

北京市炜衡律师事务所  
关于  
湖南省岳阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目  
之  
法律意见书



北京市海淀区北四环西路 66 号  
中国技术交易大厦 A 座 16 层

二〇一九年四月十七日

## 目录

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 提示及声明 .....                                        | 6  |
| 一、本次债券发行对应的投资项目 .....                              | 8  |
| （一）九华山棚改项目三期（七里山周边） .....                          | 8  |
| （二）岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目 .....                     | 10 |
| （三）赶山路周边区棚户区改造项目（一期） .....                         | 11 |
| （四）岳阳楼区白水及磨子山片区棚改项目（二期） .....                      | 12 |
| （五）白石岭城市棚改（二期）建设项目 .....                           | 14 |
| （六）岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）城市棚户区改造项目 .....                   | 15 |
| （七）华容县北街棚户区改造项目、华容县城北路片区棚户区改造项目 .....              | 16 |
| （八）汨罗市合心棚户区改造项目、汨罗市信芳路片区棚户区改造项目、汨罗市西片棚户区改造项目 ..... | 18 |
| （九）临湘市福桥路片区棚改项目、临湘市南正街片区棚改项目 .....                 | 21 |
| （十）湘阴县嵩煮棚户区改造项目（二期） .....                          | 22 |
| 二、中介服务机构及相关文件 .....                                | 23 |
| （一）会计师事务所 .....                                    | 23 |
| （二）律师事务所 .....                                     | 24 |
| （三）评级机构 .....                                      | 24 |
| 三、本次债券的风险因素 .....                                  | 25 |

|                 |    |
|-----------------|----|
| （一）利率风险.....    | 25 |
| （二）征地拆迁风险 ..... | 25 |
| （三）施工建设风险 ..... | 25 |
| （四）风险防控措施 ..... | 25 |
| 四、结论意见 .....    | 26 |

## 北京市炜衡律师事务所

## 关于

## 湖南省岳阳市 2019 年第一批

## 棚户区改造专项债券项目

## 之

## 法律意见书

致：湖南省岳阳市财政局

北京市炜衡律师事务所（以下简称“本所”）接受湖南省岳阳市财政局（以下简称“贵局”）的委托作为湖南省岳阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券（以下简称“本次债券”）的特聘专项法律顾问，就本次债券发行事宜，出具本法律意见书。根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发[2014]36 号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号）、《住房城乡建设部财政部国土资源部关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》（建保[2016]156 号），住房城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅关于印发《棚户区改造工作激励措施实施办法（试行）》的通知（建办保

[2016]69 号),《国务院办公厅关于创新农村基础设施投融资体制机制的指导意见》(国办发[2017]17 号),《湖南省人民政府办公厅关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的实施意见》,《湖南省城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》,《湖南省人民政府关于加快全省棚户区改造工作的实施意见》,《湖南省棚户区(危旧房)改造规划(2013-2017 年)》等法律、法规和规范性文件的有关规定,出具本法律意见书。

## 提示及声明

北京市炜衡律师事务所（以下简称“本所”）作为湖南省岳阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券的特聘专项法律顾问，为出具本法律意见书，本所律师作出如下声明：

一、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。

二、本所律师为出具本法律意见书，在对所涉及有关事实进行调查的过程中，已得到贵局如下确认和保证：

（一）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、确认函或证明或口头的陈述和说明；

（二）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、虚假或误导和重大遗漏之处；

（三）所提供的关于本次债券副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

（四）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；

（五）所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

三、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵局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。

四、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、贵局或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

五、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，对贵局的行为以及本次债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性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。

六、本所仅就与本次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，对于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，本所并不具备对这些文件内容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，请以贵局聘请的会计师、评估师等专业人员所作出的专业核查和判断为准。

七、本所同意将本法律意见书作为贵局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。

八、本所同意贵局在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中部分或全部引用或按其要求引用法律意见书的内容，但贵局做上述引用时，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，因贵局的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵局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。

九、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，对贵局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：

## 正 文

### 一、本次债券发行对应的投资项目

本次债券发行募集的资金将用于湖南省岳阳市 2019 年第一批棚户区改造，其中包含岳阳市本级 5 个项目、岳阳县 1 个项目、华容县 2 个项目、汨罗市 3 个项目、临湘市 2 个项目、湘阴县 1 个项目，合计 14 个项目。具体为九华山棚改项目三期（七里山周边）、岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目、赶山路周边区棚户区改造项目（一期）、洞庭新城白水及磨子山二期棚改项目、岳阳经济技术开发区白石岭城市棚改（二期）建设项目、岳阳县荣家湾镇街赵城市棚户区改造项目（城中村）、华容县北街棚户区改造项目、华容县城北路片区棚户区改造项目、汨罗市合心棚户区改造项目、汨罗市信芳路片区棚户区改造项目、汨罗市西片区棚户区改造项目、临湘市富桥路片区棚改项目、临湘市南正街片区棚改项目、湘阴县嵩煮棚户区改造项目（二期）。

本次专项债发行的基本情况如下：

- （1）债券名称：湖南省岳阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券
- （2）债券发行规模：14.07 亿元
- （3）期限：5 年
- （4）付息方式：每年支付利息，到期偿还本金。
- （5）发行主体：湖南省人民政府

#### （一）九华山棚改项目三期（七里山周边）

##### 1、项目概况

本项目位置：东至东风湖，南至东风湖电排，西至沿湖风光带，北至洞氮水厂。用地面积：228643 平方米，343 亩；棚户区改造面积：66797 平方米；改造户数：389 户；其中货币安置：389 户；现住人口：1167 人；计划投资：43900 万元；2019 年申请发行棚户区改造专项债：8880 万元。本项目的施工单位为岳阳市城市建设投资集团有限公司。岳阳市城市建设投资集团有限公司住所为：岳

阳市经济技术开发区岳阳大道国土资源信息化科技大楼；法定代表人：游志坚；注册资本：45555 万元人民币；经营范围：城市基础设施投资与建设；项目开发  
与经营；土地储备、土地一级开发与房产开发；岳阳市政府授权国有资产、城市  
特许经营权的管理与运营；对外投资与资本运作；岳阳市政府授权的其他经营业  
务。（涉及许可的凭许可证经营）

## 2、实施主体

本项目的实施主体为岳阳市住房和城乡建设局，岳阳市住房和城乡建设局地  
址为：湖南省岳阳市岳阳楼区南湖大道；负责人：王星耀；统一社会信用代码：  
11430600006354619H。

## 3、批复文件

（1）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  
监督管理委员会印发《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》及附件（湘建保[2019]17 号）。

（2）2018 年 11 月 30 日，岳阳市发展和改革委员会印发《关于岳阳市中心  
城区 2018 年度棚户（旧城）区改造项目已列入国民经济和社会发展规划证明的  
函》及附件。

（3）岳阳楼区棚户（旧城）区改造工作领导小组办公室盖章的《岳阳楼区  
2019 年省定棚户（旧城）区改造实施项目计划表》

（4）2018 年 6 月 15 日，岳阳市人民政府印发《岳阳市人民政府关于同意<  
岳阳市 2018 年第十四批次建设用地项目土地开发利用论证报告>的批复》及附件  
（岳政函[2018]120 号）（注：九华山棚改项目三期（七里山周边）部分地块在  
岳阳市 2018 年第十四批次建设用地项目地块中）。

（5）岳阳市住房和城乡建设局住房保障管理科盖章的《2019 年湖南省城镇  
棚户（旧城）区改造项目表》

#### 4、资金来源及用途

项目资金来源于自筹和发行政府专项债券，募集资金用于九华山棚改项目三期（七里山周边）棚改项目。

### （二）岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目

#### 1、项目概况

本项目位置：东抵雷锋山路，西抵冷水铺路，北抵通海路，南抵茶园路。棚户区改造面积 106760 平方米；户数 355 户；其中：货币安置与新建：355 户；计划投资：80070 万元；2019 年申请发行棚户区改造专项债：31120 万元。本项目的施工单位为岳阳市城市建设投资集团有限公司。岳阳市城市建设投资集团有限公司住所为：岳阳市经济技术开发区岳阳大道国土资源信息化科技大楼；法定代表人：游志坚；注册资本：45555 万元人民币；经营范围：城市基础设施投资与建设；项目开发与经营；土地储备、土地一级开发与房产开发；岳阳市政府授权国有资产、城市特许经营权的管理与运营；对外投资与资本运作；岳阳市政府授权的其他经营业务。（涉及许可的凭许可证经营）

#### 2、实施主体

本项目的实施主体为岳阳市住房和城乡建设局，岳阳市住房和城乡建设局地址为：湖南省岳阳市岳阳楼区南湖大道；负责人：王星耀；统一社会信用代码：11430600006354619H。

#### 3、批复文件

（1）2018 年 10 月 23 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、湖南省国土资源局、湖南省农业委员会印发《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于第二次调整 2018 年部分棚户区改造项目的通知》及附件（湘建保[2018]330 号）。

（2）2014 年 8 月 21 日，岳阳市发展和改革委员会印发《关于〈岳阳市河湖连通工程（王家河流域）及水系生态综合治理可行性研究报告〉的批复》（岳发改投[2014]379 号）；2013 年 12 月 5 日，岳阳市发展和改革委员会印发《关于岳阳

市洛王茶叶交易市场项目可行性研究报告的批复》(岳发改审[2013]212号)、《关于岳阳市王家河花卉交易市场项目可行性研究报告的批复》(岳发改审[2013]211号)。(注:岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目地块在岳阳市洛王茶叶交易市场项目、岳阳市王家河花卉交易市场项目、岳阳市河湖连通工程(王家河流域)及水系生态综合治理一期项目地块中)。

(3) 岳阳市住房和城乡建设局住房保障管理科盖章的《2018年湖南省城镇棚户区改造项目调整后最终备案表》

#### 4、资金来源及用途

本项目资金来源于自筹和发行政府专项债券,募集资金用于岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目。

### (三) 赶山路周边区棚户区改造项目(一期)

#### 1、项目概况

赶山路周边棚户区(一期)项目建设地点位于岳阳市南湖新区龙山管理处,主要是对岳阳市南湖新区赶山路周边棚户区(一期)棚户区的198户居民进行拆迁,棚户区改造面积为28710m<sup>2</sup>,拆迁人口1438人。项目总投资:25000万元;2019年申请发行棚户区改造专项债:20000万元;补偿方式为货币补偿,项目建设期为1年。本项目的施工单位为岳阳市交通建设投资有限公司,岳阳市交通建设投资有限公司于2010年7月经市人民政府批准成立,单位地址为岳阳经济技术开发区旭园路市总工会8楼,法定代表人为刘爱军,公司注册资本5亿元人民币。主要从事筹集、使用和管理全市交通基础设施建设资金;投资和经营道路、桥梁、隧道、港口、站场交通基础设施;凭资质从事土地开发;建筑材料销售;公路建设信息咨询服务。

#### 2、实施主体

本项目的实施主体为岳阳市住房和城乡建设局,岳阳市住房和城乡建设局地址为:湖南省岳阳市岳阳楼区南湖大道;负责人:王星耀;统一社会信用代码:11430600006354619H。

### 3、批复文件

(1) 2018 年 6 月 14 日岳阳市南湖新区发展改革局印发《岳阳市 2018 年棚户区（城中村）改造建设项目（赶山路周边棚户区（一期））可行性研究报告的批复》（岳南发[2018]19 号），同意该项目建设，并确定了项目法人单位、项目名称、项目建设地点、项目主要建设规模及内容、项目总投资及投资构成。

(2) 2018 年 6 月 6 日岳阳市交通建设投资有限公司申报的《岳阳市南湖新区企业投资项目审批表》。该项目审批表已经通过和获得国土部门、规划部门、节能减排部门、行业主管部门、环保部门的审查和同意。

(3) 岳阳市中心城区棚户（旧城）区改造工作领导小组印发的《关于印发〈2018 年岳阳市中心城区棚户（旧城）区改造实施项目计划〉（调整后）的通知》及附件（岳棚字[2018]15 号）。

(4) 2018 年 2 月 8 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、湖南省农业委员会印发《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于下达 2018 年保障性安居工程建设计划和项目的通知》及附件（湘建保[2018]18 号）。

### 4、项目资金来源及用途

本项目资金来源于自筹和发行政府专项债券，募集资金用于赶山路周边棚户区改造（一期）项目。

#### （四）岳阳楼区白水及磨子山片区棚改项目（二期）

##### 1、项目概况

本项目地点位置：东至云梦路，南至南津港小学，西至陈家巷，北至白水巷。总投资：80538 万元；2019 年申请发行棚户区改造专项债：10000 万元；户数：950 户；棚户区改造面积：107384 平方米；货币安置：950 户。本项目的施工单位为岳阳市洞庭新城投资建设开发有限公司。岳阳市洞庭新城投资建设开发有限公司住所为：岳阳市岳阳楼区云梦南路南津港 1 号；法定代表人：张向东；注册资本：壹拾亿元整，统一社会信用代码：914306005659491337；经营范围：凭资

质证从事城市基础设施建设，凭资质证从事房地产的开发与经营，投资与资产管理，土地开发，环境综合治理，特色文化、休闲、商贸、旅游的开发，医疗卫生及配套业务的开发运营。（以上所有项目涉及国家法律法规禁止或需前置审批的除外）。

## 2、实施主体

本项目的实施主体为岳阳市住房和城乡建设局，岳阳市住房和城乡建设局地址为：湖南省岳阳市岳阳楼区南湖大道；负责人：王星耀；统一社会信用代码：11430600006354619H。

## 3、批复文件

（1）2018年7月2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、湖南省国土资源局、湖南省农业委员会印发《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于调整2018年部分城镇棚户区改造项目的通知》及附件（湘建保函[2018]191号）。

（2）2016年6月22日，岳阳市发展和改革委员会印发《关于岳阳市洞庭新城白水片区、磨子山片区棚改工程可行性研究报告的批复》（岳发改审[2016]105号）。

（3）2017年7月21日，岳阳市发展和改革委员会印发《关于岳阳市中心城区2017年度棚户（旧城）区改造项目已列入国民经济和社会发展规划证明的函》及附件（岳发改函[2017]23号）。

（4）2017年7月12日，岳阳市中心城区棚户（旧城）区改造工作领导小组印发《关于印发〈加快推进2017年中心城区棚户（旧城）区改造项目的实施意见〉的通知》。

（5）2015年9月25日，岳阳市人民政府办公室印发《岳阳市人民政府办公室关于印发〈岳阳市加速推进市中心城区棚户（旧城）区改造十大片区实施方案〉的通知》。

#### 4、项目资金来源及用途

本项目资金来源于自筹和发行政府专项债券，募集资金用于岳阳楼区白水及磨子山片区棚改项目（二期）。

#### （五）白石岭城市棚改（二期）建设项目

##### 1、项目概况

本项目建设地址位于岳阳经济开发区金凤桥管理处白石岭居民点，项目总投资：58380 元；2019 年申请发行棚户区改造专项债：7100 万元；总拆迁户数：1085 户；货币安置户数：1085 户；棚户区改造面积：116973 平方米。项目建设内容及规模：该项目拆迁房屋 116973 平方米，涉及拆迁户 1085 户，其中拆除砖混结构房屋 79508 平方米，拆除砖木结构房屋 7408 平方米，拆除土木结构房屋 9855 平方米，拆除杂屋 9514 平方米，拆除偏屋 10688 平方米，清除 116973 平方米拆迁面积的建築渣石。棚户区拆迁安置采用货币安置，由被拆迁人自行购买商品。本项目拟建设期为 2 年，从 2016 年 8 月份动工至 2018 年 6 月底竣工。本项目的施工单位为岳阳经济开发区开发建设投资有限公司。岳阳经济开发区开发建设投资有限公司住所为：岳阳市开发区岳阳大道 9 号；法定代表人：潘晓波；注册资本：2 亿元；经营范围：经管委会授权后，代表开发区对外融资；对建设资金进行统一核算和管理；负责融资借款本息偿还；参与建设项目的投资监督和管理；对投资区内的工业项目及用地实行绩效管理；进行土地储备等。

##### 2、实施主体

本项目的实施主体为岳阳市住房和城乡建设局，岳阳市住房和城乡建设局地址为：湖南省岳阳市岳阳楼区南湖大道；负责人：王星耀；统一社会信用代码：11430600006354619H。

##### 3、批复文件

（1）2016 年 6 月 19 日，岳阳经济技术开发区发展和改革局印发《关于岳阳经济技术开发区开发建设投资有限公司“白石岭城市棚改（二期）建设”项目

可行性研究报告的批复》（岳经发审[2016]47号）：“经研究，同意你单位白石岭城市棚改（二期）项目建设。”

（2）2017年2月4日，湖南省住房和城乡建设厅、湖南省财政厅印发《湖南省住房和城乡建设厅、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》及附件（湘建保[2017]18号），本项目已备案。

（3）2018年8月1日岳阳经济技术开发区财经领导小组印发的《关于调整岳阳经济技术开发区2018年一般公共预算的通知》及附件（岳经财经小组发[2018]1号）、《关于调整岳阳经济技术开发区2018年政府性基金预算的通知》及附件（岳经财经小组发[2018]2号）。

#### 4、项目资金来源及用途

本项目所需资金来源为企业自筹和发行政府专项债券，募集资金用于白石岭城市棚改（二期）建设项目。

### （六）岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）城市棚户区改造项目

#### 1、项目概况

本项目地点：东至长丰路，西至城南河，南至滨水东路北至富荣东路。项目总投资：31250万元；2019年申请发行棚户区改造专项债：13760万元；总户数：625户；棚户区改造面积：56250平方米；货币安置：795户。该项目对岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）进行城市棚户区改造，对改造对象实行货币化安置，改造户数625户，总拆迁建筑面积：56250平方米。

#### 2、实施主体

本项目的实施主体为岳阳县住房和城乡建设局，岳阳县住房和城乡建设局地址为岳阳县荣家港镇天鹅路6号；负责人：姚正大；统一社会信用代码：11430621006374628C。

#### 3、批复文件

（1）2017年11月15日，岳阳县发展和改革局印发《关于岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（岳县发改[2017]335

号),“经研究,同意你单位在岳阳县荣家湾镇街赵居委会实施岳阳县荣家湾镇街赵(城中村)城市棚户区改造项目。”

(2) 2018年3月2日,岳阳县人民政府办公室印发《岳阳县人民政府办公室关于印发<岳阳县2018年度棚户区改造项目实施方案>的通知》(岳县政办函[2018]33号),“《岳阳县2018年度棚户区改造项目实施方案》已经县人民政府同意。”

(3) 2018年10月23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、湖南省国土资源局、湖南省农业委员会印发《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于第二次调整2018年部分棚户区改造项目的通知》及附件(湘建保[2018]330号)。

(4) 岳阳市人民政府办公室印发《岳阳市人民政府办公室关于印发2018年全市棚户(旧城)区改造实施项目计划的通知》(岳政办函[2018]21号)

(5) 岳阳市人民政府编制的《2018年岳阳市城市棚户区改造项目信息备案表》

#### 4、资金来源及用途

本项目所需资金来源为企业自筹和发行政府专项债券,募集资金用岳阳县荣家湾镇街赵(城中村)城市棚户区改造项目。

### (七) 华容县北街棚户区改造项目、华容县城北路片区棚户区改造项目

#### 1、项目概况

##### (1) 华容县北街棚户区改造项目

本项目棚户区改造地点:东至华容河堤,南至航运公司,西至煤建巷,北至城关水委会。项目总投资7800.00万元;2019年申请发行棚户区改造专项债:4680万元;棚户区改造面积:14400m<sup>2</sup>。项目总规划用地面积为72000.00m<sup>2</sup>(约108.00亩),拆除棚户区房屋总建筑面积14400.00m<sup>2</sup>;拆迁安置棚户区居民120户,对拆迁安置棚户区120户居民进行货币补偿安置。本项目建设期为12个月,自2019年1月开始至2019年12月结束。本项目施工单位为岳阳惠华投资发展

有限公司。岳阳惠华投资发展有限公司于 2003 年 8 月 25 日成立，注册资本：5000 万人民币；社会统一信用代码：91430623753362436H；法定代表人：沈振东；住所：湖南省岳阳市华容县章华镇水乡街 1 号；公司的主要经营范围：负责城市建设资金的融集和监管；负责城市建设项目的投资；负责城市资源的经营开发；负责县内政府性融资平台的项目、资金、业务的归口管理。

### （2）华容县城北路片区棚户区改造项目

本项目总投资 23560.00 万元，2019 年申请发行棚户区改造专项债：7320 万元，项目地点：东至城市广场，南至杜公巷，西至侨联学校，北至华容大道，拆除棚户区房屋总建筑面积 38760.00 m<sup>2</sup>；拆迁安置棚户区居民 380 户，对拆迁安置棚户区 380 户居民进行货币补偿安置。本项目建设期为 12 个月，自 2019 年 1 月开始至 2019 年 12 月结束。本项目施工单位为岳阳惠华投资发展有限公司。岳阳惠华投资发展有限公司于 2003 年 8 月 25 日成立，注册资本：5000 万人民币；社会统一信用代码：91430623753362436H；法定代表人：沈振东；住所：湖南省岳阳市华容县章华镇水乡街 1 号；公司的主要经营范围：负责城市建设资金的融集和监管；负责城市建设项目的投资；负责城市资源的经营开发；负责县内政府性融资平台的项目、资金、业务的归口管理。

## 2、实施主体

华容县北街棚户区改造项目、华容县城北路片区棚户区改造项目的实施主体均为华容县住房和城乡建设局，华容县住房和城乡建设局地址：华容县章华镇迎宾南路；负责人：蒋志新；统一社会信用代码证书：11430623006382265N。

## 3、批复文件

（1）2019 年 4 月 16 日，华容县发展和改革局印发《华容县北街棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（华发改投审[2019]31 号）。

（2）2019 年 4 月 16 日，华容县发展和改革局印发《华容县城北路棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（华发改投审[2019]32 号）。

（3）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

监督管理委员会印发《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》及附件（湘建保[2019]17 号）。

（4）2019 年 3 月 28 日，华容县规划局印发的《关于县北街棚户区改造建设项目符合城乡规划和棚户区改造专项规划的证明》（华规函[2019]034 号）。

（5）2019 年 3 月 28 日，华容县国土资源局印发《关于县北街棚户区改造建设项目符合章华镇土地利用总体规划（2006-2020 年）（2015 年修订版）的证明》。

（6）2019 年 3 月 28 日，华容县规划局印发的《关于县北路片区棚户区改造建设项目符合城乡规划和棚户区改造专项规划的证明》（华规函[2019]033 号）。

（7）2019 年 3 月 28 日，华容县国土资源局印发《关于县北路片区棚户区改造建设项目符合章华镇土地利用总体规划（2006-2020 年）（2015 年修订版）的证明》。

#### 4、资金来源及用途

本项目所需资金来源为企业自筹和发行政府专项债券，募集资金用华容县北街棚户区改造项目、华容县城北路片区棚户区改造项目。

### （八）汨罗市合心棚户区改造项目、汨罗市信芳路片区棚户区改造项目、汨罗市西片棚户区改造项目

#### 1、项目概况

##### （1）汨罗市合心棚户区改造项目

本项目位于：东至武广高铁，南至张家塘路，西至武广高铁安置区，北至金塘路。棚改涉及占地面积：38.37 亩；总拆迁户数：60 户；单一货币补偿安置 60 户；人口：150 人；拆迁面积：7500 平方米；项目总投资：4027 万元；2019 年申请发行棚户区改造专项债：3200 万元；棚户区改造面积：7500 平方米。建设工期：1 年。

##### （2）汨罗市信芳路片区棚户区改造项目

本项目位于东至求索北路，南至通达路，西至屈原大道，北至汨罗江大道。棚改涉及占地面积：27.43 亩；户数：70 户；棚户区改造面积：8400 平方米。建设内容及规模：本项目拟对该地块的棚户区进行征收，拆迁和单一货币补偿安置，总拆迁户数 70 户，单一货币补偿安置 70 户。投资规划及资金筹措：本项目总投资为 3922 万元；2019 年申请发行棚户区改造专项债：3100 万元，建设工期：1 年。

### （3）汨罗市西片棚户区改造项目

本项目建设地址范围为东至沿湖路，南至相思塘路，西至 G240，北至通达路。棚改涉及占地面积：138.22 亩；建设内容及规模：本项目拟对该地块的棚户区进行征收，拆迁和单一货币补偿安置。总拆迁户，374 户；人口：935 人；棚户区改造面积 46750 平方米；单一货币补偿安置 374 户。投资规划及资金筹措：本项目总投资为 25101 万元；2019 年申请发行棚户区改造专项债：6580 万元。建设工期：2 年。

## 2、实施主体

汨罗市合心棚户区改造项目、汨罗市信芳路片区棚户区改造项目、汨罗市西片棚户区改造项目的实施主体及施工单位均为汨罗市文化旅游产业发展有限公司。汨罗市文化旅游产业发展有限公司住所为：湖南省汨罗市罗城大道瞭家山；法定代表人：周征；注册资本：柒亿元整；统一社会信用代码：9143068109089270X1；经营范围：城镇建设项目投资、城市棚户区和旧城改造项目的综合开发与建设，城市地下综合管廊投资、开发、建设、运营和管理，城市综合管廊运营管理、维护、维修，储备土地前期开发及配套建设，按照市政府授权经营土地开发（不含城区范围内土地储备），市政建筑施工、房屋建筑工程、建筑装饰装修工程、建筑装饰材料生产和销售（不含硅酮胶），石膏、水泥制品及类似制品的制造，混凝土制造，城市及道路工程施工，古建筑工程服务，汨罗市政府授权国有资产、城市特许经营权的管理与运营（或者汨罗市政府授权的其他经营业务）。（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、批复文件

(1) 2018 年 12 月 20 日，汨罗市发展和改革局印发《关于汨罗市合心棚户区改造项目可研报告的批复》（汨发改审[2018]164 号）。

(2) 2018 年 12 月 20 日，汨罗市发展和改革局印发《关于汨罗市西片棚户区改造项目可研报告的批复》（汨发改审[2018]165 号）。

(3) 2018 年 12 月 20 日，汨罗市发展和改革局印发《关于汨罗市信芳路片区棚户区改造项目可研报告的批复》（汨发改审[2018]168 号）。

(4) 2018 年 11 月 26 日，汨罗市财政局印发《汨罗市财政局关于汨罗市 2019 年棚户区改造发行政府专项债券财政可承受能力评估报告》（汨财函(2018)34 号）。

(5) 2018 年 12 月 12 日，汨罗市人民政府办公室印发《汨罗市人民政府办公室关于实施 2019 年保障性安居工程项目的通知》（汨政办函[2018]145 号）。

(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、湖南省国土资源厅、湖南省农业农村厅、湖南省国有资产监督管理委员会印发《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》及附件（湘建保[2019]17 号）。

(7) 汨罗市自然资源局 2019 年 4 月 11 日印发的《关于汨罗市合心棚户区改造项目、汨罗市信芳路片区棚户区改造项目、汨罗市西片棚户区改造项目用地审查意见》、《关于汨罗市合心棚户区改造项目、汨罗市信芳路片区棚户区改造项目、汨罗市西片棚户区改造项目选址意见》。

### 4、资金来源及用途

本项目所需资金来源为企业自筹和发行政府专项债券，募集资金用于汨罗市合心棚户区改造项目、汨罗市西片棚户区改造项目、汨罗市信芳路片区棚户区改造项目。

### （九）临湘市福桥路片区棚改项目、临湘市南正街片区棚改项目

#### 1、项目概况

##### （1）临湘市福桥路片区棚改项目

本项目位于东至福桥路，西至菜兰坡，南至伟业西街，北至长五路。项目总投资：14248 万元；2019 年申请发行棚户区改造专项债：4400 万元；改造面积：24660 平方米；总户数：274 户；货币安置户数：274 户。

##### （2）临湘市南正街片区棚改项目

本项目位于东至南太路，西至五尖山，南至金阳路，北至实验小学。项目总投资：17212 万元；2019 年申请发行棚户区改造专项债：6000 万元；棚户区改造面积：6000 平方米；户数：331 户；货币安置户数：331 户。

#### 2、实施主体

临湘市福桥路片区棚改项目、临湘市南正街片区棚改项目的实施主体均为临湘市住房和城乡建设管理局，临湘市住房和城乡建设管理局地址为：临湘市长盛中路 32 号；负责人：张韧；统一社会信用代码：11430682MB1068322P。

#### 3、批复文件

（1）2018 年 11 月 20 日，临湘市发展和改革局印发《关于同意 2019 年度临湘市福桥路片区棚改项目立项的通知》（临发改审[2018]291 号）。

（2）2018 年 11 月 20 日，临湘市发展和改革局印发《关于同意 2019 年度临湘市南正街片区棚改项目立项的通知》（临发改审[2018]293 号）。

（3）2018 年 11 月 25 日临湘市财政局印发《关于临湘市 2019 年棚户区改造项目建设工程财政承受能力论证评估报告》。

（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印发《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》及附件（湘建保[2019]17 号）。

#### 4、资金来源及用途

本项目所需资金来源为企业自筹和发行政府专项债券，募集资金用于临湘市福桥路片区棚改项目、临湘市南正街片区棚改项目。

### （十）湘阴县嵩煮棚户区改造项目（二期）

#### 1、项目概况

项目地点：东到芙蓉北路，西到旭东路，南到新世纪大道，北到远大路。项目总投资：19882 万元；2019 年申请发行棚户区改造专项债：14560 万元；改造户数：180 户；其中货币安置户数：180 户；棚户区改造面积：20032 平方米。主要建设规模及内容：该项目占地面积 192326.48 平方米（约 288.49 亩），拆除棚户区房屋总建筑面积 20032 平方米。

#### 2、实施主体

本项目的实施主体及施工单位为湘阴县房地产管理局，湘阴县房地产管理局持有湘阴县事业单位管理局核发的统一社会信用代码为 124306240063864937 的《事业单位法人证书》，湘阴县房地产管理局的宗旨和业务范围为：房地产市场调控和管理，受国家机关委托贯彻落实国家有关房地产法律法规和政策，负责房地产产业的房政管理，直管公房管理。

#### 3、批复文件

（1）2019 年 1 月 9 日，湘阴县发展和改革委员会印发《关于湘阴县嵩煮棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（湘阴发改[2019]15 号）。

（2）2018 年 12 月 12 日，湘阴县国土资源局印发《关于嵩煮棚户区改造项目（二期）用地情况说明》。

（3）2018 年 12 月 14 日，湘阴县政府性债务管理领导小组办公室印发《关于确认湘阴县临港棚户区改造项目（二期）符合政府性债务管理要求的函》。

（4）湘阴县人民政府下发的《岳阳市 2019 年湖南省城镇棚户区改造项目表》。

（5）2019 年 1 月 7 日，湘阴县人民政府出具的《承诺书》（湘阴县政函[2019]4 号）。

(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印发《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》及附件（湘建保[2019]17 号）。

#### 4、资金来源及用途

本项目所需资金来源为企业自筹和发行政府专项债券，募集资金用于湘阴县嵩煮棚户区改造项目（二期）。

本所律师认为：本次债券发行所对应的九华山棚改项目三期（七里山周边）、岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目、赶山路周边区棚户区改造项目（一期）、洞庭新城白水及磨子山二期棚改项目、岳阳经济技术开发区白石岭城市棚改（二期）建设项目、岳阳县荣家湾镇街赵城市棚户区改造项目（城中村）、华容县北街棚户区改造项目、华容县城北路片区棚户区改造项目、汨罗市合心棚户区改造项目、汨罗市信芳路片区棚户区改造项目、汨罗市西片区棚户区改造项目、临湘市富桥路片区棚改项目、临湘市南正街片区棚改项目、湘阴县嵩煮棚户区改造项目（二期）已经取得相应批复文件并且已列入国家棚户区改造计划。

## 二、中介服务机构及相关文件

### （一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项审核报告》由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）就本次发行专项债券出具了《湖南省岳阳市 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审核报告》。

利安达会计师事务所是依法成立的，有会计师事务所执业资格的合伙制会计师事务所，现持有《营业执照》（统一社会信用代码：911101050805090096），具有出具拟发行债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告的资格。

依据《专项审核报告》，经专项审核，利安达会计师事务所认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的湖南省岳阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目收益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。

## （二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由北京市炜衡律师事务所出具。

北京市炜衡律师事务所现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31110000E000163031），北京市炜衡事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由北京市炜衡律师事务所张小炜律师、李君律师作为签署律师，其均持有北京市司法局核发的律师执业证书，且均已年度年检合格。

## （三）评级机构

中债资信评估有限责任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）；经营范围为：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（数据处理中的银卡中心、PUE 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。）

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，中债资信评估有限责任公司具备为本次专项债券进行评级的资格。

本所律师认为:为本次发行债券之目的聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构均是依法成立、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。

### 三、本次债券的风险因素

#### (一) 利率风险

在本期专项债券续存期内,受国家经济总体运行状况和国家财政政策、货币政策等其他经济政策的影响,市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

#### (二) 征地拆迁风险

本次债券发行所对应的 14 个棚改项目均需要前期的拆迁、安置、土地征收,在拆迁过程中必须与原住户进行沟通,如果出现因与拆迁户的纠纷导致本次债券发行所对应的 14 个项目工期拖延,工期延误将影响项目投资成本,影响成本及收益的回收时间,增加利息。

#### (三) 施工建设风险

项目施工过程中影响安全建设的因素众多,包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素,如发生意外安全事故,将对项目正常建设施工产生不利影响。

#### (四) 风险防控措施

1、根据工程实施情况及时合理制定拆迁安置方案,拆迁安置等规划布局时,应以环境效益、社会效益和经济效益的统一为原则,并结合城市总体规划,因地制宜进行规划。

2、督促施工承接单位积极学习,引进先进、可靠的施工技术和装备,加强施工管理。与设计单位保持良好沟通,设计阶段加大投入,做好、做全现场勘探、

勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

3、本次债券发行所对应棚户区改造项目预计时间为五年，鉴于项目实施方前期已经做了大量拆迁准备工作，国家对债务资本市场的调控不会影响本次债券的偿还能力。

#### 四、结论意见

综上所述，本所经办律师认为：

1、湖南省岳阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目已列入国家棚户区改造计划并已取得相关批复文件，现有审批手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续程序，并推进项目建设工作。

2、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成立的前提下，本次评价的湖南省岳阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目收益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，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第六条之规定。

3、出具《项目收益与融资自求平衡专项审核报告》的会计师事务所、出具《法律意见书》的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专业文件，可以作为本次申请债券的申报材料所使用。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市炜衡律师事务所关于湖南省岳阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目之法律意见书》之签署页。）

北京市炜衡律师事务所

主任（签字）：

经办律师（签字）：

经办律师（签字）：

2019.4.17

# 律师事务所执业许可证

仅供出具、使用、再复印无效  
法律意见书

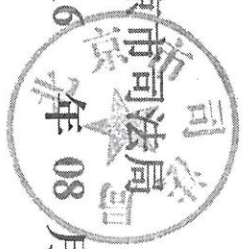
统一社会信用代码: 3111008055000163061



北京市炜衡 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: 北京市司法局



发证日期: 2016 年 08 月 02 日

仅供此证使用，再复印无效



律 师 事 务 所  
执 业 许 可 证

( 副 本 )

统一社会信用代码： 31110000E000163031

北京市炜衡

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：

发证日期：



2016年 7月 08日

02日

仅供此页法律意见书使用，再复印无效

执业机构 北京市炜衡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101199310597167

法律职业资格  
或律师资格证号 (京)司律证字 4302

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017 年 05 月 15 日



持证人 张小炜

性 别 男

身份证号 110221197107058318

### 律师年度考核备案

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 考核年度 | 二〇一七年度                       |
| 考核结果 | 称 职                          |
| 备案机关 | 北京市海淀区司法局<br>专用章<br>律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2017年6月-2018年5月              |

### 律师年度考核备案

|      |                 |
|------|-----------------|
| 考核年度 | 二〇一八年度          |
| 考核结果 | 称 职             |
| 备案机关 |                 |
| 备案日期 | 2018年6月-2019年5月 |

仅供出外使用，再复印无效

执业机构 北京市炜衡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200310698546

法律职业资格 94 司律证字第 887 号  
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017 年 05 月 15 日



李君 11101200310698546



持证人 李君

性 别 男

身份证号 342123197112215172

律师年度考核备案

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 考核年度 | 二〇一七年度                       |
| 考核结果 | 称 职                          |
| 备案机关 | 北京市海淀区司法局<br>专用章<br>律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2017年6月-2018年5月              |

律师年度考核备案

|      |                 |
|------|-----------------|
| 考核年度 | 二〇一八年度          |
| 考核结果 | 称 职             |
| 备案机关 |                 |
| 备案日期 | 2018年6月-2019年5月 |