

青屏街街道雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书



金博大律师事务所

中国·郑州

郑州市郑东新区福禄路 180 号 22 层

电话：0371-85966512

邮箱：services@kingbird.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）项目公益性	7
（四）项目收益性	8
（五）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	10
（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《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

青屏街街道雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

(2025)金专债第123号

第一章 前言

一、委托事项

金博大律师事务所接受委托，为青屏街街道雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目申请使用地方政府专项债券资金提供专项法律服务，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）、《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>》（2019厅字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）、《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）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预〔2021〕110号）、《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	金博大律师事务所
2	本法律意见书、 《法律意见书》	指	《青屏街街道雪花山东部片区开阳社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》
3	本项目、项目	指	青屏街街道雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目
4	项目单位	指	新密市青屏街街道办事处
5	《实施方案》	指	《青屏街街道雪花山东部片区开阳社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》
6	《财务评估报告》	指	《青屏街街道雪花山东部片区开阳社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》
7	中兴信和	指	河南中兴信和会计师事务所有限公司
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，本所律师现就青屏街街道雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、项目单位

本项目申报单位为新密市青屏街街道办事处，持有《统一社会信用代码证书》，基本信息如下：

名称	新密市青屏街街道办事处
统一社会信用代码	114101837338793740
机构性质	机关
机构地址	河南省新密市溱水路 660 号

综上，新密市青屏街街道办事处系在中国境内依法成立并合法存续的机关单位，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新密市育才街与周楼街交汇处东北角。

本项目规划总用地面积 300 亩，本项目采取原地安置，涉及征收户 68 户，拆迁征收建筑面积为 10132.00 m²，安置房套数 324 套。场地平整 256 亩，安置房占地面积 44 亩，总建筑面积 56500.00 m²。其

中：地上建筑面积 49212.00 m²，包括安置房建筑面积 46262.00 m²，配套服务用房建筑面积 2950.00 m²；地下建筑面积 7288.00 m²，包括人防、车库、设备用房等。配套建设区内道路及硬化、停车场、绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信等基础设施工程。

（二）项目手续核查

经本所律师核查新密市青屏街街道办事处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

新密市发展和改革委员会于 2025 年 2 月 22 日就本项目作出《关于青屏街街道办事处雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（新密发改审批〔2025〕23 号），原则同意实施本项目建设，并就项目建设地点、主要建设规模及内容、项目总投资和资金来源等予以批复。

2. 棚改台账

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 日作出的《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），青屏街街道雪花山东部片区开阳社区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。

综上，本项目已取得可研批复，已纳入棚改计划，已取得手续真

实有效。

（三）项目公益性

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，是推动新密市经济社会健康和谐快速发展的重要举措。本项目实施后，将建成一批住房用于拆迁居民回迁。居民回迁后，从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。将大大改善当地拆迁居民的居住环境，改善当地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。本项目的建设有利于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。

本项目的建设，可以加快新密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。本项目将遵照新密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，为新密市经济社会持续快速发展奠定了基础。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，项目建设可以提升新密市对外开放、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。

通过项目的实施，项目区将被改造为布局合理、配套齐全、人居环境优良的城市新社区，极大的改善当地居民的生产、生活条件，美化城市环境，也便于污水和固体废弃物的统一处理，有利于生态环境的治理保护。项目选址符合城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围环境相容。

综上，本项目公益性显著。

（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，主要收入来源为土地出让收入。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 25863.80 万元，资金来源为财政配套的资金以及申请使用政府专项债券资金。其中，资本金 5863.80 万元，占总投资的 22.67%；计划发行专项债券融资 20000.00 万元，占总投资的 77.33%。

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：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。

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。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。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》

中兴信和为本项目出具《财务评估报告》。

根据中兴信和提供的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100559624535D）及《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：41010084），并经本所律师查询全国企业信用信息公示系统，中兴信和系依法成立并合法存续的有限责任公司，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；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、会计培训；法律、法规规定的其他业务（以上范围，凭有效执业证核定的范围经营）。

中兴信和指派两名执业会计师为本项目提供专项财务评估服务，指派会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》，且已通过主管部门年度考核。

经本所律师核查，中兴信和及经办会计师均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：31410000415805740U），已通过司法行政主管部门的年度考核。

本所指派两名执业律师对本项目进行法律分析并发表法律意见，指派律师均持有《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）新密市青屏街街道办事处系在中国境内依法成立并合法存续的机关单位，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）截至本法律意见书出具之日，本项目已取得可研批复与棚改台账，手续真实有效。

（三）本项目具有公益性，项目的实施有利于推动区域经济发展和居民生活水平提升，符合专项债券项目公益性的要求。

（四）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1.20倍，符合专项债券项目融资与收益自求平衡要求。

（五）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，相关人员均具备所需从业资格、资质。

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

（以下无正文）

（本页为金博大律师事务所《青屏街街道雪花山东部片区开阳社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》签章页）



负责人：



经办律师：徐 静

徐静

经办律师：侯江斐

侯江斐

二〇二五年十一月二十七日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31410600415805740U

金博大

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

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017年11月16日

河南省司法厅制发

中华人民共和国司法部监制

[illegible]

执业机构	金博大律师事务所	 	
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	2025年02月06日	性别	女
		身份证号	36048119901113282X

律师年度考核备案	
考核年度	2024年度
考核结果	合格
备案机关	河南省郑州市司法局
备案日期	2025年5月31日至2026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	金博大律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201910113013		
法律职业资格 或律师资格证号	A20174112312368		
发证机关	河南省司法厅 行政审批专用章	持证人	侯江斐
发证日期	2024 年 05 月 20 日	性 别	男
		身份证号	411281198712254010

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	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	2024年5月31日至 2025年5月31日	备案日期	2025年5月31日至 2026年5月31日

河南英泰律师事务所

关于侯寨新镇区三期棚户区改造项目使用专项
债券资金的
法律意见书

英律字（2023）第 0349 号

中国·郑州



河南英泰律师事务所

关于侯寨新镇区三期棚户区改造 项目使用专项债券资金的 法律意见书

英律字（2023）第 0349 号

致：郑州市二七区侯寨街道办事处

河南英泰律师事务所受托担任侯寨新镇区三期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、项目收益与融资平衡安排	9
五、有关中介机构及文件	9
六、项目风险提示及控制措施	10
七、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		对应全称或含义
《专项评价报告》	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《侯寨新镇区三期棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
本法律意见书	指	《河南英泰律师事务所关于侯寨新镇区三期棚户区改造项目使用专项债券资金的法律意见书》
本所	指	河南英泰律师事务所
本项目	指	侯寨新镇区三期棚户区改造项目
项目单位	指	郑州市二七区侯寨街道办事处
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
元、万元、亿元	指	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，对本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所有项目手续资料。

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本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本项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

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

第二部分正文

一、项目单位的主体资格

郑州市二七区侯寨街道办事处为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作，其基本情况如下：

单位名称	郑州市二七区侯寨街道办事处
统一社会信用代码	114101030052538675
机构性质	机关单位
法定代表人	于建业
机构地址	河南省郑州市二七区侯寨乡侯寨村
赋码机关	中共郑州市二七区委机构编制委员会办公室

本所律师认为，项目系依法设立并有效存续的机关单位，具备作为本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

侯寨新镇区三期棚户区改造项目包括 NG01-01、NG02-01 两个地块。NG01-01 地块位于郑州市二七区长江路以东、渠南路以南、大顺路以西、杏贾路以北。NG02-01 地块位于郑州市二七区

大顺路以东、渠南路以南、兴安路以西、杏贾路以北。地块周边交通便利，基础设施配套完善，适合本项目的建设。

（二）建设内容

项目涉及侯寨新镇区三期棚户区改造项目包括 NG01-01、NG02-01 两个地块，两个地块具体建设规模与内容如下：

一、NG01-01 地块

NG01-01 地块位于郑州市二七区长江路以东、渠南路以南、大顺路以西、杏贾路以北。建设用地面积为 48,462.45 m²（合 72.69 亩）。根据拆迁规模和安置方案，结合地块规划设计条件及场地现状，NG01-01 地块规划总建筑面积 162,080.06 m²，其中：地上建筑面积为 121,028.73 m²，包括：住宅建筑面积为 118,113.03 m²，社区配套建筑面积为 2,738.95 m²（其中：便民店 462.25 m²、文化活动站 616.43 m²、居委会/治安联防室 30.66 m²、物业管理 675.21 m²、居家养老服务设施 340.83 m²、消防控制室 57.74 m²、开闭所 146.63 m²、变电所 409.20 m²）其他建筑 176.75 m²；地下建筑面积 48,462.45 m²，建设内容包括：非机动车停车库、设备用房面积 6,492.41 m²、机动车停车库面积 34,558.92 m²。

二、NG02-01 地块

NG02-01 地块位于郑州市二七区大顺路以东、渠南路以南、兴安路以西、杏贾路以北。建设用地面积为 43,467.00 m²（合 65.20 亩）

根据拆迁规模和安置方案，结合地块规划设计条件及场地现状，NG02-01 地块规划总建筑面积 147,054.22 m²，其中：地上建筑面积为 10,8642.00 m²，包括：住宅建筑面积为 102,932.00 m²，幼儿园建筑面积 3,003.00 m²，社区配套建筑面积为 2,267.00 m²（其中：便民店 384.00 m²、社区卫生服务站 255.00 m²、社区服务中心 750 m²、物业管理 590 m²、社区养老服务设施 288.00 m²），其他建筑 440.00 m²；地下建筑面积 38,412.22 m²，建设内容包括：主楼地下室 5,160.00 m²、机动车停车库面积 33,252.22 m²。NG01-01 地块共设置总户数 1,120 户，可安置 3,584 人，NG01-01 地块共设置总户数 958 户，可安置 3,066 人。两个地块均能满足居民安置需求。

（二）项目公益情况

通过本项目的建设体现了社会经济发展的水平，反映出社会文明进步的程度。过去较长一段时间，由于城镇住宅建设缺乏统一规划、统一建设的力度，住宅建设基本趋于各自为政的状况，导致住房造型单调，影响城市形象；房距不符合要求，影响居住安全；建筑结构不合理，影响使用效果；施工不规范，影响建筑质量；乱搭乱建，违章建筑。近几年来住宅建设虽有所改善，但仍没有解决根本问题。本项目根据城市总体规划和统一布局，充分利用项目所在地块得天独厚的区域位置、浓郁的人文环境、便利的交通和优美的自然风光，改零星分散居住为集中成片建设，使商业网点、文教、服务设施与住宅同步实施；应用现代建筑技

术、现代通信技术、现代控制技术和现代计算机技术，使住宅结构、设备、服务和管理形成最优组合；实现人居与自然的高度和谐，为住户提供舒适、安全、便利的人性化居住环境，形成小区建设的整体效益，构成理想的人居环境。这对于改变城市建设中的“散、乱、差”现象，建设生态城市、绿化城市、公园式城市，创建社会文明和进步的窗口，对全市乃至全省城市住宅建设将起到良好的示范作用。

经核查，本所律师认为，本项目符合法律规定，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机关的行政处罚。

三、项目审批情况

2023年11月8日，郑州市二七区发展和改革委员会《关于侯寨新镇区三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（二七发审批〔2023〕156号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

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追加下达郑州市2022年城市棚户区改造计划的通知》（豫房稳办〔2022〕2号），本项目已列入郑州市2022年追加棚改计划。

经核查，本所律师认为，本项目已取得有关立项审批手续。

项目立项审批手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，项目相关预期收益对融资本息的覆盖倍数大于 1.2。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经核查，本所律师认为，本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》

本所为本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：31410000732478579L），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本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》

和信会所为本项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出

具了《专项评价报告》。

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本项目进行专项评价的业务资格。

六、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。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、影响项目施工进度风险的的控制措施

项目单位应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；项目建设应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、影响项目正常运营的风险的控制措施

在施工方的选择上，项目单位应根据公平、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应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。项目单位应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、影响融资平衡结果的风险的控制措施

根据专项债的相关要求，应将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，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。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。

七、结论性意见

1、项目单位系依法设立并有效存续的机关单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、本项目符合法律规定，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机关的行政处罚。

3、本项目已取得有关立项审批手续。项目立项审批手续真实有效。

4、本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本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为本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《河南英泰律师事务所关于侯寨新镇区三期棚户区改造项目使用专项债券资金的法律意见书》之签字盖章页)



负责人：



经办律师：邱士建



经办律师：李 折

二零二三年十一月三十日

律师事务所 执业许可证

(副本)

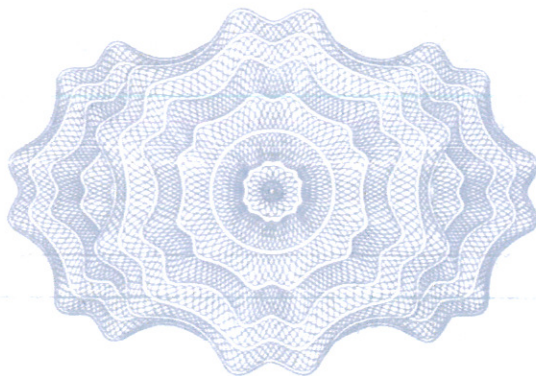
统一社会信用代码: 31410000732478579L



河南英泰

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	河南英泰律师事务所
住所	河南省郑州市金水路与心怡路 国际金融中心A座11楼
负责人	邱士建
组织形式	普通合伙
设立资产	100万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司发律字[1996]191号
批准日期	1996年06月28日



律师事务所登记事项 (二)

合伙人	宋祥, 罗明浩, 宋延伟, 王世科, 汪冬发, 韩粮旭, 齐勇, 邱士建, 张国峰, 孟艳峰, 左林源, 胡磊, 裴利娜, 李志萍, 李海滨, 赵钰涛, 赵阿波, 梁杰, 李书辉
-----	---

律师事务所变更登记 (六)

退出合伙人姓名	日期
李志萍、孟艳峰	2022年8月3日
王发	2023年4月1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
	年 月 日



执业机构	河南英泰律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101200910332534		
法律职业资格 或律师资格证号	A20074101050830		
发证机关	河南省司法厅	持证人	邱士建
发证日期	2020年08月1日	性别	男
		身份证号	410105198310028536

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	2022年5月31日至 2023年5月31日	备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

执业机构 河南英泰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202110403170

法律职业资格
或律师资格证号 A20184107284653

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 04 月 22



持证人 李哲

性 别 男

身份证号 410728199605062274



律师年度考核备案

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

河南天基律师事务所

关于郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合 保税区) 河东棚户区改造三期项目

法律意见书



地址：郑州市郑东新区博学路自然资源大厦 15-17 层

电话：0371-69356666 传真：0371-69353333

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东
棚户区改造三期项目
法律意见书

（2020）豫天律专字第 018 号

依据《中华人民共和国预算法》、《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）《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）、《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）、《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等有关法律、法规和规范性文件之规定，本所作为郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造三期项目之专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就申请使用本期债券所涉及的相关法律事项出具本法律意见书。

目 录

释义	2
律师声明事项	3
正文	5
一、申请债券的基本信息	5
二、申请债券资金用途	5
三、项目概况	6
（一）项目基本情况	6
（二）项目单位情况	8
（三）项目的公益性及收益性	9
（四）项目审批情况	10
四、项目预期收益和融资平衡方案	14
五、风险及控制措施	14
（一）本项目申请使用专项债券的主要风险	14
（二）项目风险防范措施	15
六、申请使用债券的基本文件和中介机构	16
（一）《实施方案》	16
（二）法律服务机构及《法律意见书》	16
（三）审计机构及《专项评价报告》	17
七、结论性意见	17

释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有如下含义：

本所、本所律师	指	河南天基律师事务所及经办律师
本项目/募投项目	指	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造三期项目及（/或）相关子项目
本法律意见书	指	《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造三期项目法律意见书》
《实施方案》	指	《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造三期项目实施方案》
《专项评价报告》	指	《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
港区规划市政环保局	指	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）规划市政建设环保局
港区经发局	指	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）
港区	指	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
财库[2015]83 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》
财预[2017]89 号文	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[2018]28 号文	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
财预[2018]34 号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
元、万元	指	人民币元、万元

律师声明事项

1. 本所律师承诺依据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实和中国现行的法律、法规和规范性文件的规定，发表本法律意见；保证已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期申请使用债券事项的合法合规性进行了核查和验证，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。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于相关方已向本所律师提供的文件资料，且已向本所承诺：

（1）保证如实提供申请使用本期债券所必需的一切原始书面材料、副本材料和口头陈述等，并保证其真实、准确、完整、有效；

（2）保证所提供的有关文件上的印章和签字真实、有效，保证所提供的有关文件的复印件均与原件一致；

（3）保证所提供相关文件中的所有签署方均有权签署该法律文件，并且任何签署人均已获得签署该文件的正当授权；

（4）保证提供的资料均不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3. 经本所律师核查，上述有关书面文件的副本或复印件与原件一致。本所依据对上述文件的审查判断出具法律意见。

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，本所律师依赖有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5. 本法律意见书仅就与本项目申请使用本期债券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。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

6. 本法律意见书仅供郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造三期项目申请使用专项债券及后续发行使用，随同其他材料一同报送，并愿承担相应的法律责任。

正文

一、申请债券的基本信息

本项目包含七个子项目，分别为河东第一棚户区 3 号地建设项目、河东第一棚户区 6 号地建设项目、河东第二棚户区 4 号地建设项目、河东第二棚户区 5 号地建设项目、河东第二棚户区 7 号地建设项目、锦绣茶园安置区建设项目、锦绣柳园安置区建设项目；募投项目均已纳入国家棚户区改造计划。本项目计划申请使用政府专项债券资金 585,860.00 万元，根据项目建设进度、工期安排等因素，已于 2020 年使用政府专项债券资金 3,400.00 万元，已于 2021 年申请政府专项债券资金 103,710.00 万元，2022 年申请政府专项债券资金 104,300.00 万元；2023 年申请政府专项债券资金 21,410.00 万元；2024 年申请使用政府专项债券资金 283,900.00 万元；2026 年计划申请使用政府专项债券资金 69,140.00 万元。利息按年支付，到期后一次性偿还本金。其中，河东第二棚户区 4 号地计划申请使用政府专项债券资金 86,500.00 万元，2021 年实际申请使用债券资金 3,200.00 万元，2022 年实际申请使用债券资金 9,400.00 万元；2024 年实际申请使用债券资金 4,760.00 万元；2026 年计划申请政府专项债券资金 69,140.00 万元，本次申请使用专项债券资金 24,900.00 万元。

本所律师认为，《实施方案》已披露项目申请使用债券的基本信息。

二、申请债券资金用途

募投项目计划共申请使用棚户区改造专项债券 585,860.00 万元，将全部用于河东第一棚户区 3 号地建设项目、河东第一棚户区 6 号地建设项目、河东第二棚户区 4 号地建设项目、河东第二棚户区 5 号地建设项目、河东

第二棚户区 7 号地建设项目、锦绣茶园安置区建设项目、锦绣柳园安置区建设项目七个子项目，符合政府专项债券资金使用管理相关规定。

三、项目概况

（一）项目基本情况

1、河东第一棚户区 3 号地建设项目

本项目建设内容包括住宅、商业、组团公共配套设施、地下车库和地下人防等。根据港区经发局《关于港区河东第一棚户区 3 号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发[2019]204 号），河东第一棚户区 3 号地建设项目位于规划口岸四街以东，龙中北四路以南，规划口岸五街以西，规划口岸二路以北；建设总占地面积 52563 平方米（合 78.8 亩），总建筑面积 240213.98 平方米，其中地上面积 169680.77 平方米，地下面积 70533.21 平方米。项目总投资 99954.32 万元。

2、河东第一棚户区 6 号地建设项目

本项目建设内容包括住宅、商业、组团公共配套设施、地下车库和地下人防等。根据港区经发局《关于港区河东第一棚户区 6 号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发[2019]207 号），建设项目位于规划口岸四街以东，规划电子信息七路以南，规划口岸五街以西，规划电子信息八路以北；建设用地面积 71323 平方米（合 107 亩），总建筑面积 313158.31 平方米，其中地上面积 222055.66 平方米，地下面积 91102.65 平方米。项目总投资 129,121.84 万元。

3、河东第二棚户区 4 号地建设项目

本项目建设内容包括住宅、商业、组团公共配套设施、地下车库和地

下人防等。根据港区经发局《关于港区河东第二棚户区 4 号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发[2019]201 号），建设项目位于领事馆北五路南侧，领事馆北六路北侧，领事馆北二街以东，国泰路东侧，马陵路西侧；建设用地面积 39281.32 平方米（合 58.92 亩），总建筑面积 204618.7 平方米，其中地上面积 137171.41 平方米，地下面积 67447.29 平方米。项目总投资 108,216.34 万元。

4、河东第二棚户区 5 号地建设项目

本项目建设内容包括住宅、商业、组团公共配套设施、地下车库和地下人防等。根据港区经发局《关于港区河东第二棚户区 5 号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发[2019]202 号），建设项目位于规划领事馆北六路以南，郑港三路以北，规划领事馆北二街以东，国泰路以西。建设用地面积 47930.17 平方米（合 71.89 亩），总建筑面积 239627.44 平方米，其中地上面积 156635.47 平方米，地下面积 82991.97 平方米。项目总投资 110,130.39 万元。

5、河东第二棚户区 7 号地建设项目

本项目建设内容包括住宅、商业、组团公共配套设施、地下车库和地下人防等。根据港区经发局《关于港区河东第二棚户区 7 号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发[2019]203 号），建设项目位于郑港三路以南，雁鸣路以西，国泰路以东，规划领事馆北八路以北。建设用地面积 27584.94 平方米（合 41.38 亩），总建筑面积 126270.53 平方米，其中地上面积 86144.1 平方米，地下面积 40126.52 平方米。项目总投资 58,278.88 万元。

6、锦绣茶园安置区建设项目

本项目建设内容包括住宅、商业、组团公共配套设施、地下车库和地下人防等。根据港区经发局《关于港区锦绣茶园安置区建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发[2019]206号），建设项目位于凌风街以东，洞庭湖路以南，凌飞街以西。建设用地面积 72141.59 平方米（合 108.21 亩），总建筑面积 212985.32 平方米，其中地上面积 136544.43 平方米，地下面积 76440.89 平方米。项目总投资 160,399.44 万元。

7、锦绣柳园安置区建设项目

本项目建设内容包括住宅、商业、组团公共配套设施、地下车库和地下人防等。根据港区经发局《关于港区锦绣柳园安置区建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发[2019]205号），建设项目位于凌风街以西，洞庭湖路以南。建设用地面积 38126 平方米（约 57.19 亩），总建筑面积 87274.31 平方米，其中地上面积 58049.44 平方米，地下面积 29230.87 平方米。项目总投资 66,568.52 万元。

综上，本所律师认为，募投项目符合国家产业政策，属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类“四十二、其他服务业”项目。

（二）项目单位情况

1、河南省财政厅是郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造三期项目政府专项债券的申报主体，郑州航空港经济综合实验区建设局是本项目的主管部门；项目具体建设单位为河南港投航程城建集团有限公司。经本所律师核查，建设单位的基本情况如下：

名 称	河南港投航程城建集团有限公司		
统一社会信用代码	91410100588570564L	法定代表人	张忠卫
成立日期	2011 年 12 月 16 日	注册资本	377926 万人民币
经营状态	存续（在营、开业、在册）	营业期限	2011 年 12 月 16 日-2041 年 12 月 15 日
股 东	河南航空港投资集团有限公 司	持股比例 98.88867%	
	国家开发基金有限公司	持股比例 1.11133%	
住 所	郑州航空港区护航路 16 号兴港大厦		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程勘察；建设工程施工；建设工程监理；建设工程质量检测（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；非居住房地产租赁；住房租赁；工程管理服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；招投标代理服务；市政设施管理；规划设计管理；建筑工程机械与设备租赁；建筑材料销售（除依法须经批准的项目须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

本所律师认为：河南港投航程城建集团有限公司系依法成立的具有独立法人资格的国有公司，具备建设本项目的主体资格。郑州航空港经济综合实验区建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备作为本项目主管单位的主体资格。

（三）项目的公益性及收益性

1、项目公益性

根据财库〔2015〕83号文件规定，地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)为有一定

收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。并且，财预〔2017〕89号文件规定，鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还，项目成熟一个、推进一个。根据《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》（国办发〔2013〕20号）指出，公益性项目包括交通运输（铁路、公路、机场、港口等）、市政建设（地铁、城市道路、公共交通、广场、文体场馆、绿化、污水及垃圾处理等）、保障性住房、土地收储整理等。本项目是棚户区改造项目是民生工程，按照上述相关规定，属于公益性项目领域。

本项目实施后，实现土地节约集约利用，解决群众居住的现实困难；改变城市环境和面貌，有利于化解社会矛盾，提高居民生活质量，提高城市化进程。本项目具有公益性。

2、项目收益性

根据相关披露文件，本项目收入来源于土地出让收入，本项目具有一定的收益性。

（四）项目审批情况

经本所律师核查，截至本意见书出具日，募投项目已取得批复文件如下：

1、河东第一棚户区3号地建设项目

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
----	------	------	------	----

1	2017 年 1 月 17 日	港区市政建设环保局	关于《港区河东第一棚户区 3 号地建设项目环境影响报告表（报批版）》的批复	郑港环表（2017）14 号
2	2018 年 11 月 23 日	港区规划市政环保局	建设用地规划许可证	郑规地字第 4101002018490157 号
3	2019 年 2 月 15 日	港区不动产登记中心	不动产权证	豫 2019 郑港区不动产权第 0002852 号
4	2019 年 7 月 5 日	港区规划市政环保局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）建字第 4101002019490057 号
5	2019 年 7 月 25 日	港区经发局	《关于港区河东第一棚户区 3 号地建设项目可行性研究报告的批复》	郑港经发[2019]204 号

2. 河东第一棚户区 6 号地建设项目

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2017 年 1 月 17 日	港区市政建设环保局	关于《港区河东第一棚户区 6 号地建设项目环境影响报告表（报批版）》的批复	郑港环表（2017）17 号
2	2017 年 12 月 19 日	港区规划市政环保局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）建字第 410100201739079 号
3	2019 年 2 月 14 日	港区不动产登记中心	不动产权证	豫 2019 郑港区不动产权第 0002847 号
4	2019 年 7 月 25 日	港区经发局	《关于港区河东第一棚户区 6 号地建设项目可行性研究报告的批复》	郑港经发[2019]207 号
5	2019 年 9 月 6 日	港区规划市政环保局	建设用地规划许可证	郑规地字第 4101002019490071 号

3、河东第二棚户区 4 号地建设项目

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2016 年 12 月 5 日	港区市政建设环保局	关于《港区河东第二棚户区 4 号地建设项目环境影响报告表（报批版）》的批复	郑港环表(2016)87 号
1	2019 年 7 月 25 日	港区经发局	《关于港区河东第二棚户区 4 号地建设项目可行性研究报告的批复》	郑港经发[2019]201 号
3	2019 年 11 月 04 日	港区规划市政环保局	建设用地规划许可证	郑规地字第 4101002019490 139 号

4、河东第二棚户区 5 号地建设项目

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2016 年 12 月 5 日	港区市政建设环保局	关于《港区河东第二棚户区 5 号地建设项目环境影响报告表（报批版）》的批复	郑港环表(2016)88 号
2	2018 年 9 月 21 日	港区规划市政环保局	建设用地规划许可证	郑规地字第 4101002018490804 号
3	2018 年 10 月 26 日	港区不动产登记中心	不动产权证	豫（2018）郑港区不动产权第 00010810 号
4	2019 年 3 月 28 日	港区规划市政环保局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）建字第 4101002019490024 号
5	2019 年 7 月 25 日	港区经发局	《关于港区河东第二棚户区 5 号地建设项目可行性研究报告的批复》	郑港经发[2019]202 号

5、河东第二棚户区 7 号地建设项目

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2016 年 12 月 5 日	港区市政建设环保局	关于《港区河东第二棚户区 7 号地建设项目环境影响报告表（报批版）》的批复	郑港环表(2016)90 号
2	2019 年 7 月	港区经发局	《关于港区河东第二棚户区 7 号地建设项	郑港经发

	25 日		目可行性研究报告的批复》	[2019]203 号
3	2019 年 11 月 04 日	港区规划市 政环保局	建设用地规划许可证	郑规地字第 4101002019490 140 号

6、锦绣茶园安置区建设项目

序号	批复/备案 时间	批复/备案单 位	批复/备案文件	文号
1	2019 年 7 月 25 日	港区经发局	《关于港区锦绣茶园安置区建设项目 可行性研究报告的批复》	郑港经发[2019]206 号
2	2019 年 9 月 25 日	郑州航空港区 航程置业有限 公司	《建设单位环境影响登记表》	20194199000100000 178
3	2019 年 11 月 08 日	港区规划市政 环保局	建设用地规划许可证	郑规地字第 4101002019490137 号

7、锦绣柳园安置区建设项目

序号	批复/备 案时间	批复/备案单位	批复/备案文件	文号
1	2019 年 7 月 25 日	港区经发局	《关于港区锦绣柳园安置区建设 项目可行性研究报告的批复》	郑港经发[2019]205 号
2	2019 年 9 月 25 日	郑州航空港区航 程置业有限公司	《建设单位环境影响登记表》	20194199000100000177
3	2019 年 11 月 08 日	港区规划市政环 保局	建设用地规划许可证	郑规地字第 4101002019490138 号

综上，本所律师通过对上述项目机构提供的批复文件进行仔细核查，认为河东第一棚户区 3 号地建设项目、河东第一棚户区 6 号地建设项目、河东第二棚户区 4 号地建设项目、河东第二棚户区 5 号地建设项目、河东

第二棚户区7号地建设项目、锦绣茶园安置区建设项目、锦绣柳园安置区建设项目均已取得相关可行性研究报告批复、用地规划许可、环境影响评价批复/备案，另第一棚户区3号地建设项目、河东第一棚户区6号地建设项目、河东第二棚户区5号地建设项目已取得建设规划许可证及不动产权证，相关审批/备案文件合法有效，符合法律规定。

四、项目预期收益和融资平衡方案

根据相关披露材料，各个子项目的总投资规模，拟申请使用债券规模，预期还本付息总额，覆盖倍数情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	拟申请使用 债券总额	预期还本付息 总额	剩余可用于偿还债 券本息资金总额	覆盖 倍数
1	河东第一棚户区3号地建设项目	79,960.00	94,124.70	223,560.77	2.38
2	河东第一棚户区6号地建设项目	103,200.00	122,531.36	291,997.74	2.38
3	河东第二棚户区4号地建设项目	86,500.00	104,484.00	228,123.24	2.18
4	河东第二棚户区5号地建设项目	88,100.00	103,406.15	228,123.24	2.21
5	河东第二棚户区7号地建设项目	46,600.00	55,237.90	118,624.08	2.15
6	锦绣茶园安置区建设项目	128,300.00	153,081.10	374,122.11	2.44
7	锦绣柳园安置区建设项目	53,200.00	64,217.08	145,998.87	2.27

本所律师认为：本项目能够实现项目融资与收益的自求平衡。

五、风险及控制措施

（一）本项目申请使用专项债券的主要风险

1、拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，城中村改造项目一个显著的特点就是存在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。另外由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控等问题，甚至导致项目失败。

2、工期进度及质量风险

影响项目工期拖延的因素较多，如设计方案的稳定性、项目单位的组织管理水平、项目资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平和工程事故的发生等。这些因素使工期存在一定的拖延风险，并影响项目的现金流入，对债券还本付息形成不利影响。同时在项目建设管理过程中，项目勘察、设计、图纸设计、建设管理、验收管理等与项目工程质量密切相关，每个管理环节的缺失都会对项目工程质量产生较为重要的影响，对后期运营产生不利影响。

3、债券本息偿付风险

项目收益水平直接关系到本项目债券本息偿付，综合考虑本项目的特点，项目运营周期、出让土地价格、增长率都会影响项目实际净收益，可能会导致项目实际净收益不符合预期要求，进而直接导致项目本身所产生的净收益不能偿还债券本息或偿还能力不足，出现债券本息偿付风险。。

（二）项目风险防范措施

针对上述风险分析，项目单位制定详细的措施来防范和降低项目风险如下：

1、拆迁之前应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，切实可

行的拆迁安置补偿方案。

2、严格做好工程建设投资计划审批，多方面、多渠道、多层次的反复论证工程建设规划和方案，有效控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、监督工作分开，确保项目投入资金的合理使用，确保工程按期完成。需根据工程质量总目标编制质量控制计划，并选择优质的施工单位和监理单位，制定质量控制点，聘请专业机构进行关键部位验收、中途质量验收、竣工验收，防范工程质量管理风险，保证项目建设符合设计质量要求。

3、针对本项目实际本息偿付能力建立完善的本息偿付风险紧急处理机制以及本息偿付风险紧急处理预案，将所涉及的收入、支出、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。

综上，本所律师认为，申请使用专项债券资金项目风险进行了必要的识别，并建立了必要的风险防范措施。

六、申请使用债券的基本文件和中介机构

（一）《实施方案》

《实施方案》披露了项目概况、项目社会效益、项目投资估算与资金筹措、项目专项债券融资方案、项目收益与融资自求平衡分析、风险分析等内容。经审查，本所律师认为，《实施方案》内容包含了本期申请使用债券所涉及的主要内容。

（二）法律服务机构及《法律意见书》

河南天基律师事务所经委托担任本期申请使用专项债券事项的法律顾问，出具本项目的《法律意见书》。本所持有河南省司法厅核发的证号为31410000416050730Y的《律师事务所执业许可证》，并通过年度年检。经办律师持有河南省司法厅核发律师执业证书，并通过年度考核。本所及经办律师均具备为本期申请使用专项债券提供法律服务的资格。

（三）审计机构及《专项评价报告》

河南恒新会计师事务所(普通合伙)(以下简称“恒新会所”)为本项目申请使用专项债券的审计机构，为本项目出具《专项评价报告》。恒新会所持有郑州市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91410100MA47EGFE09的《营业执照》，持有河南省财政厅于2020年4月20日颁发的《执业证书》。经办注册会计师持有河南省注册会计师协会颁发的注册会计师资格证书。

经本所律师核查，恒新会所及经办注册会计师具备为申请使用债券提供审计服务的资格。

七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 委托编制的《实施方案》已披露了项目主要要素；
2. 本期申请使用债券资金的项目已经取得相关批复文件，审批文件真实有效；
3. 本期申请使用债券资金的项目具有公益性并具有一定收益；
4. 申请的债券资金拟用于本项目，资金用途符合政府专项债券的相关规定；

5. 相关子项目申请使用债券资金来源于其他已经发行项目的债券资金，调整用途程序符合专项债券资金调整的相关要求，调整用途符合地方政府专项债券发行使用管理规定；

6. 本项目能够实现收益与融资自求平衡的要求；

7. 为申请使用债券提供服务的法律服务机构及经办律师、审计机构及经办会计师均具备相应的从业资格。（以下无正文）

(本页无正文，为《河南天基律师事务所关于郑州航空港经济综合实验区
(郑州新郑综合保税区) 河东棚户区改造三期项目法律意见书》签署页)



负责人：_____



经办律师：_____

王艺霖

2026 年 8 月 12 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000416050730Y

河南天基 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
2017年11月17日

发证机关:
发证日期:

中华人民共和国司法部

No. 70054312

执业机构	河南天基律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201611860803		
法律职业资格 或律师资格证号	A20134104222482		
发证机关	河南省司法厅	持证人	丁亚培
发证日期	2024年05月27日	性别	女
		身份证号	410422199009111344

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2023年度 zzssfj	考核年度	2024年度 zzssfj
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法 律师年度考核	备案机关	河南省郑州市司法 律师年度考核
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 zzssfj	备案日期	2025年5月31日至 2026年5月31日 zzssfj

130

执业机构 河南天基律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202111323654

法律职业资格
或律师资格证号 A20184104232690

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 06 月 02 日

持证人 王艺霖

性别 女

身份证号 410423199604090048





律师年度考核备案

考核年度	2024年度 zzssfj
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2025年5月31日至 2026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	



河南亚洋律师事务所

关于

洛阳市洛龙区丰鑫棚户
区一期 B 区改造项目使
用专项债券资金的

法律意见书

(2025) 亚洋法意专字第 226 号

中国·郑州

河南亚洋律师事务所

关于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改

造项目使用专项债券资金的

法律意见书

（2025）亚洋法意专字第 226 号

致：洛阳龙跃产业投资有限公司

依据《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”）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国务院〔2014〕3 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（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的通知》（财预〔2017〕89 号）、《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于补充报送 2023 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2023〕31 号）、《关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232 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）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《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》及

现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，本律师事务所作为洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区改造项目的专项法律顾问，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解对洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区改造项目是否符合法律、行政法规、规章制度等出具本法律意见书。

目录

第一部分引言	4
一、释义	4
二、律师声明事项	4
第二部分正文	7
一、项目单位的主体资格	7
二、项目基本情况	9
三、项目审批情况	11
四、项目收益与融资平衡安排	11
五、有关中介机构及文件	12
六、项目风险提示及控制措施	13
七、结论性意见	15

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		对应全称或含义
《专项评价报告》	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（和信咨字〔2025〕第090773号）
本法律意见书	指	《河南亚洋律师事务所关于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区改造项目使用专项债券资金的法律意见书》
本所	指	河南亚洋律师事务所
本项目	指	洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区改造项目
项目单位	指	洛阳龙跃产业投资有限公司
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
元、万元、亿元	指	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，对洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B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所有项目手续资料。

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洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B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洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B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、本法律意见书仅供洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B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

本项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局；洛阳龙跃产业投资有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作，其基本情况如下：

名称	洛阳龙跃产业投资有限公司		
法定代表人	赵志远	成立日期	2023-10-26
注册资本	10,000.00 万人民币	营业期限	2023-10-26 至无固定期限
统一社会信用代码	91410311MAD25X9J2W		
注册地址	河南省洛阳市洛龙区长兴街 66 号万众金融广场 b 栋 2 楼 216 号		
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；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；灌溉服务；住宅水电安装维护服务；污水处理及其再生		

	利用；水污染治理；水环境污染防治服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；数字创意产品展览展示服务；货物进出口；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；专业设计服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动（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：建设工程设计；建设工程施工；自来水生产与供应；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；网络文化经营；文物保护工程施工；旅游业务；住宿服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
公司类型	有限责任公司（国有独资）
股东及持股比例	洛阳市洛龙区财政局持股 100%

本所律师认为：洛阳龙跃产业投资有限公司系依法设立并有效存续的全资国有企业，具备作为本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）建设内容

根据《洛阳市洛龙区丰鑫棚户區一期B区改造项目实施方案》，本项目位于洛阳洛龙区丰李片区內，洛宜快速通道以南，甘泉河路（规划路）以东，开元西路以北，甘泉河湿地公园（规划）以西；本项目计划建设周期36个月，预计开工日期2025年10月，预计完工时间2028年9月；本项目总投资87,721.55万元。项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，项目资本金38,571.55万元，资本金来源于自筹资金34,421.55万元、专项债券资金4,150.00万元；项目剩余建设资金49,150.00万元，资金来源于市场化融资8,300.00万元，专项债券资金40,850.00万元。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

本项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措符合法律规定和地方政府专项债券发行使用管理规定。

本项目主要建设规模和建设内容包括：

本项目包含丰鑫棚户區一期B区地块建设。其中：

一期B区地块规划用地面积63,540.31平方米（95.31亩），规

划总建筑面积 270,214.05 平方米,地上建筑面积 181,104.05 平方米,地下建筑面积 89,110.00 平方米,容积率 3.03,建筑密度 17.20%。绿地率 33.20%,总户数 1,532 户。

项目由 1 栋 27 层的拼接高层住宅,3 栋 27 层的点式高层住宅,2 栋 26 层的点式高层住宅,4 栋 33 层的点式高层住宅,1 栋 33 层的拼接高层住宅,一栋 4 层社区综合楼组成。地下室为设备用房、地下人防工程及车库组成。

（二）项目公益情况

项目建成后可使区域内棚户区部分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,优化了居住环境,增加了居民幸福感,这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述,本项目的建设,既可以带动社会投资,促进居民消费,扩大社会就业,又可以发展社区公共服务,加强社会管理,推进国家保障性安居工程的建设,是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。对洛阳市洛龙区的建设具有十分显著的社会效益和政治意义,对于洛阳市洛龙区乃至河南省的社会经济发展,都起到十分重要的作用。

因此,本项目具有良好的公益性。

经核查,本所律师认为,洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹

措符合法律规定和地方政府专项债券发行使用管理规定，本项目具有社会公益性。

三、项目审批情况

2023 年 11 月 8 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出了《关于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2023〕56 号），原则同意本项目可行性研究报告，并对项目建设规模、总投资及资金来源等予以批复。

2025 年 9 月 20 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出了《关于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目变更业主的批复》，对项目业主单位、项目建设内容和规模、总投资及资金来源等予以批复。

经核查，本所律师认为，洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目已取得有关立项审批手续，项目立项审批手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，本项目收益通过相关收入实现，根据项目资金平衡分析结果，项目相关预期收益能够合理覆盖政府专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经核查，本所律师认为，洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 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。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为洛阳市洛龙区丰鑫棚户户区一期 B 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：314100003267396731），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市洛龙区丰鑫棚户户区一期 B 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》

和信会所为洛阳市洛龙区丰鑫棚户户区一期 B 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》（证书编号：370100014101）；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洛阳市洛龙区丰鑫棚户

区一期B区改造项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

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

2、影响项目正常运营的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整

体现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。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、影响项目施工进度风险的的控制措施

项目单位应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；项目建设应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、影响项目正常运营风险的的控制措施

在施工方的选择上，项目单位应根据公平、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应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。项目单位应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、影响融资平衡结果的风险的控制措施

根据专项债的相关要求，应将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，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。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。

七、结论性意见

1、洛阳龙跃产业投资有限公司系依法设立并有效存续的全资国有企业，具备作为洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区改造项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措符合法律规定和地方政府专项债券发行使用管理规定，本项目具有社会公益性。

3、洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区改造项目已取得有关立项审批手续，项目立项审批手续真实有效。

4、洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B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本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B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《河南亚洋律师事务所关于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区改造项目使用专项债券资金的法律意见书》之签字盖章页）

河南亚洋律师事务所
负责人：李甜
4101020053081



经办律师：孟光辉

孟光辉

李小亭

李小亭

二〇二五年九月二十一日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 314100003267396731

河南亚洋

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 18 日

律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)



统一社会信用代码：314160003267396731

河南亚洋律师事务所，
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：2025年 06月 05日

律师事务所登记事项

名 称	河南亚洋律师事务所
住 所	河南省郑州市航海路与兴华南街交叉口升龙城8号院A座16层1609-1610室
负 责 人	李甜
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	中原区司法局
批准文号	豫司许律管决[2014]第85号
批准日期	2014年12月04日

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	李甜, 汤晓恒, 孟光辉
-------	--------------

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	2024年度 2024fj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 郑州市司法局年度检查考核 1101020847000
考核日期	2025年5月31日至 2026年5月31日 2024fj

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	河南亚洋律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201010899035		
法律职业资格 或律师资格证号	A20084101020902		
发证机关	河南省司法厅	持证人	孟光辉
发证日期	2021年 05 月 31	性别	男
		身份证号	410184198112221218

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2024年度 2024fj
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日至 2026年5月31日 2026fj

执业机构	河南亚洋律师事务所	 
执业证类别	专职律师	
执业证号	14101201411676126	持证人
法律职业资格 或律师资格证号	A20114108251760	性别
发证机关	河南省司法厅	身份证号
发证日期	2022年07月28日	

律师年度考核备案

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	郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 ZZSSFJ

考核年度	2024年度 ZZSSFJ
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日至 2026年5月31日 ZZSSFJ

河南天基律师事务所
关于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山
路周边区域棚户区改造项目
法律意见书



地址：郑州市郑东新区七里河南路 35 号院 办公楼 8 层
电话：0371-69356666 传真：0371-69353333

目 录

第一部分 释义.....	3
第二部分 重要声明.....	4
第三部分 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.....	7
（五）项目收益与融资平衡.....	9
二、本项目中介机构及相关文件.....	10
（一）项目实施方案.....	10
（二）法律服务机构.....	10
（三）审计机构.....	10
三、项目投资风险及控制措施.....	11
四、结论性意见.....	12

**平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边
区域棚户区改造项目
法律意见书**

[2020]豫天律专字第 082 号

致：平顶山市新华区住房和城乡建设局

河南天基律师事务所接受平顶山市新华区住房和城乡建设局的委托，就平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号，以下简称财库〔2015〕83 号）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35 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，以下简称财预〔2017〕89 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）、《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）等有关法律、法规和规范性

文件之规定，本所作为平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目之专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就申请使用本期债券所涉及的相关法律事项出具本法律意见书。

第一部分 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	平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域 棚户区改造项目
2	本所	指	河南天基律师事务所
3	本法律意见书	指	河南天基律师事务所关于平顶山市新华区光明路建设路周边 区域及大香山路周边区域棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域 棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	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》
6	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》
7	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二部分 重要声明

1. 本所律师承诺依据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实和中国现行的法律、法规和规范性文件的规定，发表本法律意见；保证已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期申请使用债券事项的合法合规性进行了核查和验证，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。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于相关方已向本所律师提供的文件资料，且已向本所承诺：

（1）保证如实提供申请使用本期债券所必需的一切原始书面材料、副本材料和口头陈述等，并保证其真实、准确、完整、有效；

（2）保证所提供的有关文件上的印章和签字真实、有效，保证所提供的有关文件的复印件均与原件一致；

（3）保证所提供相关文件中的所有签署方均有权签署该法律文件，并且任何签署人均已获得签署该文件的正当授权；

（4）保证提供的资料均不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3. 经本所律师核查，上述有关书面文件的副本或复印件与原件一致。本所依据对上述文件的审查判断出具法律意见。

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，本所律师依赖有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5. 本法律意见书仅就与本项目申请使用本期债券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。在本法律意见书中对有关会计报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、

结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

6. 本法律意见书仅供平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目申请使用专项债券及后续发行使用，随同其他材料一同报送，并愿承担相应的法律责任。

第三部分 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、项目核查情况

（一）项目概况

本项目涉及 4 个地块，分别为：王庄安置区 A01、A05 地块，杨官营安置区 A1 地块，焦店安置区 JD-B7-02 地块；王庄安置区 A01、A05 地块位于园林路以北、光明路以西；杨官营安置区 A1 地块位于平安大道与大香山路交叉口东南角；焦店安置区 JD-B7-02 地块位于纬一路以北，纬二路以南，长兴路以东，经四路以西。本项目规划总用地面积为 186,185.60 m²（合 279.28 亩），总建筑面积 694,799.55 m²，其中：地上建筑面积 56,0512.49 m²，地下建筑面积 134,287.06 m²。项目规划机动车停车位 3,678 个（地上 492 个，地下 3,186 个），新建住宅共 5,348 套，住宅面积 505,106.19 m²。项目总投资 281,882.27 万元。其中工程费用 175,085.71 万元，其他费用 69,213.59 万元，基本预备费 12,214.97 万元，建设期利息 25,368.00 万元。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的项目单位为平顶山市新华区住房和城乡建设局，经本所律师核查，项目单位基本情况如下：

名称：平顶山市新华区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11410402MB0N91433A

机构性质：机关

机构地址：平顶山市新华区曙光街西段

负责人：吕洪武

赋码机关：平顶山市新华区机构编制委员会办公室

本所律师认为，平顶山市新华区住房和城乡建设局系依法设立、合法存续的机关法人，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格。

（三）项目公益性

根据财库〔2015〕83号文件规定，地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。并且，财预〔2017〕89号文件规定，鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还，项目成熟一个、推进一个。

根据《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》（国办发〔2013〕20号）指出，公益性项目包括交通运输（铁路、公路、机场、港口等）、市政建设（地铁、城市道路、公共交通、广场、文体场馆、绿化、污水及垃圾处理等）、保障性住房、土地收储整理等。本项目是棚户区改造项目系民生工程，按照国家发改委定义，属于公益性项目领域。

本项目建设不仅可以改善项目区居民的居住环境和居住质量，同时针对棚户区改造中部分低保户、特困户等收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施具体救助和帮扶，彻底解决低收入家庭住房困难，体现社会公平与公正，是积极改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。

综上，本项目具有公益性。

（四）项目审批情况

平顶山市新华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审阅。

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 2019 年 2 月 15 日下发的《关于下达全省 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1 号），本项目在河南省 2019 年城市棚户区改造项目计划内，且已列入国家棚户区改造项目计划。

2. 项目立项审批

2019 年 7 月 24 日，平顶山市新华区发展和改革委员会作出《平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平新发改〔2019〕17 号），同意该项目实施，并对建设必要性、改造范围及规模、安置房位置及规模、安置方式、总投资等事项进行批复。

3. 项目环评审批

本项目已取得平顶山市新华区环境保护局作出的《关于平顶山市兴华城市建设发展有限公司平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目环境影响报告表的批复意见》（平新环监表〔2019〕07 号），同意该项目建设，载明了改造范围及规模、安置位置、环境保护的要求等内容。

4. 项目规划审批

2019 年 6 月 13 日，本项目取得平顶山市城乡规划局新华分局下发的《关

于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目的规划意见》（平规新〔2019〕9号），显示本项目由杨官营村安置区、焦店村安置区、王庄村安置区等3个安置片区组成，总用地面积约186185.6平方米，该安置区的用地在《平顶山市城市总体规划(2011-2020)》、《九矿独立工矿区总体规划(2017-2030)》及《焦店镇总体规划(2018-2035)》确定的建设用地范围内。

5. 项目用地审批

2019年2月21日，本项目取得平顶山市国土资源局新华分局下发的《关于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目的用地预审意见》（平国土新〔2019〕12号），显示本项目用地符合国家产业政策，已列为2019年度省、市棚户区改造计划，项目拟占地面积约186,185.6平方米，符合土地利用总体规划。

本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划，取得相关项目的立项、环评的审批手续及规划、用地的初步审批手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

根据河南卓越会计师事务所（普通合伙）出具的豫卓越专评字【2020】第0148号《平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称《专项评价报告》），

本项目计划申请使用债券资金总额211,400.00万元，已于2021年使用债券资金7,000.00万元，已于2022年使用债券资金30,800.00万元，已于2023年使用债券资金31,500.00万元，已于2024年使用债券资金20,500.00万元，已于2025年使用债券资金2,200.00万元，已于2026年使用债券资金3,800.00万元，本次申请使用8,400.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

本项目可用于资金平衡的项目相关收益为 322,685.28 万元，债券存续期本息合计 258,965.00 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.25 倍。

本所律师认为，本项目具有收益性，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。

二、本项目中介机构及相关文件

（一）项目实施方案

《实施方案》披露了项目概况、项目社会效益和经济效益、项目投资估算与资金筹措、项目专项债券融资方案、项目收益与融资自求平衡分析、风险分析等内容。

经审查，本所律师认为，《实施方案》内容包含了本期申请使用债券所涉及的主要内容。

（二）法律服务机构

河南天基律师事务所经委托担任本期申请使用专项债券事项的法律顾问，本所持有河南省司法厅核发的证号为 31410000416050730Y 的《律师事务所执业许可证》，并通过 2018 年度年检。经办律师持有河南省司法厅核发律师执业证书，并通过 2018 年度考核。本所及经办律师均具备为本期申请使用专项债券提供法律服务的资格。

本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的资质。

（三）审计机构

河南卓越会计师事务所（普通合伙）为本期债券募投项目的审计机构。

河南卓越会计师事务所（普通合伙）持有郑州市工商行政管理局颁发

的统一社会信用代码为 91410100MA406HQH8F 的《营业执照》，持有河南省财政厅于 2018 年 6 月 1 日颁发的《执业证书》。经办注册会计师持有河南省注册会计师协会颁发的注册会计师资格证书，并通过了 2018 年度检验。

经本所律师核查，河南卓越会计师事务所（普通合伙）及经办注册会计师具备为申请使用债券提供审计服务的资格。

三、项目投资风险及控制措施

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

控制措施：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及控制措施

项目收益主要来源包括土地出让收入带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，确保项目收益稳定，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及控制措施

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。

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。

综上，本所律师认为，申请使用专项债券资金项目进行了必要的风险识别，并建立了必要的风险防范措施。

四、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本项目已列入国家棚改计划，取得相关项目的立项、环评的审批手续及规划、用地的初步审批手续，各项立项审批手续真实有效；
2. 申请的债券资金拟用于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目，资金用途符合政府专项债券的相关规定；
3. 平顶山市新华区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，本项目具有公益性，具备以本项目申请专项债券的主体资质；
4. 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；
5. 为申请使用债券提供服务的法律服务机构及经办律师、审计机构及

经办会计师均具备相应的从业资格。

（以下无正文）

(此页无正文，为《河南天基律师事务所关于平顶山市新华区光明路建设
路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目法律意见书》签署页)



负责人：_____

经办律师：_____

年 月 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000416050730Y

河南天基 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。



中华人民共和国司法部

No. 70054912

执业机构 河南天基律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11101201010717230

法律职业资格
或律师资格证号 1104040563



发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 05 04 日

持证人 刘照耀

性别 男

身份证号 410401197307261018

律师年度考核备案

考核年度	2017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	2018年5月31日至 2019年5月31日



律师年度考核备案

考核年度	2018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	2019年5月31日至 2020年5月31日

执业机构 河南天基律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201710341282

法律职业资格
或律师资格证号 A20121403110492

持证人 梁中育

性别 男

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 年 08 月 02 日



身份证号 140311198211023652

律师年度考核备案

考核年度	2017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	2018年5月31日至 2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2018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	2019年5月31日至 2020年5月31日



上海锦天城（郑州）律师事务所
关于平顶山市湛南新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
关于平顶山市湛南新城棚户区改造项目的
法律意见书

致：平顶山市湛河区住房和城乡建设局

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任平顶山市湛南新城棚户区改造项目的专项法律顾问。本所根据相关法律、法规及规范性文件的规定，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	7
四、项目收益与融资平衡安排	9
五、有关中介机构及文件	9
六、项目风险提示及控制措施	10
七、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：

本项目	指	平顶山市湛南新城棚户区改造项目
《专项评价报告》	指	《平顶山市湛南新城棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于平顶山市湛南新城棚户区改造项目的法律意见书》
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	指	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	指	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，对平顶山市湛南新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平顶山市湛南新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平顶山市湛南新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、本法律意见书仅供本项目使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

平顶山市湛南新城棚户区改造项目单位为平顶山市湛河区住房和城乡建设局，平顶山市湛河区住房和城乡建设局持有平顶山市湛河区机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》具体信息如下：

名称：平顶山市湛河区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1141041100547204X9

负责人：苑天增

机构地址：河南省平顶山市湛河区南环路中段

本所律师认为，平顶山市湛河区住房和城乡建设局系具有独立法人资格的机关单位，具备以平顶山市湛南新城棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资质。

二、项目基本情况

（一）项目位置

本项目位于平顶山市开源路南延高速引线东侧辉岗、胡杨楼、徐庄三个村。

（二）项目建设内容

本项目总规划用地面积为 94,403.02 m²，总建筑面积约 320,717.72 m²，其中地上总建筑面积约 254,678.03 m²，地下建筑面积 66,039.69 m²。建设内容包括胡杨楼安置区 5 栋（1#-5#）、辉岗安置区 4 栋（1-4#）及徐庄安置区 7 栋（1#-7#）；配套便

利店、物业用房（含村委会）、社区服务用房、托儿所、公厕、地库出屋面等相关配套用房，电梯、变配电、消防、智能化等设备采购与安装，以及景观绿化、道路硬化及铺装、给排水、电力、燃气、弱电、消防等基础设施工程。

（三）项目公益性

城中村居民绝大多数都是低收入困难群体，经过城中村改造，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，特别是针对城中村改造中部分低保户、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。

城中村改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。城中村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。城中村改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片城中村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。

经核查，本所律师认为，平顶山市湛南新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主管部门的处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2018年5月8日，平顶山市发展和改革委员会作出《关于平顶山市发展和改革委员会关于平顶山市建昌房地产开发有限公司湛南新城棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平发改审服〔2018〕18号），同意本项目的建设。

2019年12月30日，平顶山市发展和改革委员会于作出《平顶山市发展和改革委员会关于调整平顶山市湛南新城棚户区改造项目可行性研究报告内容的批复》（平发改审服〔2019〕46号），本项目的建设内容和总投资进行了变更并取得了变更批复。

（二）环评备案

2017年9月15日，平顶山市湛河区环境保护局作出《关于平顶山市湛南新城棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（平湛环窗〔2017〕15号），同意本项目建设。

（三）规划审批

2019年2月15日，平顶山市城乡规划局出具《建设用地规划许可证》（平城规地字第410400（2019）0201号），本项目已取得胡杨楼村安置区建设用地规划许可证。

2019年8月6日，平顶山市城乡规划局出具《建设工程规

划许可证》（平城规建字第 410400（2019）0802 号），本项目已取得胡杨楼村安置区建设工程规划许可证。

2019 年 2 月 15 日，平顶山市城乡规划局出具《建设用地规划许可证》（平城规地字第 410400（2019）0202 号），本项目已取得徐庄村安置区建设用地规划许可证。

2019 年 8 月 6 日，平顶山市城乡规划局出具《建设工程规划许可证》（平城规建字第 410400（2019）0803 号），本项目已取得徐庄村安置区建设工程规划许可证。

（四）施工审批

2019 年 10 月 12 日，平顶山市住房和城乡建设局出具《建设工程施工许可证》（编号：4104001910120103-SX-001），本项目已取得胡杨楼村安置区建设工程施工许可证。

2019 年 10 月 12 日，平顶山市住房和城乡建设局出具《建设工程施工许可证》（编号：4104001910120102-SX-001），本项目已取得徐庄村安置区建设工程施工许可证。

（五）列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 8 月 17 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 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），本项目已列入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表，本项目已列入国家棚户区改造计划。

经核查，本所律师认为，平顶山市湛南新城棚户区改造项目

已取得项目可研批复、环评审批手续及建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、列入国家棚改计划项目手续，且项目手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

平顶山市湛南新城棚户区改造项目总投资 148,775.05 万元，计划申请债券资金 59,300.00 万元。其中：2020 年已使用 5,000.00 万元，2021 年已使用 22,300.00 万元，2023 年已使用 6,200.00 万元，2026 年计划使用 25,800.00 万元，2026 年已使用 13,000.00 万元，本次申请使用 3,900.00 万元。

根据《专项评价报告》，平顶山市湛南新城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，平顶山市湛南新城棚户区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，平顶山市湛南新城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

1、律师事务所及《法律意见书》

本所为平顶山市湛南新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平顶山市湛南新城棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

2、会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为平顶山市湛南新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：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平顶山市湛南新城棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、交易所市场交易流通，银行间债券市场、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、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。

3、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。

4、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。遵循审慎原则、收益性原则、规模控制原则。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、影响融资平衡结果的风险及控制措施

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）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。未按时足额向省政府缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

3、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。

七、结论性意见

1、平顶山市湛河区住房和城乡建设局为在中国境内依法设立的、具有法人资格的机关单位，具备以平顶山市湛南新城棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资质。

2、平顶山市湛南新城棚户区改造项目符合法律规定，该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机关的行政处罚。

3、平顶山市湛南新城棚户区改造项目已取得项目可研批复、环评审批手续及建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、列入国家棚改计划项目手续，且项目手续真实有效。

4、平顶山市湛南新城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、为平顶山市湛南新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）律师事务所关于平顶山市湛南新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

李 韬

经办律师：

任苏娟

任苏娟

张 一

张 一

二零二二年九月十九日

律师事务所分所执业许可证



证号: 31410000MD0160407F

上海锦天城(郑州)

符合
律师事务所

《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

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



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

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, 孙京, 李彦斌, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 王喜文, 范玉顺, 姚文锋, 张效祺, 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)

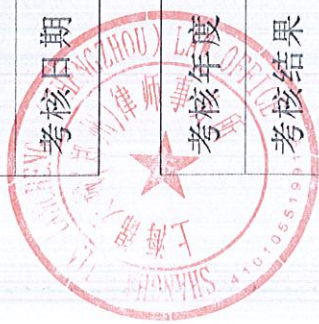
事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

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
	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	
考核机关	合格
考核日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



考核年度	
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 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114468820181

发证机关

发证日期

2020年 9月 12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 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	



示范区班家等七村改造安置房项目二期 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.....	11
(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 01242 号

示范区班家等七村改造安置房项目二期 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二期相关事宜，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二期相关事宜，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二期
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二期法律意见书
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二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，儒林街以南，士林街以北。建设内容和规模：二期项目用地面积为 63,364.00 m²，总建筑面积 229,092.00 m²，地上建筑面积 164,741.00 m²，地下建筑面积 64,350.00 m²。共建设 26F 住宅楼 9 栋及其他配套基础设施、绿化、道路、广场硬化等。配套设施主要包括：小区道路铺装工程 24,920.00 平方米、给水及消防管网 2,990.00 米、雨污水管网 6,500.00 米、绿化工程 22,205.00 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），濮阳市示范区班家等西七村改造项目（二期），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南、卫都大街北、学林街南、祥林路西，征收户数395户，年度计划征收房屋建筑面积79000平方米，年度计划新开工安置房套数1141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二期可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2021〕28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8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 410900202100027 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居民委员会，项目名称为示范区班家等七村改造安置房项目二期（地块一），用地位置位于龙门路东、儒林街南、士林街北、祥源路西，用地面积为 60659.68 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 0024076 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龙门路东、儒林街南、祥源北路西、士林街北，权利类型为国有建设用地使用权，不动产单元号 410902102001GB00022W000000000，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积 60559.68 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 68,708.00 万元，其中：财政资金安排 16,708.00 万元，申请政府专项债券资金 52,000.00 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二期
法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所(盖章)

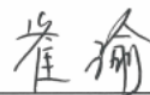


负责人: 罗新建





经办律师:





2022年4月1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	豫司法律字[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
-------	-------------------	------------

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	1020万元	2018年6月2日
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

[illegible][illegible][illegible]

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	有效期至2016.6.1

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河原米承法院章
考核日期	2019.6 2020.5

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	河南省水利厅
考核日期	2020.6.1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 河南仟问律师事务所 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31



· 律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 河南仟问律师事务所 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

北京盈科（上海）律师事务所

关于

南乐县 2020 年棚户区改造项目

之

法律意见书

二〇二二年二月



盈科律师事务所
YINGKE LAW FIRM

北京盈科（上海）律师事务所

关于南乐县 2020 年棚户区改造项目

之

法律意见书

[2020]盈沪意见字第 1742 号

致：南乐县住房和城乡建设局

北京盈科（上海）律师事务所（以下简称“本所”）受南乐县住房和城乡建设局委托，作为南乐县住房和城乡建设局的特聘专项法律顾问，就南乐县 2020 年棚户区改造项目出具本法律意见书。

释 义

本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有如下含义：

本法律意见书	指	北京盈科（上海）律师事务所关于南乐县 2020 年棚户区改造项目之法律意见书
本所	指	北京盈科（上海）律师事务所
专项债券	指	本项目申请使用的，以项目对应的经营收益偿还的地方政府棚户区改造专项债券
本次债券	指	南乐县 2020 年棚户区改造项目拟申请使用的地方政府棚户区改造专项债券
棚户区改造项目	指	南乐县 2020 年棚户区改造项目
会计师事务所	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
专项评价报告	指	会计师事务所出具的《南乐县 2020 年棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
2020 年河南省棚户区改造计划	指	河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达的全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划
住建局	指	南乐县住房和城乡建设局
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《中华人民共和国预算法》（以下简称《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）、《财政部关于印发〈地方政府一般债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕64号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（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）、《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）等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对项目进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2. 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、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与南乐县住房和城乡建设局签署的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 南乐县住房和城乡建设局已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。南乐县住房和城乡建设局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于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政府部门、司法机关、南乐县住房和城乡建设局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，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，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供南乐县住房和城乡建设局申请南乐县 2020 年棚户区改造项目专项债券资金使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、本项目的主体资格

本项目法人单位南乐县住房和城乡建设局持有统一社会信用代码为 114109230056411301 的《统一社会信用代码证书》，机构性质：机关，机构地址：河南省南乐县光明路 275 号，负责人：王中伟，赋码机关为中共南乐县委机构编制委员会办公室，颁发日期为 2019 年 11 月 11 日。

本项目建设单位南乐县城市建设投资开发有限公司持有统一社会信用代码为 91410923075417855F 的《营业执照》，注册资本 58,303.75 万元，法定代表人：吕安华，营业范围：城市建设与开发，房地产开发建设，投资实施土地一级开发，根据授权经营和管理国有资产，实施城市建设项目的投资、咨询，广告设计、制作、代理、发布。南乐县城市建设投资开发有限公司持有河南省住房和城乡建设厅版发的房地产开发二级《资质证书》，证书编号：410903882。

基于上述，本所律师认为，南乐县住房和城乡建设局具备南乐县2020年棚户区改造项目工作的项目主体资格；南乐县城市建设投资开发有限公司是依法成立的有限责任公司，具备南乐县2020年棚户区改造项目工作的建设主体资格及相关的房地产开发资质。

二、本次债券的基本情况

本项目拟申请专项债资金71,200.00万元，其中，2021年已发行债券资金35,000.00万元，2022年已发行债券资金26,300.00万元，2024年已发行债券资金3,900.00万元，2026年计划使用6,000.00万元，本次申请使用6,000.00万元。债券基本情况表如下：

项目名称	南乐县 2020 年棚户区改造项目
拟申请债券融资规模	71,200.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率

还本付息方式	利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息
--------	----------------------

三、本项目具体情况

南乐县 2020 年棚户区改造项目中包含南街城中村改造项目、赵藏固城中村改造项目、原林业局家属院片区棚户区改造项目等 3 个具体项目，具体情况如下：

（一）项目概况

南街城中村改造项目改造范围为昌州路以北，东方路以南片区，位于南乐县的中心城区，改造土地性质为居民区，改造方式为异地安置。拟改造区域总占地面积 65 亩，共有居民 152 户，征收房屋总建筑面积 19,000.00 平方米（均为居民住宅），异地拟建 A 地块占地约 10 亩，拟建安置规模 100 套，拟建建筑面积为 16,100.00 平方米；B 地块占地约 22.65 亩，拟建安置规模 230 套，拟建建筑面积为 36,660.00 平方米。

赵藏固城中村改造项目改造范围为南湖路以北一行路以西，位于南乐县的中心城区，改造前性质为居民区，改造方式为异地安置。征收区域总占地面积 390 亩，559 户，征收房屋总建筑面积 100,000.00 平方米（均为居民住宅）；拟建地块占地约 125.13 亩，拟建安置规模 1,300 套，拟建建筑面积为 210,920.00 平方米。

原林业局家属院片区棚户区改造项目改造范围为光明路以东，老护城河以南，人民路以北片区，位于南乐县的中心城区，改造土地性质为居民区，改造方式为异地安置。拟改造区域总占地面积 40 亩，共有居民 43 户，征收房屋总建筑面积 5,300.00 平方米（均为居民住宅），异地拟建地块占地约 7.79 亩，拟建安置规模 78 套，拟建建筑面积为 13,029.60 平方米。

（二）项目建设规模及内容

南街城中村改造项目共有两个安置区：A 安置区总占地面积 6,670.00 m²（合 10.00 亩），建设安置住房 100 套，规划总建筑面积 16,100.00 m²，其中地上建筑 13,340.00 m²：包括安置住宅 11,000.00 m²，配套设施用房 2,340.00 m²（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 2,760.00 m²：包括人防地下室 968.21 m²（可规划车位 24 个），普通车库 1,883.79 m²（可规划车位 46 个）。配套基础设施绿化面积 2,700.72 m²，道路、广场硬化面积 3,082.87

m²，安置区可容纳人数 320 人；B 安置区总占地面积 15,110.00 m²（合 22.65 亩），建设安置住房 230 套，规划总建筑面积 36,660.00 m²，其中地上建筑 30,220.00 m²：包括安置住宅 25,300.00 m²，配套设施用房 4,920.00 m²（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 6,440.00 m²：包括人防地下室 2,155.04 m²（可规划车位 54 个），普通车库 4,192.96 m²（可规划车位 106 个）。配套基础设施绿化面积 6,011.28 m²，道路、广场硬化面积 6,861.88 m²，安置区可容纳人数 736 人。

赵藏固城中村改造项目安置区总占地面积 83,460.00 m²（合 125.13 亩），建设安置住房 1,300 套，规划总建筑面积 210,920.00 m²，其中地上建筑 166,920.00 m²：包括安置住宅 143,000.00 m²，配套设施用房 23,920.00 m²（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 44,000.00 m²：包括人防地下室 11,968.16 m²（可规划车位 291 个），普通车库 32,031.84 m²（可规划车位 809 个）。配套基础设施绿化面积 33,384.00 m²，道路、广场硬化面积 38,107.84 m²，安置区可容纳人数 4,160 人。

原林业局家属院片区棚户区改造项目安置区总占地面积 5,194.80 m²（合 7.79 亩），建设安置住房 78 套，规划总建筑面积 13,029.60 m²，其中地上建筑 10,389.60 m²：包括安置住宅 8,580.00 m²，配套设施用房 1,809.60 m²（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 2,640.00 m²：包括人防地下室 744.93 m²（可规划车位 18 个），普通车库 1,895.07 m²（可规划车位 48 个）。配套基础设施绿化面积 2,077.92 m²，道路、广场硬化面积 2,371.95 m²，安置区可容纳人数 250 人。

（三）项目审批情况

本项目批复情况如下：

批复单位	批复名称	批复对象	主要内容	批复文号	印发时间
南乐县发展和改革委员会	关于南乐县 2020 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复	南乐县住房和城乡建设局	同意本项目进行建设	乐发改审〔2020〕16 号	2020 年 3 月 4 日
南乐县环境保护局	建设项目环境影响登记表	南乐县住房和城乡建设局	-	-	2020 年 3 月 2 日
南乐县自然资源局	选址意见书	南乐县住房和城乡建设局	选址意见书	选字第 4109232020003 号	2020 年 3 月 4 日

南乐县自然资源局	选址意见书	南乐县住房和城乡建设局	选址意见书	选字第4109232020004号	2020年3月4日
南乐县国土资源局	不动产权证书	南乐县城市建设投资开发有限公司	建设用地使用权证书	豫(2019)南乐县不动产权第0000048号	2019年1月22日
南乐县国土资源局	不动产权证书	南乐县城投房地产开发有限公司	建设用地使用权证书	豫(2019)南乐县不动产权第0000539号	2019年6月27日
南乐县国土资源局	不动产权证书	南乐县城投房地产开发有限公司	建设用地使用权证书	豫(2019)南乐县不动产权第0000537号	2019年6月27日
南乐县自然资源局	建设用地规划许可证	南乐县城投房地产开发有限公司	建设用地符合城乡规划	地字第410923201901023号	2019年6月24日
南乐县住房和城乡建设局	建设用地规划许可证	南乐县城市建设投资开发有限公司	建设用地符合城乡规划	地字第410923201801031号	2018年12月19日
南乐县自然资源局	建设用地规划许可证	南乐县城投房地产开发有限公司	建设用地符合城乡规划	地字第410923201901022号	2019年6月24日
河南省保障性安居工程工作领导小组办公室	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	各省辖市城市棚户区改造、公租房主管部门	本项目纳入省级棚改计划	豫保安居办〔2019〕10号	2019年12月26日

(四) 项目进度

本项目建设周期为5年。

(五) 项目预期收益与融资平衡安排

依据会计师事务所的《专项评价报告》，经专项审核，会计师事务所认为，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，本次评价的南乐县2020年棚户区改造项目预期收益可以覆盖使用专项债券资金的还本付息总额，覆盖倍数为1.26，满足专项债券还本付息的要求，总体实现了项目收益和融资的自求平衡。

根据《专项评价报告》，本项目收益平衡情况如下：

单位：万元

序号	项目	年份											合计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
1	项目净收益							31,614.99	32,380.70	44,246.89	0	0	108,242.58
1.1	南街城中村改造项目							4,966.81	5,042.00	6,828.00	0	0	16,836.82

序号	项目	年份											合计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
1.2	赵藏固城中村改造项目							24,585.29	25,200.94	34,463.67	0	0	84,249.90
1.3	原林业局家属院片区棚户区改造项目							2,062.89	2,137.75	2,955.21	0	0	7,155.85
2	应还债券本息	1,400.00	2,452.00	2,452.00	2,608.00	2,608.00	36,448.00	26,696.00	396.00	4,140.00	240.00	6,240.00	85,680.00
3	项目收益覆盖倍数												1.26

（六）结论

南乐县2020年棚户区改造项目已履行了必要的项目审批要求；项目所涉及的安置房均已列入2020年河南省棚户区改造计划；根据会计师事务所的《专项评价报告》项目所产生的收益能够保障偿还债券本金和利息。据此，本所律师认为，南乐县2020年棚户区改造项目符合申请地方政府棚户区改造专项债券资金相关要求。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市西城区市场监督管理局于2019年8月16日核发的《营业执照》（统一社会信用代码911100000785632412）、北京市财政局于2018年4月4日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号11010075），亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由北京盈科（上海）律师事务所出具。现持有上海市司法局核发的证号为23101201011020863《律师事务所执业许可证》，为本项目专项法律顾问工作指派的律师均持有经过年检的《中华人民共和国律师执业证》。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）南乐县2020年棚户区改造项目申请使用地方政府棚户区改造专项债券资金，符合《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）、《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）等有关要求，符合相关法律法规和文件的规定。

（二）南乐县住房和城乡建设局为项目的建设单位，南乐县城市建设投资开发有限公司具备实施项目资质，主体合法。

（三）本期地方政府棚户区改造专项债券拟由省级人民政府统一发行后，按规定转贷给南乐县住房和城乡建设局用于南乐县2020年棚户区改造项目，符合财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定。

（四）截至本法律意见书出具日前，南乐县2020年棚户区改造项目已取得各项相关审批手续。

（五）为相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均具备相应的从业资格，且通过年度检验。

本法律意见书正本一式五份。具有同等法律效力，均自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（以下无正文）

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31310000554323573P

证号: 23101201011020863

北京盈科(上海)

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

此复印件与原件相符, 仅供商乐县2020年棚户区改造项目政府专项债券之用, 复印无效



发证机关:

上海市司法局

发证日期:

2016 年 11 月 11 日



执业机构

北京盈科(上海)律师事务所



执业证类别

专职

13101201910096185

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

A20173702140119

A20173702140119

发证机关



发证日期

2019

年

10

2

日



持证人

陈福增

性别

男
男

身份证号

411081198909105990

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	

执业机构 **北京盈科(上海)律师事务所**
 执业证类别 **律师**
 执业证编号 **13101201511965911**
 法律职业资格
或律师资格证号 **A20123702143132**
 发证机关 **上海市司法局**
 发证日期 **2019 年 07 月 02 日**

持证人 **陈新果**
 性 别 **女**
 身份证号 **11081198803035963**

律师年度考核备案

考核年度	2018年度
考核结果	称职
备案机关	上海市静安区司法局
备案日期	2019年5月,下一年度 备案日期为2020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	

河南安实律师事务所

关于许昌市本级示范区清廉寨安置小区

棚户区改造项目

之

法律意见书



地 址：郑州市商务外环路7号立基上东国际 22 层

电 话：0371-55290259

传 真：0371-55290259

邮 编：450000

河南安实律师事务所
关于许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目
之法律意见书

编号：ASYJS20211202号

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）等法律、法规及规范性文件之规定，河南安实律师事务所为关于许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目提供专项法律服务，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券申报使用事宜，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、 释义

除非文中另有所指，下列词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

本项目	指	许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目
《实施方案》	指	《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目实施方案》
《专项评价报告》	指	《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《项目可行性研究报告》	指	《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目可行性研究报告》
《法律意见书》	指	《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目法律意见书》
兴华会所	指	河南兴华会计师事务所有限公司
本所	指	河南安实律师事务所
元	指	人民币元

二、 律师声明事项

1、本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件，并根据本所律师对有关事实的了解和对有关法律的理解发表法律意见。

2、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本法律意见书仅供申报使用本期专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为申报使用本期专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

4、本所出具法律意见书的前提是委托人保证其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、附本材料或口头证言，保证向本律师提供的上述材料不存在重大遗漏和虚假陈述，有关材料上的所有签字或印章真实，有关复印件、副本与原件、正本一致。

5、对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明文件以及有关的其他中介机构出具的书面报告或专业意见就该等事实发表法律意见书。

6、在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、行政法规和有关规范性文件的明确要求，对与本项目申报使用政府专项债券的合法性及有重大影响的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、资产评估等专业事项和报告发表意见。

7、本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计和资产评估报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于该等文件所涉内容，本所律师并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

8、本所律师同意部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

第二部分 正文

一、项目单位

项目单位为许昌市城乡一体化示范区建设环保局，机构性质系机关(内设机构)，统一社会信用代码11411000065284980X，位于河南省许昌市魏武大道中段。

经核查，本所律师认为，许昌市城乡一体化示范区建设环保局是依法成立、有效存续的机关单位，具备项目实施主体资格。

二、项目基本情况

1、项目建设地点

本项目位于许昌市城乡一体化示范区水口张社区、大韩社区及湾店社区。

2、建设规模及内容

(1)征地拆迁

本项目共征收集体建设用地面积 1839 亩，拆迁集体建筑及附属物总建筑面积 918300 m²，其中住宅用房建筑面积658600 m²，营业用房建筑面积259700 m²；涉及居民 1823户，6290人。具体如下：

征收水口张社区集体建设用地面积 618.92 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 265200 m²，其中住宅房屋建筑面积 232300 m²，营业房屋建筑面积 32900 m²；涉及水口张社区 610户，1980人。

征收大韩社区集体建设用地面积 841.52 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 418300 m²，其中住宅房屋建筑面积 292100 m²，营业房屋建筑面积126200 m²；涉及大韩社区 833户，2860人。

征收湾店社区集体建设用地面积 378.56 亩；拆迁集体建筑及附属物总建筑面积 234800 m²，其中住宅房屋建筑面积 134200 m²，营业房屋建筑面积 100600 m²；涉及湾店社区380户，1450人。

(2) 安置小区建设

项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区尚集街以北、尚集北街以南、魏武大道以西、魏文路以东的地块内。安置类型为异地安置，小区红线用地总面积159351 m² (合 239亩)，绿线用地总面积 146219 m² (合 219.3亩)，主要包括 DQG-21-2a 和 DQG-21-2b 两个地块。规划总建筑面积 562265 m²，其中地上建筑面积417632 m² (含住宅 382252 m²、配套公建 35380 m²)，地下建筑面积 144633 m²。规划居住人口 11840 人，3700 户。规划机动车停车位为 3700 个(地上140个，地下3560个)，地下夹层非机动车停车位5550个。

3、项目建设期

本项目计划开工日期2019年，预计竣工日期2026年。

4、项目审批情况

2017年8月17日河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具《关于下达全省2018年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10号），许昌市城乡一体化示范区清廉寨安置小区建设项目已列入国家棚改计划，可享受有关优惠政策。

2018年7月28日许昌市城乡一体化示范区规划委员会为许昌中金建投实业有限公司核发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第4110SFQ20180017号），本建设项目用地符合城乡规划要求。

2018年8月2日许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目完成《建设项目环境影响登记表》备案。

2018年9月29日许昌市国土资源局为许昌中金建投实业有限公司核发《不动产权证书》豫(2018)许昌市不动产权第0056081号、豫(2018)许昌不动产权第0056082号。

2018年10月18日许昌市城乡一体化示范区建设环保局为许昌中金建投实业有限公司核发《许昌市建设工程规划许可证(副本)》(编号:建字第4110SFQ20180020号1、2、3、4、5、6、7)。

2018年12月4日许昌市城乡一体化示范区发展改革局出具《关于许昌市城乡一体化示范区清廉寨安置小区建设项目可行性研究报告的批复》(许示范发改〔2018〕64号), 同意建设许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目。

2018年12月6日许昌市城乡一体化示范区建设环保局为许昌中金建投实业有限公司核发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》编号: 4110XQ201812060101, 准予施工。

本所律师认为, 本项目系为社会公共利益服务、不以营利为目的的投资项目, 符合政府专项债券公益性项目的范畴, 具有显著的公益性。本项目已取得部分主管部门的批复文件, 完成部分审批手续, 现有批复文件及审批手续符合相关法律法规、规范性文件和政策要求, 应按法律法规持续完善后续程序, 以推动项目建设工作。

三、项目的收益性

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发土地出让金收入管理办法〉的通知》(财综〔2004〕49号)、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地

管理的通知》(豫政办〔2007〕33号)、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)等相关文件的规定,土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件要求,专项用于偿还债券本息。

经核查,本所律师认为,土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入可以作为项目收益来源,故本项目具有一定的收益性。

四、资金筹措情况及计划

根据项目单位提供的相关资料,本项目总投资为 329,285.00 万元。其中:建设投资 307,347.00 万元,包括征地及拆迁补偿费121,332.00万元,安置房工程费151,958.00万元,工程建设其他费28,031.00万元,预备费6,026.00万元。

本项目计划申请使用债券总额263,000.00 万元,已于2019年使用债券资金39,000.00万元,于2020年使用债券资金26,000.00万元,2021年使用债券资金8,600.00万元,期限5年;于2021年河南省债券资金用途调整11,000.00万元至本项目,到期一次性偿还11,000.00万元本金;于2022年申请使用30,000.00万元,期限5年。于2024年申请使用4,500.00万元。于2025年申请使用19,000.00万元,期限5年。本次申请使用7000万元。剩余资金由财政筹措解决。

本所律师认为,许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目资金筹资需求已作计划安排,筹资渠道合法合规。

五、预期收益和融资平衡情况

河南兴华会计师事务所出具《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》,经过测算,本项目预期偿债覆盖率为

1.19, 债券存续期内, 用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息, 实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为, 经河南兴华会计师事务所测算, 在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 项目收益可以覆盖融资成本, 满足项目收益与融资自求平衡的要求, 符合《地方政府债券发行管理办法》等相关规定的要求, 按照规定, 应确保项目收入专门用于偿还本次债券本息, 同时基于本次债券期限较长, 可能存在政策、市场等因素影响项目收入, 从而影响专项债券还本付息的风险。

六、中介机构及相关文件

1、会计师事务所

河南兴华会计师事务所有限公司持有郑州市市场监督管理局颁发的《营业执照》, 统一社会信用代码9141010076623031X1, 类型为有限责任公司(自然人投资或控股); 持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》, 执业证书编号为41000079。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》, 且通过年度检验。

河南兴华会计师事务所有限公司接受委托对本项目对应的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

本所律师认为: 河南兴华会计师事务所有限公司系经批准依法设立且合法存续的审计机构, 具备为申报使用本期债券出具专项评价报告的资质。在专项报告上签字的两名执业会计师均具有相应的从业资格。

2. 律师事务所

本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所, 现持有河南省司法厅颁发的统一社会信用代码为31410000661892173E的《律师事务所执业许可证》。

本所作为本项目的专项法律顾问并出具法律意见书，本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章，经办律师均通过司法行政主管部门的年度考核。

本所律师认为：河南安实律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具《法律意见书》的资格。在《法律意见书》签字的经办律师具备相应的执业资格。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、许昌市城乡一体化示范区建设环保局是依法成立、有效存续的机关单位，具备项目实施主体资格。

2、许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目具有公益性及收益性，符合地区发展规划及相关法律法规的规定。申报使用本期债券的募集资金将用于本项目，符合使用政府专项债券的相关要求。

3、截至本法律意见书出具日，许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目已取得相关主管部门的部分批复文件，现有审批手续符合相关法律法规、规范性文件 and 政策要求，且应按法律法规持续完善后续程序，以推动项目建设工作。

4、依据《专项评价报告》及项目单位提供的资料，本项目具有稳定、充足的预期偿债资金来源，对应的收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为本项目提供专项中介服务的审计机构、法律服务机构均具备相应的从业资格。

本法律意见书仅供许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

法律意见书一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为河南安实律师事务所关于许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目之法律意见书的签署页）



经办律师： 罗晓琼

【 罗晓琼 】

经办律师： 熊光卫

【 熊光卫 】

2021 年 11 月 25 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000661892173E

河南安实



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

发证机关:



发证日期:

2019年 07月 02日

执业机构 **河南安实律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101200211881408**

法律职业资格
或律师资格证号 **17200176100197**

发证机关

发证日期 **2019** 年 **07** 月 **02** 日



持证人 **罗晓琼**

性 别 **女**

身份证号 **422601197610270026**



律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称 职
备案机关	
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

执业机构 **河南安实律师事务所**

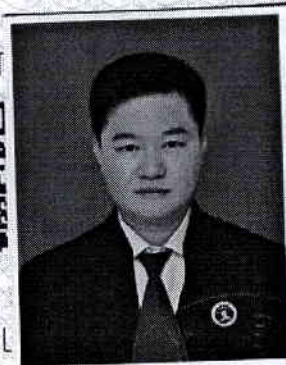
执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101200910388804**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20074101050516**

发证机关

发证日期 **2019** 年 **07** 月 **02** 日



持证人 **熊光卫**

性 别 **男**

身份证号 **413026198203106016**



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



河南昭惠律师事务所

关于许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目

收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

中国·郑州

郑州市中原区 187 号泰隆大厦 1808

电话：0371-67950812

邮箱：zhlawyer015@163.com

目录

第一章 前言	1
一、委托事项	1
二、出具本意见书的法律依据	1
三、释义	3
四、律师声明事项	4
第二章 正文	5
一、项目单位的主体资格	5
二、项目核查	5
（一）项目概况	5
（二）项目手续核查	6
（三）项目公益性	7
（四）项目收益性	7
（五）项目资金筹措计划	7
（六）项目收益与融资自求平衡情况	8
三、项目法律风险评价	8
（一）工期延误风险	8
（二）影响项目收益风险	9
（三）影响融资平衡结果的风险	9
四、有关中介机构及文件	10
（一）律师事务所及《法律意见书》	10
（二）会计师事务所及《专项评估报告》	10
第三章 结论性意见	11


河南昭惠律师事务所

关于许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目

收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

（2022）昭意见字第 063 号

第一章 前言

一、委托事项

河南昭惠律师事务所接受委托担任许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

二、出具本意见书的法律依据

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

府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅〈关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知〉》、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律、法规以及规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

三、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
项目主管部门	许昌市东城区城乡融合发展中心
项目业主	许昌市东城区城乡融合发展中心
《实施方案》	《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《专项评估报告》	《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
《法律意见书》	《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》
惠文联合	河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）
本项目/项目	许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目
本所	河南昭惠律师事务所
元、万元	人民币元、万元

四、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

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

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

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

第二章 正文

基于上述释义及声明，本所律师现就许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目发表如下法律意见：

一、项目单位的主体资格

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的主管部门和项目业主为许昌市东城区城乡融合发展中心。

本所律师认为，许昌市东城区城乡融合发展中心具备以许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目核查

（一）项目概况

根据许昌市东城区经济发展服务局《关于许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的批复》（许东经发〔2018〕33号）及《实施方案》本项目基本情况如下：

1. 项目名称

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目。

2. 项目建设地点

位于许昌市东城区 61-2#地块，兴德路以北，莲城大道以南，德星路以西，兴业路以东。

3. 项目建设规模及内容

（1）建设规模

本项目总用地面积 21630.00 m²（绿线，约 32.44 亩），其中

建筑占地面积 4624.49 m²，绿化面积 7635.39 m²，道路及硬化面积 9370.12 m²。总建筑面积 87252.00 m²，其中地上建筑面积 64467.00 m²；地下建筑面积 22785.00 m²。建筑密度 21.38%，容积率 2.98，绿地率 35.30%，机动车停车位 584 个，

项目建成后，可提供安置房 584 套。

（2）建设内容

①建筑工程

本项目建设内容包括 7 栋 20F 框架-剪力墙结构的住宅楼。住宅建筑面积 61000.00 m²，配套公建建筑面积 3467.00 m²；地下建筑面积 22785.00 m²，其中地下停车场建筑面积 18785.00 m²，人防工程建筑面积 4000.00 m²，

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。

4. 项目总投资

项目总投资 79708.83 万元。

5. 建设工期

计划建设工期 6 年。

（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

许昌市东城区经济发展服务局于 2018 年 6 月 5 日就本项目作

出《关于许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的批复》（许东经发〔2018〕33号）。并对项目名称、建设地址、建设规模及内容、总投资及资金来源作出了批复。

（三）项目公益性

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的实施会带来良好的社会效益，具有社会公益性。主要体现在：

1. 项目的实施将会有助于项目区域配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

2. 项目的实施有利于带动项目区域社会投资，促进居民消费，扩大社会就业。

3. 项目的实施有助于发展项目区域社区公共服务，加强社会管理，推进保障性安居工程的建设。

经核查，本所律师认为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目具有社会公益性。

（四）项目收益性

根据《实施方案》及《专项评估报告》，许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益主要来源为本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的 100%计入。

（五）项目资金筹措计划

本项目总投资为 79708.83 万元。

1. 资本金

资本金 19708.83 万元，占项目资金筹措总额的 24.73%。

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 60000.00 万元，占项目资金筹措总额的 75.27%。

该项目计划申请发行专项债券 60000.00 万元。已于 2022 年使用债券资金 12400 万元，2024 年使用债券资金 6400 万元（其中 5 年期专项债券 5000 万元，15 年期专项债券 1400 万元），2025 年使用债券资金 7600 万元，2026 年使用债券资金 11000 万元，本次申请使用 2700 万元。假设票面利率 4.35%，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

除专项债券外，本项目无其他融资计划，

（六）项目收益与融资自求平衡情况

根据《专项评估报告》，许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益主要来源为本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的 100% 计入。根据项目资金平衡分析结果，本项目经营活动产生的净现金流对于债券本息的覆盖倍数为 1.47 倍，可以覆盖债券存续期内各年利息及到期偿还本金的支出需求。

经核查，本所律师认为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，项目收益和融资自求平衡情况符合专项债券项目的要求。

三、项目法律风险评价

（一）工期延误风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可

能 由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

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

（二）影响项目收益风险

项目社会风险主要指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故等。

控制措施：建议在施工队伍的选择上，根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位；承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格；项目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。

（三）影响融资平衡结果的风险

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。

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

四、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：314100006921686045），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评估报告》

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区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》。

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）现持有郑州经济技术开发区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91410100764858285L）；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：41000076）。其经营范围为审计（包括：1. 审查企业会计报表，出具审计报告；2. 验证企业资本金，出具验资报告；3. 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关的报告；4. 法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）及经办注册会计师具备为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区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）项目主管部门和项目业主为许昌市东城区城乡融合发展中心，具备以许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目申请使用政府专项债券资金的主体资格，

（二）截至本《法律意见书》出具之日，许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目已取得可研批复且上述项目手续真实有效。

（三）许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目符合法律规定，项目的实施有利于带动项目区域社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，符合专项债券项目公益性的要求，

（四）许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区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）本项目申请使用政府专项债券资金符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

（六）许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师均具备相应的业务资格，

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效，

（以下无正文）

（此页为河南昭惠律师事务所《关于许昌市东城区孙湾（61-2#地）
安置小区项目项目法律意见书》之签章页）

河南昭惠律师事务所

负责人：



责任律师：

袁小军

责任律师：

孙杉

二零二二年三月三十一日

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

司法部《律师事务所管理办法》

No. 70094998

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

● 附錄

律師事務所，

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。

发疑机关:

发证日期: 2017 年 11 月 21 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度 2020年度

考核結果

公安机关

考长日期	2010年12月10日
------	-------------

考核年度

考核结果

受檢機關

考核日期	考核人	考核结果
2011年11月15日	王明	合格
2011年11月22日	李强	合格
2011年11月29日	张华	合格
2011年12月6日	赵刚	合格
2011年12月13日	孙伟	合格
2011年12月20日	周丽	合格
2011年12月27日	吴昊	合格
2012年1月3日	郑宇	合格
2012年1月10日	冯鑫	合格
2012年1月17日	陈浩	合格
2012年1月24日	林峰	合格
2012年1月31日	罗杰	合格
2012年2月7日	徐亮	合格
2012年2月14日	黄伟	合格
2012年2月21日	宋宇	合格
2012年2月28日	李强	合格
2012年3月6日	王明	合格
2012年3月13日	张华	合格
2012年3月20日	赵刚	合格
2012年3月27日	孙伟	合格
2012年4月3日	周丽	合格
2012年4月10日	吴昊	合格
2012年4月17日	郑宇	合格
2012年4月24日	冯鑫	合格
2012年4月30日	陈浩	合格
2012年5月7日	林峰	合格
2012年5月14日	罗杰	合格
2012年5月21日	徐亮	合格
2012年5月28日	黄伟	合格
2012年6月4日	宋宇	合格
2012年6月11日	李强	合格
2012年6月18日	王明	合格
2012年6月25日	张华	合格
2012年7月2日	赵刚	合格
2012年7月9日	孙伟	合格
2012年7月16日	周丽	合格
2012年7月23日	吴昊	合格
2012年7月30日	郑宇	合格
2012年8月6日	冯鑫	合格
2012年8月13日	陈浩	合格
2012年8月20日	林峰	合格
2012年8月27日	罗杰	合格
2012年9月3日	徐亮	合格
2012年9月10日	黄伟	合格
2012年9月17日	宋宇	合格
2012年9月24日	李强	合格
2012年9月30日	王明	合格
2012年10月7日	张华	合格
2012年10月14日	赵刚	合格
2012年10月21日	孙伟	合格
2012年10月28日	周丽	合格
2012年11月4日	吴昊	合格
2012年11月11日	郑宇	合格
2012年11月18日	冯鑫	合格
2012年11月25日	陈浩	合格
2012年12月2日	林峰	合格
2012年12月9日	罗杰	合格
2012年12月16日	徐亮	合格
2012年12月23日	黄伟	合格
2012年12月30日	宋宇	合格
2013年1月6日	李强	合格
2013年1月13日	王明	合格
2013年1月20日	张华	合格
2013年1月27日	赵刚	合格
2013年2月3日	孙伟	合格
2013年2月10日	周丽	合格
2013年2月17日	吴昊	合格
2013年2月24日	郑宇	合格
2013年3月2日	冯鑫	合格
2013年3月9日	陈浩	合格
2013年3月16日	林峰	合格
2013年3月23日	罗杰	合格
2013年3月30日	徐亮	合格
2013年4月6日	黄伟	合格
2013年4月13日	宋宇	合格
2013年4月20日	李强	合格
2013年4月27日	王明	合格
2013年5月4日	张华	合格
2013年5月11日	赵刚	合格
2013年5月18日	孙伟	合格
2013年5月25日	周丽	合格
2013年6月1日	吴昊	合格
2013年6月8日	郑宇	合格
2013年6月15日	冯鑫	合格
2013年6月22日	陈浩	合格
2013年6月29日	林峰	合格
2013年7月6日	罗杰	合格
2013年7月13日	徐亮	合格
2013年7月20日	黄伟	合格
2013年7月27日	宋宇	合格
2013年8月3日	李强	合格
2013年8月10日	王明	合格
2013年8月17日	张华	合格
2013年8月24日	赵刚	合格
2013年8月31日	孙伟	合格
2013年9月7日	周丽	合格
2013年9月14日	吴昊	合格
2013年9月21日	郑宇	合格
2013年9月28日	冯鑫	合格
2013年10月5日	陈浩	合格
2013年10月12日	林峰	合格
2013年10月19日	罗杰	合格
2013年10月26日	徐亮	合格
2013年11月2日	黄伟	合格
2013年11月9日	宋宇	合格
2013年11月16日	李强	合格
2013年11月23日	王	

考核年度	考核得分	考核结果
2015年度	95分	优秀
2016年度	92分	良好
2017年度	90分	良好
2018年度	88分	良好
2019年度	85分	良好
2020年度	82分	良好
2021年度	80分	良好
2022年度	78分	良好
2023年度	75分	良好
2024年度	72分	良好
2025年度	70分	良好
2026年度	68分	良好
2027年度	65分	良好
2028年度	62分	良好
2029年度	60分	良好
2030年度	58分	良好
2031年度	55分	良好
2032年度	52分	良好
2033年度	50分	良好
2034年度	48分	良好
2035年度	45分	良好
2036年度	42分	良好
2037年度	40分	良好
2038年度	38分	良好
2039年度	35分	良好
2040年度	32分	良好
2041年度	30分	良好
2042年度	28分	良好
2043年度	25分	良好
2044年度	22分	良好
2045年度	20分	良好
2046年度	18分	良好
2047年度	15分	良好
2048年度	12分	良好
2049年度	10分	良好
2050年度	8分	良好
2051年度	5分	良好
2052年度	3分	良好
2053年度	2分	良好
2054年度	1分	良好
2055年度	0分	良好
2056年度	0分	良好
2057年度	0分	良好
2058年度	0分	良好
2059年度	0分	良好
2060年度	0分	良好
2061年度	0分	良好
2062年度	0分	良好
2063年度	0分	良好
2064年度	0分	良好
2065年度	0分	良好
2066年度	0分	良好
2067年度	0分	良好
2068年度	0分	良好
2069年度	0分	良好
2070年度	0分	良好
2071年度	0分	良好
2072年度	0分	良好
2073年度	0分	良好
2074年度	0分	良好
2075年度	0分	良好
2076年度	0分	良好
2077年度	0分	良好
2078年度	0分	良好
2079年度	0分	良好
2080年度	0分	良好
2081年度	0分	良好
2082年度	0分	良好
2083年度	0分	良好
2084年度	0分	良好
2085年度	0分	良好
2086年度	0分	良好
2087年度	0分	良好
2088年度	0分	良好
2089年度	0分	良好
2090年度	0分	良好
2091年度	0分	良好
2092年度	0分	良好
2093年度	0分	良好
2094年度	0分	良好
2095年度	0分	良好
2096年度	0分	良好
2097年度	0分	良好
2098年度	0分	良好
2099年度	0分	良好
2100年度	0分	良好

考核结果

考核机关

考校日期

律師事務所處罰記錄

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期
1. 违反《中华人民共和国道路交通安全法》第三十八条之规定，驾驶机动车在道路上行驶时，未按规定使用安全带。	罚款	XX市公安局交通警察支队	2023年10月25日
2. 违反《中华人民共和国道路交通安全法》第六十二条之规定，驾驶机动车在道路上行驶时，未按规定使用转向灯。	罚款	XX市公安局交通警察支队	2023年10月25日
3. 违反《中华人民共和国道路交通安全法》第六十二条之规定，驾驶机动车在道路上行驶时，未按规定使用远光灯。	罚款	XX市公安局交通警察支队	2023年10月25日
4. 违反《中华人民共和国道路交通安全法》第六十二条之规定，驾驶机动车在道路上行驶时，未按规定使用近光灯。	罚款	XX市公安局交通警察支队	2023年10月25日
5. 违反《中华人民共和国道路交通安全法》第六十二条之规定，驾驶机动车在道路上行驶时，未按规定使用雾灯。	罚款	XX市公安局交通警察支队	2023年10月25日
6. 违反《中华人民共和国道路交通安全法》第六十二条之规定，驾驶机动车在道路上行驶时，未按规定使用危险报警闪光灯。	罚款	XX市公安局交通警察支队	2023年10月25日
7. 违反《中华人民共和国道路交通安全法》第六十二条之规定，驾驶机动车在道路上行驶时，未按规定使用喇叭。	罚款	XX市公安局交通警察支队	2023年10月25日
8. 违反《中华人民共和国道路交通安全法》第六十二条之规定，驾驶机动车在道路上行驶时，未按规定使用后视镜。	罚款	XX市公安局交通警察支队	2023年10月25日
9. 违反《中华人民共和国道路交通安全法》第六十二条之规定，驾驶机动车在道路上行驶时，未按规定使用遮阳板。	罚款	XX市公安局交通警察支队	2023年10月25日
10. 违反《中华人民共和国道路交通安全法》第六十二条之规定，驾驶机动车在道路上行驶时，未按规定使用安全带。	罚款	XX市公安局交通警察支队	2023年10月25日

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	14101201010689124		
法律职业资格 或律师资格证号	A10076401050028	持证人	虎子鑫
发证机关	河南省司法厅	性别	男
发证日期	2018年 10 29	身份证号	410183198304075319

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2019年度	考核年度	2020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 律师年度考核	备案机关	河南省郑州市 司法局 律师年度考核
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日	备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日





上海锦天城（郑州）律师事务所

关于永城市演集街道温馨港湾 E 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
关于永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目的
法律意见书

郑锦专法意（2024）第 09026 号

致：永城市住房保障局

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任永城市演集街道温馨港湾 E 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	7
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	永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目
本期政府专项债券	永城市演集街道温馨港湾 E 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》	《永城市演集街道温馨港湾 E 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）律师事务所关于永城市演集街道温馨港湾 E 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，对永城市演集街道温馨港湾E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、误导性陈述和重大疏漏。

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

5.本所及本所经办律师仅就永城市演集街道温馨港湾E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永城市演集街道温馨港湾E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.本法律意见书仅供永城市演集街道温馨港湾E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

永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目申报单位为永城市住房保障局，永城市住房保障局现持有核发的《统一社会信用代码证书》，具体如下：

名称：永城市住房保障局

统一社会信用代码：11411481MB1853275L

负责人：刘怀义

机构性质：机关

机构地址：河南省永城市芒山路北段

本所律师认为，永城市住房保障局系具有独立法人资格的机关单位，具备以永城市演集街道温馨港湾 E 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

该项目建设地点位于永城市经四路以西、纬六路以北。

（二）建设内容及规模

项目建设规模内容：本项目规划用地面积 18,902 m²（约 28.353 亩），总建筑面积 44,171 m²，其中：地上建筑面积 41,584 m²，地下室建筑面积 2,587 m²。合计安置住宅 420 套。

（三）总投资估算

项目总投资为 22,000.00 万元。

经核查，本所律师认为，永城市演集街道温馨港湾 E 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 11 月 29 日，永城市发展和改革委员会作出《关于对永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2023〕74 号），原则同意永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目建设，并对建设规模及主要内容、项目建设地址、项目建设期限等进行批复。

（二）列入改造计划

根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅于 2024 年 6 月 24 日印发的《关于调整开封市、洛阳市等部分城市棚改项目的函》（豫建函〔2024〕206 号）文件，永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划。

经核查，本所律师认为，永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目已取得可研批复及列入城市棚户区改造项目计划，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

住房是人们生活的基本要素之一，也是当前城乡居民最为关心的问题之一。随着住房制度的改革，实现全体人民“住有所居”的宗旨，加快解决快速城镇化带来的住房新问题，建立健全基本

住房保障制度，加快保障性住房建设，积极推进棚户区改造，切实解决中低收入家庭住房困难，逐步改善城镇居民基本居住条件。本项目的建设将解决所在区域内棚户区居民的住房问题，满足棚户区居民的基本居住需求。

项目实施有利解决低收入者住房问题，住房难和买房难的问题有效解决势必影响到社会的问题与和谐。为此，必须将这部分群体纳入住房保障体系，而棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公证。

本项目的建设能盘活建设用地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，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。因此，本项目具有社会公益性。

经核查，本所律师认为，永城市演集街道温馨港湾 E 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

永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目总投资 22,000.00 万元，计划申请政府专项债券资金 17,600.00 万元。

根据《专项评价报告》，永城市演集街道温馨港湾 E 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，永城市演集街道温馨港湾 E 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，永城市演集街道温馨港湾 E 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》

本所为永城市演集街道温馨港湾 E 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永城市演集街道温馨港湾 E 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》

和信会所为永城市演集街道温馨港湾 E 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永城市演集街道温馨港湾 E 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.永城市住房保障局为在中国境内依法设立具有法人资格的机关单位，具备以永城市演集街道温馨港湾E区棚户区改造项目申请政府专项债券的主体资格。

2.永城市演集街道温馨港湾E区棚户区改造项目符合国家产业政策。

3.永城市演集街道温馨港湾E区棚户区改造项目已取得可研批复及列入城市棚户区改造项目计划，且上述项目手续真实有效。

4.永城市演集街道温馨港湾E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.永城市演集街道温馨港湾E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.为永城市演集街道温馨港湾E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）律师事务所关于永城市演集街道温馨港湾 E 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 喆

经办律师：

刘 睿

任苏娟

二〇二四年七月二十日

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。



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》

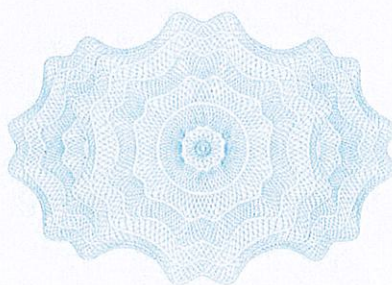
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2022年02月



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, 李妙琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 王喜文, 范玉顺, 姚文锋, 张效棋, 王志华, 刘
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



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 11101200410190534

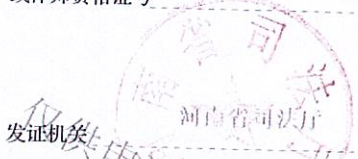
法律职业资格 14101200410190534
或律师资格证号



持证人 刘青

性别 男

身份证号 210302196409051512



发证机关 河南省司法厅

发证日期 05月04日



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

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区） 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.....	14
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【2020】第 01945 号

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）

法律意见书

致：周口市川汇区住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受周口市川汇区住房和城乡建设局的委托，就沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）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）、《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，就沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）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	周口市川汇区住房和城乡建设局
2	本项目	指	沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）法律意见书
5	专项评价报告	指	沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）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〕	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工

	34 号		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	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、周口市川汇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

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）拆迁区域沙河以北、贾鲁河以东、周口大道以西、女娲路以南，拆迁总建筑面积 580000.00 平方米，其中拆迁住宅建筑面积 540000.00 平方米，非住宅建筑面积 40000.00 平方米，拆迁安置 1800 户。

（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周口市川汇区住房和城乡建设局。

本所律师经核查区住建局提供的资料，截至本法律意见书出具之日，区住建局持有周口市川汇区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：11411703MB0U44246F），机构名称：周口市川汇区住房和城乡建设局，机构性质：机关，机构地址：河南省周口市川汇区行政新区综合楼，负责人：段方远。

本所律师认为，周口市川汇区住房和城乡建设局系在中国境内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质。

（三）项目公益性

本项目的实施所带来的社会效益主要体现在：完善所在区的规划功能、提升城市形象；提升居民的生活质量；增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。同时项目的实施解决了周口

市居民的生命和财产带来的安全,有效避免和减少因地质灾害造成的损失,切实保障人民群众生命财产安全,维护了群众的职业安全健康权益,保障了人民群众的切身利益。

项目的实施把民生和安全真正作为发展的前提和基础,使经济社会发展切实建立在安全保障能力不断增强、劳动者生命安全和身体健康得到切实保障的基础之上,确保人民群众平安幸福地享有经济发展和社会进步的成果,符合社会的发展需求和人民的生活需要。

本项目的实施通过对搬迁居民进行集中统一安置,解决搬迁范围内存在的环境恶劣、居住环境差的突出问题,科学合理规划原有土地用途,充分挖掘建设用地的潜力。在满足土地利用总体规划、城市总体规划要求的基础上,保证当地经济发展所需要的建设用地,在建设用地总量不变的情况下增加土地的效益产出,使土地使用效率得到切实提高。项目建成后,增大了对当地的公用服务设施需求,但也有利于增加社会的有效消费需求。

综上,本项目具有显著的社会公益性。

(四) 项目审批情况

周口市川汇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2018年5月25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周口市2018年城市棚户区改造部分项目有关情况的复

函》（豫保安居办函〔2018〕18号），沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）已列入全省2018年棚改计划。

2、项目立项审批

2019年2月26日，周口市川汇区发展和改革委员会出具了《关于沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）可行性研究报告的批复》（川发改〔2019〕24号），同意实施沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区），该项目可行性研究报告取得审批手续。

3、项目环评审批

2019年4月9日，周口市环境保护局将沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）依照《建设项目环境影响登记表备案管理办法》进行备案登记，备案号：201941160200000025。

4、项目用地审批

根据周口市规划局于2019年3月25日颁发的《中华人民共和国建设项目选址意见书》（选字第（2019）C03号），沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）已取得建设项目选址意见书。

根据周口市规划局于2019年11月26日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第（2019）C20号、地字第（2019）C22号），沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）已取得用地规划许可手续。

5、项目规划审批

根据周口市规划局于2019年11月26日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第（2019）C30-39号、建

字第(2019)C30-40号、建字第(2019)C30-41号、建字第(2019)C30-42号、建字第(2019)C30-43号、建字第(2019)C30-44号、建字第(2019)C30-45号、建字第(2019)C30-46号、建字第(2019)C30-47号、建字第(2019)C30-48号、建字第(2019)C30-49号、建字第(2019)C30-50号、建字第(2019)C30-51号、建字第(2019)C30-52号、建字第(2019)C30-53号、建字第(2019)C30-54号、建字第(2019)C30-55号、建字第(2019)C30-56号、建字第(2019)C30-57号、建字第(2019)C30-58号、建字第(2019)C30-60号、建字第(2019)C30-61号、建字第(2019)C30-62号), 该项目已取得建设工程规划许可证。

6、项目施工审批

根据周口市住房和城乡建设局于2019年11月28日核发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号:4116001911280801-SX-001、4116001911280901-SX-001), 该项目已取得建筑工程施工许可证。

本所律师认为, 沙颍河片区棚户区改造项目(川汇区中州嘉苑F区)已列入国家棚户区改造项目计划, 且已取得相关项目立项、可研、环评及用地审批手续或初步审批手续。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274,612.17万元, 其中: 项目单位自筹55,612.17万元, 计划申请政府专项债券资金219,000.00万元。

根据《沙颍河片区棚户区改造项目(川汇区中州嘉苑F区)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、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

项目收益主要来源为项目可出让土地的出让收入，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）周口市川汇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）周口市川汇区住房和城乡建设局系在中国境内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质。

（三）本项目的实施符合城市建设的需要，项目的实施还可以节约土地，优化了土地资源配置，提高了土地利用率；同时，也改善了周口市城市形象，促进社会和谐、稳定，提高城市综合承载能力，对于扩大内需，拉动经济增长，推进城市化进程都起到了积极的推动作用，利国利民，具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目立项、可研、环评、用地及施工审批手续或初步审批手续。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《沙颍河片区棚户区改造项目(川汇区中
州嘉苑F区)法律意见书》签字页)



负责人: 罗新建

罗新建



经办律师:

崔桐

吴真真

2020年5月31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

本页由【试用版打印软件Lindap6.0.5.4】输出

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	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2018.4.17 2018.5.17
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	2019.4.17 2019.5.17
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 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔瑜

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 6月 19日



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	河南省司法厅 专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31



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	
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	

河南方邦律师事务所

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区



方债法字〔2023〕第057号

目 录

第一部分 引言.....	1
一、释义	1
二、律师应声明事项	2
第二部分 正文.....	4
一、项目实施主体资格	4
二、项目基本情况	5
（一）项目建设内容与规模	5
（二）申报项目的公益性及收益性	5
（三）项目审批情况	8
三、投资估算与资金筹措	10
四、项目收益与资金自求平衡情况	10
五、相关中介机构及文件	10
（一）《专项评价报告》	10
（二）《法律意见书》	11
六、项目投资风险提示	12
（一）工期延误和工程事故风险	12
（二）利率风险	12
（三）投资测算及收入测算不准确风险	12
（四）资金管理不规范风险	13
七、结论意见	13

**河南方邦律师事务所
关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区
之法律意见书**

致：扶沟县住房保障服务中心

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》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国务院〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（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）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的通知》（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>的通知》（财预〔2018〕28号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库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，就扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区相关事宜，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本项目	指扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B） 区
本意见书	指本所为本期政府专项债券出具的《关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区之法律意见书》
财政部	指国家财政部
方邦/本所	指河南方邦律师事务所
《专项评价报告》	指亚太（集团）会计事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区收益与融资自求平衡专项评价报告》（亚会咨字（2023）第03220007号）
《项目可行性研究报告》	指华诚博远工程咨询有限公司编制的《项目可行性研究报告》
元	指人民币元

二、律师应声明事项

1、本所已对本所律师认为出具本法律意见书所需的文件以及信息披露文件进行了审慎审阅。

2、扶沟县住房保障服务中心向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、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，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关之法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、审计报告、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，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。

4、本法律意见书仅供本次扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区申请专项债券及后续发行使用之目的使用。未经本所律师书面同意，扶沟县住房保障服务中心及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

5、本所律师同意将本法律意见书作为扶沟县住房保障服务中心申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

6、本所律师同意扶沟县住房保障服务中心部分或全部在项目相关说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

第二部分 正文

一、项目实施主体资格

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的实施机构为扶沟县住房保障服务中心，作为本项目的立项主体，具体负责本项目的实施工作。

根据实施单位提供的资料，并经本所律师核查：

实施单位：扶沟县住房保障服务中心

统一社会信用代码：12411721769478847T

机构性质：事业单位

负责人：朱俊峰

机构地址：河南省扶沟县城南大街 99 号

本所律师认为，扶沟县住房保障服务中心作为扶沟县人民政府依法设立的事业单位，具备作为本项目实施单位的主体资格，扶沟县住房保障服务中心作为本项目的具体实施主体，符合专项债券申报的相关法律法规规定及要求。

二、项目基本情况

（一）项目建设内容与规模

项目主要拆迁房屋建筑面积 94700.00 m²；新建安置房 1112 套，用地面积 80244.46 m²（120.36 亩），建筑面积 221400.2 m²，其中：地上建筑面积 160950.2 m²（包括安置住宅建筑面积 148892 m²，配套服务用房 7831.20 m²、物业及配套用房 4227 m²），地下车库（含人防）建筑面积 60450 m²。同时配套建设室外道路、绿化、管网、变电室等基础设施。

容积率 2.199，建筑密度 20.12%，绿地率 35.12%。

（二）申报项目的公益性及收益性

1、公益性

棚户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。因此，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。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，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，是政府必须做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。棚户区改造绝不是局部性问

题，要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，是基础设施得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上的社会效益、环境效益和经济效益的统一。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，既节约了扶沟县财政资金的投入，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扶沟县靓丽的风景。因此，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及土地价值，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，这将在一定程度上缓解扶沟县土地趋紧现状，提高土地利用效益，推动扶沟县土地资源依法有效保护和合理利用，进一步提高扶沟的生机和活力，提高了城市的管理水平，同时将促进扶沟县经济社会又快又好发展。因此，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。

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、

文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。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。因此，项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整，提升周边区域价值，增加招商引资筹码的有效途径。

棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。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，有效改善了困难群众住房条件，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，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城市综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。加快棚户区改造，是一件利在当代，功在千秋的大事，是贯彻落实党的十九大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是加强城市基础设施建设、完善城市功能、推动内涵式发展的重要内容。

因此，项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。

2、收益性

本项目专项债券5年偿还本息合计91,875.00万元，本项目收入通过土地出让收入等实现，共计现金净流入116,000.06万元，预计本项

目收入对本息的覆盖倍数为1.26，项目收益可以覆盖债券成本，本项目具有一定的收益性。

综上所述，本项目是有一定收益性的公益性项目。

3、项目实施的可行性

项目已完成前期审批手续，若项目成功申报专项债，专项债资金可立刻投资项目使用。

（三）项目审批情况

1、项目列入国家棚改计划的情况

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《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）本项目已列入国家棚改计划。

2、项目审批手续

（1）、项目建议书及其批复

本项目编制了《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目建议书》

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目建议书的批复》（扶发改〔2022〕284号），扶沟县发展和改革委员会同意实施本项目，本项目已取项目建议书的批复手续。

（2）、可行性研究报告及其批复

本项目编制了《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区可行性研究报告》。

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区可行性研究报告的批复》（扶发改〔2022〕290 号），扶沟县发展和改革委员会同意实施本项目，本项目已取得可行性研究报告批复手续。

（3）、节能评估批复手续

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区节能评估报告的批复》（扶发改〔2022〕287 号），扶沟县发展和改革委员会原则同意 本项目节能评审报告，本项目已取得节能评估批复手续。

（4）、建设项目用地预审与选址意见书

2022年8月5日，根据扶沟县自然资源局颁发的《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第411621202200017号），本项目已取得建设项目用地预审与选址意见书

（5）、建设用地规划许可手续

根据扶沟县自然资源局颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 411621202200006号），本项目已取得建设用地规划许可手续。

（6）、环评手续

根据周口市生态环境局扶沟分局出具的《情况说明》，本项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021）版第四十四项第97小项中的房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店办公用房、标准厂房等，且不涉及环境敏感区，环评属于豁免类项目，本项目已取得环

评手续。

本所律师认为：本项目已列入国家棚改计划且已取得立项批复、节能评估批复、环评手续、建设用地规划许可、不动产权证等立项审批手续。该项目前期报批手续均真实、合法、有效。

三、投资估算与资金筹措

根据项目申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目总投资金额为104,808.42万元，其中财政资金安排29,808.42万元，计划申请使用债券资金总额75,000.00万元，计划使用专项债券用作项目资本金金额0万元。

四、项目收益与资金自求平衡情况

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目在债券使用期的现金净流入为116,000.06万元，债券本息合计91,875.00万元，本息覆盖倍数为1.26，该项目预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现了该项目收益和融资自求平衡。

五、相关中介机构及文件

（一）《专项评价报告》

1、报告内容

经本所律师核查，为本项目编制的《专项评价报告》，对以下内容进行了分析报告：基本情况、项目情况、项目债券情况、项目净现金流入、项目资金平衡分析、报告使用范围。

2、报告机构

亚太（集团）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。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所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：91410100MA40D6H771）和河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（执业证书编号：110100754104）因此，亚太（集团）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。

本所律师认为：本项目使用的《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区收益与融资自求平衡专项评价报告》已包含本项目所需的主要内容。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所是一家合法存续，具有资质的第三方机构，具备出具该专项评估报告的主体资格。

（二）《法律意见书》

本所作为本项目的专项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律师事务所，现持有河南省司法厅于2017年11月17日核发的统一社会信用代码31410000665957202A《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书已有承办执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为：河南方邦律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的承办执业律师均具备相应的执业资格，本法律意

见书合法有效。

六、项目投资风险提示

（一）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。

（二）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。

（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）资金管理不规范风险

本次专项债券发行采用按半年付息，过程中还本的方式还款付息。如果资金管理不规范，业主方将本次专项债券对应项目收回的资金用于其他目的，则会增加本次专项债券的还款风险。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）扶沟县住房保障服务中心向本律所提供了本项目的前期立项手续、资料，并承诺其合法、真实、有效，且本律所律师对其进行了查阅，本项目已经完成立项阶段审批，项目审批真实、合法、有效。

（二）扶沟县住房保障服务中心系依法批准设立的具有独立法人资格的机关单位，具备实施扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区工作的主体资格。

（三）截至本法律意见书出具日，扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区不存在违法、违规情形，符合相关法律、法规的规定。

（四）扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区具有稳定的预期偿债资金来源，对应的预期项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现了项目收益和融资自求平衡。

（五）本项目是具有一定收益的公益性项目。

（六）为扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区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、会计师事务所及会计师具备相应的执业资格。

本法律意见书一式捌份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

（此页无正文，仅为河南方邦律师事务所出具《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区法律意见书》之签章页）



负责人：付志昂

承办律师：李航

承办律师：翟振博

2023年01月31日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000665957202A



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 17 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

31410000665957202A

统一社会信用代码:



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:

2022 03 02

发证日期:

年 月 日

律师事务所登记事项（一）

名 称	河南方邦律师事务所
住 所	河南省郑州市金水区经 16 号金成国际广场A座130
负 责 人	付志勇
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	豫司律许变更决字（2007）第 A0054号
批准日期	2007年07月24日

律师事务所登记事项（二）

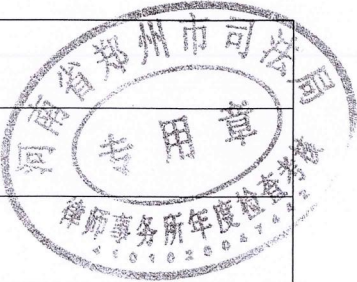
合 伙 人	付志勇, 张帆, 杜宏昌, 王冰光, 刘 飞, 王丽, 许树平
-------	------------------------------------

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	
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



执业证类别

专职律师

执业证号 14101201910130598

法律职业资格
或律师资格证号

A20164101042906

发证机关



河南省司法厅

发证日期

2019 年 09 月 26 日



持证人

李航

性 别

男

身份证号

411322199512043411

律师年度考核备案

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

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



执业证类别

专职律师

执业证号

14101202010247044

法律职业资格
或律师资格证号

A2018410181124

发证机关



发证日期

2020年 09月 29日



持证人

陈振博

性别

男

身份证号

41018119941207901X

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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



上海锦天城（郑州）律师事务所
关于沈丘县 2019 年槐店镇小王楼
棚户区改造安置项目
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 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目的
法律意见书

郑锦专法意（2026）第 01008 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 2019 年槐店镇小王楼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〉》（厅字〔2019〕33 号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《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	9
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、法律风险管理评估	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
《实施方案》	《沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目实施方案》
《专项评价报告》	《沈丘县 2019 年槐店镇小王楼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）律师事务所关于沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目的法律意见书》
县发改委	沈丘县发展和改革委员会
本项目	沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目
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 2019 年槐店镇小王楼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沈丘县 2019 年槐店镇小王楼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沈丘县 2019 年槐店镇小王楼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. 本法律意见书仅供沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置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、项目单位主体资格

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目的项目单位为沈丘县城乡投资集团有限公司，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《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 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置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 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目建设地点位于沈丘县西环路西、惠民小区南、小王楼村北侧。

（二）项目建设规模及主要建设内容

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目主要建设内容包括：

1. 征收范围

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目征收总范围为西蔡河以西、南关西街北、长安街南、西环路两侧区域。共分 2 个子项目，分别为：

（1）南关西街北、新安街以东区域，计划征收户数 460 户，征收房屋面积 118,600.00 平方，征收土地面积 322.00 亩。

(2) 西关长安街以南，西蔡河以西区域，计划征收户数 616 户，征收房屋面积 167,400.00 平方米，征收土地面积 431.20 亩以上。

2 个征收项目共拆迁居民 1,076 户，拆迁房屋面积 286,000.00 平方米，征收土地面积 753.20 亩。

2. 安置范围

本项目总规划用地面积 5,792.00 m²（86.89 亩），规划总建筑面积 183,652.16 m²，地上建筑面积 139,029.60 m²，地下建筑面积 44,622.56 m²。实物安置 1,090 套，安置面积 130,800.00 m²，安置户数 1,076 户。

（三）项目总投资

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目估算总投资 66,646.39 万元。

经核查，本所律师认为，沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项批复

2018 年 4 月 18 日，县发改委作出《关于对沈丘县槐店回族镇小王楼 2019 年棚户区建设项目建议书的批复》（沈发改〔2018〕43 号），县发改委同意沈丘县槐店回族镇小王楼 2019 年棚户区建设项目建议书，并对项目建设地点、建设规模和主要建设内容、总投资及资金来源等事项进行批复。

2018 年 11 月 15 日，县发改委作出《关于对沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（沈发改〔2018〕191 号），县发改委同意沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目的可行性研究报告，并对项目建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等事项进行批复。

2023 年 6 月 8 日，沈丘县人民政府作出《关于 2019 年槐店回族镇小王楼棚户区改造安置项目变更业主建设单位的批复》（沈政文〔2023〕126 号），沈丘县人民政府同意本项目业主单位由沈丘县住房保障管理中心变更为沈丘县城乡投资集团有限公司。

（二）棚改计划

2018 年 9 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室印发《关于下达全省 2019 年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23 号），本项目在河南省 2019 年城市棚户区改造项目计划内。

经核查，本所律师认为，沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目已取得立项审批，且在棚改计划内。

四、项目公益性

本项目是典型的住房救助工程与民心工程。通过将布局混乱、基础设施缺失、安全隐患突出的棚户区改造为水、电、气、暖等配套设施齐全、采光通风良好的现代化居住小区，能够从根本上解决困难群体的住房问题。这不仅改善了项目区居民的生活环境，

提升了生活质量，更体现了以人为本的科学发展观，让群众切实享受到城市发展的红利。

本项目通过改造棚户区，促进了存量土地的有效利用，有效破解了城市建设用地不足的难题。项目遵循城乡统筹、合理布局的原则，通过高起点、高规格的规划，将原本低效利用的土地纳入统一的规划建设管理，为沈丘县的未来发展规划预留了宝贵空间，符合国家保障城市化进程的战略要求。

本项目的实施实现了净化、亮化、绿化、美化“四同步”，有助于改变以往脏乱差的城市形象，显著提升沈丘县的城市品味。通过统一配套公共设施和市政设施，确保了城改项目与城市区域功能定位相一致，有力推进了当地的城市化进程，为构建和谐、宜居的现代化城市奠定了坚实基础。

在城市转型与资源整合过程中，棚户区改造有助于理清土地利益冲突，预防和化解因居住环境恶劣引发的社会矛盾。通过切实为群众办实事，本项目能够有效增加群众对政府的信任，促进资源型城市的平稳转型，对于维护社会稳定、构建和谐社会具有积极的政治意义和社会效益。

因此，沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目具有社会公益性。

经核查，本所律师认为，沈丘县 2019 年槐店镇小王楼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，本项目未受到相关行政管理机关的处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目的总投资为 66,646.39 万元，拟申请政府专项债券资金 52,000.00 万元。其中：2023 年已发行 11,000.00 万元，2024 年已发行 7,000.00 万元，2025 年已发行 11,200.00 万元，2026 年计划申请 22,800.00 万元。

根据《专项评价报告》，沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目收益通过土地收入实现，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求。

经核查，本所律师认为，沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置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 2019 年槐店镇小王楼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沈丘县 2019 年槐店镇小王楼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》

和信会所为沈丘县 2019 年槐店镇小王楼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：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 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置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 2019 年槐店镇小王楼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。

七、法律风险管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

在专项债券的存续期间，国际和国内宏观经济环境的变化，以及国家经济政策的调整，都可能导致债务资本市场的利率波动。这种市场利率的波动将会对本项目的财务成本造成影响，从而进一步影响本项目投资的收益率。

风险控制措施：为有效控制本项目融资收益风险，项目单位需合理安排债券发行金额及期限，确保债券期限的配置、还款计

划以及资金准备与本项目的资金筹集能力相匹配。同时，项目单位还需进一步加强资金绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效率，以资金使用效率提升所带来的收益对冲利率波动可能造成的损失。

（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

运营可支配收益未达预期的风险，是指由于国家及地方现行法律法规、政策以及宏观经济形势的变动，或者由于市场和经济因素，如市场持续疲软，导致预期的收入未能按计划完全实现。这种情况可能会影响到本期债券的偿债资金来源，使得本期债券的偿债资金平衡存在不确定性。

风险控制措施：为强化市场应对能力，需加大市场调研力度，积极培养和开发市场需求，构建全面的市场信息网络。同时，深入挖掘市场潜力，并充分利用政策支持以减轻市场风险。此外，还需制定风险规避和预防策略，对经营过程中可能出现的风险因素进行逐一分析，并科学地规划预防措施、应急补救措施及处理方案。

（三）其他不可抗力的风险

由于极端自然灾害、环境灾害事件以及重大社会经济政策的变动等因素，可能会引发不可抗力的意外风险。

风险控制措施：通过对本项目潜在风险因素的简单估计法分析，我们可以初步判断，严重的自然灾害、环境灾害事故等意外

风险虽然可能引发灾难性的后果，但其发生的概率相对较低。项目单位需要持续监测包括自然环境在内的重大环境及经济状况，以便及时作出调整，确保外部环境的安全性和可控性。。

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 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目申请债券的主体资格。

2. 沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目符合国家产业政策。

3. 沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目已取得立项审批，且在棚改计划内。

4. 沈丘县 2019 年槐店镇小王楼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，本项目未受到相关行政管理机关的处罚。

5. 沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置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。

6. 为沈丘县 2019 年槐店镇小王楼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，且通过年度检验。

7. 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）

（此页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于沈丘县2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目的法律意见书》之签章页）



负责人： 李喆
李 喆

经办律师： 刘睿
刘 睿

任苏娟
任苏娟

二零二六年一月二十五日

律师事务所分所执业许可证

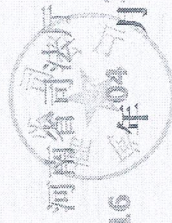
证号: 31410000MDQ160407F



上海锦天城(郑州)

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

发证机关:



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

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:

2023 年 07 月 28 日

仅供申请河南省地



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, 孙东, 王梦琳, 李强, 刘睿, 焦坤, 贾云龙, 王喜文, 郭玉顺, 姚文强, 张效侠, 王志强, 田
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司法管决[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
名称		年 月 日
名称		年 月 日
名称		年 月 日
名称		年 月 日
住所		年 月 日
住所		年 月 日
住所		年 月 日
住所		年 月 日

[illegible]

考核年度 2021年度

考核结果

考核机关 合格

考核日期 2022年5月31日

2023年5月31日

河南省郑州市司法
司法鉴定所分所年度检查合格



考核年度 2022年度
考核结果 合格
考核机关 河南省郑州市
考核日期 2023年5月31日
河南省郑州市
专用章
郑州市人力资源和社会保障局
2023年5月31日



考核年度 2023年度

考核结果 合格

考核机关 河南省郑州市
专用章

考核日期 2024年01月31日至
2025年06月30日



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

[illegible]

上海锦天城（郑州）
执业机构 律师事务所



专职律师
执业证类别
14101200410190534

执业证号
法律职业资格
或律师资格证号 14101200410150534

持证人 刘群

性别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 210302196409051512

发证日期 2025 年 05 月 21 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2024年度 22627J
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	2025年5月31日至 2026年5月31日 22627J

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 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	2024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	2025年5月31日至 2026年5月31日 zzssfj