

北京盈科（合肥）律师事务所  
荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目  
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HF4300-4号

2026年1月



中国合肥市政务区华润大厦A座26、27层，邮编：230091

电话/Tel: 0551 65951200 网址/Website: [www.yingkelawyer.com/](http://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 .....	8
(二) 主管部门 .....	8
(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 .....	10
(五) 债券的募集资金用途 .....	11
(六) 对应资产管理 .....	12
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 .....	13
(一) 资金使用方面风险 .....	13
(二) 项目建设施工方面 .....	14
(三) 项目收益风险 .....	14
(四) 利率波动风险 .....	15
六、结论 .....	15

## 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	荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目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》	《荥阳市健康园区豫龙镇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》
《财务评估报告》	河南中兴信和会计师事务所有限公司出具的《荥阳市健康园区豫龙镇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》
元、万元	人民币元、万元

北京盈科（合肥）律师事务所  
荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目  
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 HF4300-4 号

北京盈科（合肥）律师事务所接受委托，就荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目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荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目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 347520.00 万元，计划申请使用收益与融资自求平衡专项债券融资 260000.00 万元，根据资金使用计划，本项目 2023 年已申请使用专项债券 49080.00 万元，债券期限为 7 年；2024 年已申请使用专项债券 4000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2026 年申请使用专项债券 206920.00 万元，债券期限为 7 年。除专项债券外，本项目无其他融资计划。募集资金拟专项用于荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目，由项目实施后土地出让收入偿还本息。

本项目资本金 87520.00 万元，其中 6209.60 万元用于支付建设期债券利息，66320.00 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。

经测算，本项目项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

## 资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一	总投资	347520.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	8466.00	6000.00	250158.00
1	建设投资	326320.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	6502.80	3876.80	233044.40
2	建设期债券利息	6209.60					0.00	0.00	1963.20	2123.20	2123.20
3	铺底流动资金	14990.40					0.00	0.00	0.00	0.00	14990.40
二	资金筹措	347520.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	8466.00	6000.00	250158.00
1	发行债券	260000.00					0.00	49080.00	4000.00	0.00	206920.00
2	资本金	87520.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	6913.00	4466.00	6000.00	43238.00
2.1	用于项目建设投资	66320.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	6913.00	2502.80	3876.80	26124.40
2.2	用于建设期债券利息	6209.60					0.00	0.00	1963.20	2123.20	2123.20
2.3	铺底流动资金	14990.40									14990.40

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，转贷荥阳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荥阳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荥阳市申请，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 2023 年末，河南全省常住人口为 9815 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。初步核算，全年全省地区生产总值 59132.39 亿元，比上年增长 4.1%。其中，第一产业增加值 5360.15 亿元，增长 1.8%；第二产业增加值 22175.27 亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 31596.98 亿元，增长 4.0%。三次产业结构为 9.1：37.5：53.4。

全年人均地区生产总值 60073 元，增长 4.4%。

### 4、发行人债务管理情况

经河南省人大常委会批准，2023 年河南省共发行政府债券十一批次，债券金额合计 4079.0065 亿元，首次超过 4000 亿元，其中：新增债券 2442.3437 亿元、再融资债券 1636.6628 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

本项目主管部门荥阳市豫龙镇人民政府，性质为机关，统一社会信用代码为1141018200529161XN，负责人为陈向辉，地址位于河南省荥阳市豫龙镇郑上路283号，赋码机关为荥阳市机构编制委员会办公室。

### （三）项目业主

项目业主为荥阳市豫龙镇人民政府，同主管部门。

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

## 三、申请项目情况

### （一）申请项目基本情况

根据《实施方案》，本次计划申请使用荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券，面值总额26.00亿元，项目收益主要来源于项目实施后土地出让收入。本次申报项目荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目，位于河南省荥阳市。

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、本项目已取得荥阳市发展和改革委员会关于《荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户改造项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批〔2022〕88号）。
- 3、本项目已取得用地预审与选址意见书（用字第410182202200017）。
- 4、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，荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目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、用地预审与选址意见书等；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

荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目具有显著的社会公益性，项目的实施是对《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》的积极相应和勇敢实践。项目的建设有利于推动商业进一步繁荣和城市品牌的打造与提升。同时，项目建成后将进一步改善荥阳市的人居环境，促进社会和谐，切实做到了解决人民最关心最直接最现实的利益问题，谋民生之利、解民生之忧。

## （三）项目计划与进展

项目建设计划：

本项目于 2018 年 1 月开工，计划于 2026 年 12 月竣工。

项目实施进展：

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》，荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目总投资为 347520.00 万元，总投资的 25.18%（87520.00 万元）为单位项目资本金；计划 74.82%（260000.00 万元）的资金需求由发行专项债券来满足。

根据河南中兴信和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“荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目”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荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目的建设投资，建设期债券利息全部由资本金支付。该项目为有一定收益的公益性项目。

#### 1、项目区位

荥阳历史源远流长。荥阳之名，来自《尚书·禹贡》中的“荥波既潏”，即夏禹治水，将济水自温县引入黄河，南溢为荥，汇集成泽，称为荥泽。战国时期，韩国在荥水北岸筑城，名曰荥阳，从此得名。

2017年，荥阳市致力于统筹城乡、提升品质，城乡形态进一步优化。城乡发展更趋协调，《荥阳市城乡总体规划（2016—2030年）》上报审查，编制专项规划32项、城市设计5项。开工在建安置房项目35个，建成安置房281万平方米，回迁群众4400户、1.3万人。广武、贾峪、崔庙、王村4个中心镇完成基础设施建设项目36个，索坡、汜水、刘沟3个美丽乡村累计完成投资8000万元，洞林禅意文化街区、澎湖湾等特色小镇项目建成投用。S236、X036、桃贾路改建工程建成通车，新改建农村道路11.3公里。城市建设更显品质。城市建设提质工程加快实施，全年开工项目128个，竣工项目46个，完成投资113亿元。续建改造广武路、京城路等道路8条，延伸荥泽路、百合路等道路11条。

2017年，全年完成生产总值703亿元，增长6.2%；固定资产投资599亿元，增长3.5%；规模以上工业增加值415亿元，增长7.3%；社会消费品零售总额289亿元，增长12.7%；一般公共预算收入42.9亿元，增长21.8%；城乡居民人均可支配收入分别达30885元、18940元，均增长8.5%。经济社会发展持续走在省、郑州市前列。

近年来，荥阳市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以“打造郑西新城、建设和美荥阳”总目标，以全面融入郑州国家中心城市建设为统揽，

以乡村振兴为总抓手，加快推进农业农村现代化，努力实现农业强、农村美、农民富。乡村振兴战略顺利实施。农村集体产权制度改革扎实推进，完成全市 90% 行政村集体资产清产核资和集体经济组织成员界定。全面推进经济、政治、文化、社会、生态文明和党的建设，各方面工作取得明显成效。

## 2、建设规模

本项目建设主要为安置豫龙镇楚砦村、王砦村、樊寨村和赵家垌村居民，项目拆迁共涉及 4 个村庄，总占地面积 10553.00 亩，本项目属于原地安置，项目总占地面积 30.361 公顷(约合 303610.00m<sup>2</sup>, 455.41 亩)。总建筑面积 865658.12m<sup>2</sup>，其中：地上面积 679827.98m<sup>2</sup>，地下面积 185830.14m<sup>2</sup>（含地下室 52595.74m<sup>2</sup>，地下车库 133234.40m<sup>2</sup>）。

## 3、提供的公共产品和服务内容

本项目为棚户区改造项目。本项目为有一定收益的公益性项目。项目建设内容包括：高层安置楼 37 栋(楚砦、王砦、樊寨、赵家垌 4 个村、4750 套安置房)，配套建设社区公共服务用房 6 栋、社区服务中心 1 栋、幼儿园 2 所、菜市场 1 栋、机动车停车位 5247 个、非机动车停车位 10988 个，配套建设市政道路 4 条共计 3238.306m（高铁南二路（飞龙路-商隐路）1138.076m、飞龙路（高铁南一路-兴国大道）479.303m、商隐西路（高铁南一路-兴国大道）459.584m、兴国大道（飞龙路-商隐路）1161.343m），以及相应的设备采购安装、配套设施建设等。

本所律师认为，本项目符合荥阳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，发行对应项目资产、建设用地使用权、项目运营及收益属于项目业主。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，我单位保证在还清专项债券发行本金及利息前不会用于为本单位、本单位关联方、政府、政府融资平台等主体融资的债务提供抵押、质押以及其他任何形式担保的事项，收益也不会挪作他用。确保该产品的本金及

收益得到按时兑付。”

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

## 四、相关文件及中介机构业务资质

### （一）《财务评估报告》及会计事务所资质

河南中兴信和会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具了《财务评估报告》，该报告认为在在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目预期收入对应净收入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。根据河南中兴信和会计师事务所有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100559624535D(1-1)）、《会计师事务所执业证书》（证书编号：41010084），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，包括但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，属于项目所在地行政机关；项目已取得可研批复、用地预审与选址意见书等必备的批准文件，后期办理相应手续，具备建设实施的许可手续，项目实施后相应资产及收益权归项目单位；申请项目具有公益性，可以实现

项目收益和融资自求平衡，符合申请使用地方政府专项债券要求。

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

（以下无正文）

（本页无正文，为荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书签字页。）



经办律师：王玄珂  
吴海峰

2026年1月27日

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31340000085240504T

统一社会信用代码:

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。



No. 80018758

中华人民共和国司法部监制

仅供此次申请滁州市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目专项债券使用



仅供此次申请荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目专项债券使用

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31340000085240504T

北京盈科(合肥) 律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》  
规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:  
发证日期:

2023年



执业机构	北京盈科（合肥） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
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	持证人	王宝钢
发证机关	安徽省司法厅 安徽省司法厅 行政许可专用章 (1)	性别	男
发证日期	2022年9月29日	身份证号	340102197112131514

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	2024年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章	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	备案日期	2025年6月-2026年5月





ALLBRIGHT  
LAW OFFICES  
锦天城

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

<b>第一部分 引言</b> .....	3
一、释义 .....	3
二、律师声明事项 .....	3
<b>第二部分 正文</b> .....	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 m<sup>2</sup> (约 139.00 亩)，总建筑面积 217,578.11 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积为 184,388.23 m<sup>2</sup>，包含住宅 165,959.41 m<sup>2</sup>，底商建筑 9,209.41 m<sup>2</sup>，物业管理用房 1,249.41 m<sup>2</sup>，社区服务中心 1,300.00 m<sup>2</sup>，社区卫生服务站 300.00 m<sup>2</sup>，社区综合服务用房 980.00 m<sup>2</sup>，养老服务设施 760.00 m<sup>2</sup>，幼儿园 4,350.00 m<sup>2</sup>、其他用房 280.00 m<sup>2</sup>；地下建筑面积为 33,189.88 m<sup>2</sup>，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

# 律师事务所分所执业许可证



证号: 31410000MD0160407F

上海锦天城(郑州)

律师事务所符合

《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条

件, 准予设立并执业。



发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2016年04月29日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:

31410000MDC160407F



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。

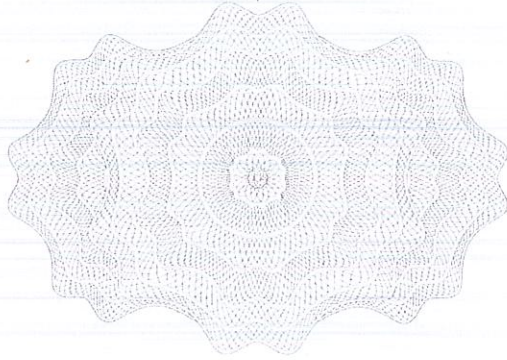
发证机关:

发证日期:

2022年

09月

22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, 孙永, 李喜, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 王喜文, 范玉顺, 姚文警, 张效霖, 王志华
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



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 09 月



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 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  
或律师资格证号 A20184110243107

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

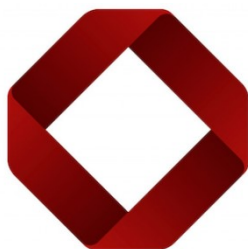


律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



ALLBRIGHT  
LAW OFFICES  
锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所  
关于封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）  
棚户区改造建设项目的  
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所  
关于封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）  
棚户区改造建设项目的  
法律意见书

致：封丘县王村乡人民政府

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目的专项法律顾问。

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

# 目 录

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

## 第一部分 引言

### 一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

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

### 二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

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

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

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

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

6.本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为封丘县飞地园区(前方庄、西孟、中孟)棚户区改造建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7.本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律

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

8.本法律意见书仅供封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目申请政府专项债券，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

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

## 第二部分 正文

### 一、项目单位的主体资格

封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目债券申请单位为封丘县王村乡人民政府，封丘县王村乡人民政府现持有《统一社会信用代码证书》，具体如下：

机构名称：封丘县王村乡人民政府

统一社会信用代码：114107270055502983

性质：机关

负责人：衡家庆

机构地址：河南省封丘县王村乡贾王村

本所律师认为，封丘县王村乡人民政府系具有独立法人资格的机关单位，具备以封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 二、项目基本情况

#### （一）建设地点

本项目采用原地异地结合安置方式，项目安置地点位于世纪大道以南，北干道以北，大功路以西。

#### （二）建设内容及规模

项目主要建设内容包括：

1.住宅建筑面积 121,900.00 平方米，共 16 栋，其中 6 层住 14 栋，9 层住宅楼 2 栋；

2.社区集中商业服务网点/商业，建筑面积 4,650.00 平方米，主要为临街商业；

3.地下建筑面积 27,593.00 平方米，地下 1 层，平时主要作为地下储藏室、地下机动车库和设备用房(战时兼作人防地下室)等；

4.室外建设道路硬化面积 21,388.53 平方米，绿地面积 20,794.59 平方米，建设机动车停车位 938 个(地上 178 个，地下 760 个)，并配备机动车充电桩 146 个，非机动车充电桩 938 个；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防等配套工程。

### (三) 总投资估算

本项目总投资估算为 74,450.11 万元。

经核查，本所律师认为，封丘县飞地园区(前方庄、西孟、中孟)棚户区改造建设项目符合国家产业政策。

## 三、项目审批情况

### (一) 列入国家及河南省棚改计划

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

## （二）立项审批

2022年8月7日，封丘县发展和改革委员会作出《关于封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）城中村改造建设项目可行性研究报告的批复》（封发改〔2022〕196号），原则同意《封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目可行性研究报告》，并对项目建设内容和规模、总投资及资金来源等进行批复。

2024年7月9日，封丘县发展和改革委员会作出《关于对封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）城中村改造建设项目名称变更为对封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目的批复》（封发改〔2024〕206号），原则同意名称变更为封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目。

经核查，本所律师认为，封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目已被列入国家棚改计划和河南省2021年城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

## 四、项目公益情况

住房问题是涉及民生的重要问题，直接关系到老百姓生活水平提高和生活质量改善，构建多层次的住房保障体系是社会主义和谐社会的重要内容。城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，关系人民群众切

身利益，是实现“住有所居”的重要组成部分。

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

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

经核查，本所律师认为，封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

## **五、项目收益与融资平衡安排**

封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目总投资 74,450.11 万元，计划申请政府专项债券资金 46,500.00 万元。

根据《专项评价报告》，封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目收益通过相关专项收入实现。根据项目资金平衡分析结果，封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目相关预期收入能够合理覆盖政府专项债券本息资金。

经核查，本所律师认为，封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

## 六、有关中介机构及文件

### （一）律师事务所及《法律意见书》

本所为封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

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

### （二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专

项评价报告》。

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

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

## 七、项目风险提示及控制措施

### (一) 项目可能面临的风险

#### 1.影响项目施工进度的风险

拖延项目工期的因素非常多,如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等,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. 封丘县王村乡人民政府为在中国境内依法设立具有法人

资格的机关单位，具备以封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目申请政府专项债券的主体资格。

2.封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目符合国家产业政策。

3.封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目已被列入国家棚改计划和河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

4.封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5.封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

6.为封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

7.本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于封丘县  
飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目的法律意  
见书》之签章页）



负责人：\_\_\_\_\_

李 喆

经办律师：\_\_\_\_\_

刘 睿

任苏娟  
任苏娟

二〇二四年八月九日

# 律师事务所执业许可证

证号: 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。



河南省司法厅

发证机关:

2016年04月29日

发证日期:

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

# 律师事务所分所 执业许可证

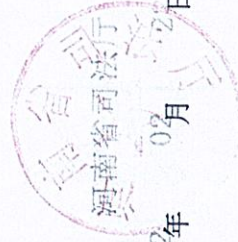
(副本)

统一社会信用代码: 31410000MDC160407F

天城(郑州)  
律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

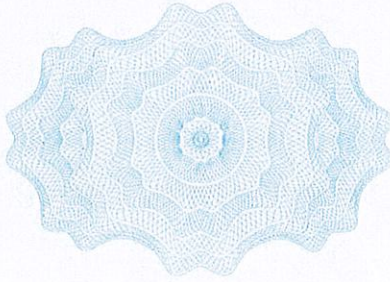
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

2022年 02月 22日

发证日期:



券资金项目使用

### 律师事务所分所登记事项

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



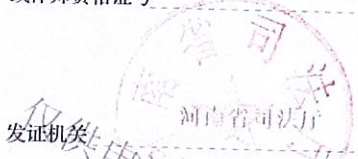
执业证类别 专职律师

执业证号 14101200410190534

法律职业资格  
或律师资格证号 14101200410190534

持证人 刘青

性别 男



发证机关 河南省司法厅

身份证号 210302196409051512

发证日期 05月04日



律师年度考核备案

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

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

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 专用章
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 zzssfj

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

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2024年10月14日至2029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，经相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


经办律师：

二〇二二年六月九日



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 14101201011174594

法律职业资格  
或律师资格证号 A20084101050178

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 6月 19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	
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南任问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201511399581

法律职业资格  
或律师资格证号 20114115240761

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2015 年 03 月 24 日




持证人 李晶玲

性 别 女

身份证号 411524198701193645

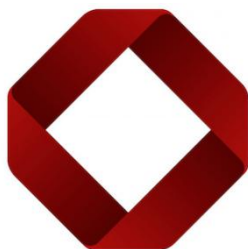


### 律师年度考核备案

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

### 律师年度考核备案

考核年度	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



ALLBRIGHT  
LAW OFFICES  
锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所  
关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的  
法律意见书

致：商丘市梁园区高铁建设办公室

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

# 目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况.....	5
三、项目审批情况.....	8
四、纳入国家棚改计划.....	9
五、项目收益与融资平衡安排.....	9
六、有关中介机构及文件.....	10
七、项目风险提示.....	11
八、结论性意见.....	12

## 第一部分 引言

### 一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

### 二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

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

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目单位的主体资格

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的主管单位为商丘市梁园区高铁建设办公室，建设单位为商丘市梁安保障房开发有限公司。商丘市梁园区高铁建设办公室现持有代码为12411402MBOX61671P的《事业单位法人证书》。载明，名称：商丘市梁园区高铁建设办公室；住所：河南省商丘市梁园区胜利路市委党校7号楼；法定代表人：郑秀丽。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区高铁建设办公室系具有独立法人资格的事业单位，具备以商丘市梁园区北岸尚城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）建设地址

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目建设地点位于宋园路以东、凯旋路以西、规划一路以北。

#### （二）建设规模与内容

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的主要建设内容及规模为：总用地面积55,102.968平方米（约82.65亩），规划用地面积44,708.975平方米（约67.06亩），总建筑面积187,836.63平方米，包括地上建筑面积128,997.01平方米，其中：住宅建筑面积124,972.63平方米，物业管理及其他建筑面积4,024.38平方米；地下建筑面积58,839.62平方米。配套建

设围墙、大门、道路、绿化、给排水、电力、热力、燃气、消防等设施。

### （三）项目公益性

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

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目是改善棚户区环境，加快棚户区社会经济发展的需要。要实现共同富裕，就得缩小城乡差距，加快农村社会经济发展。棚户区集中住房建设使各种资源在较大程度上得到合理利用，直接为土地的集约化和规模化经营创造条件，促进当地经济的发展。目前，我国的公共资源主要集中在城区，通过棚户区集中住房建设，既改善了居民的居住条件，同时又使这些公共资源向棚户区倾斜，使居民更好地共享教

育、文化、卫生、社区服务等资源。近年来，商丘市委、市政府和梁园区委、区政府把下大力气抓好棚户区改造作为城市建设出发点，就是为了改善棚户区居民的居住条件，普惠民生。

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

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

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

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相

关行政机关的行政处罚。

### 三、项目审批情况

#### （一）立项审批

2019年4月18日，商丘市梁园区发展和改革委员会作出《关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目项目建议书的批复》（梁发改投资〔2019〕14号），对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设周期等进行批复。

2020年5月28日，商丘市梁园区发展和改革委员会作出《关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（梁发改投资〔2020〕54号），原则同意商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目可行性研究报告，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

2019年2月26日，商丘市国土资源局梁园分局作出《关于〈商丘市梁园区高铁新城C区-03地块安置房项目〉土地审查意见》，该项目位于凯旋路西侧、滨河南路南侧、规划一路北侧、宋园路东侧，经查《商丘市中心城区土地利用总体规划图（2010-2020年）》，符合土地利用总体规划。

#### （三）规划审批

2018年10月26日，商丘市城乡规划局作出《建设用地规划条件》（商规条字〔2018〕117号），同意对凯旋路西、规划一路北、宋园路东用地提出如下规划条件：总用地面积为

55,102.968 平方米，规划用地 44708.975 平方米，规划用地性质为二类居住用地。

#### （四）能评审批

2020 年 5 月 28 日，商丘市梁园区发展和改革委员会作出《关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目节能报告审查意见》（梁发改能评〔2020〕9 号），原则同意商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目节能评价报告

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、土地审查意见、建设用地规划条件、节能报告审查意见相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

#### 四、纳入国家棚改计划

根据河南省住房和城乡建设厅于 2014 年 9 月 25 日作出的《关于下达 2014 年城市棚户区改造计划（第二批）的通知》（豫建住保〔2014〕29 号），商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目被纳入 2014 年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

#### 五、项目收益与融资平衡安排

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目总投资 84,200 万元，拟申请债券资金 54,100 万元。

根据《专项评价报告》，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目收益通过土地出让收入相关专项收入实现，项目具有一定收益性。根据项目资金平衡分析结果，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的本息资金覆盖率大于“1.1”。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

## 六、有关中介机构及文件

### （一）律师事务所及《法律意见书》

本所为商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

### （二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为商丘市梁园区北岸尚城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商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

## 七、项目风险提示

### （一）流动性风险

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

### （二）工期延误和工程事故风险

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

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

### （三）投资测算及收入测算不准确

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

### （四）税务风险

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

## 八、结论性意见

1、本所律师认为，商丘市梁园区高铁建设办公室系具有独立法人资格的事业单位，具备以商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、截至本法律意见书出具日，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、土地审查意见、建设用地规划条件、节能报告审查意见相关审批手续，且上述项

目手续真实有效。

4、商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(此页为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的法律意见书》之签章页)

上海锦天城（郑州）律师事务所



负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

2020年5月28日

# 律师事务所分所执业许可证



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：



发证日期：

2016年04月29日

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号 31410000MD0160407F

上海恒正城（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,焦伟,刘睿
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29



### 律师事务所分所变更登记 (一)

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

所属律师事务所变更登记备案（一）

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



所属律师事务所变更登记备案（二）

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日





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 4101200210100534

法律职业资格  
或律师资格证号 A20034104810320

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016



持证人 刘睿

性 别 男

身份证号 210302196409051512



律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称 职
备案机关	郑州市司法局
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 海锦大城（郑州）律

师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 101202441573259

法律职业资格  
或律师资格证号 20114103820181

发证机关 河南省司法厅

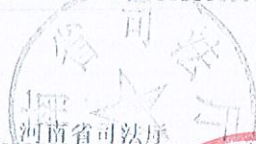
发证日期 2016 06 月



持证人 任苏娟

性 别 女

身份证号 10682198610034541



律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

律师年度考核备案

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

克谨字法意【2022】第 226 号

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  
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 m<sup>2</sup>（约合 240 亩）。总建筑面积 448,856.2 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 398,096.2 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 50,760 m<sup>2</sup>。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；日月湖街道办元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 m<sup>2</sup>，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

经办律师：

邹善梅

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: 41010100699954464B

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:



464B

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2716
负 责 人	田玉州
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2010]第2号
批准日期	2010年01月04日



# 律师事务所变更登记 (八)

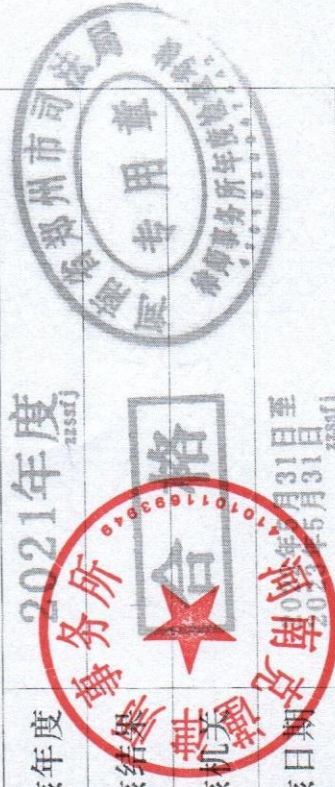
# 律师事务所年度检查考核记录

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
	年 月 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	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

法律职业资格或律师资格证号 A20104107270987

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019年06月13日



持证人 邹善梅

性别 女

身份证号 410727198704031528



律师年度考核备案

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

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

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

河南保城律师事务所  
关于淮滨县建设街社区棚户区改造项目  
法律意见书

河南保城律师事务所

日期：二〇二三年八月

河南保城律师事务所  
关于淮滨县建设街社区棚户区改造项目  
法律意见书

宝城见字【2023】第 0115 号

致：淮滨县房产服务中心

河南保城律师事务所受托担任淮滨县建设街社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。

# 目 录

第一部分引言 .....	1
一、释义 .....	1
二、律师声明事项 .....	1
第二部分正文 .....	3
一、项目单位的主体资格 .....	3
二、项目基本情况 .....	3
三、项目审批情况 .....	4
四、项目收益与融资平衡安排 .....	5
五、有关中介机构及文件 .....	6
六、项目风险提示 .....	7
七、结论性意见 .....	10

# 第一部分 引言

## 一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
县房产服务中心	淮滨县房产服务中心
县发改委	淮滨县发展和改革委员会
《专项评价报告》	《淮滨县建设街社区棚户区改造项目） 收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《淮滨县建设街社区棚户区改造项目的法律意见书》
评估事务所	河南永舜会计师事务所(普通合伙)
本所	河南保城律师事务所
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：

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、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。

## 第二部分 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

### 一、项目单位的主体资格

本项目的申报单位为淮滨县房产服务中心。淮滨县房产服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备申请淮滨县建设街社区棚户区改造项目专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	1241152741944521XW	单位名称	淮滨县房产服务中心
机构性质	事业单位	负责人	张洪震
登记机关	淮滨县事业单位登记管理局		
住所	河南省淮滨县淮河大道中段南侧		
登记状态	正常		

本所律师认为，淮滨县房产服务中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以淮滨县房产服务中心申请政府专项债券资金的主体资质。

### 二、项目基本情况

#### （一）建设地址

项目规划安置房采用异地安置模式，安置地块位于淮滨县淮河大道北侧，生态路西侧，北至学苑街，西至创业路。

#### （二）建设内容

本项目主要建设内容和规模：本项目占地面积 45340 平

平方米(折合 68 亩),总建筑面积 95370 平方米,其中:地上建筑面积 87740 平方米,地下车库及人防建筑面积 7630 平方米。新建安置住宅总套数 500 套及其配套基础设施等。

### (三) 项目公益性

本项目建设符合国家产业政策,选址符合淮滨县城市总体规划要求,通过该项目的建设会明显改善棚户区居民的生活环境,可改善人民群众居住条件,提高人民群众生活质量,使得拆迁户安居乐业,促进人民团结、社会稳定,是一项顺民心的工程。同时能够提升淮滨县城市品位,改善城市风貌,对提高区域经济和社会效益将起到促进作用。因此,本项目的建设具备良好的社会效益、经济效益和公益性。

经核查,本所律师认为,淮滨县建设街社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,项目未受到相关行政主管部门的处罚。

## 三、项目审批情况

### 1、项目可行性研究报告批复手续

根据河南景应项目管理咨询公司 2022 年 8 月出具的《淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告》和淮滨县发展和改革委员会 2022 年 8 月 14 日出具的《关于淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(淮发改[2022]104 号)

### 2、项目环境影响评价手续说明

根据淮滨县环境保护局 2022 年 9 月 21 日出具的说明“信阳市淮滨县建设街社区棚户区改造项目位于信阳市淮滨县建设街社区棚户区改造项目位于淮河大道北侧、生态路西侧，建设内容：本项目占地面积 45340 平方米（折合 68 亩），总建筑面积 95370 平方米，其中：地上建筑面积 65700 平方米，地下负一层建筑面积 5670 平方米，地下车库及人防建筑面积 24000 平方米。新建安置住宅总套数 500 套及其配套设施等。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版）第五条：“本名录未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理：省级生态环境主管部门对本名录未作规定的建设项目，认为确有必要纳入建设项目环境影响评价管理的，可以根据建设项目的污染因子、生态影响因子特征及其所处环境的敏感性质和敏感程度等，提出环境影响评价分类管理的建议，报生态环境部认定后实施。”之规定，该项目是房地产建设项目，且不涉及敏感区，属环评豁免类项目，不纳入建设项目环境影响评价管理。”，本项目不需要环评手续。

本项目已取得相关的项目可行性研究报告批复手续、项目环境评价手续说明，审批手续真实有效。

#### **四、项目收益与融资平衡安排**

淮滨县建设街社区棚户区改造项目总投资 39072.66 万元，拟申请债券资金 20000.00 万元。

根据《专项评价报告》，淮滨县建设街社区棚户区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，淮滨县建设街社区棚户区改造项目相关预期收入合理覆盖债券本息资金。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

## 五、有关中介机构及文件

### （一）律师事务所及《法律意见书》

本所为淮滨县建设街社区棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000F84780559R），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淮滨县建设街社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》

河南永舜会计师事务所(普通合伙)所为淮滨县建设街社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

河南永舜会计师事务所(普通合伙)现持有郑州市金水区

市场监督管理局核发的统一社会信用代码91410105MA9GHCY69T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》（执业证书编号41010208）。经办注册律师均持有《年度检验登记》且通过年度检验。河南永舜会计师事务所(普通合伙)及经办律师具备为淮滨县建设街社区棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

## 六、项目风险提示

### （一）项目面临的风险

#### 1、流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、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。

#### 2、工期延误和工程事故风险

项目工期延误的因素非常多，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。

### 3、利率风险

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

### 4、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。

### 5、税务风险

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

## （二）风险控制措施

### 1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，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。

## 七、结论性意见

1、淮滨县房产服务中心为在中国境内依法设立的、具有

法人资格的事业单位，具备以淮滨县建设街社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资质。

2、淮滨县建设街社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主管部门的处罚。

3、截至本《法律意见书》出具之日，淮滨县建设街社区棚户区改造项目已取得项目立项批复项目手续，且上述项目手续真实有效。

4、淮滨县建设街社区棚户区改造项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为淮滨县建设街社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、资产评估事务所及注册资产评估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）

(此页无正文，为淮滨县建设街社区棚户区改造项目法律意见书签字盖章页)



负责人：方海平

经办律师：方海平

经办律师：郭晓同

二〇二三年八月十七日

# 律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000F84780559R

河南保城

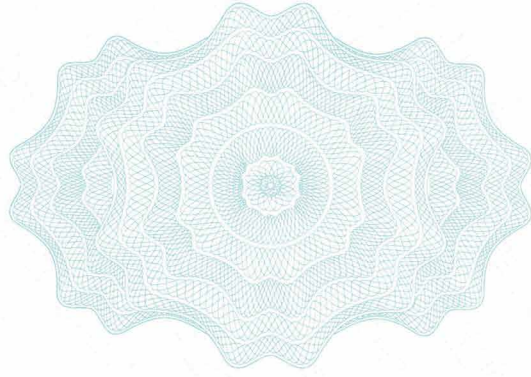
律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

发证日期: 2019年



### 律师事务所登记事项 (一)

名称	河南保城律师事务所						
住所	河南省信阳市罗山县城关镇江淮北路东侧						
负责人	方海平						
组织形式	普通合伙						
设立资产	30万元						
主管机关	罗山县司法局						
批准文号	豫司许律管决[2018]第67号						
批准日期	2018年09月27日						

### 律师事务所登记事项 (二)

董红梅, 方海平, 陶凤成
---------------

合





### 律师事务所年度考核记录

考核年度	2022年
考核结果	合格
考核机关	信阳市司法局 信阳市信义律师事务所 2022年5月31日
考核日期	2022年5月31日

考核年度	2022年
考核结果	合格
考核机关	信阳市司法局 信阳市信义律师事务所 2022年5月31日
考核日期	2022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



河南保城律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

14115201810037135

执业证号

A202141152168353

法律职业资格  
或律师资格证号

发证机关

发证日期

2023 年 05 月 24 日



郭晓同

男

性别

证人

411521198410027015

身份证号

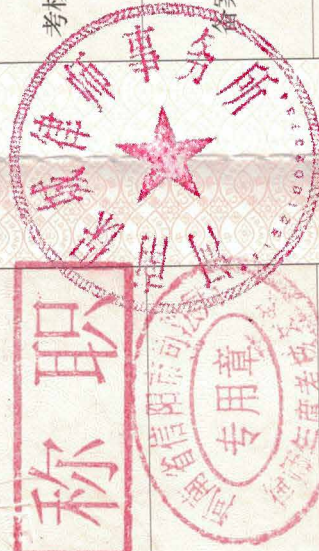


律师年度考核备案

考核年度	考核结果	备案机关	备案日期
2022年度			

律师年度考核备案

考核年度	考核结果	备案机关	备案日期
2022年度	称职	信阳市司法局	2023年6月1日至 2024年5月31日





方海平

男

413028197508217030



持证人

性别

身份证号

河南保城律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

14115200910779360

执业证号

A20064115211080

法律职业资格  
或律师资格证号



发证机关

发证日期

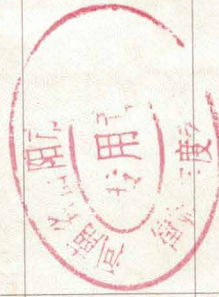
2022 年 07 月 06 日

律师年度考核备案

考核年度	考核结果	备案机关	备案日期

律师年度考核备案

考核年度	考核结果	备案机关	备案日期
2022年度	称职	绵阳市司法局	有数 2023年6月11日至 2022年5月31日





仟问律师事务所

CHAINWIN LAW FIRM

关于白河南棚户区改造安置房项目  
的法律意见书

中国·河南

中国郑州市平安大道 189 号正商环湖国际 5、12 层 (450018)

5F, 12F, Huanhu International Plaza, 189#Ping'an Ave, Zhengdong District, Zhengzhou

## 目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	4
一、	白河南棚户区改造安置房项目的基本情况.....	4
(一)	主体资格.....	4
(二)	项目公益性及收益性.....	4
(三)	项目基本情况.....	5
二、	白河南棚户区改造安置房项目的中介机构及文件.....	7
(一)	审计机构及专项评价报告.....	7
(二)	律师事务所及法律意见书.....	7
三、	白河南棚户区改造安置房项目的法律风险及控制措施.....	7
四、	总体结论性意见.....	8



## 仟问律师事务所

CHAINWINLAWFIRM

中国郑州市平安大道 189 号正商环湖国际 5、12 层(450018)  
5F, 12F, Huanhu International Plaza, 189#Ping' an Ave, ZhengdongDistrict, Zhengzhou  
网址(URL): <http://www.chainwinlaw.com> 电邮(E-mail): [qwlss@126.com](mailto:qwlss@126.com)

仟见字【2026】第 02024 号

### 河南仟问律师事务所

## 关于白河南棚户区改造安置房项目 的法律意见书

**致：南阳城乡发展投资有限公司**

河南仟问律师事务所接受南阳城乡发展投资有限公司的委托，就白河南棚户区改造安置房项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于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，就白河南棚户区改造安置房项目相关事宜，出具本法律意见书。

## 第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	白河南棚户区改造安置房项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于白河南棚户区改造安置房项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财库〔2020〕43号		《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
10	国办发〔2024〕52号	指	《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）
11	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，对白河南棚户区改造安置房项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为白河南棚户区改造安置房项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

四、南阳城乡发展投资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、本所律师仅就与白河南棚户区改造安置房项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

八、本所律师同意南阳城乡发展投资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、本法律意见书仅供白河南棚户区改造安置房项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

### 第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就白河南棚户区改造安置房项目发表如下法律意见：

#### 一、白河南棚户区改造安置房项目的基本情况

##### （一）主体资格

白河南棚户区改造安置房项目的实施主体为南阳城乡发展投资有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411300MA4698P69X的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳城乡发展投资有限公司		
法定代表人	王坤	成立日期	2019年01月15日
注册资本	壹亿圆整		
住所	南阳市宛城区五里堡街道泊寓一号小区6号楼		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；工程管理服务；市政设施管理；住房租赁；非居住房地产租赁；公共事业管理服务（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）		
类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	南阳市财政局，100%		

经核查，公司系南阳市财政局持股100%的国有独资公司。

根据公司出具的说明，公司不存在政府隐性债务。

综上，南阳城乡发展投资有限公司系有效存续国有独资公司且不存在政府隐性债务，其作为白河南棚户区改造安置房项目的实施主体，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

项目建设可改观住房面貌，优化人居环境随着旧城区棚屋的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，原棚户居民从低矮、潮湿、破旧的棚屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了南阳市中低

收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。

项目建设为城市道路和基础设施建设腾出了空间，更全面拉动了南阳市经济增长、激活了南阳市房地产市场。街道变得视野开阔，市民生活环境得到了进一步的改善。

项目建设有利于拉动南阳市市政投资和消费，加速南阳市房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，棚户区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。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进南阳市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

项目建设有利于改善南阳市低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善南阳市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。

项目进一步完善南阳市城市面貌，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，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。

综合分析，该项目具有公益性。

## 2、收益性

根据《白河南棚户区改造安置房项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为腾空土地出让收入及安置剩余房屋销售收入、停车位销售收入、充电桩服务收入，具有一定收益性，项目能够实现收益与融资自求平衡。

### （三）项目基本情况

#### 1、项目建设位置

项目建设安置地点位于南阳市中心城区长江路以东，规划 B12 路以北区域。

#### 2、项目建设规模及主要建设内容

白河南棚户区改造安置房项目项目，总用地面积 48206.01 平方米（约合 72.45 亩），实用面积 40555.60 平方米（约合 60.833 亩），建筑占地面积 7409.51 平方米，总建筑面积 170200.53 平方米。地上建筑面积 121576.6 平方米，包含

1#至 10#楼住宅建筑面积 117282.257 平方米，11#楼幼儿园建筑面积 2262.54 平方米，12#楼养老、配套用房建筑面积为 1533.01 平方米，13#楼配电室、并配建公厕垃圾中转站建筑面积 498.80 平方米；地下建筑面积 48623.93 平方米及项目区内道路、场地硬化、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信、燃气及供热等基础设施配套工程。

### 3、项目立项批准手续

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续如下：

#### （1）列入国家棚户区改造项目计划情况

2023 年 6 月 5 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《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鹤壁市和南阳市部分棚改项目的复函》（豫房稳办函[2023]2 号），将该项目列入新增棚改项目表。

#### （2）可研批复

2023 年 4 月 18 日，南阳市发展和改革委员会出具《关于白河南棚户区改造安置房项目可行性研究报告的批复》（宛发改审批〔2023〕44 号），同意项目建设。

#### （3）初步设计批复

2023 年 5 月 17 日，南阳市发展和改革委员会出具《关于白河南棚户区改造安置房项目初步设计的批复》（宛发改审批〔2023〕53 号），同意项目初步设计。

#### （4）用地手续

2021 年 8 月 2 日，该项目取得南阳市自然资源和规划局颁发的不动产权证书（豫[2021]南阳市不动产权第 0050510 号），权利人为南阳城乡发展投资有限公司，坐落位置为河南省南阳市宛城区五里堡街道办事处白河社区长江路以东、规划 B12 路以北区域，用途为城镇住宅用地。

综上，白河南棚户区改造安置房项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已取得相关项目批准手续。

## 二、白河南棚户区改造安置房项目的中介机构及文件

### （一）审计机构及专项评价报告

本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

本所为白河南棚户区改造安置房项目出具法律意见书。

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

综上，为白河南棚户区改造安置房项目提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的执业资质。

## 三、白河南棚户区改造安置房项目的法律风险及控制措施

白河南棚户区改造安置房项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

### 1、安全建设风险及控制措施

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

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

### 2、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；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、对周边交通影响风险及控制措施

在项目施工建设涉及已建小区及家属院，且可能需长期通过学校、市场、交通要道等地区，对周边交通产生一定影响。

针对项目施工过程中存在的交通影响风险，施工单位要做好施工车辆组织与管理，进行安全培训，穿越城区、人口密集地区要减速慢行；需长期通过学校、市场、交通要道等地区时，应派专人负责现场交通安全，严禁超载、超限车辆上路，工程车辆出行地段做好安全标志提示。与地方道路主管部门协商，采取适宜的交通导改措施；最大限度的减少因项目施工，对既有道路交通造成的影响。加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，车辆按指定线路行驶。

### 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、延长收费期限或其它补偿等。

## 四、总体结论性意见

本所律师认为：

（一）南阳城乡发展投资有限公司系有效存续的国有独资公司且不存在政府隐性债务，其作为白河南棚户区改造安置房项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）白河南棚户区改造安置房项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现收益与融资自求平衡；同时该项目已取得相关项目批准手续，该等立项批准手续真实有效。

（三）为白河南棚户区改造安置房项目提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的执业资质，合法合规。

（四）白河南棚户区改造安置房项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文,为《河南仟问律师事务所关于白河南棚户区改造安置房项目的法律意见书》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

2025年10月11日

# 律师事务所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 3141000011580553X9

河南任何 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:



## 律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2025年5月21日 2025年5月21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	

## 律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构 **河南仟问律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101201411821508**

法律职业资格  
或律师资格证号 **A20124113030384**

发证机关

发证日期



持证人 **张燕**

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	<b>2023年度</b> zzssfj
考核结果	<b>称职</b>
备案机关	
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 zzssfj

考核年度	<b>2024年度</b> zzssfj
考核结果	<b>称职</b>
备案机关	
备案日期	2025年5月31日至 2026年5月31日 zzssfj



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 14101202011244868

法律职业资格  
或律师资格证号 A20174103293432

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 22 日



持证人 赵宁月

性 别 女

身份证号 410329199608105027



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2024年度 zzsfj
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 专用章
备案日期	2025年5月31日至 2026年5月31日 zzsfj

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	