



濮阳市华龙区五村整合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：450003

目 录

第一章	释义.....	5
第二章	重要声明.....	7
第三章	正文.....	9
一、	项目核查情况.....	9
(一)	项目概况.....	9
(二)	项目申报单位.....	9
(三)	项目公益性.....	10
(四)	项目审批情况.....	11
(五)	项目收益与融资平衡.....	20
二、	中介机构及有关文件.....	20
(一)	审计机构及专项评价报告.....	20
(二)	律师事务所及法律意见书.....	21
三、	项目投资风险提示.....	21
(一)	项目面临的风险.....	21
(二)	风险控制措施.....	22
四、	总体结论性意见.....	22



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 01052 号

濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目 法律意见书

致：濮阳市华龙区住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受濮阳市华龙区住房和城乡建设局的委托，就濮阳市华龙区五村整合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，就濮阳市华龙区五村整合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	区住建局	指	濮阳市华龙区住房和城乡建设局
2	本项目	指	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目法律意见书
5	专项评价报告	指	濮阳市华龙区五村整合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
6	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
7	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
8	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
9	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
10	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
11	财库〔2019〕	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作

	23 号		的意见》（财库〔2019〕23 号）
12	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）
13	豫财预便函〔2018〕14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14 号）
14	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目建设地点位于濮阳市绿城路以北，曙光路以东，锦胡路以南，东胜路以西。建设规模及内容主要包括小区内地上住宅 455597.71 平方米、社区服务楼 10591.75 平方米、幼儿园 3463.22 平方米、垃圾站及公厕 190 平方米、门岗房 59.15 平方米、地下车库 137010.35 平方米、地下储藏室 43697.88 平方米、绿化 102298.36 平方米、景观给水管道 5831.88 米、铺装 73883.71 平方米、给水管道 5763.2 米、消防管道 5339.49 米、污雨水工程 24782.53 米、东西区公共供热管 1240 米、一二次管网管道 534.34 米、燃气管道 24727 米、照明灯具 341 个、路灯 408 个、强弱电敷设 57863.62 米等基础设施的建设工程。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为濮阳市华龙区住房和城乡建设局。

根据濮阳市华龙区机构编制委员会办公室于 2019 年 8 月 7 日颁发的《统一社会信用代码证书》，区住建局的统一社会信用代码为 114109026753622536，机构性质为机关，机构地址为河南省濮阳市汉江东段，负责人为毕殿信。

本所律师认为，濮阳市华龙区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

本项目的实施有助于改善民生，促进社会和谐稳定。目前，北王庄等五村的房屋大多数建造房龄超过了40年，规划标准较低，间距小，巷道狭窄，居住环境拥挤破乱，公共配套设施严重不足，消防安全隐患等难以解决的问题，更谈不上物业管理等综合服务，与一些现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。项目区的居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境。通过五村整合棚户区改造，可为五村居民提供住房约4216套，改变居民现有住房破旧的现状。通过本项目的建设能够为小区配套完善的综合服务功能，提升居民的生活质量，让群众感受到经济发展的成果，同时也促进了区域社会的和谐稳定。

本项目的建设能够推进区域城镇化发展，提升城市形象。项目所在区域内各项基础设施建设不完善，居民居住和生活环境与城区的整体形象相差较大，直接影响了该区域的社会经济文化发展。本项目实施后，将提升区域居民居住生活条件、完善城市功能、改善城市形象，同时也为区域经济的发展提供坚实的基础，从而充分发挥其区位优势，为推进华龙区的经济发展、促进经济建设产业项目落地提供有力保障。

近年来，华龙区积极推进城中村及棚户区改造，致力于优化投资环境，引进了一大批项目落地。但是，如何进一步完善城市相关功能，配套服务设施，也在一定程度上影响投资商的信心。要留住入驻企业，打造投资圣地，必须大力实施城中村改造，完善城市相关功能，建设配套服务设施，才能从根本上改善投资环境，增强城市吸引力，为企业投资提供良好的工作、居住环境，

吸引更多企业投资，进一步促进区域经济发展。本项目的实施有助于加快区域周边配套设施的建设，有助于区域招商引资，推动区域经济快速发展。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

濮阳市华龙区住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入棚改计划情况

（1）根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年1月24日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整濮阳市2018年棚户区改造项目计划的复函》（豫保安居办函〔2019〕6号），本项目涉及的五村整合项目已列入濮阳市2018年棚户区改造项目计划调整表。项目改造前性质为城中村，房屋征收范围为高速以南、卫都路两侧、大庆路以东、文化路以西，安置住房坐落位置为绿城路以北、卫都路以南、茂名路两侧，年度计划征收户数1100户，年度计划征收房屋建筑面积170000平方米，年度计划新开工安置房套数3440套/户。

（2）根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年12月26日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），本项目涉及的五村整合棚户区改造项目二期（中孟轲、西孟轲、北王庄、皮胶拐、田拐）已列入河南省2020年城市棚户区改造项目计划表。项目

改造前性质为城中村，房屋征收范围为卫都路两侧、文化路以西、大庆路两侧，安置住房坐落位置为绿城路以北，茂名路两侧，年度计划征收户数 2200 户，年度计划征收房屋建筑面积 3000000 平方米，年度计划新开工安置房套数 776 套/户。

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 2022 年 1 月 17 日濮阳市华龙区发展和改革委员会出具的《关于濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告的批复》（华龙发改〔2022〕10 号），原则上同意本项目实施，并对本项目项目规模及建设内容、投资估算及资金筹措进行批复。本项目已取得可行性研究报告的批复。

3、项目环评审批

根据 2019 年 5 月 22 日濮阳盛基置业有限公司取得的《建设项目环境影响登记表》（备案号：201941090200000037），本项目已环境影响登记表已完成备案。本项目已取得环评备案。

4、项目规划审批

（1）建设用地规划许可证

根据 2019 年 7 月 9 日濮阳市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》（编号：地字第 4109012001900007H 号），经审核，本用地项目符合城乡规划要求。本项目用地单位为濮阳盛基置业有限公司，用地位置为濮阳市绿城路北，曙光路东，锦胡路南，东胜路西；用地性质为二类居住用地（R2）；用地面积为净 221366.11 平方米（A 地块 124701.96 m²，B 地块 96664.15 m²）。本项目安置区域已取得建设用地规划许可证。

(2) 建设工程规划许可证

根据 2020 年 7 月 8 日濮阳市自然资源和规划局颁发的《建设工程规划许可证》，经核查，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。本项目安置区域已取得建设工程规划许可证。具体如下：

序号	许可证编号	建设单位 (个人)	建设项目名称	建设 位置	建设规模
1	建字第 410902020001 57 号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 1#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
2	建字第 410902020001 58 号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 3#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
3	建字第 410902020001 59 号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 5#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
4	建字第 410902020001 60 号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 5#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
5	建字第 410902020001 61 号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 6#住宅楼	绿城路北、茂名路东	16427.23 m ² (22F/-2F) (含地下面积 1424.07 m ²)
6	建字第 410902020001 62 号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 7#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
7	建字第 410902020001 63 号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 8#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
8	建字第 410902020001 64 号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 9#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15435.16 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
9	建字第 410902020001 65 号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 10#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
10	建字第 410902020001 66 号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 11#住宅楼	绿城路北、茂名路东	16481.74 m ² (22F/-2F) (含地下面积 1424.07 m ²)
11	建字第 410902020001 67 号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 12#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)

12	建字第 410902020001 68号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目13#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
13	建字第 410902020001 69号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目15#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
14	建字第 410902020001 70号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目16#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
15	建字第 410902020001 71号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目17#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
16	建字第 410902020001 72号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目18#社区服务楼	绿城路北、茂名路东	2023.05 m ² (3F) (含社区服务面积: 792 m ²)
17	建字第 410902020001 73号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目19#社区服务楼	绿城路北、茂名路东	2023.05 m ² (3F) (含物业管理管理: 1200 m ²)
18	建字第 410902020001 74号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目20#换热站	绿城路北、茂名路东	276.34 m ² (1F)
19	建字第 410902020001 75号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目小区门岗房	绿城路北、茂名路东	33.8 m ² (1F)
20	建字第 410902020001 76号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目地下车库	绿城路北、茂名路东	61426.3 m ² (-1F) (含地上面积: 840.02 m ²)
21	建字第 410902020001 77号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目1#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
22	建字第 410902020001 78号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目2#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
23	建字第 410902020001 79号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目4#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
24	建字第 410902020001 80号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目5#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
25	建字第 410902020001 81号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目6#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
26	建字第 410902020001	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目7#住宅	绿城路北、茂	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89

	82 号		楼	名路西	m ²)
27	建字第 410902020001 83 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 8#住宅 楼	绿城路 北、茂 名路西	16427.23 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1424.07 m ²)
28	建字第 410902020001 84 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 9#住宅 楼	绿城路 北、茂 名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
29	建字第 410902020001 85 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 10#住 宅楼	绿城路 北、茂 名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
30	建字第 410902020001 86 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 11#住 宅楼	绿城路 北、茂 名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
31	建字第 410902020001 87 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 12#住 宅楼	绿城路 北、茂 名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
32	建字第 410902020001 88 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 13#住 宅楼	绿城路 北、茂 名路西	16481.74 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1424.07 m ²)
33	建字第 410902020001 89 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 15#住 宅楼	绿城路 北、茂 名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
34	建字第 410902020001 90 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 16#住 宅楼	绿城路 北、茂 名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
35	建字第 410902020001 91 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 17#住 宅楼	绿城路 北、茂 名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
36	建字第 410902020001 92 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 18#住 宅楼	绿城路 北、茂 名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
37	建字第 410902020001 93 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 19#住 宅楼	绿城路 北、茂 名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
38	建字第 410902020001 94 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 20#社 区服务楼	绿城路 北、茂 名路西	2121 m ² (3F) (含物业 管理面积:1300 m ²)
39	建字第 410902020001 95 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 21#社 区服务楼	绿城路 北、茂 名路西	2401.6 m ² (3F) (含社 区服务面积:900 m ²)
40	建字第 410902020001 96 号	濮阳市盛基置 业有限公司	濮阳市华龙区五村整合 棚户区改造项目 22#社 区服务楼	绿城路 北、茂 名路西	2023.05 m ² (3F)

41	建字第 410902020001 97号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目23#幼儿园	绿城路北、茂名路西	3463.24 m ² (3F)
42	建字第 410902020001 98号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目小区门岗房	绿城路北、茂名路西	25.35 m ²
43	建字第 410902020001 99号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目垃圾站及集中公厕	绿城路北、茂名路西	190 m ² (1F)
44	建字第 410902020002 00号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目地下车库	绿城路北、茂名路西	75289.9 m ² (-1F) (含地上面积 910.54 m ²)

5、项目用地审批

(1) 根据濮阳市国土资源局于2020年3月5日颁发的《不动产权证书》(豫〔2020〕濮阳市不动产权第0002071号), 权利人为濮阳市盛基置业有限公司, 共有情况为单独所有, 坐落于河南省濮阳市华龙区绿城路北、茂名路东, 不动产单元号410902005004GB00017W000000000, 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96664.15 m²。

(2) 根据濮阳市国土资源局于2020年7月31日颁发的《不动产权证书》(豫〔2020〕濮阳市不动产权第0018837号), 权利人为濮阳市盛基置业有限公司, 共有情况为单独所有, 坐落于河南省濮阳市华龙区绿城路北、茂名路西, 不动产单元号410902005004GB00016W000000000, 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124701.96 m²。

本项目安置区域已经取得不动产权证书。

6、项目施工审批

根据濮阳市华龙区住房和城乡建设局颁发的《建筑工程施工许可证》，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。本项目安置区域已取得施工许可证。具体如下：

序号	许可证编号	发证时间	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模
1	4109022011020101-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目1#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
2	4109022011020102-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目3#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
3	4109022011020114-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目5#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
4	4109022011020113-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目5#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
5	4109022011020103-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目6#住宅楼	绿城路北、茂名路东	16427.23 m ²
6	4109022012080101-SX-001	2020年12月8日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目7#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
7	4109022011020109-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目8#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
8	4109022011020110-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目9#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15435.16 m ²
9	4109022011020120-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目10#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
10	4109022011020115-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目11#住宅楼	绿城路北、茂名路东	16481.74 m ²
11	4109022011020111-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目12#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
12	4109022011020119-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目13#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²

13	4109022011020112-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目15#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m²
14	4109022011020107-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目16#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m²
15	4109022011020118-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目17#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m²
16	4109022011020116-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目18#社区服务楼	绿城路北、茂名路东	2023.05 m²
17	4109022011020108-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目19#社区服务楼	绿城路北、茂名路东	2023.05 m²
18	4109022011020127-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目20#换热站	绿城路北、茂名路东	276.34 m²
19	4109022011020132-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目小区门岗房	绿城路北、茂名路东	33.8 m²
20	4109022011020105-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目地下车库	绿城路北、茂名路东	61426.3 m²
21	4109022011020129-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目1#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
22	4109022011020130-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目2#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
23	4109022011020133-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目4#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
24	4109022011020125-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目5#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
25	4109022011020135-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目6#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
26	4109022011020134-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目7#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²

27	4109022011020131-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目8#住宅楼	绿城路北、茂名路西	16427.23 m²
28	4109022011020104-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目9#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
29	4109022011020126-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目10#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
30	4109022011020137-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目11#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
31	4109022011020136-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目12#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
32	4109022011020138-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目13#住宅楼	绿城路北、茂名路西	16481.74 m²
33	4109022011020141-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目15#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
34	4109022011020139-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目16#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
35	4109022011020121-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目17#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
36	4109022011020124-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目18#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
37	4109022011020123-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目19#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m²
38	4109022011020143-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目20#社区服务楼	绿城路北、茂名路西	2121 m²
39	4109022011020122-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目21#社区服务楼	绿城路北、茂名路西	2401.6 m²
40	4109022011020144-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目22#社区服务楼	绿城路北、茂名路西	2023.05 m²

41	4109022011020140-SX-001	2020 年 11 月 2 日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 23#幼儿园	绿城路北、茂名路西	3463.24 m ²
42	4109022011020128-SX-001	2020 年 11 月 2 日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目小区门岗房	绿城路北、茂名路西	25.35 m ²
43	4109022011020117-SX-001	2020 年 11 月 2 日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目垃圾站及集中公厕	绿城路北、茂名路西	190 m ²
44	4109022011020142-SX-001	2020 年 11 月 2 日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目地下车库	绿城路北、茂名路西	75289.9 m ²

综上,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、规划、用地及施工的审批手续,且已取得环评备案。各项立项审批手续真实有效。

(五) 项目收益与融资平衡

本项目总投资 211,051.22 万元,其中:财政预算资金 101,051.22 万元,计划申请政府专项债券资金 110,000.00 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

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）濮阳市华龙区住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）濮阳市华龙区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的实施有利于改善项目所在区居民的生活环境，推进区域城镇化建设，改善城市环境，提升城市形象和吸引力，促进招商引资，推动项目所在区经济发展，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、规划、用地及施工的审批手续，且已取得环评备案。各项立项审批手续真实有效。

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

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文,为《濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置
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

吴真真

2022年2月14日

律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)

统一社会信用代码： 3141000041580553X9

河南仟问 律师事务所，
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：



发证日期： 2017 年 11 月 16 日

本页面【试用版】印件Landscape, 0.5.0.7 输出



律师事务所登记事项（一）

名 称	河南仟问律师事务所
住 所	河南省郑州市郑州市纬五路4 3号经纬大厦12层
负 责 人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	510万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司发律字[1996]341号
批准日期	1996-12-13

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	罗新建 尹宁欣 肖道灵	赵虎林 叶朝华
-------	-------------------	------------

律师事务所变更登记 (二)

事项	变 更	日 期
负 责 人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设 立 资 产	1020万元	2018年6月2日
		年 月 日
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记 (三)

加入合伙人姓名	日期
李俊鹏	2018年6月2日
李俊鹏	2018年6月2日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记 (六)

退出合伙人姓名	日期
李俊鹏	2020年7月4日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记 (七)

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



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	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2018.5.1至 2019.5.1止

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省水利厅
考核日期	2019.5 2020.5

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	2020.1.1至2021.5.31

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅 河南省司法厅司法鉴定管理处
考核日期	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	

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

[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

发证机关

发证日期 2018年 月 日



持证人 崔瑜

性别 女

身份证号 411202198210210522

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 **河南仟问律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101201611279235**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20144116810600**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2019 年 12 月 23 日**



持证人 **吴真真**

性 别 **女**

身份证号 **412702199001102325**

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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