



四川鼎众律师事务所 专业 诚信 敬业

四川鼎众律师事务所

关于乐至县棚户区(城中村)改造四期项目
项目收益与融资自求平衡专项债券

法
律
意



四川 成都



四川鼎众律师事务所

关于乐至县棚户区(城中村)改造四期项目
收益与融资自求平衡专项债券
法律意见书

致：乐至县住房和城乡建设局

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专用债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、《四川省财政厅关于报送2019年地方政府新增债券项目库的通知》(川财金〔2018〕93号)、《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》相关法律、法规及规范性文件的规定以及《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)、《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》(财预〔2015〕57号)、《关于进一步做好城市棚户区改造相关工作的通知》(财预〔2016〕11号)、《四川省人民政府关于进一步做好城镇危旧房棚户区及农村危房改造工作的实施意见》(川府发〔2016〕40号)等相关文件精神，四川鼎众律师事务所(以下简称“本所”)作为乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益与融资自求平衡专项债券(以下简称“本期债券”)的特聘专项法律顾问，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。



第一部份 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

乐至县住建局	乐至县住房和城乡建设局
本期债券	乐至县棚户区(城中村)改造四期 项目收益与融资自求平衡专项债券
投资项目	乐至县棚户区(城中村)改造四期项目
	人民币

二、重要提示及声明

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，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法性、合规性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，不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

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、备忘录，并取得了公司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。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做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期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期债券发行申请所必需的法律文件，随同其他材料一同上报。



第二部分 正文

一、项目实施单位的主体资格

乐至县住房和城乡建设局为本项目的实施机构，负责本项目准备、方案编制及项目实施等工作。

机构名称：乐至县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：115118220085255657

机构住所：乐至县天池镇南路 55 号

机构性质：机关

负责人：何永根

赋码机关：乐至县机构编制委员会办公室

颁发日期：2016 年 8 月 4 日

本所律师认为：

乐至县住房和城乡建设局具有独立的机关法人资格，根据政府的指定，可以作为该项目实施机构的主体资格。

二、投资项目的基本情况

根据乐至县住房和城乡建设局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，投资项目的基本情况如下：

（一）投资项目基本情况

1、项目所属领域

本项目为棚户区改造项目，属于具有一定收益的公益性事业领域。

2、产出说明

本项目位于资阳市乐至县，实施地点位于县城区。计划实施棚户区改造总计 352 户，拆迁面积总计 34000 平方米。其中：



(1) 曙光社区片区 148 户，属于县城老城区 C、D 级危房，拆迁面积 11660 平方米。

(2) 棉花湾片区 109 户，文峰大道片区 51 户，西郊社区片区 44 户，属于县城新城区 C、D 级危房，拆迁面积 22340 平方米。

根据《关于制定出台棚改范围和标准的通知》(川建保发〔2018〕810 号)文件精神，本项目拟采取货币化安置和产权调换安置相结合的方式实施，根据居民意愿选择安置方式，初步确定货币化安置 70 户、产权调换安置 282 户，货币化安置和产权调换安置比例为 2:8。

拆迁安置一览表如下：

拆迁安置一览表

序号	项目名称	拆迁所在地	具体实施内容	建设期限(年)	拆迁户数(户)	拆迁面积(平方米)	土地性质	安置方式
1	乐至县棚户区(城中村)改造四期项目	县城区	曙光社区片区 148 户，属于县城老城区 C、D 级危房，拆迁面积 11660 平方米。棉花湾片区 109 户，文峰大道片区 51 户，西郊社区片区 44 户，属于县城新城区 C、D 级危房，拆迁面积 22340 平方米。	3	352	34000	国有土地	货币化安置 70 户、产权调换安置 282 户。货币化安置和产权调换安置比例为 2:8。

选择产权调换的，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，按就地就近安置原则进行安置。本项目拟新建安置房 2 处，分别为乐至县西郊社区棚改安置房和乐至县曙光社区棚改安置房。其中：

(1) 乐至县西郊社区棚改安置房拟选址在西郊 5 组(天池大厦后)，用地面积约 10.2 亩，总建筑面积约 25000 平方米。

(2) 乐至县曙光社区棚改安置房拟选址在农经路，用地面积约 8.5 亩，总建筑面积约 17500 平方米。



综上，本项目新建安置房建设总用地面积约 18.7 亩，总建筑面积约 42500 平方米。

本项目实施完成后，将产出可出让的商住用地，总计 51 亩。土地出让计划具体方案为：出让期第 1 年出让 40%，第 2 年出让 40%，第 3 年出让 20%。出让方式上采用市场化程度较高的招标、拍卖和挂牌方式。

3、项目建设方案

本项目建设内容为 352 户拆迁补偿及安置小区建设。

（1）拆迁补偿

本项目拆迁补偿等费用参照《乐至县人民政府关于调整乐至县城规划区内房屋征收与补偿有关政策的通知》（乐府发〔2015〕26 号）、《资阳市人民政府关于乐至县征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》（资府函〔2012〕200 号）等文件及乐至县房屋征拆办对项目区的摸底调查数据、项目实际情况进行测算。

（2）安置小区建设

本项目安置房建设根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，按就地就近安置原则进行安置。本项目新建安置房分别为乐至县西郊社区棚改安置房、乐至县曙光社区棚改安置房。总建设用地面积约 18.7 亩，总建筑面积约 42500 平方米，配套道路 1900 米，同时建设绿化、亮化、硬化、水电气、等相应配套设施。

（二）投资项目计划实施情况

1、已完成的前期工作

（1）对拟拆迁的房屋及地上物的权属、面积等情况现场调查和勘测；

（2）与县、市规划部门沟通规划意见；

（3）项目已纳入国家棚改计划；



(4) 进行了征地拆迁数据的调查;

(5) 乐至县政府已确定将本项目纳入乐至县 2019 年棚户区改造计划。同时,乐至县住建局在四川省住房保障信息管理平台中上报了本项目项目计划及基本信息等。四川省住建厅关于将本项目纳入 2019 年棚改计划的批复正在办理当中。

(6) 完成项目立项、用地预审、环评、规划等行政审批手续;

(7) 邀请发债相关咨询机构研讨本项目。

2、项目建设计划

明确后续工作的开展计划,包括项目设计、项目施工(包括开/竣(交)工、主体完工等关键节点)等建设计划。

(1) 编制相关规划设计文件等前期准备工作: 1 个半月;

(2) 征地拆迁工作,依据规划和测算结果制定拆迁方案,报县政府批准后,组织实施。计划 2019 年 4 月开工,并于 2020 年 4 月完成项目征地拆迁工作,依据土地使用权收回公告,依法办理相应的权属变更登记手续。土地整理后,计划于 2022 年-2024 年分批次开展招拍挂,拟计划出让期第 1 年出让 40%,第 2 年出让 40%,第 3 年出让 20%。

(3) 本项目于 2019 年 6 月起,同步实施安置房项目及配套道路建设,并与 2021 年底完成竣工验收工作。

3、项目建设资金使用计划

本项目总投资 25,895.00 万元,建设期共计 3 年。建设期第 1 年投资使用 20,136.50 万元,建设期第 2 年使用 3,539.00 万元,建设期第 3 年使用 2,219.50 万元

资金筹措与使用计划表 单位:万元

序号	项目	合计	建设期		
			2019	2020	2021
一	资金使用	25,895.00	20,136.50	3,539.00	2,219.50
1	工程建设费用	20,415.00	17,290.50	2,083.00	1,041.50



2	工程建设其他费用	2,260.00	1,582.00	452.00	226.00
3	预备费	500.00	350.00	100.00	50.00
4	静态总投资	23,175.00	19,222.50	2,635.00	1,317.50
5	建设期利息	2,700.00	900.00	900.00	900.00
6	债券发行费用	20.00	14.00	4.00	2.00
二	资金筹措	25,895.00	25,895.00	0.00	0.00
1	项目资本金	5,895.00	5,895.00		
2	发债	20,000.00	20,000.00		
三	当期结余资金	0.00	-5,758.50	3,539.00	2,219.50
四	累计结余		-5,758.50	-2,219.50	0.00

4、项目资金保障措施

本项目综合考虑乐至县财政收支情况，为了降低资金成本、减轻地方财政压力，平缓财政支出，项目所需资金 77.23%拟通过发行棚改专项债券解决；所需资金的 22.77%拟通过乐至县财政支出。项目建设资金应在指定银行开设专用账户，专款专用，专人管理。制定每月用款计划，确保建设资金足额、恰当、适时用于工程建设，确保本项目资金使用效率及安全。

（三）、投资项目的公益性

本项目为棚户区改造项目，属具有一定收益的公益性事业领域。

1、解决低收入家庭住房困难、缓解住房供需矛盾

该项目属于棚户区改造项目，货币化或集中安置，解决低收入家庭的住房困难，缓解住房供需矛盾。

项目区的居民多为低收入家庭，无力承担高昂的商品房价格，又由于经济适用房、保障房供应短缺，导致该区域居民无力改变自己居住条件，部分居民还居住在根本无法继续居住的危房中。项目的建设，不仅把项目区的部分居民从危房中解救出来，还能在一定程度上改善该区域房地产市场供应结构，增加房地产建设的土地供给，解决部分低收入家庭的住房需求，从而缓解住房供需矛盾，促进房地产市场平稳健康发展。



2、改善基础设施、提高居民生产与生活水平

项目实施完成后，将迎来项目区的快速发展时期。基础设施的完善、居住条件的改善，将吸引大量的外来投资，发展当地产业，棚户区将彻底摆脱过去贫穷落后的面貌，低收入家庭比例将逐渐减少、居民居住条件将进一步改善，对全面建设小康社会、构建社会主义和谐社会意义重大。

3、项目是构建和谐社会的重大举措

本项目的实施有利于确保人民群众基本生活保障，有利于社会稳定，被拆迁户搬离环境恶劣的棚户区，搬入教育、卫生、文化等公共设施配套完整的，使得居民生活环境大为改善，业余生活更为丰富多彩，为构建和谐社会迈进了一大步。这必然对构建和谐社会起到积极的促进作用，是党中央和人民政府执政力强有力的体现。

（四）、投资项目的审批情况

1、本项目的建设项目环境影响登记表已于2018年12月20日完成备案登记，备案号：201851202200000188。

2、根据乐至县发展和改革局下发的《关于乐至县棚户区（城中村）改造四期项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（乐发改审批[2018]475号）文件，该项目可研已获乐至县发展和改革局批复同意。

3、根据乐至县国土资源局下发的《乐至县棚户区（城中村）新建四期安置房建设项目用地的预审意见》（乐国土建预审[2018]40号）文件，乐至县国土资源局认为本项目符合国家供地政策，原则上同意该项目通过用地预见审。

4、根据《中华人民共和国建设项目选址意见书》（选字第[2018]025号、选字第[2018]026号）记载，该项目选址的天池镇西郊5组和天池镇农经路符合城乡规划要求。



5、根据乐至县住房和城乡建设局颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第（2018）087号、建字第（2018）088号）和《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地安第[2018]053号、地安第[2018]054号），该项目已取得用地和建设规划许可。

综上，本所律师认为：

（1）本项目是《产业结构调整目录（2011年本）》（2013年修正版）鼓励类项目。

（2）本期债券投资项目已经完成部分行政审批手续，项目符合《关于进一步做好城镇棚户区 and 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）文件及四川省关于棚改方面的政策文件要求。乐至县住房和城乡建设局正在按照法律法规要求，继续办理、完善项目相关行政审批手续。

（3）本期债券投资项目具有较强的公益性且有收益，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。

三、项目融资与收益平衡

根据《乐至县棚户区（城中村）改造四期项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》中项目投资估算，本项目总投资 25,895.00 万元，拟通过发行棚改专项债券融资 20,000.00 万元，占比 77.23%。地方政府财政投入资本金 5,895.00 万元，占比 22.77%。

根据衡立泰会计师事务所（以下简称：“衡立泰会计”）针对本次专项债券项目出具《拟发行乐至县棚户区（城中村）改造四期项目收益与融资自求平衡专项债券计划针对项目的收益及现金流预测执行商定程序的报告》，认为本项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为：项目融资与收益能够达到平衡，符合财预[2017]89号文件关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金



收入或专项收的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

四、中介服务机构

1、会计师事务所

四川衡立泰会计师事务所作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构并出具《专项评价报告》。

四川衡立泰会计师事务所有限公司现持有成都市青羊区市场和质量监督管理局于2018年6月28日核发的统一社会信用代码为91510105797848788A的《营业执照》、四川省财政厅于2017年2月10日核发的《会计师事务所执业证书》(会计师事务所编号:026075)。

本所律师认为：衡立泰会计师事务所系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期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两名执业会计师均具备相应的从业资格。

2、律师事务所

四川鼎众律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经四川省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有四川省司法厅于2011年11月1日核发的统一社会信用代码为31510000584973155Y的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：四川鼎众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，具备为本期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两名执业律师均具备相应的从业资格。

五、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1、乐至县住房和城乡建设局具有独立的机关法人资格，根据政府的指定，可以作为该项目实施机构的主体资格。



2、本项目是《产业结构调整目录（2011 年本）》（2013 年修正版）鼓励类项目。

3、本期债券投资项目已经完成部分行政审批手续，项目符合国家《关于进一步做好城镇棚户区 and 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）文件及四川省关于棚改方面的政策文件要求；乐至县住房和城乡建设局正在按照法律法规要求，继续办理、完善项目相关行政审批手续。

4、本期债券投资项目具有较强的公益性且有收益，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

5、项目融资与收益能够达到平衡，符合财预[2017]89 号文件关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

6、为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所承办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）



(本页无正文件, 仅为《四川鼎众律师事务所关于乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》之签章页)

律所负责人: 何飞斌

承办律师: 刘宇

承办律师: 李雪

四川鼎众律师事务所



二〇一八年十二月二十五日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31510000584973155Y

证号: 25101201110317132

四川鼎众
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:

四川省司法厅

发证日期:

2015 年 12 月 16 日

律师事务所年度考核记录

考核年度	2016年
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2016年5月17日
考核年度	2017年
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2017年5月18日

执业机构 四川鼎众律师事务所

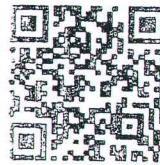
执业证类别 专职律师

执业证号 15101201210183755

法律职业资格
或律师资格证号 A20051306810471

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2016年05月09日



持证人 何正斌

性别 男

身份证号 510821197111300311



执业机构 四川蒲秦余律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201010651824

法律职业资格
或律师资格证号

A20065101080038

发证机关

发证日期

2015 年 05 月 25 日

所名 四川蒲秦余律师事务所

2015.12.16



15101201010651824



持证人

刘守

性别

男

身份证号

510108197611281517

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案章、用章（首次发证之日起首次年度考核合格完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补办。持证人申请补办新证，应当将本证交回发证机关。

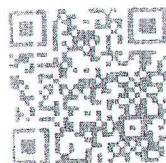
三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 10664900

执业机构 四川鼎众律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 15101200911996801

法律职业资格
或律师资格证号 A20075101081950

持证人 严雪

女

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2017 年 04 月 17 日



性别

身份证号

510104198207240667