

湖南誉翔律师事务所
关于湖南省株洲市 2019 年第一批棚户区改造专项债券
之
法律意见书

中国 湖南
株洲市天元区庐山路慈善大厦 3 楼
电话 (Tel) :0731-22871547 传真 (Fax) :0731-22871547
网址: <http://www.hnyxlaw.cn>

目 录

第一部分 引言

释义

律师应声明的事项

第二部分 正文

发行主体

本次债券发行对应的项目主体

本次债券发行对应的投资项目

本次债券发行的额度

发行文件

本次发行的中介服务机构

本次债券的风险因素

结论

湖南誉翔律师事务所
关于湖南省株洲市 2019 年第一批棚户区改造专项债券
之
法律意见书

致：株洲市财政局、株洲市住房和城乡建设局

根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》以及相关法律、法规及规范性文件的的规定，湖南誉翔律师事务所(以下简称“本所”)作为 2019 年湖南省棚户区改造专项债券(二期)-2019 年湖南省政府专项债券(三期)(以下简称“本期债券”)的特聘专项法律顾问，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，严格履行法定职责，出具本法律意见书。



第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

实施单位	株洲市住房和城乡建设局 醴陵市房产管理局 攸县住房和城乡建设规划局
本次债券	2019 年湖南省棚户区改造专项债券 (二期)-2019 年湖南省政府专项债券 (三期)
投资项目	2019 年湖南省棚户区改造专项债券 (二期)-2019 年湖南省政府专项债券 (三期) 对应投资项目
《试点发行地方政府棚户区改造专项 债券管理办法》	《试点发行地方政府棚户区改造专项 债券管理办法》(财预[2018]18 号)
元	人民币

二、律师应声明的事项

1. 本所律师依据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，对委托事宜的合法、合规性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，并承担相应法律责任。

2. 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人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。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进

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。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员查询了解，并取得了单位及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3. 本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4. 本法律意见书仅作为本次债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

5. 本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6. 本所同意将本法律意见书作为本次债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。



第二部分 正文

一、发行主体

根据《实施方案》记载，本次债券的发行主体是湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

经本所律师核查，发行主体符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第五条的规定。

二、本期债券发行对应的项目主体

1. 实施单位基本情况。

根据《信息披露文件》记载，本次债券发行对应的实施单位基本情况如下：

（1）株洲市住房和城乡建设局

名称：株洲市住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1430200006171003U

机构性质：机关

机构地址：株洲市天元区海诚路 21 号

负责人：何安国

（2）醴陵市房产管理局

名称：醴陵市房产管理局

统一社会信用代码：124302814453058948

机构性质：事业单位法人

机构地址：醴陵市建国路 174 号

负责人：余建明

（3）攸县住房和城乡建设规划局

名称：攸县住房和城乡建设规划局

统一社会信用代码：114302230061981344

机构性质：机关

机构地址：攸县东城新区发展中心主体楼 14 楼

负责人：蔡应物

2. 实施单位的资格

本所律师认为：上述三家实施单位系经批准成立，具有独立的法人资格，均主管各自辖区的棚户区改造工作，具备从事棚户区改造的主体资格。

三、本次债券发行对应的投资项目

根据《实施方案》记载以及实施单位提供的相关资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，投资项目的基本情况如下：

1. 株洲市棚户区改造项目

(1) 项目概况

株洲市 3 个棚户区改造项目由株洲市住房和城乡建设局作为实施单位，具体如下：

红旗广场西南片区棚改三期项目：项目位于荷塘区西至华南路，东至汽齿路，北至新华路，南至电焊条厂，预计项目总投资 6,000.00 万元，拟发行债券 3,700.00 万元，拟改造户数 54 户，全部采用货币安置。项目建设期间为 2019 年-2020 年，项目计划于 2025 年完成土地出让，规划用途为居住用地，预计出让面积 4 亩。

烟山棚户区项目：项目位于石峰区响石西路以东，铜霞路以南，石峰山以西，规划 QST20 路以北，预计项目总投资 15,000.00 万元，

拟发行债券 12,000.00 万元,拟改造户数 100 户,全部采用货币安置。项目建设期间为 2019 年-2020 年,项目计划于 2024 年-2025 年完成土地出让,规划用途为居住用地,预计出让面积共 50 亩。

株洲市荷塘区宋家桥城中村项目:项目位于荷塘区宋家桥,预计项目总投资 33,922.00 万元,拟发行债券 27,000.00 万元,拟改造户数 58 户,全部采用货币安置。项目建设期间为 2019 年,项目计划于 2023 年-2025 年完成土地出让,规划用途为商住用地,预计出让面积共 326.94 亩。

(2) 项目审批情况

红旗广场西南片区棚改三期项目:①株洲市发展和改革委员会于 2019 年 4 月 12 日印发的《株洲市发展和改革委员会关于红旗广场西南片区棚户区改造三期项目可行性研究报告的批复》(株发改审(2019)20 号),同意该项目立项建设。②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),该项目已列入 2019 年国家棚户区改造计划。

燕山棚户区项目:①株洲市发展和改革委员会于 2019 年 4 月 15 日印发的《株洲市发展和改革委员会关于燕山棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(株发改审(2019)21 号),同意该项目立项建设。②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),该项目已列入 2019 年国家棚户区改造计划。

株洲市荷塘区宋家桥城中村项目:①株洲市发展和改革委员会于 2019 年 4 月 12 日印发的《株洲市发展和改革委员会关于荷塘区宋家桥城中村改造项目可行性研究报告的批复》(株发改审(2019)19 号),同意该项目立项建设。②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)，该项目已列入 2019 年国家棚户区改造计划。

2. 醴陵市棚户区改造项目

(1) 项目概况

醴陵市 3 个棚户区改造项目由醴陵市房产管理局作为实施单位，具体情况如下：

上洲村（城中村）棚户区项目：项目位于醴陵市来龙门街道办事处上洲村，预计项目总投资 16,340.00 万元，拟发行债券 10,660.00 万元，拟改造户数 47 户，全部采用货币安置。项目建设期间为 2018 年-2020 年，项目计划于 2023 年-2025 年完成土地出让，规划用途为商住用地，预计出让面积 203.86 亩。

五里牌村（城中村）棚户区项目：项目位于醴陵市来龙门街道办事处五里牌村，预计项目总投资 3,100.00 万元，拟发行债券 2,480.00 万元，拟改造户数 22 户，全部采用货币安置。项目建设期间为 2018 年-2020 年，项目计划于 2025 年完成土地出让，规划用途为商住用地，预计出让面积 8.71 亩。

长庆向阳棚户区（城中村）项目：项目位于醴陵市长庆示范区，预计项目总投资 14,755.00 万元，本次拟发行债券 3,860.00 万元，未来拟发行债券 6,440.00 万元，拟改造户数 33 户，全部采用货币安置。项目建设期间为 2019 年-2020 年，项目计划于 2023 年-2025 年完成土地出让，规划用途为商住用地，预计出让面积 229.61 亩。

(2) 项目审批情况

上洲村（城中村）棚户区项目：①醴陵市发展和改革局于 2019 年 4 月 4 日印发的《关于醴陵市上洲村（城中村）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（醴发改〔2019〕84 号），同意该项目立项建设。②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),该项目已列入2019年国家棚户区改造计划。

五里牌村(城中村)棚户区项目:①醴陵市发展和改革局于2019年4月4日印发的《关于醴陵市五里牌村(城中村)棚户区项目可行性研究报告的批复》(醴发改〔2019〕85号),同意该项目立项建设。②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),该项目已列入2019年国家棚户区改造计划。

长庆向阳棚户区(城中村)项目:①醴陵市发展和改革局于2019年4月11日印发的《关于醴陵市长庆向阳棚户区(城中村)项目可行性研究报告的批复》(醴发改〔2019〕92号),同意该项目立项建设。②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),该项目已列入2019年国家棚户区改造计划。

3. 攸县棚户区改造项目

(1) 项目概况

攸县1个棚户区改造项目由攸县住房和城乡建设规划局作为实施单位,具体情况如下:

2019年攸县老城区棚户区(城中村)项目:项目位于攸县东至平汝高、西至谢家垄、南至流和村、北至高岭村,预计项目总投资38,800.00万元,本次拟发行债券14,000.00万元,未来拟发行债券11,000.00万元,拟改造户数240户,全部采用货币安置。项目建设期间为2019年-2020年,项目计划于2023年-2025年完成土地出让,规划用途为商住用地,预计出让面积389亩。

(2) 项目审批情况

2019年攸县老城区棚户区(城中村)项目:①攸县发展和改革

局于 2018 年 12 月 27 日印发的《关于 2019 年攸县老城区棚户区（城中村）改造项目立项的批复》（攸发改审〔2018〕256 号）、于 2019 年 4 月 4 日印发的《关于 2019 年攸县老城区棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告的批复》（攸发改审〔2019〕34 号），同意该项目立项建设。②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），该项目已列入 2019 年国家棚户区改造计划。

综上，本所律师认为：本次债券投资项目共涉及七个棚户区改造项目，本次核查范围内的棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造计划，并已履行部分前期程序，尚待按照《土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续工作。

四、本次债券发行的额度

根据《实施方案》记载，2019 年湖南省株洲市第一批棚户区改造项目募集资金规模为人民币 7.37 亿元，其中市本级 4.27 亿元，醴陵市 1.7 亿元，攸县 1.4 亿元。

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》，“根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议授权，国务院提前下达我省 2019 年新增债务限额 547 亿元，其中，一般债务限额 303 亿元，专项债务限额 244 亿元。全国人大常委会要求，各省、自治区、直辖市人民政府按照国务院批准的提前下达限额编制预算，经本级人民代表大会批准后执行。2019 年省级预算拟安排一般债务限额 138 亿元；其余限额 409 亿元（包括一般债务限额 165 亿元，专项债务限额 244 亿元）拟全部下达市县。”

本次债券发行的额度 7.37 亿元在专项债券 244 亿元的可发行额度内。

五、发行文件

1、实施方案

根据《湖南省株洲市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目预期收益和融资平衡方案》（以下简称“实施方案”）记载并经本所律师核查，《实施方案》包含了区域介绍、项目基本信息、经济社会效益分析、项目投资估算、资金筹措方案、预期收益、融资平衡方案、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门责任等主要内容。

本所律师认为：发行主体《实施方案》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《实施方案》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。

2、评级报告

中债资信评估公司就本次发行出具了《2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一至三期）—2019 年湖南省政府专项债券（二至四期）评级报告》（以下简称“评级报告”）。本期发行的债券级别为“AAA”。

3、专项评价报告

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所（以下简称“中天运会计”）针对本次专项债券项目出具《中天运会计师事务所关于湖南省株洲市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》（中天运（湘）[2019]普字第 00003 号），中天运会计认为：在实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的七个棚户区改造项目，预计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资本金及利息，实现项目收益和融资自求

平衡。

本所律师认为：本次债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、本次发行的中介服务机构

本所律师核查了为本次发行提供服务并出具相关报告的中介机构的营业执照及资质证书，具体情况如下：

1. 会计师事务所

中天运会计作为专项评价机构为本次债券发行的审计机构并出具《专项评价报告》。

中天运会计现持有长沙市工商行政管理局西城分局于 2017 年 11 月 27 日核发的统一社会信用代码为 91430103MA4P98RH9D 的《营业执照》，湖南省财政厅于 2018 年 1 月 22 日核发内《会计师事务所分所执业证》（会计师事务所分所编号：110002044301）及中华人民共和国财政部与中国证券监督管理委员会于 2017 年 12 月 26 日核发、有效期至 2019 年 12 月 26 日的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号为 000410）。

经办注册会计师周金明持有湖南省注册会计师协会于 2002 年 12 月 29 日核发的编号为 430300020049 号注册会计师证。

经办注册会计师文艺持有湖南省注册会计师协会于 2016 年 7 月 28 日核发的编号为 430100640007 号注册会计师证。

本所律师认为：中天运会计系依法成立的合法存续的审计机构，具备为本次债券发行出具专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。



2. 评级机构

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信评估公司”）作为本次债券发行的信用评级机构并出具《信用评级报告》。

根据中债资信评估有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，中债资信评估有限责任公司现持有《营业执照》（统一社会信用代码：911100005603970936）。

根据中债资信评估有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，中债资信评估有限责任公司已纳入中国人民银行以及中国银行间市场交易商协会分别公布的评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单之中。

本所律师认为：中债资信评估公司系依法成立的合法存续的评级机构，具备为本次债券发行提供信用评级服务的法定资格。

3. 律师事务所

湖南誉翔律师事务所作为本次债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经湖南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有湖南省司法厅于2018年8月29日核发的统一社会信用代码为31430000083557575D的《律师事务所执业许可证》。

经办律师韩锋持有湖南省司法厅核发的执业证号为14301199210740832的律师执业证，系湖南誉翔律师事务所的专职律师。

经办律师易柱持有湖南省司法厅核发的执业证号为14301200810370555的律师执业证，系湖南誉翔律师事务所的专职律师。

本所律师认为：湖南誉翔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，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质；

出具本法律意见书的两名经办执业律师均具备相应的从业资格。

七、本次债券的风险因素

（一）利率风险

在本次发行专项债券的存续期内,受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响,市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种,市场利率变动将直接影响债券的投资价值。在本次债券存续期内,如果未来市场利率发生变化,可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。

（二）流动性风险

本次专项债券发行后可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通,银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好的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。

（三）技术风险

主要包括拆除施工与工期等存在的各种不确定因素给项目带来的不同风险。影响工程质量的潜在风险因素有：（1）拆除施工中无计划、不及时导致的工期延后；（2）拆除过程中安全防范不到位导致的施工安全问题的产生；加强各种资源管理，提高资源利用效率，及时提出有关的施工中质量的隐患和预防措施要求；现场掌握工程质量动态，确保工程质量，对本项目而言是不可忽视的风险。

（四）项目投资风险

因棚改项目的特殊性,其投资风险主要来自于两个方面。一方面来自房屋土地征收时间的延长、征收成本的增加、为满足被征收人的



各项条件而导致的投资增多、工期延长、人工、材料及机械费用的提高等。因此，项目资金存在着一定的投资估算风险。另一方面，受到政策推动，地方政府融资平台隐含的潜在风险正逐渐显现，资金来源渠道单一，项目建设周期比较长。因此，项目投资的稳定性存在一定的风险。

（五）项目建设风险

本次募投项目虽然严格进行了可行性论证，保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于本次投资和建设时间较长，从开始拆迁补偿至项目收入实现的过程中，也将面临许多不确定因素，可能导致拆迁进度缓慢、工期延长等情况，影响项目的按期竣工和实现收入，并可能使实际投资超出预算，对项目收益实现产生一定的不利影响。

（六）社会影响风险

棚改项目建设地点将会影响改造片区内及周边各单位工作人员的正常办公和生活，如噪音污染、粉尘污染以及建设过程中的社会治安、火灾灾害安全问题。

八、结论

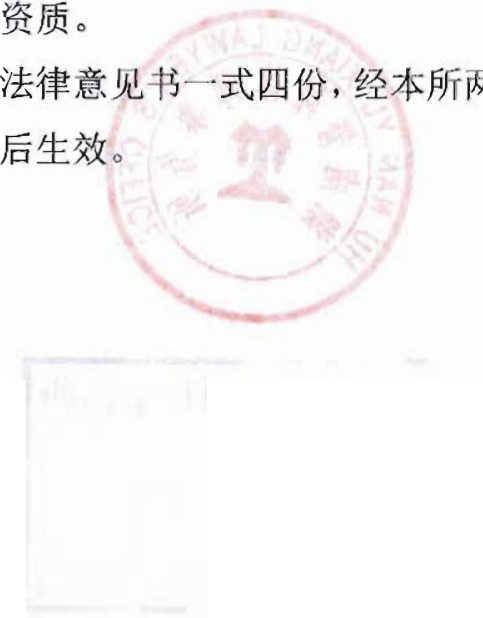
根据以上内容，本所律师认为：

1. 实施单位系经批准成立，具有独立的法人资格，均主管各自辖区的棚户区改造工作，具备从事棚户区改造的主体资格。
2. 本次债券所对应的棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造计划，并已履行部分前期审批程序，尚待按照《土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续工作。
3. 本次债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源

对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

4. 为本次债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所两名经办执业律师签名并加盖本所公章后生效。



(本页无正文，仅为《湖南誉翔律师事务所关于湖南省株洲市 2019 年第一批棚户区改造专项债券之法律意见之签章页)

湖南誉翔律师事务所



2019 年 4 月 18 日