

关于 2018 年甘肃省定西市
棚户区改造项目的法律意见书

甘肃箴慎律师事务所

二〇一八年八月

目 录

释义与简称	3
第一章 前言	4
第二章 正文	5
一、项目审批	5
二、项目主管单位及实施单位	6
三、项目融资来源	9
四、预期偿债资金来源	9
五、第三方评估机构及相关文件	10
第三章 法律风险	10
第四章 结论性意见	11

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	甘肃笃慎律师事务所关于 2018 年甘肃省定西市棚户区改造项目的法律意见书
本所	指	甘肃笃慎律师事务所
本所律师	指	崔斌律师 郭春栋律师
市财政局	指	甘肃省定西市财政局
	指	
	指	
	指	
	指	
	指	
	指	
	指	
	指	
	指	
	指	

关于 2018 年定西市棚户区改造项目 的法律意见书

甘笃律（2018）意字第 003 号

第一章 前言

致：定西市财政局

本所接受定西市财政局的委托，对 2018 年定西市各县（区）棚户区改造项目（以下简称“该项目”），指派本所律师就项目的合法性，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特声明一下事项：

1. 本所律师依据相关法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本意见书。

2. 本所律师承诺已依据本意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 为出具本意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与定西市财政局签订的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 定西市财政局保证已经提供了本所律师认为出具本意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。该局保证上述文

甘 肃 笃 慎 律 师 事 务 所

地址：甘肃省定西市安定区民主路 24 号

联系电话：0932-8816100

件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关及该中心或其他有关单位出具的证明文件。

7. 本所律师在本意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本意见书仅供定西市财政局本次申请债券使用。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二章 正文

本所律师依据法律、法规及相关文件，通过对定西市财政局所提供的相关文件及资料的审查，现出具法律意见如下：

一、项目审批

1. 定西市安定区 2017 年棚户区改造项目（气象新村、西岩新村）、2018 年棚户区改造项目（交通路）经定西市安定区发展和改革局批复。

2. 渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目、北环路（片区）东段棚户区改造项目、清源路片区棚户区改造渭水润园 A 区三期项目经渭源县发展和改革局批复。

3. 陇西县陇西县文峰镇尉家店棚户区（城中村）、迎春堡村棚户区（城中村）、北关片区一期-渭州路东侧棚户区改造（城中村）项目经陇西县发展和改革局批复。

4. 通渭县东城片区（城中村）棚户区、南街片区（城中村）棚户区、车站路周边（城中村）棚户区改造项目经通渭县发展和改革局批

甘肃笃慎律师事务所

地址：甘肃省定西市安定区民主路 24 号

联系电话：0932-8816100

复。

5. 临洮县临洮县文峰北路西侧片区棚户区、城东大街北侧片区棚户区、公园路北段道路西侧片区棚户区、椒山西路北侧片区棚户区、城东家园 AB 区棚户区改造项目经临洮县发展和改革局批复。

6. 漳县文苑北路棚户区改造项目经漳县发展和改革局批复。

据此，本所律师认为，定西市各县（区）棚户区改造项目均依法履行报批手续，符合相关规划和产业政策。

二、项目主管单位及实施单位

1. 定西市安定区

主管单位：定西市安定区住房和城乡建设局，该局是定西市安定区人民政府的机关法人，具有城市建设的管理职责。

实施单位：定西市安定区气象新村及周边、西岩新村及周边、交通路及周边棚户区改造项目均由定西市安定区凤城建设管理有限责任公司实施，该公司统一社会信用代码：91621102561145162M，注册资本 14180 万元人民币，法定代表人蒋焱，住所地定西市安定区中华路 37 号，经营范围为负责城乡基础设施、农田水利项目的建设、管理和经营、负责授权范围内国有资产的管理和经营、对城镇规划区内的土地进行前期开发、整理、储备和经营、组织实施保障性安居工程建设、组织实施城乡基础设施建设工程项目的招商引资。

2. 渭源县

主管单位：渭源县住房和城乡建设局，该局是渭源县人民政府的机关法人，具有城市建设的管理职责。

实施单位：（1）首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目由甘肃信义房地产开发有限公司渭源分公司实施，该公司统一社会

甘 肃 笃 慎 律 师 事 务 所

地址：甘肃省定西市安定区民主路 24 号

联系电话：0932-8816100

信用代码：91621123MA73RQ537A，注册资本壹亿元人民币，法定代表人方云娥，住所地定西市渭源县清源镇西三路西美国际城售房部，经营范围为房地产的开发与销售。

(2) 北环路（片区）东段棚户区改造项目由渭源县天华房地产开发有限责任公司实施，该公司统一社会信用代码：91621123091198410J，注册资本 1000 万元人民币，法定代表人李鑫，住所地定西市渭源县万家福下岗职工再就业 7 号楼 432 室，经营范围为房地产开发、商品房销售。

(3) 清源路片区棚户区改造渭水润园 A 区三期项目由渭源县圣举房地产开发有限责任公司实施，该公司统一社会信用代码：916211236759022645，注册资本 1000 万元人民币，法定代表人王渭平，住所地定西市渭源县清源镇清源路北侧渭水润园小区 1 号商服 4 号仿古阁楼 5 层，经营范围为房地产开发经营。

3. 陇西县

主管单位：陇西县住房和城乡建设局，该局是陇西县人民政府的机关法人，具有城市建设的管理职责。

实施单位：陇西县文峰镇尉家店棚户区（城中村）、迎春堡村棚户区（城中村）、北关片区一期-渭州路东侧棚户区改造（城中村）项目由陇西万家置业有限责任公司实施，该公司统一社会信用代码：91621122MA71A4QA3Q，注册资本 10000 万元人民币，法定代表人李满春，住所地定西市陇西县巩昌镇崇文路强陇综合楼 C 段 501 室，经营范围为房地产开发经营；物业管理；建筑材料销售。

4. 通渭县

主管单位：通渭县住房和城乡建设局，该局是通渭县人民政府的

甘 肃 笃 慎 律 师 事 务 所

地址：甘肃省定西市安定区民主路 24 号

联系电话：0932-8816100

机关法人，具有城市建设的管理职责。

实施单位：通渭县东城片区（城中村）棚户区、南街片区（城中村）棚户区、车站路周边（城中村）棚户区改造项目由通渭县城投房地产开发有限公司实施，该公司统一社会信用代码：91621121670843189Q，注册资本 1110 万元人民币，法定代表人祁旺胜，住所地定西市通渭县文化街后街南二楼，经营范围为房地产开发及经营。

5. 临洮县

主管单位：临洮县住房和城乡建设局，该局是临洮县人民政府的机关法人，具有城市建设的管理职责。

实施单位：临洮县文峰北路西侧片区棚户区、城东大街北侧片区棚户区、公园路北段道路西侧片区棚户区、椒山西北侧片区棚户区、城东家园 AB 区棚户区改造项目由临洮县城市投资开发有限公司实施，该公司统一社会信用代码：91621124686084279H，注册资本 19010 万元人民币，法定代表人何立荣，住所地定西市临洮县东大街 6 号，经营范围为对授权的非公有性城市基础设施建设项目实行有偿投入、有偿使用、有偿服务；负责经县政府授权的城市资产的经营与管理；负责管理和经营授权范围内的国有资产；会同县国土资源局对城市规划区的土地进行前期开发、整理、储备和经营；组织实施经济适用房、廉租房；组织实施城市建设项目招商引资；房地产开发、经营；车辆租赁服务；不动产租赁。

6. 漳县

主管单位：漳县住房和城乡建设局，该局是漳县人民政府的机关法人，具有城市建设的管理职责。

甘 肃 笃 慎 律 师 事 务 所

地址：甘肃省定西市安定区民主路 24 号

联系电话：0932-8816100

实施单位：漳县文苑北路棚户区改造项目由漳县信泰投资有限责任公司实施，该公司统一社会信用代码：916211257840427500，注册资本 1600 万元人民币，法定代表人乔良，住所地定西市漳 县武阳路商贸街，经营范围为基础设施、供水、园林绿化、城市道路、市政基础设施及相关土地投资开发经营、物业管理、新能源开发利用。

据此，本所律师认为，主管单位均具备从事城市基础实施配套改造，管理服务以及管理棚户区改造项目的主体资格；各实施单位均有能力进行棚户区改造。

三、项目融资来源

资金筹措方式为财政自筹资金及定西市棚户区改造专项债券资金。

定西市各县（区）棚户区改造项目共 18 个，计划总投资金额为 642376.61 万元，其中自筹资金 577376.61 万元，专项债券融资金额 65000 万元。

四、预期偿债资金来源

偿债资金由棚户区改造项目对应的土地出让收入偿还，依据甘肃励致安远会计师事务所（甘励安会审字【2018】第 470 号）《2018 年定西市棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》分析，该会计师事务所认为，根据测算，在相关棚户区改造单位对项目收益预期及其依据的各项假设前提下，预期土地出让收益对应的政府基金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。

据此，本所律师认为，本次募集债券对应的投资项目具有稳定的预期资金来源，对应的土地出让收入能够保障偿还债券本金和利息，

实现项目收益和融资自求平衡。

五、第三方评估机构及相关文件

1. 《法律意见书》

本所是 2018 年经甘肃省司法厅批准设立并合法存续的个人律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31620000MD01909139），出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的崔斌律师、郭春栋律师均持有《中华人民共和国律师执业证》。

2. 《专项评价报告》

甘励安会审字【2018】第 470 号《2018 年定西市棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》系甘肃励致安远会计师事务所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：91620102585905760P），具有出具审计报告的资质。

上述律师事务所、会计师事务所均是依法成立、合法存续的第三方服务机构，各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本项目的申报材料。

第三章 法律风险

一、征地拆迁分析

本案项目涉及土地范围较大，难免因拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行，可能影响到项目的收益。

二、项目收益风险

棚户区改造项目具有特殊性，容易受到房地产市场的影响，房地产价格的波动、甚至是动荡，将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

甘 肃 笃 慎 律 师 事 务 所

地址：甘肃省定西市安定区民主路 24 号

联系电话：0932-8816100

三、利率波动风险

目前国内宏观经济状况复杂、国际经济环境变化无常，国家经济政策的变动会引起债务资本市场利率的波动，进而影响到项目收益及投资收益的平衡。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为，2018 年定西市各县（区）棚户区改造项目取得了批准手续；该项目可实现项目收益和融资自求平衡。

本意见书正本一式三份。



崔 斌 律师

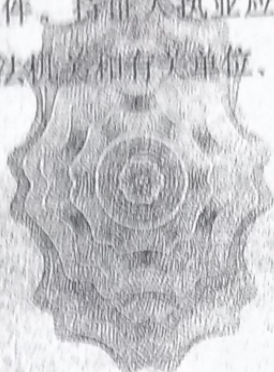
郭春栋 律师

郭春栋 律师

郭春栋

二〇一八年八月三十一日

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。



中华人民共和国司法部



中华人民共和国 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 甘肃笃慎律师事务所

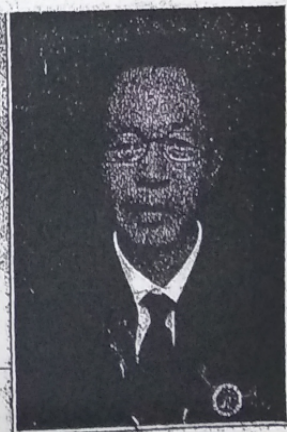
执业证类别 专职律师

执业证号 16211201010505093

法律职业资格
或律师资格证号 A20086211020747

发证机关 甘肃省司法厅

发证日期 2018年06月



持证人 崔斌

性别 男

身份证号 622421196611180054

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。



中华人民共和国司法部



中华人民共和国 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 甘肃笃慎律师事务所

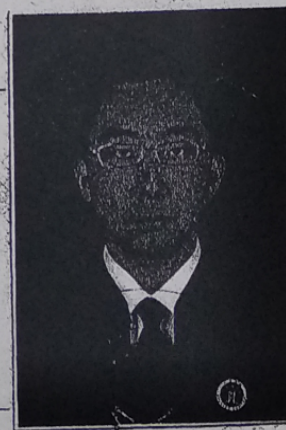
执业证类别 专职律师

执业证号 16211201110924166

法律职业资格
或律师资格证号 A20126211020351

发证机关 甘肃省司法厅

发证日期 2018年 06月 26日



持证人 郭春栋

性别 男

身份证号 622421198501196812

律师事务所登记事项(一)

律师事务所登记事项(二)

名 称	甘肃笃慎律师事务所
住 所	甘肃省定西市安定区民主路24号三楼
负 责 人	崔斌
组织形式	个人
设立资产	10万元
主管机关	安定区司法局
批准文号	甘司函【2018】39号
批准日期	2018年06月04日

合 伙 人

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:

31620000MD01909139

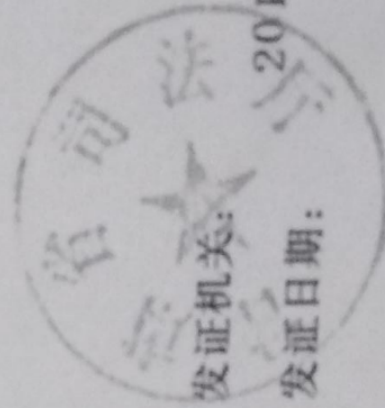


甘肃笃慎

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。



甘肃省司法厅

发证机关:

发证日期:

2018

06

月

14

日