



**湖南晨晖律师事务所**  
HUNANCHENHUI LAW FIRM

**湖南晨晖律师事务所**

**关于湖南省娄底市 2019 年第一批棚户区改造专项债  
券之法律意见书**

**湘晨律意[2019]第 00089 号**

**二零一九年四月**

律师事务所电话：0738-8371221    8289370（传真）

地址：湖南省娄底市乐坪大道春园步行街钻石街南门 8 楼

## 目录

|                        |    |
|------------------------|----|
| 第一部分引言.....            | 4  |
| 一、释义.....              | 4  |
| 二、律师应声明的事项.....        | 5  |
| 第二部分正文.....            | 6  |
| 一、本次债券的发行依据、额度及主体..... | 6  |
| 二、本次债券投资项目的情况.....     | 7  |
| 三、信息披露文件.....          | 22 |
| 四、中介服务机构.....          | 22 |
| 五、结论.....              | 24 |

**湖南晨晖律师事务所**  
**关于湖南省娄底市 2019 年第一批棚户区改造专项债券之**  
**法律意见书**

娄底市财政局：

湖南晨晖律师事务所接受贵局的委托，作为湖南省娄底市 2019 年第一批棚户区改造专项债券的特聘专项法律顾问，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事实意见》（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政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）、《地方政府棚户区改造专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 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）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72 号）及其他有关法律、法规和规范性文件，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：

|                |                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 本法律意见书         | 《湖南晨晖律师事务所关于湖南省娄底市 2019 年第一批棚户区改造专项债券之法律意见书》（湘晨律意[2019]第 00089 号）         |
| 棚户区改造专项债券      | 遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券  |
| 本次债券           | 湖南省娄底市 2019 年第一批棚户区改造专项债券                                                 |
| 投资项目           | 湖南省娄底市 2019 年第一批棚户区改造专项债券对应的投资项目                                          |
| 4 家项目主管部门、实施单位 | 娄底市房地产管理局<br>涟源市房地产管理局<br>冷水江市住房保障工作局<br>双峰县住房和城乡建设局                      |
| 本所             | 湖南晨晖律师事务所                                                                 |
| 利安达            | 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）                                                         |
| 中债资信           | 中债资信评估有限责任公司                                                              |
| 《专项审核报告》       | 由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《湖南省娄底市棚改专项债项目收益与融资自求平衡专项审核报告》（利安达专字[2019]京 A3005 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，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规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，并承担相应的法律责任。

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，该等材料、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发出了书面询问、备忘录，并取得了委托人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做出判断。

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，本不得用作其他目的。

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、本次债券的发行依据、额度及主体

#### 1、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》，“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 5.988 亿元在专项债券 244 亿元的可发行额度内。

#### 2、发行额度申请

湖南省娄底市 2019 年第一批棚户区改造专项债券募集资金规模为 5.988 亿元。其中娄底市市本级 3.58 亿元，涟源市 0.9 亿元，冷水江市 0.808 亿元，双峰县 0.70 亿元。

3、发行人：本次债券的发行人是湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

根据《信息披露文件》记载并经本所律师核查，《信息披露文件》包含了债券情况、区域情况、项目情况、财政经济情况、资金平衡等主要内容。

本所律师认为：发行人《信息披露文件》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，《信息披露文件》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。

## 二、本次债券投资项目的情况

根据 4 家项目主管部门、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，本次债券投资项目包含的 8 个项目的基本情况如下：

### （一）娄底市市本级棚户区改造项目

#### 1、娄底市狮子山区域棚户区改造项目（含涟钢南片区）

##### 1.1 项目概述

1.1.1 项目地址为娄底市大汉大道以南、涟水北街以北、甘桂北路以东区域、涟钢南片区至娄底三大桥区域范围。

1.1.2 项目建设场址规划总用地面积为 300 亩，项目建设涉及拆迁户 300 户。

1.1.3 本项目总投资规模为 39,967.45 万元，自有资金 9,967.45 万元，本项目拟发行债券 30,000.00 万元，拟于本次申请发行棚户区改造专项债券资金 9,520.00 万元。

##### 1.2 项目主管部门、实施单位

根据财政部、住房和城乡建设部《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），娄底市狮子山区域棚户区改造项目（含涟钢南片区）的项目主管部门、实施单位为娄底市房地产管理局。

根据娄底市事业单位登记管理局核发的事业单位法人证书，并经本所律师通过事业单位在线网（<http://gjsy.gov.cn>）核查，娄底市房地产管理局的基本情况如下：

|          |                                                                                       |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称       | 娄底市房地产管理局                                                                             |
| 统一社会信用代码 | 12431300006506053P                                                                    |
| 宗旨和业务范围  | 为人民群众提供房地产管理服务，商品房预售许可，房地产交易管理服务，危房安全鉴定，物业管理，白蚁防治灭治房屋租赁，房产测绘，档案管理查询，保障性住房建设、分配、运营管理等。 |

|       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 住所    | 娄底市长青中街 75 号                          |
| 法定代表人 | 彭希勇                                   |
| 经费来源  | 非财政补助                                 |
| 开办资金  | 9700 万元                               |
| 举办单位  | 娄底市住房和城乡建设局                           |
| 有效期   | 自 2018 年 03 月 21 日 至 2023 年 03 月 21 日 |

### 1.3 项目批复文件

1.3.1 2017 年 11 月 20 日，原娄底市规划局（现娄底市自然资源与规划局）出具建设项目选址意见书（选 TB2017022 号），该文件对本项目的建设地址、拟用地面积、用地红线等进行确认。

1.3.2 2017 年 11 月 21 日，原娄底市国土资源局（现娄底市自然资源与规划局）出具《关于娄底市狮子山区域棚户区改造项目的用地预审意见》（娄国土资预审字[2017]210 号），该文件对本项目的符合土地利用总体规划、拟用地面积、拟用地性质等进行确认。

1.3.3 2017 年 12 月 15 日，娄底市发展和改革委员会出具《关于娄底市狮子山区域棚户区改造项目的可行性研究报告的批复》（娄发改行审[2017]85 号），该文件对本项目建设的必要性、建设地点、主要建设内容与规模、项目实施单位、项目计划总投资和资金来源、项目建设周期等进行确认。

1.3.4 2017 年 12 月 29 日，本项目《建设项目环境影响登记表》在娄底市环境保护局完成备案（备案号：201743130200000071）。

1.3.5 2019 年 1 月 16 日，娄底市住房和城乡建设局、娄底市发展和改革委员会、娄底市财政局、娄底市房地产管理局等四部门发布《关于娄底市 2019 年保障性安居工程城市棚户区改造项目符合性评审结果的通知》（娄建发[2019]4 号），该文件确认本项目符合国家保障性安居工程城市棚户区改造相关政策。

1.3.6 2019 年 1 月 24 日，湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅、湖南省农业农村厅、湖南省国有资产监督管理委员会等六部门发布《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项目计划任务的通知》（湘建保[2019]17 号），该文件确认本

项目已经纳入国家棚户区改造项目。

1.3.7 2019 年 4 月 8 日，娄底市自然资源和规划局出具《娄底市狮子山区域棚户区改造项目相关地块规划条件说明》，该文件确认本项目用地进行规划控制的经济指标。

#### 1.4 项目收益与融资自求平衡

1.4.1 经利安达测算，本项目土地出让收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.83，可以实现收益与融资自求平衡。

## 2、娄底经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区（二）城中村改造项目

### 2.1 项目概述

2.1.1 项目地址为娄底经济技术开发区涟水河北岸金海岸片区(二)，吉星路以东，江龙路以南（含江龙路），涟水河以北，湘阳街以西的区域（包括仙人桥、高车、澄清社区）。

2.1.2 本项目总规划用地 147.47 亩，涉及拆迁安置棚户区居民 250 户。

2.1.3 本项目总投资规模为 22,500.00 万元，自有资金 8,500.00 万元，本项目拟发行债券 14,000.00 万元，拟于本次申请发行棚户区改造专项债券资金 9,520.00 万元。

### 2.2 项目主管部门、实施单位

根据财政部、住房和城乡建设部《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），娄底经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区（二）城中村改造项目的项目主管部门、实施单位为娄底市房地产管理局。

根据娄底市事业单位登记管理局核发的事业单位法人证书，并经本所律师通过事业单位在线网（<http://gjsy.gov.cn>）核查，娄底市房地产管理局的基本情况如下：

|          |                                                                                       |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称       | 娄底市房地产管理局                                                                             |
| 统一社会信用代码 | 12431300006506053P                                                                    |
| 宗旨和业务范围  | 为人民群众提供房地产管理服务，商品房预售许可，房地产交易管理服务，危房安全鉴定，物业管理，白蚁防治灭治房屋租赁，房产测绘，档案管理查询，保障性住房建设、分配、运营管理等。 |
| 住所       | 娄底市长青中街 75 号                                                                          |
| 法定代表人    | 彭希勇                                                                                   |
| 经费来源     | 非财政补助                                                                                 |
| 开办资金     | 9700 万元                                                                               |
| 举办单位     | 娄底市住房和城乡建设局                                                                           |
| 有效期      | 自 2018 年 03 月 21 日 至 2023 年 03 月 21 日                                                 |

### 2.3 项目批复文件

2.3.1 2015 年 10 月 15 日，原娄底市国土资源局（现娄底市自然资源与规划局）出具《关于娄底经济技术开发区 2015 年第三批次建设项目用地的预审意见》（娄国土资预审字[2015]22 号），该文件对本项目的符合土地利用总体规划、拟用地面积、拟用地性质等进行确认。

2.3.2 2017 年 7 月 10 日，娄底经济技术开发区发展和改革局出具《关于娄底经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区（二）城中村改造项目可行性研究报告的批复》（娄经开发改[2017]48 号），该文件对本项目建设的必要性、建设地点、主要建设内容与规模、项目实施单位、项目计划总投资和资金来源、项目建设周期等进行确认。

2.3.3 2019 年 1 月 16 日，娄底市住房和城乡建设局、娄底市发展和改革委员会、娄底市财政局、娄底市房地产管理局等四部门发布《关于娄底市 2019 年保障性安居工程城市棚户区改造项目符合性评审结果的通知》（娄建发[2019]4 号），该文件确认本项目符合国家保障性安居工程城市棚户区改造相关政策。

2.3.4 2019 年 1 月 24 日，湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅、湖南省农业农村厅、湖南省国有资产监

督管理委员会等六部门发布《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），该文件确认本项目已经纳入国家棚户区改造项目。

2.3.5 2019 年 4 月 8 日，娄底市自然资源和规划局出具《关于娄底经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区（二）城中村改造项目用地的说明》、《关于娄底经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区（二）城中村改造项目相关地块规划条件说明》，上述文件确认本项目用地符合土地利用规划要求及进行规划控制的经济指标。

## 2.4 项目收益与融资自求平衡

2.4.1 经利安达测算，本项目土地出让收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.81，可以实现收益与融资自求平衡。

# 3、娄底市万宝新区新家棚户区改造项目

## 3.1 项目概述

3.1.1 项目地址为娄底市万宝新区高丰路以东，大石山路以西，波月街以南区域内。

3.1.2 本项目总占地面积 173420 平方米（约 260 亩），涉及拆迁户数 250 户。

3.1.3 本项目总投资规模为 26,737.43 万元，自有资金 11,818.96 万元，本项目拟发行债券 14,918.47 万元，拟于本次申请发行棚户区改造专项债券资金 9,520.00 万元。

## 3.2 项目主管部门、实施单位

根据财政部、住房和城乡建设部《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），娄底市万宝新区新家棚户区改造项目的项目主管部门、实施单位为娄底市房地产管理局。

根据娄底市事业单位登记管理局核发的事业单位法人证书，并经本所律师通过事业单位在线网（<http://gjsy.gov.cn>）核查，娄底市房地产管理局的基本情况如

下:

|          |                                                                                               |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称       | 娄底市房地产管理局                                                                                     |
| 统一社会信用代码 | 12431300006506053P                                                                            |
| 宗旨和业务范围  | 为人民群众提供房地产管理服务, 商品房预售许可, 房地产交易管理服务, 危房安全鉴定, 物业管理, 白蚁防治灭治房屋租赁, 房产测绘, 档案管理查询, 保障性住房建设、分配、运营管理等。 |
| 住所       | 娄底市长青中街 75 号                                                                                  |
| 法定代表人    | 彭希勇                                                                                           |
| 经费来源     | 非财政补助                                                                                         |
| 开办资金     | 9700 万元                                                                                       |
| 举办单位     | 娄底市住房和城乡建设局                                                                                   |
| 有效期      | 自 2018 年 03 月 21 日 至 2023 年 03 月 21 日                                                         |

### 3.3 项目批复文件

3.3.1 2019 年 1 月 16 日, 娄底市住房和城乡建设局、娄底市发展和改革委员会、娄底市财政局、娄底市房地产管理局等四部门发布《关于娄底市 2019 年保障性安居工程城市棚户区改造项目符合性评审结果的通知》(娄建发[2019]4 号), 该文件确认本项目符合国家保障性安居工程城市棚户区改造相关政策。

3.3.2 2019 年 1 月 24 日, 湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅、湖南省农业农村厅、湖南省国有资产监督管理委员会等六部门发布《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项目计划任务的通知》(湘建保[2019]17 号), 该文件确认本项目已经纳入国家棚户区改造项目。

3.3.3 2019 年 4 月 8 日, 娄底市自然资源和规划局出具《娄底市万宝新区新家棚户区改造项目相关地块规划条件的说明》, 该文件确认本项目用地进行规划控制的经济指标。

3.3.4 2019 年 4 月 10 日, 娄底市发展和改革局出具《关于娄底市万宝新区新家棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(娄发改行审[2019]1 号), 该文件

对本项目建设的必要性、建设地点、主要建设内容与规模、项目实施单位、项目计划总投资和资金来源、项目建设周期等进行确认。

### 3.4 项目收益与融资自求平衡

3.4.1 经利安达测算,本项目土地出让收益对债券融资本息覆盖倍数为 3.37,可以实现收益与融资自求平衡。

## 4、 娄底市方石城中村棚户区改造项目

### 4.1 项目概述

4.1.1 项目地址为娄星区大科办事处方石村、水洋村及大埠桥办事处梨头村范围内。

4.1.2 本项目总规划用地 136.10 亩,项目建设涉及拆迁户 190 户。

4.1.3 本项目总投资规模为 39,809.66 万元,自有资金 20,809.66 万元,本项目拟发行债券 19,000.00 万元,拟于本次申请发行棚户区改造专项债券资金 7,240.00 万元。

### 4.2 项目主管部门、实施单位

根据财政部、住房和城乡建设部《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),娄底市狮子山区域棚户区改造项目(含涟钢南片区)的项目主管部门、实施单位为娄底市房地产管理局。

根据娄底市事业单位登记管理局核发的事业单位法人证书,并经本所律师通过事业单位在线网(<http://gjsy.gov.cn>)核查,娄底市房地产管理局的基本情况如下:

|          |                                                                                       |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称       | 娄底市房地产管理局                                                                             |
| 统一社会信用代码 | 12431300006506053P                                                                    |
| 宗旨和业务范围  | 为人民群众提供房地产管理服务,商品房预售许可,房地产交易管理服务,危房安全鉴定,物业管理,白蚁防治灭治房屋租赁,房产测绘,档案管理查询,保障性住房建设、分配、运营管理等。 |

|       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 住所    | 娄底市长青中街 75 号                          |
| 法定代表人 | 彭希勇                                   |
| 经费来源  | 非财政补助                                 |
| 开办资金  | 9700 万元                               |
| 举办单位  | 娄底市住房和城乡建设局                           |
| 有效期   | 自 2018 年 03 月 21 日 至 2023 年 03 月 21 日 |

#### 4.3 项目批复文件

4.3.1 2019 年 1 月 16 日，娄底市住房和城乡建设局、娄底市发展和改革委员会、娄底市财政局、娄底市房地产管理局等四部门发布《关于娄底市 2019 年保障性安居工程城市棚户区改造项目符合性评审结果的通知》（娄建发[2019]4 号），该文件确认本项目符合国家保障性安居工程城市棚户区改造相关政策。

4.3.2 2019 年 1 月 24 日，湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅、湖南省农业农村厅、湖南省国有资产监督管理委员会等六部门发布《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），该文件确认本项目已经纳入国家棚户区改造项目。

4.3.3 2019 年 4 月 3 日，娄底市发展和改革委员会出具《娄底市发展和改革委员会关于娄底市方石城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（娄发改行审[2019]19 号），该文件对本项目建设的必要性、建设地点、主要建设内容与规模、项目实施单位、项目计划总投资和资金来源、项目建设周期等进行确认。

4.3.4 2019 年 4 月 8 日，娄底市自然资源和规划局出具《关于娄底市 2017 年第十批次用地项目中出让地块规划技术指标的说明》，该文件确认本项目用地进行规划控制的经济指标。

#### 4.4 项目收益与融资自求平衡

4.4.1 经利安达测算，本项目土地出让收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.59，可以实现收益与融资自求平衡。

### （二）涟源市棚户区改造项目

## 1、涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目

### 1.1 项目概述

1.1.1 项目地址为涟源市涟水河以东、涟水河以南、车站路以北，光文片区。

1.1.2 项目建设场址规划占地面积为 216.3 亩，征收房屋涉及居民户数 530 户。

1.1.3 本项目总投资规模为 31,404.00 万元，自有资金 19,404.00 万元，本项目拟发行债券 12,000.00 万元，拟于本次申请发行棚户区改造专项债券资金 9,000.00 万元。

### 1.2 项目主管部门、实施单位

根据财政部、住房和城乡建设部《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），涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目的部门主管部门、实施单位为涟源市房地产管理局。

根据涟源市事业单位登记管理局核发的事业单位法人证书，并经本所律师通过事业单位在线网（<http://gjsy.gov.cn>）核查，涟源市房地产管理局的基本情况如下：

|          |                                                                                         |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称       | 涟源市房地产管理局                                                                               |
| 统一社会信用代码 | 12431382447210733N                                                                      |
| 宗旨和业务范围  | 贯彻执行国家房地产法律法规，研究制定全市房地产发展规划，产权产籍管理，房地产市场管理，房地产价格评估，城镇房屋安全鉴定和拆迁管理，市管公房的修缮与经营管理，指导城镇住宅建设。 |
| 住所       | 涟源市交通路 67 号                                                                             |
| 法定代表人    | 周建文                                                                                     |
| 经费来源     | 全额拨款                                                                                    |
| 开办资金     | 600 万元                                                                                  |
| 举办单位     | 涟源市住房和城乡建设局                                                                             |
| 有效期      | 自 2017 年 06 月 16 日 至 2022 年 06 月 16 日                                                   |

### 1.3 项目批复文件

1.3.1 涟源市规划局于 2019 年 3 月 25 日出具建设项目选址意见书(建规[选]字第(2019)XZ03067 号)、于 2019 年 4 月 2 日核发建设用地规划许可证(建规[地]字第(2019)YD04024 号),上述文件对本项目的建设地址、用地面积、用地红线等进行确认。

1.3.2 2018 年 12 月 5 日,涟源市发展和改革局出具《关于涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(涟发改革[2018]106 号),该文件对本项目建设的必要性、建设地点、主要建设内容与规模、项目实施单位、项目计划总投资和资金来源、项目建设周期等进行确认。

1.3.3 2019 年 4 月 3 日,本项目《建设项目环境影响登记表》在涟源市环境保护局完成备案(备案号:201943138200000031)。

1.3.4 2019 年 1 月 24 日,湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅、湖南省农业农村厅、湖南省国有资产监督管理委员会等六部门发布《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),该文件确认本项目已经纳入国家棚户区改造项目。

### 1.4 项目收益与融资自求平衡

1.4.1 经利安达测算,本项目土地出让收益对债券融资本息覆盖倍数为 2.12,可以实现收益与融资自求平衡。

## (三)冷水江市棚户区改造项目

### 1、冷水江市罗家山城市棚户区改造项目

#### 1.1 项目概述

1.1.1 项目地址为冷水江市沙塘湾街道办事处。

1.1.2 项目总规划用地 318.36 亩,涉及拆迁安置棚户区居民 200 户。

1.1.3 本项目总投资规模为 34,485.00 万元,自有资金 6,985.00 元,本项目拟发行债券 27,500.00 万元,拟于本次申请发行棚户区改造专项债券资金 8,080.00 万元。

## 1.2 项目主管部门、实施单位

根据财政部、住房和城乡建设部《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），冷水江市罗家山城市棚户区改造项目的项目主管部门、实施单位为冷水江市住房保障工作局。

根据冷水江市事业单位登记管理局核发的事业单位法人证书，并经本所律师通过事业单位在线网（<http://gjsy.gov.cn>）核查，冷水江市住房保障工作局的基本情况如下：

|          |                                                                                             |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称       | 冷水江市住房保障工作局                                                                                 |
| 统一社会信用代码 | 2431381584943052F                                                                           |
| 宗旨和业务范围  | 负责廉租住房和经济适用住房以及棚户区改造、公租房、安置性用房的立项、报批、建设、管理等工作；负责租赁补贴发放，实物配租等工作；建立和完善住房保障管理制度；完成上级交给的其它工作任务。 |
| 住所       | 冷水江市梯都南路 12 号                                                                               |
| 法定代表人    | 段易彬                                                                                         |
| 经费来源     | 财政补助 (全额拨款)                                                                                 |
| 开办资金     | 3 万元                                                                                        |
| 举办单位     | 冷水江市房地产管理局                                                                                  |
| 有效期      | 自 2016 年 07 月 19 日 至 2021 年 07 月 19 日                                                       |

## 1.3 项目批复文件

1.3.1 2018 年 12 月 18 日，冷水江市规划局出具建设项目选址意见书（冷归选字第 T201812003 号），该文件对本项目的建设地址、用地面积、用地红线等进行确认。

1.3.2 2018 年 12 月 25 日，冷水江市发展和改革局出具《关于冷水江市罗家山城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（冷发改办[2018]70 号），该文件对本项目建设的必要性、建设地点、主要建设内容与规模、项目实施单位、项

目计划总投资和资金来源、项目建设周期等进行确认。

1.3.3 2019 年 4 月 2 日，本项目《建设项目环境影响登记表》在冷水江市环境保护局完成备案（备案号：201943138100000010）。

1.3.4 2019 年 1 月 24 日，湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅、湖南省农业农村厅、湖南省国有资产监督管理委员会等六部门发布《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），该文件确认本项目已经纳入国家棚户区改造项目。

#### 1.4 项目收益与融资自求平衡

1.4.1 经利安达测算，本项目土地出让收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.95，可以实现收益与融资自求平衡。

### （四）双峰县棚户区改造项目

#### 1、双峰县东华棚户区改造项目

##### 1.1 项目概述

1.1.1 项目地址为双峰县双兴路以南、有恒路以北、迎宾路以东、富厚路以西区域范围。

1.1.2 项目总规划用地项目总用地面积为 206.79 亩。项目建设涉及拆迁户 700 户，其中货币补偿 530 户，新建 170 户。

1.1.3 本项目总投资规模为 30,347.60 万元，自有资金 18,347.00 万元，本项目拟发行债券 12,000.00 万元，拟于本次申请发行棚户区改造专项债券资金 5,100.00 万元。

##### 1.2 项目主管部门、实施单位

根据财政部、住房和城乡建设部《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），双峰县东华棚户区改造项目的项目主管部门、实施单位为双峰县住房和城乡建设局。

根据双峰县机构编制委员会核发的统一社会信用代码证书，并经本所律师通

过事业单位在线网 (<http://gjsy.gov.cn>) 核查, 双峰县住房和城乡建设局的基本情况如下:

|          |                    |
|----------|--------------------|
| 名称       | 双峰县住房和城乡建设局        |
| 统一社会信用代码 | 11431321763279126H |
| 机构性质     | 机关                 |
| 机构地址     | 双峰县永丰镇城中北路         |
| 负责人      | 王业兵                |
| 颁发日期     | 2017 年 8 月 16 日    |
| 赋码机构     | 双峰县机构编制委员会办公室      |

### 1.3 项目批复文件

1.3.1 2017 年 11 月 22 日, 双峰县规划局出具建设项目选址意见书 (双规经开建规[选]字第 A1711005 号), 该文件对本项目的建设地址、用地面积、用地红线等进行确认。

1.3.2 2017 年 11 月 20 日, 双峰县国土资源局出具《关于双峰县东华棚户区改造项目用地预审意见》(双国土资预审字[2017]39 号), 该文件对本项目的符合土地利用总体规划、拟用地面积、拟用地性质等进行确认。

1.3.3 2017 年 11 月 26 日, 双峰县发展和改革局出具《关于双峰县东华棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(双发改行审[2018]130 号), 该文件对本项目建设的必要性、建设地点、主要建设内容与规模、项目实施单位、项目计划总投资和资金来源、项目建设周期等进行确认。

1.3.4 2017 年 11 月 21 日, 本项目《建设项目环境影响登记表》在双峰县环境保护局完成备案 (备案号: 201743132100000087)。

1.3.5 2019 年 1 月 24 日, 湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅、湖南省农业农村厅、湖南省国有资产监督管理委员会等六部门发布《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), 该文件确认本项目已经纳入国家棚户区改造项目。

### 1.4 项目收益与融资自求平衡

1.4.1 经利安达测算,本项目土地出让收益对债券融资本息覆盖倍数为 3.55,可以实现收益与融资自求平衡。

## 2、双峰县城河中河城市棚户区改造项目

### 2.1 项目概述

2.1.1 项目地址为双峰县永丰镇井湾路以东、归朴街以南、八本街以北、园艺路以西区域范围。

2.1.2 本项目占地面积 53998 平方米(合约合 81.08 亩),项目建设涉及拆迁户 430 户。

2.1.3 本项目总投资规模为 21,385.64 万元,自有资金 19,185.64 万元,本项目拟发行债券 2,200.00 万元,拟于本次申请发行棚户区改造专项债券资金 1,900.00 万元。

### 2.2 项目主管部门、实施单位

根据财政部、住房和城乡建设部《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),双峰县城河中河城市棚户区改造项目的项目主管部门、实施单位为双峰县住房和城乡建设局。

根据双峰县机构编制委员会核发的统一社会信用代码证书,并经本所律师通过事业单位在线网(<http://gjsy.gov.cn>)核查,双峰县住房和城乡建设局的基本情况如下:

|          |                    |
|----------|--------------------|
| 名称       | 双峰县住房和城乡建设局        |
| 统一社会信用代码 | 11431321763279126H |
| 机构性质     | 机关                 |
| 机构地址     | 双峰县永丰镇城中北路         |
| 负责人      | 王业兵                |
| 颁发日期     | 2017 年 8 月 16 日    |
| 赋码机构     | 双峰县机构编制委员会办公室      |

### 2.3 项目批复文件

2.3.1 2019年3月29日，双峰县规划局出具《双峰县城河中河城市棚户区改造项目用地规划条件通知书》（双规条函[2019]7号），该文件对本项目的建设地址、用地面积、用地红线等进行确认。

2.3.2 2019年1月10日，双峰县国土资源局出具《关于双峰县城河中河棚户区改造项目用地预审意见》（双国土资预审字[2019]1号），该文件对本项目的符合土地利用总体规划、拟用地面积、拟用地性质等进行确认。

2.3.3 2019年3月12日，双峰县发展和改革局出具《双峰县发展和改革局关于双峰县城河中河城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（双发改行审[2019]23号），该文件对本项目建设的必要性、建设地点、主要建设内容与规模、项目实施单位、项目计划总投资和资金来源、项目建设周期等进行确认。

2.3.4 2019年1月18日，双峰县环境保护局出具《关于双峰县城河中河城市棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（双环评[2019]9号），该文件同意本项目按项目实施单位双峰县国有土地房屋征收管理局提交的《双峰县城河中河城市棚户区改造项目环境影响报告表》中所列的建设项目的性质、规模、地点以及环境保护措施实施建设。

2.3.5 2019年1月24日，湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅、湖南省农业农村厅、湖南省国有资产监督管理委员会等六部门发布《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），该文件确认本项目已经纳入国家棚户区改造项目。

## 2.4 项目收益与融资自求平衡

2.4.1 经利安达测算，本项目土地出让收益对债券融资本息覆盖倍数为1.71，可以实现收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：本次债券投资项目共涉及“娄底市狮子山区域棚户区改造项目（含涟钢南片区）、娄底经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区（二）城中村改造项目、娄底市万宝新区新家棚户区改造项目、娄底市方石城中村棚户区改造项目、涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目、冷水江市罗家山城市棚户区改造项目、双峰县东华棚户区改造项目、双峰县城河中河城市棚

户区改造项目”，该8个棚户区改造项目均已通过有关单位的项目符合性审查，已列入国家棚户区改造计划。

### 三、信息披露文件

#### 1、专项评估报告

利安达针对本次专项债券项目出具《专项审核报告》[利安达专字（2019）京 A3005 号]，利安达认为：本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，预计土地出让产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，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。

#### 2、评级报告

中债资信为对本次债券进行信用评级并出具《评级报告》。本次债券的信用等级为 AAA。

### 四、中介服务机构

#### 1、会计师事务所

利安达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》。

利安达会计师事务所现持有北京市工商行政管理局朝阳分局于 2018 年 12 月 19 日核发的统一社会信用代码为 911101050805090096 的《营业执照》，现持有北京市财政局于 2018 年 1 月 17 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11000154）。

本所律师认为：利安达系依法成立且合法存续的会计师事务所，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执业会计师均具备相应的从业资格。

## 2、律师事务所

湖南晨晖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7月3日核发的统一社会信用代码为3143000088740235XG的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：湖南晨晖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；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

## 3、评级机构

为发行本次债券，发行人聘请中债资信对本次债券进行信用评级并出具《评级报告》。

中债资信持有北京市工商行政管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为911100005603970936），根据中国银行间市场交易商协会发布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》以及中国人民银行金融市场司发布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》，经核查，中债资信可以为本次债券进行信用评级。

本所律师认为：中债资信系经批准依法设立且合法存续的信用评级公司，具备为本次债券发行出具信用评级的资质。

## 五、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1、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），本次债券投资项目均已列入国家棚户区改造计划。

2、本次债券投资项目的 4 家项目主管部门、实施单位均系经批准登记的机关或事业单位法人，具备本次债券对应棚户区改造项目的管理资格及实施能力。

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会计师事务所、律师事务所、信用评级机构均具备相应的从业资质。

5、本次债券投资项目已通过本所合法性审查，本次债券发行的投资项目具备准入条件。

本法律意见书一式陆份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《湖南晨晖律师事务所关于湖南省娄底市 2019 年第一批棚户区改造专项债券之法律意见书》签字盖章页。）



负责人：

刘俊生

刘俊生

经办律师：

李顺

李顺

经办律师：

黄凯

黄凯

签署日期：2019 年 4 月 17 日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 3143000088740235XG

湖南晨晖

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:

湖南省司法厅

发证日期:

2018年 07月 03日

执业机构 湖南晨晖律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14313200710203959

法律职业资格  
或律师资格证号 B20054313220007

发证机关



发证日期 2018年 07月 30日



持证人 李顺

性 别 男

身份证号 43250119800915501X

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。



中华人民共和国司法部



# 中华人民共和国 律师执业证

Lawyer's License  
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制



本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。



中华人民共和国司法部



# 中华人民共和国 律师执业证

Lawyer's License  
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

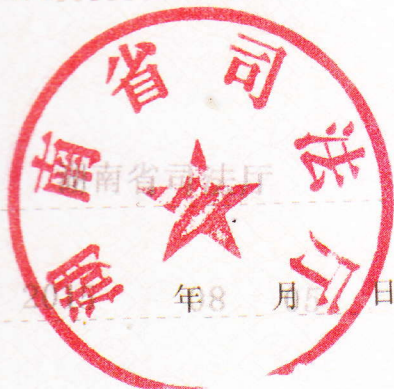
执业机构 湖南晨晖律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14313201510802951

法律职业资格  
或律师资格证号 A20134313021110

发证机关



发证日期 2015年8月11日



持证人 黄凯

性别 男

身份证号 44082319900821083X