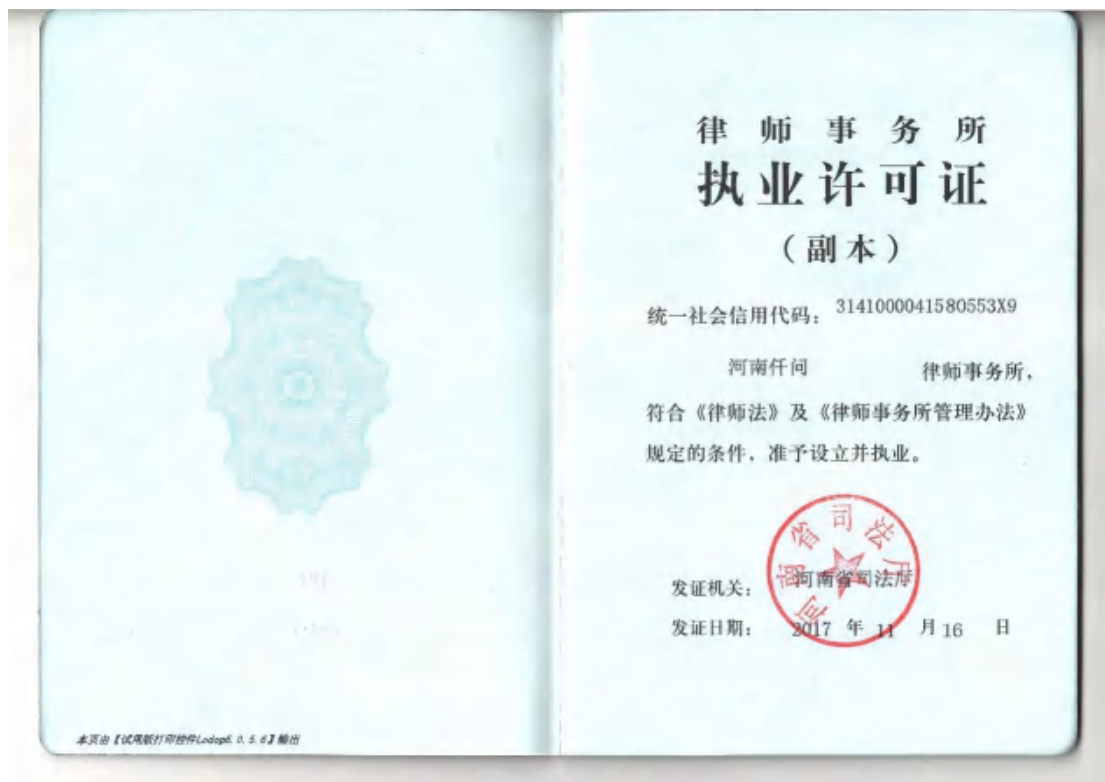
罗新建

张 燕： 张 燕

王宇杰： 王宇杰

2021年10月18日

附件：



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	14101201411821508		
法律职业资格 或律师资格证号	420124113030384		
发证机关	河南省司法厅	持证人	张燕
发证日期	2020年 0月 1日	性别	女
		身份证号	411303198911064566

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 年度考核备案专用章	备案机关	河南省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	2020.6.1至 有效期 2021.5.31	备案日期	2021.6.1至 有效期 2022.5.31

执业机构	河南仟问律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101202010244819		
法律职业资格 或律师资格证号	A20133412210813		
发证机关	河南省司法厅	持证人	王宇杰
		性别	男
发证日期	2020年 08月 2日	身份证号	341221199108171374

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 年度考核备案专用章	备案机关	
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31	备案日期	



河南仟问律师事务所
关于邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的
法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章 释义..... 2

第二章 重要声明 3

第三章 正文 4

 一、邓州市花洲尚苑棚户区改造项目情况 4

 （一）主体资格 4

 （二）项目公益性及收益性 4

 （三）项目立项批复文件 5

 二、邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的中介机构及文件 6

 （一）审计机构及专项评价报告 6

 （二）律师事务所及法律意见书 6

 三、邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的法律风险及控制措施 7

 四、总体结论性意见 8

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel): 0371-65953550

电子邮件 (E-mail): qwlss@126.com

仟见字【2023】第 02372 号

河南仟问律师事务所

关于邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的 法律意见书

致：邓州市邓鑫建设开发有限公司

河南仟问律师事务所接受邓州市邓鑫建设开发有限公司的委托，就邓州市花洲尚苑棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

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

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

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

第二章 重要声明

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

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

三、本所律师同意将本法律意见书作为邓州市花洲尚苑棚户区改造项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

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

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

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

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

八、本所律师同意邓州市邓鑫建设开发有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供邓州市花洲尚苑棚户区改造项目使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就邓州市花洲尚苑棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、邓州市花洲尚苑棚户区改造项目情况

（一）主体资格

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目实施主体为邓州市邓鑫建设开发有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411381MA9L5N6A2F的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	邓州市邓鑫建设开发有限公司		
法定代表人	周帅	成立日期	2022年4月27日
注册资本	3000万元	营业期限	无固定期限
住所	邓州市滨河北路星河湾2号楼3层		
经营范围	许可项目：建设工程施工；建设工程设计；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：土地整治服务；生态恢复及生态保护服务；园林绿化工程施工；市政设施管理；土石方工程施工；土地使用权租赁；物业管理；环境应急治理服务；日用百货销售；五金产品批发；建筑装饰材料销售；智能农业管理；花卉种植；水果种植；园艺产品种植（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）		
类型	有限责任公司（国有独资）		

根据邓州市财政局出具的《情况说明》，公司系邓州市国有独资公司，无政府隐性债务。

综上，邓州市邓鑫建设开发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，其作为邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

本项目的实施能满足拆迁安置需要，维护社会稳定，同时又能改善居民居住

条件，提高人民群众生活水平，拉动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，还能促进发展社区公共服务，创建和谐社区，推进平安社区建设，是惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目具有重要的政治意义和现实意义，是民心所向，是政府公共职能所向，是时代发展所向。

综上所述，该项目具有公益性。

2、收益性

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

（三）项目立项批复文件

本项目建设地点位于邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。

建设规模及内容：本项目涉及征迁户 201 户，拆迁范围总面积 306.14 亩，拆迁房屋建筑面积 5.15 万平方米。拆迁范围：北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。

安置区总用地 32724.42 m²（合 499 亩），建设用地面积为 20735.89 m²（合 31.104 亩），总建筑面积 84928 m²，其中，地下建筑面积 23000 m²，地上建筑面积 61928 m²。拟建住宅楼 5 栋，共计 518 户，建筑面积为 59310 m²；商业用房建筑面积为 1200 m²；配套用房建筑面积为 1418 m²（包含养老服务设施 518 m²、物业管理用房 350 m²、党建活动室 300 m²、公厕 50 m²、变配电所 200 m²等）。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等室外工程。

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

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 23 日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全

省 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），邓州市花洲尚苑棚户区改造项目已列入河南省 2023 年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

2、建议书批复

2023 年 5 月 18 日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市花洲尚苑棚户区改造项目建设书的批复》（邓发改审批[2023]75 号），原则同意实施该项目。

3、可研批复

2023 年 7 月 14 日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市花洲尚苑棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2023]97 号），原则同意实施该项目。

4、用地手续

2023 年 7 月 7 日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 4113812023XS0004332 号）。

综上，本所律师认为，邓州市花洲尚苑棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

二、邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的审计机构为和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H 的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为 370100014101 的《会计师事务所分所执业证书》，具备执业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为邓州市花洲尚苑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，具备执业资质。

三、邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

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

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

2、施工进度风险及控制措施

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

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

3、环境影响风险及控制措施

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

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

4、政策风险及控制措施

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

针对这种风险,只能从其它渠道采取有效方法,包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

综上所述,本所律师认为:

(一)邓州市邓鑫建设开发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,其作为邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的实施主体,具备申请政府专项债券的主体资格。

(二)邓州市花洲尚苑棚户区改造项目具备公益性及一定收益性,项目能够实现项目收益与融资自求平衡;同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划,且已取得相关项目批准手续,该等立项批准手续真实有效。

(三)为邓州市花洲尚苑棚户区改造项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的执业资质。

(四)邓州市花洲尚苑棚户区改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险,项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份,每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

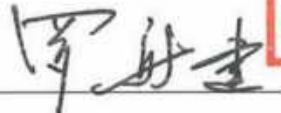
（本页无正文，为《河南仟问律师事务所关于邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）



负责人：罗新建

经办律师：




张 燕： 张 燕

王宇杰： 王宇杰

2023 年 09 月 04 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：



律师事务所变更登记（八）

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2023年2月21日
考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2023年2月21日
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构	河南仟问律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201411821508		
法律职业资格 或律师资格证号	2012113630384		
发证机关	河南省司法厅	持证人	张燕
发证日期	2020年 09 月	性 别	女
		身份证号	411303198911064566

律师年度考核备案

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

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	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

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	14101202010244819		
法律职业资格 或律师资格证号	A2013412210213		
发证机关	河南省司法厅	持证人	王宇杰
发证日期	2020年 08月 2日	性别	男
		身份证号	341221199108171374



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



河南仟问律师事务所
关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目的
法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章 释义..... 2

第二章 重要声明 3

第三章 正文 4

 一、邓州市古城六门堤棚户区改造项目情况 4

 （一）主体资格 4

 （二）项目公益性及收益性 4

 （三）项目立项批复文件 5

 二、邓州市古城六门堤棚户区改造项目的中介机构及文件 6

 （一）审计机构及专项评价报告 6

 （二）律师事务所及法律意见书 6

 三、邓州市古城六门堤棚户区改造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【2023】第 02373 号

河南仟问律师事务所

关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目的 法律意见书

致：邓州市自然资源开发集团有限公司

河南仟问律师事务所接受邓州市自然资源开发集团有限公司的委托，就邓州市古城六门堤棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就邓州市古城六门堤棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	邓州市古城六门堤棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
10	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对邓州市古城六门堤棚户区改造项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为邓州市古城六门堤棚户区改造项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

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

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

六、本所律师仅就与邓州市古城六门堤棚户区改造项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

八、本所律师同意邓州市自然资源开发集团有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供邓州市古城六门堤棚户区改造项目使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就邓州市古城六门堤棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、邓州市古城六门堤棚户区改造项目情况

（一）主体资格

邓州市古城六门堤棚户区改造项目实施主体为邓州市自然资源开发集团有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411381MA9FM71293的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	邓州市自然资源开发集团有限公司		
法定代表人	刘振阳	成立日期	2020-8-21
注册资本	60,000 万元	营业期限	2020-08-21 至 2050-08-20
住所	邓州市人民路综合服务中心 5 楼 505-509 室		
经营范围	土地治理、土地开发、土地交易服务、农村土地流转、土地储备管理服务；土地利用咨询服务；土地管理服务；灌溉与排水、生态环境治理；农业种植服务、农业观光服务；矿山治理修复服务、地理信息测绘服务；房地产开发；招投标代理服务；工程项目咨询服务*涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营		
类型	有限责任公司（国有独资）		

根据邓州市财政局出具的《情况说明》，公司系邓州市国有独资公司，无政府隐性债务。

综上，邓州市自然资源开发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，其作为邓州市古城六门堤棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

本项目是一项造福于民的民生工程，将按照“政府主导拆迁安置、市场化运作开发建设”模式实施。项目完成以后，将营造出一个环境优美、生态宜居、现代化的城镇社区，有效改善人民群众的居住条件和邓州市的形象，为邓州市发展腾出大量的建设用地，对邓州市拓展发展空间，提升产业档次，完善城市功能，

加快城市建设步伐，实现邓州市发展具有重要意义。

综上所述，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《邓州市古城六门堤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，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项批复文件

本项目建设地点位于邓州市振坤路北、新华派出所西、南北规划路东、东西规划路南。

建设规模及内容：本项目总占地面积约 45,567.00 m²，使用权面积约 31,434.42 m²（约合 47.15 亩），总建筑面积 130,655.00 m²，其中地上建筑面积 94,155.00 m²，地下建筑面积 36,500.00 m²。项目建成后可提供安置房 812 套。

本项目主要建设内容包括：住宅建筑面积约 88,070.00 m²，公共配套服务用房建筑面积约 6,085.00 m²（其中养老服务设施建筑面积约 812.00 m²，物业管理用房建筑面积约 523.00 m²，党建活动室建筑面积约 300.00 m²，变配电室建筑面积约 500.00 m²，公厕建筑面积约 50.00 m²，其他配套用房建筑面积约 3,900.00 m²）；地下建筑面积约 36,500.00 m²；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内广场硬化铺装、景观绿地、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程。

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

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 23 日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 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），邓州市古城六门堤棚户区改造项目已列入河南省2023年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

2、可研批复

2023年8月14日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2023]99号），原则同意实施该项目。

综上，本所律师认为，邓州市古城六门堤棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

二、邓州市古城六门堤棚户区改造项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

邓州市古城六门堤棚户区的审计机构为和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为91410100MA3X4YL00H的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为370100014101的《会计师事务所分所执业证书》，具备执业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为邓州市古城六门堤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，具备执业资质。

三、邓州市古城六门堤棚户区改造项目的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

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

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

2、施工进度风险及控制措施

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

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

3、环境影响风险及控制措施

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

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

4、政策风险及控制措施

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

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）邓州市自然资源开发集团有限公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，其作为邓州市古城六门堤棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）邓州市古城六门堤棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等立项批准手续真实有效。

（三）为邓州市古城六门堤棚户区改造项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的执业资质。

（四）邓州市古城六门堤棚户区改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

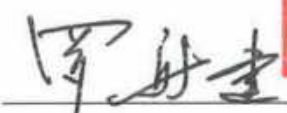
本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《河南仟问律师事务所关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目的法律意见书》签字页）



负责人：罗新建




经办律师：

张 燕： 张 燕

王宇杰： 王宇杰

2023 年 09 月 04 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：



律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	郑州市司法局
考核日期	2023年2月21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2月21日
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构	河南仟问律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201411821508		
法律职业资格 或律师资格证号	2012113630384		
发证机关	河南省司法厅	持证人	张燕
发证日期	2020年 09 月	性 别	女
		身份证号	411303198911064566

律师年度考核备案

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

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	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

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	14101202010244819		
法律职业资格 或律师资格证号	A2013412210213		
发证机关	河南省司法厅		
发证日期	2020年 08月 2日	持证人	王宇杰
		性 别	男
		身份证号	341221199108171374



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2022年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核备案专用章	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	



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的
法律意见书

郑锦专法意（2024）第 01064 号

致：睢县城市发展投资有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任睢县凤栖苑三期棚户区改造安置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	6
三、项目审批情况	9
四、纳入国家棚改计划	11
五、项目收益与融资平衡安排	11
六、有关中介机构及文件	11
七、项目风险提示及控制措施	12
八、结论性意见	14

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所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睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本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、本法律意见书仅供睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

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

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目申请单位为睢县城市发展投资有限公司，睢县城市发展投资有限公司现持有睢县市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：睢县城市发展投资有限公司

统一社会信用代码：91411422588576552G

公司类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：刘超

注册资本：10,000 万元

成立日期：2011 年 12 月 27 日

住所：睢县产业集聚区世纪大道中段西侧

登记机关：睢县市场监督管理局

经营范围：对工业结构调整；高新技术企业投资与经营，城市基础建设与投资，农业产业化及交通旅游的投资经营与管理，土地整理开发；水利基础设施投资、开发及建设；保障房项目的建设；建筑工程材料购销；化工原料（不含危险化学品）、有色金属的销售。

本所律师认为，睢县城市发展投资有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地址

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目位于睢县凤栖路南侧、凤仪路西侧、凤鸣路北侧。

（二）建设规模与内容

1、项目拟对商丘市睢县董庄等区域进行棚户区改造，拟征收区域户数约 310 户，征收区域人口约 892 人，征收总面积 167,852.83 m²（251.78 亩），征收住宅面积 130,232 m²，去除公共设施用地，可用于出让土地面积 159,700.14 m²（239.79 亩）。

2、睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目采用异地安置，地块总占地面积 13,952.02 m²（约 20.93 亩），总建筑面积 35,992.63 m²，其中：地下建筑面积 8,460.25 m²，地上建筑面积 27,532.38 m²（含：住宅面积 25,582.69 m²、商业面积 1,269.57 m²、物业管理中心 191.73 m²、社区服务用房 311.05 m²、养老用房 107.90 m²、消防水箱 50.39 m²、出地面风井 19.05 m²），总户数 212 户，基底建筑面积 3,363.15 m²，容积率为 1.97，建筑密度为 24.11%，绿地率约 30.01%。

（三）项目公益性

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置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。项目位于睢县城市规划区域内，包含：董庄等几个自然村，拆迁面积 159,700.14 m²（239.79

亩），征收户数 310 户。项目区域内破旧民房约占 40%以上，村内道路年久失修，交通安全隐患重大。村内无排水设施，遇阴雨天气道路泥泞、污水遍地，村民无法正常出行。供水、供热、消防等更不具备，基础设施配套不完善，居住生活条件较差，急需改造。项目实施后可使董庄等居民摆脱目前较差的生活环境，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，这对构建和谐社会具有重要的作用。因此，本项目的建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的实施是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。董庄村几十年来，人口在不断发展，人多地少的局面早已形式，且一直没有可供建房的空闲土地解决宅基地问题，造成村民住宅困难，村内乱打乱建，旧房违章搭建问题屡禁不止，由此产生的问题成为社会不稳定因素。二是由于人多地少，村民依靠人均不到二分土地已经不能维持生活，及至而来的是村民生活出路问题，这些问题都急需予以解决。

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的实施是完善城市功能。提高城市品位需要。安置房建设关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照睢县未来城市发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是基础设施方面无法满足未来城市发展的需要，棚户区脏乱差的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改

造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须做而且当前就要做的一件造福百姓的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情。而是、产业结构上进行调整，使旧城能得以完整，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益，环境效益和经济效益的统一。

经核查，本所律师认为，睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022年8月3日，睢县发展和改革委员会作出《关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目建议书批复》（睢发改〔2022〕87号），原则同意睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源等进行批复。

2022年8月15日，睢县发展和改革委员会作出《关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（睢发改〔2022〕95号），原则同意睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源等进行批复。

2023年11月17日，睢县发展和改革委员会作出《关于同

意变更睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目投资估算的批复》（睢发改〔2023〕254号），载明，同意变更睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目投资估算，将项目总投资11476.25万元变更为15,498.45万元。

（二）用地审批

2023年9月27日，睢县城市发展投资有限公司取得睢县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫2023睢县不动产权第0018366号），载明，坐落为河南省睢县城郊乡振兴路东侧、凤鸣路北侧，权利类型为国有建设用地，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地、其他商服用地，面积为13,952.02平方米。使用期限2023年7月20日起2063年7月20日止、2023年7月20日起2093年7月20日止。

（三）规划审批

2023年9月15日，睢县城市发展投资有限公司取得睢县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第4114222023YG0009310号），载明，用地项目名称为睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目，用地位置为振兴路东侧、凤鸣路北侧，用地面积为13,952.02平方米，土地用途居住用地，建设规模小于27,904.04平方米。

经核查，本所律师认为，睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目已取得项目建议书批复、可研批复、投资估算变更批复、不动产权证书、建设用地规划许可证相关审批手续，且上述项目手续

真实有效。

四、纳入国家棚改计划

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2023 年 12 月 26 日印发的《关于调整郑州市、洛阳市等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办〔2023〕4 号），睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目被纳入 2023 年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目总投资 15,498.45 万元，拟申请债券资金总额 10,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，睢县凤栖苑三期棚户区改造安置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，睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目相关预期收入能够合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目所涉及的法律

问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）流动性风险

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

（二）工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目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，睢县城市发展投资有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目已取得项目建议书批复、可研批复、投资估算变更批复、不动产权证书、建设用地规划许可证相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

4、睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的法律意见书》之签章页）



上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

2024 年 1 月 15 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:

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,

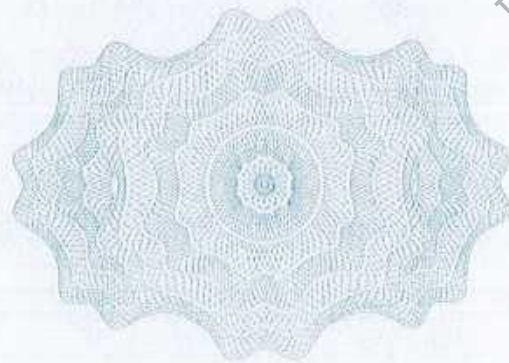
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2022年 02月 22日



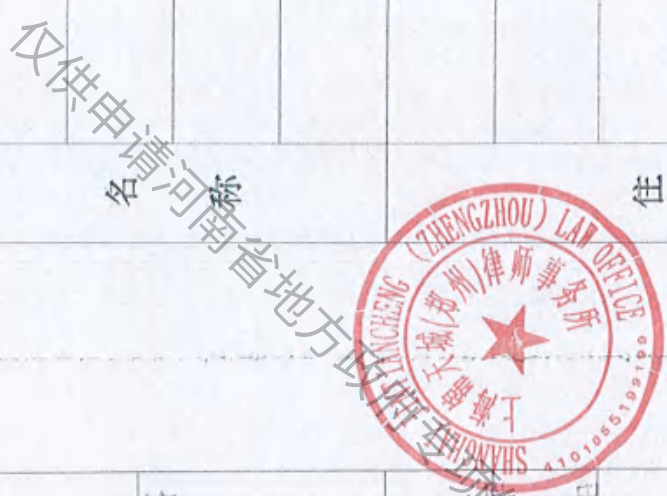
专项资金项目使用

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, 武英林, 聂龙, 李淑霞, 孙永刚, 李梦琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 宋文, 范玉顺, 姚文锋, 张效祺, 王金望, 田
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

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



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	2021年度
考核结果	合格
考核机关	2022年5月31日至 2023年5月31日
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构

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

14101200410190531

法律职业资格
或律师资格证号

14101200410190531

发证机关

发证日期

2021

年

月

日



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

律师年度考核备案

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

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 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 08 月



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	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核
备案日期	2022年5月31日 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	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核
备案日期	2023年5月31日 2024年5月31日 ZZSSFJ

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造
建设项目法律意见书



地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的
的法律意见书

致：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

河南克谨律师事务所受托担任永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况与公益性.....	6
三、项目审批情况.....	7
四、项目收益性与融资平衡安排.....	8
五、有关中介机构及文件.....	8
六、结论性意见.....	9

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的法律意见书》
日昇联合会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

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

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

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

6、本法律意见书供永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目申请专项债券及发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的
项目单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，现持有
《营业执照》，载明基本信息如下：

机构名称：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

负责人：窦保华

统一社会信用代码：91411481MA3XB3AT10

注册地址：永城市商务中心区亿丰广场

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

经核查，本所律师认为，永城市房投保障房开发建设管理
有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市侯岭
安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目申请专项债券资金
的主体资格。

二、项目基本情况与公益性

（一）建设地点

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目建设地点位于永城市侯岭街道办事处政区行政辖区。

（二）建设内容及规模

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目规划用地面积共计 160,120 m²（约合 240 亩）。总建筑面积 448,856.2 m²，其中地上建筑面积 398,096.2 m²，地下建筑面积 50,760 m²。共设计安置住宅 3,480 套。项目承载了永城市侯岭街道办汪谢庄区域棚户区改造项目、方庄村区域棚户区改造项目、孟庄村区域棚户区改造项目；日月湖街道办亓庄村区域棚户区改造项目、大王庄村区域棚户区改造项目、落阁村邸庄棚户区改造项目、解庄村小汤庄王楼棚户区改造项目、马岗村大小李湖棚户区改造项目等 8 个棚户区改造项目，涉及征收约棚改 2,839 户。征收房屋建筑面积约 295,964 m²，均为住宅建筑。

（三）项目的公益性

项目所在区域，已经进行了一系列相关城市区域规划和开发，目前该区域周围生活配套项目建设逐步齐全，公建网点、菜场、社区服务等与百姓生活相关的项目逐渐完善。项目的建成，将成为该区域又一道亮丽的风景。必将改善居民的居住和生活环境，这对改变城市面貌、优化城市布局、改变局部生态环境具有积极的意义。

项目建成后能有效的提高土地使用率。健全的配套设施方便了群众生活、提高了生活质量、改善了人居环境和市容市貌，提升了永城市的形象，增加了政府的税费收入。该项目在建设中可安排就业人员和带动企业发展。本项目可安排营业人员和物业管理人员等多人就业。实现了人民安居乐业、社会和谐稳定，国富民强的良好社会效益和经济效益。因此，本项目具有社会公益性。

经核查，本所律师认为，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022年6月6日，永城市发展和改革委员会作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕18号），同意项目实施，并对该项目的建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等事项进行批复。

（二）规划审批

2022年3月2日，永城市城乡规划编制研究中心作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟选址意见》，同意本项目的选址。

（三）棚改计划

2022年1月21日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已列入省棚改计划。

经核查，本所律师认为，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已取得可研批复、选址意见及省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

四、项目收益性与融资平衡安排

根据项目单位提供资料以及申报资料显示，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目收益通过土地出让收入来实现，因此，本项目具有收益性。

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目总投资169,300万元，本项目计划申请使用专项债券135,400万元。根据项目资金平衡分析结果，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的本息资金覆盖率大于1.20。

经核查，本所律师认为，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000699954464B），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》；且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

日昇联合会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 914101006921924283 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0009995）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。日昇联合会所及经办会计师具备为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目进行专项评价的业务资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、永城市房投保障房开发建设管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目申请专项债券资金的主体资格。

2、永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已取得可研批复、选址意见及省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

5、为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（此页为《河南克谨律师事务所关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的法律意见书》之签章页）



负责人： 田玉州
田玉州

经办律师： 邹善梅
邹善梅

刘豆豆
刘豆豆

2022年7月8日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000699954464B



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



发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2017 年 11 月 18 日

律师事务所 执业许可证



统一社会信用代码:

00699954464B

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

2022年03月16日



464B

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南克谨律师事务所
住所	河南省郑州市金水区康桥商务广场7层2116 
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
-----	--------------

律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411505384

法律职业资格 A20104107270987
或律师资格证号

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	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日

律师年度考核备案

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

执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611357446

法律职业资格
或律师资格证号 A20144117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 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		律师年度考核备案	
考核年度	2020年度	考核年度	2021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	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日	备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的

法律意见书

中国·郑州

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

郑锦专法意（2023）第 05101 号

致：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

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

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

目 录

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

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

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

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

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

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

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：

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: 31410000MD0160407P

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 03月 22日



仅供申请河南省政府专项债券项目

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 210302196409051512

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2022年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 A20114408820181

发证机关

发证日期

2020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	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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



固始县蓼城街道办事处大别山路东侧
棚户区改造安置房建设项目
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550

传真：(0371) 65953502

邮编：450000

目 录

第一章	释义	4
第二章	重要声明	5
第三章	正文	7
一、项目核查情况		7
(一) 项目概况		7
(二) 项目申报单位		7
(三) 项目公益性		7
(四) 项目审批情况		9
(五) 项目收益与融资平衡		9
二、中介机构及有关文件		10
(一) 审计机构及专项评价报告		10
(二) 律师事务所及法律意见书		10
三、项目投资风险提示		11
(一) 项目面临的风险		11
(二) 风险控制措施		11
四、总体结论性意见		13



河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F(450000)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2023】第 01192 号

固始县蓼城街道办事处大别山路东侧

棚户区改造安置房建设项目

法律意见书

致：固始县蓼城街道办事处

河南仟问律师事务所接受固始县蓼城街道办事处的委托，就固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目相关事宜，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，就固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目相关事宜，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	固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目法律意见书
4	专项评价报告	指	固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财库〔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、固始县蓼城街道办事处已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计

数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

项目建设地点位于蓼城街道办事处辖区内，规划滨河西路西侧、文昌街以南。项目建设规模及内容为：项目占地面积约 180.00 亩，总建筑面积约 43.73 万平方米，项目分三期实施。其中，地上建筑面积约 34.73 万平方米，主要包括住宅（高层）、商业、幼儿园、社区机构用房、社区卫生服务站、物业用房、公厕等；地下建筑面积约 90,000.00 平方米。同时，建设道路、绿化、亮化、燃气、供排水、供电、消防、垃圾收集等附属设施并购置电梯、健身娱乐设施及信息系统等。项目建成后，可提供 2,932 套安置用房以及（非）机动车停车位 5,864 个，将有助于解决项目区居民住房困难问题，改善居民生产生活条件 and 环境。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为固始县蓼城街道办事处。

根据固始县蓼城街道办事处持有的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：11411525006092866P）显示：机构名称：固始县蓼城街道办事处；机构性质：机关；机构地址：固始县蓼城办事处黄河路 522 号；负责人：陈学山。

本所律师认为，固始县蓼城街道办事处系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

项目建设是响应国家政策,全面构建和谐社会的需要。目前,我国改革发展正处在一个关键时期,改革开放以来,随着经济的发展,国人的生活水平大大提高,这是有目共睹的事。与此同时,也出现了地区差距、城乡差距、居民差距日益扩大的趋势。通过项目建设,能促进社会稳定,化解社会矛盾,更好地体现以人为本的执政理念。住房是人类最基本的生存条件之一。加大保障和改善民生工作力度,有序推进项目区改造,提高人民生活水平和质量,促进经济平稳较快发展。

项目建设是改善生活环境,推动社会经济发展的需要。要加快城市化建设,推动城市经济结构调整,就必须满足城镇居民对居住建设设施的需求,按照高标准、高起点、规范化、各种公用服务配套设施的完善以及现代化生态化建设城市的建设要求进行城镇建设。项目建成后,可加快和推进现代化城市建设进度,为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础,从而促进南阳市经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件,提高群众的生活质量和水平,让安置群众住进新居,为乡镇企业发展提供平台,为扩大就业增添岗位,发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

项目建设是盘活土地存量,实现节约集约用地的需要。当前,国家出台了一系列土地调控政策,提出要大力节约土地等有限资源。通过项目改造建设,能盘活各片区存量土地,项目的建设提升了容积率,实现了土地的节约集约利用。同时,通过各改造项目区的土地开发,既可以建设居民广场、公园绿地,提高项目区居民的生活设施水平。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

固始县蓼城街道办事处向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

（1）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），蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造项目已列入河南2020年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

（2）2022年1月21日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造项目（二期）已列入河南2022年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2、项目立项审批

2019年11月7日，固始县发展和改革委员会出具《固始县发展和改革委员会关于蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告的批复》（固发改〔2019〕266号），同意该项目建设。

本所律师认为，本项目已部分列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项审批手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资为 102,800.00 万元，资金来源为财政预算资金安排 61,800.00 万元，拟申请地方政府专项债券资金 41,000.00 万元。

根据《固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

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

二、中介机构及有关文件

(一) 审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

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

(二) 律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

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

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、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。

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，将对单位的正常经营产生不利影响。

3、项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

（二）风险控制措施

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，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、环境影响风险的控制措施

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、文物部门、环境保护部门等

相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

6、成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

7、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。

8、社会影响风险的控制措施

可建立专门的应急组织机构和完善的应急制度，以应对突发性事件对项目建设或运营的影响。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）固始县蓼城街道办事处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）固始县蓼城街道办事处系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目有利于解决低收入家庭的住房困难，使周边基础设施更加完善，同时提升周边区域价值，推动整个地区经济社会发展。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，具有显著的社会公益性。

（四）本项目已部分列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项审批手续。各项立项审批手续真实有效。

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

（六）为本项目提供专项服务并出具专项评价报告的会计师事务所具备为本项目出具专项评价报告的相关资质；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质。

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所(盖章)



负责人：罗新建

罗新建



经办律师：

崔瑜

赵宁宁

2023 年 3 月 25 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码: 3141000041380653X9

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:

河南省司法厅

2022 年 02 月 23 日



律师事务所登记事项 (一)

名 称	河南仟问律师事务所
住 所	河南省郑州市郑东新区五路43号经纬大厦12层
负 责 人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	1020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司法律字[1996]341号
批准日期	1996年12月13日

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	罗新建, 叶树华, 肖运灵, 尹宁庆, 赵虎林, 袁晓星, 吕学峰, 李祥文, 高华
-------	--

[illegible]

考核年度	2021年度	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	2021年11月11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	



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	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

[illegible]

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178



持证人 崔瑜

性别 女

身份证号 411202198210210522

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 月 日



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2021.6.16 2022.5.31

律师年度考核备案

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

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 14101202011744868

法律职业资格
或律师资格证号 A20114103293432

发证机关

发证日期



持证人 赵宁月

性别 女

身份证号 410329199608106027



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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





河南钟秀律师事务所

关于淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

法律意见书

2025 年 02 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室

电话：0371-60999796

关于淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目 法律意见书

〔2022〕豫钟非诉字第 205-2 号

致：周口市淮阳区住房和城乡建设局

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”）作为淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）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，就淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

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

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局。

机构名称：周口市淮阳区住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼

负责人：李怀坤

综上，本所律师认为：周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

本项目位于淮阳区北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。

本项目拆迁涉及夏庄、车庄、苏马庄、北关（平安路北、龙都路西、尧山东、白云路南部）四个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 1,449 户，征收房屋建筑面积 387,380.00m²。项目拆迁后形成可出让土地面积 2,350 亩，用途为住宅兼容商业。

（三）项目批复文件

周口市淮阳区住房和城乡建设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。

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），淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目已经纳入国家棚改计划。

2019年8月22日，淮阳县自然资源局下发《关于淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目的用地意见》（淮自然资〔2019〕221号），该项目用地符合国家产业政策，属于允许供地项目。

2019年8月22日，淮阳县自然资源局颁发淮选字第2019018号《建设项目选址意见书》，该项目符合城乡规划要求。

2019年9月16日，淮阳县发展和改革委员会下发《关于淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改审批〔2019〕102号），同意建设淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目。

2020年2月24日，周口市淮阳区住房和城乡建设局作出《关于周口市淮阳区北花园社区棚户区改造项目规模调整的情况说明》（淮建字〔2020〕16号），将项目建设规模和主要建设内容进行调整。淮阳县发展与改革委员会于2020年2月25日盖章并证明情况属实。

2019年9月16日，淮阳县自然资源局颁发豫（2019）淮阳

县不动产权第 0007003 号、第 0007004 号不动产权证，坐落河南省周口市淮阳县城关镇北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。

2019 年 8 月 13 日，淮阳县人民政府下发《关于申报淮阳县北花园社区等六个棚户区改造项目计划的批复》（淮政建〔2019〕12 号），同意申报淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目。

2019 年 9 月 17 日，淮阳县自然资源局颁发淮地字第 2019058 号《建设用地规划许可证》，本用地项目符合城乡规划要求。

2020 年 2 月 24 日，淮阳县自然资源局颁发淮规建字第 2020010 号《建设工程规划许可证》，本建设工程符合城乡规划要求。

2020 年 2 月 27 日，周口市淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202041162600000017。

本所律师认为：本项目取得相关立项、环评、用地及规划的审批手续。

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，本项目总投资 205,120.00 万元，其中：拟申请专项债券资金 153,840.00 万元，剩余资金 51,280.00 万元，通过淮阳区财政资金安排。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的

《淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目收益与本息覆盖倍数为 1.59 倍；淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

三、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

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

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

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

（二）律师事务所及法律意见书

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

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

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

四、项目公益性论述

实施拆迁安置的村庄，房屋破损严重，生活配套设施不完善，未通天然气，且存在城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，区域内居民收入低，低保户比重高，社会治安不稳定等诸多问题，这些问题既影响了城市形象，又未能将土地的资源价值体现出来。通过实施本项目，采取有效的安置补偿措施，使该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿，项目拆迁开发后，对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，并能提供大量的就业岗位，有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。

加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施淮阳区城市总体规划，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，树立淮阳区形象的一项民生工程，是全县建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安

全隐患严重，本项目的实施能够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高淮阳区城市品位。

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）周口市淮阳区住房和城乡建设局具备以淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目属于有一定收益的公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目取得立项、环评、用地及规划的审批手续。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目法律意见书》之签字盖章页）



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2025 年 02 月 14 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)



统一社会信用代码：31410000MD0171026N

河南钟秀

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：



2024年06月06日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2023年度 ZZSSfj
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 ZZSSfj



河南省郑州市司法局
专用章
律师事务年度检查考核
4101020

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



ZHONGXIU LAW FIRM
郑州市中修律师事务所
HENAN
4101060275299

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N



河南钟

律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关:



发证日期:

2018年11月20日

执业机构 河南钟勇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 1410119910100806

法律职业资格
或律师资格证号 5423

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2024年05月22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	2023年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局	备案机关	
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日	备案日期	



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	持证人	刘博
发证日期	2020年05月11日	性别	女
		身份证号	412826199503037523

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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



河南钟秀律师事务所

关于周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目

法律意见书

2023 年 07 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室

电话：0371-60999796

关于周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目 法律意见书

〔2023〕豫钟非诉字第 569 号

致：周口市淮阳区住房和城乡建设局

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”）作为周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目 法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局。

机构名称：周口市淮阳区住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼

负责人：李怀坤

综上，本所律师认为：周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

本项目位于淮阳区弦歌路以南、经四路以西、富民路以北、经二路以东。本项目总用地面积为 54430.22 m²（81.6 亩）。总建筑面积 174176.7 m²，其中：地上建筑面积 136075.55 m²，包括：住宅建筑面积 115664.25 m²、商业建筑面积 19211.3 m²、物业服务用房建筑面积 700 m²、社区服务用房建筑面积 500 m²；地下建筑面积 38101.15 m²，新建安置房 1000 套。同时配套建设道路、绿化、给排水、电力等附属设施。

（三）项目批复文件

周口市淮阳区住房和城乡建设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），周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目已经纳入国家棚改计划。

2020年11月20日，周口市淮阳区发展和改革委员会下发《关于周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改审批〔2020〕167号），同意本项目建设。

本所律师认为：本项目已纳入国家棚改计划，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，本项目总投资88,568.00万元，其中：拟申请专项债券资金65,000.00万元，期限七年，剩余资金23,568.00万元通过淮阳区财政资金安排。

根据上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具的《周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据项目单位提交的资料及财务机构

的预测，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

三、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

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

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

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

（二）律师事务所及法律意见书

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

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

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

四、项目公益性论述

本项目的建设是解决城中村区域内的居住环境和城市面貌的需要。加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施淮阳区城市总体规划，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，树立淮阳区形象的一项民生工程，是全县建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安全隐患严重，本项目的实施能够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高淮阳区城市品位。

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）风险控制

1、组织机构风险的控制措施

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

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

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

4、投资估算及资金风险的控制措施

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

5、政策风险的控制措施

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

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）周口市淮阳区住房和城乡建设局具备以周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已纳入国家棚改计划，取得可研批复。

（五）为本项目提供服务的律师事务所及经办律师、审计机构及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周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目法律意见书》之签字盖章页）



负责人：贾付山



经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2023 年 07 月 19 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

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

发证机关:

发证日期:



20 日

律师事务所年度检查考核记录

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



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



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



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N



河南钟秀律师事务所, 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:

2018年11月20日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 
执业证类别	专职律师	
执业证号	14101199310160806	持证人
法律职业资格 或律师资格证号	5422	性别
发证机关	河南省司法厅	身份证号
发证日期	2020年09月16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	2022年5月31日至 2023年5月31日	备案日期	2022年5月31日至 2023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	持证人	刘博
发证日期	2020年05月11日	性别	女
		身份证号	412826199503037523

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2022年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核专用章	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	



上海锦天城（郑州）律师事务所
关于沈丘县槐莲路棚户区改造项目的
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于沈丘县槐莲路棚户区改造项目的
法律意见书

郑锦专法意（2025）第 02028 号

致：沈丘县城乡投资集团有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任沈丘县槐莲路棚户区改造项目的专项法律顾问，本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 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.....	7
三、项目审批情况.....	8
四、项目公益性.....	8
五、项目收益与融资平衡安排	10
六、有关中介机构及文件	10
七、法律风险管理评估	11
八、结论性意见.....	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》	《沈丘县槐莲路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）律师事务所关于沈丘县槐莲路棚户区改造项目的法律意见书》
县发改委	沈丘县发展和改革委员会
本项目	沈丘县槐莲路棚户区改造项目
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2. 本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对沈丘县槐莲路棚户区

改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所及本所经办律师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沈丘县槐莲路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沈丘县槐莲路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. 本法律意见书仅供沈丘县槐莲路棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用

作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

沈丘县槐莲路棚户区改造项目的项目单位为沈丘县城乡投资集团有限公司（原沈丘县城区改造建设投资开发有限公司）。沈丘县城乡投资集团有限公司现持有周口市沈丘县市场监督管理局核发的《营业执照》，该执照载明如下基本信息：

名称：沈丘县城乡投资集团有限公司

统一社会信用代码：91411624567268964A

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：沈丘县行政新区尚德路中段路东县财政局院内

法定代表人：刘刚

注册资本：¥60000 万元

成立日期：2010 年 12 月 24 日

营业期限：2010 年 12 月 24 日至无固定期限

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：物业管理；对外承包工程；土石方工程施工；园林绿化工程施工；租赁服务（不含许可类租赁服务）；国内贸易代理；热力生产和供应；建筑材料销售；农副产品销售；市政设施管理；城市绿化管理；土地整治服务；房屋拆迁服务；公共事

业管理服务；养老服务；商业综合体管理服务；农村生活垃圾经营性服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务（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）

经核查，本所律师认为，沈丘县城乡投资集团有限公司系具有独立法人资格的国有公司，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以沈丘县槐莲路棚户区改造项目申请债券的主体资格。

二、项目基本情况

（一）项目建设选址

沈丘县槐莲路棚户区改造项目安置区北临华佗路，东临颍河大道，东北侧为城市公园。

（二）项目建设规模及主要建设内容

沈丘县槐莲路棚户区改造项目安置区规划用地面积 77142.07 m²（约合 115.71 亩），规划总建筑面积 202157.18 m²（其中地上建筑面积 154277.18 m²，地下建筑面积 47880.00 m²），规划安置房 1208 套。建设内容包括 22 栋 17 层住宅（含 3 栋 2F 临街商业及其他公共配建用房），1 栋 3F 幼儿园，地下建筑设置地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。室外配套建设小区内道路广场硬化及铺装、景观绿化、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

（三）项目总投资

沈丘县槐莲路棚户区改造项目总投资 100,774.51 万元，其

中工程建设费用 59,799.97 万元，工程建设其他费用 30,842.42 万元，基本预备费 4,532.12 万元，建设期利息 5,600.00 万元。

经核查，本所律师认为，沈丘县槐莲路棚户区改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 11 月 28 日，本项目取得县发改委签发的《关于沈丘县槐莲路棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沈发改〔2022〕516 号），县发改委原则同意实施本项目，并对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源等事项作出批复。

（二）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签发《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），本项目在河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划表中。

经核查，本所律师认为，沈丘县槐莲路棚户区改造项目已取得可行性研究报告批复，上述项目手续真实有效。同时，沈丘县槐莲路棚户区改造项目在国家棚改计划内。

四、项目公益性

近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，沈丘县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总

体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民共享社会发展成果。

本项目改造范围涉及沈丘县槐店回族镇李楼村、高营村两个村，由于村内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，已成为困扰沈丘县西部发展通道发展的“痼疾”，因此亟需对其进行改造。

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，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的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。

因此，沈丘县槐莲路棚户区改造项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，沈丘县槐莲路棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

沈丘县槐莲路棚户区改造项目的总投资为 100,774.51 万元，拟申请债券资金 64,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，沈丘县槐莲路棚户区改造项目收益通过相关土地出让收入实现。根据项目资金平衡分析结果，沈丘县槐莲路棚户区改造项目的本息资金覆盖率大于 1.2。

经核查，本所律师认为，沈丘县槐莲路棚户区改造项目的偿债收益来源于专项收入，且经专业测算，能够实现收益与融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为沈丘县槐莲路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沈丘县槐莲路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》

和信会所为沈丘县槐莲路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沈丘县槐莲路棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

经核查, 本所律师认为, 为沈丘县槐莲路棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

七、法律风险管理评估

(一) 利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内, 国际、国内宏观经济环境的变化, 国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动, 市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响, 进而影响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。同时, 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，进而影响本期债券的偿债资金来源，导致本期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。同时，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. 沈丘县城乡投资集团有限公司系具有独立法人资格的国有公司，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以沈丘县槐莲路棚户区改造项目申请债券的主体资格。

2. 沈丘县槐莲路棚户区改造项目已取得可行性研究报告批复，上述项目手续真实有效。同时，沈丘县槐莲路棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

3. 沈丘县槐莲路棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的处罚。

4. 沈丘县槐莲路棚户区改造项目偿债收益来源于专项收入，且经专业测算，能够实现收益与融资自求平衡。

5. 为沈丘县槐莲路棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格，且通过年度检验。

6. 本期专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于沈丘县槐莲路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 喆

经办律师：_____

刘 睿

任苏娟

二零二五年二月十五日

律师事务所执业许可证

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



发证机关:

发证日期:

河南省司法厅

2016 年 04 月 29 日

No. 80105877

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: 31410003MD0160107F

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:



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, 葛龙, 李淑霞, 孙珍, 李桐, 刘春, 焦钟, 贾云龙, 文, 范玉麟, 姚文锦, 张敬祺, 王志刚
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日



律师事务所分所变更登记 (一)

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

律师事务所分所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人	李 磊	2024年6月17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

律师事务所分所变更登记 (三)

事项	变更	日期
	田玉、秦聪、 芦波、李磊、侯超、 邓曙光、陈恩静、 袁顺灼、	2022年2月24日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	张基禄、 陈恩静、 芦波、秦聪、 武贵林、李慧琳(撤)	2022年5月26日
		2023年10月1日
		年 月 日
		年 月 日
	田玉、范玉顺、 王喜文(撤)、 李淑霞	2024年1月12日
		2024年3月8日
		2024年6月17日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 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 14101200410190534

法律职业资格 14101200410190534
或律师资格证号

持证人 刘睿

性别 男

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021 年 06 月 01 日

身份证号 210302196409051512



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	河南省郑州市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日 ZZSSfJ

律师年度考核备案

考核年度	2023年度 ZZSSfJ
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	2024年5月31日至 2025年5月31日 ZZSSfJ

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

发证机关

发证日期



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 410882198610034541



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2023年度 2023
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	2024年5月31日至 2025年5月31日 2024

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	