

北京市炜衡律师事务所

湖南省衡阳市 2019 年第四批棚户区改造专项债券



法律意见书



2019 年 9 月

地址：北京海淀区北四环西路 66 号中关村中国技术交易大厦 A 座 16 层
邮编：100080 电话：（86-10）62682992 传真：（86-10）62684288

北京市炜衡律师事务所

关于湖南省衡阳市 2019 年第四批棚户区改造专项债券

之

法律意见书

致：衡阳市财政局

北京市炜衡律师事务所（以下简称“本所”）接受贵局的委托，作为湖南省衡阳市 2019 年第四批棚户区改造专项债券项目（以下简称“本次债券”）的特聘专项法律顾问，就本次债券发行事宜，出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295 号）、《关于切实落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》（财综[2010]8 号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发[2014]36 号）、《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）、《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综[2015]57 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）、《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）、《中共中央 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》和贵局及其他相关单位提供的其他相关文件、说明等，出具本法律意见书。本法律意见书自本所盖章并且经本所律师签字后方生效。

目录

第一部分 引言.....	1
一、 释义.....	1
二、 律师声明.....	2
第二部分 正文.....	5
一、 本次拟发行债券基本情况.....	5
(一) 发行人.....	5
(二) 本次拟发行债券具体信息.....	5
二、 本次拟发行债券项目参与主体情况.....	7
(一) 主管单位.....	7
(二) 建设单位.....	8
三、 本次拟发行债券对应投资项目的的基本情况.....	9
(一) 申请项目概况.....	9
(二) 申请项目的公益性.....	10
(三) 项目审批情况.....	10
1. 项目已经纳入国家棚改计划.....	10
2. 项目已经取得了相应立项批文.....	11
3. 项目取得的其他批复或证件.....	11
4. 项目实施进度.....	12
5. 其他.....	12
(四) 申请项目收益与融资平衡.....	13
(五) 申请项目对应资产的独立性.....	14
四、 中介机构及相关文件.....	14
(一) 《评级报告》及评级机构.....	14
(二) 《专项报告》及会计师事务所.....	15
(三) 《法律意见书》及律师事务所.....	15
五、 法律风险.....	16
(一) 征地拆迁风险.....	16
(二) 项目收益风险.....	16
(三) 其他风险.....	16
(四) 风险防控措施.....	17
(五) 还款保障.....	17
六、 结论性意见.....	18

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，下列词语具有下述涵义：

炜衡、本所、本所律师	指	北京市炜衡律师事务所或其律师
贵局	指	衡阳市财政局
利安达会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
建保[2009]295 号文	指	《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295 号）
财综[2010]8 号文	指	《关于切实落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》（财综[2010]8 号）
国发[2013]25 号文	指	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）
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》（国办发[2014]36 号）
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》（国发[2014]43 号）
财综[2015]57 号文	指	《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综[2015]57 号）
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》（财库[2015]83 号）
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[2015]225 号）
国办函[2016]88 号文	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88 号）
财预[2016]155 号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）
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〔2017〕89 号）
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]28 号）

《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	指	《中共中央 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年6月10日生效）
《评级报告》	指	中债资信于2019年9月16日出具的《2019年湖南省棚户区改造专项债券(九期)—2019年湖南省政府专项债券(二十期)信用评级》
《平衡方案》	指	衡阳市财政局 衡阳市住房和城乡建设局于2019年9月16日出具的《湖南省衡阳市2019年第四批棚户区改造专项债券项目预期收益和融资平衡方案》
《专项报告》	指	利安达会计师事务所于2019年9月16日出具的《关于湖南省衡阳市2019年第四批棚户区改造专项债券项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告》（利安达专字[2019]京A2274号）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、 律师声明

为出具本法律意见书，本所律师作出如下声明：

1. 本法律意见书系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、行政法规和规范性文件的规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、行政法规和规范性文件的理解而出具。

2. 本所律师为出具本法律意见书对所涉及的有关事实进行调查过程中，已得到贵局如下确认和保证：

(1) 已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函、证明或口头的陈述和说明；

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假、误导及重大遗漏之处；

(3) 所提供的关于副本材料或复印件与正本或原件一致或相符；

(4) 所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

(5) 所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

3. 为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵局提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关判断。

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，本所律师依据有关政府部门、贵局或其他有关单位和个人出具的证明或说明文件出具法律意见。

5. 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，对本次债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对贵局的行为以及本次债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证披露、出具或提供信息的及时、准确、完整，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，如含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，应承担相应责任。

6. 本所仅就本项目申请政府专项债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，对于这

些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。对于本法律意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵局聘请的会计师、评估师等专业人员所作出的专业核查和判断为准。

7. 本所同意将本法律意见书作为贵局融资申请所必备的法律文件，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。

8. 本所同意贵局部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但贵局做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵局的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵局已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应的法律责任。

9. 本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵局提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分 正文

一、 本次拟发行债券基本情况

(一) 发行人

根据财综[2015]57号文第四条第一款规定,“市县预算安排有缺口,确需举借地方政府债务弥补的,可通过省级人民政府代发地方政府债券予以支持。”财预[2016]155号文第四条规定,“专项债券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”。根据财预[2018]28号文第五条规定,“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”。根据上述法律规定,本次专项债券发行主体为湖南省人民政府,符合财综[2015]57号文、财预[2016]155号文和财预[2018]28号文的规定。

(二) 本次拟发行债券具体信息

根据《平衡方案》,衡阳市2019年第四批棚户区改造专项债券共涉及市本级项目1个,即衡阳市长湖町片区棚户区改造项目(一期)。

衡阳市本级棚户区改造项目拟发行债券具体信息:

单位:万元

序号	项目名称	资金来源		本期申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券名称	预测利率	还款方式	本期申请发行政府专项债券期限(年)
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额					
1	衡阳市长湖町片区棚户区改造项目(一期)	24,000.00	96,000.00	3,000.00	2019年湖南省棚户区改造专项债券(九期)——2019年湖南省政府专项债券(二十期)	3.96%	建设期债券利息由自有资金统筹安排,本金在债券到期时一次性偿还	10
	合计	24,000.00	96,000.00	3,000.00	——	——	——	——

衡阳市长湖町片区棚户区改造项目(一期)项目总投资120,000.00万元,其中,用于项目支出的资本金24,000.00万元,资本金将根据项目进度逐步到位,占比20%;拟申请发行政府专项债券资金96,000.00万元。已申请发行政府专项债券资金10,000.00万元,本次拟申请发行政府专项债券资金3,000.00万元,未来计划申请发行政府专项债券资金83,000.00万元。

根据湖南省财政厅在其官方网站披露的经湖南省第十三届人民代表大会第二次会议通过的《关于湖南省2018年预算执行情况与2019年预算草案的报告》和经湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过的《关于2019年全省地方政府债券资金安排和省级预算调整方案(草案)的报告》,经国务院批准,财政部核定湖南省2019年地方政府债务限额9,863.3亿元,其中新增限额1,136亿元。新增限额拟下达市县937亿元,其中一般债务限额260亿元,专项债务限额677亿元。本期债券

发行的额度 3,000 万元在专项债务限额 677 亿元的可发行额度内，符合国发[2014]43 号文、财预[2016]155 号文、财预[2017]89 号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

二、 本次拟发行债券项目参与主体情况

（一） 主管单位

根据中共蒸湘区委办公室文件《中共蒸湘区委办公室 蒸湘区人民政府办公室关于印发<蒸湘区住房和城乡建设局蒸湘区人民防空办公室职能配置、内设机构和人员编制规定>的通知》（衡蒸办[2019]34 号），蒸湘区住房和城乡建设局职能配置、内设机构和人员编制规定已报区委批准，蒸湘区住房和城乡建设局是区政府正科级工作部门。

现持有衡阳市蒸湘区机构编制委员会办公室颁发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码为：11430411006242895K），机构性质：机关，负责人：周清，注册地址为：衡阳市蒸湘区船山大道蒸湘区政府大楼。主要职责包括拟订全区推进新型城镇化、城乡建设、住房保障、市政公用事业的发展战略、中长期规划及年度计划并指导实施；承担保障城镇低收入家庭住房的责任；编制全区城镇保障性住房发展规划及年度计划并监督实施；会同有关部门做好政府有关保障性住房资金安排和资金监管；指导城市棚户区改造工作、指导规范保障性住房的经营管理；承担指导镇村建设的责任；指导农村住房建设及农村危房改造，指导镇村人居环境的改善工作等。

（二）建设单位

根据衡阳市发展和改革委员会文件《关于长湖町片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（衡发改审[2017]34号），建设单位为衡阳市发展投资集团有限公司。2019年1月29日，衡阳市人民政府办公室作出《关于调整市城区历年来无法开工的棚改项目通知》，将长湖町片区棚户区改造一期项目由衡阳市发展投资集团有限公司调整到蒸湘区人民政府实施。2019年6月24日，衡阳市发展和改革委员会作出《关于同意调整长湖町片区棚户区改造项目一期建设单位及投资的批复》（衡发改审[2019]73号），同意将长湖町片区棚户区改造项目建设单位调整如下：长湖町片区棚户区改造项目一期实施单位由衡阳市发展投资集团有限公司变更为衡阳市蒸湘区城市建设投资管理有限公司。

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息，该公司基本情况如下：

统一社会信用代码	91430400765617459U
类型	有限责任公司(国有独资)
注册资本	20,000 万人民币
出资人信息	衡阳市蒸湘区人民政府（100%）
经营范围	城市建设投资管理；房地产开发经营，房地产中介服务，自有房地产经营活动，其他房地产业；物业管理；建筑工程机械与设备租赁；单位后勤管理服务；其他仓储业（不含危险化学品）；市政设施管理；城乡市容管理；绿化管理；公园管理；游览景区管理；建筑物清洁服务；日用家电、计算机、软件及辅助设备、通信设备、其他电子产品的销售。（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）
住所	衡阳市蒸湘区船山大道（蒸湘区人民政府东附楼 311 室）

法定代表人	屈赛兰
成立日期	2004 年 08 月 19 日
经营期限	自 2004 年 08 月 19 日至—
核准日期	2019 年 07 月 22 日
登记状态	存续（在营、开业、在册）
登记机关	衡阳市市场监督管理局

经本所律师适当核查，截至本报告出具日，暂未发现该公司存在经营异常、严重违法失信或清算的情形。

综上所述，本所律师认为：长湖町片区棚户区改造一期项目的主管单位蒸湘区住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府工作部门，依职能享有对棚户区改造项目的管理的权限，系适格的主管单位。衡阳市蒸湘区城市建设投资管理有限公司系依法设立并有效存续的国有公司，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，未被列入经营异常名录或严重违法企业名单，具备城市建设投资管理或组织实施建设投资项目的主体资格。前述主体均系本项目适格参与主体。

三、 本次拟发行债券对应投资项目的的基本情况

（一） 申请项目概况

本次拟发行债券的项目基本情况如下：

序号	项目名称	项目概况
1	衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 项目建设地址： 东至蒸湘雅郡，南至立新大道，西至光辉北街，北至蒸水南堤。 ➤ 主要实施内容和规模： 对上述范围内的棚户区房屋进行征收，对拆迁居民进行货币化安置。一期征收户数为 800 户，涉及人口数 2,026 人，征收地块面积约 650,577 平方米，征收房屋面积约 158,729 平方米。 ➤ 项目总投资及资金来源： 征收安置拟采取货币化补偿方式。该项目估算总投资为

序号	项目名称	项目概况
		120,000.00 万元。资金来源为实施单位自筹及融资。 ➤ 项目实施时间：36 个月。

（二） 申请项目的公益性

衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）的实施可以有效节约土地资源，保障拆迁户的住房问题，改善当地百姓的居住条件，维护当地社会的和谐稳定，带动周边产业链的发展，带动地方经济的发展，公益性明显，社会效益突出。

本所律师认为：衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）具有公益性且有收益，符合《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》及财库[2015]83 号文关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求；符合财预[2017]89 号文关于“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”的领域要求，且符合财预（2018）34 号文“优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目”的领域要求。

（三） 项目审批情况

1. 项目已经纳入国家棚改计划

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）已纳入国家棚户区改造计划：

序号	项目名称	证明文件及内容
1	衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）	➤ 湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅于 2016 年 4 月 25 日日作出的《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于印发 2016 年城市棚户区改造项目和 2015 年超任务完成的公共

		<p>租赁住房项目信息备案表的通知》（湘建保[2016]77号），附2016年湖南省城市棚户区改造项目信息备案表，衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）被纳入。</p> <p>➤ 湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅于2016年10月19日作出的《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于调整部分保障性安居工程建设项目的通知》（湘建保函[2016]337号），附2016年衡阳市城市棚户区改造项目信息表，衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）被纳入。</p>
--	--	---

2. 项目已经取得了相应立项批文

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）已经取得了如下立项批文：

编号	项目名称	立项批文
1	衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）	衡阳市发展和改革委员会于2017年4月14日作出的《关于长湖町片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（衡发改审[2017]34号），同意实施衡阳市长湖町片区棚户区改造项目。

3. 项目取得的其他批复或证件

编号	项目名称	会议纪要、其他批复或证件
1	衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）	<p>➤ 衡阳市人民政府办公室于2016年4月7日印发《衡阳市人民政府市长办公会议纪要》（[2016]第10次），明确加快长湖棚户区改造，由蒸湘区政府负责拆迁工作，长湖棚户区改造由市发展负责投资建设。</p> <p>➤ 衡阳市住房和城乡建设局于2016年7月6日作出的《关于衡阳市本级三个城市棚户区改造项目调整安置方式的报告》（衡建[2016]121号），申请将长湖町片区棚户区改造项目一期全部调整为货币安置，项目总投资12亿元。</p> <p>➤ 衡阳市人民政府办公室于2017年4月10日印发《衡阳市人民政府专题会议纪要》（[2017]第13次），同意启动衡阳市长湖町片区棚户区改造项目，由衡阳市政府授权衡阳市住房和城乡建设局向衡阳市发展投资集团有限公司购买衡阳市长湖町片区棚户区改造项目的棚改服务。</p> <p>➤ 衡阳市国土资源局于2017年4月17日作出</p>

		<p>的《关于〈关于审查衡阳市长湖町片区棚户区改造项目用地情况的函〉的复函》（衡国土资函[2017]105号），经其初步核查，该项目符合衡阳市土地利用总体规划。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 衡阳市蒸湘区人民政府于2017年4月24日作出的《衡阳市蒸湘区人民政府长湖町片区棚户区改造项目集体土地上房屋征收安置补偿方案》，确定征收补偿安置方式为货币安置方式，并制定征收补偿标准。 ➤ 衡阳市城乡规划局于2017年7月18日出具的《〈关于办理蒸湘区长湖片区约1600亩土地规划用地手续的函〉复函》（衡规函[2017]215号），蒸湘区长湖片区约1500亩土地在衡阳市总体规划中为居住用地、医疗卫生用地、防护绿地、区域交通设施用地、商业用地、中小学用地、公园绿地。在蒸湘区第八片控制性详细规划方案中为居住用地、医疗卫生用地、防护绿地、区域交通设施用地、商业用地、中小学用地、公园绿地、社会停车场用地、加油加气站用地、供电用地。 ➤ 衡阳市发展和改革委员会于2019年6月24日作出《关于同意调整长湖町片区棚户区改造项目一期建设单位及投资的批复》（衡发改审[2019]73号），同意将长湖町片区棚户区改造项目建设单位和投资规模调整如下：原项目总投资估算调整为13.67亿元，其中项目一期投资估算由6.66亿调整为12亿元。
--	--	--

4. 项目实施进度

衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）于2019年4月开工，目前尚在征拆阶段。蒸湘区住房和城乡建设局承诺将按项目进度依据相关法律、法规及规范性文件的规定办理项目相关手续。

5. 其他

截至本法律意见书出具之日，本所律师已经取得主管单位如下承诺：本项目已按进度履行立项批复手续，将依法履行后续行

政审批手续，杜绝“未批先建”、“边批边建”、“批建不符”等违法违规情形，自觉接受各行业主管部门监管。

综上所述，本所律师认为，衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）已纳入国家棚户区改造计划，符合财综[2010]8号文关于棚户区改造年度计划的要求及财预[2018]28号文有关发行棚户区改造专项债券的规定。本申报项目取得了必要的立项批复及部分用地、规划函件，但尚未取得集体用地转用、征收的相关批复，后续应该按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理相关手续。衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）安置方案符合国发[2013]25号文关于“棚户区改造实行实物安置和货币补偿相结合，由棚户区居民自愿选择”的要求。

（四） 申请项目收益与融资平衡

利安达会计师事务所对本项目提供专项评价，并作出了《专项报告》：本项目收益为土地出让收入。以GDP增速（7.9%）预期土地出让收入的100%计算，衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）土地出让净收益为184,946.72万元，偿还债券本息为122,845.80万元，本息覆盖倍数为1.51。

预计项目收入按预测基础的90%计算，预计衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）可实现的项目收入为166,452.05万元，本息覆盖倍数为1.35。预计项目收入按预测基础的80%计算，预计衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）可实现的项目收入为147,957.38万元，本息覆盖倍数为1.20。

利安达会计师事务所认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期），预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，衡阳市财政局已聘请具备相关资质的会计师事务所对本次专项债券项目预期收益与融资自求平衡作出了《专项报告》，在利安达会计师事务所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本次专项债券项目预期收益可覆盖本次融资本息，资金无法偿还风险较低，满足项目收益和融资自求平衡。

（五） 申请项目对应资产的独立性

本项目的建设单位已出具承诺函，承诺“本项目在征收完毕后，所涉地块及房屋等地上建筑物将不再设置任何权利负担，包括但不限于抵押、出让以及其他权利限制等”。后续收益应当按照财预[2015]225号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、财预[2018]28号文的要求进行管理，保证申报项目对应资产的独立性。

本所律师认为：本申报项目对应资产的独立性能得到保障。

四、 中介机构及相关文件

（一） 《评级报告》及评级机构

中债资信出具了《评级报告》，根据北京市工商行政管理局西城分局于2019年1月29日颁发的《营业执照》（统一社会信

用代码：911100005603970936），中债资信的经营范围为：信用评级和评估；信用数据征集；信用评估咨询；企业信用评价；企业信用征集、评定；信用风险管理咨询；投资咨询；经济贸易咨询；企业管理咨询；软件开发；计算机系统集成服务；技术咨询；技术服务；数据处理（数据处理中的银卡中心、PUE 值在 1.5 以上的云计算数据中心除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中债资信已纳入评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单，具备为本期专项债券进行评级的资格。

（二）《专项报告》及会计师事务所

利安达会计师事务所向衡阳市财政局出具了《专项报告》。利安达会计师事务所是依法成立具有会计师事务所执业资格的合伙制会计师事务所，持有《营业执照》（统一社会信用代码：911101050805090096）及《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11000154），具有出具本次专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告的资格。

（三）《法律意见书》及律师事务所

北京市炜衡律师事务所受衡阳市财政局委托出具本《法律意见书》。本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码

码为：31110000E000163031），且 2019 年度考核合格。

本所指派的张小炜律师、李君律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号分别为：11101199310597167；11101200310698546。且二人均通过了 2019 年度年检。

本所律师认为：为本次发行债券之目的聘请的评级机构、会计师事务所、律师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的上述专业文件，可以作为本次申请发行地方政府专项债券的专业依据。

五、法律风险

（一）征地拆迁风险

衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）需要前期拆迁、安置、土地征收，在拆迁安置过程中可能出现项目工期拖延的情况，工期延误将影响增加项目投资成本，影响成本及收益的收回时间。

（二）项目收益风险

棚户区改造项目具有特殊性，容易受到房地产市场的影响，房地产市场价格波动将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

（三）其他风险

1. 自然环境、施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险。

2. 物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

（四） 风险防控措施

1. 及时取得征收、转用的相关批复，进行拆迁安置等规划布局时，应以环境效益、社会效益和经济效益的统一为原则，并结合城市总体规划，因地制宜进行规划。

2. 督促建设单位和施工单位积极学习，做好项目衔接，加强施工管理。与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全施工现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

（五） 还款保障

按照国办函[2016]88 号文，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。根据财预[2015]225 号文，属于公益性项目债务的，由地方政府统筹安排包括债券资金在内的预算资金偿还，必要时可以处置政府资产。按照财预〔2018〕28 号文，因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行棚改专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

本级财政将按照财预[2016]155 号文规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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：从客观上讲，本次发行存在一定的风险，但还款有一定保障。

六、 结论性意见

截至本法律意见书出具之日，本所律师经审慎审查有关文件、资料、信息，综合上述内容，根据前述法律、法规、规范性文件的相关规定，最终发表如下结论性意见：

1. 衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）的主管单位系依法设立并有效存续的政府工作部门，依职能享有对各项目的管理的权限，系适格的主管单位。衡阳市蒸湘区城市建设投资管理有限公司系依法设立并有效存续的国有独资公司，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，未被列入经营异常名录或严重违法企业名单，具备城市建设投资管理或组织实施建设投资项目的主体资格。前述主体均系本项目适格参与主体。

2. 本申报项目具有公益性且有收益，本次债券发行的额度在 2019 年衡阳市各县市第四批地方政府新增专项债务限额内，符合《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、财库[2015]83 号文、财预（2017）89 号文、财预（2018）34 号文、财预[2018]28 号文有关发行棚户区改造政府专项债券的要求。

3. 本所律师认为，本申报项目均已纳入国家棚户区改造计划，符合财预[2018]28 号文有关发行棚户区改造专项债券的规定。本申报项目取得了必要的立项批复及部分用地、规划函件，

后续应该按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理相关手续。

4. 如《专项报告》所述，本申报项目符合棚户区改造政府专项债券收益与融资平衡的要求。

5. 本项目对应资产的独立性能够得到保障。

6. 为本次申报提供服务的评级机构、会计师事务所、律师事务所均具备从业资格。

7. 本项目存在一定的不确定性风险，但风险基本可控，且有一定保障。

8. 本次申报项目尚待按照法律、法规及规范性文件的规定办理债券发行相关手续。

本法律意见书正本一式伍份，经本所律师签字并加盖本所公章之日起生效。

（本页无正文，为《湖南省衡阳市 2019 年第四批棚户区改造专项债券之法律意见书》的签署页）

北京市炜衡律师事务所（盖章）



经办律师（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Zhang Xiaohui', written over a horizontal line.

张小炜

经办律师（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Li Jun', written over a horizontal line.

李君

2019 年 9 月 16 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31110000E000163031

北京市炜衡
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：北京市司法局
发证日期： 2016 年 08 月 02 日

北京市炜衡 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。

发证日期: 2016 年 08 月 02 日

中华人民共和国司法部监制

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师事务所年度考核
考核日期	2019年6月-2020年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

[illegible]

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	北京市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年6月-2019年5月

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	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2019年6月-2020年5月

执业机构 北京市炜衡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101199310597167

法律职业资格
或律师资格证号 (京)司律证字 4302

发证机关 北京市司法局

发证日期 2019 年 04 月 10 日



持证人 张小炜

性 别 男

身份证号 110221197107058318

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	北京市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年6月-2019年5月

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	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2019年6月-2020年5月

执业机构 北京市炜衡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200310698546

法律职业资格 94 司律证字第 887 号
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017 年 05 月 15 日



李君 11101200310698546



持证人 李君

性 别 男

身份证号 342123197112215172