

北京市炜衡律师事务所

关于湖南省衡阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券之

法律意见书



北京市炜衡律师事务所



2019 年 4 月

北京市炜衡律师事务所
关于湖南省衡阳市 2019 年第一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”）接受委托，作为湖南省衡阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目（以下简称“本项目”）的特聘专项法律顾问，就申请本次债券发行事宜，出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国土地管理法》、《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实施意见》（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）和贵机构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	1
第二部分 正文	1
一、本次专项债券发行	1
(一) 发行人	1
(二) 本次专项债券发行额度	1
二、项目单位及其实施单位主体资格	2
(一) 衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期	3
(二) 衡阳石鼓区学宫巷棚户区改造项目	4
(三) 衡阳珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目	4
(四) 衡阳市蒸湘区制钉厂棚户区改造一期(天和雅苑商住楼)项目	5
(五) 衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目	7
(六) 衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程项目	7
(七) 常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目	9
三、申请项目基本情况	11
(一) 申请项目概况	11
(二) 申请项目的公益性	13
(三) 申请项目合法性	13
(四) 申请项目收益与融资平衡	16
(五) 申请项目对应资产的独立性	16
四、相关文件及中介机构业务资质	17
(一) 《实施方案》及咨询公司资质	17
(二) 《专项审核报告》及会计师事务所	17
(三) 《法律意见书》及律师事务所	17
五、项目风险评估及还款保障	18
(一) 风险评估	18
(二) 还款保障	18
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
贵机构	指	衡阳市财政局
本项目	指	湖南省衡阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目
专项审核报告	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）关于湖南省衡阳市 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（利安达专字【2019】京 A2129 号）
实施方案		湖南省衡阳市 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

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，已得到贵机构如下确认和保证：

（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，本所律师对于贵机构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、贵机构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，对贵机构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，请以贵机构聘请的会计师、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机构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、本所同意贵机构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，但贵机构做上述引用时，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，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵机构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，对贵机构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、本次专项债券发行

(一) 发行人

根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155号）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《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《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号文）和《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）的规定。

(二) 本次专项债券发行额度

湖南省衡阳市2019年第一批棚户区改造项目拟融资金额127,050.000万元，其中：本次专项债券发行金额83,320.00万元，未来计划发行专项债券金额43,730.00万元。债券利率暂定3.95%。债券品种为记账式固定利率付息债券，为新增专项债券。期限为5年期，债券全部按年付息，到期后偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

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”，根据上述文件，2019 年度，衡阳市第一批地方政府新增专项债务限额 249,100.00 万元（其中，市本级 92,800.00 万元，衡山县 11,900.00 万元，常宁市 21,500.00 万元）。2019 年度本项目计划发行的额度 87,800.00 万元（含本次债券发行的额度 83,320.00 万元）在专项债务限额 249,100.00 万元的可发行额度内，并且各子项目的发债额度亦在其本年度第一批地方政府新增专项债务限额的可发行额度内，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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 号文）及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

二、项目单位及其实施单位主体资格

本拟募投项目由 7 个子项目构成，各子项目的项目单位及实施单位名称如下：

编号	子项目名称	子项目的项目单位	子项目的实施单位
1	衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期	石鼓区城市建设投资有限公司	衡阳市石鼓区住房和城乡建设局
2	衡阳石鼓区学宫巷棚户区改造项目	石鼓区城市建设投资有限公司	衡阳市石鼓区住房和城乡建设局
3	衡阳珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目	衡阳市珠晖区农村和城市建设投资开发有限公司	衡阳市珠晖区住房和城乡建设局
4	衡阳市蒸湘区制钉厂棚户区改造一期(天和雅苑商住楼)项目	衡阳市天和房地产开发有限公司	衡阳市蒸湘区住房和城乡建设局
5	衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目	衡阳市雁峰区住房和城乡建设局	衡阳市雁峰区住房和城乡建设局
6	衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程项目	衡山县开云新区管理委员会	衡山县住房和城乡建设局
7	常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目	常宁市棚改投资有限责任公司	常宁市住房和城乡建设局

(一) 衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期

1、衡阳市石鼓区城市建设投资有限公司

根据衡阳市石鼓区发展和改革委员会签发的《关于批准雁栖湖片区棚户区改造建设项目的批复》（石发改批【2019】4号），项目单位为衡阳市石鼓区城市建设投资有限公司。根据国家企业信用信息系统的公示信息，该公司基本情况如下：

企业名称： 衡阳市石鼓区城市建设投资有限公司

统一社会信用代码： 91430400395012953T

类型： 有限责任公司(国有独资)

法定代表人： 曹娜

注册资本： 13000.000000 万人民币

成立日期： 2014 年 07 月 30 日

营业期限： 自 2014 年 07 月 30 日至无期

登记机关： 衡阳市工商行政管理局

核准日期： 2018 年 09 月 28 日

登记状态： 存续（在营、开业、在册）

住所： 衡阳市石鼓区石鼓路 66 号

经营范围： 房地产开发与经营；土地投资及经营，承担城市各项基础设施建设和服务配套公用设施的开发建设；安置房建设，保障性住房建设、棚户区改造及承办征地、拆迁工程；运营政府授权的国有资产；房屋及厂房租赁。（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）

经本所律师适当核查，暂未发现该公司存在经营异常及依据法律法规或其公司章程需要终止、清算的情形。

2、石鼓区住房和城乡建设局

根据衡阳市石鼓区人民政府办公室文件《石鼓区人民政府办公室关于印发〈石鼓区住房和城乡建设局主要职责内设机构和人员编制规定〉的通知》（石政办

发【2015】44号），根据中共石鼓区委、石鼓区人民政府《关于印发〈石鼓区人民政府职能转变和机构改革方案的实施意见〉的通知》（石发【2015】5号）和中共石鼓区委、石鼓区人民政府《关于石鼓区人民政府机构设置的通知》（石发【2015】6号）要求，设立石鼓区住房和城乡建设局，为石鼓区人民政府工作部门。其职责包括：贯彻执行中央、省、市有关住房和城乡建设方面的重大方针和改革，贯彻落实重要工作部署和领导同志重要指示、批件。组织办理落实人大代表有关住房和城乡建设的建议和政协提案。负责农村危房改造工作的统筹协调。分配保障性安居工程建设资金，确保棚户区改造项目拆迁安置的资金拨付方式和拨付进度。负责编制辖区内保障性住房发展规划和年度计划并组织实施，指导规范保障性住房的经营管理。

（二）衡阳石鼓区学宫巷棚户区改造项目

同（一）衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期。

（三）衡阳珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目项目

1、衡阳市珠晖区农村和城市建设投资开发有限公司

根据衡阳市发展和改革委员会文件《关于衡阳市珠晖区 2017 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（衡发改审（2017）85 号），项目单位为衡阳市珠晖区农村和城市建设投资开发有限公司。根据国家企业信用信息系统的公示信息，该公司基本情况如下：

企业名称： 衡阳市珠晖区农村和城市建设投资开发有限公司

统一社会信用代码： 91430400774460561L

类型： 有限责任公司(国有控股)

法定代表人： 刘建国

注册资本： 35000.000000 万人民币

成立日期： 2005 年 04 月 28 日

营业期限： 2005 年 04 月 28 日至 2050 年 04 月 27 日

登记机关： 衡阳市市场监督管理局

核准日期： 2018 年 10 月 31 日

登记状态： 存续（在营、开业、在册）

住所： 衡阳市珠晖区东风路 218 号二楼

经营范围包括： 经营政府授权的国有资产，履行投资主体职能；管理和组织实施政府指定由本公司作为业主的建设投资项目；管理和使用由政府安排给公司使用的财政性建设资金，保障资金安全使用和增值；经营管理政府授权的农村基础建设和农业综合开发。（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）。

经本所律师适当核查，暂未发现该公司存在经营异常及依据法律法规或其公司章程需要终止、清算的情形。

2、衡阳市珠晖区住房和城乡建设局

根据《珠晖区人民政府办公室关于印发<珠晖区住房和城乡建设局主要职责内设机构和人员编制规定>的通知》（珠政办发【2016】33 号），根据《中共珠晖区委珠晖区人民政府关于珠晖区人民政府职能转变和机构改革方案的实施意见》（珠发【2015】3 号）《珠晖区委珠晖区人民政府机构设置的通知》（珠发【2015】4 号），设立珠晖区住房和城乡建设局，为珠晖区人民政府工作部门。其职责包括：住房和廉租房保障职责、农村危房改造和棚户区改造职责，背街小巷路面及下水道的维护维修及管理工作。

（四）衡阳市蒸湘区制钉厂棚户区改造一期(天和雅苑商住楼)项目

1、衡阳市天和房地产开发有限公司

根据衡阳市发展和改革委员会文件《关于衡阳市制钉厂棚户区改造一期（天和雅苑）商住楼项目核准的批复》（衡发改审【2018】75 号），项目单位为衡阳市天和房地产开发有限公司。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：

企业名称： 衡阳市天和房地产开发有限公司

统一社会信用代码： 914304005635132805

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： 王巍

注册资本： 800.000000 万人民币

成立日期： 2010 年 10 月 25 日

营业期限： 自 2010 年 10 月 25 日至 2030 年 10 月 24 日

登记机关： 衡阳市工商行政管理局

核准日期： 2018 年 04 月 26 日

登记状态： 存续（在营、开业、在册）

住所： 衡阳市蒸湘区船山大道(蒸湘区人民政府东附楼 311 室)

经营范围： 房地产开发经营；自有房屋出租。（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）

经本所律师适当核查，该公司系衡阳市蒸湘区城市建设投资管理有限公司的全资子公司，暂未发现该公司存在经营异常及依据法律法规或其公司章程需要终止、清算的情形。

2、衡阳市蒸湘区住房和城乡建设局

根据衡阳市蒸湘区人民政府办公室文件《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主要职责内设机构和人员编制规定〉的通知》（衡蒸政办发【2015】34 号），根据《中共蒸湘区委蒸湘区人民政府关于印发〈蒸湘区人民政府职能转变和机构改革方案的实施意见〉的通知》（衡蒸发【2015】4 号）和《中共蒸湘区委蒸湘区人民政府关于蒸规范政府机构设置的通知》（衡蒸发【2015】5 号）要求，设立蒸湘区住房和城乡建设局，为蒸湘区人民政府工作部门。其职责包括：承担保障城镇低收入家庭住房的责任。拟定本区城镇保障性住房计划和旧城区改造计划并组织实施，会同有关部门做好保障性住房资金争取、安排和资金监督，负责保障性住房的管理；组织实施城市棚户区 and 国有工矿棚户区改造工作。推进农村住房建设和危房改造，指导城乡人居环境的改善工作。组织实施区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

（五）衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目

1、衡阳市雁峰区住房和城乡建设局

根据衡阳市发展和改革委员会文件《关于衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（衡发改审【2018】83号），项目单位为衡阳市雁峰区住房和城乡建设局。

根据衡阳市雁峰区官网公示的《雁峰区住房和城乡建设局主要职责内设机构和人员编制规定》，根据《中共雁峰区委雁峰区人民政府关于雁峰区人民政府职能转变和机构改革方案的实施意见》（雁发〔2015〕4号）和《中共雁峰区委雁峰区人民政府关于雁峰区人民政府机构设置的通知》（雁发〔2015〕5号），设立雁峰区住房和城乡建设局，为区人民政府工作部门。主要职责包括：贯彻落实国家、省、市有关住房和建设方面的方针政策和法律法规，组织办理人大代表有关住房和城乡建设的建议和政协委员提案，接待办理来信来访工作。负责对区国有土地上房屋征收中心的指导管理。依法对本行政区域内房屋征收与补偿工作的指导，审定辖区内纳入国有土地上房屋征收范围的项目。负责编制辖区内保障性住房发展规划，指导和规范保障性住房的经营管理；拟订公共租赁住房（廉租住房）实物配租方案并组织实施，做好实物配租后的动态管理工作，负责发放廉租住房租赁补贴。配合有关部门将棚户区改造专项资金分解或明确到具体项目。负责乡镇建房的规划管理、危房改造、城市居民私房的申报，村民建房的申报；组织安排、协调、指导农村危房改造，衔接补助资金拨付。

（六）衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程项目

1、衡山县开云新区管理委员会

根据衡山县发展和改革局文件《关于核准衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程建设项目可行性研究报告的批复》（山发改【2015】65号），项目单位为衡山县兴山土地资产经营有限公司。根据衡山县发展和改革局文件《关于变更衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程建设项目内容的批复》（山发改【2019】21号），项目单位变更为衡山县开云新区管理委员会。该管理委员

会基本情况如下：

名称：衡山县开云新区管理委员会

统一社会信用代码：12430423MB0X91977U

法定代表人：周常青

宗旨和业务范围包括：为开云新区开发建设提供管理服务保障，执行开云新区中体规划并落实项目建设。

经费来源：全额拨款

开办资金：52 万元

住所：衡山县开云镇跃进村排山组

举办单位：衡山县人民政府办公室

登记管理机关：衡山县事业单位登记管理局

有效期：自 2018 年 3 月 16 日至 2023 年 3 月 16 日

根据衡山县人民政府办公室文件《衡山县人民政府办公室关于印发〈衡山县开云新区管理委员会主要职责内设机构和人员编制的规定〉的通知》（山政办发【2017】40 号），根据《中共衡阳市委机构编制委员会办公室关于衡山县开云新城管理办公室更名为衡山县开云新区管理委员会的批复》（衡编办【2016】123 号）文件规定，设立衡山县开云新区管理委员会，为县人民政府办公室所属正科级事业单位。其主要职责包括：负责组织实施区内基础建设、公益设施建设、功能开发等工作。负责会同国土部门做好区内土地利用规划和征用工作，协助做好区内土地一级储备、整理、开发，以及负责区内征地范围内拆迁、补偿、安置等工作。

2、衡山县住房和城乡建设局

根据《衡山县人民政府办公室关于印发〈衡山县住房和城乡建设局主要职责内设机构和人员编制的规定〉的通知》（山政办发〔2017〕53 号），根据《中共衡山县委 衡山县人民政府关于衡山县人民政府职责转变和机构改革方案的实施意见》（山发〔2015〕2 号）和《中共衡山县委 衡山县人民政府关于衡山县人民

政府机构设置的通知》（山发〔2015〕3号），设立衡山县住房和城乡建设局，为县人民政府工作部门。主要职责包括：承担牵头推进新型城镇化战略工作；负责贯彻执行国家、省、市有关推进新型城镇化、城乡建设、住房保障、工程建设、建筑业、住宅房地产业、勘察设计咨询业、市政公用事业的方针政策和法律法规，拟订全县新型城镇化、房产业发展战略、中长期规划及年度计划并组织实施；指导乡镇住房和城乡建设工作。承担推进住房制度改革和保障城镇中低收入家庭住房的责任；拟订适合县情的住房政策和住房保障办法，指导住房建设和住房制度改革；编制县本级城镇保障性住房发展规划和年度计划，并监督实施；负责组织有关廉租住房（经济适用住房）规划、申报、资金安排、建设并组织实施；参与核定廉租房租金标准和经济适用房的销售指导价格；会同相关部门做好政府有关保障性住房资金安排和资金监管工作；组织指导县城棚户区 and 国有工矿棚户区改造工作；负责城区保障性安居工程管理工作。承担城市市政工程、公用事业的建设、维护、运营安全和应急管理工作；负责城市道路、桥梁、排水等设施的维护管理工作；负责全县供水、节水、污水处理、县城排涝、燃气管理工作；负责城区房屋室内装饰行业管理。负责城区自来水用户的污水处理费征收；负责协调地下管线的建设和管理；负责城市雕塑建设；参与毗邻房屋安全纠纷的调解工作。参与县本级城建资金计划的编制和管理。

（七）常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目

1、常宁市棚改投资有限责任公司

根据常宁市发展和改革委员会文件《关于常宁市常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目、泉峰片区曲市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（常发改投【2019】9号），项目单位为常宁市棚改投资有限责任公司。根据国家企业信用信息系统的公示信息，该公司基本情况如下：

企业名称：常宁市棚改投资有限责任公司

统一社会信用代码：91430482MA4L1MBH80

类型：有限责任公司(国有控股)

法定代表人： 肖恒军

注册资本： 21900.000000 万人民币

成立日期： 2015 年 11 月 11 日

营业期限： 自 2015 年 11 月 11 日至 2065 年 11 月 10 日

登记机关： 常宁市市场和监督管理局

核准日期： 2017 年 06 月 13 日

登记状态： 存续（在营、开业、在册）

住所： 湖南省衡阳市常宁市新村路 60 号

经营范围： 棚户区改造和保障性住房建设投融资；组织实施棚户区改造、保障性住房建设、棚户区改造范围内土地一级开发；保障性住房经营、管理。（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）

经本所律师适当核查，暂未发现该公司存在经营异常及依据法律法规或其公司章程需要终止、清算的情形。

2、常宁市住房和城乡建设局

根据《常宁市人民政府办公室关于印发〈常宁市住建局主要职责内设机构和人员编制规定〉的通知》（常政办发〔2015〕62 号），根据《中共常宁市委常宁市人民政府印发〈关于常宁市人民政府职能转变和机构改革方案的实施意见〉的通知》（常发〔2015〕8 号），设立常宁市住房和城乡建设局，为市人民政府工作部门。主要职责包括：承担牵头推进新型城镇化战略工作；负责贯彻执行国家、省、衡阳市有关推进新型城镇化、城乡建设、住房保障、工程建设、建筑业、住宅房地产业、勘察设计咨询业、市政公用事业的方针政策和法律法规，拟订全市新型城镇化、房地产业发展战略、中长期规划及年度计划并组织实施；负责城市公用事业和市政设施建设、改造和应急管理；指导、管理乡镇（办事处）住房和城乡建设工作。承担推进住房制度改革和保障城镇中低收入家庭住房的责任；负责贯彻执行国家、省、衡阳市有关住房政策，拟订适合市情的住房政策和住房保障政策，指导住房建设和住房制度改革。编制全市城镇保障性住房发展规划和年度计划并

监督实施;会同相关部门做好政府有关保障性住房资金安排和资金监管工作;组织指导全市城镇和国有工矿棚户区改造工作;负责全市保障性住房管理。

综上所述,本所律师认为:本项目各子项目的项目单位均系依法设立并有效存续的国有控股、独资类企业或该等企业的全资子公司、事业单位等,具有独立的法律主体资格。实施单位均系依法设立并有效存续的政府工作部门。本项目各子项目的项目单位及实施单位依法享有本项目对应子项目的建设、管理的权限,系本项目适格参与主体。

三、申请项目基本情况

(一) 申请项目概况

根据《实施方案》,衡阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及子项目 7 个,拟使用政府专项债券资金总额 127,050.00 万元。其中市本级项目 5 个,衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区(城中村)改造项目一期拟使用债券资金 20,000.00 万元、衡阳石鼓区学宫巷棚户区改造项目拟使用债券资金 19,800.00 万元、衡阳珠晖区酃湖片棚改三期(城中村)酃湖乡丰山安置点项目拟使用债券资金 18,100.00 万元、衡阳蒸湘区制钉厂棚户区改造一期(天和雅苑商住楼)项目拟使用债券资金 10,000.00 万元、衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目拟使用债券资金 12,000.00 万元。衡山县项目 1 个,衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程项目拟使用债券资金 14,000.00 万元。常宁市项目 1 个,常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目拟使用债券资金 33,150.00 万元。

本项目本次发行政府专项债券 83,320.00 万元。衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区(城中村)改造项目一期拟使用债券资金 20,000.00 万元全部来自本次发行、衡阳石鼓区学宫巷棚户区改造项目拟使用本次债券资金 3,800.00 万元、衡阳珠晖区酃湖片棚改三期(城中村)酃湖乡丰山安置点项目拟使用本次债券资金 15,000.00 万元、衡阳蒸湘区制钉厂棚户区改造一期(天和雅苑商住楼)项目拟使用债券资金 10,000.00 万元全部来自本次发行、衡阳雁峰区纺织新村棚户区改

造项目拟使用债券资金 12,000.00 万元全部来自本次发行。衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程项目拟使用本次债券资金 9,520.00 万元。常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目拟使用本次债券资金 13,000.00 万元。

序号	子项目名称	项目概况
1	衡阳衡阳县雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期	衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区改造工程总投资 233,639.74 万元，占地面积 1981.44 亩，建设内容为房屋拆迁 373092 平方米，建设安置房 147906 平方米，共分两期开发。其中，石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期位于黄沙湾街道团结管理处一至六组，计划总投资 25,744.00 万元，拟改造户数 300 户，拟拆除房屋占地面积总计 77.09 亩，拆除房屋建筑面积总计约 64033 平方米，实物安置户数 300 户，新建安置房面积 25384 平方米，项目建设期为 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 300 户，石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目二期 2020 年拟申请纳入 1448 户。
2	衡阳市石鼓区学宫巷棚户区改造项目	衡阳石鼓区学宫巷棚户区改造项目（原项目名称为石鼓区西湖老干所棚户区改造项目和十四中周边危房项目）位于石鼓区莲湖路 14 号、学宫巷 20-24 号、曾子巷 1-19 号、钱局巷 8-22 号，计划总投资 30,000.00 万元，总占地面积 21.33 亩，可开发用地共 19.68 亩，拆迁规模 117 户，拆迁面积 12624 平方米，安置方式为货币与实物相结合，货币安置 34 户（原十四中周边危房项目范围曾子巷 1-19 号、钱局巷 8-22 号），实物安置 83 户（原西湖老干所棚户区改造项目范围莲湖路 14 号、学宫巷 20-24 号），新建商品住宅 43156.93 平方米，（其中安置 10983 平方米）、商业面积 4544.27 平方米、物管用房 310 平方米、社区用房 265 平方米、地下车位 296 个 5920 平方米。建设期限为 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 117 户，2020 年拟申请纳入 2741 户。
3	衡阳珠晖区衡南片区棚改三期（城中村）衡南乡丰山安置点项目	本项目经衡发改备〔2017〕20 号文件备案，备案项目投资 22,630.00 万元，总建筑面积 98421 平方米。安置方式为实物安置，截至目前，该安置点已纳入国家棚改计划 289 户，2020 年拟申请纳入 0 户，建筑面积 58550.68 平方米，其中：计容建筑面积 51918.79 平方米，包含：高层住宅 34681.14 平方米，多层住宅 16277.65 平方米，社区服务用房 480 平方米，物业管理用房 480 平方米；不计容建筑面积 6631.89 平方米，为要为地下停车场 6631.89 平方米，停车位 409 个（地下停车位 287 个，地上停车位 122 个），居住户数 289 户。
4	衡阳市蒸湘区制钉厂棚户区改造一期(天和雅苑商住楼)项目	本项目位于万达路以北，规划路以西。本项目经衡发改审〔2018〕75 号文件核准，核准项目总投资 13,000.00 万元，占地面积 6423.29 平方米，总建筑面积 25200 平方米，共建设住宅约 189 套、商业建筑面积约 2700 平方米及相关配套、附属设施。安置方式为实物安置，根据棚改计划，可享受棚改相关优惠政策的棚改回迁安置住宅 99 套，建筑面积约 11000 平方米；商品房共计 90 套，建筑面积约 6000 平方米，一二层配套商业建筑面积 2700 平方米，地下停车场建筑面积约 5500 平方

序号	子项目名称	项目概况
		米。截至目前，本项目已纳入国家棚改计划 99 户，2020 年拟申请纳入 0 户。
5	衡阳市雁峰区衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目改造项目	本项目位于雁峰区黄白路东侧，东至雁峰区图书馆前小巷，南至雁峰区博雅庭韵，西挨黄白路，北接规划路。经衡发改审〔2018〕83 号文件核准，核准项目总投资 15,155.44 万元，拆迁范围约 29254.2 平方米，拆迁面积 28290.5 平方米，拆迁户数 678 户。安置方式为实物安置，项目安置区域规划用地面积 12434.77 平方米，总建筑面积 37304.31 平方米，其中棚改面积 34304.31 平方米，商业面积 3000 平方米以及建设相关配套设施。截至目前，已纳入国家棚改计划 678 户，2020 年拟申请纳入 1442 户。
6	衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程项目	本项目建设总投资 148,000 万元。拟改造总户数 4000 户，拟拆除房屋占地面积总计 496.2127 亩，拆除房屋建筑面积总计约 1200000 平方米，实物安置户数 4000 户。规划建筑总面积 480000 平方米，其中安置面积 477570 平方米，市场、超市配套服务性用房 2430 平方米。配套建设 55 米宽道路 16 公里，供电线路 10 公里，供排水管线 25 公里，燃气管线 25 公里。本项目建设期为 7 年，项目实施完成后，可形成大约 2850 亩的商住用地出让规模。
7	常宁市常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目	本项目总投资 41,500 万元、棚改范围常宁市培元办事处虎溪村，安置方式为货币安置，项目范围内拆迁 250 户，拆迁面积 65839.8 平方米，建设期限 2 年；拆迁后可以整理出商住土地 320 亩。

（二）申请项目的公益性

本申请项目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，社会效益巨大。

本所律师认为：本投资项目具有公益性且有收益，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）申请项目合法性

1、本项目包含的各子项目均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，根据《湖南省住房和城乡建设

设厅 湖南省财政厅关于印发〈湖南省 2017 年城市棚户区改造项目信息备案表〉的通知〉（湘建保【2017】18 号），衡阳珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目项目纳入了国家棚改计划；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），衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目、衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期、衡阳石鼓区学宫巷棚户区改造项目、衡阳市蒸湘区制钉厂棚户区改造一期(天和雅苑商住楼)项目、衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程项目、常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目等子项目均纳入了国家棚改计划。

2、本项目包含的各子项目均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，本项目包含的各子项目已经取得了如下立项批文：

编号	子项目名称	立项批文
1	衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期	衡阳市石鼓区发展和改革委员会《关于核准雁栖湖片区棚户区改造建设项目的批复》（石发改审【2019】4 号）
2	衡阳市石鼓区学宫巷棚户区改造项目	衡阳市石鼓区发展和改革委员会《关于核准学宫巷棚户区改造建设项目的批复》（石发改审【2019】5 号）
3	衡阳珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目	衡阳市发展和改革委员会《关于衡阳市珠晖区 2017 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（衡发改审【2017】85 号）
4	衡阳市蒸湘区制钉厂棚户区改造一期(天和雅苑商住楼)项目	衡阳市发展和改革委员会《关于衡阳市制钉厂棚户区改造一期（天和雅苑）商住楼项目核准的批复》（衡发改审【2018】75 号）
5	衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目	衡阳市发展和改革委员会《关于衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（衡发改审【2018】83 号）
6	衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程项目	衡山县发展和改革委员会《关于核准衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程建设项目可行性研究报告的批复》（山发改【2015】65 号）、衡山县发展和改革委员会《关于变更衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程建设项目内容的批复》（山发改【2019】21 号）
7	常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目	常宁市发展和改革委员会《关于常宁市常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目、泉峰片区曲市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（常发改投【2019】9 号）

衡阳珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目、衡阳市蒸湘

区制钉厂棚户区改造一期(天和雅苑商住楼)项目的项目单位,已向本所提供承诺函,承诺依法履行后续行政审批手续,根据实际情况补正该等立项文件中有关项目资金来源的内容。

3、本项目取得的其他批复或证件

编号	子项目名称	其他批复或证件
1	衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区(城中村)改造项目一期	1、《衡阳市人民政府市长办公会议纪要》((2018)第15次) 2、衡阳市环境保护局审批意见(衡环评【2018】086号) 3、《石鼓区人民政府关于建设雁栖湖片区治理开发项目的公告》(石政发【2018】14号)
2	衡阳市石鼓区学宫巷棚户区改造项目	1、《石鼓区人民政府关于市十四中周边危房项目国有土地上房屋征收决定的通告》(石政发【2018】15号)
3	衡阳珠晖区酃湖片棚改三期(城中村)酃湖乡丰山安置点项目	1、《建设用地规划许可证》(衡规地字(2018)060号) 2、《建设工程规划许可证》(衡规建字第(2018)202号)
4	衡阳市蒸湘区制钉厂棚户区改造一期(天和雅苑商住楼)项目	1、《建设用地规划许可证》(衡规地字(2018)071号) 2、不动产权证(湘2019衡阳市不动产权第0008895号)
5	衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目	1、《关于明确2018年棚户区改造项目规划用地意见的函》(衡国土资函(2018)107号) 2、衡阳市城乡规划局《关于2018年棚户区改造项目的规划意见》(衡规函【2018】90号)
6	衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程项目	1、《关于衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施建设工程建设项目的环评批复》(山环评【2015】17号) 2、《关于衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施项目工程建设用地的预审意见》(山国土资预审字【2015】030号) 3、衡山县城规划局《关于衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施建设工程建设项目拟选址意见》
7	常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目	1、建设项目选址意见书(选字第(2019)0018号) 2、《关于常宁市常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目的用地预审意见》(常国土资预审字【2019】12号)

4、其他

截至本法律意见书出具之日,本所律师已经取得项目单位如下承诺: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,本申报项目已纳入国家棚户区改造计划,符合《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)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环评批复、用地规划批复等主管部门核准、批复文件，后续应该按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理用地批复、建设施工、验收等相关手续。

(四) 申请项目收益与融资平衡

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)对本项目提供专项评价，并作出了《专项审核报告》：本项目收益为土地出让收入、公寓楼、住宅、配套商业用房、项目服务性用房以及停车位等出售产生的现金流入。其中，土地出让收入为149,362.01万元，专项收入(含公寓楼、住宅、配套商业用房、项目服务性用房以及停车位的销售收入)为85,787.12万元。本项目现金流入总额为235,149.13万元，现金流出总额为4,804.08万元，偿还债券本息为152,142.38万元，本息覆盖倍数为1.51倍。预计项目收入按预测基础的90%计算，本息覆盖倍数为1.36倍；预计项目收入按预测基础的80%计算，本息覆盖倍数为1.21倍。

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)认为，在各子项目的项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目的预期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收益与融资自求平衡作出了《专项审核报告》，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利息，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

本项目的单位已出具承诺函，承诺“本项目所涉地块及房屋等地上建筑物未设置任何权利负担，包括但不限于未抵押、未出让以及其他权利限制等”。后续收益应当按照《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）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够得到保障。

四、相关文件及中介机构业务资质

（一）《实施方案》及咨询公司资质

申报项目《实施方案》的编制单位为中政智信（北京）经济咨询有限公司。根据中政智信（北京）经济咨询有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108MA003MD306），中政智信（北京）经济咨询有限公司为具备咨询资质的第三方咨询机构。

（二）《专项审核报告》及会计师事务所

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）所向衡阳市财政局出具了《专项审核报告》。利安达会计师事务所（特殊普通合伙）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），具有出具本次专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告的资格。

（三）《法律意见书》及律师事务所

北京市炜衡律师事务所向衡阳市财政局出具了本《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》（统一社会信用代码为：31110000E000163031），且2018年度考核合格，具有出具本次专项债券项目收益与融资自求平衡《法律意见书》的资格。

本所指派的胡准准律师、阳正梅律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且二人均通过了2018年度年检（2019年度年检尚未开始）。

本所律师认为：为本次发行债券之目的聘请的咨询公司、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、项目风险评估及还款保障

（一）风险评估

- 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、土地出让价格、住房、商铺、车位等销售价格及销售数量下滑、售期延期等影响项目收益的风险。
- 3、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。

（二）还款保障

按照《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），本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）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、本项目各子项目的项目单位均系依法设立并有效存续的国有控股、独资类企业或该企业的全资子公司、事业单位等，具有独立的法律主体资格。实施单位均系依法设立并有效存续的政府工作部门。本项目各子项目的项目单位及实

施单位依法享有本项目对应子项目的建设、管理的权限，系本项目适格参与主体。

2、本投资项目具有公益性且有收益，本次债券发行的额度在 2019 年衡阳市各县市第一批地方政府新增专项债务限额内，符合财预（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、本申报项目已纳入国家棚户区改造计划，符合《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)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环评批复、用地规划批复等主管部门核准、批复文件，后续应该按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理用地批复、建设施工、验收等相关手续。

4、如《专项审核报告》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。

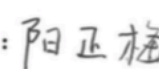
6、为本次申报提供服务的咨询公司具备咨询资质，提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备从业资格。

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三份，经本所盖章并经本所律师签字之日起生效。

（以下无正文）


北京市炜衡律师事务所（盖章）
经办律师（胡准准签字）：
执业证号：11101201011355977
经办律师（阳正梅签字）：
执业证号：11101201511921315

2019 年 4 月 17 日