



北京炜衡（成都）律师事务所
关于峨边彝族自治县老城区棚户区
（城中村）改造工程项目收益与融资
自求平衡专项债券之法律意见书



北京炜衡（成都）律师事务所
W&H LAW FIRM (CHENGDU)

二零一八年八月

法律意见书

(2018) 炜衡（成都）意字第[635]号

致：峨边彝族自治县住房和城乡建设局

本所接受贵方委托，指派陈锐、宋永霞律师就峨边彝族自治县老城区棚户区（城中村）改造工程项目收益与融资自求平衡专项债券项目出具法律意见书。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》、《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）等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

本所律师出具本法律意见书依赖于峨边彝族自治县住房和城乡建设局已向本所提供的相应应当提供之文件资料，具体如下：

- 1、峨边彝族自治县发展和改革局关于峨边彝族自治县老城区棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告（代项目建议）的批复（峨边发改审〔2018〕92号）
- 2、《峨边彝族自治县老城区棚户区（城中村）改造工程项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》（以下简称《实施方案》）
- 3、《峨边彝族自治县老城区棚户区（城中村）改造工程项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》（以下简称《财务评估报告》）
- 4、峨边彝族自治县发展和改革局关于峨边彝族自治县老城区棚户区（城中村）改造工程可行性研究报告请示（峨边住建〔2018〕141号）
- 5、峨边彝族自治县国土资源局关于老城区棚户区（城中村）改造工程项目不需用地预审的情况说明（2018年9月18日出具）
- 6、选址意见书



- 7、 峨边县过去 3 年土地供应台账
- 8、 峨边彝族自治县房地产管理局关于 2018 房产市场价格预期的说明
- 9、 峨边彝族自治县发展和改革局关于峨边彝族自治县城东片区（城中村）棚户区改造工程等 2 个项目纳入计划的请示（峨边住建[2018]116 号）
- 10、 峨边县城总体规划图
- 11、 项目控制性规划图
- 12、 峨边彝族自治县住房和城乡建设局统一社会信用代码证书

为出具本法律意见书，本所假设：

1、贵方向我们提供的文件是真实、准确及完整的，其复印件与原件一致，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自提供该等文件之日起直至本法律意见书出具之日，该等文件均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；

2、前述所有文件中的信息是真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自获得之日起直至本法律意见书出具之日，该等信息均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；

3、所有已签署或将签署文件的各方均为依法存续并取得了适当的授权以签署和提交该等文件，并履行文件项下的义务；

4、所有文件均合法有效，且在所适用的适用法律的前提下对相关各方具有约束力；

5、贵方以口头方式向我们提供的信息均系真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且截止本法律意见书出具之日，该等信息仍保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销。

在本意见书中，本所律师仅对法律状况发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估、专业技术、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、预测分析、专项债券总体评价等非法律专业事项发表任何意见。凡对于非法律专业事项的描



述，本所律师仅依赖于有关会计报表、审计报告、资产评估报告、验资报告、信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等相关技术或资质认证文件（如有），且严格按照相关中介机构出具的文件引述，本所的引用并不意味着本所律师对这些内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本所同意峨边彝族自治县住房和城乡建设局部分或全部在上报文件中自行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。本法律意见书仅供峨边彝族自治县老城区棚户区（城中村）改造工程项目对应拟发行的专项债券的申请之目的使用，不得为任何其他目的使用本法律意见书或其相关内容。

正文

一、主体资格条件

（一）专项债券发行主体

根据《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）之规定，专项债券需由四川省人民政府作为发行主体。

（二）项目实施机构主体资格

根据《实施方案》，本次项目实施机构为峨边彝族自治县住房和城乡建设局，系机关法人，《统一社会信用代码证书》具体信息如下：

机构名称	峨边彝族自治县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11511032733406980J
机构性质	机关
负责人	颜磊
机构地址	峨边彝族自治县县街3号
颁发日期	2017年06月02日
赋码单位	峨边彝族自治县机构编制委员会办公室

综上，本所律师认为，峨边彝族自治县住房和城乡建设局是峨边彝族自治县人民政府所属的机关法人，具备棚户区改造项目申请专项债券之准备、方案编制和项目实施等工作实施机构的主体资格。



二、项目基本情况

（一）申请项目的基本情况

根据《实施方案》，本项目计划在峨边彝族自治县老城区实施棚户区改造 955 户，占地面积 506,000.00 m²。其中恋爱桥片区 165 户（其中：羊竹坝 38 户，恋爱桥 47 户，老交警队、养路段 80 户），占地面积 90,000.00 m²；长线局片区 320 户（林业局至酿造厂、大碛下至宏伟桥：大碛 23 户，城中村 50 户、茶场医院 40 户、长线局 48 户、林业局 40 户、防疫站 85 户、沙坪镇 28 户、水务局 16 户），占地面积 150,000.00 m²；川南机关片区 90 户，占地面积 10,000.00 m²；河沟片区 120 户，占地面积 125,000.00 m²；老街片区 14 户，占地面积 54,000.00 m²；党校片区 20 户，占地面积 20,000.00 m²；马嘶溪片区 100 户，占地面积 57,000.00 m²。

（二）申请项目的合法性

- 1、峨边彝族自治县发展和改革局关于峨边彝族自治县老城区棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告（代项目建议）的批复（峨边发改审[2018]92 号）
- 2、峨边彝族自治县发展和改革局关于峨边彝族自治县老城区棚户区（城中村）改造工程可行性研究报告请示（峨边住建[2018]141 号）
- 3、峨边彝族自治县国土资源局关于老城区棚户区（城中村）改造工程项目不需用地预审的情况说明（2018 年 9 月 18 日出具）

综上，本所律师认为，峨边彝族自治县住房和城乡建设局组织实施的棚户区改造项目取得了有关批准手续，符合有关规划和产业政策；可将融资资金专项用于棚户区改造项目。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

根据《实施方案》本项目总投资 88,137.29 万元，其中：资本金 18,137.29 万元，占总投资 20.58%，建设期债券利息和债券发行费用均由自有资金支付；拟发行债券 70,000.00 万元，分 3 期发行，每期债券期限 5 年，利率按 4.2% 计算。

根据四川正则会计师事务所有限责任公司出具的《财务评价报告》，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的棚户区改



造项目预期土地出让收入对应的政府性基金净收入、出售商业用房及住宅净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《财务评价报告》，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的棚户区改造项目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。

四、相关文件及中介机构业务资质

1、《实施方案》及咨询公司资质四川天和汇智工程咨询有限公司协助峨边彝族自治县住房和城乡建设局申报编制本项目的《实施方案》，根据四川天和汇智工程咨询有限公司提供的《营业执照》（统一社会信用代码：91510000064492059X），其具备经营主体资格。

2、《财务评价报告》及会计师事务所资质

四川正则会计师事务所有限责任公司就本次申请项目收益专项债券出具了《财务评价报告》。根据四川正则会计师事务所有限责任公司提供的《营业执照》（统一社会信用代码：91510000201828533W）、《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：51010023），其为具备会计师事务所资质的第三方机构。

3、《法律意见书》及律师事务所资质

北京炜衡（成都）律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所是经四川省司法厅批准设立并核发《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31510000099380903U），具备提供法律服务的主体资格。

本所认为，为本次申报提供服务的咨询公司具备经营资质，提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备从业资格。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：



- 1、峨边彝族自治县住房和城乡建设局是峨边彝族自治县人民政府所属的机关法人，具有城市建设的管理职责，具备从事城市基础设施配套改造，管理服务以及管理棚户区改造项目的主体资格；
- 2、峨边彝族自治县住房和城乡建设局组织实施的棚户区改造项目取得了有关批准手续，符合有关规划和产业政策；可将融资资金专项用于棚户区改造项目；
- 3、，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金净收入、出售商业用房及住宅净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。
- 4、为本次申报提供服务的咨询公司具备经营资质，提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备从业资格。

本法律意见书正本一式四份。



本页无正文，为北京炜衡（成都）律师事务所关于峨边彝族自治县老城区棚户区（城中村）改造工程项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书签署页



经办律师：

经办律师：

2018年8月30日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31510000099380903U 证号: 25101201411070537

北京炜衡（成都）律师事务所 分所，
符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的
条件，准予设立并执业。

发证机关: 四川省司法厅
发证日期: 2014年04月29日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号: 25101201411070537

北京炜衡(成都)

律师事务所

分所, 符合《律师法》及《律师
事务所分所管理办法》规定的条件, 准予
设立并执业。

统一社会信用代码: 31510000999380903U
四川省司法厅

发证机关:

2014

04

发证日期:

年 月 日

日

律师事务所分所登记事项

名称	北京炜衡（成都）律师事务所
住所	四川省成都市高新区天府大道中 中段天府三街218号峰汇中心1幢1单元6楼
负责人	孟利峰
派驻律师	孟利峰, 宋全胜, 黄颖媛, A
设立资产	30万元
主管机关	高新区社会事业局
批准文号	川司行许可[2014]38号
批准日期	2014-04-29

律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案 (七)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2015 年
考核结果	
考核机关	
考核日期	2015.5至2015.5



考核年度	2015 年
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2015.5至2016.5



考核年度	2016 年
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2016.5至2017.5



执业机构 北京炜衡（成都）律师

事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201111846890

法律职业资格
或律师资格证号 A20095101050531

发证机关

发证日期 2017 年 08 月 18 日



持证人 陈锐

性 别 女

身份证号 522131198407270820



律师年度考核备案

考核年度	2017 年
考核结果	称职
备案机关	四川省成都市司法局 专用章
备案日期	2017.5至2018.5

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	四川省成都市司法局 专用章
备案日期	2018年5月-2019年5月

执业机构	北京炜衡（成都） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	15101201411847785		
法律职业资格 或律师资格证号	A20125110251222		
发证机关	四川省司法厅	持证人	宋永霞
发证日期	2018年05月04日	性别	女
		身份证号	511025199009193443

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一八年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2018年5月-2019年5月	备案日期	