

湖南泓锐律师事务所

关于 2019 年湖南省邵阳市第二批棚户区改造专项债券之

法律
意
见
书

(2019)泓锐意字第 33 号



湖南泓锐律师事务所
HUNAN HONGRUI LAW FIRM

www.hunanhongrui.cn

湖南省长沙市人民东路 46 号铭诚大厦 26 楼

电话：(0731) 85137788 / 88660690 / 88660691

目 录

| | |
|---------------------------|----|
| 致：邵阳市财政局..... | 1 |
| 声明..... | 2 |
| 正文..... | 4 |
| 一、棚户区改造专项债券发行依据..... | 4 |
| 二、棚户区改造专项债券的募投项目情况..... | 4 |
| （一）邵阳县棚户区改造项目..... | 5 |
| （二）洞口县棚户区改造项目..... | 7 |
| （三）新邵县棚户区改造项目..... | 10 |
| （四）隆回县棚户区改造项目..... | 12 |
| （五）武冈市棚户区改造项目..... | 13 |
| 三、预期偿债资金来源..... | 14 |
| 四、棚改专项债券项目收益融资平衡安排..... | 15 |
| 五、发行文件及发行有关机构..... | 16 |
| （一）项目收益与融资自求平衡专项审核报告..... | 16 |
| （二）法律意见书..... | 16 |
| 六、结论性意见..... | 17 |

致：邵阳市财政局

湖南泓锐律师事务所（以下简称“本所”）是经中华人民共和国湖南省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所依法接受邵阳市财政局的委托，担任湖南省邵阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目的专项法律顾问。本所依据《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，以下简称“《管理办法》”）、《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“83 号文”）、《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“89 号文”）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号，以下简称“72 号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，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本法律意见书。

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《管理办法》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出具本法律意见书。

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，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.邵阳市及各县（市、区）政府、住建部门保证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。邵阳市及各县（市、区）政府、住建部门保证上述文件真实、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，本所律师依赖于邵阳市及各县（市、区）政府、住建部门及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、信用评级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.本法律意见书仅供邵阳市财政局本次准备工作之目的使用，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、棚户区改造专项债券发行依据

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 9863.3 亿元，其中新增限额 1136 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 3.74 亿元在专项债务限额 677 亿元的可发行额度内。

二、棚户区改造专项债券的募投项目情况

截至本法律意见书出具之日，本次棚户区改造专项债券的募投项目“湖南省邵阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目”（以下简称“募投项目”）包含 7 个子项目，包括邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目（邵阳县老城区棚改及配套基础设施建设项目）、洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）、洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目、洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）、新邵县酿溪镇棚户区改造项目、隆回县城北（大花）棚户区改造项目、武冈市水西门城中村棚户区改造项目。

项目估算总投资为 222,705.41 万元，包括建设投资约 200,630.21 万元，建设期利息约 22,075.20 万元。项目资金来源主要为资本金、计划申请发行政府专项债券金额，项目资本金共计 124,305.41 万元，项目拟债券融资约 98,400.00 万元，其中本次申请发行政府专项债券金额为 37,400.00 万元（以下简称“本次申请资金”），2019 年已发行 21,000.00 万元。

募投项目之各子项目具体情况如下：

（一）邵阳县棚户区改造项目

1、邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目（邵阳县老城区棚改及配套基础设施建设项目）

（1）项目概述

根据邵阳县房产局提供的资料，项目概述如下：

| | |
|--------|---|
| 项目名称 | 邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目（邵阳县老城区棚改及配套基础设施建设项目） |
| 棚改范围 | 西临夫夷河，东至凤凰街，南到于建设大道，北抵夫夷大道 |
| 主要项目内容 | 项目位于邵阳县老城区沿河街，本次所涉及的占地面积约为 158 亩，拟征拆面积为 23,400 万平方米，涉及安置拆迁户数 260 户，安置方式为货币安置；该项目包括棚户区区内道路、管线、棚户区改造项目范围内公共绿地、社会停车场、消防站、环卫所的建设。 |
| 项目建设期 | 五年（2018 年-2022 年） |
| 用地性质 | 国有建设用地 |

| | |
|-------------|--------------|
| 用地面积 | 343,665 平方米 |
| 项目总概算 | 86,072.82 万元 |
| 占本次申请资金中的额度 | 8,100.00 万元 |

(2) 项目批复文件

根据《关于邵阳县老城区棚户区改造项目（一期）配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（邵发改审[2018]4号），邵阳县发展与改革局同意邵阳县房管局实施邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目。

根据《湖南省住房和城乡建设厅等六部门关于下达 2019 年保障性安居工程建设计划任务的通知》（湘建保[2019]17号），项目已列入湖南省 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

综上所述，本所律师认为，邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目已经取得现阶段所需的批复文件，该项目实施取得了必要的批准和授权。棚改专项债券中应享分配额度内的资金由邵阳市住房及城乡建设产局专项用于上述棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条的相关规定。

(3) 项目实施单位

根据邵阳县房产局提供的资料，邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目实施单位为邵阳县房产局。

（二）洞口县棚户区改造项目

1、洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）

（1）项目概述

根据洞口县房产局提供的资料，项目概述如下：

| | |
|-------------|--|
| 项目名称 | 洞口县木材公司棚户区改造项目（二期） |
| 棚改范围 | 洞口县华容路 |
| 主要项目内容 | 项目位于洞口县华容路南面，项目占地面积 4,089.96 平方米，新建安置房 150 户，建筑面积为 24,023.44 平方米，拆迁面积 21,000 平方米，安置方式为实物安置，同时建设相应的基础设施，现未动工。 |
| 项目建设期 | 预计 2019 年 8 月开工、2020 年 9 月竣工 |
| 用地性质 | 国有划拨 |
| 用地面积 | 4,089.96 平方米 |
| 项目总概算 | 5,000.00 万元 |
| 占本次申请资金中的额度 | 3,000.00 万元 |

（2）项目批复文件

根据《关于调整洞口县木材公司棚户区改造项目建设规模内容和总投资额的批复》（洞发改审[2018]169 号），邵阳县发展与改革局同意邵阳县房管局实施洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）。

根据《湖南省住房和城乡建设厅等六部门关于下达 2019 年保障性安居工程建设计划任务的通知》（湘建保〔2019〕17 号），洞口

县木材公司棚户区改造项目已列入国家棚户区改造项目计划。

综上所述，本所律师认为，洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）已经取得现阶段所需的批复文件，该项目实施取得了必要的批准和授权。棚改专项债券中应享分配额度内的资金由邵阳市住房及城乡建设局专项用于上述棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条的相关规定。

（3）项目实施单位

根据洞口县房产局提供的资料，洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）项目实施单位为洞口县房产局。

2、洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目

（1）项目概述

根据洞口县财政局提供的资料，项目概述如下：

| | |
|--------|--|
| 项目名称 | 洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目 |
| 棚改范围 | 洞口县黄桥镇建新街及新村路。 |
| 主要项目内容 | 此项目拟拆迁面积 13,600.00 平方米，项目建设占地面积约 1839.1 平方米，概算投资 3,669.00 万元，总建筑面积 4,377.72 平方米，拆迁安置 200 户，安置方式分为货币安置和实物安置，建设周期 1 年。 |
| 项目建设期 | 预计 2019 年 8 月开工，2020 年 9 月竣工 |
| 用地性质 | 国有土地 |
| 用地面积 | 1,839.10 平方米 |
| 项目总概算 | 3,669.00 万元 |

| | |
|-------------|-------------|
| 占本次申请资金中的额度 | 2,380.00 万元 |
|-------------|-------------|

（2）项目批复文件

根据《关于 2018 年洞口县黄桥镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洞发改审[2017]401 号），洞口县发展与改革局同意实施洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目。

综上所述，本所律师认为，洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目已经取得现阶段所需的批复文件，该项目实施取得了必要的批准和授权。棚改专项债券中应享分配额度内的资金由邵阳市住房及城乡建设局专项用于上述棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条的相关规定。

（3）项目实施单位

根据洞口县房产局提供的资料，洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目实施单位为洞口县房产局。

3、洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）

（1）项目概述

根据洞口县财政局提供的资料，项目概述如下：

| | |
|--------|--|
| 项目名称 | 洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区） |
| 棚改范围 | 位于洞口县高沙镇黄巴水村，东临高洞路、南临水泥砖厂、西临巴水村农田、北临巴水村居民。 |
| 主要项目内容 | 项目总占地面积为 9,904 平方米，建筑面积 19,178.49 平方米，拆迁面积 19,500 平方米，安置方位分为货币安置和实物安置， |

| | |
|-------------|---|
| | 同时建设相应的基础设施，现已开工建设。 |
| 项目建设期 | 2016 年立项，2016 年 10 月开工，预计 2019 年 10 月竣工 |
| 用地性质 | 国有划拨 |
| 用地面积 | 9,904.00 平方米 |
| 项目总概算 | 4,600.00 万元 |
| 占本次申请资金中的额度 | 2,820.00 万元 |

（2）项目批复文件

根据《关于洞口县南泥园艺场棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洞发改审[2016]9 号），洞口县发展与改革局同意实施洞口县南泥园艺场棚户区改造项目。

综上所述，本所律师认为，洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）已经取得现阶段所需的批复文件，该项目实施取得了必要的批准和授权。棚改专项债券中应享分配额度内的资金由邵阳市住房及城乡建设局专项用于上述棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条的相关规定。

（3）项目实施单位

根据洞口县房产局提供的资料，洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）实施单位为洞口县房产局。

（三）新邵县棚户区改造项目

1、新邵县酿溪镇棚户区改造项目

(1) 项目概述

根据新邵县住房和城乡建设局提供的资料，项目概述如下：

| | |
|-------------|--|
| 项目名称 | 新邵县酿溪镇棚户区改造项目 |
| 棚改范围 | 新邵县酿溪镇 703 厂片区、黄家冲片区及九头岩片区 |
| 主要项目内容 | 棚户区占地面积 600 亩，棚户区拆迁建筑面积 208,069 平方米，涉及的棚改居民 1,601 户，安置方式采取货币安置和实物安置，现暂未开工建设。 |
| 项目建设期 | 2017 年立项，2019 年 1 月开工，2021 年 12 月竣工 |
| 用地性质 | 国有土地 |
| 用地面积 | 600 亩 |
| 项目总概算 | 96,476.59 万元 |
| 占本次申请资金中的额度 | 4,900.00 万元 |

(2) 项目批复文件

根据《新邵县发展和改革局关于新邵县酿溪镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（新发改投〔2017〕57 号），新邵县发展和改革局同意实施新邵县酿溪镇棚户区改造项目。

综上所述，本所律师认为，新邵县酿溪镇棚户区改造项目已经取得现阶段所需的批复文件，该项目实施取得了必要的批准和授权。棚改专项债券中应享分配额度内的资金由邵阳市住房和城乡建设局专项用于上述棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条的相关规定。

(3) 项目实施单位

根据新邵县住房和城乡建设局提供的资料,新邵县酿溪镇棚户区改造项目实施单位为新邵县住房和城乡建设局。

(四) 隆回县棚户区改造项目

1、隆回县城北(大花)棚户区改造项目

(1) 项目概述

根据隆回县住房和城乡建设局提供的资料,项目概述如下:

| | |
|-------------|---|
| 项目名称 | 隆回县城北(大花)棚户区改造项目 |
| 棚改范围 | 隆回县桃洪镇龙门路与望云路交叉口东北侧(花门村) |
| 主要项目内容 | 该项目涉及的总改造面积为 38,250 平方米,涉及的总户数为 306 户,实行新建安置住房的方式,同时建设相应的配套设施,现未开工。 |
| 项目建设期 | 预计 2019 年 6 月开工,2020 年 5 月竣工 |
| 用地性质 | 国有土地 |
| 用地面积 | 38,250 平方米 |
| 项目总概算 | 13,387.00 万元 |
| 占本次申请资金中的额度 | 10,000.00 万元 |

(2) 项目批复文件

根据《隆回县发展和改革局关于隆回县 2019 年大花棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》(隆发改审批〔2018〕61 号)和《隆回县发展和改革局关于隆回县城北(大花)棚户区改造配套设施建设项目可行性研究报告的批复》(隆发改审批〔2018〕65 号),

隆回县发展和改革局同意实施隆回县城北（大花）棚户区改造项目。

根据《湖南省住房和城乡建设厅等六部门关于下达 2019 年保障性安居工程建设计划任务的通知》（湘建保[2019]17 号），项目已列入湖南省 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

综上所述，本所律师认为，隆回县城北（大花）棚户区改造项目已经取得现阶段所需的批复文件，该项目实施取得了必要的批准和授权。棚改专项债券中应享分配额度内的资金由邵阳市住房和城乡建设局专项用于上述棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条的相关规定。

（3）项目实施单位

根据隆回县房产局提供的资料，隆回县城北（大花）棚户区改造项目实施单位为隆回县房产局。

（五）武冈市棚户区改造项目

1、武冈市水西门城中村棚户区改造项目

（1）项目概述

根据武冈市房产管理局提供的资料，项目概述如下：

| | |
|--------|--|
| 项目名称 | 武冈市水西门城中村棚户区改造项目 |
| 棚改范围 | 武冈市新光村、富田村 |
| 主要项目内容 | 该项目涉及的总改造面积为 28,350 平方米，涉及的总户数为 315 户，实行货币安置，同时建设相应的配套基础设施，总投资为 13,500 万元，现在建设中。 |

| | |
|-------------|------------------------------|
| 项目建设期 | 2018 年 3 月开工，预计 2020 年 3 月竣工 |
| 用地性质 | 国有土地 |
| 用地面积 | 28,350.00 平方米 |
| 项目总概算 | 13,500.00 万元 |
| 占本次申请资金中的额度 | 6,200.00 万元 |

（2）项目批复文件

根据《关于武冈市 2018 年城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（武发改发〔2018〕76 号），武冈市发展与改革局已经同意实施武冈市水西门城中村棚户区改造项目。

综上所述，本所律师认为，武冈市水西门城中村棚户区改造项目已经取得现阶段所需的批复文件，该项目实施取得了必要的批准和授权。棚改专项债券中应享分配额度内的资金由邵阳市住房和城乡建设局专项用于上述棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条的相关规定。

（3）项目实施单位

根据武冈市房产管理局提供的资料，武冈市水西门城中村棚户区改造项目实施单位为武冈市房产管理局。

三、预期偿债资金来源

根据《湖南省邵阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目之法律意见书收益与融资自求平衡专项审核报告》（湘天会专字〔2019〕

第 091 号，下称《收益与融资自求平衡专项审核报告》）等资料，棚改专项债券的偿债资金由募投项目对应的且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让金收入偿还，募投项目预计土地出让金净收益能够满足棚改专项债券还本付息的要求。棚改专项债券的偿债资金来源符合《管理办法》第三条的相关规定。

四、棚改专项债券项目收益融资平衡安排

根据《收益与融资自求平衡专项审核报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，棚改专项债券的偿债资金来源为募投项目的预期土地出让收入。

在债券存续期内，按 2019 年邵阳市 GDP 目标增长率 7.8% 的 80% 即 6.24% 计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 188,979.29 万元；按 2019 年邵阳市 GDP 目标增长率 7.8% 的 90% 即 7.02% 计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 196,459.72 万元；按 2019 年邵阳市 GDP 目标增长率 7.8% 的 100% 计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 204,185.45 万元。

邵阳市财政局已经聘请具备相关资质的第三方会计师事务所湖南天平正大有限责任会计师事务所（以下简称“天平正大”）针对棚改专项债券项目的收益与融资平衡做出了评价，现金流覆盖还本付息的测算假设本项目平衡地块在计划出让期内可以全部实现出让，项目平衡资金地块挂牌出让分别以 2019 年 GDP 目标增速(7.8%) 的 80%、90%、100% 比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

经核查，本所律师认为，棚改专项债券的募投项目有稳定的预期偿债资金来源，棚改专项债券募投项目的预期收益能够合理保障偿还棚改专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条的相关规定。

五、发行文件及发行有关机构

（一）项目收益与融资自求平衡专项审核报告

本次湖南省邵阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目的《收益与融资自求平衡专项审核报告》由天平正大出具。天平正大及经办会计师目前持有以下资质文件：

1、长沙市工商行政管理局芙蓉分局登记颁发的营业执照，统一社会信用代码为 91430102712106647L。

2、湖南省财政厅核发的执业证书，证书序号为 NO.023025。

3、经办会计师陈陟亮持有的编号为 430100040008 的《注册会计师证》。

4、经办会计师江帅持有的编号为 430100040041 的《注册会计师证》。

综上，湖南天平正大有限责任会计师事务所具备出具本次债券发行《收益与融资自求平衡专项审核报告》的资格。

（二）法律意见书

本次湖南省邵阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目之法律意见书由本所出具，本所及本所经办律师现持有以下资质文件：

1、湖南省司法厅核发的统一社会信用代码为 31430000444886447X 的《律师事务所执业许可证》；

2、经办律师彭贤交持有的执业证号为 14301200710591070 的《中华人民共和国律师执业证》；

3、经办律师曹启秀持有的执业证号为 14301200411672494 的《中华人民共和国律师执业证》；

综上，本所律师具备出具本次债券发行的法律意见书的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为，棚改专项债券所列入的邵阳市住房及城乡建设局主管的棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡；棚改专项债券中应享分配额度内的资金由邵阳市住房及城乡建设局专项用于棚户区改造。

法律意见书正本一式四份，经本所盖章并经经办律师签字后生效。

——以下无正文——

(本页无正文，为《湖南泓锐律师事务所关于湖南省邵阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目之法律意见书》签署页)



负责人:

经办律师:

经办律师:

2019年6月18日



律师事务所执业许可证

湖南泓锐

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。

统一社会信用代码： 31430000444886447X

发证机关： 湖南省司法厅

发证日期： 2018年 01月 02日

No. 70079335

中华人民共和国司法部监制

| | | |
|-------------------|--------------------|---|
| 执业机构 | 湖南锐锐律师事务所 |   |
| 执业证类别 | 专职律师 | |
| 执业证号 | 14301200710591070 | |
| 法律职业资格 或律师资格证号 | A20054301060035 | |
| 持证人 | 彭贵文 | |
| 性别 | 男 | |
| 身份证号 | 430103197310264516 | |
| 发证机关 | 湖南省司法厅 | |
| 发证日期 | 2018年05月17日 | |



| 律师年度考核备案 | | 律师年度考核备案 | |
|----------|---------------|----------|--|
| 考核年度 | 二〇一七 | 考核年度 | |
| 考核结果 | 称 职 | 考核结果 | |
| 备案机关 | | 备案机关 | |
| 备案日期 | 2019年5月31日前有效 | 备案日期 | |

执业机构 湖南泓锐律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301200411672494

法律职业资格
或律师资格证号 20024300000528

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2016 年 2 月 日



持证人 曹启秀

性 别 女

身份证 352823197202103567



律师年度考核备案

| | |
|------|------------|
| 考核年度 | 二〇一七 |
| 考核结果 | 称 职 |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | 2019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 | |