

# 四川兴恒平律师事务所

## 关于南充市顺庆区张关垭片区 棚户区改造项目专项债券 的法律意见书

四川兴恒平律师事务所

二〇一八年十二月



# 目 录

第一部分 引 言	1
一、释义	1
二、重要提示及声明	2
第二部分 正 文	4
一、棚户区改造机构的主体资格	4
二、棚户区改造项目情况	4
三、预期偿债资金来源	6
四、发行期限	7
五、中介服务机构	7
六、结论	9

致：南充市顺庆区财政局/南充市顺庆区城乡规划建设局

根据项目相关机构与本所签署的《专项法律顾问协议》之约定，本所指派戴晓惠、陈森洪律师作为南充市顺庆区张关垭片区棚户区改造项目专项债券发行事项的专项法律顾问，对本项目发行棚户区改造项目专项债券出具本法律意见书。

# 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：

规划局	指	南充市顺庆区城乡规划建设局
项目	指	南充市顺庆区张关垭片区棚户区改造项目
会计师事务所	指	成都中财国政会计师事务所有限公司
市政府	指	南充市人民政府
律师事务所/本所	指	四川兴恒平律师事务所
《实施方案》	指	《南充市顺庆区张关垭片区棚户区改造项目专项债券实施方案》
《评价报告》	指	《南充市顺庆区张关垭片区棚户区改造项目专项债券评价报告》

## 二、重要提示及声明

1.本所律师依据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《中华人民共和国环境影响评价法》《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）《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）《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）等有关法律法规规章及有关政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

2.本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

3.本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、项目单位及中介服务机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一随同其他材料一同报送。



4.本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

5. 本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、债券方案专项评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目参与主体

#### （一）实施机构

实施主体：南充市顺庆区城乡规划建设局

南充市顺庆区城乡规划建设局位于南充市顺庆区果城路 13 号，单位负责人郑胜伟，单位性质属于机关单位，统一社会信用代码：115113020087540266。

本所律师认为：

南充市顺庆区城乡规划建设局是南充市顺庆区人民政府的职能部门，根据区政府授权作为本项目实施主体符合相关规定。

### 二、项目情况

#### （一）项目的基本概况

##### 1、项目名称

南充市顺庆区张关垭片区棚户区改造项目。

##### 2、建设地点

本项目建设地点位于南充市顺庆区张关垭片区。

##### 3、建设周期

本项目计划建设周期合计 18 个月，具体时间为：2019 年 7 月-2020 年 12 月。

##### 4、建设条件

华凤街道张关垭棚户区改造项目位于南充市顺庆区西北角，项目东以西华师大教师公寓为界，西至华凤磨响滩社区，南接西山街道伍家垭社区，北抵西河沿岸，市政基础设施基本完善，部分公用设施已建成投入使用，项目建设条件优良。

## 5、项目建设的具体内容

本项目为南充市顺庆区张关垭棚户区改造项目，工程内容主要包括房屋拆迁补偿及货币安置费用等。项目建设规模包括华凤街道张关垭社区 1 组、2 组、3 组、6 组、7 组五个居民小组 139 户危旧房的拆除，房屋面积 42,860.00 平方米，安置人数 449 人，改造形成土地面积 300 亩，其中：工业用地面积 100 亩，商住用地面积 200 亩。

本所律师认为：

项目符合《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保[2012]190 号）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）《四川省人民政府关于加快推进危旧房棚户区改造工作的实施意见》《南充市危旧房棚户区 2018 年改造规划》文件要求。

### （二）项目建设的必要性

#### 1、项目建设是改善居民居住条件和环境的需要

本项目涉及改造危旧房棚户区现有住宅房屋密度大，建成使用时间长，破损严重，基础设施不足，几乎没有配套的公共给水、排水、供气等设施，特别是消防安全和治安隐患突出，居住条件和环境状况急需改善，群众的呼声也日益强烈。但目前南充市辖三区特别是顺庆区的商品房价格偏高，多数棚户区居民没有足够的经济实力去购买价格昂贵的商住房，因此大部分需要依靠政府的力量解决。本项目通过货币补偿形式对原有住户进行社会化安置，自主选择适宜居住地，能充分改造的危旧房棚户区区域的居民住房消费需求，获得了户区老百姓的认可。因此，本项目危旧房棚户区的改造，是改善居民居住条件和环境的需要。

2、项目建设是实现土地集约高效利用，增强投资吸引力的需要

棚户区、城中村除具有脏、乱、差、散、破、旧的特点，对提高人民群众生活质量有重大影响外，还存在严重浪费土地资源的问题。棚户区、城中村的房屋一般均为一层建筑物，建筑高度低，缺乏空间开发，土地利用率低，土地资源浪费严重，加上乱搭乱建的问题突出，不但使宝贵的土地资源不能得到充分利用，而且容易引发火灾等安全事故，给人民群众造成生命财产的安全威胁。

### 3、项目建设是政府宏观调控房地产市场的要求

危旧房棚户区的货币化补偿安置将有效盘活现有社会住房资源，减轻了调控商品房房价的压力。因此，实施危旧房棚户区的改造将在一定程度上增强政府宏观调控房地产市场的能力。

本所律师认为：

本项目建设既是改善居民居住条件和生活环境的需要，也是实现土地集约高效利用，增强投资吸引力的需要，具有较好的经济意义和社会意义。

## 三、预期偿债资金来源

根据城市建设需要，对征收、拆迁和补偿完成后形成的土地以公开出让的方式收取土地使用权出让金收入，以此偿还债券本息，项目收入具有可行性。

根据成都中财国政会计师事务所有限公司出具的《南充市顺庆区张关垭片区棚户区改造项目专项债券评价报告》，对项目未来的现金流进行资金平衡测算，经测算，在各项假设前提下，债务存续期间土地出让全部实现，可用于资金平衡的资金总额 158,800 万元，对债务

本息的覆盖率 10.22 倍，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现棚改项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为：

本期债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的土地出让金收入能够保障偿还债券本金及利息，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》关于偿还债券本息的收入来源要求。

#### 四、发行期限

根据《实施方案》，本项目总投资为 16,974.8 万元，财政投入 3,974.8 万元，目前资金缺口为 13,000 万元，占总投资的 76.58%，拟通过发行棚户区改造专项债券解决。分一个年度发行：

2019 年拟发行 13000 万元，发行期限为 5 年期。

本所律师认为：

本项目债券发行拟定期限为 5 年期，符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》第五条关于地方政府专项债券期限设计的要求。

#### 五、中介服务机构

##### （一）会计师事务所

成都中财国政会计师事务所有限公司作为专项评价的审计机构，为本期债券的发行出具《南充市顺庆区张关垭片区棚户区改造项目专项债券评价报告》。

成都中财国政会计师事务所有限公司位于成都市武侯区红牌楼长益路 18 号，2006 年 11 月 10 日登记成立，法定代表人虞世全，注

册资本 50 万元，持有成都市武侯区市场和质量监督管理局核发的统一社会信用代码为 91510107794915236J《营业执照》的会计师事务所。

本所律师认为：

成都中财国政会计师事务所有限公司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会计师均具备相应的从业资格。

## （二）律师事务所

四川兴恒平律师事务所作为本期债券发行的专项法律服务机构，并出具《法律意见书》。

本所是经四川省司法厅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》（统一社会信用代码号为：31510000597530118R）且 2018 年度考核合格，且本所指派的戴晓惠、陈森洪律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了 2018 年度年检。

本所律师认为：

四川兴恒平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。

## 结论

综上所述，本所律师认为：

（一）南充市顺庆区城乡规划建设局根据区政府授权作为本项目实施主体符合相关规定。

（二）项目符合《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保[2012]190号）《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）《四川省人民政府关于加快推进危旧房棚户区改造工作的实施意见》《南充市危旧房棚户区2018年改造规划》文件要求。

（三）本项目建设既是改善居民居住条件和生活环境的需要，也是实现土地集约高效利用，增强投资吸引力的需要，具有较好的经济意义和社会意义。

（四）本期债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的土地出让金收入能够保障偿还债券本金及利息，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》关于偿还债券本息的收入来源要求。

（五）本项目债券发行拟定期限为5年期，符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》第五条关于地方政府专项债券期限设计的要求。

（六）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格。成都中财国政会计师事务所有限公司、四川兴恒平律师事务所系依法成立且合法存续，具备为棚户区改造专项债券项目出具专项评价报告及法律意见书的资质。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供发行人为本次发行之目的使用。

(本页无正文，为本法律意见书之签字盖章页)

四川兴恒平律师事务所 (盖章)

授权代表:

刘敏

承办律师:

戴晓忠

承办律师:

陈耕浩

2018 年 12 月 29 日



执业机构 四川兴恒平律师事务所



15113201410382713



执业证类别 专职律师

执业证号 15113201410382713

法律职业资格  
或律师资格证号

持证人 陈森洪

性 别 男



发证机关

发证日期

身份证号 500241198808294439

### 律师年度考核备案

考核年度	2017年
考核结果	合格
备案机关	四川省南充市司法局 专用章 律师年度考核
备案日期	2017.5至2018.5

### 律师年度考核备案

考核年度	2018年
考核结果	合格
备案机关	四川省南充市司法局 专用章 律师年度考核
备案日期	2018.5至2019.5

执业机构 四川兴恒平律师事务所

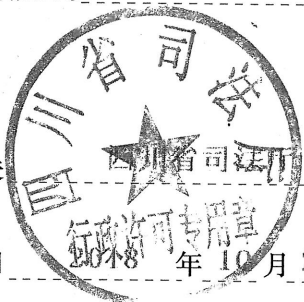
执业证类别 专职律师

执业证号 15113198911783291

法律职业资格  
或律师资格证号 (87) 司律证字23号

发证机关

发证日期



持证人 戴晓惠

性别 女

身份证号 512901196304300825

### 律师年度考核备案

考核年度	2018年
考核结果	合格
备案机关	
备案日期	2018.5至2019.5

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

# 律师事务所执业许可证

证号: 25113199410478676

31510000597530118R

统一社会信用代码:

四川兴恒平

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:



2017

01日

发证日期: