

北京大成（武汉）律师事务所

关于

2019 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一、二期）

——2019 年湖北省政府专项债券（二、三期）

# 法律意见书

大成武汉证字[2019]第 058 号

大成 DENTONS

北京大成(武汉)律师事务所

[www.dentons.cn](http://www.dentons.cn)

湖北省武汉市江岸区建设大道 718 号浙商大厦 10 楼 (430015)

10F Zheshang Building, 718 Jianshe Avenue,

Jiang An District, 430015, Wuhan, Hubei, China

Tel: +86 27-82622590 Fax: +86 27-82651002



## 目 录

释 义.....	1
一、本期专项债券发行.....	5
(一) 发行人.....	5
(二) 本期发行概况.....	5
(三) 本期专项债券发行额度.....	6
二、本期专项债券发行对应的投资项目.....	6
(一) 市本级棚户区改造项目.....	6
(二) 蔡甸区棚户区改造项目.....	14
三、专项评价报告及法律意见书.....	15
(一) 专项评价报告.....	15
(二) 法律意见书.....	16
四、与本期专项债券发行有关法律风险及风险控制措施.....	16
(一) 法律风险.....	16
(二) 风险控制措施.....	17
五、结论性意见.....	18

## 释 义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	湖北省人民政府
省财政厅	指	湖北省财政厅
省住建厅	指	湖北省住房与城乡建设厅
本期专项债券	指	2019年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一、二期）——2019年湖北省政府专项债券（二、三期）
本所	指	北京大成（武汉）律师事务所
大信	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办发〔2014〕36号文	指	《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》
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〔2016〕155号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理暂行办法>的通知》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2018〕28号文	指	《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专

		项债券管理办法>的通知》
财预〔2018〕185号文	指	《财政部关于提前下达部分2019年新增地方政府债务限额的预通知》
鄂财预发〔2018〕74号文	指	《湖北省财政厅关于提前下达部分2019年新增专项债务限额的预通知》
《实施方案》	指	《2019年湖北省(武汉市)棚改专项债券(一、二期)——2019年湖北省政府专项债券(二、三期)实施方案》
《专项评价报告》	指	《2019年湖北省(武汉市)棚改专项债券(一、二期)——2019年湖北省政府专项债券(二、三期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
元、万元	指	人民币元、万元

北京大成（武汉）律师事务所关于  
2019年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一、二期）  
——2019年湖北省政府专项债券（二、三期）  
法律意见书

大成武汉证字[2019]第 058 号

致：武汉市财政局

北京大成（武汉）律师事务所接受委托，担任 2019 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一、二期）——2019 年湖北省政府专项债券（二、三期）发行项目的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派王伟琪律师、王清华律师（以下或简称本所律师）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》及《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》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。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件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，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行涉及的有关问题向相关主体、项目中介等有关工作人员做了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

三、在前述调查中，本所已经得到相关主体向本所提供和披露的、为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于相关主体、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、专项评价报告等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、专项评价报告等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求印用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

## 正文

### 一、本期专项债券发行

#### (一) 发行人

根据《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。根据《关于印发<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）第五条规定，“省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为棚改专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府”。

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券的发行主体为湖北省人民政府，符合财预〔2016〕155号文和财预〔2018〕28号文的规定。

#### (二) 本期发行概况

根据《实施方案》和《专项评价报告》等，本期专项债券发行概况如下：

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额及 发行期限	拟发行棚户区改造专项债券总额为 706,445.00 万元，其中： (1) 申请 5 年期专项债券项目 6 个，申请专项债券金额为 414,800.00 万元； (2) 申请 10 年期专项债券项目 3 个，申请专项债券金额为

	291,645.00 万元。
募集资金用途	专项用于《实施方案》中列示的棚户区改造项目
发行依据	《预算法》、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定

### (三) 本期专项债券发行额度

根据《实施方案》和《专项评价报告》等，本次债券发行规模为706,445.00万元。根据《财政部关于提前下达部分2019年新增地方政府债务限额的预通知》（财预〔2018〕185号）：“经国务院同意，拟提前下达你省（自治区、直辖市、计划单列市）部分2019年新增限额，其中新增一般债务限额拟按照2018年的70%下达，新增专项债务限额拟按照2018年的60%下达”，“2019年全年新增债务限额经全国人民代表大会批准后正式下达”，提前下达的部分2019年新增湖北省地方政府债务限额646亿元（其中：一般债券261亿元、专项债券385亿元）。根据《湖北省财政厅关于提前下达部分2019年新增专项债务限额的预通知》（鄂财预发〔2018〕74号），“经省政府批准，现提前下达你地部分2019年新增政府专项债务限额2195798万元”。

据此，本所律师认为，本次专项债券的发行额度符合国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2018〕185号文、鄂财预发〔2018〕74号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

## 二、本期专项债券发行对应的投资项目

根据《实施方案》和《专项评价报告》等，本期专项债券发行的募集资金主要用于以下棚户区改造项目，具体情况如下：

### (一) 市本级棚户区改造项目

#### 1. 硚口区宗关枢纽西片A地块棚户区改造项目

##### (1) 项目概况

项目名称	硚口区宗关枢纽西片 A 地块棚户区改造项目
改造范围	东临建设大道、西临大武汉家装、南临解放大道、北临汉西二路。
改造规模	该项目改造范围内宗地总面积 65,814.60m <sup>2</sup> ，待征收房屋总建筑面积 131,682.06m <sup>2</sup> ，总征收户数 1400 户。
项目建设期	2018 年至 2021 年
拟使用债券额度	120,000 万元
发行期限	5 年

## (2) 项目批复

根据省住建厅下发的《关于武汉市西马片等 139 个棚户区改造项目纳入全省 2017 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2017〕503 号）确认，硚口区宗关枢纽西片 A 地块棚户区改造项目已经纳入国家下达湖北省 2017 年棚户区改造计划。

## (3) 项目实施主体

武汉市土地资产经营管理委员会办公室（武汉市土地整理储备中心）作为项目实施主体。根据其提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师登陆“事业单位在线”网站（<http://www.gjsy.gov.cn/cxzl/>）查询，武汉市土地资产经营管理委员会办公室（武汉市土地整理储备中心）的基本情况如下：

事业单位名称	武汉市土地资产经营管理委员会办公室（武汉市土地整理储备中心）
统一社会信用代码	12420100441353549D
宗旨和业务范围	承担全市土地资产经营综合管理事务和具体实施工作，研究拟定全市土地储备各项政策、标准和措施；承担组织编制全市土地储备专项规划工作；承担编制全市土地储备供应年度计划工作，对全市各级土地储备机构计划实施情况进行考核和统计，对全市土地资产经营运行情况进行监督检查；承担市土地整理储备中心名下的土地征收、开发整理、土地储备等工作；承担市土地资产经营管理委员会的日常工作，指导各级土地储备机构和土地交易机构等工作。
住所	武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座

法定代表人	陈明宝
开办资金	725.6 万元
经费来源	非财政补助
举办单位	武汉市国土资源和规划局
证书有效期	2016-03-31 至 2021-03-31
登记管理机关	武汉市事业单位登记管理局

## 2. 江岸区合作路地块棚户区改造项目

### (1) 项目概况

项目名称	江岸区合作路地块棚户区改造项目
改造范围	东至兰陵路，西邻合作路，南至沿江大道，北邻洞庭街
改造规模	该项目涉及待征收房屋总建筑面积 18,000.00m <sup>2</sup> ，总征收户数为 380 户，改造范围内宗地总面积 9,200.00m <sup>2</sup> 。
项目建设期	2017 年上半年至 2019 年下半年
拟使用债券额度	25,000.00 万元
发行期限	5 年

### (2) 项目批复

根据省住建厅下发的《关于武汉市西马片等 139 个棚户区改造项目纳入全省 2017 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2017〕503 号）确认，江岸区合作路地块棚户区改造项目已经纳入国家下达湖北省 2017 年棚户区改造计划。

根据省住建厅下发的《关于将武汉市江岸区合作路、坤厚里片、洞庭村等 73 个棚户区改造项目纳入国家 2018-2019 棚户区改造计划的第二批融资确认函》（鄂建函〔2018〕564 号）确认，江岸区合作路地块棚户区改造项目已纳入 2018-2019 棚户区改造计划。

### (3) 项目实施主体

武汉市江岸区城乡统筹发展工作办公室（武汉市江岸区房屋征收管理办公室）作为项目实施主体。根据其提供的《统一社会信用代码证书》并经本所律师核查，武汉市江岸区城乡统筹发展工作办公室（武汉市江岸区房屋征收管理办公室）的基本情况如下：

机构名称	武汉市江岸区城乡统筹发展工作办公室（武汉市江岸区
------	--------------------------

	房屋征收管理办公室)
统一社会信用代码	11420102698346416M
机构性质	机关
机构地址	湖北省武汉市江岸区兴业路2号
负责人	封海琳
机构职能	1、贯彻执行国家房屋征收、房屋拆迁、土地整理储备、城中村改造和村镇建设的法律、法规、规章及方针政策。2、协调国土规划部门编制房屋征收、房屋拆迁、土地整理储备、城中村改造和村镇建设的中长期规划和年度计划。参与城区总体规划、土地利用规划及有关专业规划的制定。3、负责区政府城乡统筹发展，组织、协调城中村改造和村镇建设工作，督查相关责任目标的落实。4、组织、协调区域性土地收购和房地征收工作。5、负责全区范围内土地整理储备工作。6、参与区投融资平台建设，负责重大城市建设项目资金平衡及其资金筹措等工作。7、负责本区房屋征收、房屋拆迁、土地整理储备、城中村改造和村镇建设的档案、信息资料的收集、整理、归档和管理。8、负责辖区拆迁施工单位资质监管及其安全、文明施工管理工作等。

### 3. 江岸区银博扩大地块棚户区改造项目

#### (1) 项目概况

项目名称	江岸区银博扩大地块棚户区改造项目
改造范围	东至黄浦人家小区、南至二七路、西临黑泥湖路、北临二七北路
改造规模	该项目涉及拆迁总户数 650 户，待征收房屋总面积 58,000.00m <sup>2</sup> ，改造范围内宗地总面积为 87,000.00m <sup>2</sup> 。
项目建设期	2018 年上半年至 2019 年下半年
拟使用债券额度	9,800.00 万元
发行期限	5 年

#### (2) 项目批复

根据省住建厅下发的《关于武汉市西马片等 139 个棚户区改造项目纳入全省 2017 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函 [2017] 503

号) 确认, 江岸区银博扩大地块棚户区改造项目已经纳入国家下达湖北省 2017 年棚户区改造计划。

### (3) 项目实施主体

武汉市江岸区城乡统筹发展工作办公室(武汉市江岸区房屋征收管理办公室) 作为项目实施主体, 具体信息详见本法律意见书“二、本期专项债券发行对应的投资项目”“(一) 市本级棚户区改造项目”“2. 江岸区合作路地块棚户区改造项目”“(3) 项目实施主体”。

## 4. 江汉区汉正天街 63、64、67 号地块棚户区改造项目

### (1) 项目概况

项目名称	江汉区汉正天街 63、64、67 号地块棚户区改造项目
改造范围	汉正天街 63、64 号地块北至民权路、南临大董家湾, 西至花楼街, 东至大兴路, 67 号地块规划北面与 65、66 号地块相邻, 南至大兴路, 西至统一街, 东临武汉警备区大兴路干休所
改造规模	该项目涉及总改造户数 1907 户, 待征收总建筑面积 174,546.34m <sup>2</sup> , 改造范围内宗地面积 82,708.00m <sup>2</sup> 。
项目建设期	2019 年至 2021 年
拟使用债券额度	50,000.00 万元
发行期限	5 年

### (2) 项目批复

根据省住建厅下发的《关于武汉市西马片等 139 个棚户区改造项目纳入全省 2017 年棚户区改造计划的复函》(鄂建函 [2017] 503 号) 确认, 江汉区汉正天街 63、64、67 号地块棚户区改造项目已经纳入国家下达湖北省 2017 年棚户区改造计划。

根据省住建厅下发的《关于将武汉市江岸区合作路、坤厚里片、洞庭村等 73 个棚户区改造项目纳入国家 2018-2019 棚户区改造计划的第二批融资确认函》(鄂建函 [2018] 564 号) 确认, 江汉区汉正天街 63、64、67 号地块棚户区改造项目已纳入 2018-2019 棚户区改造计划。

### (3) 项目实施主体

武汉市土地资产经营管理委员会办公室(武汉市土地整理储备中心)作为项目实施主体,具体信息详见本法律意见书“二、本期专项债券发行对应的投资项目”“(一)市本级棚户区改造项目”“1.硚口区宗关枢纽西片A地块棚户区改造项目”“(3)项目实施主体”。

## 5.江汉区磨子桥片棚户区改造项目

### (1) 项目概况

项目名称	江汉区磨子桥片棚户区改造项目
改造范围	该项目位于中山大道以南,东至黄陂街,南至打铜街,西至同一街,北至民生路。
改造规模	该项目涉及拆迁总户数 7386 户,待改造棚户区总用地面积 153,300.00m <sup>2</sup> ,待征收房屋总建筑面积 350,000.00m <sup>2</sup> 。
项目建设期	2017 年至 2022 年
拟使用债券额度	200,000 万元
发行期限	5 年

### (2) 项目批复

根据省住建厅下发的《关于武汉市西马片等 139 个棚户区改造项目纳入全省 2017 年棚户区改造计划的复函》(鄂建函[2017]503 号)确认,江汉区磨子桥片棚户区改造项目已经纳入国家下达湖北省 2017 年棚户区改造计划。

根据省住建厅下发的《关于将武汉市江岸区合作路、坤厚里片、洞庭村等 73 个棚户区改造项目纳入国家 2018-2019 棚户区改造计划的第二批融资确认函》(鄂建函[2018]564 号)确认,江汉区磨子桥片棚户区改造项目已纳入 2018-2019 棚户区改造计划。

### (3) 项目实施主体

武汉市土地资产经营管理委员会办公室(武汉市土地整理储备中心)作为项目实施主体,具体信息详见本法律意见书“二、本期专项债券发行对应的投资项目”“(一)市本级棚户区改造项目”“1.硚口区宗关枢纽西片A地块棚户区改造项目”“(3)项目实施主体”。

## 6. 武昌区徐东铁四院片棚户区改造项目

### (1) 项目概况

项目名称	武昌区徐东铁四院片棚户区改造项目
改造范围	北至融侨地块，南至四美塘路，东至和平大道，西至临江武九铁路线。
改造规模	该项目涉及拆迁 12,226 户城中村居民，待征收建筑面积 797,693.57m <sup>2</sup> ，改造范围内土地面积 527,328.06m <sup>2</sup> 。
项目建设期	2018 年-2021 年
拟使用债券额度	50,000.00 万元
发行期限	10 年

### (2) 项目批复

根据省住建厅下发的《关于武汉市江岸区永安建材市场等 69 个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省 2016 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2016〕182 号）确认，武昌区徐东铁四院片棚户区改造项目已纳入国家下达湖北省 2016 年棚户区改造计划。

根据省住建厅下发的《关于将武汉市江岸区合作路、坤厚里片、洞庭村等 73 个棚户区改造项目纳入国家 2018-2019 棚户区改造计划的第二批融资确认函》（鄂建函〔2018〕564 号）确认，武昌区徐东铁四院片棚户区改造项目已纳入 2018-2019 棚户区改造计划。

### (3) 项目实施主体

武汉市土地资产经营管理委员会办公室（武汉市土地整理储备中心）作为项目实施主体，具体信息详见本法律意见书“二、本期专项债券发行对应的投资项目”“（一）市本级棚户区改造项目”“1. 硚口区宗关枢纽西片 A 地块棚户区改造项目”“（3）项目实施主体”。

## 7. 江岸区后湖街堤边片棚户区改造项目

### (1) 项目概况

项目名称	江岸区后湖街堤边片棚户区改造项目
改造范围	后湖街堤边路以北，朱家河以南，京广铁路以西
改造规模	经调整后，该项目涉及拆迁 993 户城中村居民，待征收房屋总建筑面积 113,401.60m <sup>2</sup> ，改造范围内宗地面积

	952,000.00m <sup>2</sup> 。
项目建设期	2018年-2021年
拟使用债券额度	50,000.00万元
发行期限	10年

### (2) 项目批复

根据省住建厅下发的《关于将武汉市江岸区合作路、坤厚里片、洞庭村等73个棚户区改造项目纳入国家2018-2019棚户区改造计划的第二批融资确认函》（鄂建函〔2018〕564号）确认，江岸区后湖街堤边片棚户区改造项目已纳入2018-2019棚户区改造计划。

### (3) 项目实施主体

武汉市土地资产经营管理委员会办公室（武汉市土地整理储备中心）作为项目实施主体，具体信息详见本法律意见书“二、本期专项债券发行对应的投资项目”“（一）市本级棚户区改造项目”“1.硚口区宗关枢纽西片A地块棚户区改造项目”“（3）项目实施主体”。

## 8.江岸区谏家矶一期片（长江新城）棚户区改造项目

### (1) 项目概况

项目名称	江岸区谏家矶一期片（长江新城）棚户区改造项目
改造范围	谏家矶大道以北，朱家河以南，京广铁路以东，滢水河以西
改造规模	经调整后，该项目涉及拆迁736户城中村居民，改造范围内宗地面积为1,149,460m <sup>2</sup> ，拆迁面积377,537.89m <sup>2</sup> 。
项目建设期	2018年-2021年
拟使用债券额度	191,645.00万元
发行期限	10年

### (2) 项目批复

根据省住建厅下发的《关于将武汉市江岸区合作路、坤厚里片、洞庭村等73个棚户区改造项目纳入国家2018-2019棚户区改造计划的第二批融资确认函》（鄂建函〔2018〕564号）确认，江岸区谏家矶一期片（长江新城）棚户区改造项目棚户区改造项目已纳入2018-2019棚户区改造计划。

### (3) 项目实施主体

武汉市土地资产经营管理委员会办公室（武汉市土地整理储备中心）作为项目实施主体，具体信息详见本法律意见书“二、本期专项债券发行对应的投资项目”“（一）市本级棚户区改造项目”“1. 硚口区宗关枢纽西片 A 地块棚户区改造项目”“（3）项目实施主体”。

#### (二) 蔡甸区棚户区改造项目

##### 1. 中法武汉生态示范启动区项目新天还建社区

###### (1) 项目概况

项目名称	中法武汉生态示范启动区项目新天还建社区
改造范围	蔡甸区蔡甸街新天村，三环线以西，知音湖大道以东，汉阳大道以南。
改造规模	该项目共计划安置 2,936 户，总用地面积 112,966.00m <sup>2</sup> 。
项目建设期	2017 年-2019 年
拟使用债券额度	10,000 万元
发行期限	5 年

###### (2) 项目批复

根据省住建厅下发的《关于武汉市西马片等 139 个棚户区改造项目纳入全省 2017 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2017〕503 号）确认，中法武汉生态示范启动区项目新天还建社区棚户区改造项目已经纳入国家下达湖北省 2017 年棚户区改造计划。

###### (3) 项目实施主体

中法武汉生态示范启动区项目新天还建社区棚户区改造项目的实施主体为武汉市蔡甸区人民政府。根据武汉市蔡甸区人民政府提供的《统一社会信用代码证书》，并经本所律师核查，武汉市蔡甸区人民政府的基本情况如下：

机构名称	武汉市蔡甸区人民政府
统一社会信用代码	11420114568386444C
机构性质	机关
机构地址	武汉市蔡甸区知音湖大道 18 号
负责人	彭巧娣

机构职能	武汉市蔡甸区人民政府的机构职能参照《中华人民共和国地方各级人民代表大会或地方各级人民政府组织法》第八条规定的县级以上人民政府的职能。
------	--

根据《实施方案》及《专项评价报告》等资料，除已发行专项债券外，本期专项债券对应棚户区改造项目的建设资金筹措中其他融资情况如下：武汉市市本级 8 个棚户区改造项目的其他融资均为后续申请债券融资；蔡甸区棚户区改造项目其他融资为 2017 年发放的银行贷款，符合国办发〔2014〕36 号文、财预〔2018〕28 号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

据此，本所律师认为，本期专项债券发行对应的棚户区改造项目已列入国家棚户区改造计划并取得省住建厅相应的批复文件，现有审批手续符合法律法规的要求，并将按照法律法规要求完善后续手续；项目实施主体依法成立并合法存续，具备从事棚户区改造项目的主体资格；后续申请债券融资符合财预〔2018〕28 号文等相关规定。

### 三、专项评价报告及法律意见书

#### （一）专项评价报告

本期专项债券发行的财务评价机构为大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所。大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所现持有统一社会信用代码为 9142010605915379XE 的《营业执照》及证书序号为 5003408、分所执业证书编号为 110101414201 的《会计师事务所分所执业证书》。

大信就本期专项债券发行出具了《专项评价报告》，该《专项评价报告》认为，“在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湖北省武汉市棚改项目，预期土地出让收入对应的政府性基金或其他收益能够合理保障偿还资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

经核查，本所律师认为，大信是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与发行人、各项目实施主体之间不存在关联关系，且具备为本期专项债券进行审计评估的合法资格。

## （二）法律意见书

本期专项债券发行由北京大成（武汉）律师事务所出具《法律意见书》。本所为北京大成律师事务所合法设立的分支机构，本所持有湖北省司法厅核发的证号统一社会信用代码为 3142000072830762XA 的《律师事务所分所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

## 四、与本期专项债券发行有关法律风险及风险控制措施

### （一）法律风险

根据《实施方案》和《专项评价报告》，本期专项债券发行的主要法律风险如下：

#### 1. 资金使用风险

根据棚户区改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。由于棚户区改造项目多以货币补偿资金，在实施过程中容易产生资金挪用的风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁户居住的实际问题。征收、住房安置结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临较大的还款风险。

#### 2. 社会稳定风险

当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影响本批项目的推进。

### 3.政策风险

各地楼市频繁的出台各类政策，在短期内有进一步收紧的趋势，需要进一步防范现金流风险；从长期来看，随着多元住宅供应体系的建立，房价预期下行通道形成，房价地价联动机制的建立，房地产去投机化效应显现，政策才存在逐步放松的可能。土地问题的背后是多主体诉求的集中反馈。限地价、控房价、租售并举；合理的土地价值、支撑城市建设等诉求叠加，短期内不同诉求对立的局面难以缓解，政策维持现状为大概率事件，但财政困难的情况下，政策也存在变数。

#### (二) 风险控制措施

##### 1.资金使用风险的控制措施

加强资金使用监管，加强项目各方沟通，与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。加强资金统筹，改革棚改资金的筹集模式，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降价筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

##### 2.社会稳定风险的控制措施

首先，需对城市棚户区房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。其次，项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民积极沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。第三，加强征收政策的宣传，坚持信息公开和公众参与，及时解答群众的疑问，减少他们的后顾之忧与阻力。

##### 3.政策风险的控制措施

总体来看，项目地块实际出让价格根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影

响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的前提下发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

## 五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：发行人发行本期专项债券符合《预算法》、国办发〔2014〕36号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2018〕185号文等法律法规及规范性文件的有关规定，本期专项债券发行不存在实质性障碍。

本法律意见书正本一式五份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

(以下无正文，为本法律意见书签字页。)

(本页无正文，系《北京大成（武汉）律师事务所关于 2019 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一、二期）——2019 年湖北省政府专项债券（二、三期）法律意见书》之签署页)

北京大成（武汉）律师事务所（盖章）



负责人：\_\_\_\_\_

吕晨葵

经办律师：\_\_\_\_\_

王伟琪

王清华

2019 年 2 月 13 日



# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：3142000072830762XA

北京大成（武汉）

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。



此复印件与原件一致，仅限于  
武汉分所使用，再次复印无效。  
湖北大成律师事务所

发证机关：

发证日期：2017年10月13日



执业机构 北京大成（武汉）律师

事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 A201200710521664

法律职业资格  
或律师资格证号

A20054212240150

发证机关

湖北省司法厅

发证日期 2015 05 11 日



持证人 王伟琪

性别 男

身份证号 72326198109155812



此复印件与原件一致，仅限十天内使用，再次复印无效。  
2019年2月20日

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年6月至2019年5月

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 北京大成(武汉)律师

事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201711236887

法律职业资格  
或律师资格证号 A20142716023120

发证机关

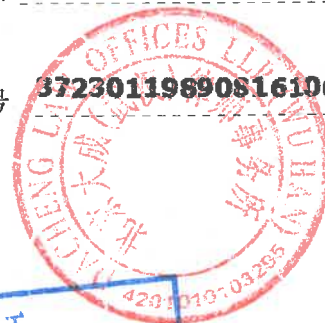
发证日期 2017 年 08 月 10 日



持证人 王清华

性 别 女

身份证号 372301198908161061



此复印件与原件一致，仅限于  
2019年2月29日  
使用，再次复印无效。

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2018年6月至2019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	