

上海建纬（长沙）律师事务所关于  
湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券  
之

# 法律意见书





## 目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明事项	3
第二部分 正文	5
一、本次债券发行的基本情况	5
（一）基本情况	5
（二）发行主体	5
二、本次债券发行对应的投资项目	5
（一）长沙市本级棚户区改造项目	5
1、长沙市岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目	6
2、长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）	7
3、西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	7
4、长沙市芙蓉区隆平新区张公岭村城中村改造项目	9
（二）长沙市望城区棚户区改造项目	9
1、靖港棚户区改造项目（续建）	10
（三）长沙市浏阳市棚户区改造项目	11
1、城东片区（二期）	11
（四）长沙市宁乡市棚户区改造项目	12
1、宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期	12
第三部分 本次债券发行文件	15
一、信息披露文件	15
二、专项评价报告	15
第四部分 中介服务机构	16
一、湖南华辉会计师事务所有限责任公司	16
二、中债资信评估有限责任公司	16
三、上海建纬（长沙）律师事务所	16
第五部分 本次债券发行的法律风险	18
一、政策环境风险	18
二、项目运营管理风险	18
三、土地规划性质变动风险	18
四、项目收益风险	18
五、利率风险	18
第六部分 法律意见	19
附件	21
一、相关法律规定	21
二、资质证书	23

**上海建纬（长沙）律师事务所**  
**关于湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券之**  
**法律意见书**

**长沙市财政局：**

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、财政部 住房城乡建设部联合印发的《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）、住房和城乡建设部 国家发展和改革委员会 财政部 国土资源部 农业部 国务院国有资产监督管理委员会 国家林业局《关于做好棚户区调查摸底和 2018-2020 年改造计划的通知》（建保函【2017】49 号）、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 湖南省国土资源厅 湖南省农业委员会《关于规范棚户区界定标准和审批程序的通知》（湘建保【2016】138 号）以及相关法律的规定，受贵局委托，上海建纬（长沙）律师事务所（以下简称“本所”）为湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券（以下简称“本次债券”）项目提供专项法律服务。本所及服务律师遵循诚实、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：

<b>本次债券</b>	湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券
<b>本次债券发行主体/ 发行人</b>	湖南省人民政府
<b>委托人</b>	长沙市财政局
<b>湘建保函 【2018】330 号文</b>	《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于第二次调整 2018 部分棚户区改造项目的通知》（湘建保函【2018】330 号）
<b>湘建保 【2019】17 号文</b>	《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）

### 二、律师声明事项

1、本所律师依据委托人、长沙市城市人居环境局、7 个项目单位以及其他委托人指定机构提供的相关文件、图表、数据等资料，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，在以上资料确保真实性的前提下，本所律师如实记载相关法律事实，对委托事宜的合法性进行了充分审查，并就法律意见承担相应法律责任。本所律师不对委托人、长沙市城市人居环境局、7 个项目单位以及其他委托人指定机构提供的相关文件、图表、数据等资料的真实性负责。

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发出了书面询问，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、本次债券发行的基本情况

#### （一）基本情况

根据《湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目预期收益和融资平衡方案》，湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券发行规模为 49,660.00 万元，其中 5 年期发行规模为 35,360.00 万元，7 年期发行规模为 14,300.00 万元。本次专项债包含长沙市本级 27,840.00 万元，望城区 5,560.00 万元，浏阳市 9,300.00 万元，宁乡市 6,960.00 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 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 4.966 亿元在专项债务限额 677 亿元的可发行额度内。

#### （二）发行主体

本次债券的发行人为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

### 二、本次债券发行对应的投资项目

#### （一）长沙市本级棚户区改造项目

本次发行专项债券的长沙市本级棚户区改造项目共 4 个，发行金额 27,840.00 万元。其中，天心区黑石村城中村改造项目（二期）对应的专项债期限为 7 年，其余 3 个项目对应的专项债期限为 5 年。具体情况如下：

单位：平方米、万元

序号	项目名称	四至范围	项目总投资	本次拟发债额度
1	岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目	联丰村片区，位于三环线以北，云栖路以南，含浦大道以西；白鹤片区，位于云栖路以北，含浦大道以西。	82,110.00	8,000.00
2	天心区黑石村城中村改造项目（二期）	本项目东至新姚路，西依湘江景观带，北至志清路，南至炮兵学院。	185,588.66	7,340.00
3	西文庙坪周边零星地块棚户	本项目四至范围东起步行街、南接城南西路、西至湘江大道、北邻人民西路。	446398.00	6,500.00

序号	项目名称	四至范围	项目总投资	本次拟发债额度
	区改造项目			
4	芙蓉区隆平新区张公岭村城中村改造项目	马坡岭街道张公岭村	86,645.53	6,000.00
	合 计		800742.19	27,840.00

## 1、长沙市岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目

### (1) 项目概况

根据《长沙市岳麓区发展和改革局关于岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（岳发改投字【2019】38号），本项目涉及征地拆迁面积 1152 亩，总用地面积 9631.69 平方米，总建筑面积 29623.11 平方米，项目总投资 82,110 万元。

### (2) 项目业主情况

根据《长沙市岳麓区发展和改革局关于岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目立项的批复》（岳发改投字【2019】11号），项目单位为长沙岳麓科技产业园管理委员会。登记信息如下：

名称：长沙岳麓科技产业园管理委员会；

统一社会信用代码：1243010474838143XQ；

法定代表人：黄燕；

注册资本：31 万元人民币；

成立日期：2002 年；

举办单位：长沙市岳麓区人民政府办公室

登记机关：长沙市岳麓区事业单位登记管理局；

住所：长沙市岳麓区含浦镇联丰社区；

经营范围：负责园区的总体规划的制定和具体实施基础设施建设，项目引进和实施，招商引资，园内土地二级市场经营，企业管理和协调服务等工作。

### (3) 项目审批情况

#### A、立项批复：

《长沙市岳麓区发展和改革局关于岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目立项的批复》（岳发改投字【2019】11号）。

#### B、可研批复：

《长沙市岳麓区发展和改革局关于岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（岳发改投字【2019】38号）。

#### C、棚改计划：

《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），本项目30户已纳入棚改计划。

## 2、长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）

### （1）项目概况

根据长沙市天心区发展和改革局《关于长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（天发改投资【2019】11号），本项目拟用地总面积433.76亩，项目总投资185,588.66万元。

### （2）项目业主情况

根据长沙市天心区发展和改革局《关于长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）的立项批复》（天发改【2019】27号），项目单位为长沙天悦投资有限公司。登记信息如下：

名称：长沙天悦投资有限公司；

统一社会信用代码：91430100687426269J；

法定代表人：谢毅；

注册资本：214687万元人民币；

成立日期：2009年；

类型：有限责任公司（国有控股）；

登记机关：长沙市工商管理局；

住所：湖南省长沙市天心区雀园路568号；

经营范围：为农业产业化及基础设施投资、房地产开发、建筑装饰材料、五金水暖器材、计算机软硬件的销售、土地整理。

### （3）项目审批情况

#### A、立项批复：

《关于长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）的立项批复》（天发改【2019】27号）。

#### B、可研批复：

《关于长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（天发改投资【2019】11号）。

#### C、棚改计划：

根据《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于第二次调整2018部分棚户区改造项目的通知》（湘建保函【2018】330号）以及《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），本项目150户已纳入棚改计划。

## 3、西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目

### （1）项目概况

根据《长沙市发展和改革委员会关于天心区西文庙坪周边地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（长发改【2015】743号），项目的改造共涉及约3220户。

项目总投资为 446398.00 万元。

## **(2) 项目业主情况**

根据《长沙市发展和改革委员会关于天心区西文庙坪周边地块棚户区改造项目立项的批复》（长发改【2015】636 号），项目单位为长沙市天心棚改投资有限责任公司。该公司工商登记信息如下：

统一社会信用代码：91430100397566968Q；

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

法定代表人：邹仕斌；

注册资本：5000 万元人民币；

成立日期：2014 年 6 月 13 日；

登记机关：长沙市工商行政管理局

住所：湖南省长沙市天心区南湖路 56 号顺安大厦 4 楼；

经营范围：天心区区域范围内棚户区、旧城区改造建设的投资；房地产开发、城镇化建设。（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）

## **(3) 项目审批情况**

### **A、立项批复：**

《长沙市发展和改革委员会关于天心区西文庙坪周边地块棚户区改造项目立项的批复》（长发改【2015】636 号）。

### **B、可研批复：**

《长沙市发展和改革委员会关于天心区西文庙坪周边地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（长发改【2015】743 号）。

### **C、征收文件：**

《长沙市天心区城市房屋征收和补偿管理办公室关于西文庙坪周边地块棚户区改造项目（A1 地块）房屋征收范围公告》（2017 年 3 月 31 日）；

《长沙市天心区城市房屋征收和补偿管理办公室关于西文庙坪周边地块棚户区改造项目（A2 地块）房屋征收范围公告》（2017 年 3 月 31 日）；

《长沙市天心区城市房屋征收和补偿管理办公室关于西文庙坪周边地块棚户区改造项目（A3 地块）房屋征收范围公告》（2017 年 3 月 31 日）；

《长沙市天心区城市房屋征收和补偿管理办公室关于西文庙坪周边地块棚户区改造项目（A4 地块）房屋征收范围公告》（2017 年 3 月 31 日）；

《长沙市天心区城市房屋征收和补偿管理办公室关于西文庙坪周边地块棚户区改造项目（A5 地块）房屋征收范围公告》（2017 年 3 月 31 日）。

### **D、环评文件：**

《长沙市环境保护局关于西文庙坪周边地块棚户区改造项目环境影响登记表审批意见》（编号：2015-D-96）。

### **E、棚改计划：**

根据《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于第二次调整 2018 部分棚户区改造项目的通知》（湘建保函【2018】330 号）以及《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)，本项目 308 户已纳入棚改计划。

#### 4、长沙市芙蓉区隆平新区张公岭村城中村改造项目

##### (1) 项目概况

根据《芙蓉区发展和改革局关于张公岭村城中村改造项目可行性研究报告的批复》(天发改投资【2018】68 号)，本项目拟用地总面积 105 亩，项目总投资 86,645.53 万元。

##### (2) 项目业主情况

根据《芙蓉区发展和改革局关于同意芙蓉区张公岭村城中村改造项目立项的批复》(天发改【2018】61 号)，项目单位为长沙市芙蓉区住房保障局。该局登记信息如下：

名称：长沙市芙蓉区住房保障局；

统一社会信用代码：12430102444923068U；

法定代表人：李远书；

经费来源：财政补助（全额）；

开办资金：人民币 925 万元；

举办单位：长沙市芙蓉区人民政府；

登记机关：长沙市芙蓉区事业单位登记管理局；

住所：长沙市芙蓉区马王堆中路 248 号；

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务，房屋管理、安全管理等及相关社会服务。

##### (3) 项目审批情况

###### A、立项批复：

《芙蓉区发展和改革局关于同意芙蓉区张公岭村城中村改造项目立项的批复》(天发改【2018】61 号)。

###### B、可研批复：

《芙蓉区发展和改革局关于张公岭村城中村改造项目可行性研究报告的批复》(天发改投资【2018】68 号)。

###### C、棚改计划：

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)，本项目 111 户已纳入棚改计划。

#### (二) 长沙市望城区棚户区改造项目

本次发行专项债券的长沙市望城区棚户区改造项目共 1 个，本次债券发行金额 5560 万元，期限 5 年。具体情况如下：

单位：平方米、万元

序号	项目名称	四至范围	项目总投资	本次拟发债额度
1	靖港棚户区改造项目（续建）	望城区靖港镇（北至洩水堤，东至少先路，南至同仁堤与兴农堤，西至小义塘）	12,000.00	5,560.00
	合计		12,000.00	5,560.00

## 1、靖港棚户区改造项目（续建）

### （1）项目概况

根据《长沙市望城区发展和改革局关于靖港棚户区改造项目（续建）可行性研究报告的批复》（望发改审【2019】704号），本项目总用地93.7亩，涉及拆迁户120户，拆迁房屋总建筑面积12800平方米，全部采取货币补偿方式安置。项目总投资12,000.00万元。

### （2）项目业主情况

根据《长沙市望城区发展和改革局关于靖港棚户区改造项目（续建）立项的批复（望发改审【2019】118号）》，项目建设单位为长沙市望城区文化旅游投资发展有限公司。该公司工商登记信息如下：

统一社会信用代码：91430122MA4L54925K；

类型：有限责任公司（国有独资）；

法定代表人：陈际明；

注册资本：10000万元人民币；

成立日期：2016年6月22日；

登记机关：长沙市望城区食品药品监督管理局；

住所：长沙市望城区雷锋北大道1688号行政中心10楼；

经营范围：生态农业旅游投资；旅游景区规划设计、开发、管理；旅游管理服务；市场营销策划服务；文化活动的组织与策划；项目投资；项目策划；市际旅游客运；城市基础设施建设；城乡基础设施建设；省际旅游客运；商品信息咨询；工艺品零售；基础设施投资；公共交通基础设施建设；文化旅游产业投资与管理；农产品、食品的销售；陶瓷、文化产品、食品的研发。（以上涉及投资类经营范围均不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）（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）

### （3）项目审批情况

#### A、立项批复：

《长沙市望城区发展和改革局关于靖港棚户区改造项目（续建）立项的批复（望发改审【2019】118号）》。

#### B、可研批复：

《长沙市望城区发展和改革局关于靖港棚户区改造项目（续建）可行性研究

报告的批复》（望发改审【2019】704号）。

**C、环评文件：**

《环境影响力登记表》（备案号：201943011200000031）。

**D、棚改计划：**

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），本项目 120 户已纳入棚改计划。

**（三）长沙市浏阳市棚户区改造项目**

本次发行专项债券的长沙市浏阳市棚户区改造项目共 1 个，本次债券发行金额 9300 万元，期限 5 年。具体情况如下：

单位：平方米、万元

序号	项目名称	四至范围	项目总投资	本次拟发债额度
1	城东片区（二期）	城东片区境内，起于天马大桥，止于复兴路，南临浏阳河中路，北至翠园路。	27,300.00	9,300.00
合 计			27,300.00	9,300.00

**1、城东片区（二期）**

**（1）项目概况**

根据《浏阳市发展和改革局关于城东片区（二期）项目可行性研究报告的批复》（浏发改投【2019】23 号），项目建设内容为域内房屋拆迁 21000 平方米，拆迁货币补偿 70 户。项目总投资 27,300.00 万元。

**（2）项目业主情况**

根据《浏阳市发展和改革局关于浏阳市城东片区（二期）项目立项的批复》（浏发改前期【2019】2 号），项目建设单位浏阳市城市建设集团有限公司。该公司工商登记信息如下：

统一社会信用代码：9143018171211505XM；

类型：有限责任公司（国有独资）；

法定代表人：熊文；

注册资本：100000 万元人民币；

成立日期：1999 年 4 月 1 日；

登记机关：浏阳市市场和质量监督管理局；

住所：浏阳市人民东路 60 号；

经营范围：城市基础设施项目的投资开发建设（以自有资产进行投资；不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务），房地产开发经营（限子公司经营；建筑材料销售（不含硅酮胶，不含危险化学品）；工程项目技术咨询及营销策划；园林绿化工程施工（限子公司经营）；城建广告

（不含固定形式印刷品广告）；城市规划内土地收购储备、开发经营；大围山旅游区土地收购储备、开发经营（限分公司经营）；体育项目经营；旅游景区、景点开发管理；旅游基础设施的投资开发建设，旅游产品开发销售（不含专营专控产品），旅游信息咨询服务。（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）

### （3）项目审批情况

#### A、立项批复：

《浏阳市发展和改革局关于浏阳市城东片区（二期）项目立项的批复》（浏发改前期【2019】2号）。

#### B、可研批复：

《浏阳市发展和改革局关于城东片区（二期）项目可行性研究报告的批复》（浏发改投【2019】23号）。

#### C、环评批复：

《浏阳市环境保护局关于“城东片区棚改（二期）项目”的审查意见》（2019年2月15日）。

#### D、用地审批：

《浏阳市国土资源局关于浏阳市城东片区棚改（二期）项目用地审查意见》（编号：【2019】17号）。

#### E、规划文件：

《浏阳市城乡规划局关于浏阳市城东片区棚改（二期）项目规划选址的审查意见》（编号：【2019】9号）。

#### F、棚改计划

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），本项目70户已纳入棚改计划。

### （四）长沙市宁乡市棚户区改造项目

本次发行专项债券的长沙市宁乡市棚户区改造项目共1个，本次债券发行金额6960万元，期限7年。具体情况如下：

单位：平方米、万元

序号	项目名称	四至范围	项目总投资	本次拟发债额度
1	东沔溪片区棚户区改造项目一期	西至文书路，东至东沔路，北至一环北路，南至龙溪路。	150,000.00	6,960.00
合 计			150,000.00	6,960.00

#### 1、宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期

##### （1）项目概况

根据宁乡市发展和改革局《关于宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（宁发改审【2019】15号），项目建设内容为域内房屋拆迁

12000 平方米，拆迁货币补偿 500 户。项目总投资约 150,000.00 万元。

### **(2) 项目业主情况**

根据宁乡市发展改革局《关于宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期立项的批复》（宁发改投【2018】382 号），项目建设单位为宁乡市国资投资控股集团有限公司。该公司工商登记信息如下：

统一社会信用代码：91430124740606737U；

类型：有限责任公司（国有独资）；

法定代表人：曾辉；

注册资本：200000 万元人民币；

成立日期：2002 年 7 月 11 日；

登记机关：宁乡市市场监督管理局；

住所：宁乡市玉潭街道香山社区玉潭中路 141；

经营范围：水利工程建设、水资源综合利用开发；新农村建设。（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）

### **(3) 项目审批情况**

#### **A、立项批复：**

宁乡市发展改革局《关于宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期立项的批复》（宁发改投【2018】382 号）。

#### **B、可研批复：**

宁乡市发展改革局《关于宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（宁发改审【2019】15 号）。

#### **C、规划文件：**

湖南省宁乡市城乡规划服务办公室《关于宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期选址意见》（宁规【城区】选 R201901 号）。

#### **D、棚改计划：**

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），本项目 500 户已纳入棚改计划。

综上，本所律师认为：

根据财政部 住房城乡建设部联合印发的《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）、住房和城乡建设部 国家发展和改革委员会 财政部 国土资源部 农业部 国务院国有资产监督管理委员会 国家林业局《关于做好棚户区调查摸底和 2018-2020 年改造计划的通知》（建保函【2017】49 号）、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 湖南省国土资源厅 湖南省农业委员会《关于规范棚户区界定标准和审批程序的通知》（湘建保【2016】138 号）等相关法律法规规定，上述长沙市本级、长沙市望城区、长沙市浏阳市以

及长沙市宁乡市等 7 个棚户区改造项目相应户数已纳入棚户区改造项目计划，并取得立项批复等政府相关审批文件。上述 7 个棚改区改造项目由 7 家业主单位承接，上述业主单位均依法成立。上述 7 家业主单位均经政府发改部门确认，且未违反相关法律规定。

### 第三部分 本次债券发行文件

#### 一、信息披露文件

根据《湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目预期收益和融资平衡方案》，该信息披露文件包含项目概况、经济社会效益分析、项目投资估算及资金筹措方案、预期收益、融资平衡方案、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门责任等方面内容。

#### 二、专项评价报告

根据《湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于湖南省长沙市 2019 年第二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》（华辉专审字（2019）第 172 号）显示：在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券棚户区改造项目，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。

综上，本所律师认为：

根据财政部 住房城乡建设部联合印发的《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）等相关法律规定，在《湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目预期收益和融资平衡方案》以及《湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于湖南省长沙市 2019 年第二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》（华辉专审字（2019）第 172 号）合法、准确的前提下，本次发行棚户区改造专项债券的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。

## 第四部分 中介服务机构

### 一、湖南华辉会计师事务所有限责任公司

湖南华辉会计师事务所有限责任公司为本次债券发行提供专项评价服务并出具专项评价报告。

湖南华辉会计师事务所有限责任公司现持有长沙市工商行政管理局天心分局于 2008 年 10 月 21 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 914301036803241121 的），湖南省财政厅于 2016 年 9 月 22 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：NO.022926）。

综上，本所律师认为：

根据《中华人民共和国注册会计师法》第二条、第三条等相关规定，湖南华辉会计师事务所有限责任公司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。

### 二、中债资信评估有限责任公司

中债资信评估有限责任公司作为信用评级机构为本次债券发行进行信用评级。

中债资信评估有限责任公司现持有北京市工商行政管理局于 2016 年 10 月 09 日核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 的《营业执照》，营业期限长期。经查询中国银行间市场交易商协会官方网站(<http://www.nafmii.org.cn/>)、中国人民银行官方网站(<http://www.pbc.gov.cn/>)以及中债资信评估有限责任公司提供文件显示，评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单包括中债资信评估有限责任公司等。

综上，本所律师认为：

根据《中国人民银行信用评级管理指导意见（银发【2006】95 号）》等相关法律规定，中债资信评估有限责任公司系依法成立且合法存续的资信评估机构，其具备为本次债券在银行间债券市场发行进行信用评级的资质。

### 三、上海建纬（长沙）律师事务所

上海建纬（长沙）律师事务所为本次债券发行提供专项法律服务并出具法律意见书。

本所系经湖南省司法厅批准设立的律师事务所，现持有湖南省司法厅于 2018 年 1 月 3 日核发的统一社会信用代码 314300007991241264 的《律师事务所执业许可证》。

综上，本所律师认为：

根据《中华人民共和国律师法》第二十八条等相关规定，上海建纬（长沙）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质。

## 第五部分 本次债券发行的法律风险

### 一、政策环境风险

本次发行的债券为地方政府专项债，受到政府经济政策、行政管理行为的影响与制约。在本次项目的开发期间，国家宏观经济政策、产业政策、环保政策、地方扶持优惠政策及地方棚户区改造管理政策的变化都可能对棚户区改造项目实施运营及收入产生直接影响，进一步的影响影响债券存续期内项目收益。

### 二、项目运营管理风险

本次棚户区改造项目涉及项目众多、投资规模大、建设周期长，项目建设运营期间相关要素的变化将对项目的总体运营、收支产生重大影响。项目建设期内若出现原材料、人力成本、征拆补偿标准的大幅变化，或遭遇不可抗拒的自然灾害等情形，都有可能影响到建设工期，致使实际建设成本超出工程概预算。此外，由于建设管理等多方面原因，相关工程可能未能严格按照建设期间改变项目计划，从而导致工程项目不能满足原定要求，也可能给发行人造成损失。

### 三、土地规划性质变动风险

在本次棚户区改造专项债券发行项目的对应土地中，部分已获得控制性规划审批，同时仍有部分土地尚未获得控制性规划审批。在土地出让环节规划性质存在变动可能性，进而影响项目的收益与融资平衡。

### 四、项目收益风险

受国内外经济形势变化等因素的影响，房屋价格增速普遍稳中有降，土地供需双方行为更为理性，土地高溢价出让的情况减少，土地流拍陆续出现；土地市场的供需更加平衡，核心地块与非核心地块的差异更为显著。土地出让收入是本次专项债券主要偿债来源，出让收入的波动在很大程度也将影响本次债券的偿付。

### 五、利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本次债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本次债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

## 第六部分 法律意见

综上，在委托人、长沙市城市人居环境局、7个项目单位以及其他委托人指定机构提供的相关资料所述法律事实的基础上，根据现行有效法律规定，上海建纬（长沙）律师事务所为湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券（以下简称“本次债券”）项目出具以下法律意见：

一、根据财政部 住房城乡建设部联合印发的《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）、住房和城乡建设部 国家发展和改革委员会 财政部 国土资源部 农业部 国务院国有资产监督管理委员会 国家林业局《关于做好棚户区调查摸底和 2018-2020 年改造计划的通知》（建保函【2017】49 号）、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 湖南省国土资源厅 湖南省农业委员会《关于规范棚户区界定标准和审批程序的通知》（湘建保【2016】138 号）等相关法律规定，上述长沙市本级、长沙市望城区、长沙市浏阳市以及长沙市宁乡市等 7 个棚户区改造项目相应户数已纳入棚户区改造项目计划，并取得立项批复等政府相关审批文件。上述 7 个棚改区改造项目由 7 家业主单位承接，上述业主单位均依法成立。上述 7 家业主单位均经政府发改部门确认，且未违反相关法律规定。

二、根据财政部 住房城乡建设部联合印发的《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）等相关法律规定，在《湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目预期收益和融资平衡方案》以及《湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于湖南省长沙市 2019 年第二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》（华辉专审字（2019）第 172 号）合法、准确的前提下，本次发行棚户区改造专项债券的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。

三、根据《中华人民共和国注册会计师法》、《中华人民共和国律师法》以及《中国人民银行信用评级管理指导意见（银发【2006】95 号）》等相关法律规定，为本次债券发行提供服务的湖南华辉会计师事务所有限责任公司、中债资信评估有限责任公司以及上海建纬（长沙）律师事务所均系经批准依法设立且合法存续，具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所负责人及本所服务律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



(此页无正文，为《上海建纬（长沙）律师事务所关于湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券之法律意见书》签署页)



上海建纬（长沙）律师事务所

负责人：张君宝

律 师：张庆

律 师：唐 琦

2019 年 6 月 18 日

## 附件

### 一、相关法律规定

#### 《中华人民共和国律师法》

第二十八条 律师可以从事下列业务：

- （一）接受自然人、法人或者其他组织的委托，担任法律顾问；
- （二）接受民事案件、行政案件当事人的委托，担任代理人，参加诉讼；
- （三）接受刑事案件犯罪嫌疑人、被告人的委托或者依法接受法律援助机构的指派，担任辩护人，接受自诉案件自诉人、公诉案件被害人或者其近亲属的委托，担任代理人，参加诉讼；
- （四）接受委托，代理各类诉讼案件的申诉；
- （五）接受委托，参加调解、仲裁活动；
- （六）接受委托，提供非诉讼法律服务；
- （七）解答有关法律的询问、代写诉讼文书和有关法律事务的其他文书。

#### 《中华人民共和国注册会计师法》

第二条 注册会计师是依法取得注册会计师证书并接受委托从事审计和会计咨询、会计服务业务的执业人员。

第三条 会计师事务所是依法设立并承办注册会计师业务的机构。

注册会计师执行业务，应当加入会计师事务所。

#### 财政部 住房城乡建设部联合印发的《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）

第二条 本办法所称棚户区改造，是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。

第三条 本办法所称地方政府棚户区改造专项债券（以下简称棚改专项债券）是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、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。

前款所称专项收入包括属于政府的棚改项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入。

第四条 试点期间地方政府为棚户区改造举借、使用、偿还专项债务适用本办法。

第五条 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，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（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。

经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行棚改专项债券。

第六条 试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

住房和城乡建设部 国家发展和改革委员会 财政部 国土资源部 农业部  
国务院国有资产监督管理委员会 国家林业局《关于做好棚户区调查摸底和  
2018-2020 年改造计划的通知》（建保函【2017】49 号）

### 三、合理安排 2018-2020 年棚改三年计划

（一）完善棚户区界定标准。城镇棚户区界定标准由市县人民政府根据国发【2013】25 号文件、住房城乡建设部等 7 部门印发的建保【2012】190 号文件规定、结合实际、合理确定。全省（区、市）适宜统一制定标准的，由省级住房城乡建设部门报请省级人民政府确定。各地要结合实际，调整和完善现有棚户区界定标准，合理确定棚户区改造范围。

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  
国土资源厅 湖南省农业委员会《关于规范棚户区界定标准和审批程序的通知》  
（湘建保【2016】138 号）

### 二、严格审批程序

#### （一）计划审核。

1. 各县市区住房保障部门会同当地发改、财政、国土资源、城乡规划等部门于当年 7 月前对下年度计划进行预审，经当地人民政府同意并签章后，由当地住房保障部门报市州住房保障主管部门审核。

2. 市州住房保障部门会同发改、财政、国土资源、城乡规划等部门于当年 8 月前完成对市本级及县市区的下年度计划初审，经当地人民政府同意并签章后报省住房和城乡建设厅。

3. 省住房和城乡建设厅会同发改、财政、国土资源等部门，对市州人民政府上报的计划进行审核，并于当年 12 月前报省人民政府审定。



## 二、资质证书



### 1、湖南华辉会计师事务所有限责任公司及注册会计师资质证书

#### (1) 湖南华辉会计师事务所有限责任公司营业执照

营 业 执 照	
(副 本)	
副本编号: 2 - 1	
统一社会信用代码 914301036803241121	
名 称	湖南华辉会计师事务所有限责任公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号栋1326、1327、1328房
法定代表人	张辉
注册 资 本	叁佰万元整
成 立 日 期	2008年10月21日
营 业 期 限	2008年10月21日 至 2028年10月20日
经 营 范 围	企业会计报表审计, 企业资本验证, 企业合并、分立、清算事宜审计, 会计咨询, 会计服务等法律法规规定的业务。 (湖南省财政厅湘财会函[2008]19号)(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)
	
登 记 机 关	
2018 年 8 月 日	
	
企业信用信息公示系统网址: <a href="http://hn.gsxt.gov.cn">http://hn.gsxt.gov.cn</a>	
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制	



(2) 湖南华辉会计师事务所有限责任公司执业证书

 <b>会 计 师 事 务 所 执 业 证 书</b>		证书序号: NO. 022926
名 称: 湖南华辉会计师事务所有限公司		<b>说 明</b> 1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。 2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。 3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。 4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。
主任会计师: 张辉		
办 公 场 所: 长沙市天心区水竹街1号香榭美地家园1号栋1326、1327、1328房		
组 织 形 式: 有限责任		
会计师事务所编号: 43010065		
注册资本(出资额): 300万元		发证机关:  二〇一六 年 九 月 二 日
批准设立文号: 湘财会函【2008】19号		
批准设立日期: 2008-10-10		
		中华人民共和国财政部制



(3) 注册会计师证





## 2、中债资信评估有限责任公司资质证书

## (1) 中债资信评估有限责任公司营业执照

		编号: 0 02346197
<h1>营 业 执 照</h1>		
统一社会信用代码 911100005603970936		
名 称	中债资信评估有限责任公司	
类 型	有限责任公司(法人独资)	
住 所	北京市西城区金融大街28号院2号楼6层	
法定代表人	冯光华	
注 册 资 本	5000万元	
成 立 日 期	2010年08月09日	
营 业 期 限	2010年08月09日至 长期	
经 营 范 围	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(数据处理中的银行卡中心、PUF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。)	
		
在线扫码获取详细信息		
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。		登 记 机 关 2016 年 10 月 09 日 
企业信用信息公示系统网址: <a href="http://qyxx.jianwei.gov.cn">qyxx.jianwei.gov.cn</a>		中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

(2) 评级结果可以在银行间债券市场使用的证明





## 评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单

发布日期: 2014年12月10日

信息来源: 金融市场司

2014-12-10 09:49:00

PDF 文件

大公国际资信评估有限公司

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

联合资信评估有限公司

中诚信国际信用评级有限责任公司

东方金诚信用评估有限公司

中债资信评估有限公司



### 3、上海建纬（长沙）律师事务所及执业律师资质证书

#### （1）上海建纬（长沙）律师事务所执业许可证



(2) 戴勇坚律师执业证



(3) 张彪律师执业证



(4) 唐磊律师执业证





## 上海建纬（长沙）律师事务所

地址：湖南省长沙市天心区南湖路 458 号

蓝湾国际广场 B 座 20 楼

联系方式：0731-82241828

