

江苏三法律师事务所

关于南京市 2018 年棚户区改造专项债券

对应项目

法
律
意
见
书

江苏三法律师事务所

江苏省南京市洪武北路 188 号长发数码大厦七楼

电话：86-025-58129008

传真：86-025-58129088

目 录

释 义	3
前 言	4
正 文	6
一、本期债券的基本情况	6
二、项目概况	7
（一）江北新区	7
江北新区直管区棚户区改造四期项目	7
（二）秦淮区	9
秦淮区中牌楼棚改（一期）项目	9
（三）雨花台区	10
马家店经济适用房（拆迁安置）项目	10
（四）栖霞区	12
三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目	12
（五）江宁区	14
1、江宁区淳化街道二期拆迁安置房项目	14
2、江宁区淳化街道三期拆迁安置复建房项目	15
三、项目资金情况	16
（一）项目资金来源及投入情况	16
1、江北新区	16
2、秦淮区	16
3、雨花台区	17
4、栖霞区	17
5、江宁区	17
（二）项目收益与融资平衡安排	18
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件	18
（一）财务审计报告	18
（二）法律意见书	19
五、结论性意见	19

释 义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述特定含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
本期债券/专项债券	指	南京市 2018 年棚户区改造专项债券
棚户区改造项目	指	南京市 2018 年棚户区改造专项债券对应的项目
律师事务所/本所	指	江苏三法律师事务所
会计师事务所	指	江苏永和会计师事务所有限公司
评估报告	指	江苏永和会计师事务所有限公司《2018 年江苏省南京市棚改项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
法律意见书	指	江苏三法律师事务所关于南京市 2018 年棚户区改造专项债券对应项目法律意见书
《地方政府专项债券发行管理暂行办法》	指	财政部发布的《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）
《棚户区改造专项债券管理办法》	指	财政部、住房城乡建设部发布的《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）

江苏三法律师事务所
关于南京市 2018 年棚户区改造专项债券对应项目
法律意见书

(2018) 苏律 A089 号

前 言

致：南京市财政局

江苏三法律师事务所接受委托，对拟申请的南京市 2018 年棚户区改造专项债券所对应的棚户区改造项目进行分析，并依据《中华人民共和国预算法》、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、国务院《关于加快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）、财政部、住房城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28 号）、财政部、住房和城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2016〕11 号）、财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57 号）、财政部《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、财政部《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64 号）、财政部《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）、财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、财政部《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）、财政部《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）等我国现行有效的法律法规、行业规范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法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下说明：

1、本所承诺已依据本法律意见书出具日以前已经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。

2、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法合规性进行了充分的尽职调查，本所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。

3、本所同意将本法律意见书作为本期债券注册必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4、在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，项目实施机构向本所声明，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签字、印章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

5、本所律师出具本法律意见书系依赖于委托人、项目实施机构及其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对本法律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、项目实施机构或其他有关机构出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

6、本所律师仅就与本期债券有关之事项发表法律意见，并不涉及有关审计、信用评级（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

7、本法律意见书仅供项目实施机构为本期债券之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

基于以上，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，在对项目实施机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，现出具法律意见

如下：

正文

一、本期债券的基本情况

债券名称	南京市 2018 年棚户区改造专项债券
发行人	江苏省人民政府
发行规模	39.2 亿元
债券期限	5 年
债券利率	4.5%
付息方式	在存续期内按年支付利息

根据江苏省财政厅《关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》（苏财债〔2018〕29 号）记载：“根据财政部《关于下达 2018 年分地区地方政府债券限额的通知》（财预〔2018〕59 号）要求，我省 2018 年地方政府债务限额已报省十三届人大常委会第三次会议审议批准。经省政府批准，核定你市 2018 年地方政府债务限额，以及土地储备专项债务、政府收费公路专项债务、棚户区改造专项债务和其他专项债务新增额度（详见附件）”，附件显示：2018 年南京市新增棚户区改造专项债券限额为 43 亿元。本期债券发行规模未超出债务限额。

本所律师认为，本次债券的发行主体、发行额度、发行期限符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》第五条、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第二十八条及相关法律法规的规定。

二、项目概况

（一）江北新区

江北新区直管区棚户区改造四期项目

（1）项目概况

江北新区直管区棚户区改造四期项目征地涉及葛塘街道夹角地梅王组、长芦街道乙烯大道西延线、小汤片区经济适用房(拆迁安置房)3个地块,涉及征收居民房屋户数约 412 户,征收建筑面积约 105000 m²。江北新区直管区棚户区改造四期项目安置房小区建设地点位于小汤片区经济适用房(拆迁安置房)。本项目建设内容为棚户区改造,包括拆迁、场地平整及安置房建设、场地平整等,项目建设规模包括征地约 21.0 万平方米、拆迁约 10.5 万平方米、建设安置房约 18.8 万平方米,其中梅王组地块拆迁面积 1.5 万平方米,形成绿地;乙烯大道西延线地块拆迁面积 3.5 万平方米,形成工业用地 86.5 亩;小汤片区经济适用房地块拆迁面积 5.5 万平方米,形成二类居住用地 9.8 万平方米,拟建安置房、商业配套及国有土地征收安置定向销售或产权调换房。

（2）项目业主

根据南京市江北新区管委会经济发展局《关于南京市江北新区直管区棚户区改造四期项目可行性研究报告的批复》(宁新区管经投资字〔2018〕118 号)批复,同意南京江北新区枢纽经济发展有限公司建设南京市江北新区直管区棚户区改造四期项目。

南京江北新区枢纽经济发展有限公司,现持有南京市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91320100MA1Q4B178G 的营业执照,注册资本 10000 万人民币,住所地为南京市浦口区天浦路 1 号,法定代表人为全力,经营范围为江北新区授权区域内土地一级开发及整理;铁路、地铁、港口、机场、公路、管廊等交通基础设施、市政公用配套设施、社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理;房地产开发经营;市政基础设施及景观工程养护;物业管理;交通运输和仓储业、现代服务业的投资、经营;从事授权范围内国有资产的经营和资本运作,

包括项目投资和管理、资产收益管理、产权监管、资产重组和经营（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），拥有二级房地产开发企业资质证书。

（3）项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，2018 年南京市江北新区棚户区改造项目已取得批准文件如下：

- a) 南京市江北新区管委会经济发展局《关于南京市江北新区直管区棚户区改造四期项目可行性研究报告的批复》（宁新区管经投资字〔2018〕118 号）
- b) 南京市江北新区管理委员会规划与国土局《关于小汤片区经济适用房（拆迁安置房）项目用地的预审意见》（宁新区管规预审函〔2018〕18 号）
- c) 《项目选址意见书》（选字第 320116201830012 号）
- d) 南京市江北新区管理委员会《关于批转〈2018 年江北新区直管区城乡建设计划的通知〉》（宁新区管发〔2018〕44 号）

评估报告中其他事项说明：“对于拟建安置房的小汤片区经济适用房地块，占地 9.8 万平方米，原规划建筑面积 18.8 万平方米，地上建筑面积 15.3 万平方米（其中公建配套约 2.7 万平方米，用于安置三个拆迁地块的住宅面积 12.6 万平方米），地下建筑面积 3.5 万平方米；为了平衡项目资金，现规划地上建筑面积约 24.5 万平方米，即新增住宅面积 9.2 万平方米，拟建国有土地征收安置定向销售和产权调换房出售来平衡此次棚改项目资金，此新增住宅事项尚未见相关立项文件。”该项目应当尽快完善新增住宅事项的规划手续。

综上，本所律师认为，项目已取得相关批准文件并应尽快完善新增住宅事项的规划手续，该项目符合产业政策及地区发展规划，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》《地方政府专项债务预算管理办法》等法律法规及规范性文件的规定。

（二）秦淮区

秦淮区中牌楼棚改（一期）项目

（1）项目概况

秦淮区中牌楼棚改（一期）项目位于秦淮区秦虹街道，包含 3 个地块，占地总面积约 10.42 公顷，规划可建设用地面积约 9.05 公顷。其中：地块一东至秦淮教师公寓、南至育仁路、西至晨光新苑、北至宏光路，占地面积约 6.11 公顷；地块二东至现状育仁南路、南至霞光里小区、西至育仁雅居、北至育仁路，占地面积约 1.81 公顷；地块三东至育仁雅居、南至霞光里小区、西至东风河、北至育人路，占地面积约 2.5 公顷。拟征收范围符合城市规划要求。

秦淮区中牌楼棚改（一期）项目的主要内容为保障性住房和与之相关的学校等配套实施。拟建总建筑面积约 240482 平方米，其中保障房建筑面积约 219280 平方米（含地下面积约 68000 平方米，学校建筑面积约 21202 平方米）。

（2）项目业主

南京市秦淮区发展和改革局《关于秦淮区中牌楼地块保障房项目核准的批复》（秦发改投资字〔2018〕76 号）批复：为加快推进我区“十三五”保障性住房建设，依据《行政许可法》和《企业投资项目核准和备案管理条例》，同意实施秦淮区中牌楼地块保障房项目，建设单位为南京地灵建设有限公司。

南京地灵建设有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市秦淮区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913201047162337075 的营业执照，法定代表人为黄瑾，注册资本为 8000 万人民币，注册地址为南京市秦淮区甘雨巷 22 号，经营范围包括：城市基础设施开发、建设；危旧房改造；房地产开发经营（须取得许可或批准后方可经营）；房屋建设工程；房屋修缮（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）项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，秦淮区中牌楼棚改（一期）项目已取得批准文件如下：

- a) 南京市秦淮区发展和改革局《关于秦淮区中牌楼地块保障房项目核准的批复》（秦发改投资字〔2018〕76 号）
- b) 南京市规划局《关于 2018 年南京市秦淮区棚户区改造项目征收规划意见的复函》（宁规函字〔2018〕365 号）
- c) 南京市规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 320104201810178 号）
- d) 南京市人民政府办公厅《市政府办公厅关于做好主城区“十三五”保障性住房建设有关工作的通知》（宁政传〔2017〕50 号）

该项目申报名称已由原“秦淮区中牌楼保障房项目”改为“秦淮区中牌楼棚改（一期）项目”，后者与上述项目批准材料中的项目为同一项目。

综上，本所律师认为，秦淮区中牌楼棚改（一期）项目已取得相关批准文件，项目符合产业政策及地区发展规划，可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

（三）雨花台区

马家店经济适用房（拆迁安置）项目

（1）项目概况

项目建设地点位于南京市雨花台区铁心桥街道马家店，项目四至范围为：东至规划经四路，南至秦淮新河、西至规划水科路、北至马定路，总用地面积 178354 平方米，设计建设用地约 128259 平方米。项目拟建设经济适用房，总建筑面积约 48 万平方米，其中：地上建筑面积约 36 万平方米，地下建筑面积 12 万平方米，建成后用于安置铁心桥—西善桥片区拆迁户。改造规模：拆迁户 104 户，企业 6 家，拆迁总建筑面积 183120 平方米。

（2）项目业主

根据《关于马家店保障性用房（经济适用房）项目的核准决定书》（谷发展项字〔2016〕19 号），该棚改项目经由南京国开雨花城市更新发展有限公司及南京宁南房地产开发有限公司承建。

南京国开雨花城市更新发展有限公司为有限责任公司，现持有统一社会信用代码为 91320100093936026Q 的《营业执照》，法定代表人为李忠飞，注册资本为 300000 万人民币，注册地址为南京市雨花台区西春路 1 号 809 室，经营范围包括：城市基础设施及配套项目建设及经营（不含房地产开发），平整场地工程服务，土石方工程服务；科技中介服务、科技成果的技术推广服务、项目管理、企业管理服务、会展服务；环境科技的开发；仓储（危险品除外）；软件开发；污水处理（涉及法律、法规禁止经营的不得经营，涉及许可经营的凭许可证经营）。拥有贰级房地产开发企业资质证书。

南京宁南房地产开发有限公司为有限责任公司，现持有统一社会信用代码为 91320114249703377T 的《营业执照》，法定代表人为蔡军，注册资本为 27000 万人民币，注册地址为南京市雨花台区雨花台街 B3 栋-3 号，经营范围包括：房地产开发；商品房销售；物业管理；建筑工程管理；会务服务（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）项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，马家店保障性住房（经济适用房）项目已取得批准文件如下：

- a) 《关于马家店保障性用房（经济适用房）项目的核准决定书》（谷发展项字〔2016〕19 号）
- b) 《关于南京国开雨花城市更新发展有限公司铁心桥—西善桥地区马家店安置住房项目环境影响报告书的批复》（雨环建〔2014〕1 号）
- c) 《关于马家店安置房项目用地的预审意见》（宁国土资预审函〔2014〕304 号）
- d) 《雨花台区非征地房屋拆迁实施方案批准通知书》（雨政非征拆字〔2014〕第 16 号）

- e) 《建设用地规划许可证》(地字第 320114201490035)
- f) 《南京国开雨花城市更新发展有限公司马家店安置房可行性研究报告》
(宁咨二〔2014〕编 3046 号)

该项目未能提供土地使用证、建设工程规划许可证以及建设工程施工许可证。

综上,本所律师认为,马家店保障性住房(经济适用房)项目已取得部分批准文件,项目符合产业政策及地区发展规划,可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

(四) 栖霞区

三元祠棚改保障房(经济适用住房)项目

(1) 项目概况

本项目为三元祠棚改保障房(经济适用住房)项目,主要安置从尧化街道尧化社区水田组房屋危旧房改造项目中被拆迁 58 户,拆迁面积 45 亩,拆迁建筑面积 25500 m²;从王子楼东、王子楼西、上曹组、中曹组、下曹东组、下曹西组棚户区改造项目中被拆迁 1657 户,拆迁面积 445 亩,拆迁建筑面积 14800 m²;从江苏煤炭地质勘探四队家属区房屋为旧房改造项目中被拆迁 85 户,拆迁面积 10 亩,拆迁建筑面积 6500 m²。

本项目拆迁安置在三元祠棚改保障房(经济适用住房)项目,共分为 4 个地块,拟建设 10 栋 33 层住宅,2 栋 27 层住宅,1 栋幼儿园,1 栋社区中心,1 个公交场站及附属配套用房。

该项目总用地面积拟为 96161.37 m²,总建筑面积为 318173 m²,其中地上建筑面积 246288 m²,地下建筑面积 71885 m²。地上建筑中住宅面积为 224864 m²,附属配套用房建筑面积 2654 m²,幼儿园 5860 m²,商业用房 6792 m²,社区中心服务用房 3666 m²,公交场站管理用房 2452 m²。地下建筑面积为 71885 m²,

为地下车库。规划建设许可证尚未取得，预计该项目总建筑面积约 31 万 m²，住宅面积约为 217,303.12 m²，建设安置房 3064 套。

（2）项目业主

南京市栖霞区发展和改革局《关于三元祠保障房项目核准的批复》（宁栖发改字〔2016〕191 号）批复：三元祠保障房项目的建设单位为南京新尧新城开发建设有限公司；项目建设地点位于栖霞区尧化门三元祠，瑞霞路以东，宁洛高速以西，太龙路以北，银贡南路以南，规划用地总面积约 9.6 万平方米。

南京新尧新城开发建设有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市栖霞区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913201137482148340 的营业执照。住所为南京市栖霞区尧新大道 168 号，法定代表人为周和斌，注册资本为 10000 万元整，成立日期为 2003 年 04 月 18 日，营业期限自 2003 年 04 月 18 日至 2033 年 04 月 17 日，经营范围为：土地、基础设施开发、建设；房地产开发、建设及销售；项目投资；物业管理服务（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）。南京市尧新城开发建设有限公司持有江苏省住房和城乡建设厅核发的中华人民共和国房地产开发企业资质证书，资质等级贰级。

（3）项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，南京市栖霞区棚户区改造项目已取得批准文件如下：

- a) 南京市栖霞区发展和改革局《关于三元祠保障房项目核准的批复》（宁栖发改字【2016】191 号）
- b) 南京市国土资源局《关于三元祠保障房项目用地的预审意见》（宁国土资预审函【2016】477 号）
- c) 南京市规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 320113201710163 号）
- d) 南京市栖霞区环境保护局《关于三元祠保障房项目环境影响报告表及专项分析的批复》（宁栖环表复【2017】10 号）

综上，本所律师认为，三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目已取得相关批准文件，项目符合产业政策及地区发展规划，可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

（五）江宁区

1、江宁区淳化街道二期拆迁安置房项目

（1）项目概况

该项目位于淳化街道雁冲路以北、梨园路以西，项目实际占地面积约 80.65 亩，安置房建设面积约 16.87 万平方米，套数 1184 套，项目总投资约 7.6 亿元。该项目主要用于安置淳化街道双岗社区拆迁居民，目前拆迁工作已全部完成。根据园区规划部门初步计算，双岗社区拆迁土地面积预计约 200 亩，形成可出让土地约 89 亩，城市道路及绿地等 111 亩。

（2）项目业主

根据《关于淳化街道建设二期拆迁安置房项目立项的批复》（宁园管字〔2016〕197 号），江宁区淳化街道二期拆迁安置房项目业主为江宁区人民政府淳化街道办事处。

根据 2004 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正的《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》第六十八条规定，淳化街道办事处为江宁区人民政府的派出机关。受市辖区人民政府或不设区的市人民政府领导，依法贯彻执行党和国家的路线方针、政策以及市、区关于街道工作方面的指示，制订具体的管理办法并组织实施；负责研究辖区经济发展的规划，协助有关部门抓好安全生产、优抚安置工作。

（3）项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，江宁区淳化街道二期拆迁安

置房项目已取得批准文件如下：

- a) 《关于淳化街道建设二期拆迁安置房项目立项的批复》(宁园管字〔2016〕197 号)
- b) 《建设项目选址意见书》(选字第 320100201610348 号)
- c) 南京市国土资源局江宁分局《关于淳化街道二期拆迁安置房用地情况的复函(模拟审批)》

综上，本所律师认为，江宁区淳化街道二期拆迁安置房项目已取得相关批准文件，项目符合产业政策及地区发展规划，可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

2、江宁区淳化街道三期拆迁安置复建房项目

(1) 项目概况

该项目位于淳化街道梨树园路以东、老 104 国道以南，项目实际占地面积约 56.31 亩，安置房建设面积约 10.48 万平方米，套数 752 套，项目总投资约 4.8 亿元。江宁区淳化街道三期拆迁安置复建房项目用于安置淳化街道淳化社区（位置：端拱路以东、104 国道以南）拆迁居民，淳化社区拆迁土地面积预计约 110 亩，形成可出让土地约 75 亩，城市道路及绿地等 35 亩。

(2) 项目业主

根据《关于淳化街道建设三期拆迁安置复建房项目的回复意见》(宁园管字〔2016〕196 号)，江宁区淳化街道三期拆迁安置复建房项目的项目业主为江宁区人民政府淳化街道办事处。

根据 2004 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正的《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》第六十八条规定，淳化街道办事处为江宁区人民政府的派出机关。受市辖区人民政府或不设区的市人民政府领导，依法贯彻执行党和国家的路线方针、政策以及市、区关于街道工作方面的指示，制订具体的管理办法并组织实施；负责研究辖区经济发展的规划，协助有关部门抓好安全生产、优抚安置工作。

（3）项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，江宁区淳化街道三期拆迁安置复建房项目已取得批准文件如下：

- a) 《关于淳化街道建设三期拆迁安置复建房项目的回复意见》（宁园管字〔2016〕196 号）
- b) 《建设项目选址意见书》（选字第 320100201610379）
- c) 南京市国土资源局江宁分局《关于淳化街道建设三期拆迁安置复建房项目用地情况的复函（模拟审批）》
- d) 南京市规划局建设工程规划施工图审查（模拟审批）意见通知书》（江宁规工程（模拟）2017（001）号）

综上，本所律师认为，江宁区淳化街道三期拆迁安置复建房项目已取得相关批准文件，项目符合产业政策及地区发展规划，可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源及投入情况

1、江北新区

根据评估报告，江北新区直管区棚户区改造四期项目预计总投资 120,000 万元，其中自有资金 24,000 万元，申请发行棚户区改造专项债券 96,000 万元。

上述筹措资金拟专项用于本次棚户区改造项目，本期募投项目收益为国有土地使用权出让、商业配套出售、国有土地征收安置定向销售或产权调换交易产生的现金流入。

2、秦淮区

根据评估报告，项目总投资 13.91 亿元，其中：征地拆迁费用 72,761.30 万元，安置房建设费用 17,237.10 万元，土地出让成本 24,104.60 万元，建设期利息费用 24,975.00 万元。项目资金筹措方式为本期融资资金 11.10 亿元、建设单位自筹 2.81 亿元。

上述筹措资金拟专项用于本次棚户区改造项目，本期融资项目收益为项目相关的土地使用权出让收益。

3、雨花台区

根据评估报告，马家店保障性住房（经济适用房）项目预计投资规模为 259,498.00 万元，其中：自有资金 52,000.00 万元，融资性资金 207,498.00 万元。其中：已经到账的银行存量融资 91,498.00 万元，本期申请债券融资 50,000.00 万元，预计 2019 年申请债券融资 66,000.00 万元。

上述筹措资金拟专项用于本次棚户区改造项目，本期融资项目收益为项目相关的土地使用权出让收益。

4、栖霞区

根据评估报告，三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目预计项目总投资 200,000.00 万元，其中自筹 60,000.00 万元，发债 40,000.00 万元，银行借款 100,000.00 万元。

上述筹措资金拟专项用于本次棚户区改造保障房项目，本期募投项目收益为房屋销售交易产生的现金流入。

5、江宁区

根据评估报告，江宁区淳化街道二期拆迁安置房项目预计总投资 76,000.00 万元，其中：自有资金 18,000.00 万元，其余 58,000.00 万元拟申请融资。

江宁区淳化街道三期拆迁安置复建房项目预计总投资 48,000.00 万元，其中：自有资金 11,000.00 万元，其余 37,000.00 万元拟申请融资。

上述筹措资金拟专项用于本次棚户区改造项目，本期融资项目收益为项目相

关的土地使用权出让收益。

（二）项目收益与融资平衡安排

根据评估报告，南京市五区各棚户区改造项目收益与融资平衡评估结果如下：

会计师事务所认为，“本期募集资金投资项目现金流入预测表（分别以预期目标销售价格的 100%、95%、90%比例计算拟用于项目资金自行平衡的出让地块的出让价格、保障房的销售价格、商业配套销售价格、国有土地征收安置定向销售或产权调换价格）公允的反映了本期募投项目收益覆盖募集资金还本付息情况。假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，棚改项目能实现现金流平衡。”

综上，本所律师认为，根据评估报告，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，募集项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》《地方政府专项债务预算管理办法》等法律法规及规范性文件的规定。

四、与本委托事项有关机构意见及相关文件

（一）财务审计报告

江苏永和会计师事务所有限公司接收委托对本期债券对应地块项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告，江苏永和会计师事务所有限公司于 2018 年 8 月出具了《2018 年江苏省南京市棚改项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（永和会专字 2018 第 250 号）。

经本所律师核查，江苏永和会计师事务所有限公司现持有南京市雨花台区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913201147040496700 的《营业执照》，于 2016 年 8 月 12 日成立并依法存续，经营范围包括审查企业会计报表，出具审

计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理资产评估业务；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务。会计咨询服务。工程造价咨询（乙级）。（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）。其具有会计师事务所执业资格，有资格出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

江苏永和会计师事务所有限公司在审计报告上签名的经办会计师陈永国、张银涛具备中华人民共和国注册会计师资质，并已通过 2018 年度年检。

（二）法律意见书

江苏三法律师事务所接收委托对本期债券所对应的棚户区改造项目进行法律分析，指派杨博炜律师、颜宏宇律师对拟发行的具体承办并出具本法律意见书。

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码为 31320000426091894W 的《律师事务所执业许可证》，本所通过了江苏省司法厅 2018 年组织的年度律师事务所年度检查考核，考核结果为合格。

在本法律意见书上签名的杨博炜律师、颜宏宇律师为本所执业的专职律师。杨博炜律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 13201200910702999，已通过江苏省司法厅 2018 年组织的年度考核，考核结果为称职；颜宏宇律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 13201201611666605，已通过江苏省司法厅 2018 年组织的年度考核，考核结果为称职。

综上，本所律师认为，会计师事务所及律师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本期债券对应项目符合产业政策及地区发展规划，项目实施单位具备相关主体资质，本次债券募集资金将专项用于相关棚户区改造

工作，本次债券对应棚户区项目可实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书正本一式六份，自本所盖章及经办律师签字后生效，均具有同等法律效力。

（本页以下无正文，签字页附后）

（本页无正文，为《江苏三律师事务所关于南京市 2018 年棚户区改造专项债券对应项目法律意见书》的签署页）

江苏三律师事务所（公章）



经办律师：杨博炜

杨博炜

颜宏宇

颜宏宇

日 期：

正本



江苏金汇人律师事务所

JIANGSU JIN HUI REN LAW FIRM

关于无锡市
2018年江苏省棚户区改造专项债券项目
的法律意见书

2018 年 8 月

目录

一、 棚户区改造机构的主体资格.....	4
二、 棚户区改造项目的情况.....	6
三、 项目资金情况.....	15
四、 中介服务机构.....	16
五、 结论性意见.....	23



江苏金汇人律师事务所

JIANG SU JIN HUI REN LAW FIRM

无锡市人民中路139号恒隆广场20楼

2001-2006

电话: 86 (0)510 82710718

86 (0)510 82710728

传真: 86 (0)510 82727166

邮编: 214002

Room 2001-2006, 20th F, Hang Lung

Plaza, 139 Ren Min Middle Road,

Wuxi, Jiangsu, PRC 214002

Tel: 86 (0)510 82710718; 82710728

Fax: 86 (0)510 82727166

E-mail: song_partners@vip.163.com

江苏金汇人律师事务所

关于无锡市

2018 年江苏省棚户区改造专项债券项目

的法律意见书

致无锡市财政局:

本所接受委托,依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号文)、《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)、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号)、《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》(财预〔2018〕28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)、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)等法律法规和规范性文件的有关规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,对发债事项的有关事项进行了法律尽职调查,并出具本法律意见书。

重要提示及声明事项

1、本法律意见书系依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件,并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。

2、本法律意见书仅对发债事项有关情况所涉法律问题发表意见，并不对发债事项的可偿付性做出任何的保证。

3、鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或者默示的保证。

4、本所律师出具本法律意见书系依赖于无锡市梁溪区住房和城乡建设局、无锡山水城管理委员会和其他相关机构向本所律师提供的文件资料，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、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。就该等文件资料，无锡市财政局、无锡市梁溪区财政局、无锡市滨湖区财政局、无锡市梁溪区住房和城乡建设局、无锡山水城管理委员会已向本所律师做出如下承诺：

1) 所提供的全部书面文件资料 and 通过口头、电子等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；

2) 所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致、副本均与正本一致；

3) 所提供的书面文件上的签名和印章均为真实、有效。

5、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；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用本法律意见书的内容，但贵机构做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

7、本法律意见书仅供贵机构为专项债券拟发行上报之目的使用，不得用于任何其他目的。

正文

一、棚户区改造机构的主体资格

(一) 无锡市梁溪区棚户区改造项目

1、项目实施主体：无锡市梁溪区住房和城乡建设局

根据中国共产党无锡市委、无锡市人民政府《关于梁溪区党政机构设置的批复》锡委发〔2016〕6号、无锡市梁溪区人民政府办公室《区政府关于印发无锡市梁溪区住房和城乡建设局主要职责内设机构和人员编制规定的通知》梁政办发

〔2016〕23号，无锡市梁溪区住房和城乡建设局系无锡市梁溪区政府工作部门，正科级建制，主要职责：贯彻执行国家和省、市有关城乡建设、工程建设、住房保障、房屋管理、物业管理、建筑市场管理、水利建设、人民防空、防震抗震的法律、法规和方针政策、负责全区道路、桥梁等基础设施建设，组织实施辖区内的老（旧）住宅和城中村的整治改造工作、负责全区拆房安全管理工作；负责全区建筑施工企业的施工资质和安全生产许可证的初审等工作。

2、无锡市梁溪城市投资发展有限公司

该公司于2016年9月12日，无锡市工商行政管理局为无锡市梁溪城市投资发展有限公司核发《营业执照》，统一社会信用代码：91320200MA1MU8TRXU。住所：无锡市中南路86号，法定代表人：李旭栋，股东：无锡市梁溪区财政局，注册资本：10000万元人民币，经营范围：利用自有资产对外投资；房地产开发经营；房屋拆除、市政公用工程的施工（凭有效资质证书经营）；建材、通用机械及配件、电气机械及器材、专用设备的销售；房屋租赁。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、无锡市城南建设投资发展有限公司

该公司于2002年12月9日，无锡市梁溪区市场监督管理局为无锡市城南建设投资发展有限公司核发《营业执照》，统一社会信用代码：91320200743927624E。住所：无锡市中南路86号，法定代表人：沈妍娜，股东：无锡市梁溪区财政局、无锡市梁溪城市投资发展有限公司，注册资本：717375.34万元人民币，经营范围：房地产开发

经营；房屋拆除、市政公用工程的施工（凭有效资质证书经营）；城市建设项目的招商引资服务、投资；自有资产的经营、管理；房屋租赁；建筑用材料、通用机械及配件、电气机械及材料、建筑用专用设备的销售。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

据此本所律师认为，无锡市梁溪区棚户区改造实施主体无锡市梁溪区住房和城乡建设局系无锡市梁溪区人民政府下设部门，其隶属于无锡市梁溪区人民政府，主要按管理权限审批辖区内的投资建设项目，负责辖区内棚户区改造等相应职责。无锡市梁溪区住房和城乡建设局符合无锡市梁溪区棚户区改造项目实施主体资格要求，梁溪区棚户区改造拆迁安置房项目具体开发建设的实施主体无锡市梁溪城市投资发展有限公司、无锡市城南建设投资发展有限公司均系无锡市梁溪区财政局设立的国有企业，经营项目具备房地产开发经营；房屋拆除、市政公用工程的施工等实施资格，符合拆迁安置房项目开发建设实施主体资格要求。

（二）无锡市滨湖区棚户区改造项目

1、项目实施主体：无锡山水城管理委员会

无锡山水城管理委员会是经无锡市委、市政府批准设立，由中共滨湖区委员会、滨湖区人民政府管理的正处级单位。根据江苏省住房和城乡建设厅《关于无锡市山水城2016-2017年部分棚户区（危旧房）改造项目的确认函》、滨湖区发展和改革局《关于方泉苑六期一批安置房项目立项（项目建议书）的批复》文件明确无锡山水城管理委员会为滨湖区方泉苑六期一批安置房（A地块）项目的实施主体。无锡山水城管理委员会出具的《情况说明》已指出，方泉苑六期一批安置房（A地块）项目现委托无锡山水慧谷城镇建设发展有限公司负责开发建设。

2、无锡山水慧谷城镇建设发展有限公司

该公司于2008年8月22日，无锡市滨湖区市场监督管理局为无锡山水慧谷城镇建设发展有限公司核发《营业执照》，统一社会信用代码：91320211679801268Q。住所：无锡市滨湖区锦溪路100号，法定代表人：杜玉玉，股东：无锡山水产业投资发展有限公司、无锡北大软件基地开发有限公司、无锡太湖创意产业投资发展有限公司，注册资本：300000万元人民币，经营范围：土地整理；基础建设和配套设施建设

及管理服务；市政公共设施管理；水利工程设计、建设与施工；园林绿化服务；利用自有资产对外投资；物业管理；计算机软件的技术开发、技术转让、技术咨询及技术服务；培训服务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

据此本所律师认为，无锡山水城市管理委员会系无锡市滨湖区人民政府下设部门，其隶属于无锡市滨湖区人民政府，主要按管理权限审批辖区内的投资建设项目，负责山水城的招商引资工作和辖区内企业的服务管理工作，负责山水城内路、水电气通讯设备等基础公用设施建设和管理等职责。无锡山水城市管理委员会符合方泉苑六期一批棚户区改造项目实施主体资格要求，无锡山水慧谷城镇建设发展有限公司符合建设方泉苑六期一批棚户区安置房工程开发资质要求。

二、棚户区改造项目的情况

发债事项对应的项目分别为无锡市梁溪区住房和城乡建设局负责实施的梁溪区的棚户区改造项目和由无锡山水城市管理委员会负责实施的滨湖区的棚户区改造项目，共计10个项目，项目总概况见下表所示，并在下文分项发表意见。

序号	地区	项目名称
1	梁溪区	竹园里地块项目
		丁巷地块项目
		二毛纺西侧地块项目
		黄巷上地块项目
		南湖大道西侧地块（中南路北侧、许湾里）项目
		公交三场北地块项目
		双河惠东里地块项目
		下甸桥地块项目
		太极二分厂地块项目
2	滨湖区	方泉苑六期一批安置房（A地块）项目

（一）梁溪区棚户区改造项目

本项目位于梁溪区，项目总发债额180000万元，主要包括9个项目。各项目

的基本情况如下：

1、竹园里地块项目

(1) 项目概述

本项目位于梁溪区，项目总投资估算额28984.73万元，项目发债额14250万元，该地块改造项目主要为拆迁平整。

项目名称	所在行政区域	拆迁房屋建筑面积（平方米）	总投资额（万元）	发债（万元）
竹园里地块项目	梁溪区	29400	28984.73	14250

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局单位提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市住房和城乡建设局《关于提请确认无锡市梁溪区棚户区（城中村）改造项目的请示》，江苏省住房和城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于确认无锡市区2018年棚户区（城中村）改造工程项目的函》，本项目已列入棚户区改造项目计划。

②根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，北京中金万瑞工程咨询有限公司《无锡市梁溪区2018梨庄地块（后巷等）等21个棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告》，无锡市梁溪区住房和城乡建设局已依法对该地块申请可行性研究，并已经出具了报告。

③根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市梁溪区人民政府房屋征收办公室出具的《梁溪区人民政府征收（拆迁）预公告》显示，该项目国有土地征收工作已经开始进行。

2、丁巷地块项目

(1) 项目概述

本项目位于梁溪区，项目总投资估算额10087.35万元，项目发债额8050万元，该地块改造项目主要为拆迁平整。

项目名称	所在行政区域	拆迁房屋建筑面积（平方米）	总投资额（万元）	发债（万元）
丁巷地块项目	梁溪区	10200	10087.35	8050

（2）项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局单位提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市住房和城乡建设局《关于提请确认无锡市梁溪区棚户区（城中村）改造项目的请示》，江苏省住房和城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于确认无锡市区2018年棚户区（城中村）改造工程项目的函》，本项目已列入棚户区改造项目计划。

②根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，北京中金万瑞工程咨询有限公司《无锡市梁溪区2018梨庄地块（后巷等）等21个棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告》，无锡市梁溪区住房和城乡建设局已依法对该地块申请可行性研究，并已经出具了报告。

③根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市梁溪区人民政府房屋征收办公室出具的《梁溪区人民政府征收（拆迁）预公告》显示，该项目国有土地征收工作已经开始进行。

3、二毛纺西侧地块项目

（1）项目概述

本项目位于梁溪区，项目总投资估算额20124.04万元，发债额10000万元，该地块改造项目主要为拆平整。

项目名称	所在行政区域	拆迁房屋建筑面积（平方米）	总投资额（万元）	发债（万元）
二毛纺西侧地块项目	梁溪区	20500	20124.04	10000

（2）项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局单位提供的相

关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市住房和城乡建设局《关于提请确认无锡市梁溪区棚户区（城中村）改造项目的请示》，江苏省住房和城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于确认无锡市区2018年棚户区（城中村）改造工程项目的函》，本项目已列入棚户区改造项目计划。

②根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，北京中金万瑞工程咨询有限公司《无锡市梁溪区2018梨庄地块（后巷等）等21个棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告》，梁溪区住房和城乡建设局已依法对该地块申请可行性研究，并已经出具了报告。

③根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市梁溪区人民政府房屋征收办公室出具的《梁溪区人民政府征收（拆迁）预公告》显示，该项目国有土地征收工作已经开始进行。

4、黄巷上地块项目

(1) 项目概述

本项目位于梁溪区，项目总投资估算额14166.6万元，项目发债额7000万元，该地块改造项目主要为拆迁平整。

项目名称	所在行政区域	拆迁房屋建筑面积（平方米）	总投资额（万元）	发债（万元）
黄巷上地块项目	梁溪区	14400	14166.6	7000

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局单位提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市住房和城乡建设局《关于提请确认无锡市梁溪区棚户区（城中村）改造项目的请示》，江苏省住房和城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于确认无锡市区2018年棚户区（城中村）改造工程项目的函》，本项目已列入棚户区改造项目计划。

②根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，北京中金万瑞工程咨询有限公司

《无锡市梁溪区2018梨庄地块（后巷等）等21个棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告》，梁溪区住房和城乡建设局已依法对该地块申请可行性研究，并已经出具了报告。

③根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市梁溪区人民政府房屋征收办公室出具的《梁溪区人民政府征收（拆迁）预公告》显示，该项目国有土地征收工作已经开始进行。

5、南湖大道西侧地块（中南路北侧、许湾里）项目

（1）项目概述

本项目位于梁溪区，项目总投资估算额30583.56万元，项目发债额24400万元，该地块改造项目主要为拆迁平整。

项目名称	所在行政区域	拆迁房屋建筑面积（平方米）	总投资额（万元）	发债（万元）
南湖大道西侧地块（中南路北侧、许湾里）项目	梁溪区	23400	30583.56	24400

（2）项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局单位提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市住房和城乡建设局《关于提请确认无锡市梁溪区棚户区（城中村）改造项目的请示》，江苏省住房和城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于确认无锡市区2018年棚户区（城中村）改造工程项目的函》，本项目已列入棚户区改造项目计划。

②根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，北京中金万瑞工程咨询有限公司《无锡市梁溪区2018梨庄地块（后巷等）等21个棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告》，无锡市梁溪区住房和城乡建设局已依法对该地块申请可行性研究，并已经出具了报告。

③根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市梁溪区人民政府房屋征收办公室出具的《梁溪区人民政府征收（拆迁）预公告》显示，该项目国有土地征收工作已经开始进行。

6、公交三场北地块项目

(1) 项目概述

本项目位于梁溪区，项目总投资估算额54783.23万元，项目发债额43800万元，该地块改造项目主要为拆迁平整。

项目名称	所在行政区域	拆迁房屋建筑面积 (平方米)	总投资额(万元)	发债(万元)
公交三场北地块项目	梁溪区	35500	54783.23	43800

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局单位提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市住房和城乡建设局《关于提请确认无锡市梁溪区棚户区（城中村）改造项目的请示》，江苏省住房和城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于确认无锡市区2018年棚户区（城中村）改造工程项目的函》，本项目已列入棚户区改造项目计划。

②根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，北京中金万瑞工程咨询有限公司《无锡市梁溪区2018梨庄地块（后巷等）等21个棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告》，无锡市梁溪区住房和城乡建设局已依法对该地块申请可行性研究，并已经出具了报告。

③根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市梁溪区人民政府房屋征收办公室出具的《梁溪区人民政府征收（拆迁）预公告》显示，该项目国有土地征收工作已经开始进行。

7、双河惠东里地块项目

(1) 项目概述

本项目位于梁溪区，项目总投资估算额34385.93万元，项目发债额27500万元，该地块改造项目主要为拆迁平整。

项目名称	所在行政	拆迁房屋建筑面积	总投资额(万	发债(万
------	------	----------	--------	------

	区域	(平方米)	元)	元)
双河惠东里地块项目	梁溪区	37400	34385.93	27500

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局单位提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市住房和城乡建设局《关于提请确认无锡市梁溪区棚户区（城中村）改造项目的请示》，江苏省住房和城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于确认无锡市区2018年棚户区（城中村）改造工程项目的函》，本项目已列入棚户区改造项目计划。

②根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，北京中金万瑞工程咨询有限公司《无锡市梁溪区2018梨庄地块（后巷等）等21个棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告》，无锡市梁溪区住房和城乡建设局已依法对该地块申请可行性研究，并已经出具了报告。

③根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市梁溪区人民政府房屋征收办公室出具的《梁溪区人民政府征收（拆迁）预公告》显示，该项目国有土地征收工作已经开始进行。

8、下甸桥地块项目

(1) 项目概述

本项目位于梁溪区，项目总投资估算额49696.15万元，项目发债额15000万元，该项目为安置房建设项目，用于无锡市梁溪区棚户区改造后居民的实物化安置。

项目名称	所在行政区域	计划筹建（平方米）	总投资额（万元）	发债（万元）
下甸桥地块项目	梁溪区	52000	49696.15	15000

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局单位提供的相

关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市住房和城乡建设局《关于提请确认无锡市梁溪区棚户区（城中村）改造项目的请示》，江苏省住房和城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于确认无锡市区2018年棚户区（城中村）改造工程项目的函》，本项目已列入棚户区改造项目计划。

②根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，北京中金万瑞工程咨询有限公司《无锡市梁溪区2018梨庄地块（后巷等）等21个棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告》，无锡市梁溪区住房和城乡建设局已依法对该地块申请可行性研究，并已经出具了报告。

③根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市梁溪区行政审批局出具《关于核准无锡市旭恒房地产有限公司XDG-2018-10号地块开发建设项目的批复》《房地产开发配建定销商品房建设回购及监管协议书》显示，该安置房地块经无锡市梁溪城市投资发展有限公司委托由无锡市旭恒房地产有限公司进行定向回购开发建设，并已经无锡市梁溪区行政审批局批准立项开发。

9、太极二分厂地块项目

(1) 项目概述

本项目位于梁溪区，项目总投资估算额64136.42万元，发债额20000万元，该项目为安置房建设项目，用于无锡市梁溪区棚户改造后居民实物化安置。

项目名称	所在行政区域	计划筹建（平方米）	总投资额（万元）	发债（万元）
太极二分厂地块项目	梁溪区	93000	64136.42	20000

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局单位提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市住房和城乡建设局《关于提请确认无锡市梁溪区棚户区（城中村）改造项目的请示》，江苏省住房和城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于确认无锡市区2018年棚户区（城中村）改造工程项目的函》，

本项目已列入棚户区改造项目计划。

②根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，北京中金万瑞工程咨询有限公司《无锡市梁溪区2018梨庄地块（后巷等）等21个棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告》，无锡市梁溪区住房和城乡建设局已依法对该地块申请可行性研究，并已经出具了报告。

③根据无锡市梁溪区住房和城乡建设局提供，无锡市梁溪区发展和改革局出具的《关于太极二分厂地块定销商品房工程项目建议书的批复》，该安居房项目建设工程已经办理了项目立项批复手续。

综上所述，本所律师认为，梁溪区住房和城乡建设局及相关单位已经办理相应手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28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）等规定，正在办理和完善棚户区改造项目的相关工作，待项目的资金需求到位后，该地块可更好开展相关棚户区改造工作。

（二）滨湖区棚户区改造项目

本项目位于滨湖区，项目总发债额10000万元，主要包括1个地块。项目的基本情况如下：

1、方泉苑六期一批安置房（A地块）项目

（1）项目概述

本项目位于滨湖区缘溪道与兴隆路交叉口西北侧，总投资额估算为71821.49万元，地块改造项目主要建设内容为共442套6层、11层安置住房及配套的地下停车库、社区中心、菜场、物业用房等用房及绿化、交通、电力能源和给排水管网等基础设施。

项目名称	所在行政区域	建筑面积（平方米）	总投资额（万元）	发债（万元）
------	--------	-----------	----------	--------

方泉苑六期一批安置房（A地块）项目	滨湖区	73970	71821.49	10000
-------------------	-----	-------	----------	-------

（2）项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡山水城市管理委员会提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡山水城市管理委员会提供，江苏省住房和城乡建设厅出具的《关于无锡市山水城2016-2017年部分棚户区（危旧房）改造项目的确认函》，本项目区域已依法纳入棚户区改造计划。

②根据无锡山水城市管理委员会提供的相关情况说明与无锡市滨湖区发展和改革局《关于方泉苑六期一批安置房项目立项（项目建议书）的批复》，本项目已由无锡市滨湖区发展和改革局依法立项，并且由无锡山水慧谷城镇建设发展有限公司负责项目进行建设，并已经取得建设工程施工许可证，符合法律规定。

③根据律师对项目地块现场踏勘，项目地块现由无锡山水慧谷城镇建设发展有限公司建设，具体状况符合无锡市滨湖区山水城市管理委员会的上报情况，描述属实。

综上所述，本所律师认为，无锡山水城市管理委员会和无锡山水慧谷城镇建设发展有限公司已经办理相应手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28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）等规定，正在进行棚户区改造项目的建设，待项目的资金需求到位后，可更好解决该棚户区改造项目的资金需求。

三、项目资金情况

（一）无锡市梁溪区

1、竹园里地块项目

（1）项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2018年棚户区改造专项债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）	资本金（万元）
竹园里地块项目	14250	5834.73

(2) 项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《2018年无锡市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》对项目资金平衡的分析结果，发债事项本息资金覆盖率（土地出让收益对融资成本覆盖倍数）为1.76倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

2、丁巷地块项目

(1) 项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2018年棚户区改造专项债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）	资本金（万元）
丁巷地块项目	8050	2037.35

(2) 项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《2018年无锡市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》对项目资金平衡的分析结果，发债事项本息资金覆盖率（土地出让收益对融资成本覆盖倍数）为8.51倍，项目收益能够覆盖债券的还本付

息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

3、二毛纺西侧地块项目

(1) 项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2018年棚户区改造专项债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）	资 本 金 （万元）
二毛纺西侧地块项目	10000	4124.04

(2) 项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《2018年无锡市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》对项目资金平衡的分析结果，发债事项本息资金覆盖率（土地出让收益对融资成本覆盖倍数）为2.42倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

4、黄巷上地块项目

(1) 项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2018年棚户区改造专项债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）	资 本 金 （万元）
黄巷上地块项目	7000	2866.60

（2）项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《2018年无锡市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》对项目资金平衡的分析结果，发债事项本息资金覆盖率（土地出让收益对融资成本覆盖倍数）为3.66倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

5、南湖大道西侧地块（中南路北侧、许湾里）项目

（1）项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2018年棚户区改造专项债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）	资 本 金 （万元）
南湖大道西侧地块（中南路北侧、许湾里）项目	24400	6183.56

（2）项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《2018年无锡市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》对项目资金平衡的分析结果，发债事项本息资金覆盖率（土地出让收益对融资成本覆盖倍数）为2.80倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

6、公交三场北地块项目

(1) 项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2018年棚户区改造专项债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）	资 本 金 （万元）
公交三场北地块项目	43800	10983.23

(2) 项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《2018年无锡市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》对项目资金平衡的分析结果，发债事项本息资金覆盖率（土地出让收益对融资成本覆盖倍数）为2.13倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

7、双河惠东里地块项目

(1) 项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2018年棚户区改造专项债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）	资 本 金 （万元）
双河惠东里地块项目	27500	6885.93

（2）项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《2018年无锡市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》对项目资金平衡的分析结果，发债事项本息资金覆盖率（土地出让收益对融资成本覆盖倍数）为4.70倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

8、下甸桥地块项目

（1）项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2018年棚户区改造专项债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）	资 本 金 （万元）
下甸桥地块项目	15000	9946.15

（2）项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据江苏苏亚金诚会计师事务所

（特殊普通合伙）无锡分所出具的《2018年无锡市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》对项目资金平衡的分析结果，发债事项本息资金覆盖率（土地出让收益对融资成本覆盖倍数）为2.42倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

9、太极二分厂地块项目

（1）项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2018年棚户区改造专项债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）	资 本 金 （万元）
太极二分厂地块项目	20000	12836.42

（2）项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《2018年无锡市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》对项目资金平衡的分析结果，发债事项本息资金覆盖率（土地出让收益对融资成本覆盖倍数）为3.85倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

（二）无锡市滨湖区

1、方泉苑六期一批安置房（A地块）项目

（1）项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2018年棚户区改造专项债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）	资本金（万元）
方泉苑六期一批安置房（A地块）项目	10000	21821.49

（2）项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《2018年无锡市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》对项目资金平衡的分析结果，发债事项本息资金覆盖率（预计项目收益对融资成本覆盖倍数）为1.17 倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

四、中介服务机构

（一）财务顾问及其出具的《财务评估咨询报告》

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所受托对发债事项对应项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

根据江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所是在无锡市市场监督管理局登记注册的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为：91320200089356010D，成立日期为 2013年12 月 26 日，经营范围

为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本、出具验证报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；会计用品、计算机软件的销售。

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所现持有证书序号为502510、分所编号为320000263203的《会计师事务所分所执业证书》。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本所受托对发债事项对应项目及其资金来源、资金投入的合法合规情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经无锡市司法局批准设立的律师事务所分所，现持有江苏省司法厅2017年01月05日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31320000780274087C。

据此，为发债事项提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

五、结论性意见

综上所述，发债事项对应项目的棚户区改造机构符合《转发财政部、住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》规定的主体资格要求；项目改造和开发符合相关法律规定；发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合法律规定；发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收益，经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益和融资自求平衡。

本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效；本法律意见书一式四份，均为正本；本所留存一份，其余三份为本次发行之目的使用。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《关于无锡市2018年江苏省棚户区改造专项债券项目的法律意见书》之签字盖章页）

江苏金汇人律师事务所

负 责 人：徐 健

经办律师：华 寅

经办律师：孙小云



二〇一八年八月二十七日

律师事务所执业许可证

江苏金汇人

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。



统一社会信用代码: 31320000780274087C

发证机关:

江苏省司法厅

发证日期:

2017 年 01 月 05 日

执业机构 江苏金汇人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13202199810835648

法律职业资格
或律师资格证号 109775010204

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009 年 12 月 07



持证人 华 寅

性 别



身份证号 320203197501010917

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅	考核结果	2017年度考核 江苏省司法厅	备案机关	江苏金汇律师事务所 JIANGSU JINHUIREN LAW FIRM	备案日期	
	2017年度考核 江苏省司法厅		2018年度考核 江苏省司法厅				
	2018年度考核 江苏省司法厅		2019年度考核 江苏省司法厅				

律师年度考核备案

考核年度		考核结果		备案机关		备案日期	

执业机构 江苏金汇人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13202201811050583

法律职业资格
或律师资格证号 A20163202031020

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018 年 08 月 03 日



持证人 孙小云

性别 女

身份证号 320223198107210208



中倫律師事務所
ZHONG LUN LAW FIRM

北京市中倫律師事務所
關於江蘇省江陰市 2018 年棚戶區改造專項債券之
法律意見書

2018 年



北京市朝阳区建国门外大街甲6号SK大厦31、33、36、37层 邮政编码: 100022
31, 33, 36, 37/F, SK Tower, 6A Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District, Beijing 100022, P.R.China
电话/Tel: (8610) 5957 2288 传真/Fax: (8610) 6568 1022/1838
网址: www.zhonglun.com

北京市中伦律师事务所

关于江苏省江阴市 2018 年棚户区改造专项债券之 法律意见书

致：江阴市财政局

北京市中伦律师事务所（以下简称“本所”）接受江阴市财政局的委托，担任江苏省江阴市2018年棚户区改造专项债券（以下简称“棚改专项债券”）的专项法律顾问，为棚改专项债券出具法律意见书。

本所律师依据《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，以下简称“《管理办法》”）、《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，以下简称“83号文”）、《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，以下简称“89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号，以下简称“34号文”）、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号，以下简称“61号文”）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号，以下简称“72号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，按照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法律意见书。

本所律师承诺，本所律师已对棚改专项债券发行申请的合法合规性进行了充分的核查验证。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、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

律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，否则，本所律师愿意承担相应的法律责任。

江阴市财政局已向本所律师保证和承诺，其所提供的资料文件和对有关事实的口头及书面说明均为真实、准确、完整，无虚假和误导性陈述及重大遗漏；其向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致。

对本法律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行政机关、司法机关、委托人或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

本所律师仅就与棚改专项债券发行有关之事项发表法律意见，并不涉及有关审计、信用评级（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证。

本所法律意见书仅供棚改专项债券发行之目的使用。未经本所律师书面同意，江阴市财政局及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

本所律师同意将本法律意见书作为棚改专项债券所发行必备的法律文件，随同其他材料一同上报并披露，并依法对其承担相应的法律责任。

基于以上提示和声明，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现出具法律意见书如下：

一、 棚改专项债券的募投项目情况

（一） 项目概述

截至本法律意见书出具之日，棚改专项债券的募投项目为澄地 2017-C-25 地块拆迁安置房（黄山小区二期）项目。根据《关于申请将澄地 2017-C-25 地块拆迁安置房（黄山小区二期）项目纳入 2018 年江苏省棚改专项债发行项目的请示》等资料，项目概述如下：

项目名称	澄地 2017-C-25 地块拆迁安置房（黄山小区二期）项目
棚改范围	江阴市澄江街道，东至鲋鱼港路，南至滨江路，西至春麓路。
主要建设内容	计划建设安置住房套数 740 套，建设安置住房总建筑面积 11.24 万平方米（其中住宅面积 8.53 万平方米）。
项目建设期	二年，计划于 2018 年 9 月开工，2020 年 9 月竣工。
用地性质	二类居住用地（安置房）
用地面积	39,906 平方米
项目资金需求	59,917.40 万元

*上表中的项目资金需求事项，如包括《江苏省江阴市棚户区改造项目专项债券收益与融资平衡财务评估咨询报告》（以下简称“《财务评估咨询报告》”）中预估的财务费用 8,400.00 万元，项目资金需求为 68,317.40 万元。

（二）项目批复文件

2018 年 3 月 27 日，江阴市国土资源局签发了《建设用地批准书》（江阴市（县）（2018）澄国土资准字第 17 号），用地单位：江阴市金港置业有限公司；建设项目名称：江阴市金港置业有限公司 3.9906 公顷；批准用地面积 39,906 平方米；土地所有权性质：国有；土地取得方式：挂牌出让；土地用途：二类居住用地（安置房）；土地座落：江阴市澄江街道，东至鲋鱼港路，南至滨江路，西至春麓路。

2018 年 4 月 9 日，江阴市人民政府澄江街道办事处向江阴市金港置业有限公司下发了《关于澄地 2017-C-25 地块拆迁安置房建设项目核准的批复》（澄街行审投核（2018）3 号），同意澄地 2017-C-25 地块拆迁安置房建设项目。

综上所述，本所律师认为，棚改专项债券募投项目已经取得现阶段所需的批复文件，募投项目实施取得了必要的批准和授权。棚改专项债券中应享分配额度内的资金由江阴市住房和城乡建设局（以下简称“江阴市住建局”）专项用于上述棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条的相关规定。

（三）项目实施主体情况

根据项目批复文件，棚改专项债券募投项目由江阴市金港置业有限公司（以

下简称“金港置业”)负责建设,根据《营业执照》的并经本所律师核查,金港置业的基本情况如下:

企业名称	江阴市金港置业有限公司
统一社会信用代码	91320281725194877N
法定代表人	朱燕东
注册资本	5,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司
住所	江阴市澄江街道澄江西路 184 号
经营范围	房地产开发经营;物业管理;房屋室内外装潢、维修;建材的销售。(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)
成立日期	2001 年 1 月 8 日
营业期限至	2031 年 1 月 7 日
登记机关	江阴市市场监督管理局

综上,本所律师认为,金港置业为在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人,具备从事棚户区改造建设项目的主体资格。

二、 棚改专项债券偿债资金来源

根据《江阴市 2018 年棚户区改造专项债券发行申请报告》及《财务评估咨询报告》,棚改专项债券的偿债资金由募投项目对应的且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让金收入偿还。募投项目预计土地出让金净收益为 81,262.19 万元,能够满足棚改专项债券还本付息的要求。棚改专项债券的偿债资金来源符合《管理办法》第三条的相关规定。

三、 棚改专项债券项目收益融资平衡安排

根据《项目收益与融资平衡方案》及《财务评估咨询报告》,在对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下,棚改专项债券的偿债资金来源为募投项目的预期土地出让收入,本项目预计土地出让金总收入为 89,299.11 万元,需按政策规定扣除各项规费基金 8,036.92 万元,合计净收益为 81,262.19 万元。

江阴市财政局已经聘请具备相关资质的第三方会计师事务所德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所(以下简称“德勤华永”)针对棚改专项债券项目的收益与融资平衡做出了评价,棚改专项债券本息资金覆盖率可达到 1.61 倍,募投项目预期收益能够覆盖棚改专项债券的本息,资金无法偿还风险低。

经核查，本所律师认为，棚改专项债券的募投项目有稳定的预期偿债资金来源，棚改专项债券募投项目的预期收益能够合理保障偿还棚改专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条的相关规定。

四、 发行文件及发行有关机构

（一） 法律意见书

本法律意见书由本所出具。

本所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：31110000E00018675X），为合法存续的执业资格。

棚改专项债券经办律师均为本所专职律师，均依法持有《中华人民共和国律师执业证》。

（二） 财务审计报告

棚改专项债券项目的《财务评估咨询报告》由德勤华永出具。

德勤华永目前持有统一社会信用代码为 914403000589780442 的《营业执照》，持有证书编号为 310000124701 的《会计师事务所执业证书》，具备为棚改专项债券提供财务评估咨询服务的相关资质。

德勤华永经办棚改专项债券项目财务评估咨询服务的注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》，均具备为棚改专项债券提供财务评估咨询服务的相关资质。

五、 发行棚改专项债券的结论性意见

综上所述，本所律师认为，棚改专项债券所列入的江阴市金港置业有限公司负责建设、江阴市住房和城乡建设局主管的棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡；江阴市金港置业有限公司有资格从事棚户区改造建设项目；棚改专项债券中应享分配额度内的资金由江阴市住房和城乡建设局专项用于棚户区改造。

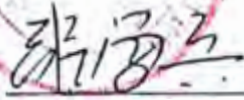
法律意见书正本一式四份，经本所盖章并经经办律师签字后生效。

（以下为本法律意见书的签字盖章页，无正文）

（本页为《北京市中伦律师事务所关于江苏省江阴市 2018 年棚户区改造专项债券之法律意见书》之签字盖章页）

北京市中伦律师事务所（盖章）

负责人：



张学兵

经办律师：



李婧



余洪彬

年 月 日

江苏东银律师事务所
关于
丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）
专项债券发行中的前期准备工作
之
法律意见书

东银非诉字[2018]5060 号



地址：南京市江宁区上元大街 327 号城建大厦 7 层

电话：025-85535566

传真：025-58883978

二零一八年八月

江苏东银律师事务所
关于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）
专项债券发行中的前期准备工作之
法律意见书

东银非诉字[2018]5060 号

致：丰县财政局

江苏东银律师事务所（下称“本所”）受贵单位委托，作为贵单位在2018年江苏省丰县润城龙华听棚户区改造（一期）专项债券发行中的前期准备工作的特聘法律顾问，就相关前期工作事宜，发表法律意见。

江苏东银律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到丰县保障性住房建设有限公司的承诺和保证，即：丰县保障性住房建设有限公司向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，上述所提供的材料如为副本或复印件，则保证与正本或原件一致。

目 录

第一章 前言	1
一、出具本意见书的依据	1
二、释义与简称	1
三、声 明	2
第二章 正 文	3
一、项目实施单位	3
（一）项目实施单位的概况	3
（二）项目批复文件	4
（三）律师意见	5
二、关于债券额度分配的基本情况	5
（一）规模及期限	5
（二）募集资金用途	5
（三）律师意见	5
三、关于募投项目概述	6
（一）项目概况	6
（二）项目审批	6
（三）律师意见	7
四、预期偿债资金来源	7
（一）预期偿债资金来源概述	7
（二）律师意见	7
五、中介机构及相关文件	8
（一）《法律意见书》	8
（二）《审计报告》	8
（三）律师意见	8
第三章 法律风险	8

一、征地拆迁风险	8
二、项目收益风险	8
三、利率波动风险	8
第四章 结论性意见	9

第一章 前言

一、出具本意见书的依据

- 1、《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）；
- 2、《关于做好2018年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债〔2018〕42号）；
- 3、丰县保障性住房建设有限公司《营业执照》及公司章程；
- 4、丰县国土资源局审批文件《关于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目用地预审意见》（丰国土资规〔2018〕40号）；
- 5、丰县发展改革与经济委员会审批文件《丰县发展改革与经济委员会关于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目核准的批复》（丰发改经济许可〔2018〕56号）；
- 6、丰县规划局审批文件《关于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块初步意见》及丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）规划用地红线图；
- 7、丰县财政局与丰县住房和城乡建设局于2018年8月24日向江苏省财政厅报送的《丰县2018年棚户区改造专项债券发行申请报告》（丰财报〔2018〕37号）；
- 8、丰县保障性住房建设有限公司提供的其他相关资料；
- 9、其他市场调查收集的有关资料。

二、释义与简称

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏东银律师事务所
本所律师	指	刘秋苏律师、李富生律师
项目实施单位	指	丰县保障性住房建设有限公司
住建局	指	丰县住房和城乡建设局
财政局	指	丰县财政局

《审计报告》	指	编号为苏公 X[2018]E6005 号的《2018 年丰县棚户区改造专项债券项目财务审计报告》
《法律意见书》	指	编号为东银非诉字[2018]5060 号的《江苏东银律师事务所关于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《管理意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《债券发行通知》	指	《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债〔2018〕42 号）
工作日	指	周一至周五（不包括法定节假日、法定休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

三、声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、为出具本法律意见书，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，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

3、丰县保障性住房建设有限公司保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。丰县保障性住房建设有限公司保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4、对于出具本法律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、丰县保障性住房建设有限公司或其他有

关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5、本所律师仅就与丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）专项债券发行中的前期准备工作相关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、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。在本法律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，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

6、本法律意见书仅供2018年江苏省棚户区改造专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

7、本所同意将本法律意见书作为丰县申请发行2018年江苏省棚户区改造专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

基于以上所述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

第二章 正文

一、项目实施单位

（一）项目实施单位的概况

本项目的项目实施单位为丰县保障性住房建设有限公司，丰县保障性住房建设有限公司具有独立法人资格，为丰县城投发展有限公司的全资子公司，丰县人民政府持有丰县城投发展有限公司 86.46% 股权，中国农发重点建设基金有限公司持有丰县城投发展有限公司 13.54% 股权，中国农发重点建设基金有限公司是中国农业发展银行的全资子公司，中国农业发展银行属于中华人民共和国国务院全资控股的银行。

名称	丰县保障性住房建设有限公司
统一社会信用代码	9132032133116136XL
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	丰县中阳大道北侧、沙支河西侧
法定代表人	霍斌
注册资本	60000 万人民币
经营范围	保障性住房、商品住房、商业用房开发、销售及配套商业设施经营；棚户区（危旧房）改造及配套设施开发建设；建筑物拆除；水利工程施工；城市管道工程施工；自来水厂、污水处理厂建设施工；水处理系统的安装施工；园林绿化工程施工；土地开发与整理；村镇规划工程设计、施工；建筑工程机械租赁；商业管理咨询服务。（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）
成立日期	2015/4/1
营业期限	2015/4/1 至 2045/4/1
登记机关	丰县市场监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）

（二）项目批复文件

根据丰县保障性住房建设有限公司提供的丰县国土资源局审批文件《关于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目用地预审意见》（丰国土资规

(2018) 40号)、丰县发展改革与经济委员会审批文件《丰县发展改革与经济委员会关于丰县润城龙华庭棚户区改造(一期)区块建设项目核准的批复》(丰发改经济许可(2018) 56号)、丰县规划局审批文件《关于丰县润城龙华庭棚户区改造(一期)区块初步意见》及丰县润城龙华庭棚户区改造(一期)规划用地红线图,其中前三份文件均显示出批准或者批复意见对象为丰县保障性住房建设有限公司。

(三) 律师意见

本所律师认为,丰县保障性住房建设有限公司为依法设立并有效存续的企业法人,能够独立承担民事责任,未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单,具备从事棚户区(危旧房)改造及配套设施开发建设、保障性住房、商品住房、商业用房开发、销售及配套商业设施经营的主体资格。

二、关于债券额度分配的基本情况

(一) 规模及期限

根据江苏省财政厅发布的《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》(苏财债(2018) 29 号),及丰县财政局与丰县住房和城乡建设局于 2018 年 8 月 24 日向江苏省财政厅报送的《丰县 2018 年棚户区改造专项债券发行申请报告》(丰财报(2018) 37 号),拟分配债券额度为 2 亿元人民币,债券期限为 5 年。

(二) 募集资金用途

根据丰县财政局与丰县住房和城乡建设局于 2018 年 8 月 24 日向江苏省财政厅报送的《丰县 2018 年棚户区改造专项债券发行申请报告》(丰财报(2018) 37 号),丰县拟分配的债券额度资金用途专项用于丰县润城龙华庭棚户区改造(一期)区块建设项目。

(三) 律师意见

本所律师认为,拟使用的募集资金用途符合《管理意见》及《债券发行通

知》的要求。

三、关于募投项目概述

（一）项目概况

丰县地处苏、鲁、豫、皖四省七县交界处，淮海经济区中心地带。北与山东省的金乡、鱼台县接壤，南与安徽省砀山、萧县毗邻，西接山东省单县，东与本省铜山、沛县相连。丰县属黄泛冲击平原，地势高亢、平坦，地面高程一般在34.5-48.2米之间，西南略高于东北。全县总面积约1449平方公里，总人口约116.5万人，主城区常住人口约26万，城区建成面积约38平方公里，城市规划面积约60平方公里，丰县历史悠久，名人辈出，多产业和谐发展，是一个宜居、宜业、宜商、宜旅的快速发展中的城市。近三年来丰县总体经济势头良好，地区总产值较往年大幅提升；财政收入大于财政支出略有结余。2017年，全年实现地区总产值456.94亿元，增长12.8%；一般公共预算收入25亿元，完成人代会目标的125%；固定资产投资274亿元，增长10%；城镇居民人均可支配收入25038元，增长9%；农村居民人均可支配收入15330元，增长9.3%；金融机构存款余额384亿元，贷款余额211亿元，新增存贷比徐州市第一。

丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目位于丰县，东至东环路，西至丰邑路，南至南二环路，北至南环路，占地面积约209.57亩，总建筑面积340931.68平方米，地上建筑面积其中安置房总建筑面积256083.48平方米，安置房总套数2262套，用于安置任王庄村、于楼村、岗子村等3个地块，涉及征收居民1674户、征收面积24.5万m²。其中拆迁建筑面积244000平方米，整理土地面积1048.5亩。项目估算总投资为170005.49万元。

（二）项目审批

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，项目已取得如下审批文件：

1、丰县规划局于2018年6月7日出具的《关于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块初步意见》；

2、丰县国土资源局于2018年6月22日出具的《关于丰县润城龙华庭棚户

区改造（一期）区块建设项目用地预审意见》（丰国土资规预（2018）40号）；

3、丰县发展改革与经济委员会于2018年6月26日出具的《丰县发展改革与经济委员会关于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目核准的批复》（丰发改经济许可（2018）56号）。

（三）律师意见

本所律师认为，丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目已取得用地预审审批等初步批复文件。

四、预期偿债资金来源

（一）预期偿债资金来源概述

根据本所收到的丰县财政局与丰县住房和城乡建设局于2018年8月24日向江苏省财政厅报送的《丰县2018年棚户区改造专项债券发行申请报告》（丰财报（2018）37号）等材料，项目拟使用债券资金的偿债资金来源为与募投项目对应且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入，具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资自求平衡。

根据江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具的《2018年丰县棚户区改造专项债券项目财务审计报告》（苏公X（2018）E6005号），江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所认为：“在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的丰县棚户区改造项目，预期土地出让收入、房屋销售收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡”。

（二）律师意见

综上，本所律师认为，丰县拟纳入2018年江苏省棚户区改造专项债券的募投项目具有稳定的预期偿债资金来源，项目总体出让收入能够合理保障偿还项目地块所对应的本期债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经过江苏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：31320000094152848K），且2018年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的刘秋苏律师、李富生律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了2018年度年检。

（二）《审计报告》

编号为苏公X[2018]E6005号的《审计报告》系江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：913203033550095141）及《会计师事务所执业证书》，具有出具审计报告的资质。

（三）律师意见

上述律师事务所、会计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，可以作为本项目的申报材料。

第三章 法律风险

一、征地拆迁风险

本案项目设计土地面积较大，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。

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和融资的平衡。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）丰县保障性住房建设有限公司为丰县棚户区改造项目的实施单位。

（二）丰县拟分配的债券额度资金用途专项用于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目，符合《管理意见》及《债券发行通知》的要求，且项目已取得用地预审批等初步批复文件。

（三）丰县拟纳入2018年江苏省棚户区改造专项债券的募投项目具有稳定的预期偿债资金来源，项目总体出让收入能够合理保障偿还本期债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

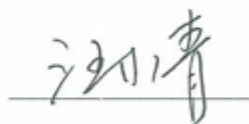
本法律意见书正本一式陆份，本所留存贰份，其余肆份供本期债券发行之目的使用。

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

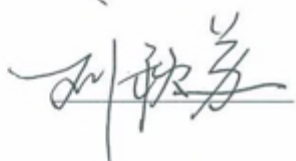
（以下无正文）

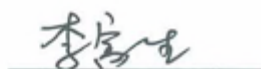
（本页无正文，为《江苏东银律师事务所关于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签署页）

律师事务所负责人：



承办律师：





多
册



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000094152848K

江苏东银

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。



No. 70068145

中华人民共和国司法部监制

执业机构 江苏东银律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201201710938981

法律职业资格
或律师资格证号 A20033203210441

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017 年 08 月 29 日



持证人 刘秋苏

性 别 男

身份证号 320321197611204454



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.6
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏东银律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201201310322414

法律职业资格
或律师资格证号 A20103201130700

发证机关

发证日期 2017 年 06 月 27 日



持证人 李富生

性别 男

身份证号 412825198509063517

律师年度考核备案

考核年度	2016年度 江苏省司法厅 2017.6-2018.6
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏义行律师事务所

关于沛县 2018 年棚户区改造专项债券项目

之



江苏义行律师事务所

江苏省徐州解放南路 246 号文峰大厦北楼 14 楼

电话: 0516-83713999

传真: 0516-83737308

目录

第一部分 法律意见书引言.....	1
第二部分 法律意见书正文.....	3
一、本期债券项目的基本情况.....	3
二、本期债券项目涉及的棚改项目情况.....	3
（一）项目概述.....	3
（二）项目批复文件.....	3
（三）项目实施主体.....	4
三、项目收益融资平衡分析.....	4
四、本期债券项目涉及的有关机构.....	5
（一）财务审计报告.....	5
（二）法律意见书.....	5
五、法律风险.....	6
（一）征地拆迁风险.....	6
（二）项目收益风险.....	6
（三）利率波动风险.....	6
六、总体结论性意见.....	6

释义

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
省政府	指	江苏省人民政府
省财政厅		江苏省财政厅
县政府	指	沛县人民政府
县财政局		沛县财政局
本期债券项目	指	沛县2018年棚户区改造专项债券的发行
本次涉及的棚改项目	指	指沛县三至七巷棚户区改造项目
实施主体	指	指本次涉及的棚改项目所属主体,即沛县城市投资开发有限公司
本所	指	江苏义行律师事务所
公证天业	指	江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

江苏义行律师事务所

关于沛县 2018 年棚户区改造专项债券项目 之法律意见书

第一部分 法律意见书引言

致：沛县财政局

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受沛县财政局（以下简称“财政局”）委托，指派孙慧、李源律师（以下简称“本所律师”）作为专项法律顾问，就公司申请发行沛县2018年棚户区改造专项债券项目事宜（以下简称“本期债券”），出具本法律意见书。

本所根据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（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）、《关于试点发行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）、《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库【2018】61号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库【2018】72号）、《转发财政部 住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（苏财债【2018】22号）、《关于做好2018年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债【2018】42号）等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件的规定，对申请本期债券项目出具本法律意见书。

重要提示及声明

1、本所律师所依据《预算法》、财预【2017】89号文、财预【2018】28号文、财库【2018】61号文、财库【2018】72号文、苏财债【2018】22号文、苏财

债【2018】42号文等法律法规之规定及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。

3、本法律意见书的出具已经得到如下保证：沛县财政局已经提供了本所法律意见书所要求提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明；该等文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

4、本所律师出具本法律意见书依赖于沛县财政局及中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关部门、财政局或其他有关机构出具的证明文件作判断。

5、本所律师同意将法律意见书作为申请本期债券项目的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所以及承办律师与财政局之间不存在除本期债券项目委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本期债券项目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。

7、本所律师仅就财政局本期债券项目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）、专项债券方案财务评估报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案财务评估报告等内容时，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作出任何明示或默示的保证。

8、本所律师同意财政局部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但财政局作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供财政局为本期债券项目之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券项目事宜出具法律意见书如下：

第二部分 法律意见书正文

一、本期债券项目的基本情况

根据财库[2018]61号、财库[2018]72号、苏财债[2018]22号、苏财债[2018]42号等的相关规定，江苏省政府统一发行2018年棚户区改造专项债券，转贷新沂市政府使用。

沛县政府拟申请转贷资金 40000 万元，专项用于沛县三至七巷棚户区改造项目，由指定区域棚户区改造项目的土地出让收入、房屋销售收入等偿还本息，发行期限为 5 年。

二、本期债券项目涉及的棚改项目情况

（一）项目概述

1、项目名称

沛县三至七巷棚户区改造项目

2、棚改范围

本项目棚户区改造地块位于东风东路南侧、康城家园西侧、江南名都城东侧。

3、实施内容及规模

项目棚户区涉及征收户数约 1300 户，占地面积 353 亩，征收面积 23 万平方米，其中货币化安置约 390 户，面积约 6.9 万平方米，拟建设安置房 1486 套，建设面积 25 万平方米。

4、项目投资

本项目拟投资 11.5 亿，财政先行安排资金 7.5 亿元，拟发行 4 亿元棚改债，债券期限 5 年，年利率按 7% 计算，在债券续存期的第 4、第 5 计息年度，分别偿付债券发行总额的 50%。

5、项目建设期

3 年

（二）项目批复文件

2018 年 8 月 24 日，江苏省住房和城乡建设厅下发《省住房和城乡建设厅关于将同意沛县三至七巷棚改项目纳入 2018 年棚改专项债的确认函》，确认沛县

三至七巷棚户区纳入 2018 年棚改专项债发行，发行额度为 40000 万元。

2018 年 6 月 11 日，沛县发展改革与经济委员会发文《关于沛县城市投资开发有限公司三至七巷地块棚户区改造项目建设建议书的批复》（沛发改审发【2018】81 号），同意建设沛县城市投资开发有限公司三至七巷地块棚户区改造项目。

2018 年 8 月 20 日，沛县国土资源局出具《关于沛县城市投资开发有限公司三至七巷棚户区改造项目规划审查意见》，确认沛县三至七巷棚户区改造项目符合沛县土地利用总体规划（2016-2020 年）。

2018 年 7 月 27 日，沛县规划局出具《建设项目选址意见书》（选字第 018000016 号），确认沛县城市投资开发有限公司三至七巷棚户区改造项目符合城乡规划要求。

2018 年 7 月 14 日，沛县人民政府发布《沛县居民点三至七巷地块征收决定公告》，向社会公布《沛县人民政府房屋征收决定书》（沛政房征字【2018】1 号）、《沛县人民政府房屋征收决定公告》、《沛县居民点三至七巷地块房屋征收补偿安置方案》，同时附件《房屋征收补偿方案》和《征收范围规划红线图》。经沛县人民政府确认，沛县居民点三至七巷地块实际征收户数为 1300 户，面积为 23 万平方米。

（三）项目实施主体

实施主体是沛县城市投资开发有限公司。

成立日期：2008 年 10 月 17 日；注册资金：200,000 万元整；实收资本：200,000 万元整；法定代表人：杨铭；企业类型：有限责任公司（国有独资）；住所：沛县歌风路 6 号。

经营范围：房地产开发。对基础设施建设、房地产项目、旅游开发项目的投资；拆迁安置；授权范围内的国有资产管理；农田水利建设；房屋工程建筑；市政道路工程及其他道路桥梁工程施工；园林绿化工程施工。（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）。

三、项目收益融资平衡分析

本期偿还资金由指定区域棚户区改造项目的土地出让收入、房屋销售收入等偿还本息。根据 2018 年 8 月江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州

分所出具的《沛县棚户区改造项目专项债券财务审计报告》（以下简称“财务审计报告”）（苏公 X【2018】E6007 号）分析，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所认为，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次 2018 年沛县居民点三至七巷地块棚户区改造项目，预期土地出让收入、房屋销售收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

据此，本所律师认为，本次沛县三至七巷棚户区改造项目预期土地出让收入、房屋销售收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

四、本期债券项目涉及的有关机构

（一）财务审计报告

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所担任本期债券项目的审计机构，现持有徐州市云龙区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913203033550095141 号《营业执照》、江苏省财政厅核发的编号为 504579 号《会计师事务所分所执业证书》及中国证监会核发的编号为 000454 号的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。本期债券项目的经办注册会计师均持有经 2018 年度考核备案的《注册会计师证》。

本所律师认为，前述的审计机构及经办注册会计师具备就本期债券项目出具审计报告的资质条件。

（二）法律意见书

江苏义行律师事务所担任本期债券项目的专项法律顾问，并出具法律意见书，现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为 31320000466546806C 的《律师事务所执业许可证》且 2018 年度考核合格，经办律师为孙慧、李源律师，均持有经 2018 年度考核备案的《中华人民共和国律师执业证》，本所及本所律师具备为申请本期债券项目出具法律意见书的资格。

五、法律风险

（一）征地拆迁风险

本期债券项目涉及土地面积较大，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。

（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和融资的平衡。

六、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）沛县政府在江苏省 2018 年棚户区改造专项债券额度内申请发行，债券资金专项用于棚户区改造，符合法律法规及政策性文件等的有关规定。

（二）根据《专项评价报告》，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合法律法规及政策性文件关于发行专项债券满足项目收益及融资自求平衡的要求的规定。

本法律意见书一式六份，经本所盖章并经承办律师签字后生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文，为签字盖章页）

(本页无正文，为《江苏义行律师事务所关于沛县 2018 年棚户区改造专项债券项目之法律意见书》签章页)

江苏义行律师事务所(盖章)



负责人: 柳

经办律师: 李

经办律师: 孙

年 月 日

江苏义行律师事务所

关于睢宁县 2018 年棚户区改造专项债券项目

之

法律意见书

江苏义行律师事务所

江苏省徐州市解放南路 246 号文峰大厦北楼 14 楼

电话：0516-83713999

传真：0516-83737308

目录

第一部分 法律意见书引言	1
第二部分 法律意见书正文	3
一、本期债券项目的基本情况	3
二、本次涉及的棚户区改造项目情况	3
（一）项目概述	3
（二）项目批复文件	4
（三）项目实施主体	5
三、项目收益融资平衡方案	5
四、本期债券项目涉及的有关机构	7
（一）专项评价报告	7
（二）法律意见书	8
五、法律风险	8
（一）征地拆迁风险	8
（二）项目收益风险	8
（三）利率波动风险	8
六、总体结论性意见	8

释义

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
省政府	指	江苏省人民政府
省财政厅		江苏省财政厅
县政府	指	睢宁县人民政府
县财政局		睢宁县财政局
本期债券项目	指	睢宁县2018年棚户区改造专项债券项目
本次涉及的棚改项目	指	即润柏华庭安置房项目
实施主体	指	指本次涉及项目的所属主体,即江苏润企万国实业有限公司
本所	指	江苏义行律师事务所
中兴华	指	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

江苏义行律师事务所

关于睢宁县 2018 年棚户区改造专项债券项目 之法律意见书

第一部分 法律意见书引言

致：睢宁县财政局

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受睢宁县财政局（以下简称“财政局”）委托，指派李源、陈洁律师（以下简称“本所律师”）作为财政局专项法律顾问，就申请睢宁县2018年棚户区改造专项债券项目事宜（以下简称“本期债券项目”），出具本法律意见书。

本所根据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（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）、《关于试点发行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）、《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库【2018】61号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库【2018】72号）、《转发财政部 住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（苏财债【2018】22号）、《关于做好2018年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债【2018】42号）等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件的规定，对本次发行出具本法律意见书。

重要提示及声明

1、本所律师所依据《预算法》、财预【2017】89号文、财预【2018】28号文、财库【2018】61号文、财库【2018】72号文、苏财债【2018】22号文、苏财债【2018】42号文等法律法规之规定及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。

3、本法律意见书的出具已经得到如下保证：睢宁县财政局已经提供了本所法律意见书所要求提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明；该等文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

4、本所律师出具本法律意见书依赖于睢宁县财政局及中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关部门、财政局或其他有关机构出具的证明文件作判断。

5、本所律师同意将法律意见书作为申请本期债券项目的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所以及承办律师与财政局之间不存在除本期债券项目委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在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。

7、本所律师仅就本期债券项目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）、专项债券方案财务评估报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案财务评估报告等内容时，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作出任何明示或默示的保证。

8、本所律师同意财政局部分或全部在申请文件中自行引用法律意见书的内容，但财政局作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供财政局为申请本期债券项目之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券项目事宜出具法律意见书如下：

第二部分 法律意见书正文

一、本期债券项目的基本情况

根据财库【2018】61号、财库【2018】72号、苏财债【2018】22号、苏财债【2018】42号的相关规定，江苏省政府统一发行2018年棚户区改造专项债券，转贷睢宁县人民政府使用。

睢宁县政府拟申请转贷的资金60000万元，专项用于睢宁县润柏华庭安置房项目，由指定区域棚户区在项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入偿还本息，发行期限为5年。

二、本次涉及的棚户区改造项目情况

（一）项目概述

1、项目名称

润柏华庭安置房项目。

2、建设地点

睢宁县人民西路延伸段南侧、鸿禧路西侧。

3、建设规模

（1）项目总用地面积约295亩；

（2）总建筑面积448591.59平方米，其中计容建筑面积323,506.20平方米，包括住宅面积283,970.84平方米、商业面积34,699.78平方米、公共配套面积4,835.58平方米，不计容建筑面积（地下建筑）125,085.39平方米。设置地下停车位2263个，建设住宅2296户。

（3）本项目建设住宅全部用于安置中央大街北、钢铁路西地块以及中山北路西侧地块棚户区改造的安置补偿。补偿方式为产权置换，补偿比例1:1。安置中央大街北、钢铁路西地块以及中山北路西侧地块土地征收工作结束后除去其他公共服务设施建设（绿地等），后期形成可出让土地530亩。

4、建设内容：

（1）土建及装饰工程；

（2）给排水工程；

（3）电气安装工程；

（4）道路广场建设工程

本项目道路工程包括小区主干道、次干道及宅前小路。

（5）绿化工程

安置小区在建筑之间、道路两侧设置绿化、栽植花草树木。

（6）其它配套工程

在安置小区内设置给水、污水、雨水、供电、通讯、燃气等管线以及小区围墙等，满足区内居民的生活和工作需要。

5、项目投资

项目总投资 143280.8 万元。

6、项目建设期

3 年

（二）项目批复文件

2018 年 8 月 24 日，江苏省住房和城乡建设厅下发《省住房和城乡建设厅关于同意睢宁县润柏华庭安置住房项目纳入 2018 年棚改专项债的确认函》，确认睢宁县润柏华庭安置住房项目纳入江苏省 2018 年棚改专项债发行，发行额度为 60000 万元。

2018 年 6 月 20 日，睢宁县发展改革与经济委员会下发《关于江苏润企万国实业有限公司润柏华庭项目核准的批复》（睢发改投【2018】115 号），同意润柏华庭项目建设（项目代码：2018-320324-70-02-535483）。项目建设单位为：江苏润企万国实业有限公司。

2015 年 2 月 10 日，经睢宁县人民政府批准，睢宁县润企投资有限公司依法出让取得睢宁县人民西路南、鸿禧路西地块三国有土地使用权【睢土国用(2015)第 24071 号】；2015 年 2 月 10 日，经睢宁县人民政府批准，睢宁县润企投资有限公司依法出让取得睢宁县人民西路南、鸿禧路西地块一国有土地使用权【睢土国用(2015)第 24073 号】；2015 年 2 月 10 日，经睢宁县人民政府批准，睢宁县润企投资有限公司依法出让取得睢宁县人民西路南、鸿禧路西地块二国有土地使用权【睢土国用(2015)第 24075 号】。2018 年 4 月 18 日，经睢宁县润企投资有限公司出具《关于变更润企公司名下部分土地的请示》（睢润报【2018】62 号），申请将上述三地块变更至其全资投资公司本项目实施主体江苏润企万国实

业有限公司名下；2018年5月2日，睢宁县财政局出具《关于润企公司名下土地变更事项的请示》（睢财资【2018】36号），申请将上述三地块变更至其全资投资公司本项目实施主体江苏润企万国实业有限公司名下。2018年5月6日，睢宁县人民政府经研究同意睢宁县润企投资有限公司和睢宁县财政局关于土地变更的申请。目前各项土地变更手续正在办理中。

（三）项目实施主体

实施主体为江苏润企万国实业有限公司。

企业地址：睢宁县城元府西街南侧；法定代表人：王克胜；注册资本：20000万元；公司类型：有限责任公司。

经营范围：服装制造、销售；房地产开发、销售；土石方工程施工；房屋拆迁服务（爆破拆除除外）；污水处理相关技术服务；基础工程建设；管道铺设；园林绿化；物业服务；化工原料（危险品除外）、服装、服饰、日用百货、纺织品、机械设备、家用电器、电子产品、自有房屋销售；招商咨询服务；经济信息咨询；财务咨询；企业管理服务；企业策划、会务交流、会议及展览展示服务；房屋租赁；信息技术咨询服务；人才中介服务；劳务信息咨询；自营和代理国内外各类商品及技术的进出口业务（国家限定经营或禁止经营的除外）。主要产品：房地产商品房。

三、项目收益融资平衡方案

润柏华庭安置房项目位于睢宁县人民西路延伸段南侧、鸿禧路西侧，总用地面积约295亩，总建筑面积448591.59平方米，其中计容建筑面积323,506.20平方米，包括住宅面积283,970.84平方米、商业面积34,699.78平方米、公共配套面积4,835.58平方米，不计容建筑面积（地下建筑）125,085.39平方米。设置地下停车位2263个。建设住宅2296户。本项目建设住宅全部用于安置中央大街北、钢铁路西地块以及中山北路西侧地块棚户区改造的安置补偿。补偿方式为产权置换，补偿比例1:1。安置中央大街北、钢铁路西地块以及中山北路西侧地块土地征收工作结束后除去其他公共服务设施建设（绿地等），后期形成可出

让土地 530 亩。该项目总投资 143,280.8 万元，拟申请总额为 60,000 万元的棚改收益债券，同时申请银行贷款 35,000 万元，其余 48,280.8 万元由项目建设单位自筹解决，项目资本金率 33.7%。

表 1：睢宁县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
润柏华庭	143280.8	5	48280.8	60000	35000

表 2：睢宁县棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	201,928.75
1	可出让地的规划建筑面积： 530 亩	亩	530
2	楼面地价均价： 380.94 万元/亩	万元/亩	381.00
二	土地扣减项目	万元	14,532.51
1	国有土地收益基金	万元	10,096.44
2	土地出让业务费	万元	4,038.58
3	农业开发资金	万元	132.50
4	廉租住房保障资金	万元	88.33
5	农田水利建设资金	万元	88.33
6	教育资金	万元	88.33
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	187,396.24
四	项目可实现的其他收入	万元	49,333.80
1	商业部分收入	万元	31,229.80
2	地下车位收入	万元	18,104.00
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	236,730.04

表 3：睢宁县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
------	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

							合计
润博华庭项目	2018	—	95000	—	—	—	—
	2019	95000	0	0	95000	4850	4850
	2020	95000	0	0	95000	4850	4850
	2021	95000	0	0	95000	4850	4850
	2022	95000	0	0	95000	4850	4850
	2023	95000	0	95000	0	4850	99850
	合计	—	95000	95000	—	24250	119250
合计	—	—	95000	95000	—	24250	119250

表 4：睢宁县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
润柏华庭项目	143280.8	236,730.04	60000	119,250.00	1.99

四、本期债券项目涉及的有关机构

（一）专项评价报告

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)（以下称“中兴华”），现持有北京市工商行政管理局西城分局核发的统一社会信用代码为 91110102082881146K 号《营业执照》、北京市财政局核发的编号为 019705 号《会计师事务所执业证书》及中国证监会核发的编号为 000179 号的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。本期债券项目的经办注册会计师均持有经 2018 年度考核备案的《注册会计师证》。

本所律师认为，前述的审计机构及经办注册会计师具备就本期债券项目出具专项评价报告的资质条件。

2018 年 8 月 26 日，中兴华出具了《2018 年江苏省棚户区改造专项债券之睢宁县本级项目收益与融资自求平衡评价报告》【中兴华专字（2018）第 020292 号】，认为预期拆迁土地出让收入对应的政府性基金收入及安置房小区商铺、车位销售收入对应的全额上缴财政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。

（二）法律意见书

江苏义行律师事务所担任本期债券项目的专项法律顾问，并出具法律意见书，现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为 31320000466546806C 的《律师事务所执业许可证》且 2018 年度考核合格，经办律师为李源、陈洁律师，均持有经 2018 年度考核备案的《中华人民共和国律师执业证》，本所及本所律师具备为申请本期债券项目出具法律意见书的资格。

五、法律风险

（一）征地拆迁风险

本次涉及项目涉及土地面积较大，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。

（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和融资的平衡。

六、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）睢宁县政府在江苏省 2018 年棚户区改造专项债券额度内申请发行，债券资金专项用于棚户区改造，符合法律法规及政策性文件等的有关规定。

（二）根据《专项评价报告》，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合法律法规及政策性文件关于满足项目收益及融资自求平衡的要求的规定。

本法律意见书一式六份，经本所盖章并经承办律师签字后生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文，为签字盖章页）

（本页无正文，为《江苏义行律师事务所关于睢宁县 2018 年棚户区改造专项债券项目之法律意见书》签章页）



负责人：[Signature]

经办律师：[Signature]

经办律师：[Signature]

年 月 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

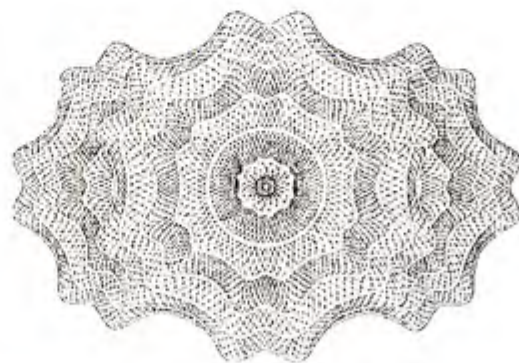
统一社会信用代码: 31320000466546806C

江苏义行 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:



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏义行律师事务所
住所	江苏省徐州市云龙区解放南路 246号文峰大厦北楼1层
负责人	朱静
组织形式	普通合伙
设立资产	13万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司律(2002)第83号
批准日期	2002年10月11日



律师事务所登记事项 (二)

合伙人	付冬梅, 季顺, 刘雪, 柳淑杰, 孙慧, 吴丽娜, 徐忠平, 朱静
-----	---------------------------------------

执业机构 江苏义行律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 1320320161040021

法律职业资格
或律师资格证号 A20143203821019

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年08月18日

持证人 李源

性别 男

身份证号 321102199100170019





律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5	考核年度	
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

执业机构 江苏义行律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201811644814

法律职业资格
或律师资格证号 A20113203812839

持证人 陈洁

性别 女

身份证号 320381198806180668

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2019年07月05日



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

2016年度考核
江苏省司法厅
2017.6-2018.5

考核结果 称职

2017年度考核
江苏省司法厅
2018.5-2019.5

江苏义行律师事务所

关于新沂市 2018 年棚户区改造专项债券项目

之

法律意见书

江苏义行律师事务所

江苏省徐州市解放南路 246 号文峰大厦北楼 14 楼

电话：0516-83713999 传真：0516-837373

目 录

一、本期债券的基本情况.....	2
二、本次涉及的棚户区改造项目情况.....	2
（一）项目概况.....	2
（二）项目批复文件.....	3
（三）项目实施主体.....	4
（四）项目资金来源及用途.....	5
三、专项评价报告.....	5
四、发行有关机构.....	6
（一）会计师事务所.....	6
（二）律师事务所.....	6
五、法律风险.....	6
（一）征地拆迁风险.....	6
（二）项目收益风险.....	6
（三）利率波动风险.....	7
六、总体结论性意见.....	7

释义

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
省政府	指	江苏省人民政府
省财政厅		江苏省财政厅
市政府	指	新沂市人民政府
市财政局		新沂市财政局
本次项目	指	新沂市2018年棚户区改造专项债券项目
募投项目	指	新沂市沐东花园B区、新城国际花苑二期、苏营花苑项目
实施主体	指	分别指本次项目对应的棚改项目所属主体，即新沂市城市投资发展有限公司、新沂市沐东新城投资开发有限公司、新沂市城投置业有限公司
本所	指	江苏义行律师事务所
亚太	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
新沂城投	指	新沂市城市投资发展有限公司
沐东新城	指	新沂市沐东新城投资开发有限公司
城投置业	指	新沂市城投置业有限公司

江苏义行律师事务所
关于新沂市2018年棚户区改造专项债券项目之
法律意见书

致：新沂市财政局

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受新沂市财政局（以下简称“财政局”）委托，指派孙慧、陈洁律师（以下简称“本所律师”）作为财政局专项法律顾问，就新沂市2018年棚户区改造专项债券项目（以下简称“本期债券项目”）发行，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（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）、《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）、《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）、《转发财政部 住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（苏财债【2018】22号）、《关于做好2018年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债【2018】42号）以及其它法律、法规和规范性文件的有关规定及查明的相关事实，出具本法律意见书。

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和国家发改委及有关政府部门的规定之理解，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

二、本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、评估、信用评级等专业事项发表意见。

三、本所律师依据财政局、政府部门、评级单位或其他有关机构提供的文件或陈述出具法律意见书。财政局已经承诺向本所提供的为出具本法律意见书必须的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致。

四、对于本法律意见书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、财政局或其它有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

五、本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对财政局的行为以及本次项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，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，并对法律意见书的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

六、本所律师同意将本法律意见书作为财政局本期债券申报所必备的法律文件，随同其它材料一同申报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所律师同意财政局部分或全部在发行文件中自行引用本法律意见书的内容，但财政局作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

现本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，在对财政局提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，出具法律意见如下：

一、本期债券的基本情况

根据财库[2018]61号、财库[2018]72号、苏财债[2018]22号、苏财债[2018]42号等的相关规定，江苏省政府统一发行2018年棚户区改造专项债券，转贷新沂市政府使用。

新沂市政府在江苏省2018年棚改专项债券额度内申请融资9亿元人民币，发行期限为5年，资金用于沐东花园B区棚户区改造项目、新城国际花苑二期项目、苏营花苑棚户区改造项目建设，由棚户区改造项目的国有土地使用权出让收入、专项收入等偿还本息。

二、本次涉及的棚户区改造项目情况

（一）项目概况

根据新沂市人民政府文件《新沂市人民政府关于苏营花苑、新城国际花苑二期、沐东花园B区项目纳入2018年全省棚改专项债发行项目的请示》（新政报

[2018]81号)及江苏省住房和城乡建设厅文件《关于同意将新沂市苏营花苑等3个安置住房项目纳入2018年棚改专项债的确认函》，本次项目对应的募投项目为新城国际花苑二期项目、沐东花园B区棚户区改造项目、苏营花苑安置房建设工程项目，项目内容主要包括棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及腾空土地出让等工程，具体情况如下：

1、新城国际花苑二期项目

根据提供的项目相关材料，新城国际花苑二期项目建设地点为新沂市新安镇轻工路东、市府路北，建筑面积64490平方米，用于安置轻工路地块417户，总投资约26990万元，开工时间2018年3月，竣工时间2020年3月。

2、沐东花园B区棚户区改造项目

根据提供的项目相关材料，沐东花园B区棚户区改造项目建设地点为锡沂高新区惠山路以北、黄沐北路以东，总建筑面积73598平方米，用于安置新东村新安粮管所地块540户，总投资28941万元，开工时间2018年11月，竣工时间2021年3月。

3、苏营花苑安置房建设工程项目

根据提供的项目相关材料，苏营花苑项目建设地点为唐店街道沐河西路东、支五路北，建筑面积212977平方米，用于安置王湖村、苏营村1330户，总投资约102229万元，开工时间2018年12月，竣工时间2021年12月。

(二) 项目批复文件

1、新城国际花苑二期项目

经核查，新城国际花苑二期已经《关于新沂市城市投资发展有限公司建设新城国际花苑二期项目核准的批复》（新发改经济投资核[2012]25号）批准，并已取得《土地使用权证》（国用（2014）第593号）、《建设工程规划许可证》（建字第20381201700010号）、《建设用地规划许可证》（地字第320381201200003号）、《建筑工程施工许可证》（编号320381201708030201）等文件。

2、沐东花园B区棚户区改造项目

经核查，沐东花园B区已经《新沂市发改经济委关于锡沂高新区沐东花园B区棚户区改造项目可行性研究报告审批的批复》（新发改经济投资发[2017]09号）批准，并已取得《关于新沂市沐东新城投资开发有限公司建设锡沂高新区沐东花园B区棚户区改造项目的用地预审意见》（新国土资预[2017]13号）《建设项目选址意

见书》（选字第3203812017A0008号）等文件。

2017年4月12日，江苏省住房和城乡建设厅出具《关于确认新沂市2017年棚户区安置住房项目的函》，确认沐东花园B区纳入国家和江苏省2017年棚户区改造年度新开工计划中。

3、苏营花苑安置房建设工程项目

经核查，苏营花苑已经《新沂市发改经济委关于新沂市棚户区改造苏营花苑安置房建设工程项目可行性研究报告审批的批复》（新发改经济发[2018]044号）批准，并已取得《关于新沂市棚户区改造苏营花苑安置房建设工程项目的用地预审意见》（新国土资预[2018]43号）《建设项目选址意见书》（选字第320381201800030号）等文件。

综上，本次债券项目所募集资金拟投资的棚户区改造项目已取得部分批复文件，项目符合产业政策和法律法规及政策性文件的有关规定。

（三）项目实施主体

本次债券项目募投项目新城国际花苑二期、沐东花园B区、苏营花苑的实施主体分别是新沂市城市投资发展有限公司、新沂市沐东新城投资开发有限公司、新沂市城投置业有限公司。

1、新沂市城市投资发展有限公司

新沂城投现持有徐州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为913203006811448180的《营业执照》，注册资本：100,000万元人民币，法定代表人：周波，住所：新沂市新安镇钟吾路51号，公司类型：有限责任公司（国有独资），经营范围：城市基础设施建设、项目投资及并购；建设用地的平整；拆迁安置房建设，廉租房和经济适用房建设；授权范围内国有资产管理；水利工程施工。（依法须经批准的项目经相关部门批准的方可开展经营活动）

2、新沂市沐东新城投资开发有限公司

沐东新城现持有新沂市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320381670126956L的《营业执照》，注册资本：220,000.0万元人民币，法定代表人：曹方辉，住所：新沂市沐东新城黄山路8号，公司类型：有限责任公司（法人独资），经营范围：房地产开发；城中村改造；农村土地整理服务；建设用地的拆迁；城乡基础设施建设；拆迁安置房、廉租房、经济适用房、定销房建设、

水利设施建设、对开发区内基础设施建设投资；拆迁安置项目运作；授权范围内国有资产管理；农民安置房建设。（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、新沂市城投置业有限公司

城投置业现持有新沂市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320381699342239U的《营业执照》，注册资本：10,000.00万元人民币，法定代表人：刘海涛，住所：新沂市钟吾路51号，公司类型：有限责任公司（法人独资），经营范围：房地产开发、销售；城中村、棚户区建造、建设；建设用地的平整；城乡基础设施建设；拆迁安置项目建设。（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）。

本所律师认为：实施主体系合法设立、有效存续的独立法人，符合《公司法》、财预[2018]28号、财库[2018]61号、财库[2018]72号文等相关法律、法规和规范性文件要求，具备实施主体资格。

（四）项目资金来源及用途

根据本所收到的材料及适当核查，募投项目的资金来源为申请发行地方政府棚户区改造专项债券和政府财政资金，本次债券项目募集资金9亿元人民币，用于沐东花园B区棚户区改造项目、新城国际花苑二期项目、苏营花苑棚户区改造项目建设，具体情况如下：（单位：万元）

项目名称	项目资金需求	计划使用专项债券规模	拟使用本期债券资金规模
新城国际花苑二期、 沐东花园B区、 苏营花苑项目	158,160	90,000	90,000

三、专项评价报告

2018年8月，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所（以下称“亚太”）出具了《2018年江苏省新沂市棚户区改造专项债券项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称“专项评价报告”）（亚会（苏）专

字[2018]05号),认为预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为,本期债券涉及的项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡,符合法律法规及政策性文件的有关规定。

四、发行有关机构

(一) 会计师事务所

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所(以下称“亚太”)担任本次项目的专项评价机构,现持有南京市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 913201000880331727 号《营业执照》、江苏省财政厅核发的编号为 110100753201 号《会计师事务所执业证书》。经办注册会计师为张燕、任辉,均持有经 2018 年度考核备案的《注册会计师证》。

本所律师认为,前述本次债券项目的专项评价机构及经办注册会计师具备就本次债券项目出具《专项评价报告》的资质条件。

(二) 律师事务所

江苏义行律师事务所担任本次项目发行的专项法律顾问,并出具法律意见书,现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为 31320000466546806C 的《律师事务所执业许可证》且 2018 年度考核合格,经办律师为吴丽娜、陈洁律师,均持有经 2018 年度考核备案的《中华人民共和国律师执业证》,本所及本所律师具备为发行本次债券出具法律意见书的资格。

五、法律风险

(一) 征地拆迁风险

本次债券项目涉及的募投项目涉及土地面积较大,可能因拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行,可能影响项目的收益。

(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动荡,将影响项目的收益,进而影响到项目资金的平衡。

（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资本市场利率的波动，进而影响到项目收益和融资的平衡。

六、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）新沂市政府在江苏省 2018 年棚户区改造专项债券额度内申请发行，债券资金专项用于棚户区改造，符合法律法规及政策性文件等的有关规定。

（二）根据《专项评价报告》，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合法律法规及政策性文件关于发行专项债券满足项目收益及融资自求平衡的要求的规定。

本法律意见书一式六份，经本所盖章并经承办律师签字后生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文，为签字盖章页）

(本页无正文，为《江苏义行律师事务所关于新沂市 2018 年棚户区改造专项债券项目之法律意见书》签章页)

江苏义行律师事务所 (盖章)



负责人:

经办律师:

经办律师:

2018 年 8 月 28 日

江苏义行律师事务所

关于邳州市 2018 年棚户区改造专项债券项目

之

法律意见书

江苏义行律师事务所

江苏省徐州市解放南路 246 号文峰大厦北楼 14 楼

电话：0516-83713999

传真：0516-83737308

目 录

第一部分 法律意见书引言.....	4
第二部分 法律意见书正文.....	6
一、本次债券发行的基本情况.....	6
二、本期债券的募投项目情况.....	6
（一）项目概述.....	6
（二）项目批复文件.....	7
（三）项目实施主体.....	8
三、本期拟申请债券的项目收益和融资自求平衡情况.....	8
四、发行文件及发行有关机构.....	9
（一）专项评价报告.....	9
（二）法律意见书.....	9
五、法律风险.....	9
（一）征地拆迁风险.....	9
（二）项目收益风险.....	9
（三）利率波动风险.....	10
六、本次发行的总体结论性意见.....	10

释义

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
省政府	指	江苏省人民政府
省财政厅	指	江苏省财政厅
市政府	指	邳州市人民政府
市财政局	指	邳州市财政局
本次发行、本期债券	指	邳州市2018年棚户区改造专项债券的发行
本次发行对应的募投项目	指	本次发行对应的邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目
实施主体	指	指本次发行对应的募投项目所属主体,即邳州市陇海城乡开发建设有限公司
本所	指	江苏义行律师事务所
中兴华	指	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

江苏义行律师事务所
关于邳州市 2018 年棚户区改造专项债券项目
之法律意见书

第一部分 法律意见书引言

致：邳州市财政局

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受邳州市财政局（以下简称“财政局”或“发行人”）委托，指派李源、陈洁律师（以下简称“本所律师”）作为发行人专项法律顾问，就公司申请发行邳州市2018年棚户区改造专项债券事宜（以下简称“本期债券”），出具本法律意见书。

本所根据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（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）、《关于试点发行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）、《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库【2018】61号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库【2018】72号）、《转发财政部 住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（苏财债【2018】22号）、《关于做好2018年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债【2018】42号）等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件的规定，对本次发行出具本法律意见书。

重要提示及声明

1、本所律师所依据《预算法》、财预【2017】89号文、财预【2018】28号文、财库【2018】61号文、财库【2018】72号文、苏财债【2018】22号文、苏财

债【2018】42号文等法律法规之规定及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。

3、本法律意见书的出具已经得到如下保证：邳州市财政局已经提供了本所法律意见书所要求提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明；该等文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

4、本所律师出具本法律意见书依赖于邳州市财政局及中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。

5、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；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、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。

7、本所律师仅就发行人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）、专项债券方案财务评估报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案财务评估报告等内容时，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作出任何明示或默示的保证。

8、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。

基于上述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次发行事宜出具法律意见书如下：

第二部分 法律意见书正文

一、本次债券发行的基本情况

本次发行募集资金拟专项用于指定区域棚户区改造,由指定区域棚户区改在项目的国有土地使用权出让收入、专项收入等偿还本息。

邳州市财政局根据《预算法》、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库【2018】61 号)、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库【2018】72 号)、《转发财政部 住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》(苏财债【2018】22 号)、《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》(苏财债【2018】42 号)的相关规定,邳州市财政局和邳州市住房和城乡建设局向江苏省财政厅申报专项债券,转贷邳州市人民政府使用。本次专项债券拟申请融资 70000 万元,发行期限为 5 年,邳州市人民政府拟将转贷的资金用于邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目。

二、本期债券的募投项目情况

(一) 项目概述

根据《邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目建设书》,项目具体情况如下:

1、项目名称

邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目

2、棚改范围

本项目棚户区改造地块位于邳州市陇海大道西侧、岨山路东侧、辽河路北侧、松花江路南侧。

3、实施内容及规模

(1) 棚户区征收规模及内容

项目棚户区改造地块总面积 1310 亩,房屋征收总建筑面积 171428.9 m²,涉及居民总户数 532 户,全部为居民住宅;对棚改范围内的场地进行平整,清理。

(2) 安置房建设工程

本项目 532 户被征收居民拟全部采用产权调换的方式进行实物安置。

本项目拟建安置小区总用地面积为 91153 m²；总建筑面积 260832 m²，其中计容建筑面积 197697 m²（包括住宅 184017 m²、配套商业设施 2738 m²、配套公建 10943 m²），地下建筑面积 63135 m²。共计建设 1612 套住宅。配套建设供电、供水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。

（3）安置房建设地点

项目安置房建设工程分三个地块实施建设，具体位置如下表所示：

序号	项目名称	建设地点
1	A 地块	武河路南侧、英华路东侧
2	B 地块	武河路南侧、陇海大道西侧
3	C 地块	赤水街北侧、陇海大道西侧

4、项目投资

项目总投资 103560 万元，其中建设投资 97925 万元，建设期利息 5635 万元。

项目资本金 33560 万元，拟申请融资 70000 万元，资本金比例为 32.41%。

5、项目建设期

3 年

（二）项目批复文件

2018 年【8】月【27】日，江苏省住房和城乡建设厅下发《省住房城乡建设厅关于同意邳州市后沙地块棚改安置房项目纳入 2018 年棚改专项债的确认函》，确认邳州市东湖街道后沙地块棚户区列入 2018 年棚户区改造项目。

2018 年 8 月 20 日，邳州市行政审批局下发《邳州市审批局关于邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目建设书的批复》（邳行审发【2018】01213 号），同意按照邳州市城市东湖街道后沙地块棚户区改造项目（项目代码：2018-320382-47-01-549531）。

2018 年 8 月 21 日，邳州市行政审批局下发《邳州市审批局关于邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邳行审发【2018】01215 号），同意按照邳州市城市总体规划要求实施邳州市城市东湖街道后沙地块棚户区改造项目（项目代码：2018-320382-47-01-549531）。建设单位为邳州市陇海

城乡开发建设有限公司。

2018年8月20日，邳州市国土资源局出具《关于邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目用地预审意见》（邳国土资预【2018】51号），确认邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目符合邳州市东湖街道土地利用总体规划（2006-2020年）。

2018年8月20日，邳州市环境保护局出具《关于对邳州市陇海城乡开发建设有限公司邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目环保意见》（邳环项表【2018】300号），确认邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目具有环境可行性。

（三）项目实施主体

本次发行募投项目实施主体是邳州市陇海城乡开发建设有限公司。

邳州市陇海城乡开发建设有限公司持有徐州市邳州工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91320382346129514L的《营业执照》；公司类型为有限责任公司（法人独资）；住所：邳州市运河街道上海路北侧、淮海路东侧；法定代表人：彭夫良；注册资本：100000万元整。

经营范围：房地产开发；建筑物拆除；水利工程建筑；城市管道工程施工；自来水厂、污水处理厂的施工；水处理系统的安装施工；土地开发与整理；村镇规划工程设计、施工；房屋、建筑工程机械租赁；商业管理服务。（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）。

三、本期拟申请债券的项目收益和融资自求平衡情况

本次拟申请债券偿债资金由棚户区改造项目的国有土地使用权出让收入偿还本息，依据中兴华出具的《2018年邳州市棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》【中兴华专字（2018）第020278号】分析，中兴华认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的邳州市棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的政府性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，本次申请债券项目邳州市棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的政府性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。

四、发行文件及发行有关机构

（一）专项评价报告

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)（以下称“中兴华”），现持有北京市工商行政管理局西城分局核发的统一社会信用代码为 91110102082881146K 号《营业执照》、北京市财政局核发的编号为 019705 号《会计师事务所执业证书》及中国证监会核发的编号为 000179 号的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

2018 年 8 月 26 日，中兴华出具了《2018 年邳州市棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》【中兴华专字（2018）第 020278 号】，认为预期土地出让收入对应的政府性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。

本所律师认为，前述本次发行的审计机构及经办注册会计师具备就本次发行出具专项评价报告的资质条件。

（二）法律意见书

江苏义行律师事务所担任本次债券发行的专项法律顾问，并出具法律意见书，现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为 31320000466546806C 的《律师事务所执业许可证》且 2018 年度考核合格，经办律师为李源、陈洁律师，均持有经 2018 年度考核备案的《中华人民共和国律师执业证》，本所及本所律师具备为发行本次债券出具法律意见书的资格。

五、法律风险

（一）征地拆迁风险

本次发行项目涉及土地面积较大，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。

（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和融资的平衡。

六、本次发行的总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次发行主体为省财政厅，具有独立法人资格，符合法律法规及政策性文件等的相关规定。

（二）本次发行所募集资金拟投资的棚户区改造项目已取得部分批复文件，项目符合产业政策及法律法规、政策性文件的有关规定。

（三）本次发行实施主体是依法成立的公司法人，具有从事城市建设、房地产开发的资质，具备从事棚户区改造项目的主体资格。

（四）为本次发行提供专项服务的财务审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

（五）根据《2018年邳州市棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，预期土地出让收入对应的政府性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。

本所律师认为，本次发行存在一定的法律风险，但相关法律风险不构成本次发行的实质性法律障碍。

本法律意见书一式六份，经本所盖章并经承办律师签字后生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《江苏义行律师事务所关于邳州市 2018 年棚户区改造专项债券项目之法律意见书》签章页)

江苏义行律师事务所 (盖章)



负责人: 孙黎

经办律师: 孙黎

经办律师: 李源

年 月 日

律师事务所登记事项 (一)

名 称	江苏义行律师事务所
住 所	江苏省徐州市云龙区解放南路 246号文峰大厦北楼4层
负 责 人	朱静
组织形式	普通合伙
设立资产	13万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司律(2002)第83号
批准日期	2002年10月11日



律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	付冬梅, 季顺, 刘雪, 柳淑杰, 孙慧, 吴丽娜, 徐忠平, 朱静
-------	---------------------------------------

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码： 31320000466546806C

江苏义行 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：

2018 01 28



执业机构 江苏义行律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201610469021

法律职业资格
或律师资格证号 A20143203821019

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年08月18日



持证人 李源

性别 男

身份证号 321183198108170019

律师年度考核备案

考核年度	2016年度 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏义行律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201611644814

法律职业资格
或律师资格证号 A20113203812839

发证机关

发证日期

持证人

性别

女

身份证号 320381198806180668



律师年度考核备案

考核年度	2016年度
考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2017.6-2018.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

(2018)苏天律意字第 38 号

江苏天目湖律师事务所

关于

溧阳市财政局

棚户区改造专项债券项目

之

法律意见书

江苏天目湖律师事务所

二〇一八年八月二十七日

江苏天目湖律师事务所关于 溧阳市 2018 年棚户区改造专项债券项目之 法律意见书

致：溧阳市财政局

江苏天目湖律师事务所为中华人民共和国司法行政机关依法批准、合法设立的在中华人民共和国境内具有从事法律服务资格的律师执业机构，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受溧阳市财政局的委托，作为溧阳市财政局的特聘专项法律顾问，就溧阳市财政局在棚户区改造专项债券中的工作事宜，根据现行法律、法规及规范性文件的相关规定，出具本法律意见书。

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	(2018) 苏天律意字第 38 号《江苏天目湖律师事务所关于溧阳市财政局棚户区改造专项债券之法律意见书》
本所	指	江苏天目湖律师事务所
本所律师	指	蒋建平律师、李春雷律师
棚户区改造专项债券	指	遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券
金谷会计师事务所	指	常州金谷会计师事务所有限公司
溧阳市	指	江苏省溧阳市
溧阳市住房和城乡建设委员会	指	江苏省溧阳市住房和城乡建设委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住房城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》

声 明

为本法律意见书之出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据的规范性文件主要有：

(1)《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》
财库（2018）61 号；

(2)《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；

(3)《转发财政部 住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府
棚户区改造专项债券管理办法的通知》 苏财债（2018）22 号；

(4)《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》 财
库（2018）72 号。

2、本所律师承诺已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、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，对本次工作进行了尽职调
查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所律师同意将本法律意见书作为法律文件，随同其他材料
一同报送，并承担相应的法律责任。

4、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行法律、法规及
规范性文件的有关规定，并按照溧阳市财政局的要求，对与出具本法
律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5、溧阳市财政局保证已提供了本所律师认为出具本法律意见书
所必需的、真实的原始书面材料或副本材料或其他形式的材料。溧阳

市财政局保证上述文件真实、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、对于和出具本法律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、溧阳市或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7、本所律师仅就与本次工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律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，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8、本法律意见书仅根据并依赖于本法律意见书出具之日及之前公布并生效的相关法律、法规的规定，并参照部门规章及上级规范性文件等出具。本所不能保证在本法律意见书出具之后所公布生效的任何法律、法规、规章对本法律意见书不产生影响。

9、本法律意见书仅供溧阳市财政局本次工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作其他任何目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、拟申请债券额度的基本情况

根据《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》（苏财债〔2018〕29 号）中溧阳市棚户区改造专项债务限额情况，申请本地区 2018 年棚户区改造专项债券募集资金额度 11 亿元，发行年限为 5 年。

本次溧阳市拟申请的棚户区改造专项债券资金使用额度，严格按照《转发财政部 住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》苏财债（2018）22 号、《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》苏财债（2018）29 号的要求使用，债券资金由遵循自愿原则、纳入试点的地方政府管理的棚户区改造机构专项用于棚户区改造业务。

本次溧阳市拟申请的棚户区改造专项债券资金的偿债资金来源为棚改债券项目涉及的土地出让收入及专项收入，在土地出让前，偿债资金通过溧阳市土地出让金政府净收益安排。关于募集资金的融资平衡情况已经金谷会计师事务所审计通过。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 2.33 倍。项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次拟申请的棚户区改造专项债券资金对应的项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）棚户区改造机构性质

1、溧阳市住房和城乡建设委员会现持有中央机构编制委员会办公室监制的《统一社会信用代码证书》。根据该证书，溧阳市住房和城乡建设委员会的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11320481014144312Q
名称	溧阳市住房和城乡建设委员会
机构性质	机关
住所	溧阳市燕园路 20 号
负责人	钱栋
颁发日期	2016 年 4 月 29 日
赋码机关	溧阳市机构编制委员会办公室

2、溧阳市住房和城乡建设委员会的具有以下主要职能：

(1) 加强城乡建设统筹，促进城镇化健康发展。

(2) 加强全市建筑节能监督管理，促进城镇减排。

(3) 加快建立住房保障体系，完善廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房保障制度，加快危旧房改造和老住宅区综合整治的推进工作，着力解决中低收入家庭住房困难问题。

(4) 会同有关部门加强房地产市场监管，规范房地产市场秩序，促进房地产市场健康发展。

据此，本所律师认为，溧阳市住房和城乡建设委员会是溧阳市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。符

合《管理办法》第五条之规定。

（二）本次债券的使用限制

1、依据溧阳市住房和城乡建设委员会提供的相关资料，溧阳市本次拟申请使用棚户区改造专项债券资金额度为人民币 11 亿元，该笔资金由溧阳市住房和城乡建设委员会专项用于棚户区改造项目。

三、项目基本情况

依据溧阳市住房和城乡建设委员会提供的相关资料，溧阳市住房和城乡建设委员会拟提出的棚户区改造专项债券对应项目的基本情况如下：

项目名称	溧阳市 2018 年棚改债券项目
项目总投资	26.76 亿元
拟使用债券资金	11 亿元
自有资金	15.76 亿元
发行年限	5 年
项目概况	拆迁面积 337786 平方米，整理土地面积 1141.07 亩，拟新建安置房项目占地面积 249.07 亩，安置房总建筑面积 358743 平方米，安置房总套数为 2998 套，拆迁户数 1147 户，拆迁人数 6310 人
建设期间	2017 年 10 月起至 2021 年 10 月止。
主管部门	溧阳市住房和城乡建设委员会

四、预期偿还资金来源

溧阳市 2018 年棚户区改造项目涉及地块的棚户区占地面积为

1141.07 亩,拟全部采用产权调换方式安置,依据溧阳市住房和城乡建设委员会提供的溧阳市棚户区改造专项债券项目预期收益显示,至2023 年项目总收入达到 34.678 亿元,扣减四项基本政策成本、政策性基金后,用于资金平衡土地相关收益为 30.811886 亿元,债券本息共计 13.2 亿元。预计收益达 17.611886 亿元,充分满足还本付息的要求。

据此,本所律师认为,溧阳市住房和城乡建设委员会的棚户区改造专项债券的发行符合有关规划和产业政策,对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息,可将融资资金专项用于溧阳市棚户区改造项目。

五、中介机构及相关文件

(一) 会计师事务所

本次工作中的《专项评估报告》由金谷会计师事务所出具。

根据金谷会计师事务所提供的资料显示:金谷会计师事务所现持有常州市钟楼区市场监督管理局于 2016 年 8 月 24 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91320404765100230A)、江苏省财政厅于 2004 年 7 月 20 日核发的《会计师事务所执业证书》,金谷会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

(二) 律师事务所

本次工作中的法律意见书由江苏天目湖律师事务所出具。

江苏天目湖律师事务所成立于 1995 年 8 月 12 日,现持有江苏省司法厅于 2017 年 2 月 4 日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码:31320000467451753R),江苏天目湖律师事务所为具有

合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏天目湖律师事务所蒋建平律师、李春雷律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过年度考核。

六、法律风险

本项目涉及土地面积较大，难免因拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行，可能因此影响到项目的收益。棚户区改造项目具有特殊性，容易受到房地产市场的影响，房地产价格的波动将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为，溧阳市住房和城乡建设委员会有资格从事棚户区改造项目；溧阳市棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡；溧阳市拟申请的棚户区改造专项债券的资金由溧阳市住房和城乡建设委员会专项用于棚户区改造。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

签章页

(本页无正文,为《江苏天目湖律师事务所关于溧阳市财政局棚户区改造专项债券之法律意见书》之签字盖章页)

江苏天目湖律师事务所
负责人: 蒋为民

经办律师:

蒋建平

经办律师:

李春雷

二〇一八年八月二十七日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000467451753R

江苏天目湖

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:



执业机构 江苏天目湖律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13204198810318243

法律职业资格或律师资格证号 (89) 司律证1064号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018 年 07 月 02 日



持证人 蒋建平

性别 男

身份证号 320423196310210010

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核 江苏省司法厅4 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏天目湖律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13204201010512266

法律职业资格
或律师资格证号 A20083204812836

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2015年0月1日



持证人 李春雷

性别 男

身份证号 320481198303156012



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	2015年度考核合格 江苏省司法厅 2017.6.20.8.5
备案机关	
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏竹辉律师事务所

关于

2018 年常熟市棚户区改造项目

之

法律意见书

江苏竹辉律师事务所

2018 年 8 月



江苏竹辉律师事务所关于 2018 年常熟市棚户区改造项目之法律意见书

致：常熟市财政局

江苏竹辉律师事务所（以下称“本所”）接受常熟市财政局的委托，就 2018 年常熟市棚户区改造项目即新丰家园二区棚改安置房项目的相关事宜，出具本法律意见书。本所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就本次发行涉及的中国法律问题出具法律意见。

本所律师依据《预算法》、财预[2017]89 号文、财预[2018]28 号文、财库[2018]61 号文、财库[2018]72 号文等法律法规之规定以及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。

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。

常熟市财政局已经提供了本所为出具本法律意见书所要求提供的原始书面材料、副本材料、复印件、确认函或证明；该等文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

本所律师出具法律意见书依赖于常熟市财政局已向本所律师提供了一切应予以提供的文件资料，对于出具法律意见书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出判断。

本所律师同意将法律意见书作为本期融资的法律文件，随同其他材料一并报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

本所以及承办律师与委托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。

本所律师仅就本次融资所涉及的法律问题进行核查，不对专题价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专题评价报告等内容时，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作出任何明示或默示的保证。

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融资目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次融资项目出具法律意见如下：

一、本期融资的棚改安置房项目基本情况

申请发行棚改债券的 2018 年常熟市棚户区改造项目为新丰家园二区棚改安置房，该项目已纳入省住建厅下达的 2018 年棚户区改造计划，项目位于常熟市城铁片区规划黄浦路北侧、耿泾塘东侧、新世纪大道北延西侧、碧海路东延南侧，项目总用地面积 47,693 平方米，新建安置房 812 套，总建筑面积 15.1 万平方米，项目概算总投资 100,277.1 万元，资金来源为企业自筹及融资。该项目已开工建设，建设期限 3 年，计划 2020 年 5 月竣工交付。建成后主要用于常熟市棚改规划中城铁片区（火车站片区）新造村王家段棚改区域的部分居民房屋搬迁安置，拟搬迁安置居民 341 户，涉及棚改区域面积约 100 万平方米、需拆除居民房屋面积约 11 万平方米。本项目拟使用专项债券资金 2 亿元，期限为 5 年期。

二、纳入棚改计划情况及相关批复文件

2016 年 4 月 1 日，江苏省住房和城乡建设厅下发《关于确认常熟市 2016 年部分棚户区改造（危旧房）项目的确认函》，同意新丰家园二区棚改安置房项目纳入国家和江苏省 2016-2017 年棚户区（危旧房）改造年度计划，本次经确认的棚户区改造征收（拆迁）项目符合当地棚改相关政策和棚改项目标准、安置房建设项目列入国家和江苏省 2016 年棚户区（危旧房）改造年度计划中。截止目前，新丰家园二区安置房项目已取得常熟市发改委“常发改[2015]484 号”批复和“常发改[2016]546 号”批复；常熟市环境保护局“常环建[2015]368 号”环评批复；常熟市规划局颁发的“建字第 320581201600241 号”建设工程规划许可证和“地字第 320581201600110 号”建设用地规划许可证、常熟市住房和城乡建设局颁发的 320581201709200201、320581201709210101 和 320581201705270219 号建筑工程施工许可证、以及常熟市国土资源局颁发的权利人为常熟市保障房开发建设有

限公司、权证编号为苏(2016)常熟市不动产权第 0019059 号国有土地使用权证。

据此,本所律师认为,本次常熟市棚户区改造项目取得了有关批准手续,符合相关法律法规和相关产业政策,可将融资资金专项用于棚户区改造项目。

三、项目实施主体

本项目实施主体为常熟市保障房开发建设有限公司,常熟市保障房开发建设有限公司现持有常熟市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913205810831504686 的《营业执照》,常熟市保障房开发建设有限公司为国有控股有限责任公司,实际控制人为常熟市政府国有资产监督管理委员会,法定代表人为钱瑞龙,注册资本为 105750 万元,经营范围:房地产开发经营。土地开发与整理;保障性住房建设、房屋征收与安置、城市建设项目投资与管理、城市基础设施和配套设施开发与建设、绿化工程建设;房屋租赁、物业管理、委托代建。(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)。住所地为常熟市枫林苑 1 幢,营业期限长期。

本所律师认为,常熟市保障房开发建设有限公司是依法设立并有效存续的企业法人,涵盖保障性住房建设、房屋征收与安置等的经营范围,具备从事城市基础设施配套改造,管理服务及保障性住房建设等业务范围的主体资格。

四、项目融资还本付息情况

新丰家园二区项目计划融资 78,277.10 万元,其中:拟申请发行专项债券募集资金 20,000 万元,假设债券利率为 4%,期限为 5 年,在融资期每年支付一次融资利息,到期偿还本金;拟向国开行贷款 58,277.10 万元,假设贷款利率为 4.655% (基准利率 4.90%基础上下浮 5%),每年支付一次融资利息,本金假设和专项债券同步偿还。自融资之日起五年存续期应还本付息情况如下:

(单位:万元)

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
新丰家园	2018		78,277.10		78,277.10		

二区棚改 项目	2019	78,277.10			78,277.10	3,512.80	3,512.80
	2020	78,277.10			78,277.10	3,512.80	3,512.80
	2021	78,277.10			78,277.10	3,512.80	3,512.80
	2022	78,277.10			78,277.10	3,512.80	3,512.80
	2023	78,277.10		78,277.10	-	3,512.80	81,789.90
	合计	-	78,277.10	78,277.10	-	17,564.00	95,841.10

五、偿债资金来源及项目收益融资平衡

本次融资的偿债资金来源于棚户区改造项目对应的土地出让收入。根据江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所出具的《2018 年常熟市棚户区改造项目融资与收益平衡方案专题评价报告》，项目预测收益及项目融资平衡情况如下：

（一）项目收入测算

假设新丰家园二区项目涉及土地自融资日起按计划出售完毕，根据对方案中预测的审核，考虑土地价格的增长因素，根据常熟市土地储备中心提供的土地价格说明预估土地出让收入，扣除政策性基金后，项目收益情况如下：

序号	项目	单位	合计（万元）
一	出让土地回款	万元	314,390.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	411.04
2	楼面地价均价	万元/亩	764.87
二	土地扣减项目	万元	59,800.10
1	政策性基金	万元	59,800.10
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	254,589.90
四	项目可实现的其他收入	万元	-
1	房屋销售收入	万元	
2	安置房补差价收入	万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	254,589.90

（二）项目收益和融资平衡情况

（单位：万元）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划融资额	预计融资本息和	预计项目收益对融资本息和的覆盖倍数
新丰家园二区棚改项目	100,277.10	254,589.90	78,277.10	95,841.10	2.66
合计	100,277.10	254,589.90	78,277.10	95,841.10	2.66

经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所分析，在满足相应假设前提的情况下，新丰家园二区项目收益对融资本息和的覆盖倍数为 2.66，新丰家园二区项目能够实现融资与收益的平衡。

据此，本所律师认为，本次融资项目预期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平衡。

六、法律风险

（一）征地拆迁风险

本案项目设计土地面积较大，不排除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。

（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，国际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和融资的平衡。

七、发行文件及发行有关机构

（一）审计机构

《2018 年常熟市棚户区改造项目融资与收益平衡方案专题评价报告》（编号：苏公 L[2018]E6002 号）由江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所出具，该会计师事务所持有统一社会信用代码为 91320581MA1PBWXQ1Q 的《营

业执照》，并持有江苏省财政厅核发的证书编号为苏财会[2017]86 号的《执业证书》，具有出具上述财务审核报告的资质。

（二）律师事务所

本所为本次专项债券出具法律意见书。本所具备为本次专项债券发行出具法律意见书的资格，相关资质证明文件如下：《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31320000466954973K；经办律师持有中华人民共和国律师执业证且已通过 2018 年度检验，具有签字资格。

上述会计师事务所、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，可以作为本项目的申报材料。

八、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

本次融资的棚户区改造项目已取得必要的批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划；本次融资的棚户区改造项目项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，符合财预[2017]89 号文和财预[2018]28 号文的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效，本法律意见书一式伍份，仅供本次项目融资之目的使用。

以下无正文。

（本页无正文，为《江苏竹辉律师事务所关于 2018 年常熟市棚户区改造项目之法律意见书》的签字页）



负责人： 汤敏
汤 敏

经办律师： 汤敏
汤 敏

陈光林
陈光林

2018 年 8 月 29 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31320000466954973K

江苏竹辉
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：

江苏省司法厅

发证日期：

2016 年 11 月 18 日

江苏竹辉律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

13205199710601290

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

109774020081

发证机关

发证日期



汤敏

持证人

男

性别

321119197402080414

身份证号

律师年度考核备案

考核年度	2009.6-2010.5 江苏省司法厅
考核结果	2012年度考核称职 江苏省司法厅 2013.6-2014.5
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	年度检查考核合格 2010.6-2011.5 江苏省司法厅
考核结果	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

执业机构 江苏竹辉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13205201010388900

法律职业资格
或律师资格证号

A20073205021748

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2014 年 03 月 14 日



持证人

陈光林

性 别

男

身份证号

420116198203283356

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



海安保障性住房投资建设有限公司棚户区改造项目之

法律意见书

致：海安保障性住房投资建设有限公司：

江苏震阳律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受海安保障性住房投资建设有限公司的委托，作为海安保障性住房投资建设有限公司的特聘专项法律顾问，就海安市棚户区改造项目即海安市火车站前棚改安置项目事宜出具本法律意见书。



目 录

释义与简称·····	1
声 明·····	2
一、前 言·····	3
(一)委托事项·····	3
(二)出具意见书之依据·····	3
二、正 文·····	3
(一)项目实施单位·····	3
(二)此次棚户区改造项目基本情况·····	4
(三)项目融资·····	5
(四)预期偿还资金来源·····	5
(五)中介机构及相关文件·····	5
三、法律风险·····	6
四、结论性意见·····	6
签章页 ·····	6



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	(2018)苏震律意字第 006 号《江苏震阳律师事务所关于海安市棚户区改造项目至法律意见书》
本所	指	江苏震阳律师事务所
本所律师	指	刘宏律师、冒爱红律师
中信会计师事务所	指	海安中信会计师事务所有限公司
《财务审计报告》	指	中信会计师事务所出具的本次专项债券专项财务审计报告[编号为海中信审（2018）第 3-200 号]
保障房公司	指	海安保障性住房投资建设有限公司
海安市	指	江苏省海安市
海安市政府	指	江苏省海安市人民政府
海安市财政局	指	江苏省海安市财政局



声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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。

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。

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。

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海安保障性住房投资建设有限公司签订的《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。

海安保障性住房投资建设有限公司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。

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。

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。

本意见书仅供海安保障性住房投资建设有限公司本次融资使用。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

鉴于以上所述，本所律师出具法律意见如下：



第一章 前言

致：海安保障性住房投资建设有限公司

一、委托事项

本所接受海安保障性住房投资建设有限公司的委托，就海安市棚户区改造项目即海安市火车站前棚改安置房项目的事宜，出具本法律意见书。

江苏震阳律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

二、出具本意见书的依据

- 1、海安保障性住房投资建设有限公司《社会统一信用代码证书》，社会统一信用代码：913206215738108606；
- 2、《海安市城市总体规划(2012-2030)》；
- 3、《海安市 2018 年棚户区改造专项债券发行申请报告》；
- 4、《海安市 2018 年棚户区改造专项债券财务审计报告》；
- 5、《关于海安保障房投资建设有限公司海安火车站前保障性住房工程项目环境影响报告表的批复》海行审（2017）057 号；
- 6、《关于海安保障房投资建设有限公司海安火车站前保障性住房工程项目可行性报告的批复》海行审（2017）060 号；
- 7、其他市场调查收集的有关资料。

第二章 正文

一、项目实施单位

海安保障性住房投资建设有限公司，社会统一信用代码：913206215738108606，法定代表人张健，住所地江苏省海安市中坝南路 12 号（建设大厦 11 楼）。经营范围：房地产投资、开发；房屋租赁。海安保障性住房投资建设有限公司由海安城市动迁改造有限公司、国开发展基金有限公司出资设立，注册资本金 176000 万元人民币。

据此，本所律师认为，海安保障性住房投资建设有限公司具备实



施棚户区改造项目的主体资格。

二、此次棚户区改造项目基本情况

海安市，地处江苏省中南部，位于南通、盐城、泰州三大市交界处；东临黄海，与如东接壤，西与泰州的姜堰区为邻，南和如皋、泰兴相连，北与东台毗邻，是一座滨江临海枢纽城市，“扬子江城市群”中的一员。海安东西直线最长 71.1 公里，南北最宽 39.35 公里，总面积 1180 平方公里，下辖 4 街道、9 镇，其中：国家级开发区 1 个，省级高新区 1 个，1 个省级商贸物流园，1 个老坝港滨海新区。

海安市已先后启动了两轮城区核心区棚户区、城中村改造，已建成公共租赁住房近 2 万平方米、经济适用住房近 3 万平方米、城镇棚户区改造近 310 万平方米，城镇保障性住房覆盖率达 20%，城镇常住人口低收入家庭实现住房保障全覆盖，成为江苏省新型城镇化试点地区。

海安市棚户区改造为火车站前棚改安置房项目，总用地面积 59574 m²，总建筑面积 228794 m²，其中住宅 1150 套，面积 135770 m²，用于安置新通扬河生态区一期棚改地块，征收用地面积 323762 m²，拆迁户数 958 户，拆迁建筑面积 100600 m²。

本项目总投资 104267 万元，其中：房屋征收费 5112 万元，安置房建设费 97155 万元，基本预备费 2000 万元。项目建设期 2 年，预计 2018 年 12 月开工，2020 年 12 月竣工。

该项目列入《海安市城市总体规划(2012-2030)》规划，海安市行政审批局作出海行审（2017）057 号《关于海安保障房投资建设有限公司海安火车站前保障性住房工程项目环境影响报告表的批复》、海行审（2017）060 号《关于海安保障房投资建设有限公司海安火车站前保障性住房工程项目可行性报告的批复》、颁发地字第 17099 号《建设用地规划许可证》。

本项目涉及可出让土地 420 亩，用于建设居民住宅、商业项目及社区服务用房。本项目总投资额度为 104267 万元，申请融资 40000 万元。



据此，本所律师认为，海安保障性住房投资建设有限公司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、项目融资

海安市棚户区改造项目总投资 104267 万元，申请融资 40000 万元。

四、预期偿还资金来源

偿还资金由棚户区改造项目对应的土地出让收入偿还，依据海安中信会计师事务所有限公司作出的海中信审（2018）3-200 号《海安市棚户区改造专项债券财务审计报告》分析，海安中信会计师事务所有限公司认为，在棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审计的海安市棚户区改造项目现金流收入大于需偿还融资本息合计，拆迁土地挂牌出让为项目提供了充足稳定的现金流收入，充分满足海安市专项融资还本付息要求。

据此，本所律师认为，本次融资项目海安市棚户区改造项目现金流收入大于需偿还融资本息合计，拆迁土地挂牌出让为项目提供了充足稳定的现金流收入，充分满足海安市融资还本付息要求。

五、中介机构及相关文件

（一）律师事务所

本所是经江苏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：31320000770515131Q），且 2018 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的刘宏律师、冒爱红律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了 2018 年度年检。

（二）会计师事务所

海中信(2018)3-200 号《财务审计报告》系中信会计师事务所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码 913206217168138759）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，可以作为本项目的申报材料。

第三章 法律风险

一、征地拆迁风险

本案项目涉及土地面积较大，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。

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和融资的平衡。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为，海安保障性住房投资建设有限公司是海市棚户区改造的实施部门；海安市棚户区改造项目可实现项目收益和融资的平衡。

江苏震阳律师事务所

主任：[Signature]

经办律师：[Signature]

经办律师：[Signature]

二〇一八年八月二十七日



江苏苍梧律师事务所
JIANGSU CANGWU LAW FIRM
尚法 诚信 勤勉 专业

江苏苍梧律师事务所

(2018) 苍梧法意第 012 号

关于东海县 2018 年棚户区改造项目

之

法律意见书

江苏苍梧律师事务所



二〇一八年

东海县 2018 年棚户区改造项目法律意见书

致：东海县房屋征收局

江苏苍梧律师事务所（以下简称“本所”）接受贵局委托为东海县 2018 年棚户区改造项目提供专项法律服务。本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师持有中华人民共和国律师执业证，具有签署法律意见书的资格。本所律师根据现行法律、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、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

出具本法律意见书所依据的主要法律法规、规范性文件包括：《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《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办法〉的通知》（财库[2015]83 号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 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项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87 号）、财政部 住建部《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预[2018]28 号）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72 号）等。



目 录

第一部分 释义与简称	4
第二部分 律师声明	5
第三部分 正文	7
一、项目基本情况	7
二、项目偿债资金来源及用途	8
三、项目收益与融资平衡情况	9
四、项目中介服务机构	9
第四部分 结论性意见	11
附件：律师事务所执业许可证及律师执业证	13



第一部分 释义与简称

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次棚户区改造项目	指	东海县水晶家苑安置房建设项目
会计师事务所	指	连云港鼎欣会计师事务所
本所	指	江苏苍梧律师事务所
专项评价报告	指	东海县 2018 年棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告（连鼎专字[2018]002 号）
法律意见书	指	东海县 2018 年棚户区改造项目法律意见书
元	指	人民币元



第二部分 律师声明

在发表法律意见之前，本所律师郑重声明如下：

一、本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，依照我国现行法律、法规和规范性文件的要求，对本次棚户区改造项目发行专项债券前期准备工作的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师判断某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具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，本所律师依赖有关政府部门、公司及相关方、会计师事务所、资产评估机构等出具的专业报告、说明或其他文件。

二、本所律师遵循尽责和诚实信用的原则，已经严格履行法定职责，审查了本次棚户区改造项目发行专项债券前期准备工作中所涉及的有关资料和法律事项。

三、本所律师向本次棚户区改造项目相关部门提出了法律尽职调查清单，并就有关问题向各方人员作了必要讨论和说明。

四、本次棚户区改造项目相关部门向本所及本所律师所提供的信息和作出的任何承诺或确认之事项，系构成本所律师出具法律意见书的支持性材料，将被本所律师所信赖。提供单位须对其承诺或确认之事项的真实性、准确性及完整性承担责任。据此，本所律师基于如下假设：本法律意见书所依据之文件（下称文件）中的所有签字、印章和戳记均为真实、有效；若文件为传真件或复印件应均为真实、完整，并且与原件一致；文件资料或信息提供的政府部



门，均已获得正当的授权；文件中所述的任何事实陈述在各方面均为真实、完整。

五、本所律师仅对本次棚户区改造项目发行专项债券前期准备工作的合法性进行审查，并不对有关工程测量数据、土地面积测绘、会计核算、审计、资产评估、信用评级等其他非法律专业事项发表意见。本所律师在发表法律意见中对有关上述非法律专业事项的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本《法律意见书》并不对有关投资决策、商业事务、商业条款发表意见。

七、本所律师保证，《法律意见书》认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏。

八、本《法律意见书》仅供本次棚户区改造项目发行专项债券使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。



第三部分 正文

一、项目基本情况

（一）项目概况

本次棚户区改造项目建设内容为对东海县城区小望东片区进行棚户区改造，拆迁居民 376 户，拆迁房屋面积 10.53 万平方米，并在水晶城北侧建设水晶家苑安置房，安置房总建筑面积 16.78 万平方米，安置房套数 1140 套，全部用于安置小望东片区改造项目被征迁户，项目计划总投资 6.7 亿元，其中县级自筹资金 1.7 亿元，拟通过棚户区改造专项债券融资 5 亿元。

（二）项目主管单位和建设单位

本次棚户区改造项目主管单位为东海县房屋征收局，东海县房屋征收局系东海县人民政府所属的机关法人，具备实施棚户区改造的主体资格。

本次棚户区改造项目建设单位为东海县城市建设投资发展集团有限公司（以下简称“东海城投公司”）。根据东海城投公司的营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

名称	东海县城市建设投资发展集团有限公司	统一社会信用代码	9132072255465513XQ
法定代表人	邱强	注册资本	132811.73 万人民币
住所	东海县牛山镇晶都大道建设大厦	类型	有限责任公司
成立日期	2010 年 04 月 23 日	营业期限	2010-04-23 至无固定期限
经营范围	实业投资；县政府授权范围内国有资产经营与管理；旅游项目开发；自有土地一级开发建设；市政公用工程、园林绿化工程、路灯安装工程、水利工程施工及养护；物业管理；房屋建筑工程总承包，交通基础设施开发建设；房地产开发、		

	销售；代理、制作、发布国内各类广告；房屋租赁；建筑房屋拆除（不含爆破）；建材、矿产品批发与零售。（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）
登记机关	东海县市场监督管理局

经本所律师核实了解，东海城投公司为依法设立并有效存续的企业法人，能够独立承担民事责任，未被列入经营异常名录，具备从事棚改征拆、安置房建设、公益性城市基础设施建设等服务的主体资格。

（三）项目审批及合规情况

根据东海县棚户区改造主管单位和建设单位提供的相关资料，本次水晶家苑安置房建设项目已被列入棚户区改造计划，并已取得东海县发展和改革委员会出具的《关于水晶家苑安置房建设项目建议书的批复》（东发改复[2018]85号），已取得东海县规划局出具的《关于东海县水晶家苑安置房建设项目的规划意见》（东规选[2018]36号）和《建设项目选址意见书》（选字第3207222018000023号），已取得东海县国土资源局《关于水晶家苑安置房建设项目用地预审意见》（东国土资源预审[2018]57号）。据此，本所律师认为本次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。

二、项目偿债资金来源及用途

根据东海县棚户区改造主管单位和建设单位提供的相关资料，本次棚户区改造项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的棚户区改造工作，项目融资本息将以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入偿还，另结合连云港鼎欣会计师事务所出具的《专项评价报告》结论，本所律师认为本次棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源。

三、项目收益与融资平衡情况

根据连云港鼎欣会计师事务所出具的《专项评价报告》结论，“在棚户区改造项目实施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测的现金流入（分别以2018年东海县GDP目标增速7.8%的100%、90%、80%、70%比例计算土地价格的增长）能够覆盖融资还本付息规模，充分满足本次融资还本付息要求。通过对棚户区改造项目收益与融资的自求平衡方案的预测审核，以项目地块挂牌出让为后续资金回笼手段，为棚户区改造项目提供了充足、稳定的现金流入，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益与融资的自求平衡”。据此，本所律师认为本次棚户区改造项目能够满足收益与融资自求平衡的要求。

四、项目中介服务机构

（一）会计师事务所

本次棚户区改造项目由连云港鼎欣会计师事务所出具财务评价报告。连云港鼎欣会计师事务所现持有东海县市场监督管理局于2018年5月18日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91320722MA1WK32169），系依法成立、合法存续的中介服务机构，在上述报告签字的注册会计师徐军和注册会计师孙法华均持有经2018年年检合格的《注册会计师证书》。连云港鼎欣会计师事务所及注册会计师徐军、注册会计师孙法华具备为本次棚户区改造项目出具财务评价报告的资格。

（二）律师事务所

本次棚户区改造项目由江苏苍梧律师事务所出具《法律意见书》。江苏苍梧律师事务所现持有江苏省司法厅核发且经2018年度考核合格的《律师事务所



执业许可证》（许可证编号：23207200010006266），在本法律意见书上签字的杨玲律师和朱丽律师均持有经 2018 年年检合格的《律师执业证》。江苏苍梧律师事务所及杨玲律师、朱丽律师具备为本次棚户区改造项目出具法律意见书的资格。



第四部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

一、本次棚户区改造项目已被列入棚户区改造计划，并已取得立项、规划、选址和用地批复文件，项目主管单位和建设单位具备实施棚户区改造的主体资格。

二、本次棚户区改造项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的棚户区改造工作，项目融资本息将以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入偿还，本次棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源。

三、根据连云港鼎欣会计师事务所出具的《专项评价报告》，本次棚户区改造项目能够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》及相关规范性文件的规定。

本《法律意见书》正本一式捌份。

（以下无正文）

(本页无正文，为本法律意见书之签署页)



江苏苍梧律师事务所 (盖章)

经办律师： 杨玲

杨玲

朱丽

朱丽

二〇一八年八月二十六日



江苏苍梧律师事务所
JIANGSU CANGWU LAW FIRM
尚法 诚信 勤勉 专业

附件:

江苏苍梧律师事务所执业许可证





江苏苍梧律师事务所
JIANGSU CANGWU LAW FIRM
尚信 诚信 勤勉 专业

杨玲律师执业证

执业机构	江苏苍梧律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13207201611226899		
法律职业资格 或律师资格证号	A20143207211952		
持证人	杨玲		
发证机关	江苏省司法厅	性别	女
发证日期	2016年 08 02	身份证号	320721198902135088

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2016年度	考核年度	
考核结果	合格	考核结果	
备案机关	江苏省司法厅	备案机关	
备案日期	2017.6.20	备案日期	



江苏苍梧律师事务所
JIANGSU CANGWU LAW FIRM
尚法 诚信 勤勉 专业

朱丽律师执业证

执业机构	江苏苍梧律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	132072017114697710		
法律职业资格 或律师资格证号	A20153207052378		
发证机关	江苏省司法厅	持证入	朱丽
发证日期	2017年07月25日	性别	女
		身份证号	320705197910280029

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	



江苏苍梧律师事务所
JIANGSU CANGWU LAW FIRM
尚法 诚信 勤勉 专业

江苏苍梧律师事务所

(2018) 苍梧法意第 013 号

关于灌云县 2018 年棚户区改造项目

之

法律意见书

江苏苍梧律师事务所

二〇一八年



灌云县 2018 年棚户区改造项目法律意见书

致：灌云县住房和城乡建设局

江苏苍梧律师事务所（以下简称“本所”）接受贵局委托为灌云县 2018 年棚户区改造项目提供专项法律服务。本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师持有中华人民共和国律师执业证，具有签署法律意见书的资格。本所律师根据现行法律、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、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

出具本法律意见书所依据的主要法律法规、规范性文件包括：《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《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办法〉的通知》（财库[2015]83 号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 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项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87 号）、财政部 住建部《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预[2018]28 号）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72 号）等。



目 录

第一部分 释义与简称	4
第二部分 律师声明	5
第三部分 正文	7
一、项目基本情况	7
二、项目偿债资金来源及用途	8
三、项目收益与融资平衡情况	9
四、项目中介服务机构	9
第四部分 结论性意见	11
附件：律师事务所执业许可证及律师执业证	13



第一部分 释义与简称

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次棚户区改造项目	指	灌云县山前安置房建设项目
会计师事务所	指	连云港市华衡联合会计师事务所
本所	指	江苏苍梧律师事务所
专项评价报告	指	灌云县棚户区改造专项债券财务审计报告（连衡专审（2018）第 021 号）
法律意见书	指	灌云县 2018 年棚户区改造项目法律意见书
元	指	人民币元



第二部分 律师声明

在发表法律意见之前，本所律师郑重声明如下：

一、本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，依照我国现行法律、法规和规范性文件的要求，对本次棚户区改造项目发行专项债券前期准备工作的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师判断某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具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，本所律师依赖有关政府部门、公司及相关方、会计师事务所、资产评估机构等出具的专业报告、说明或其他文件。

二、本所律师遵循尽责和诚实信用的原则，已经严格履行法定职责，审查了本次棚户区改造项目发行专项债券前期准备工作中所涉及的有关资料和法律事项。

三、本所律师向本次棚户区改造项目相关部门提出了法律尽职调查清单，并就有关问题向各方人员作了必要讨论和说明。

四、本次棚户区改造项目相关部门向本所及本所律师所提供的信息和作出的任何承诺或确认之事项，系构成本所律师出具法律意见书的支持性材料，将被本所律师所信赖。提供单位须对其承诺或确认之事项的真实性、准确性及完整性承担责任。据此，本所律师基于如下假设：本法律意见书所依据之文件（下称文件）中的所有签字、印章和戳记均为真实、有效；若文件为传真件或复印件应均为真实、完整，并且与原件一致；文件资料或信息提供的政府部



门，均已获得正当的授权；文件中所述的任何事实陈述在各方面均为真实、完整。

五、本所律师仅对本次棚户区改造项目发行专项债券前期准备工作的合法性进行审查，并不对有关工程测量数据、土地面积测绘、会计核算、审计、资产评估、信用评级等其他非法律专业事项发表意见。本所律师在发表法律意见中对有关上述非法律专业事项的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本《法律意见书》并不对有关投资决策、商业事务、商业条款发表意见。

七、本所律师保证，《法律意见书》认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏。

八、本《法律意见书》仅供本次棚户区改造项目发行专项债券使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。



第三部分 正文

一、项目基本情况

(一) 项目概况

本次棚户区改造项目建设内容为对灌云县伊山镇夹山口地块及工商局南侧、检察院周边、君悦华庭地块进行棚户区改造，拆迁居民 2066 户，腾空土地面积 133800 平方米，拆迁房屋面积 190300 平方米，并在伊山镇山前河南侧建设山前安置小区，安置房总占地面积 127.43 亩，总建筑面积 268200 平方米，安置房套数 1500 套，项目总投资约 13 亿元，其中县级自筹资金 3 亿元，拟通过棚户区改造专项债券融资 10 亿元。

(二) 项目主管单位和建设单位

本次棚户区改造项目主管单位为灌云县住房和城乡建设局，灌云县住房和城乡建设局系灌云县人民政府所属的机关法人，具备实施棚户区改造的主体资格。

本次棚户区改造项目建设单位为江苏恒驰房地产开发有限公司（以下简称“恒驰公司”）。根据恒驰公司的营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

名称	江苏恒驰房地产开发有限公司	统一社会信用代码	9132072358847269XD
法定代表人	朱晓帆	注册资本	2000 万人民币
住所	灌云县伊山镇水利路东侧、南京西路北侧恒驰商务大厦第十六层	类型	有限责任公司



成立日期	2012年01月11日	营业期限	2012-01-11至无固定期限
经营范围	房地产开发经营。（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）		
登记机关	灌云县市场监督管理局		

经本所律师核实了解，连云港恒驰实业有限公司持有恒驰公司100%的股份，灌云县人民政府持有连云港恒驰实业有限公司98.65%的股份，灌云县人民政府系恒驰公司的实际控制人，恒驰公司为依法设立并有效存续的企业法人，能够独立承担民事责任，未被列入经营异常名录，具备从事棚改征拆、安置房建设等服务的主体资格。

（三）项目审批及合规情况

根据灌云县棚户区改造主管单位和建设单位提供的相关资料，本次项目已被列入棚户区改造计划，并已取得灌云县发展和改革委员会出具的《关于灌云县山前安置房建设项目建议书的批复》（灌发改投资[2018]126号）和《关于灌云县山前安置房建设项目可行性研究报告的批复》（灌发改投资[2018]129号），已取得灌云县住房和城乡建设局出具的《建设项目选址意见书》（选字第320723201800009号），已取得灌云县国土资源局《关于灌云县山前安置房建设项目的预审意见》（灌国土资规[2018]25号）。据此，本所律师认为本次棚户区改造项目取得了有关批准手续，符合有关规划、用地和产业政策，可将融资资金专项用于棚户区改造项目。

二、项目偿债资金来源及用途

根据灌云县棚户区改造主管单位和建设单位提供的相关资料，本次棚户区改造项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的棚户区改造工作，项目融资



本息将以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入偿还，另结合连云港市华衡联合会计师事务所出具的《专项评价报告》结论，本所律师认为本次棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源。

三、项目收益与融资平衡情况

根据连云港市华衡联合会计师事务所出具的《专项评价报告》结论，“在棚户区改造项目实施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测的现金流入（分别以2018年灌云县GDP目标增速7.5%的100%、90%、80%、70%比例计算土地价格的增长）覆盖融资还本付息规模，充分满足本次融资还本付息要求。通过对棚户区改造项目收益与融资的自求平衡方案的预测审核，以项目地块挂牌出让为后续资金回笼手段，为棚户区改造项目提供了充足、稳定的现金流入，预期土地出让收入可以合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益与融资的自求平衡”。据此，本所律师认为本次棚户区改造项目能够满足收益与融资自求平衡的要求。

四、项目中介服务机构

（一）会计师事务所

本次棚户区改造项目由连云港市华衡联合会计师事务所出具财务评价报告。连云港市华衡联合会计师事务所现持有灌云县市场监督管理局于2001年2月28日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91320723769888723H），系依法成立、合法存续的中介服务机构，在上述报告签字的注册会计师高春华和注册会计师闾明均持有经2018年年检合格的《注册会计师证书》。连云港市华衡联合会计师事务所及注册会计师高春华、注册会计师闾明具备为本次棚户区改造项目出具财务评价报告的资格。



(二) 律师事务所

本次棚户区改造项目由江苏苍梧律师事务所出具《法律意见书》。江苏苍梧律师事务所现持有江苏省司法厅核发且经 2018 年度考核合格的《律师事务所执业许可证》（许可证编号：23207200010006266），在本法律意见书上签字的杨玲律师和朱丽律师均持有经 2018 年年检合格的《律师执业证》。江苏苍梧律师事务所及杨玲律师、朱丽律师具备为本次棚户区改造项目出具法律意见书的资格。



第四部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

一、本次棚户区改造项目已被列入棚户区改造计划，并已取得立项、可研、选址和用地批复文件，项目主管单位和建设单位具备实施棚户区改造的主体资格。

二、本次棚户区改造项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的棚户区改造工作，项目融资本息将以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入偿还，本次棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源。

三、根据连云港市华衡联合会计师事务所出具的《专项评价报告》，本次棚户区改造项目能够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》及相关规范性文件的规定。

本《法律意见书》正本一式捌份。

（以下无正文）



(本页无正文，为本法律意见书之签署页)

江苏苍梧律师事务所(盖章)



经办律师：

杨玲

杨玲

朱丽

朱丽

二〇一八年八月二十七日



江苏苍梧律师事务所
JIANGSU CANGWU LAW FIRM
尚法 诚信 勤勉 专业

附件：

江苏苍梧律师事务所执业许可证





江苏苍梧律师事务所
JIANGSU CANGWU LAW FIRM
地址 诚信 勤勉 专业

杨玲律师执业证

执业机构	江苏苍梧律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13207201611226699		
法律职业资格 或律师资格证号	A20143207211952		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	杨玲
发证日期	2016年 08 02	性别	女
		身份证号	320721198902135088

律师年度考核备案	律师年度考核备案																
<table><tr><td>考核年度</td><td>2016年度</td></tr><tr><td>考核结果</td><td>合格</td></tr><tr><td>备案机关</td><td>江苏省司法厅</td></tr><tr><td>备案日期</td><td>2017.6.19</td></tr></table>	考核年度	2016年度	考核结果	合格	备案机关	江苏省司法厅	备案日期	2017.6.19	<table><tr><td>考核年度</td><td></td></tr><tr><td>考核结果</td><td></td></tr><tr><td>备案机关</td><td></td></tr><tr><td>备案日期</td><td></td></tr></table>	考核年度		考核结果		备案机关		备案日期	
考核年度	2016年度																
考核结果	合格																
备案机关	江苏省司法厅																
备案日期	2017.6.19																
考核年度																	
考核结果																	
备案机关																	
备案日期																	



江苏苍梧律师事务所
JIANGSU CANGWU LAW FIRM
尚法 诚信 勤勉 专业

朱丽律师执业证

执业机构	江苏苍梧律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13207201711607710		
法律职业资格 或律师资格证号	A2015320705237B		
发证机关	江苏省司法厅	姓名	朱丽
发证日期	2017年07月25日	性别	女
		身份证号	320705197910280029

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

江苏韵律律师事务所

关于

灌南县 2018 年棚户区改造项目（二期）

专项债券之

法律意见书

江苏韵律律师事务所

二〇一八年八月二十六日



江苏韵律律师事务所法律意见书

委托单位：灌南县财政局

报审单位：灌南县财政局

报告文号：(2018) 韵律意字第 003 号

报告日期：2018 年 8 月 26 日

签字律师：陆映彬、赵共成

江苏韵律律师事务所

地址：连云港市朝阳东路东盛名都广场 B 座 9 楼

联系方式：0518-81067566

江苏韵律律师事务所

关于灌南县 2018 年棚户区改造项目（二期）

专项债券法律意见书

江苏韵律律师事务所

地址：江苏省连云港市朝阳中路

电话：0518-81067566

关于灌南县 2018 年棚户区改造项目（二期） 专项债券法律意见书

（2018）韵律意字第 003 号

第一章 前言

致:灌南县财政局

一、委托事项

本所接受灌南县财政局委托，作为第 2018 年棚户区改造项目二期特聘专项法律顾问，就灌南县棚户区改造项目二期项目的事宜，出具本法律意见书。

江苏韵律律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

二、出具本意见书的依据

1、灌南县财政局《社会统一信用代码证书》，社会统一信用代码：
代码：11320724014309383B；

2、灌南县住房和城乡建设局《社会统一信用代码证书》，社会统一信用代码：
代码：11320724014309404U；

3、灌南县人民政府关于确认 2018 年棚户区（城中村）改造项目的请示(灌政文(2017)47 号)；

4、江苏省住房和城乡建设厅关于确认 2018 年棚户区（城中村）改造项目的函；

5、委托方提供的土地出让计划；

6、其他市场调查收集的有关资料。

三、声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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。

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。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。

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灌南县财政局签订的《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。

灌南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。

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。

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。

本意见书仅灌南县财政局本次融资使用。未经本所书面同意，不得用

作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

第二章 正文

一、项目实施单位

灌南县住房和城乡建设局持有灌南县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，社会统一信用代码：11320724014309404U；法定代表人嵇道峰，住所地江苏省灌南县集中办公区。其主要职责负责拟订全县城乡规划、城市建设、建筑业、房地产管理、城市管理、住房保障制度改革、城市房屋征收搬迁、市政公用事业、园林绿化、城市综合开发等发展战略目标、中长期规划以及实施办法，并做好组织、协调、实施、监督、管理工作；负责组织新技术开发、引进和推广新材料运用工作；承担城乡规划编制、实施管理、城市设计的工作；承担推进城镇住房保障和住房制度改革的工作；承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的工作；承担建立科学规范的工程建设标准体系的工作；承担规范、指导全县村镇建设的工作；承担建筑工程质量安全监管的工作；承担建筑市场规范监督管理的工作；承担城市管理的工作；承担城市规划建设管理费用收缴工作；承担县城规划区绿化管理的工作；负责住房和城乡建设管理的职业教育与培训，负责各类执业资格注册管理，负责住房和城乡建设管理档案工作以及承办县政府交办的其他事项。据此，本所律师认为，灌南县住房和城乡建设局是灌南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。

二、此次棚户区改造项目基本情况

灌南县是江苏省连云港市下辖的县，地处江苏省北部，连云港市南部，东与盐城市交界，西与宿迁市毗邻，北与灌云县接壤，南与淮安市相连。长深高速与沿海高速贯穿于县城东西。

本项目拟对县委三家院地块、燃料公司家属区、老电大周边地块、教育局周边地块四个地块涉及的棚户区进行改造，并建设两处安置房以安置老电大周边地块和教育局周边地块中的选择产权调换安置的拆迁户。这是灌南县政府响应国务院以及江苏省加快棚户区改造工作号召的重大民生工程和发展工程，将彻底改善困难群众的住房条件和居住环境，集约城市土地利用，进一步缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。因此项目建设是必要的。项目用地规划的符合灌南县规划局已划定拆迁红线图，项目用地性质为居住用地，符合城市、土地相关规划要求。灌南县政府及相关部门对本项目建设高度重视，给予项目大力支持和配合。目前安置区周边道路已建设完工，给排水、供电等市政配套设施完善，可以满足项目需求。项目具有良好的实施基础和建设条件。

本项目涉及县委三家院地块、燃料公司家属区、老电大周边地块和教育局周边地块共四个地块的棚户区（城中村）改造，各拆迁地块土地性质均为国有土地，总占地面积约 811 亩，涉及拆迁居民户数 1810 户，拆迁总面积约 294640 平方米。其中，货币化安置户数 834 户，面积 191980.5 平方米；安置住房户数 976 户，面积 102659.5

平方米。安置住房户数占拆迁总户数的 53.92%。本项目建设期 2 年，项目总投资约 200073.72 万元，资金来源中，县财政预算安排 40073.72 万元，占比 20.03%；计划申请发行省棚改专项债券 160000 万元，占比 79.97%。

据此，本所律师认为，灌南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、项目融资

2018 年灌南县棚户区改造项目（二期）共需资金 200073.72 万元，其中，县财政预算安排 40073.72 万元，申请发行省棚改专项债券 160000 万元。

四、预期偿还资金来源

偿还资金由棚户区改造项目对应的土地出让收入偿还，依据江苏苏亚金城会计师事务所苏亚金专审（2018）106 号《灌南县 2018 年棚户区改造项目（二期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》分析，江苏苏亚金城会计师事务所认为，在棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的灌南县 2018 年棚户区改造项目（二期）现金流收入大于需偿还融资本息合计，拆迁土地挂牌出让为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足灌南县专项融资还本付息要求。

据此，本所律师认为，本次融资项目灌南县 2018 棚户区改造项目（二期）现金流收入大于需偿还融资本息合计，拆迁土地挂牌出让为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足灌南县融资还本付息要求。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经江苏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》（统一社会信用代码为:31320000339096080F），且 2018 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的陆映彬律师、赵共成律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且通过了 2018 年度年检。

（二）《专项评价报告》

苏亚金专审（2018）106 号《灌南县 2018 年棚户区改造项目（二期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》系江苏苏亚金城会计师事务所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：91320000085046285W），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，可以作为本项目的申报材料。

第三章 法律风险

一、征地拆迁风险

本案项目涉及土地面积较大，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。

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和融资的平衡。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为，灌南县住房和城乡建设局是棚户区改造的主管部门；灌南县 2018 棚户区改造项目(二期)债券募投可实现项目收益和融资的平衡。

江苏韵律律师事务所

主任：

经办律师：

经办律师：

2018 年 8 月 26 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000339096080F

江苏韵律

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:

江苏省司法厅

2017 年 01 月 13 日

发证日期:

No. 70074579

中华人民共和国司法部监制

执业机构 **江苏韵律律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13207200010203291**

法律职业资格
或律师资格证号

109965060823

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2015 05 28 年 月 日



持证人 **陆映彬**

性 别 **男**

身份证号 **320723196506250811**

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2015.5
考核结果	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

执业机构 **江苏韵律律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13207199910150678**

法律职业资格
或律师资格证号 **109858110709**

发证机关 **江苏省司法厅**

发证日期 **2015** 年 **05** 月 **28** 日



持证人 **赵共成**

性 别 **男**

身份证号 **320705195811091514**

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

(2018) 群汇律意字第 026 号

江苏群汇律师事务所
关于
淮安市住房与城乡建设局
在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作
之
法律意见书

二〇一八年八月二十六日

电话： 0517-83667220 传真： 0517-83667622
地址： 淮安万达广场万达中心写字楼 5 层
邮箱： qunhuilawfirm@163.com

**关于淮安市住房与城乡建设局
在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之
法律意见书**

致：淮安市住房与城乡建设局

江苏群汇律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受淮安市住房与城乡建设局的委托，作为淮安市住房与城乡建设局的特聘专项法律顾问，就淮安市住房与城乡建设局专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

目 录

释义与简称.....	1
声 明.....	2
正 文.....	3
一、预期偿债资金来源.....	3
（一）本期债券募投项目情况.....	3
（二）预期收益和融资平衡.....	4
二、募集资金使用.....	4
（一）项目实施单位主体资格.....	4
（二）募集资金的使用限制.....	6
三、中介机构及相关文件.....	6
（一）会计师事务所.....	6
（二）律师事务所.....	7
四、结论性意见.....	7
签章页.....	8

释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

简称	释义
本法律意见书	江苏群汇律师事务所关于淮安市住房与城乡建设局在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书
本所	江苏群汇律师事务所
元	人民币元
募投项目	罗桥新苑（新区花园四期）安置小区和淮海北路东地块项目

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和《管理办法》等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法律意见书。

2、本法律意见书仅对募投项目及其资金来源、资金投入情况的有关法律问题发表意见，并不对其他事项发表意见。

3、鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或者默示的保证。

4、本所律师出具本法律意见书系依赖于淮安市淮安区、淮阴区财政局和棚改项目实施单位向本所律师提供的文件资料，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、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。

5、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；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本法律意见书仅供募投项目拟发行上报之目的使用，不得用于任何其他目的。

正 文

一、预期偿债资金来源

(一) 本期债券募投项目情况

1、关于淮安市淮阴区淮海北路东地块房屋征收项目

根据淮安市淮阴区住房和城乡建设局核发的《房屋征收决定公告》（淮政征字（2018）15号）和《淮海北路东地块房屋征收补偿实施方案》等文件，目前正在有序推进相关工作。该项目计划总投资1.5亿元，投资基金由政府资本金和拟使用2018年江苏省棚户区改造专项债券募集使用组成，其中政府资本金0.5亿元，拟使用债券资金1亿元，期限5年。偿还资金来源计划使用土地出让金对发债部分进行还本付息。

淮海北路东地块项目，地块计划在2019年出让，出让面积75亩。根据江苏先河房地产土地评估有限公司出具的以2018年8月23日为评估基准日的《土地价值预估报告》，该地块预评估价为700万元/亩，不考虑增长变动情况（遵循谨慎性原则），未来出让价格仍选用目前预评估价为700万元/亩。在扣除从国有土地出让收益中提留的各项资金（基金）后，淮安市棚户区改造项目涉及的淮阴区可供出让地块用于资金平衡的土地相关收益为48,757.50万元。

2、关于淮安市淮安区罗桥新苑（新区花园四期）安置小区

根据《关于拨付2018年第一批保障性安居工程配套基础设施建设中央基建投资预算（拨款）的通知》（淮财综[2018]20号），《省发展改革委 省住房城乡建设厅关于分解下达保障性安居工程配套基础设施建设2018年第一批中央预算内投资计划的通知》（苏发改投资发[2018]208号）以及《关于罗桥新苑（新区花园四期）安置小区工程初步设计的批复》（淮发改审字[2016]185号）等文件精神，目前正在有序推进相关工作。淮安市淮安区罗桥新苑（新区花园四期）安置小区总投资约10.34亿元，项目占地1464亩，项目预计可新增土地出让面积350亩，新增地块计划在2019年-2022年分期出让。根据周边同类型地块当前出让平均价格450万元/亩，不考虑增长变动情况（遵循谨慎性原则），未来出让价格仍选用目前出让价450万元/亩，出让土地回款为15.75亿元。且该项目已争取2018年保障性安居工程配套基础设施建设中央预算内投资计划3964万元。该项目政

府资金本金计划投入 4.54 亿元。安置房项目已取得农发行融资 1.8 亿，利率 4.9%/年，期限 20 年，在债券存续期（2019-2023）5 年内共计利息 0.441 亿元。本次拟申请棚改专项债募集资金额度 4 亿元，期限 5 年。在扣除从国有土地出让收益中提留的各项资金（基金）后，淮安市棚户区改造项目涉及的淮安区可供出让地块用于资金平衡的土地相关收益为 147,049.83 万元。

（二）预期收益和融资平衡

淮安市淮安区罗桥新苑（新区花园四期）安置小区项目和淮安市淮阴区淮海北路东地块项目，经省住房和城乡建设厅审核后，取得“关于同意将淮安市区部分棚改项目纳入 2018 年棚改专项债的确认函”。

关于募投项目的融资平衡方案已经淮安国源会计师事务所审计通过。依据《2018 年江苏省淮安市棚户区改造专项债券财务专项审计报告》（淮国源会专审(2018)第 151 号）文件的审计，本次申报的棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。罗桥新苑（新区花园四期）安置小区项目偿债覆盖率为 2.09 倍（土地预测收益 147,049.83 万元/债券本息、银行贷款本息 70,410 万元），淮海北路东地块项目偿债覆盖率为 4.06 倍（土地预测收益 48,757.50 万元/债券本息 12,000.00 万元）。项目收益可以覆盖融资成本。

综上，本所律师认为，本期债券募集资金投向已取得相关批复文件，项目符合相关政策及地区发展规划，通过申请政府新增专项债券的方式来解决棚户区改造所缺乏资金的方式，可以以相对银行贷款更优惠的融资成本完成资金筹措，应是现阶段最好的解决方案。同时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，罗桥新苑（新区花园四期）安置小区项目偿债覆盖率为 2.09 倍，淮海北路东地块项目偿债覆盖率为 4.06 倍，均能够实现项目收益和融资自求平衡。

二、募集资金使用

（一）项目实施单位主体资格

1、关于淮安市淮阴区淮海北路东地块房屋征收项目

名称	淮安市淮阴区城市房屋拆迁安置中心
类型	全民所有制
住所	淮安市淮阴区淮涟路黄河新村 1#
法定代表人	李波
注册资金	300 万元整
成立日期	1999 年 04 月 23 日
经营期限	1999 年 04 月 23 日至 2058 年 05 月 27 日
统一社会信用代码	91320804703823353E
经营范围	拆迁（须取得资质证书），安置服务，自有房屋租赁。（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）
登记机关	淮安市淮阴工商行政管理局

据此，本所律师认为，淮安市淮阴区城市房屋拆迁安置中心系全民所有制企业，根据淮安市淮阴区住房和城乡建设局核发的《房屋征收决定公告》（淮政征字（2018）15 号），具备管理服务以及房屋征收项目的主体资格。

2、关于淮安市淮安区罗桥新苑（新区花园四期）安置小区

名称	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	淮安市淮安区长东街北段西 6 号综合楼
法定代表人	曹俊
注册资金	40100 万元整
成立日期	1994 年 02 月 28 日
统一社会信用代码	91320803142725971P
经营范围	房地产开发；住房销售、维修；钢材、水泥、装潢材料、水暖器材、五金、建筑材料批发、零售。（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）
登记机关	淮安市淮安区市场监督管理局

据此，本所律师认为，淮安市淮安区经济适用房开发有限公司具备管理服务以及管理棚户区改造项目的主体资格。

（二）募集资金的使用限制

根据委托单位提供的相关材料，拟申请使用 2018 年江苏省棚户区改造专项债券募集资金总额为 5 亿元，债券期限 5 年，淮安市住房与城乡建设局拟提出的具体项目安排中包含以下两个项目

1、关于淮安市淮阴区淮海北路东地块房屋征收项目

根据委托单位提供的文件资料显示，淮安市淮阴区淮海北路东地块房屋征收项目发行金额为 1 亿元，募集资金拟专项用于淮安市淮阴区淮海北路地块房屋征收项目。该项目东至前进街，南至城市名人酒店，西至淮海北路，北至北京东路（不含黄河花园 6 地块），项目总占地面积约 75 亩，规划性质为商住用地，该地块有被征收户 78 户，拟全部采取货币拆迁方式。

该项目投资资金由政府资本金和本期债券组成，总补偿款预计约 1.5 亿元，其中政府资本金 0.5 亿元，拟申请债券资金 1 亿元，按照年利率 4% 计算。

2、关于淮安市淮安区罗桥新苑（新区花园四期）安置小区

淮安市淮安区罗桥新苑（新区花园四期）安置小区，该项目位于淮安区经济开发区境内，占地 1464 亩，拟全部采用实物安置方式安置，共计划改造居民 940 户约 12.94 万平方米；建设安置房 1982 套、26.59 万平方米，安置房项目位于翔宇大道南侧、新 237 省道西侧。

项目总投资约 10.34 亿，其中房屋征收费 2.12 亿元、安置房建设费 8.22 亿元。该项目政府资金本金计划投入 4.54 亿元。安置房项目已取得农发行融资 1.8 亿，利率 4.9%/年，期限 20 年。本次拟申请棚改专项债 4 亿元，按照年利率 4% 计算，

三、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的财务审计报告由淮安国源会计师事务所出具。淮安国源会

计师事务所,系普通合伙企业,于2014年01月02日经淮安经济技术开发区市场监督管理局登记注册,统一社会信用代码:9132089108930822X4,为具有合法执业资格的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由江苏群汇律师事务所出具。

江苏群汇律师事务所现持有江苏省司法厅于2011年04月25日核发的《律师事务所执业许可证》（证号:23208201110460431），江苏群汇律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏群汇律师事务所朱桂前、王敏律师作为签署律师，其持有江苏省司法厅核发的律师执业证书，且已经过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

募投项目拟申请棚改专项债券的募集资金额度在淮安市2018年政府专项债券的限额之内并已经列入政府预算；募集项目已经纳入淮安市政府性基金预算管理的国有土地出让收入和专项收入；募投项目实施主体适格且经专业测算的收益与项目融资能够自求平衡。本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效；

本法律意见书一式【五】份，均为正本；本所留存【一】份，其余【四】份为本次发行之目的使用。

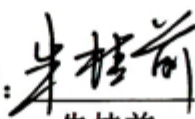
【以下无正文，下转签章页】

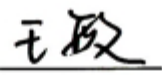
签章页

（本页无正文，为《江苏群汇律师事务所关于淮安市住房与城乡建设局在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页）

江苏群汇律师事务所

负 责 人：朱桂前

经办律师：
朱桂前

经办律师：
王 敏

二〇一八年八月二十六日

律师事務所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000687840160M

江苏群汇

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:

江苏省司法厅
2016年11月24日

执业机构 江苏群汇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13208200810327971

法律职业资格
或律师资格证号

A20073208022370

发证机关

江苏省司法厅

发证日期 2009年12月18日



持证人 朱桂前

性别 男

身份证号 320821197901121515

律师年度考核备案

考核年度	2012.6-2013.5
考核结果	江苏省司法厅
考核年度	2013.6-2014.5
考核结果	江苏省司法厅
考核年度	2014.6-2015.5
考核结果	江苏省司法厅
考核年度	2015.6-2016.5
考核结果	江苏省司法厅

律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职
考核年度	江苏省司法厅
考核年度	2014.6-2015.5
考核结果	2014年度考核称职
考核结果	江苏省司法厅
考核结果	2015.6-2016.5
考核结果	江苏省司法厅
考核结果	江苏省司法厅
考核结果	江苏省司法厅

执业机构 江苏群汇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13208201511797414

法律职业资格
或律师资格证号 A20123208023585

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018年 09月 26日



持证人 王敏

性别 女

身份证号 320821199001131944

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

关于 2018 年盱眙县棚户区改造项目的 法律意见书

(2018) 衡胜意字第 001 号

第一章 前言

致：盱眙县住房和城乡建设局

一、委托事项

本所接受盱眙县住房和城乡建设局委托，就 2018 年盱眙县棚户区改造项目即龙泉片区地块项目、临淮新寓棚改安置房项目的事宜，出具本法律意见书。

江苏衡胜律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就相关法律问题出具法律意见。

二、出具本意见的依据

1、盱眙县住房和城乡建设局《社会统一信用代码证书》，社会统一信用代码为：113208300143470481；

2、《盱眙县城市总体规划（2015--2030）》；

3、《关于报送临淮新寓等项目纳入 2018 年全省棚改专项债发行项目的请示》（盱政（2018）65 号）；

4、北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所出具的《盱眙县 2018 年棚户区改造专项债券项目财务审核报告》、《盱眙县 2018 年棚户区改造专项债券项目预期收益和融资平衡方案说明》；

5、其他市场调查收集的有关资料。

三、声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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、道德规范和勤勉尽职精神出具本意见书。

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

本所律师同意将本意见书作为本次准备工作的法律文件，随其他材料一起报送。

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盱眙县住房和城乡建设局签订的《2018 年盱眙县棚户区改造专项法律服务合同》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。

盱眙县住房和城乡建设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。

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、司法机关或其他有关单位出具的证明文件。

本所律师在本意见书中所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。

本意见书仅供盱眙县住房和城乡建设局本次专项融资使用。未经本所书面同意，不得作任何其他目的。

基于以上所述，本律师事务所出具意见如下：

第二章 正文

一、棚户区改造项目实施单位

盱眙县住房和城乡建设局持有盱眙县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，社会统一信用代码为：113208300143470481，法定代表人汪海，住所地盱眙县盱城镇山水商务大厦7楼。其主要职责为贯彻执行国家、省、市有关住房和城乡建设工作的方针、政策和法律、法规，负责建设工程招投标管理；负责市政工程管理；负责市政、燃气、园林、建筑企业等行业资质和进出本县建筑队伍管理；负责住房保障和农村危房改造工作；负责建筑市场稽查工作，负责建筑节能工作等。

据此，本所律师认为，盱眙县住房和城乡建设局是盱眙县人民政府所属的机关法人，具有城市建设的管理职责，具备从事城市基础实施配套改造，管理服务以及管理、实施棚户区改造项目的主体资格。

二、此次盱眙县棚户区改造项目情况

盱眙县地处长江三角洲地区，位于淮安市西南部，淮河下游，洪泽湖南岸，江淮平原中东部；东与金湖县、滁州天长市相邻，南、西分别与南京市六合区、滁州市来安县和明光市交界，北至东北分别与泗洪县、洪泽区接壤。

此次盱眙县棚户区改造项目包含：临淮新寓棚改安置房项目及龙泉片区地块项目，以上项目已列入《盱眙县城市总体规划（2015--2030）》，江苏省住房和城乡建设厅已发函确认该棚户区改造项目，盱眙县人民政府已对上述棚户区改造项目进行了立项。

龙泉片区地块项目，位于盱城街道金源南路与嘉喜大道东侧，共260户占地586亩，涉及征收面积3.91万平方米，计划总投资29900万元，申请融资21000万元。临淮新寓棚改安置房项目位于都梁大道与淮河南路交叉口东北角，涉及建筑面积8.3032万平方米，建设期限为2018年9月至2020年6月，计划投资49000万元，申请融资39000万元。

据此，本所律师认为，盱眙县住房和城乡建设局组织实施的盱眙县棚户区改造项目取得了有关批准手续，符合盱眙县城市总体规划，可将融资资金专项用于盱眙县棚户区改造项目。

三、偿债资金来源及收益融资平衡

偿债资金由盱眙县棚户区改造项目所对应的土地出让收入偿还，依据北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所出具的《盱眙县2018年棚户区改造专项债券项目财务审核报告》及附件“《盱眙县2018年棚户区改造专项债券项目预期收益和融资平衡方案审核说明》”分析，在棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的盱眙县棚户区改造项目现金流收入大于需偿还融资本息合计，拆迁土地挂牌出让为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足盱眙县棚户区改造专项融资还本付息的要求。

据此，本所律师认为，本次盱眙县棚户区改造项目融资现金流收入大于需偿还融资本息合计，拆迁土地挂牌出让为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足本次融资还本付息的要求。

四、中介机构及相关文件

（一）法律意见书

本所是经江苏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：313200007244448975），且 2018 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的韦刚律师、李明军律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且通过了 2018 年度年检。

（二）《财务审核报告》

《盱眙县棚户区改造专项债券财务审核报告》系北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所出具，该所持有《营业执照》（编号：320114000201412150161；注册号：320114000119528），具有出具审核报告的资质。

上述会计师事务所是依法成立、合法存续的中介服务机构，其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、征地拆迁风险

本案项目涉及土地面积较大，难免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。

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和融资的平衡。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为，盱眙县棚户区改造项目系经过盱眙县人民政府规划、立项并由盱眙县住房和城乡建设局牵头组织实施的重大民生项目，该项目取得了相关批准手续，可将融资资金专项用于盱眙县棚户区改造项目；盱眙县棚户区改造项目可实现项目收益和融资的平衡。

江苏衡胜律师事务所

主任：

经办律师：

经办律师：

2018年8月30日



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码： 313200007244448975

江苏衡胜

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：



执业机构 江苏衡胜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13208199210849709

法律职业资格
或律师资格证号

(91) 司律证字1883

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2009 年 12 月 18 日

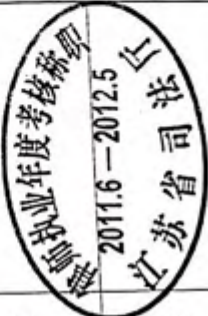


持证人 韦刚

性别 男

身份证号 32083019660214003x

律师年度考核备案

考核年度			
考核结果			
备案机关			
备案日期			

律师年度考核备案

考核年度	年度检查考核合格 2010.6-2011.5 江苏省司法厅		
考核结果			
备案机关	江苏省司法厅	2011.6-2012.5	
备案日期	江苏省司法厅	2013.6-2014.5	

执业机构 江苏德胜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13208201010825182

法律职业资格
或律师资格证号

A20083208303018

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2010年04月01日



持证人 李明军

性别 男

身份证号 320830197409190013

律师年度考核备案

考核年度	年度检查考核合格 2010.6-2011.5 江苏省司法厅
考核结果	2010年度考核合格 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	江苏省司法厅 2017.6-2017
备案日期	2017年度考核合格 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	2011.6-2012.5 江苏省司法厅
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2018 年江苏省棚户区改造专项债券
之盐城市本级项目

法律意见书



江苏省盐城市人民中路 9 号宝龙城市广场国际公寓 2 幢 16 楼 邮编：224005

电话：0515-88189199 E-mail: chenjun915728@163.com

目 录

第一部分 引 言	3
一、 出具法律意见书的依据	4
二、 律师声明	5
第二部分 正 文	6
一、 本期债券的基本情况	6
二、 本期债券的募投项目情况	6
三、 本期债券项目收益与融资平衡情况	14
四、 中介服务机构	16
五、 本期债券的风险因素	17
六、 结论性意见	18

江苏一正律师事务所
2018 年江苏省棚户区改造专项债券之盐城市本级项目
法律意见书

(2018)苏一正非诉字第 131 号

引 言

致：盐城市财政局

江苏一正律师事务所(以下简称“本所”)接受委托，指派 陈军律师、张璠律师 对拟发行的 2018 年江苏省棚户区改造债券盐城市本级项目前期准备工作事项进行法律分析，并出具本《法律意见书》。

一、出具本意见书的依据

（一）法律依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《中华人民共和国证券法》
- 3、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）
- 4、《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）
- 5、《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）
- 6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）
- 7、《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）
- 8、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）
- 9、《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）
- 10、《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债[2018]42 号）

其他与出具本《法律意见书》相关的法律法规及规范性文件。

（二）主要参考材料

- 1、《盐城市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（2016）

- 2、《盐城市土地利用总体规划（2006-2020）》
- 3、《盐城市城市总体规划（2013-2030）》
- 4、《盐城市“十三五”城市建设总体规划》（2015-2020）
- 5、《盐城市大丰区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（2016）
- 6、《盐城市大丰区土地利用总体规划（2006-2020）》
- 7、《大丰市城市总体规划（2014—2030）》
- 8、《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债[2018]42 号）
- 9、《2018 年盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》（苏亚盐咨[2018]87 号）

二、律师声明事项

- 1、本所律师是根据出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规以及相关主管部门的有关规定发表法律意见。
- 2、本法律意见书仅对本期债券有关情况所涉法律问题发表意见，并不对本期债券的可偿付性做出任何保证。
- 3、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用于在何其他目的。
- 4、本所律师出具本法律意见书系依赖于盐城市财政局及相关单位向本所律师提供的文件资料，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关部门出具的证明文件作判断。盐城市财政局承诺：所提供的全部书面文件资料 and 通过口头、电子等其他方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；所提供

的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致；所提供的书面文件上的签名和印章均真实、有效。

5、本所仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关评价、审计、评估、信用评级等专业事项进行核查和评价。本所在本法律意见书中对有关会计报表、评估报告中某些数据和结论的引述，不表明本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示保证。

6、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同报送江苏省财政厅、江苏省住房和城乡建设厅。

现本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

正 文

一、本期债券的基本情况

本期棚改债券由江苏省财政厅代表江苏省政府面向 47 家 2017-2019 年江苏省政府债券承销团成员，采用公开招标方式统一发行，转贷市、县政府使用，本期债券期限为 5 年，盐城市本级项目发行额度 6 亿元。

根据《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）的相关规定，本期专项债券基本条款届时由江苏省财政厅商江苏省住房和城乡建设厅并报江苏省人民政府批准后确定。

二、本期债券的募投项目情况

2018 年 8 月 28 日,江苏省住房和城乡建设厅《关于同意将盐城市区部分棚改项目纳入 2018 年棚改专项债的确认函》,同意将张庄街道、雨露花园、新河家园、鑫港家园、凤翔嘉园(涉及安置住房 3816 套、安置面积 52.4 万平方米,用于安置张庄街道、新城街道、新怡街道等 5 个地块 3040 户、拆迁面积 33.4 万平方米的征收居民)和大丰区湿地公园北侧地块棚改货币化安置项目(55 户、面积 1.87 万平方米)纳入江苏省 2018 年棚改专项债发行,发行额度为 6 亿元。各项目的基本情况如下:

(一) 盐都区张庄棚改安置住房项目

1、项目概况

盐都区张庄棚改安置住房项目,拟在张庄街道建业路西侧建设安置房,征收拆迁建筑面积 110400 平方米,腾空土地面积 588 亩,安置房占地 43.7 亩,拟建设安置房约 500 套,安置房总建筑面积 49500 平方米,计划总投资 4.72 亿元,拟使用本期棚改专项债 1.8 亿元。

2、项目批复文件

2018 年 7 月 10 日,盐城市国土资源局盐都分局出具《关于盐城双创园建设投资有限公司新建张庄建业路西侧安置房项目用地的预审意见》,原则同意该项目通过建设项目用地预审。

2018 年 7 月 16 日,盐城市规划局盐都分局出具《情况说明》,确认盐都张庄街道安置房项目符合城乡规划要求。2018 年 8 月 30 日,盐城市规划局盐都分局出具《关于对张庄街道安置房项目的审查意见》,该项目符合盐城市盐都区城乡规划和专项规划的要求。

2018 年 7 月 28 日,盐城市盐都区发展和改革委员会出具《关于同意盐都张庄街道建业路西侧安置房项目建议书的批复》(都发改投[2018]142 号),同意盐都张庄街道建业路西侧安置房项目。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的盐都区张庄棚改安置住房项目已取得相关批复文件，项目符合地区发展规划。

3、项目业主

盐都区张庄街道安置房项目工程的项目业主为：盐城双创园建设投资有限公司，统一社会信用代码为 91320903MA1MP77332，住所盐城市盐都区新区福才社区紫金国际大厦 1 幢 1909 室(B)，法定代表人汤其军，注册资本 10000 万元，系国有全资公司。经营范围：基础设施投资、经营、管理，政府授权的国有资产的经营与管理，土地开发经营，实业投资，基础设施开发，房屋建筑工程，市政公用工程、建筑装修装饰工程、城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程施工，园林绿化工程设计、施工，物业管理，房屋拆除，水电安装，空调安装，土地整理，市政设施管理、维护，太阳能光伏发电的投资、建设、运营，光伏发电设备制造、销售，建筑材料、钢材批发、零售（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）。

本所律师认为：盐城双创园建设投资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，经核查，目前该公司的房地产开发资质正在办理之中，在依法取得相应资质后，将具备实施该项目的主体资格。

（二）雨露花园棚改安置住房项目

1、项目概况

雨露花园棚改安置住房项目，位于盐城经济技术开发区新城街道境内，项目范围：华山北路以东、团结河以南、嫩江路以北，占地 124 亩，规划建筑面积 23 万平方米，共征收 525 户、拆迁面积 48500 平方米，腾空土地面积约 368349 平方米，采用产权调换安置方式，计划总投资 10.35 亿元，拟使用本期棚改专项债 0.8 亿元。

2、项目批复文件

2011 年 5 月 20 日，盐城经济技术开发区经济发展局《关于同意新城拆迁安置房小区工程项目立项的批复》（盐开经发[2011]75 号），同意新城拆迁安置房小区工程项目立项。

2013 年 7 月 29 日，盐城经济技术开发区经济发展局《关于新城拆迁安置房小区工程调整立项的批复》（盐开经发[2013]109 号），同意新城拆迁安置房小区工程项目。

2011 年 8 月 17 日，盐城经济技术开发区环境保护局《关于〈盐城东方新城建设投资有限公司新建新城拆迁安置房小区工程（一期）项目环境影响报告表〉的审批意见》（盐开环表复[2011]57 号）、《关于〈盐城东方新城建设投资有限公司新建新城拆迁安置房小区工程（二期）项目环境影响报告表〉的审批意见》（盐开环表复[2011]58 号），同意该项目一期、二期工程建设。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的雨露花园棚改安置住房项目已取得相关批复文件，项目符合地区发展规划。

3、项目业主

新城拆迁安置房小区工程一期、二期项目工程的项目业主均为 江苏世纪新城投资控股集团有限公司（原盐城东方新城建设投资有限公司），统一社会信用代码为 91320991562922269C，住所盐城经济技术开发区黄山路 9 号（盐城国际会展中心内），法定代表人沈志峰，注册资本 200000 万元。经营范围：房地产开发；授权范围内的国有资产投资、经营、管理；基础设施建设及市政公用事业项目的投资运营、管理；房屋销售、租赁；会议及展览服务；信息咨询服务；化工产品（除化学危险品）、建筑材料（除砂石）、铜矿石、工艺美术品、金属材料销售（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）。

江苏省住房和城乡建设厅于 2017 年 7 月 10 日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（盐城 KF11399），核定资质等级为贰级。

本所律师认为：江苏世纪新城投资控股集团有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，已取得房地产开发资质证书，具备实施该项目的主体资格。

（三）新河家园项目棚改安置住房项目

1、项目概况

新河家园项目棚改安置住房项目，位于盐城市城南新区新园路西、西伏河东。拆迁建筑面积 73811 平方米、腾空土地面积 215 亩、安置房占地面积 44 亩、安置房总建筑面积 8 万平方米，拟建安置房 468 套，计划总投资 5.42 亿元，拟使用本期棚改专项债 0.8 亿元。

2、项目批复文件

2015 年 8 月 14 日，盐城市城南新区经济发展局《关于核准江苏骏隆置业有限公司福瑞花园项目的批复》（盐南经发审[2015]42 号）同意江苏骏隆置业有限公司实施福瑞花园项目，该项目现更名为新河家园安置小区项目。

2015 年 9 月 9 日，盐城市城南新区环境保护局《关于江苏骏隆置业有限公司福瑞花园项目环境影响报告表的批复》（盐南环审[2015]20 号），从环境保护角度考虑，该局同意《江苏骏隆置业有限公司福瑞花园项目环境影响报告表》所列建设项目的性质、规模、地点和拟采取的环境保护措施。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的新河家园项目棚改安置住房项目已取得相关批复文件，项目符合地区发展规划。

3、项目业主

江苏骏隆置业有限公司，统一社会信用代码为 91320900063207543Y，住所盐城市解放南路 128-1 号，法定代表人施坚祥，注册资本 6000 万元。经营范围：房地产开发经营；物业管理；金属材料（国家有专项规定的项目除

外）、建材、建筑工程用机械、门窗批发、零售。（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）。

盐城市城乡建设局于 2016 年 2 月 29 日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》（盐城 KF14216）批准按叁级标准从事房地产开发经营业务。

本所律师认为：江苏骏隆置业有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，已取得房地产开发资质证书，具备实施该项目的主体资格。

（四）大丰区湿地公园北侧棚改货币化项目

1、项目概况

大丰区湿地公园北侧棚改货币化安置项目，位于盐城市大丰区高新区境内，西至东宁路，南至阜丰中心路，计划搬迁 55 户，全部为货币化安置，拆迁房屋建筑面积 12002 平方米，腾空土地面积 119880 平方米。该搬迁项目已于 2018 年 3 月开始实施，计划于 2018 年 11 月实施完毕，计划投资 0.27 亿元，拟使用本期棚改专项债 0.2 亿元。

2、项目批复文件

大丰区湿地公园北侧地块项目搬迁实施工作由大丰区高新技术区管理委员会会办确认，由盐城市大丰区百润发房屋拆迁有限公司、盐城市建诚房屋拆迁有限公司负责实施。

3、项目参与主体

盐城市大丰区百润发房屋拆迁有限公司，统一社会信用代码为 913209826720473700，住所盐城市大丰区幸福东大街 1 号，法定代表人王成刚，注册资本 50 万元。经营范围：房屋拆迁；房地产评估；建设工程监理；

城市规划设计咨询服务。（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）

盐城市建诚房屋拆迁有限公司，统一社会信用代码为 913209007605041059，住所盐城市沙井头 18 号，法定代表人张建农，注册资本 100 万元。经营范围：房屋拆迁。

本所律师认为：该地块目前为集体土地，大丰区高新技术区管理委员会已出具相应书面承诺，在搬迁结束依法取得征用土地批文后，按照法定程序办理土地挂牌出让手续，并将进一步披露该项目的进展情况，本期债券募集资金投资项目符合地区发展规划。

（五）鑫港家园、凤翔嘉园棚改安置住房项目

1、项目概况

鑫港家园、凤翔嘉园棚改安置住房项目，拟全部采用产权调换方式安置，共建设安置房 1396 套，拟使用本期棚改专项债 2.4 亿元。其中鑫港嘉园项目，拆迁建筑面积 104255 平方米、腾空土地面积 390 亩、安置房占地面积 66 亩、安置房总建筑面积 7.8 万平方米、新建安置房 654 套，总投资 3.99 亿元，拟使用棚改专项债 1.6 亿元；凤翔嘉园项目拆迁建筑面积 86264 平方米、整理土地面积 270 亩、安置房占地面积 72 亩、安置房总建筑面积 8.7 万平方米，拟新建安置房 742 套，总投资 4.42 亿元，拟使用棚改专项债 0.8 亿元。

2、项目批复文件

2018 年 5 月 18 日，盐城市亭湖区发展和改革委员会《关于同意棚户区改造集中安置小区项目建议书的批复》（亭发改审[2018]118 号），同意盐城海瀛实业投资有限公司新建棚户区改造集中安置小区。

2018 年 6 月 27 日，盐城市亭湖区发展和改革委员会《关于同意棚户区改造集中安置小区二期工程项目建议书的批复》（亭发改审[2018]138 号），同意盐城海瀛实业投资有限公司新建棚户区改造集中安置小区二期工程。

2018 年 6 月 8 日，盐城市亭湖区人民代表大会常务委员会《关于批准将环保科技城棚户区改造项目增补纳入我区 2018 年国民经济和社会发展计划的批复》，同意将环保科技城棚户区改造项目纳入亭湖区 2018 年国民经济和社会发展计划。

2018 年 6 月 29 日，盐城市规划局亭湖分局分别作出《关于环科城境内生态大道西、支一路北侧地块的规划情况说明》、《关于环科城境内经六路东、镇北路北侧地块的规划情况说明》，确认环保科技城棚户区改造项目规划用途为居住用地，以出让方式取得国有土地使用权，无须核发建设项目选址意见书。

该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：201832090200000137。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的鑫港家园、凤翔嘉园棚改安置住房项目已取得相关批复文件，项目符合地区发展规划。

3、项目业主

鑫港家园、凤翔嘉园棚改安置住房项目均由盐城海瀛实业投资有限公司负责实施，该企业系国有独资公司，统一社会信用代码为 91320900598565179K，住所盐城市亭湖区环保大道 9 号绿巢大厦二层，法定代表人张曙光，注册资本 350000 万元。经营范围：实业投资；市政基础设施投资经营；土地开发经营；环境污染防治专用设备研发、制造；酒店管理；企业财务管理；环保工程施工；信息咨询（国家有专项规定的项目除外）；物业管理服务；依法经营和管理政府授权的国有资产和国有股权；政府授权的其他资产管理业务（国家有专项规定的项目除外）（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）。

经核查,江苏省住房和城乡建设厅行政审批办公室于 2018 年 8 月 30 日发布《关于 2018 年江苏省房地产开发企业资质第二十一批审查意见的公示》(苏建审批公示(2018)开发第 21 批),核准该公司为房地产开发企业暂定贰级资质。

本所律师认为:盐城海瀛实业投资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人,在其依法取得房地产开发企业资质证书后,具备实施该项目的主体资格。

三、本期债券项目收益与融资平衡情况

江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)盐城分所就本期债券发行所出具的《2018 年盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》(苏亚盐咨[2018]87 号),该《评价报告》结论意见认为:2018 年盐城市棚户区改造专项债券对应项目未来土地出让收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出,并有较可靠的保障倍数,可以实现项目收益与融资平衡。具体情况如下表所示:

表 1: 6 亿债券自融资之日起五年存续期应还本付息情况

单位: 亿元

项目名称	年度	期初本金 金额	本期新增 本金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2018 年盐城市棚户区改造项目	2018		6.00		6.00		
	2019	6.00			6.00	0.24	0.24
	2020	6.00			6.00	0.24	0.24
	2021	6.00			6.00	0.24	0.24
	2022	6.00			6.00	0.24	0.24
	2023	6.00		6.00		0.24	6.24
	合计		6.00	6.00		1.20	7.20

表 2: 其他 15.5 亿元融资自融资之日起五年存续期应还本付息情况

单位: 亿元

项目名称	年度	期初本金 金额	本期新增 本金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2018 年盐城市棚户区改造项目	2018		15.50		15.50		
	2019	15.50			15.50	1.01	1.01
	2020	15.50			15.50	1.01	1.01
	2021	15.50			15.50	1.01	1.01
	2022	15.50			15.50	1.01	1.01
	2023	15.50		15.50		1.00	16.50
	合计		15.50	15.50		5.04	20.54

表 3：土地出让产生的预期收益

单位：亿元

项目	预计土地出让收益	政府收益及政策性基金	预计土地出让净收入
大丰区湿地公园北侧棚改货币化安置项目	2.01	0.20	1.81
张庄街道棚改安置住房项目	8.82	0.88	7.94
雨露花园棚改安置住房项目	15.47	1.55	13.92
新河家园棚改安置住房项目	8.60	0.86	7.74
鑫港家园棚改安置住房项目	5.34	0.53	4.81
凤翔嘉园棚改安置住房项目	3.99	0.40	3.59
合计	44.23	4.42	39.81

表 4：预期土地出让收益对本息覆盖倍数情况

单位：亿元

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
大丰区湿地公园北侧棚改货币化安置项目	0.27	1.81	0.20	0.24	7.54
张庄棚改	4.72	7.94	1.80	4.68	1.70

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
安置住房项目					
雨露花园棚改 安置住房项目	10.35	13.92	0.80	10.23	1.36
新河家园项目棚改 安置住房项目	5.42	7.74	0.80	5.47	1.41
鑫港家园棚改 安置住房项目	3.99	4.81	1.60	3.91	1.23
凤翔嘉园棚改 安置住房项目	4.42	3.59	0.80	3.21	1.12
合计	29.17	39.81	6.0	27.74	1.44

本所律师认为：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所就本期债券发行所出具的《2018 年盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》（苏亚盐咨[2018]87 号）的内容已包含本期债券发行所涉及的项目收益与融资自求平衡专项评价。根据《评价报告》意见，本期债券盐城市本级项目偿债资金来源于土地出让收入，并有一定的保障倍数，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、中介服务机构

（一）律师事务所资质

本所受托对本期债券对应项目及其资金来源、资金投入的合法、合规性进行分析，并出具《法律意见书》。本所系经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有江苏省司法厅 2016 年 9 月 23 日颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 313200007290190487），且 2017 年度考核合格。

本所指派的陈军律师、张璠律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且两名律师执业证均通过 2017 年检。

（二）会计师事务所资质

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所受委托作为本期债券的审计机构，其持有盐城市工商行政管理局城南分局于 2017 年 12 月 1 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 913209020893564595），江苏省财政厅于 2013 年 12 月 9 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（证书序号：NO.504521）。

本所律师认为：盐城市财政局为本次专项债券项目聘请的律师事务所、会计师事务所是依法成立并合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质。

五、本期债券的风险因素

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

(三) 偿付风险

本期债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

(四) 评级变动风险

由发行人确定的评级机构对本期债券信用等级进行评级，在本期债券存续期间，若出现宏观经济的剧烈波动，导致盐城市经济增长速度放缓，政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除发行人资信情况出现变化，本期债券的信用等级发生调整，从而为本期债券投资者带来一定的风险。

(五) 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、本期拟发行的棚改专项债券盐城市本级项目符合本地区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划。

2、本期拟发行的棚改专项债券盐城市本级项目存在棚户区改造方面的资金需求。

3、本期棚改专项债券盐城市本级项目符合《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）、《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）中，关于“市县级政府确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府，专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行”的相关要求。

4、为本期债券盐城市本级项目发行提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

5、本期债券盐城市本级项目偿债资金来源将是土地出让收入，且项目收益具有一定的保障倍数，符合《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）的相关规定，可以实现项目收益与融资自求平衡。

综上所述，本所律师认为：盐城市本级项目列入本期债券发行不存在法律障碍。

本《法律意见书》自本所盖章并经承办律师签字后生效；本《法律意见书》一式五份，均为正本；本所留存一份，其余四份为本次债券发行申报之目的使用。

【本页系 2018 年江苏省棚户区改造专项债券之盐城市本级项目《法律意见书》的签署页】

江苏一正律师事务所



负责人：赵铁桥

承办律师：

陈军

承办律师：

张謇

2018 年 8 月 31 日

律师事務所执业许可证

统一社会信用代码:313200007290190487

江苏一正

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:

江苏省司法厅

发证日期:

2016

5年 09月 23日

执业机构 江苏一正律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209200310523946

法律职业资格
或律师资格证号

B20023200000621

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009 年 12 月 14 日



持证人 陈军

性 别 男

身份证号 320802197308072012

律师年度考核备案

考核年度 2012.6-2013.5
江苏省司法厅

考核结果

2012年度考核称职
江苏省司法厅
2013.6-2014.5

备案机关

2013年度考核称职
江苏省司法厅
2014.6-2015.5

律师年度考核备案

2017年度考核称职
考核年度 江苏省司法厅
2018.6-2019.5

考核结果

备案机关

备案日期

执业机构 江苏一正律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209201511858992

法律职业资格
或律师资格证号

A20123209021986

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2015 年 06 月 26 日



持证人 张瑶

性别 女

身份证号 320902198912060026

律师年度考核备案

考核年度	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
考核结果	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	



江苏鑫鼎律师事务所

JIANGSU XINNAI LAW FIRM

关于响水县
2018 年棚户区改造专项债券项目之

法律意见书

苏鑫律证字 2018 第 08311 号

中国·盐城

目 录

第一部分 引言.....1

一、律师声明事项.....1

二、释义.....3

第二部分 正文.....4

一、本次棚改专债项目的实施单位.....4

二、募集资金用途.....4

三、本次棚改专债项目的合规性.....5

四、预期偿债资金来源.....5

五、本次棚改专债项目的中介机构.....6

1. 会计师事务所.....6

2. 律师事务所.....6

六、本次棚改专债项目的法律风险评价.....6

第三部分 结论意见7

江苏鑫鼎律师事务所
关于响水县 2018 年棚户区改造专项债券项目之
法律意见书

苏鑫律证字 2018 第 08311 号

致：响水县财政局

江苏鑫鼎律师事务所接受响水县财政局的委托，为“响水县 2018 年棚户区改造专项债券项目”提供专项法律服务。本所律师根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》、江苏省财政厅和江苏省住房和城乡建设厅《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》等有关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、律师声明事项

1、本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中华人民共和国（以下简称“中国”，为本法律意见书之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区）现行的法律、行政法规、部门规章、规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、申请人及其他中介服务机构已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必须的全部有关事实材料、副本材料或者口头证言，且保证所提供材料的真实性、完整性和准确性，无重大遗漏及误导性陈述，所提供的复印件与原件具有一致性。

3、本所律师仅就本次棚改专债项目所涉及到的法律问题发表意见。在本法

律意见书中如涉及专项评价报告、信用评级、项目融资与收益平衡方案等内容，均为对申请人制作申请报告及有关中介机构出具之专业报告中列载之数据、结论的严格引述。该等引述并不构成本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

4、出具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，本所及本所律师只能依赖于申请人的口头陈述与承诺，以及有关政府职能部门的公示或其他证明文件。

5、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，对本次棚改专债项目的合法、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、误导性陈述及重大遗漏。

6、本所律师同意本法律意见书作为本次棚改专债项目所必备的法律文件，并随同其他材料一同向江苏省财政厅进行报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。但本法律意见书仅供本次棚改专债项目之目的使用，未经本所书面同意，任何人不得为任何其他目的而依赖、使用或引用本法律意见书。

二、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏鑫鼎律师事务所
申请人	指	响水县财政局
苏亚金诚	指	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次棚改专债项目	指	响水县 2018 年棚户区改造专项债券项目
《申请报告》	指	响水县 2018 年棚户区改造专项债券发行申请报告
棚改项目	指	“港城城北老城区改造工程”
《管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
苏财债[2018]29 号文	指	《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》
苏财债[2018]42 号文	指	江苏省财政厅和江苏省住房和城乡建设厅《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》
元	指	人民币元

第二部分 正文

一、本次棚改专债项目的实施单位

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专债项目的实施单位为响水县住房和城乡建设局，该局现持有响水县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，基本信息如下：

统一社会信用代码：11320921014369888 L

机构名称：响水县住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：江苏省盐城市响水县城双园路 154 号

负责人：朱国强

主要职责：贯彻落实国家、省、市有关住房保障、城乡规划和建设的方针、政策及法律法规；承担规范全县城乡规划建设管理的责任；承担建立和完善全县住房保障体系的责任；指导全县城镇土地综合开发利用工作；指导全县并管理县城范围内城市综合开发、旧城改造和城市房屋征收拆迁工作；组织拟订县城开发改造发展规划，编制县城综合开发实施序列计划，并监督实施；承担规范和指导全县村镇建设的责任；承担推进城乡建设科技进步、城镇减排、建筑节能的责任等。

经核查，响水县住房和城乡建设局系响水县人民政府设立的机关法人，具有城市建设和管理职责，具备从事城市基础实施配套改造、管理服务和管理棚户区改造项目的主体资格，符合《管理办法》相关之规定。

二、募集资金用途

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专债项目募集资金全部用于棚户区改造项目，棚改项目基本情况如下：

项目名称	港城城北老城区改造工程
------	-------------

坐落地区	响水县渤海大街南、金港大街东侧
项目概况	共征收 450 户、腾空土地面积 480,669.07 平方米
实施方案	货币化安置 120 户，新建安置楼安置房 330 户，在灌江绿洲安置小区建设项目安置 868 套、103987 平方米，计划于 2018 年 09 月开工，2020 年 09 月底基本建成
总投资额及计划	总投资 6.05 亿元，按进度投入
本次棚改专债募集资金	募集资金 3 亿元
债券期限	债券期限 5 年期

经核查，本所律师认为，本次棚改专债项目的募集资金用途符合《管理办法》、苏财债[2018]29 号文、苏财债[2018]42 号文的规定。

三、本次棚改专债项目的合规性

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专债项目于 2018 年 08 月 29 日经江苏省住房和城乡建设厅确认，响水县 2018 年棚改项目已纳入江苏省 2018 年棚改专项债。

经核查，本所律师认为，本次棚改专债项目已纳入 2018 年国家和江苏省人民政府棚户区改造计划项目，所募集资金可用于棚改项目。

四、预期偿债资金来源

根据申请人《申请报告》披露，本次棚改专债项目的偿债资金由项目对应的土地使用权出让收入偿还，并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入。

根据苏亚金诚苏亚盐咨[2018]83 号《专项评价报告》，在本次棚改专债项目实施单位对项目收益预测及其所依据各项假设前提下，本次棚改专债项目预计项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.11，项目收益可以覆盖融资成本。

经核查，本所律师认为，本次棚改专债项目有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当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，符合《管理办法》第六条之规定。

五、本次棚改专债项目的中介机构

1. 会计师事务所

本次棚改专债项目的《专项评价报告》由苏亚金诚出具，经核查：

(1)苏亚金诚持有南京市工商行政管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320000085046285W）。

(2)苏亚金诚持有江苏省财政厅核发的编号为“32000026”的《会计师事务所执业证书》。

(3)苏亚金诚持有中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会核发的证书号为“42”的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

2. 律师事务所

本次棚改专债项目的法律意见书由江苏鑫鼎律师事务所出具，经核查：

(1)江苏鑫鼎律师事务所持有江苏省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31320000576684265X）；

(2)江苏鑫鼎律师事务所出具的法律意见书由两名执业律师及律师事务所负责人签署。其中签字律师王文兵持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209200310205550），签字律师赵葛刘持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209201010736127）。

本所律师认为，本次棚改专项债券项目的中介机构系依法成立、合法存续，具有出具专业文件的资质。

六、本次棚改专债项目的法律风险评价

1、征收土地的风险

棚户区改造项目涉及征收土地、拆迁补偿，征收土地的进程直接影响土地出让是否能够按照预期计划实施，故征收土地进程的不确定性，会影响项目的收益。

2、项目收益风险

2017 年以来，国家房地产调控政策密集出台，房地产价格的波动将影响项目收益和融资自求平衡。

3、利率波动风险

2018 年，我国供给侧结构性改革正在继续纵深推进中，国家经济政策调整以及国际贸易争端等国际经济环境因素对我国债券资本市场利率造成的波动，可能影响到收益和融资自求平衡。

第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：响水县住房和城乡建设局具有实施棚户区改造的主体资格；本次棚改专债项目可实现项目收益和融资自求平衡。

（以下无正文，换签署页）

（此页无正文，为《江苏鑫鼎律师事务所关于响水县 2018 年棚户区改造专项债券项目之法律意见书》的签署页）



负责人：

迟先荣

经办律师：

王义兵

经办律师：

赵万利

2018 年 08 月 31 日

地址：江苏省盐城市府西路华邦国际西厦 13A-B1 区，邮编：224005
电话：0515-88963551
传真：0515-88209252
电子信箱：719490378@qq.com

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000576684265X



江苏鑫鑫

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:

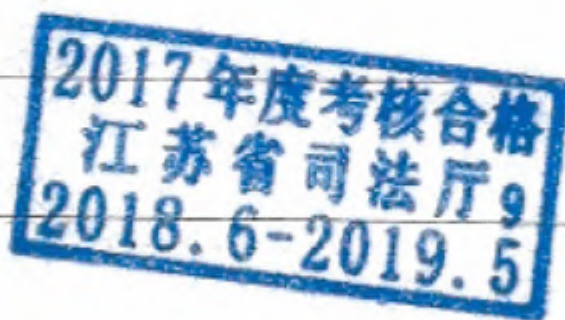
2016 年 12 月 28 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	2015.6-2016.5
考核机关	2016.6-2017.5
考核日期	



考核年度	
考核结果	
考核机关	2017年度考核合格 江苏省司法厅
考核日期	2018.6-2019.5



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209200310205550

法律职业资格
或律师资格证号

10200175021202

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 05 月 30 日



持证人 王文兵

性别 男

身份证号 320924197507207913

律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209201010736127

法律职业资格
或律师资格证号

A20083209033221

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2011 年 07 月 13 日



持证人 赵葛刘

性 别 男

身份证号 320911198002124939



江苏鑫鼎律师事务所

JIANGSU XINNAI LAW FIRM

**关于滨海县
2018 年棚户区改造专项债券项目之**

法律意见书

苏鑫律证字 2018 第 08312 号

中国·盐城

目 录

第一部分 引言	1
一、律师声明事项	1
二、释义	3
第二部分 正文	4
一、本次棚改专债项目的实施单位	4
二、募集资金用途	4
三、本次棚改专债项目的合规性	5
四、预期偿债资金来源	5
五、本次棚改专债项目的中介机构	6
1. 会计师事务所	6
2. 律师事务所	6
六、本次棚改专债项目的法律风险评价	6
第三部分 结论意见	7

江苏鑫鼎律师事务所
关于滨海县 2018 年棚户区改造专项债券项目之
法律意见书

苏鑫律证字 2018 第 08312 号

致：滨海县财政局

江苏鑫鼎律师事务所接受滨海县财政局的委托，为“滨海县 2018 年棚户区改造专项债券项目”提供专项法律服务。本所律师根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》、江苏省财政厅和江苏省住房和城乡建设厅《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》等有关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、律师声明事项

1、本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中华人民共和国（以下简称“中国”，为本法律意见书之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区）现行的法律、行政法规、部门规章、规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、申请人及其他中介服务机构已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必须的全部有关事实材料、副本材料或者口头证言，且保证所提供材料的真实性、完整性和准确性，无重大遗漏及误导性陈述，所提供的复印件与原件具有一致性。

3、本所律师仅就本次棚改专债项目所涉及到的法律问题发表意见。在本法

律意见书中如涉及专项评价报告、信用评级、项目融资与收益平衡方案等内容，均为对申请人制作申请报告及有关中介机构出具之专业报告中刊载之数据、结论的严格引述。该等引述并不构成本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

4、出具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，本所及本所律师只能依赖于申请人的口头陈述与承诺，以及有关政府职能部门的公示或其他证明文件。

5、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，对本次棚改专债项目的合法、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、误导性陈述及重大遗漏。

6、本所律师同意本法律意见书作为本次棚改专债项目所必备的法律文件，并随同其他材料一同向江苏省财政厅进行报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。但本法律意见书仅供本次棚改专债项目之目的使用，未经本所书面同意，任何人不得为任何其他目的而依赖、使用或引用本法律意见书。

二、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏鑫鼎律师事务所
申请人	指	滨海县财政局
苏亚金诚	指	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次棚改专债项目	指	滨海县 2018 年棚户区改造专项债券项目
《申请报告》	指	滨海县 2018 年棚户区改造专项债券发行申请报告
棚改项目/滨海县 2018 年棚改项目	指	“县城区棚户区改造安居工程”
《管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
苏财债[2018]29 号文	指	《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》
苏财债[2018]42 号文	指	江苏省财政厅和江苏省住房和城乡建设厅《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》
元	指	人民币元

第二部分 正文

一、本次棚改专债项目的实施单位

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专债项目的实施单位为滨海县住房和城乡建设局，该局现持有滨海县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，基本信息如下：

统一社会信用代码：113209220143740384

机构名称：滨海县住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：江苏省盐城市滨海县东坎镇迎宾大道

负责人：李章保

主要职责：贯彻落实国家、省、市有关住房保障、城乡规划和建设的方针、政策及法律法规；承担规范全县城乡规划建设管理的责任；承担建立和完善全县住房保障体系的责任；指导全县城镇土地综合开发利用工作；指导全县并管理县城范围内城市综合开发、旧城改造和城市房屋征收拆迁工作；组织拟订县城开发改造发展规划，编制县城综合开发实施序列计划，并监督实施；承担规范和指导全县村镇建设的责任；承担推进城乡建设科技进步、城镇减排、建筑节能的责任等。

经核查，滨海县住房和城乡建设局系滨海县人民政府设立的机关法人，具有城市建设和管理职责，具备从事城市基础实施配套改造、管理服务和管理棚户区改造项目的主体资格，符合《管理办法》相关之规定。

二、募集资金用途

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专债项目募集资金全部用于棚户区改造项目，棚改项目基本情况如下：

项目名称	县城区棚户区改造安居工程
------	--------------

项目概况	共拆迁 3585 户、房屋面积 389000 平方米	
实施方案	采用新建安置楼安置，建设安置房 3683 套，计 66 万平方米，计划于 2018 年 1 月份开工、2019 年 12 月底建成	货币化安置 210 户，计划总投资 1.4 亿元
计划投资额	23.26 亿元	1.4 亿元
计划总投资额	24.66 亿元	
本次棚改专债募集资金	3 亿元	
债券期限	5 年期	

经核查，本所律师认为，本次棚改专债项目的募集资金用途符合《管理办法》、苏财债[2018]29 号文、苏财债[2018]42 号文的规定。

三、本次棚改专债项目的合规性

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专债项目于 2018 年 08 月 27 日经江苏省住房和城乡建设厅确认，滨海县 2018 年棚改项目已纳入江苏省 2018 年棚改专项债。

经核查，本所律师认为，本次棚改专债项目已纳入 2018 年国家和江苏省人民政府棚户区改造计划项目，所募集资金可用于棚改项目。

四、预期偿债资金来源

根据申请人《申请报告》披露，本次棚改专债项目的偿债资金由项目对应的土地使用权出让收入偿还，并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入。

根据苏亚金诚[2018]85 号《专项评价报告》，在本次棚改专债项目实施单

位对项目收益预测及其所依据各项假设前提下,本次棚改专债项目预计项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27,项目收益可以覆盖融资成本。

经核查,本所律师认为,本次棚改专债项目有稳定的预期偿债资金来源,对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当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,符合《管理办法》第六条之规定。

五、本次棚改专债项目的中介机构

1. 会计师事务所

本次棚改专债项目的《专项评价报告》由苏亚金诚出具,经核查:

(1)苏亚金诚持有南京市工商行政管理局颁发的《营业执照》(统一社会信用代码:91320000085046285W)。

(2)苏亚金诚持有江苏省财政厅核发的编号为“32000026”的《会计师事务所执业证书》。

(3)苏亚金诚持有中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会核发的证书号为“42”的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

2. 律师事务所

本次棚改专债项目的法律意见书由江苏鑫鼎律师事务所出具,经核查:

(1)江苏鑫鼎律师事务所持有江苏省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码为 31320000576684265X)。

(2)江苏鑫鼎律师事务所出具的法律意见书由两名执业律师及律师事务所负责人签署。其中签字律师王文兵持有江苏省司法厅颁发的《律师证》(执业证号:13209200310205550),签字律师赵葛刘持有江苏省司法厅颁发的《律师证》(执业证号:13209201010736127)。

本所律师认为,本次棚改专项债券项目的中介机构系依法成立、合法存续,具有出具专业文件的资质。

六、本次棚改专债项目的法律风险评价

1、征收土地的风险

棚户区改造项目涉及征收土地、拆迁补偿，征收土地的进程直接影响土地出让是否能够按照预期计划实施，故征收土地进程的不确定性，会影响项目的收益。

2、项目收益风险

2017年以来，国家房地产调控政策密集出台，房地产价格的波动将影响项目收益和融资自求平衡。

3、利率波动风险

2018年，我国供给侧结构性改革正在继续纵深推进中，国家经济政策调整以及国际贸易争端等国际经济环境因素对我国债券资本市场利率造成的波动，可能影响到收益和融资自求平衡。

第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：滨海县住房和城乡建设局具有实施棚户区改造的主体资格；本次棚改专债项目可实现项目收益和融资自求平衡。

（以下无正文，换签署页）

（此页无正文，为《江苏鑫鼎律师事务所关于滨海县 2018 年棚户区改造专项债券项目之法律意见书》的签署页）



负责人：_____

迟先荣

经办律师：_____

王文东

经办律师：_____

赵莉莉

2018 年 08 月 31 日

地址：江苏省盐城市府西路华邦国际西厦 13A-B1 区，邮编：224005

电话：0515-88963551

传真：0515-88209252

电子信箱：719490378@qq.com

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码: 31320000576684265X

江苏鑫鼎

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:

江苏省司法厅

发证日期:

2016 年 12 月 28 日



律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	2015.6-2016.5
考核机关	2016.6-2017.5
考核日期	



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209200310205550

法律职业资格
或律师资格证号

10200175021202

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 05 月 30 日



持证人 王文兵

性 别 男

身份证号 320924197507207913

律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209201010736127

法律职业资格
或律师资格证号

A20083209033221

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2011 年 07 月 13 日



持证人 赵葛刘

性 别 男

身份证号 320911198002124939



江苏鑫鼎律师事务所

JIANGSU XINNAI LAW FIRM

关于阜宁县
2018 年棚户区改造专项债券项目之

法律意见书

苏鑫律证字 2018 第 0830 号

中国·盐城

目 录

第一部分 引言	1
一、律师声明事项	1
二、释义	3
第二部分 正文	4
一、本次棚改专债项目的实施单位	4
二、募集资金用途	4
三、本次棚改专债项目的合规性	5
四、预期偿债资金来源	6
五、本次棚改专债项目的中介机构	6
1. 会计师事务所	6
2. 律师事务所	6
六、本次棚改专债项目的法律风险评价	7
第三部分 结论意见	7

江苏鑫鼎律师事务所
关于阜宁县 2018 年棚户区改造专项债券项目之
法律意见书

苏鑫律证字 2018 第 0830 号

致：阜宁县财政局

江苏鑫鼎律师事务所接受阜宁县财政局的委托，为“阜宁县 2018 年棚户区改造专项债券项目”提供专项法律服务。本所律师根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》、江苏省财政厅和江苏省住房和城乡建设厅《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》等有关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、律师声明事项

1、本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中华人民共和国（以下简称“中国”，为本法律意见书之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区）现行的法律、行政法规、部门规章、规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、申请人及其他中介服务机构已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必须的全部有关事实材料、副本材料或者口头证言，且保证所提供材料的真实性、完整性和准确性，无重大遗漏及误导性陈述，所提供的复印件与原件具有一致性。

3、本所律师仅就本次棚改专债项目所涉及到的法律问题发表意见。在本法

律意见书中如涉及专项评价报告、信用评级、项目融资与收益平衡方案等内容，均为对申请人制作申请报告及有关中介机构出具之专业报告中刊载之数据、结论的严格引述。该等引述并不构成本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

4、出具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，本所及本所律师只能依赖于申请人的口头陈述与承诺以及有关政府职能部门的公示或其他证明文件。

5、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，对本次棚改专债项目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、误导性陈述及重大遗漏。

6、本所律师同意本法律意见书作为本次棚改专债项目所必备的法律文件，并随同其他材料一同向江苏省财政厅进行报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。但本法律意见书仅供本次棚改专债项目目的使用，未经本所书面同意，任何人不得为任何其他目的而依赖、使用或引用本法律意见书。

二、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏鑫鼎律师事务所
申请人	指	阜宁县财政局
苏亚金诚	指	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次棚改专债项目	指	阜宁县 2018 年棚户区改造专项债券项目
《申请报告》	指	阜宁县 2018 年棚户区改造专项债券发行申请报告
棚改项目	指	“阜宁县湖畔景苑安置住房项目（新东城东改造）”、“阜宁县阜宁中心北侧项目”
《管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
苏财债[2018]29 号文	指	《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》
苏财债[2018]42 号文	指	江苏省财政厅和江苏省住房和城乡建设厅《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》
元	指	人民币元

第二部分 正文

一、本次棚改专债项目的实施单位

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专债项目的实施单位为阜宁县住房和城乡建设局，该局现持有阜宁县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，基本信息如下：

统一社会信用代码：11320923014379066K

机构名称：阜宁县住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：阜宁县阜城街道城河北路1号

负责人：陈鸣永

主要职责：贯彻落实国家、省、市有关住房保障、城乡规划和建设的方针、政策及法律法规；承担规范全县城乡规划建设管理的责任；承担建立和完善全县住房保障体系的责任；指导全县城镇土地综合开发利用工作；指导全县并管理县城范围内城市综合开发、旧城改造和城市房屋征收拆迁工作；组织拟订县城开发改造发展规划，编制县城综合开发实施序列计划，并监督实施；承担规范和指导全县村镇建设的责任；承担推进城乡建设科技进步、城镇减排、建筑节能的责任等。

经核查，阜宁县住房和城乡建设局系阜宁县人民政府设立的机关法人，具有城市建设和管理职责，具备从事城市基础实施配套改造、管理服务和棚户区改造项目的主体资格，符合《管理办法》相关之规定。

二、募集资金用途

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专债项目募集资金全部用于棚户区改造项目，棚改项目基本情况如下：

（一）阜宁县湖畔景苑安置住房项目（新东城东改造）

项目名称	阜宁县湖畔景苑安置住房项目（新东城东改造）
坐落地区	阜城县北京路南、阜益路东
项目概况	共征收 483 户、房屋面积 57960 m ²
实施方案	拟采用新建安置楼安置，在湖畔景苑小区一期项目安置 580 套，计 69600 m ² ，计划于 2018 年 09 月开工，2020 年 9 月底建成。
总投资额及计划	总投资 3.72 亿元，按进度投入

（二）阜宁中心北侧货币安置项目

项目名称	阜宁中心北侧项目
坐落地区	阜城街道和平居委会
项目概况	共征收 322 户、房屋面积 38640 m ²
实施方案	拟采用货币化安置，在安置房超市中选购阜宁中心小区商品房 415 套，计 54120 m ² 进行安置。
总投资额及计划	拟总投资 3 亿元，按进度投入

上述两项棚改项目，拟投资总额合计为 6.72 亿元，本次棚改专债项目募集资金为 5 亿元，债券期限 5 年期。

经核查，本所律师认为，本次棚改专债项目的募集资金用途符合《管理办法》、苏财债[2018]29 号文、苏财债[2018]42 号文的规定。

三、本次棚改专债项目的合规性

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专债项目于 2018 年 08 月 24 日经江苏省住房和城乡建设厅确认，“阜宁县湖畔景苑安置住房项目（新东城东改造）”、“阜宁中心北侧征收项目”棚改项目已纳入江苏省 2018 年棚改专项债。

经核查，本所律师认为，本次棚改专债项目已纳入 2018 年国家和江苏省人民政府棚户区改造计划项目，所募集资金可用于棚改项目。

四、预期偿债资金来源

根据申请人《申请报告》披露，本次棚改专债项目的偿债资金由项目对应的土地使用权出让收入偿还，并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入。

根据苏亚金诚苏亚盐咨[2018]82 号《专项评价报告》，在本次棚改专债项目实施单位对项目收益预测及其所依据各项假设前提下，本次棚改专债项目预计项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.56，项目收益可以覆盖融资成本。

经核查，本所律师认为，本次棚改专债项目有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当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，符合《管理办法》第六条之规定。

五、本次棚改专债项目的中介机构

1. 会计师事务所

本次棚改专债项目的《专项评价报告》由苏亚金诚出具，经核查：

(1)苏亚金诚持有南京市工商行政管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320000085046285W）。

(2)苏亚金诚持有江苏省财政厅核发的编号为“32000026”的《会计师事务所执业证书》。

(3)苏亚金诚持有中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会核发的证书号为“42”的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

2. 律师事务所

本次棚改专债项目的法律意见书由江苏鑫鼎律师事务所出具，经核查：

(1)江苏鑫鼎律师事务所持有江苏省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》

（统一社会信用代码为 31320000576684265X）；

（2）江苏鑫鼎律师事务所出具的法律意见书由两名执业律师及律师事务所负责人签署。其中签字律师王文兵持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209200310205550），签字律师赵葛刘持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209201010736127）。

本所律师认为，本次棚改专项债券项目的中介机构系依法成立、合法存续，具有出具专业文件的资质。

六、本次棚改专债项目的法律风险评价

1、征收土地的风险

棚户区改造项目涉及征收土地、拆迁补偿，征收土地的进程直接影响土地出让是否能够按照预期计划实施，故征收土地进程的不确定性，会影响项目的收益。

2、项目收益风险

2017 年以来，国家房地产调控政策密集出台，房地产价格的波动将影响项目收益和融资自求平衡。

3、利率波动风险

2018 年，我国供给侧结构性改革正在继续纵深推进中，国家经济政策调整以及国际贸易争端等国际经济环境因素对我国债务资本市场利率造成的波动，可能影响到收益和融资自求平衡。

第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：阜宁县住房和城乡建设局具有实施棚户区改造的主体资格；本次棚改专债项目可实现项目收益和融资自求平衡。

（以下无正文，换签署页）

（此页无正文，为《江苏鑫鼎律师事务所关于阜宁县 2018 年棚户区改造专项债券项目之法律意见书》的签署页）



负责人：

迟先荣

经办律师：

王其

经办律师：

赵万利

2018 年 08 月 30 日

地址：江苏省盐城市府西路华邦国际西厦 13A-B1 区，邮编：224005

电话：0515-88963551

传真：0515-88209252

电子信箱：719490378@qq.com

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000576684265X



江苏鑫鑫

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:



2016

发证日期:

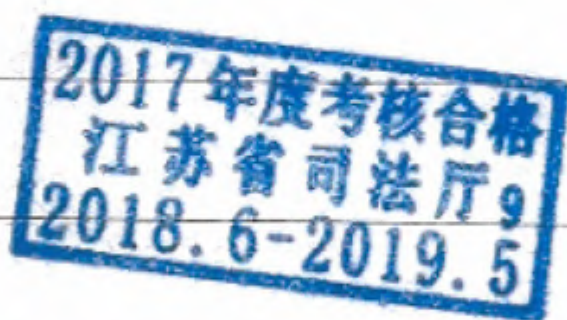
2016 年 12 月 28 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	2015.6-2016.5
考核机关	2016.6-2017.5
考核日期	



考核年度	
考核结果	
考核机关	2017年度考核合格 江苏省司法厅
考核日期	2018.6-2019.5



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209200310205550

法律职业资格
或律师资格证号

10200175021202

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 05 月 30 日



持证人 王文兵

性 别 男

身份证号 320924197507207913

律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2016年度 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209201010736127

法律职业资格
或律师资格证号

A20083209033221

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2011 年 07 月 13 日



持证人 赵葛刘

性 别 男

身份证号 320911198002124939

北京德恒（南京）律师事务所
关于江苏省盐城市射阳县
2018 年棚户区改造项目的
法律意见书



北京德恒律师事务所
DeHeng Law Offices

南京市建邺区河西大街创智路 2 号瑞泰大厦 3 层

电话:025-58993266 传真:025-58993268 邮编:210019

目 录

释 义.....	3
一、募投项目的基本情况.....	5
二、募投项目的管理单位.....	5
三、募投项目的批复情况.....	5
四、募投项目收益和融资的自求平衡.....	6
五、结论意见.....	6

释 义

本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

射阳县 2018 年棚户区改造项目、募投项目	指	江苏省财政厅代表江苏省人民政府发行的棚户区改造专项债券所募集资金中，转射阳县人民政府使用的募集资金所用于的棚户区改造项目。
《管理办法》	指	《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）
《发行工作的通知》	指	《江苏省财政厅、江苏省住房和城乡建设厅<关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知>》（苏财债〔2018〕42 号）
《发行项目的请示》	指	《射阳县人民政府关于报送“双福家园保障房一期工程”纳入 2018 年全省棚改专项债发行项目的请示》（射政发〔2018〕103 号）
《申请报告》	指	《射阳县 2018 年棚户区改造专项债券发行申请报告》（射财预〔2018〕31 号）
《项目概况》	指	《射阳县 2018 年棚户区改造专项债券项目概况》
《评价报告》	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 8 月 29 日出具的“中兴华专审字（2018）第 020295 号”《2018 年江苏省棚户区改造专项债券之射阳县本级项目收益与融资自求平衡评价报告》
委托人	指	射阳县财政局
本所	指	北京德恒（南京）律师事务所
元	指	人民币元

北京德恒（南京）律师事务所
关于江苏省盐城市射阳县 2018 年棚户区改造项目的
法律意见书

致：射阳县财政局

北京德恒（南京）律师事务所接受射阳县财政局的委托，依据《管理办法》、《发行工作的通知》等相关规定，为射阳县 2018 年棚户区改造项目的相关事项出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所及本所律师特作如下声明：

（一）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，并基于对有关事实的了解和对中国现行法律、法规和规则指引的理解发表法律意见。

（二）本所律师承诺，已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对募投项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，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。

（三）本所律师承诺，同意委托人将本法律意见书作为其向江苏省财政厅申报的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

（四）委托人向本所律师保证，其已提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料或复印件均与正本材料或者原件一致。

（五）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、委托人或者其他有关机构出具的证明文件而出具相应意见。

（六）本所律师仅就募投项目所涉及的法律问题进行核查，本法律意见书中涉及评价报告等内容时，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作出任何明示或默示的保证。

（七）本法律意见书仅供委托人向江苏省财政厅申报、为江苏省财政厅代表江苏省人民政府发行棚户区改造专项债券使用，不得用作任何其他用途。

一、募投项目的基本情况

根据《申请报告》及《发行项目的请示》，射阳县 2018 年棚户区改造募投项目为“双福家园保障房一期工程”，项目概况如下：

双福家园保障房一期工程，位于射阳县合德镇四中沟北侧、明光路西侧，计划 2018 年 10 月 5 日前开工，2020 年 2 月 5 日竣工。该项目计划安置 894 户，建筑面积 104256 平方米。共计 9 栋 907 套住房，其中小高层 3 栋 15600 平方米，高层 6 栋 88656 平方米（用于安置理想家园南侧 72 户、朝阳小区东侧 62 户、五中东侧 500 户、磷肥厂地块 155 户、千鹤湖公园南侧一号地块 4 户、小洋河北 70 户、后湾三麦机械厂南侧 31 户）。

二、募投项目的管理单位

根据《申请报告》，射阳县 2018 年棚户区改造项目的管理单位为射阳县住房和城乡建设局。根据射阳县机构编制委员会办公室于 2018 年 8 月 17 日颁发的《统一社会信用代码证书》，射阳县住房和城乡建设局统一社会信用代码为 11320924735734267H，机构性质为机关，负责人为陶晓林，地址位于江苏省盐城市射阳县合德镇人民西路 66 号。

本所律师认为，射阳县住房和城乡建设局系射阳县所属的机关法人，具有城市建设的职责，具有管理棚户区改造项目的主体资格。

三、募投项目的批复情况

根据《发行项目的请示》，射阳县人民政府已将“双福家园保障房一期工程”纳入射阳县棚户区改造项目。

本所律师认为，募投项目已被射阳县人民政府纳入射阳县棚户区改造项目；根据《发行工作的通知》的规定，募投项目尚需取得江苏省住房和城乡建设厅的审核确认。

四、募投项目收益和融资的自求平衡

根据《申请报告》及《项目概况》，募投项目将使用该项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入作为偿债资金来源；募投项目资金总需求为 4.16 亿元，拟使用募集资金 3 亿元，预计融资成本 3.59 亿元，预计项目收益 6.81 亿元，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.90 倍。

《评价报告》显示记载：“经上述测算，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，本次评价的射阳县双福家园棚户区改造项目，在项目收入分别以 2018 年 GDP 增速（9%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期拆迁土地出让收入对应的政府性基金收入及安置房小区商铺、车位销售收入对应的全额上缴财政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。”

本所律师认为，根据《评价报告》意见，募投项目能够满足项目收益与融资的自求平衡。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为，

1、募投项目的实施主体为射阳县住房和城乡建设局；射阳县住房和城乡建设局系射阳县所属的机关法人，具有城市建设的职责，具有棚户区改造项目实施主体资格。

2、募投项目已被射阳县人民政府纳入射阳县棚户区改造项目，根据《发行工作的通知》的规定，尚需取得江苏省住房和城乡建设厅的审核确认。

3、根据《评价报告》意见，射阳县 2018 年棚户区改造项目能够满足项目收益与融资的自求平衡。

本法律意见书正本四份，无副本。

（以下无正文）

（此页无正文，为《北京德恒（南京）律师事务所关于江苏省盐城市射阳县
2018 年棚户区改造项目的法律意见书》之签署页）

北京德恒（南京）律师事务所



经办律师：

唐宁

唐宁

经办律师：

徐永顺

徐永顺

2018 年 8 月 30 日

2018 年东台市棚户区改造专项债券项目

法律 意 见 书

江苏峰路律师事务所



关于 2018 年东台市棚户区改造专项债券项目 之 法律意见书

第一章 前言

致：东台市财政局

一、委托事项

江苏峰路律师事务所（以下简称“本所”）接受东台市财政局的委托，担任东台市 2018 年棚户区改造专项债券发行准备工作（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，就本次棚户区改造专项债券的事宜，出具法律意见书。

本所是经江苏省司法厅批准设立，并合法存续的合伙制律师事务所，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就本项目出具法律意见书。

二、出具本法律意见书的依据

1、东台市财政局《社会统一信用代码证书》其代码为：
11320981014396966G；

2、盐城立信如良会计师事务所作的立信专字【2018】231 号《2018 年东台市棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》；

3、《东台市八林新寓三期棚改项目规划图》；

4、《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》（苏财债【2018】29 号）；

5、《东台市人民政府关于报送八林新寓三期棚改项目纳入 2018 年全省棚改专项债发行项目的请示》（东政发〔2018〕81 号）；

6、《东台市关于申请发行 2018 年棚户区改造专项债券的请示》（东财债〔2018〕19 号）；

7、委托方提供的土地出让计划；

8、其他市场调查收集的有关资料。

三、律师声明事项

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

（一）本法律意见书是基于出具日之前发生或存在的有关事实及中国现行有效的法律、法规和其他规范性文件，以及本所律师对相关事实的了解和对有关法律、法规和其他规范性文件的理解作出的。本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券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、误导性陈述及重大遗漏。

（二）东台市八林新寓三期棚改项目实施单位保证已提供了本所律师认为出具本法律意见书所必须的所有书面、副本及其他材料，东台市八林新寓三期棚改项目实施单位保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

（三）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、法规和相关规定发表法律意见。对于出具本法律

意见书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、发行人或其他有关单位出具的证明文件发表法律意见。

（四）本所律师仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级偿债能力和现金流分析等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、资信评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述。该引述并不意味着本所律师对其真实性做出任何明示或默示的保证，且对于这些内容本所律师并不具备核查和作出判断的合法资格。

（五）本法律意见书所有章节均应被视为一个整体，不可断章取义。

（六）本法律意见书仅供发行人本期债券发行申请之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为发行人发行本次发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第二章 正文

一、项目实施单位的主体资格

东台市保障性住房建设投资有限公司，系国有有限公司，社会统一信用代码为：91320981687832726F，法定代表人：杨秀华，住所地：东台市金海东路1号（国土大厦四楼），经营范围为：政府授权负责市区保障性住房的建设投资、管理，房地产开发、物业服务。（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）。

综上，本所律师认为，东台市保障性住房建设投资有限公司系国有有限公司，经东台市发展与改革委员会批复，具备八林新寓三期棚改项目的主体资格。

二、此次棚户区项目改造基本情况：

东台市八林新寓三期棚改安置房建设项目已纳入 2018 年江苏省政府棚户区改造计划，拟申请纳入 2018 年江苏省棚改专项债发行项目。

该项目位于东台市市区南部，棚户区改造范围东至红枫路，西至海陵路，南至泰东河，北至惠阳路，房屋征收涉及 200 户，征收建筑面积约 30600 平方米。安置房建设计划总投资 1.5 亿元，占地 23565 平方米，容积率 ≤ 2.0 ，绿化率 30%，建筑密度 20.76%，拟首期建设安置房 314 套，建筑面积约 46000 平方米。目前项目已完成立项和建设规划设计工作，正在办理建设用地手续，计划今年 10 月份开工，2020 年竣工。

本项目依据《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》（苏财债【2018】29 号）东台市棚户区改造专项债务限额情况，已取得江苏省财政厅和江苏省住房和城乡建设厅相关批复，本项目总投资额度为 41040 万元，申请棚户区改造债券资金 1 亿元。

综上，本所律师认为，东台市财政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、项目融资

东台市八林新寓三期棚改项目总投资额度为 41040 万元，申请融资 1 亿元。

四、预期偿还资金来源及收益融资平衡

偿还资金由棚户区改造项目对应的土地出让及房屋销售收入偿还，依据盐城立信如良会计师事务所（立信专字【2018】231 号）《2018 年东台市棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》分析，该会计师事务所认为，在东台市住房和城乡建设局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，预期土地收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自平衡。

综上，本所律师认为，本次东台市八林新寓三期棚改项目现金流入收入大于需偿还融资本息合计，充分满足融资还本付息要求。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经江苏省司法厅批准设立，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：31320000MD0064087Q），在 2018 中年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的陈华律师、顾秀梅律师均持有《中华人民共和国律师执业证》。

（二）《专项评价报告》

立信专字【2018】231 号《专项评价报告》系盐城立信如良会计

师事务所出具，该机构属于合法存续的合伙制会计事务所，现持有《营业执照》（统一社会信用代码：91320981550219525P），具有出具审计报告的资质。

上述律师事务所、会计事务所均为依法成立，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，可以作为本项目的申报材料。

第三章 法律风险

一、征地拆迁风险

本案项目涉及土地面积较大，难免因土地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动荡将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

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，进而影响到项目的收益和收支的平衡。

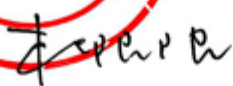
第四章 结论意见

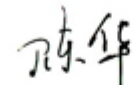
综上所述，本所律师认为，东台市保障性住房建设投资有限公司具备东台市八林新寓三期棚改项目的主体资格；东台市八林新寓三期

棚改项目可实现项目收益和融资的平衡。



江苏峰路律师事务所

主任: 

经办律师: 

经办律师: 

2018年8月27日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31100000000000000000
证号: 23209201610003

江苏峰路

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:

江苏省司法厅

发证日期:

2016 年 01 月 2 日

执业机构 江苏峰路律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209201811048882

法律职业资格
或律师资格证号 A20163212812714



发证机关

发证日期



持证人 顾秀梅

性 别 女

身份证号 321281198911196667

执业机构

江苏峰路律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

13209201810048888

法律职业资格
或律师资格证号

20163209812765

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2018 年 07 月 30 日



持证人

陈华

性 别

男

身份证号

320981197710220037

江苏擎天柱律师事务所
关于扬州市住房保障和房产管理局
在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作
之
法律意见书

编号：（2018）擎天柱非字第 17 号

致：扬州市住房保障和房产管理局

江苏擎天柱律师事务所（以下简称“本所”）是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见书。

本所依据与扬州市财政局签署的《专项法律服务协议》，作为本发行准备事宜的特聘专项法律顾问，就扬州市住房保障和房产管理局、扬州市财政局在发行中的前期准备工作事宜，根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，按照规则指引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法律意见书。

第一部分 律师声明事项

1、本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和相关规定之理解发表法律意见。

2、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、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他申报材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

4、扬州市住房保障和房产管理局向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

5、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件出具本法律意见书。

6、本所律师仅就与发行人本产品发行有关的法律问题发表法律意见，不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所在本法律意见书中对有关审计报告中的某些数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所对该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

7、本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本

所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

8、本法律意见书仅供发行人为发行本产品之目的使用，不得用作任何其他目的。

现本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

第二部分 正文

一、实施棚户区改造项目的主体资质

棚户区改造项目实施主体为扬州市住房保障和房产管理局，扬州市住房保障和房产管理局现持有扬州市质量技术监督局核发的《机关法人证书》，统一社会信用代码为 11321000014407119Y，根据该证书，扬州市住房保障和房产管理局详细信息如下：

统一社会信用代码	11321000014407119Y
名称	扬州市住房保障和房产管理局
单位地址	江苏省扬州市广陵区文昌中路 18 号文昌国际大厦 3 楼
法定代表人	余珽
宗旨和业务范围	贯彻执行国家、省住房保障和房地产业的法律、法规、规章和有关方针、政策，拟订全市住房保障和房产管理的政策和规范性文件。研究编制全市住房保障和房地产业发展规划、住宅建设规划并组织实施。负责全市房地产开发管理，参与市区住宅小区规划；参与拟订市区城市国有土地使用权出让方案和审查房地产开发项目的规划设计方案；负责开发项目建设过程的跟踪管理；负责市区房地产开发企业的资质管理；负责市区商品房的交付使用管理工作；指导住宅新技术的推广应用。
经费来源	财政补助一类
举办单位	扬州市政府

综上所述，本所律师经审查后认为，扬州市住房保障和房产管理局是

扬州市人民政府所属的机关法人，具有城市建设的行政管理职能，具备从事城市基础设施改造，服务管理以及棚户区改造项目主体的资格，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第八条之规定。

二、预期偿债资金来源

在扬州市住房保障和房产管理局、扬州市财政局对本次棚户区改造专项债券发行的收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次棚户区改造专项债券的偿债资金来源为该项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入偿还。在土地使用权实际出让前，本次债券的偿债资金通过扬州市财政预算专项资金予以支付，债券与总投资之间差额由自有资金和其他融资性资金方式投入。

根据扬州税联信会计师事务所出具的《扬州市 2018 年棚户区改造专项债券审核报告》，关于本次债券发行的融资平衡情况已经予以审计并通过。在本次棚户区改造专项债券发行中，经过测算，土地出让收益总额为 359,181.00 万元，棚户区改造专项债券和其他融资性资金还本付息总额为 248,980.00 万元，对融资本息覆盖倍数为 1.44 倍，项目收益可以覆盖融资成本，具有清偿到期债券的能力，满足本次专项债券还本付息的资金要求，本项目为可以实现收益与融资自求平衡的棚户区专项债券。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的扬州市住房保障和房产管理局的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，可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。

三、本次棚户区改造专项债券的使用限制

根据扬州市住房保障和房产管理局所提供的相关文件和资料，本次棚户区改造专项债券应享分配额度内的资金共 10 亿元人民币，债券期限为 5

年期，由扬州市住房保障和房产管理局、扬州市财政局专项使用于本次棚户区改造项目。

根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第八条之规定，本所律师认为，本次棚户区改造专项债券资金将由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由棚改管理机构专项用于棚户区改造项目。

四、棚户区改造项目地块情况

扬州地处江苏省中部，长江与京杭大运河交汇处，是长三角经济圈重要节点城市和重要的商贸港口旅游城市。现辖邗江、广陵、江都 3 个行政区，高邮、仪征 2 个县级市和宝应县。2017 年，市区生产总值 3366.15 亿元，同比增长 18.17%；一般公共预算收入 212.17 亿元，政府性基金收入 162.53 亿元。本次棚户区改造所涉 6 宗地块分布于扬州市广陵区、江都区、景区和生态科技新城，城中村问题凸显，管理无序，严重影响了扬州市的发展规划，给市政治理带来了较大的难题，急需改造。此次棚户区改造专项债券拟发行 10 亿元人民币，所对应的具体项目和地块情况如下：

（一）江都区棚户区改造项目

江都区棚户区改造项目包括滨江新城建乐、镇西片区城中村改造地块和建乐佳苑西区安置房地块，具体情况为：

1、滨江新城建乐、镇西片区城中村改造地块

根据相关文件资料，该棚户区改造专项债券所对应项目地块具体情况如下：

地块名称	滨江新城建乐、镇西片区城中村改造
坐落地区	扬州市江都区
拆迁房屋建筑面积	96000 平方米
腾空土地面积	130000 平方米

拆迁户数	309 户
拆迁人数	865 人
计划拆迁安置费	8.8 亿元
本次债券发行金额	1.6 亿元
发行期限	5 年
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2023 年
项目实施方	扬州市江都区滨江新城管委会

2、建乐佳苑西区安置房地块

根据相关文件资料，该棚户区改造专项债券所对应项目具体情况如下：

地块名称	建乐佳苑西区安置房
坐落地区	扬州市江都区
拆迁房屋建筑面积	97000 平方米
腾空土地面积	75000 平方米
拆迁户数	313 户
拆迁人数	875 人
计划拆迁安置费	8.1 亿元
本次债券发行金额	1.4 亿元
发行期限	5 年
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2023 年
项目实施方	扬州市江都区滨江新城管委会

（二）广陵区棚户区改造项目

根据相关文件资料，该棚户区改造专项债券所对应项目地块具体情况

如下：

地块名称	商贸物流园城中村地块
坐落地区	扬州市广陵区
拆迁房屋建筑面积（平方米）	56000 平方米
拆迁户数	430 户
计划拆迁安置费	48900 万元
本次债券发行金额	3 亿元
发行期限	5 年
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2023 年
项目实施方	扬州市广陵区政府

（三）生态科技新城棚户区改造项目

生态科技新城棚户区改造项目包括杭集镇新生村坝东、马坝、何庄组地块和杭集镇新桥拆迁安置小区二期(暂定名)地块，具体情况为：

1、杭集镇新生村坝东、马坝、何庄组地块

根据相关文件资料，该棚户区改造专项债券所对应项目地块具体情况如下：

地块名称	杭集镇新生村坝东、马坝、何庄组
坐落地区	扬州市生态科技新城
拆迁房屋建筑面积	36000 平方米
腾空土地面积	85915 平方米
拆迁户数	278 户
计划拆迁安置费	1.97 亿元
本次债券发行金额	1.3 亿元
发行期限	5 年

储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2023 年
项目实施方	扬州市生态科技新城管委会

2、杭集镇新桥拆迁安置小区二期(暂定名)

根据相关文件资料，该棚户区改造专项债券所对应项目地块具体情况如下：

地块名称	杭集镇新桥拆迁安置小区二期(暂定名)
坐落地区	扬州市生态科技新城
拆迁房屋建筑面积	15000 平方米
拆迁户数	150 户
拆迁人数	450 人
计划拆迁安置费	9000 万元
本次债券发行金额	7000 万元
发行期限	5 年
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2023 年
项目实施方	扬州市生态科技新城管委会

(四) 蜀冈-瘦西湖景区棚户区改造项目

根据相关文件资料，该棚户区改造专项债券所对应项目地块具体情况如下：

地块名称	平山乡槐子村陆庄组等“城中村”改造
坐落地区	扬州市蜀冈-瘦西湖景区
拆迁房屋建筑面积	70000 平方米
腾空土地面积	270000 平方米

拆迁户数	230 户
计划拆迁安置费	4.4 亿元
本次债券发行金额	2 亿元
发行期限	5 年
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2023 年
项目实施方	扬州市景区管委会

五、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作的《扬州市 2018 年棚户区改造专项债券审核报告》由扬州税联信会计师事务所出具。

扬州税联信会计师事务所现持有扬州市工商行政管理局于 2000 年 01 月 04 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91321002716888930J），扬州税联信会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所，具有出具审计报告的资质。

（二）律师事务所

本《法律意见书》由江苏擎天柱律师事务所出具。江苏擎天柱律师事务所系一家于扬州市注册成立的律师事务所，持有江苏省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31320000608723493C），是具有中国执业资格的律师事务所。

本法律意见书的签字经办律师为周广桂律师与顾奚竹律师，两位律师自执业以来均无违规违纪记录，且已通过 2018 年度律师年检注册。两位律师分别持有执业证号为 132101199410779099 和 13210201511695286 的《中华人民共和国律师执业证》。因此，本所与经办律师具有出具本法律意见书

的资格。

本所律师认为,《扬州市 2018 年棚户区改造专项债券审核报告》及《法律意见书》,符合相关法律、法规的规定。

六、法律风险

本所律师经审查后认为,本项目涉及风险如下:

(一) 征地拆迁风险

本项目涉及土地面积较大,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。

(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和融资的平衡。

第三部分 结论性意见

综上所述，截止本法律意见书出具之日，本所律师认为：

1、本次专项审核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能够合理保障偿还融资本金和利息，可实现融资自求平衡，并实现项目收益；

2、扬州市住房保障和房产管理局是可以实施棚户区改造项目工作的适格主体；

3、本次债券中应享分配额度内的资金将由扬州市住房保障和房产管理局、扬州市财政局专项用于棚户区改造项目。

（以下无正文）

（此页无正文，为《江苏擎天柱律师事务所关于扬州市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签章页）

本法律意见书正本一式五份，无副本，经本所经办律师签字并经本所盖章后生效。

江苏擎天柱律师事务所



中国执业律师：



中国执业律师：



二〇一八年八月二十八日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31320000608723493C



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:



执业机构 江苏擎天柱律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13210199410779099

法律职业资格
或律师资格证号 (24) 2540



发证机关

发证日期



持证人 周广桂

性别 男

身份证号 32100219630427121X

江苏擎天柱律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

13210201511695286

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

A201222020306513

江苏省司法厅

发证机关

2015

05

28

发证日期 年 月 日



顾奚竹

持证人

女

性别

220203198806104560

身份证号

2018 年高邮市棚户区改造项目 法律意见书

(2018) 中望意字第 0011 号

江苏中望律师事务所

2018 年 8 月 17 日



2018 年高邮市棚户区改造项目 法律意见书

(2018) 中望意字第 0011 号

第一章 前言

致:高邮市住房保障和房产管理局

一、委托事项

本所接受高邮市住房保障和房产管理局的委托,就高邮市 2018 年北部片区棚户区改造项目的事宜,出具本法律意见书。

江苏中望律师事务所是经江苏省司法厅批准成立,具有合法执业资格的律师事务所,有资格就中国法律问题出具法律意见。

二、出具本意见书的依据

- 1、高邮市住房保障和房产管理局《社会统一信用代码证书》,社会统一信用代码代码:113210840144283235
- 2、《高邮市城乡总体规划(2014-2030)》
- 3、《高邮市财政局、高邮市 2018 年北部片区棚户区改造专项债券发行申请报告》(邮财债(2018)242 号)

4、高邮市规划局 2018 年 2 月 21 日的“选字第邮开规（选）字第 201809 号”建设项目选址意见书

5、安置小区用地已经通过高邮市国土资源局预审（邮国土资预【2018】年 55 号）

6、本项目安置小区（暂定名：河畔景苑）已经获得高邮市发改委立项批文（邮发改【2018】年 360 号）

7、《中华人民共和国土地管理法》

8、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令【2011】第 590 号）；

9、《扬州市市区集体土地上住宅房屋拆迁货币化补偿实施办法（试行）的通知》（扬府办发【2014】33 号）；

《高邮市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（邮政规【2011】1 号）；

10、《市政府关于切实规范房屋征收（拆迁）补偿行为的意见》（邮政发【2013】117 号）；

11、《关于公布高邮市国有土地上房屋征收与补偿安置费用标准的通知》（邮住房【2011】53 号）；

12、《高邮市国有土地上房屋征收补偿评估技术细则》
其他市场调查收集的有关资料。

三、声明

为本法律意见书的出具, 本所律师特作如下声明:

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。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。

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。

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高邮市住房保障和房产管理局签订的《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。

高邮市住房保障和房产管理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。

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。

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。

本意见书仅供高邮市住房保障和房产管理局本次发行专项债券使用。未经本所书面同意, 不得用作任何其他目的。

基于以上所述, 本所律师出具法律意见如下:

第二章 正文

一、项目实施单位

高邮市住房保障和房产管理局持有高邮市机构编制委员会核发的《社会统一信用代码证书》, 社会统一信用代码: 113210840144283235; 法定代表人张拥军, 局长, 住所地江苏省高邮市高邮市蝶园路 52 号。其主要职责为贯彻执行国家、省、市有关住房保障和房产管理工作的方针、政策和法律、法规, 负责研究全市住房保障的政策、住房保障规划以及 住房保障年度计划的实施; 负责拆迁资质管理、全市拆迁工作的裁决、本市拆迁安置管理工作、对拆迁安置协议签订的监督、对拆迁安置房建设的检查、指导、监督工作等。

据此,本所律师认为,高邮市住房保障和房产管理局是高邮市人民政府所属的机关法人,具有城市房产管理、国有土地上房产征收管理(棚户区改造项目)的主体资格。

二、此次棚户区改造项目基本情况

高邮市是江苏省扬州市下辖的县级市,地处江苏省中部。高邮市 2018 年北部片区棚户区改造项目位于高邮市经济开发区:

1、华山路东侧地块——位于:华山路以东、江苏锦绣前程电子科技有限公司以南、五号河以西、庄台河以北。

2、装饰城北侧地块——位于:珠光路以东、奥林路以南、捍海路以西、兴欣路以北。

3、珠光路西侧地块——位于:关河东路以东、老横泾河以南、珠光路以西、兴欣路以北。

4、汤北路北侧地块——位于:五号河以东、空地以南、屏淮北路以西、汤北路以北。

5、凌波路北侧地块——位于:九园路以东、外环路以南、华山路以西、长江路以北。

6、金桥北路地块——位于:华山路以东、洞庭湖路以南、金桥北路以西、凌波路以北。

(一)安置小区(河畔景苑)——位于:北辰阳光小区以东、雅美居小区以南、珠光路以西、规划道路以北。

(二)、建设规模及内容

本项目共涉及 6 个地块的拆迁,拆迁地块占地面积共

459.37 亩(计 306261.92 平方米),共涉及拆迁户数为 458 户,拆迁房屋建筑面积 70304.60 平方米,均为住宅。本项目安置小区占地面积 30274.44 平方米(计 45.41 亩),可建设用地面积为 23334 平方米,总建筑面积(含地库)90380 平方米,其中:计容建筑面积 65024 平方米(包括住宅面积 63360 平方米、社区办公用房 256 平方米、商业面积 1408 平方米),不计容建筑面积 25356 平方米(包括社区服务用房 1440 平方米、地下机动车库 19640 平方米、地下非机动车 4060 平方米、配电房 216 平方米)。本项目建筑基地面积 3284 平方米,建筑密度为 14.10%,容积率为 2.79%,绿地率为 41.30%,共有地下停车位 572 个,地上停车位 79 个。

项目建筑包含住宅、商业项目及社区服务用房,区域道路条件好,通达度较高,对外交通便利。自然环境优良,人文及视觉景观较好。

该项目已经由江苏省城乡建设厅发函确认该棚改项目纳入国家计划,高邮市人民政府同意该棚户区改造项目的立项。本项目总投资 53888.80 万元,包括建设投资、建设期利息、无需流动资金。建设期利息 1600.00 万元。

据此,本所律师认为,高邮市住房保障和房产管理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、项目融资

高邮市 2018 年北部片区棚户区改造项目总投资 53888.8 万元，发行专项债券 40000 万元。

四、预期偿还资金来源

依据邮景会专审字（2018）第 359 号审计报告，高邮市拟提供三宗地块进行出让，以该土地出让净收益作为还款资金来源（具体见邮景会审字（2018）第 359 号审计报告“高邮市 2018 年北部片区棚户区改造项目专项债券还款方式及还款资金来源”）。出让地块总面积为 181.27 亩（计 120854.13 平方米）。预期土地出让收入为 76138.10 万元，扣除交易费用及专项资金计提 22866.80 万元后，项目预期土地出让净收益为 53271.30 万元（约为土地出让收入的 70%）。

另据江苏省苏辰建设投资顾问有限公司（二〇一八年八月）《高邮市 2018 年北部片区棚户区改造项目可行性研究报告》得知本项目拟用凌波路以北、珠光路以西及凌波路以北、秦邮路以北三块土地的出让收入偿还债券本金和利息，拟出让地块总面积约为 120854.13 平方米（181.27 亩）。上述三宗地块均处于开发区竭力打造的东部新城核心区域，根据高邮市土地市场运行情况，预测土地挂牌价格为 6300.00

元/平方米（420 万元/亩）。

预测土地出让总收入共计 76138.10 万元。通过以上测算，项目建成后预期土地出让收入为 76138.10 万元，

扣除交易费用及专项资金计提 22866.80 万元后，项目预期土地出让净收益为 53271.30 万元（约为土地出让收入的 70%）。本项目融资成本为 1600 万元/年，债券存续期 5 年共计 8000 万元，债券存续期内债券本息累计 48000 万元，项目预期土地出让净收益 53271.30 万元足以对其覆盖。项目预期收益对借款本息的覆盖倍数为 $53271.30 \text{ 万元} / 48000 \text{ 万元} = 1.11$ 倍。详见《借款还本付息计划表》。由此可见，项目对借款的偿还能力在财务上是可行的，项目收益能够满足保障偿还债券本金和利息。

据此，本所律师认为，本次改造项目现金流收入大于需偿还债券本息的要求。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经江苏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 313200007185098937），且 2018 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的张曙律师、张海明律师均持有《中华人民共

和国律师执业证》且通过了 2018 年度年检。

（二）《专项评价报告》

邮景会审字（2018）第 359 号审计报告系高邮景泰会计师事务所有限公司所出具, 该公司持有《营业执照》（统一社会信用代码 913210847185081530）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, 可以作为本项目的申报材料。

第三章 法律风险

一、征地拆迁风险

本案项目涉及土地面积较大, 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。

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和融资的平衡

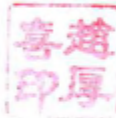
第四章 结论性意见

综上所述,本所律师认为,高邮市住房保障和房产管理局是该棚户区改造的主管部门;高邮市 2018 年北部片区棚户区改造项目可实现项目收益和融资的平衡。

江苏中望律师事务所:



主任:



承办律师:

张曙

承办律师:

许海明

2018 年 8 月 17 日



北京观韬中茂
(上海) 律师事务所
GUANTAO LAW FIRM

地址: 上海市遵义南路 88 号协泰中心 9 层、22 层、25 层 (200336)

Add: 9&22&25/F, Shartex Plaza, No.88 Zunyi South Rd, Shanghai, PRC

电话 Tel: +86 21 31359919 传真 Fax: +86 21 31359929

网址 Website: <http://www.guantao.com> 邮箱 Email: guantaosh@guantao.com

关于

泰州市2018年棚户区改造专项债券

之

法律意见书

北京观韬中茂(上海)律师事务所

2018年9月3日

1 / 12

北京 上海 广州 深圳 香港 天津 杭州 苏州 成都 厦门 大连 济南 西安 武汉 南京 悉尼 多伦多

Beijing | Shanghai | Guangzhou | Shenzhen | Hong Kong | Tianjin | Hangzhou | Suzhou | Chengdu | Xiamen | Dalian | Jinan | Xi'an | Wuhan | Nanjing | Sydney | Toronto



北京观韬中茂
(上海) 律师事务所
GUANTAO LAW FIRM

地址: 上海市遵义南路 88 号协泰中心 9 层、22 层、25 层 (200336)

Add: 9&22&25/F, Shartex Plaza, No.88 Zunyi South Rd, Shanghai, PRC

电话 Tel: +86 21 31359919 传真 Fax: +86 21 31359929

网址 Website: <http://www.guantao.com> 邮箱 Email: guantaosh@guantao.com

目 录

前 言	4
释义	6
正 文	7
一、本期债券的基本情况	7
二、项目实施主体	7
三、项目基本情况	7
四、项目批复文件	8
五、偿债资金来源	9
六、审计机构及评价报告	9
七、法律顾问及法律意见书	10



北京观韬中茂 (上海) 律师事务所
关于泰州市 2018 年棚户区改造专项债券的
法律意见书

(2018) 沪观律非 号

致: 泰州市财政局

北京观韬中茂 (上海) 律师事务所 (以下简称为“本所”) 接受泰州市财政局 (以下简称为“委托人”) 的委托, 指派李德权律师、时丹律师, 作为委托人的特聘专项法律顾问, 就泰州市 2018 年棚户区改造专项债券 (以下简称为“本期债券”) 法律问题, 出具本法律意见书。

为出具本法律意见书, 本所审查了委托人提供的有关文件, 并取得了委托人就有关事实作出的陈述和说明。

委托人已向本所保证:

- 1) 委托人向本所提供的书面材料、数据资料或其它披露信息以及陈述, 均真实、合法、有效、完整、充分, 不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;
- 2) 委托人所提供的所有书面材料、数据资料或其它披露信息, 若为复印件或扫描件, 则均与其原件一致;



3) 委托人所提供的书面材料中的签署主体均具备完全的民事行为能力, 所提供文件中所有的签字和盖章均是真实的, 任何已签署的文件均由相关具有有效授权的授权代表所签署;

4) 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, 且无任何隐瞒、疏漏或偏差。

前 言

本所将根据现行有效的法律法规以及其它相关的规范性文件或指导意见(以下合称为“法律、法规及规范性文件或指导意见”), 按律师行业及法律服务领域所公认的职业操守、业务准则、道德规范, 本着勤勉尽责的精神, 出具本法律意见书。

本所仅根据本法律意见书出具日之前发生的事实、委托人所提供的文件和资料出具本法律意见书。除法律、法规及规范性文件或指导意见外, 本法律意见书仅根据并依赖于本法律意见书出具之日公布、生效及适用的中国(但不包括香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区)法律和法规而出具。本所无法保证该等中国(但不包括香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区)法律和法规在本法律意见书出具后所发生的变化或被作出的任何解释对本法律意见书的结论可能产生的任何影响, 甚至会导致产生完全不同于本法律意见书的结论。



在本法律意见书中, 本所仅就与本次项目有关的法律问题发表法律意见, 而并不对有关会计、审计、信用评级等专业问题或事项发表意见。凡对于非法律专业事项的描述, 本所仅依赖于有关审计报告, 以及相关专业技术人员提供的技术资料的判断、理解和结论。本所在本法律意见书中对审计报告和相关资质认证文件、专业技术人员的结论意见中的任何数据或结论的引述, 并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用, 不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行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。

本法律意见书仅供委托人参考, 不作它用。任何试图以本法律意见书为依据而采取某种行为均与本所无涉, 本所也不对此承担任何法律责任。



释义

除非本法律意见书明确另有所指, 以下词语在本法律意见书中具有如下含义:

委托人	指	泰州市财政局
本次发行	指	泰州市 2018 年棚户区改造专项债券
本所	指	北京观韬中茂(上海)律师事务所
本所律师	指	本所为发行人本次发行提供法律服务的经办律师
财预(2018)28 号	指	《财政部 住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》
苏财债〔2018〕22 号)	指	《转发财政部 住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》
(苏财债〔2018〕29 号)	指	《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》
中兴华	指	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
《评价报告》	指	《2018 年江苏省棚户区改造专项债券之泰州市本级项目收益与融资自求平衡评价报告》(中兴华专字(2018)第 270005 号)



正 文

一、本期债券的基本情况

根据《泰州市2018年棚户区改造专项债券发行申请报告》，本期债券的发行额度为8亿元，债券期限为5年期，募集的债券资金按照苏财债〔2018〕29号文件及苏财债〔2018〕22号要求，全部按规定用于棚户区改造项目。

二、项目实施主体

泰州市财政局，机关法人，统一社会信用代码为“11321200014416496R”，负责人为张长平。

三、项目基本情况

泰州市棚改项目共涉及泰州市四个棚改项目，分别为

1、永安花苑二期、康居社区南侧地块安置房一期等2个安置住房项目（建设安置住房1584套，建筑面积28.96万平方米），用于核心港区新街社区，野徐小学周边地块二期2个征收（拆迁）项目（涉及拆迁居民417户，拆迁面积12.1万平方米）的安置。

2、智堡后河北侧地块、赵公社区地块等2个货币化安置项目，涉及征收（拆迁）居民1040户，征收（拆迁）面积10.83万平方米。

3、本期债券对应项目的基本情况如下：

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖
----	------	--------------	------	-----------	------	------	----------	----------



								本息
泰州市海陵区	智堡后河北侧地块 (东花园路西侧)	2	智堡后河北侧地块拟拆迁建筑面积 51000 平方米、整理土地面积 105.2 亩	新建	泰州市海陵区住房和城乡建设局	拟总投资 4.8 亿元, 按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
泰州市海陵区	赵公社区地块	2	赵公社区地块拟拆迁建筑面积 57300 平方米、整理土地面积 119.2 亩	新建	泰州市海陵区住房和城乡建设局	拟总投资 4.3 亿元, 按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
泰州医药高新区	康居社区南侧地块保障性安置房一期工程	3	安置房项目占地面积 50334 平方米、安置房总建筑面积 146550 平方米, 安置房套数 672 套	新建	泰州医药高新区住房建设局	拟总投资 8.945 亿元, 按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
泰州市高港区	永安花苑二期安置房项目	1	该项目计划拆迁 101 户, 房屋征收面积 2.1 万平方米; 土地整理面积 24.67 万平方米 (约 370 亩); 拟建安置房占地 7.16 万平方米, 总建筑面积 143000 平方米, 拟建安置房 912 套。	新建	泰州市高港区住房和城乡建设局	拟总投资 1.67 亿元, 按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
小计		8				19.715		

注: 1. “未来偿债资金来源”原则上只填列国有土地使用权出让收入。

四、项目批复文件

经本所律师核查, 截至本法律意见书出具之日, 泰州市 2018 年棚改项目已取



得批复文件如下:

2018年8月28日, 江苏省住房和城乡建设厅核发的《省住房和城乡建设厅关于同意将泰州市永安花苑二期等2个安置住房项目和智堡后河北侧地块等2个货币化征收项目纳入2018年棚改专项债的确认函》, 同意将上述4个棚改项目纳入江苏省2018年棚改专项债发行, 发行额度为8亿元。

综上, 本所律师认为: 本期债券募集资金将用于泰州市2018棚改项目, 上述项目符合产业政策及地区发展规划, 已取得相关批复文件, 并由江苏省人民政府发行本期专项债券, 融资资金将用于上述棚户区改造项目, 本次发行的程序合法, 符合相关要求。

五、偿债资金来源

根据《泰州市2018年棚户区改造专项债券发行申请报告》, 本期债券本息通过项目对应的并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入来偿还。

根据《评价报告》, 本次评价的泰州市棚户区改造项目, 在项目收入分别以2018年GDP增速(8%)的100%、90%、80%比例增长时, 预期拆迁土地出让收入对应的政府性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, 本次泰州市棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源, 对应的国有土地使用权收入和专项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, 符合财预(2018)28号文中《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第六条的规定。

六、审计机构及评价报告



泰州市财政局委托中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中兴华”)作为本期债券的审计机构。

1. 审计机构

中兴华现持有北京市工商行政管理局西城分局于 2017 年 12 月 15 日核发的统一社会信用代码为“91110102082881146K”的《营业执照》及北京市财政局于 2018 年 2 月 9 日核发的执业证书编号为“11000167”的《会计师事务所执业证书》。

2. 评价报告

2018 年 8 月 31 日, 中兴华出具《2018 年江苏省棚户区改造专项债券之泰州市本级项目收益与融资自求平衡评价报告》(中兴华专字(2018)第 270005 号), 该报告认为, 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, 本次评价的泰州市棚户区改造项目, 在项目收入分别以 2018 年 GDP 增速(8%)的 100%、90%、80% 比例增长时, 预期拆迁土地出让收入对应的政府性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。

综上, 本所律师认为, 中兴华系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所, 与泰州市财政局不存在关联关系, 具备为本期债券发行出具评价报告的资质, 符合债券发行对中介机构资质的要求的相关规定。

七、法律顾问及法律意见书

本所受聘作为泰州市财政局本期债券发行的专项法律顾问, 就本期债券的发行事宜出具法律意见。

本所现持有上海市司法局核发的证号为“23101200111062159”《律师事务所分所执业许可证》, 依法具有出具本法律意见书的执业资格。经办律师李德权, 持有上海市司法局颁发的《律师执业证》, 执业证号为 13101200710926296; 经办



律师时丹, 持有上海市司法局颁发的《律师执业证》, 执业证号为 13101201711011046, 两位经办律师均通过了 2017 年度年检。

综上, 本所及经办签字律师具备为本期发行提供法律服务的资质, 与泰州市财政局不存在关联关系, 符合债券发行对中介机构资质的要求的相关规定。

结论意见

综上所述, 经审查委托人所提供的文件材料及相关事实或依据的证明, 本所律师认为:

- (一) 泰州市财政局为本期债券发行编制的《泰州市 2018 年棚户区改造专项债券发行申请报告》已披露本期债券基本信息。
- (二) 本期债券募集资金将用于泰州市 2018 年棚改项目, 相关发行程序及发行条件符合相关法律要求。
- (三) 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。
- (四) 本期债券的偿债方案符合相关规定, 满足项目收益与融资自求平衡的要求。

综上所述, 本所律师认为: 本期债券发行方案的发行、实施不存在法律障碍。

本法律意见正本八份, 由本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)



北京观韬中茂
(上海) 律师事务所
GUANTAO LAW FIRM

地址: 上海市遵义南路 88 号协泰中心 9 层、22 层、25 层 (200336)

Add: 9&22&25/F, Shartex Plaza, No.88 Zunyi South Rd, Shanghai, PRC

电话 Tel: +86 21 31359919 传真 Fax: +86 21 31359929

网址 Website: <http://www.guantao.com> 邮箱 Email: guantaosh@guantao.com

(本页无正文, 系北京观韬中茂(上海) 律师事务所《关于 2018 年泰州市棚改专项债券的
法律意见书》正本之签署页)

北京观韬中茂(上海) 律师事务所

承办律师: 李德权

时丹

2018 年 9 月 3 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 北京观韬（上海）律师

事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13101200710926296

法律职业资格
或律师资格证号

A20053201060637

发证机关 上海市司法局

发证日期 2016 05 06 日



持证人 李德权

性别 男

身份证号 320621198204148513

备 注

持证人自 2016 年 8 月 3 日起
 北京观韬中茂律师事务所执业
 上海市司法局律师转所专用章

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专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

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发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

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. 10581129

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称 职
备案机关	上海市虹口区司法 
备案日期	2018年5月,下一年度备案日期为2019年5月。

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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 北京观韬中茂（上海）
律师事务所

执业证类别 专职

执业证号 13101201711011046

法律职业资格
或律师资格证号

A20143208033702

发证机关



发证日期

2018 年 12 月 20 日



持证人 时丹

性 别 女

身份证号 320882199212105861

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称 职
备案机关	上海市虹口区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年5月,下一年度备案日期为2019年5月。

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31310000425700272D

证号: 23101200111062159

北京观韬中茂(上海)

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。

仅供用于关于泰州市2018年棚户区改造专项债券之法律意见书
复印件与原件一致
再次复印无效

发证机关:

发证日期:



上海 2016 年 10 月 20 日

江苏兴华人律师事务所

关于

兴化市住房和城乡建设局

在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作

之

法律意见书



江苏兴华人律师事务所

—Jiangsu Xinghuaren Law Firm—

关于兴化市住房和城乡建设局 在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之 法律意见书

致：兴化市财政局

江苏兴华人律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受兴化市财政局的委托，作为兴化市财政局的特聘专项法律顾问，就兴化市住房和城乡建设局在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

目 录

释义与简称	1
声 明	2
正 文	4
一、预期偿债资金来源	4
二、募集资金使用	4
（一）项目实施单位的资质	4
（二）本次债券的使用限制	5
三、中介机构及相关文件	6
（一）会计师事务所	6
（二）律师事务所	6
四、结论性意见	6
签 章 页	8

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	《江苏兴华人律师事务所关于兴化市住房和城乡建设局在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所	指	江苏兴华人律师事务所
本所律师	指	徐建庆 祝爱
棚户区改造专项债券	指	遵循自愿原则，纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。
本次准备工作	指	兴化市住房和城乡建设局为本次债券发行所从事之前期准备工作
兴财会计师事务所	指	兴化兴财会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	兴财会计师事务所出具的本次专项债券专项评估报告【编号为：兴财专审（2018）131号】
兴化市	指	江苏省兴化市
兴化市政府	指	江苏省兴化市人民政府
兴化市财政局	指	江苏省兴化市财政局
兴化市住房和城乡建设局	指	江苏省兴化市城乡和住房建设局
财政部	指	中华人民共和国财政部
《管理办法》	指	《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）

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1.本所律师依据《管理办法》等法律法规和规范性文件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法律意见书。

2.本所律师承诺已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、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，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3.本所律师同意将本法律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.为出具本法律意见书，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兴化市财政局签署的《专项法律服务合同》的要求，对应出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5.兴化市住房和城乡建设局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。兴化市住房和城乡建设局保证上述文件真实、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.对于出具本法律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、兴化市住房和城乡建设局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7.本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律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，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8.本法律意见书仅供兴化市住房和城乡建设局本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、预期偿债资金来源

在兴化市住房和城乡建设局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为本次债券发行对应棚户区改造项目的 1 宗地块的土地出让收入，在土地出让前，本次债券的偿债资金通过兴化市土地出让金政府净收益安排。

本次债券发行的融资平衡情况已经兴财会计师事务所审计通过。本次债券发行中，2018 年兴化市棚户区改造专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.94，项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的兴化市住房和城乡建设局的棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金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，符合《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）项目实施单位的资质

兴化市住房和城乡建设局持有兴化市机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，社会统一信用代码：11321281014422212Y，法定代表人：朱春红，住所地：兴化市长安南路 88 号。其主要职责为负责规范住房和城乡建设管理秩序；负责保障城镇低收入家庭住房；负责推进住房保障制度改革；负责规

范房地产市场秩序、监督管理房地产市场；负责规范工程建设市场秩序；负责工程建设质量安全监管；负责管理、监督和指导园林绿化、风景名胜区和市政公用事业；负责管理和指导村镇规划建设；负责推进科技进步、建筑节能、城镇减排；指导住房和城乡建设的执业教育培训与技能鉴定工作等。

据此，本所律师认为，兴化市住房和城乡建设局是兴化市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。

（二）本次债券的使用限制

1.依据兴化市住房和城乡建设局提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金 10000 万元由兴化市住房和城乡建设局专项用于棚户区改造项目。

2.依据兴化市住房和城乡建设局提供的相关资料和承诺，江苏省住房和城乡建设厅审核下达“同意小戚安置房建设项目纳入 2018 年棚改专项债确认函”，该项目位于小戚路两侧、兴姜河东路西，项目用地规模控制在 108.3 亩之内，地上建筑面积 142629.1 平方米，地下建筑 46484.75 平方米，共建设 17 幢高层住宅楼、3 幢小高层住宅楼及附属配套设施用房，其中：安置房 662 套。项目总投资 87958.76 万元，其中：政府资本金投入 77958.76 万元，拟使用本期债券募集资金 10000 万元（五年期）。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由兴化市住房和城乡建设局专项用于棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条规定。

三、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由兴财会计师事务所出具。

兴财会计师事务所现持有兴化市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 9132128174482159XC）、江苏省财政厅于 1999 年 12 月 30 日核发的《会计师事务所执业证书》，兴财会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由江苏兴华人律师事务所出具。

江苏兴华人律师事务所现持有江苏省司法厅于 2017 年 1 月 11 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31320000731168974K），江苏兴华人律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏兴华人律师事务所徐建庆律师、祝爱律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的兴化市住房和城乡建设局的棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡；兴化市住房和城乡建设局有资格实施棚户区改造；本次债券中应享分配额度内的资金由兴化市住房和城乡建设局专项用于棚户区改造项目。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

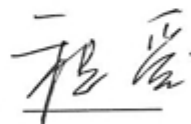
（本页无正文，为《江苏兴华人律师事务所关于兴化市住房和城乡建设局在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页）

江苏兴华人律师事务所



负责人： 徐建庆

经办律师： 
徐建庆

经办律师： 
祝 爱

二〇一八年八月廿日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000731168974K

江苏兴华人
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:

江苏省司法厅

发证日期:

2017 年 01 月 11 日

江苏兴华律师事务所

专职律师

13212199310535801

执业资格
律师资格证号 93 司律证字第2349



持证人 徐建庆

性 别 男

身份证号 321083196710010515



第三页

第三页

2017年度考核称职
江苏省司法厅12
2018.6-2019.5

执业机构 江苏兴华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13212199411335276

法律职业资格
或律师资格证号 94) 司律证字第2527

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009年12月10日



持证人 祝爱

性别 女

身份证号 321083196805070182

律师年度考核备案

考核年度	2009.6-2010.5 江苏省司法厅
考核结果	年度考核合格 2010.6-2011.5 江苏省司法厅
备案机关	2016年度考核 江苏省司法厅
备案日期	2017.6-2018.5

律师年度考核备案

考核年度	2011.6-2012.5 江苏省司法厅
考核结果	律师执业年度考核称职 2012.6-2013.5 江苏省司法厅
备案机关	2012年度考核称职 江苏省司法厅
备案日期	2013.6-2014.5

江苏江豪律师事务所

关于

靖江市滨江新城东南环棚改安置房项目

之

法律意见书

[2018]江律债法字第【7】号

中国.泰州市凤凰东路 68 号建工大厦 28 楼

电话 (Tel) : 0523-84910993

二〇一八年八月



江苏江豪律师事务所

关于靖江市滨江新城东南环棚改安置房项目之

法律意见书

[2018]江律债法字第【7】号

致：靖江市住房和城乡建设局

第一章 前言

一、委托事项

本所接受靖江市住房和城乡建设局的委托，就靖江市滨江新城东南环棚改安置房项目的事宜，出具本法律意见书。

江苏江豪律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

二、出具本法律意见书的依据

1、靖江市住房和城乡建设局《统一社会信用代码证书》，统一社会信用代码：11321282558093816Q；

2、《靖江市城市总体规划》（2015-2030）

3、《靖江市人民政府关于将滨江新城东南环安置房建设项目纳入 2018 年全省棚改专项债发行项目的请示》（靖政发[2018]96 号）

4、《省住房城乡建设厅关于同意将靖江市滨江新城东南环棚改安置房项目纳入 2018 年棚改专项债的确认函》；

5、其他市场调查收集的有关资料。

三、声明

为发表本法律意见书，本所律师作出如下声明：

1、本所律师承诺已根据本法律意见书出具日以前已经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书；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对靖江市滨江新城东南环棚改安置房项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述以及重大遗漏。

2、本所律师同意将本法律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。

3、为出具本法律意见书，本所律师依据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与靖江市住房和城乡建设局签订的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

4、在工作过程中，本所律师已得到靖江市住房和城乡建设局的保证：即靖江市住房和城乡建设局已向本所律师提供了本所律师认为制作本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料和口头证言，其所提供的文件和材料是真实、完整和有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

5、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，本所律师有赖于靖江市住房和城乡建设局或者其他单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

6、本所仅就与靖江市滨江新城东南环棚改安置房项目有关的法律问题发表法律意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。本所在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对该数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所对于该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

7、本法律意见仅供靖江市住房和城乡建设局为本次融资使用。未经本所书面同意，不得用作其他任何目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

第二章 正文

一、项目实施单位

靖江市住房和城乡建设局持有靖江市机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，统一社会信用代码：11321282558093816Q，负责人顾灿红，机构住址江苏省泰州市靖江市人民中路125号。其主要职责为贯彻落实国家、省、市有关住房和城乡建设管理的方针政策、法律法规、规章，编制全市住房和城乡建设中长期发展规划及年度计划并组织实施；负责建设工程招标投标管理；负责市政工程管理；负责市政、燃气、园林、建筑企业等行业资质和进出本市建筑队伍管理；负责住房保障和农村危房改造工作；负责建筑市场稽查工作；负责建筑节能工作等。

据此，本所律师认为，靖江市住房和城乡建设局是靖江市人民政府所属的机关法人，具有城市建设的管理职责，具备从事城市基础实施配套改造，管理服务以及管理棚户区改造项目的主体。

二、此次棚改安置房项目基本情况

靖江市位于长江下游，襟江连海，东、西、南三面临江，南与张家港市、江阴市隔江相望，东北至西北与如皋、泰兴市毗连，总面积665平方公里，人口68.7万人，拥有52.3公里长江岸线，其中深水岸线35公里，全线获批为国家一类开放口岸。全市下辖1个国家级经济技术开发区（靖江经济技术开发区）和1个省级开发区（江阴-靖江工业园区）。水陆交通便利，京沪高速、沪陕高速、盐靖高速公路和新长铁路均在靖江交汇，上海、南京等中国东部重要的国际航空港距靖江仅一个半小时左右行程。是长江下游集公路、铁路、水运于一体的交通枢纽城市。

经本所律师查询江苏省住房保障监管系统确认，靖江市滨江新城东南环棚改安置房建设项目目前已纳入2018年江苏省棚户区改造计划。2018年8月24日，靖江市人民政府向江苏省住房和城乡建设厅发出《靖江市人民政府关于将滨江新

城东南环安置房建设项目纳入 2018 年全省棚改专项债发行项目的请示》（靖政发[2018]96 号），请求省住建厅对靖江市滨江新城东南环棚改安置房建设项目纳入 2018 年棚改专项债发行项目予以确认。2018 年 8 月 27 日，江苏省住房和城乡建设厅向靖江市人民政府发出《省住房城乡建设厅关于同意将靖江市滨江新城东南环棚改安置房项目纳入 2018 年棚改专项债的确认函》，原则同意将靖江市滨江新城东南环棚改安置房建设项目纳入江苏省 2018 年棚改专项债发行，发行额度 2 亿元。

本次靖江市滨江新城东南环棚改安置房建设项目位于通江路西侧、新民路东侧、南环路南侧、兴阳路北侧地块，共建设安置房 422 套，建筑面积 67755 平方米，占地 29.82 亩，该项目用于安置靖江市虹兴社区拆迁户 218 户，建筑面积 48090 平方米，完成后可新增 120 亩出让土地，项目总投资 51531 万元。本项目拟申请融资 20000 万元。

据此，本所律师认为，靖江市住房和城乡建设局组织实施的靖江市滨江新城东南环棚改安置房建设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安置房建设项目。

三、项目融资

靖江市滨江新城东南环棚改安置房建设项目总投资 51531 万元，本次申请融资 20000 万元。

四、预期偿还资金来源

偿还资金由靖江市滨江新城东南环棚改安置房建设项目对应的土地出让收入偿还，依据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2018 年江苏省棚户区改造专项债券之靖江市本级项目收益与融资自求平衡评价报告》（中兴华专字（2018）第 020294 号）分析，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）认为，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，本次评价的靖江市棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速（7.67%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够

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，本次融资项目靖江市滨江新城东南环棚改安置房建设项目预期土地出让收入对应的政府性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。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有江苏省司法厅核发并经最新年检的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 313200007222691757，出具法律意见书属于本所业务范围。

为本次融资出具法律意见书的朱联海律师持有《律师执业证》（执业证号：13212199110101161），赵超超律师持有《律师执业证》（执业证号：13212201510774040），且均已通过 2018 年度年检。

（二）《评价报告》

《2018 年江苏省棚户区改造专项债券之靖江市本级项目收益与融资自求平衡评价报告》（中兴华专字（2018）第 020294 号）由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具，该机构持有北京市工商行政管理局西城分局核发的统一社会信用代码为 91110102082881146K 的《营业执照》，持有北京市财政局颁发的批准文号为京财会许可（2013）0066 号的《会计师事务所执业证书》，持有中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会颁发的证书序号为：000179 的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，具备出具评价报告的业务资格。出具《审计报告》的经办会计师均持有注册会计师证书，在审计报告签字年度均已通过执业年审，具有签署《审计报告》的资格。

上述律师事务所、会计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，可以作为本项目的申报材料。

第三章 法律风险

一、征地拆迁风险

本项目涉及土地面积较大，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，进而影响项目资金的平衡。

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和融资的平衡。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为，靖江市住房和城乡建设局是该棚户区改造的主管部门，靖江市滨江新城东南环棚改安置房建设项目可实现项目收益和融资的平衡。

本法律意见书正本一式三份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《江苏江豪律师事务所关于靖江市滨江新城东南环棚改安置房项目的法律意见书》之签署页）

江苏江豪律师事务所（公章）

负责人：



经办律师：

朱百尧

经办律师：

袁超超

2018年8月30日

江苏承匠律师事务所

关于 2018 年宿迁市中心城市棚户区改造项目的 法律意见书

江苏承匠律师事务所

二〇一八年八月二十八日

地址：宿迁市东海路 59 号兴邦大厦 16 楼

电话：0527-84350707

关于 2018 年宿迁市中心城市棚户区改造项目的 法律意见书

致：宿迁市财政局

江苏承匠律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受宿迁市财政局的委托，作为宿迁市中心城市棚户区改造申请棚改债券的聘请法律顾问，就宿迁市中心城市在棚户区改造专项债券发行中的准备工作事宜，根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书

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	江苏承匠律师事务所关于宿迁市中心城市棚户区改造项目专项债券之法律意见书
本所	指	江苏承匠律师事务所
本所律师	指	周业莽律师
棚改专项债发行项目库	指	地方政府为棚户区改造项目发行，以项目对应纳入政府性基金预算管理的土地使用权出让偿还的地方
本次准备工作	指	宿迁市财政局、宿迁市住房和城乡建设局为本次债券发行从事之前期准备工作
信德会计师事务所		宿迁市信德会计师事务所
《专项评价报告》	指	信德会计师事务所出具的本次专项债券专项评价报告
宿迁市	指	江苏省宿迁市
宿迁市政府	指	江苏省宿迁市人民政府
宿迁市财政局	指	江苏省宿迁市财政局
宿迁市住建局	指	江苏省宿迁市住房和城乡建设局
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造项目专项债券管理办法》财预〔2018〕28号

声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《管理办法》等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法律意见书。

2. 本所律师承诺已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、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，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 宿迁市财政局、宿迁市住房和城乡建设局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。宿迁市财政局、宿迁市住房和城乡建设局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4. 本所律师根据宿迁市财政局提供的相关政策性文件及资料，在保证所提供的文件真实性的情况下，作出本法律意见书。本所律师同意该法律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。

5. 为出具本法律意见书，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宿迁市财政局签署的《法律顾问合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

6. 对于出具本法律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、司法机关或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律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，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供棚改债券申请本次工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、本期债券的基本情况

宿迁市中心城市八一路南侧等 5 个棚户区改造地块，涉及征收 1009 户，拟采取实物安置为主方式进行征收安置，共建设安置房 1000 套，占地 70 亩。5 个棚户区改造项目预计可整理产出土地出让面积 665 亩，按照地块周边土地平均出让价格测算土地出让收入，土地出让后回款约 27.6 亿元。5 个棚户区改造项目政府资本金投入 3.7 亿元，拟使用棚改专项债 14 亿元，预计本项目可实现净收益约 2 亿元。

二、预期偿债资金来源

本次债券的偿债资金来源为此次债券发行对应的 5 宗地块的土地出让收入。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经信德会计师事务所审计通过。在本次债券发行中，2018 年宿迁市棚改专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍为 1.08，项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的宿迁市八一路南侧等 5 个棚改项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金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，符合《管理办法》第六条之规定。

三、募集资金使用

（一）宿迁市住房和城乡建设局的资质

1. 宿迁市住房和城乡建设局现持有宿迁市机构编制委员会核发的《统一社会信用代码证书》。（统一社会信用代码：11321300014319506R），其主要职责为：贯彻执行国家和省有关住房和城乡建设方面的方针政策和法律法规，研究拟订并组织实施全市城市建设、村镇建设、工程建设、住宅与房地产业、建筑业、勘察设计咨询业、市政公用事业的发展战略和中长期规划，并进行行业管理；参与全市城

市化规划编制工作；负责城市化进程中有关城镇发展工作；会同有关部门编制城镇发展指标体系；负责住房和城乡建设领域法制建设和行政复议工作；参与编制城市建设工程项目年度计划；组织制定年度城市维修养护及资金使用计划，指导、检查和督促城市建设项目的实施；负责城市规划区房屋的产权产籍管理、拆迁管理和物业管理；负责全市建筑行业、建筑装饰装修行业以及建设市场的管理，指导和规范建设市场；负责建设工程施工许可、工程设施使用许可、工程竣工验收备案等管理工作。参与重点工程项目的协调管理；负责市区建设工程施工图设计技术审查，指导全市施工图审查工作；负责管理全市工程质量监督、工程安全监督、工程造价管理、工程建设监理，研究制定相关规定、措施并监督执行；负责全市各类房屋建筑及其附属设施和市政设施抗震设防的监督管理；组织协调建筑企业参与国际承包、建筑劳务合作，综合管理涉外建设项目安全保卫设施工作；负责城市道路、桥梁等基础设施和城市燃气、热力、园林绿化、风景名胜区等市政公用事业的建设管理；会同城管部门负责全市环境综合整治有关工作；研究制订并组织实施全市建设事业科技发展规划、计划和技术经济政策，指导重大科技项目攻关、科技成果转化、新技术开发、技术引进及新材料的推广和应用工作。负责新墙材和散装水泥推广，指导建筑节能工作；负责全市村镇建设与管理，指导村镇综合开发工作；指导小城镇和村庄人居环境改善工作，加快小城镇建设和城市化进程；负责建筑施工、房地产、园林绿化、设备安装、装饰装修、勘察设计、工程检测、工程监理、工程建设咨询等单位资质审查；制定规范建筑市场主体及中介服务机构行为的规章制度，并监督实施；负责编制城市绿地系统规划，并组织实施；负责全市园林、风景名胜区和城镇绿化的行业管理，编制园林绿化年度计划并监督实施；负责全市风景园林资源的保护管理和合理开发利用；负责对县区、小城镇风景园林

绿化的指导、检查和监督；研究制定全市建设系统教育事业发展规划，指导职工培训和继续教育；负责全市建设系列职称和执业资格管理工作。指导全市建设档案工作；承办市政府交办的其他事项。

据此，本所律师认为，宿迁市住房和城乡建设局是宿迁市人民政府所属的机关法人，具有管理棚户区改造项目主体的资格，符合《管理办法》第八条之规定。

（二）本次债券的使用限制

依据宿迁市财政局、宿迁市住房和城乡建设局提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金合计 14 亿元，由宿迁市财政局专项用于棚户区改造项目。

本次申请债券共五个城区棚户区改造项目，一共五块宗地，总面积约 665 亩，债券规模为 14 亿元。

（一）八一路南侧地块。棚改范围是：东至海王御花园用地、西至骆运管理处及黄河路、南至四季青及城北农贸市场用地、北至八一路。项目拟改造 350 户、8.8 万平方米、总投资 6.6 亿元，可整理土地 150 亩。计划利用隆城丹郡二期安置房进行实物安置。规划用途为商住，对应债券额度为 6.04 亿元。

（二）马陵河西侧地块。棚改范围是：东至马陵小区、西至凤凰城、南至黄运中路、北至马陵小区及渔市口路。项目拟改造 103 户、1.6 万平方米、总投资 1.1 亿元，可整理土地 33 亩。计划利用隆城丹郡二期安置房进行实物安置。规划用途为商住，对应债券额度为 1.2 亿元。

（三）供电公司周边地块。棚改范围是：东至运河堤路、西至运河路、南至江苏玻璃厂、北至二号桥。项目拟改造 125 户、6.5 万平方米、总投资 5.2 亿元，可整理土地 305 亩。计划利用隆城丹郡二期安置房进行实物安置。规划用途为商住，对应债券额度为 2.08 亿元。

（四）道口片区项目。棚改范围是：宿迁经济技术开发区，杭州路以南、项王路以北、平安大道以西、世纪大道以东。项目拟改造 71 户、2.3 万平方米、总投资 1.8 亿元，可整理土地 100 亩。计划利用隆城丹郡二期安置房进行实物安置。规划用途为商住，对应债券额度为 1.68 亿元。

（五）宿沐路南侧地块。棚改范围是：宿豫区，东至杨舍路、西至宿豫大道、南至周石庄一组北村庄道路、北至宿沐路。项目拟改造 360 户、7.6 万平方米、总投资 3.2 亿元，可整理土地 77 亩。全部实行货币化安置。规划用途为商住，对应债券额度为 3 亿元。

以上五个债券棚户区改造项目地块，中心城市 5 个项目计划总投资 17.9 亿元。其中，发行棚改专项债券 14 亿元，自筹资金 3.9 亿元。项目预期收益主要是土地使用权出让收入，预计约 23.3 亿元。棚改债资金市财政将列入政府性基金预算管理；项目满足收益全覆盖和融资自行平衡要求，略有盈余，符合债券申报要求。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由宿迁市财政局专项用于棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条之规定。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由信德会计师事务所出具。信德会计师事务所现持有宿迁市工商行政管理局于 2016 年 2 月 15 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91321300720698793Q）、江苏省财政厅于 1999 年 12 月 30 日核发的《会计师事务所执业证书》，信德会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由承匠律师事务所出具。承匠律师事务所现持有江苏省司法厅于2012年2月19日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码），江苏承匠律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由承匠律师事务所周业莽律师作为签署律师，其持有江苏省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的宿迁市中心城市棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡；宿迁市住房和城乡建设局为中心城市棚户区改造主管部门；本次债券中应享分配额度内的资金由宿迁市财政局专项用于棚户区改造。

本法律意见书正本一式五份。



关于沐阳县 2018 年棚户区改造专项债券募投项目

之

法律意见书



江苏天帆律师事务所
JIANGSU TIANFAN LAW FIRM

2018 年 8 月

目 录

释义.....	2
第一部分 引言与声明.....	3
第二部分 正文.....	4
一、募集资金使用基本情况.....	4
二、募投项目情况.....	4
（一）项目概述.....	4
（二）项目批复文件.....	4
（三）项目实施主体.....	4
三、本次发行的实质条件.....	5
（一）发行人的主体资格.....	5
（二）发行额度、发行期限.....	5
（三）偿债资金来源及项目收益融资平衡.....	5
四、本次申报的中介机构.....	5
（一）会计师事务所.....	5
（二）律师事务所.....	6
五、结论性意见.....	6

释义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

省政府	指	江苏省人民政府
沭阳县政府	指	江苏省沭阳县人民政府
省住建厅	指	江苏省住房和城乡建设厅
沭阳县住建局	指	沭阳县住房和城乡建设局
本所	指	江苏天帆律师事务所
本律师	指	完成主要工作并签署本法律意见书的律师
天恒会计师事务所	指	宿迁天恒会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	宿迁天恒会计师事务所有限公司 2018 年 8 月 24 日出具的《2018 年江苏省沭阳县棚改项目收益与融资自求平衡专项评价报告》 【编号：宿天会专审字（2018）143 号】
本次发行	指	沭阳县 2018 年棚户区改造专项债券的发行
棚改专项债券	指	棚户区改造专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
国发（2014）43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2018〕28 号文	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
财库〔2018〕61 号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2018〕72 号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》

江苏天帆律师事务所
关于沭阳县 2018 年棚户区改造专项债券募投项目之
法律意见书

(2018)天帆意字第 017 号

第一部分 引言与声明

致：沭阳县财政局

本所依法接受贵局委托，担任 2018 年江苏省沭阳县棚户区改造专项债券项目专项法律顾问。

本所律师根据《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2018〕28 号文、财库〔2018〕61 号文、财库〔2018〕72 号文等法律、法规、规章及规范性文件有关规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。

本法律意见书的基础事实依赖于贵局提供或（和）本所律师调取到的证据资料，并根据律师职业经验分析认定。在本法律意见书中，本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题发表意见；涉及有关财务、审计、信用评级等非律师专业事项的，均本着审慎原则引述有关机构的文件内容而不发表评论性意见，且该引述不应视为本所律师对引述内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证。

第二部分 正文

一、募集资金使用基本情况

根据沭阳县财政局、沭阳县住建局《沭阳县 2018 年棚户区改造专项债券发行申请报告》，本期债券由沭阳县人民政府自愿申请发行，根据《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》（苏财债〔2018〕29 号）中沭阳县地方政府棚户区改造专项债务限额情况，本次发行额度 1 亿元，债券期限 5 年，募集资金专项用于沭阳县东部片区棚户区（城中村）改造二期项目，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还。

二、募投项目情况

（一）项目概述

沭阳县东部片区棚户区（城中村）改造二期项目，项目总投资为 7.33 亿元，其中：自有资金 1.466 亿元，计划总融资金额 5.864 亿元。

（二）项目批复文件

- 1、《沭阳县东部片区棚户区（城中村）二期改造工程项目项目建议书》；
- 2、沭阳县棚改专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告；
- 3、《省住房和城乡建设厅关于同意将沭阳县金鑫嘉苑三期安置住房和东部片区货币化征收项目纳入 2018 年棚改专项债的确认函》

（三）项目实施主体

项目实施主体为沭阳县住建局，是沭阳县政府确定的棚改主管部门。

三、本次发行的实质条件

（一）发行人的主体资格

本次发行拟由沭阳县政府申报省政府发行，募集资金转贷给沭阳县政府用于棚户区改造项目。

（二）发行额度、发行期限

根据《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》（苏财债〔2018〕29 号）中沭阳县地方政府棚户区改造专项债务限额情况，本次发行拟募集资金 1 亿元，期限五年。

（三）偿债资金来源及项目收益融资平衡

债券资金以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还，每年支付利息，第五年偿还本金及最后一期利息。根据天恒会计师事务所《专项评价报告》，在按 2018 年及期后土地价格的年预测增长率 6% 的 100%、90%、80% 比例增长时，2018 年江苏省沭阳县相关棚户区改造项目预期挂牌出让部分土地使用权收入对应的政府性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。

四、本次申报的中介机构

（一）会计师事务所

本次申报的《专项评价报告》由天恒会计师事务所出具。

天恒会计师事务所现持有沭阳县市场监督管理局于 2011 年 1 月 13 日核发的营业执照（统一社会信用代码 9132132273570018X6）、江苏省财政厅于 1999 年 12 月 30 日核发的《执业证书》（证书编号：32130006），天恒会计师事务所系依

法注册成立、可执行注册会计师法定业务的会计师事务所。出具报告的人员有相应执业资格。未发现该机构及相关执业人员有被行政处罚、行业处分及其他信用不良记录。

（二）律师事务所

本次申报的法律意见书由江苏天帆律师事务所执业律师出具。

江苏天帆律师事务所现持有江苏省司法厅于 2016 年 1 月 14 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码 31320000MD006401XM），江苏天帆律师事务所系具有合法执业资格的律师事务所。本所律师持有专职执业证书。本所及本所律师不存在被行政处罚、行业处分及其他信用不良情形。

五、结论性意见

1、募投项目为城镇棚户区（城中村）改造项目，且已纳入江苏省人民政府棚户区改造规划和年度计划，符合财预〔2018〕28 号文第二条规定。

2、募投资金以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还，有稳定的预期偿债资金来源，符合财预〔2018〕28 号文第三条、第六条、第七条、第二十九条规定。

3、本次发行拟由沭阳县政府申报省政府发行，募集资金转贷给沭阳县政府；对应项目实施主体是沭阳县人民政府确定的棚改主管部门沭阳县住建局，资金专项用于棚户区改造，符合财预〔2018〕28 号文第五条、第八条规定。

4、本次发行对应同一地区单个项目发行，发行期限五年，符合财预〔2018〕28 号文第二十七条、第二十八条规定。

5、委托的专业服务中介机构天恒会计师事务所及本所均有相应执业资格，相关执业人员亦具备相应执业资格，资信良好。

6、未发现本期债券项目存在其他违法或不符合政策的情形。

综上，本所认为，本次发行符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2018〕28号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2018〕72号文等法律及政策规定，满足申报江苏省人民政府统一发行棚改专项债券的法律要求。

本法律意见书一式六份。

（下无正文）



负责人：赵金斗

经办律师：

宋华波

经办律师：

徐雷

二〇一八年八月二十七日



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 31320000MD3066401XM

证号: 23213201610142287

江苏天帆

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 11 月 14 日



执业机构 江苏天帆律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213201010528202

法律职业资格
或律师资格证号 A200832024137

发证机关

发证日期



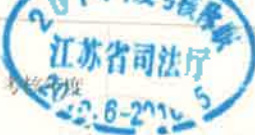
持证人 宋华敏

性 别 男

身份证号 321322198608301415



律师年度考核备案



考核年度	2014
考核结果	
备案机关	
备案日期	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5

律师年度考核备案



考核年度	2016
考核结果	
备案机关	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案日期	

执业机构 江苏天帆律师事务所

执业证类别 律师

执业证号 320122017100021710

法律职业资格
或律师资格证号 A201541015001004

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018年11月18日



持证人 徐寅

性别 男

身份证号 321322198406296812



2019年度考核不合格等次
江苏省司法厅13
2018.6-2019.5

考核年度

考核结果

备案机关

备案日期

律师年度考核备案

考核年度

考核结果

备案机关

备案日期

地址：江苏省沐阳县海南路 217 号五楼

电话：0527-83180001/83780001



(2018) 苏锋律意字第 2 号

江苏八面锋律师事务所

关于

泗阳县住房和城乡建设局

在 2018 年棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作

法律意见书

江苏八面锋律师事务所

二〇一八年八月二十六日

**关于泗阳县住房和城乡建设局
在 2018 年棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作
法律意见书**

致：泗阳县住房和城乡建设局

江苏八面锋律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中华人民共和国法律问题出具法律意见。

本所接受泗阳县住房和城乡建设局的委托，作为泗阳县住房和城乡建设局的特聘专项法律顾问，就泗阳县住房和城乡建设局在泗阳县 2018 年棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。



目 录

释义与简称.....	35
声 明.....	36
正 文.....	38
一、募投项目情况.....	38
二、债券额度申请的实质条件.....	40
（一）主体资格.....	40
（二）偿债资金来源.....	40
（三）项目收益融资平衡.....	41
三、结论性意见.....	41

释义与简称

本意见书中，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（2018）苏锋律意第2号《江苏八面锋律师事务所关于泗阳县住房和城乡建设局在2018年棚户区专项债券发行中的前期准备工作法律意见书》。

本所：指江苏八面锋律师事务所。

本所律师：指许强风律师、李福律师。

泗阳县：指江苏省宿迁市泗阳县。

泗阳县政府：指江苏省宿迁市泗阳县人民政府。

泗阳县财政局：指江苏省宿迁市泗阳县财政局。

泗阳县住建局：指江苏省宿迁市泗阳县住房和城乡建设局。

财政部：指中华人民共和国财政部。

《管理办法》：指《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）。

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《管理办法》等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法律意见书。

2. 本所律师承诺已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、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，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。

3. 本所律师同意将本法律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. 为出具本法律意见书，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泗阳县住建局签订的《合作协议书》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 泗阳县住建局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。泗阳县住建局保证上述文件真实、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. 对于出具本法律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、泗阳县住建局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见书，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律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，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供泗阳县住建局本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：



正 文

一、募投项目情况

2018 年泗阳县棚户区改造专项债券发行项目由运河人家三期、城北花园、致远高中部东侧地块等 13 个地块组成，资金来源拟通过棚户区改造专项债券和政府自有资金筹集，上述项目总投资 9.1747 亿元，通过自有资金 2.1747 亿元解决 23.7% 的项目资金，剩余资金拟通过发行专项债券解决，其中 2018 年发行 7 亿元，期限为 5 年期。

依据泗阳县住建局提供的相应资料及承诺，该项目的具体情况如下：

项目名称	对应地块	坐落地区	本次债券发行金额(万元)	项目总需求(万元)	项目概况	新建/续建	计划出让时间	主管部门
2018 年泗阳县棚改项目	致远高中部东侧地块	宿迁市泗阳县	2000	2600	魏阳河南侧、巢湖路东侧。占地 213 亩，被征收户 16 户，房屋建筑面积 5000 万平方米，需征收资金 0.26 亿元，已完成征收签约。	新建	2018 年 6 月至 2020 年 12 月	泗阳县住建局
2018 年泗阳县棚改项目	文城路北侧地块	宿迁市泗阳县	700	850	巢湖路东侧、文城路北侧。占地 207.8 亩，被征收户 8 户，房屋建筑面积 2200 平方米，需征收资金 0.09 亿元，已完成征收签约。	新建	2018 年 6 月至 2020 年 12 月	泗阳县住建局
2018 年泗阳县棚改项目	巴黎都市三期	宿迁市泗阳县	17900	23500	桃源路东侧、众兴路北侧。占地 212 亩，被征收户 325 户，房屋建筑面积 7 万平方米，需征收资金 2.35 亿元，目前征收工作正在持续推进中。	新建	2018 年 6 月至 2020 年 12 月	泗阳县住建局
2018 年泗阳县棚改项目	钱塘江路地块	宿迁市泗阳县	1800	2400	东至泗塘河、西至上海路。占地 77.2 亩，被征收户 15 户，房屋建筑面积 4200 平方米，需征收资金 0.24 亿元，目前征收工作正在持续推进中。	新建	2018 年 6 月至 2020 年 12 月	泗阳县住建局
2018 年泗阳县棚改项目	长春中路改造地块	宿迁市泗阳县	1100	1400	相文路西侧、人民路东侧。占地 13.1 亩，被征收户 24 户，房屋建筑面积 3500 平方米，需征收资金 0.14 亿元，目前征收工作正在持续推进中。	新建	2018 年 6 月至 2020 年 12 月	泗阳县住建局



项目名称	对应地块	坐落地区	本次债券发行金额(万元)	项目总需求(万元)	项目概况	新建/续建	计划出让时间	主管部门
2018 年泗阳县棚改项目	锦州路北侧地块	宿迁市泗阳县	3500	4600	锦州路北侧, 洪泽湖大道东侧。占地 102 亩, 被征收户 63 户, 房屋建筑面积 1.3 万平方米, 需征收资金 0.46 亿元, 目前征收工作正在持续推进中。	新建	2018 年 6 月至 2020 年 12 月	泗阳县住建局
	银河路西延地块	宿迁市泗阳县	1400	1800	相文路西侧、人民路东侧。占地 24.3 亩, 被征收户 24 户, 房屋建筑面积 3500 平方米, 需征收资金 0.18 亿元, 目前征收工作正在持续推进中。	新建	2018 年 6 月至 2020 年 12 月	泗阳县住建局
	镇政府北侧地块	宿迁市泗阳县	5300	7000	西安路西侧、文城路南侧。占地 265 亩, 被征收户 99 户, 房屋建筑面积 2.3 万平方米, 需征收资金 0.7 亿元, 目前征收工作正在持续推进中。	新建	2018 年 6 月至 2020 年 12 月	泗阳县住建局
	聚宝公园西侧地块	宿迁市泗阳县	2800	3650	西安路西侧、文城路北侧。占地 249 亩, 被征收户 50 户, 房屋建筑面积 8000 平方米, 需征收资金 0.37 亿元, 目前征收工作正在持续推进中。	新建	2018 年 6 月至 2020 年 12 月	泗阳县住建局
2018 年泗阳县棚改项目	金色家园三期北侧地块	宿迁市泗阳县	500	700	洋河路东侧、文城路北侧。占地 59.6 亩, 被征收户 7 户, 房屋建筑面积 1700 平方米, 需征收资金 0.07 亿元, 已完成征收签约。	新建	2018 年 6 月至 2020 年 12 月	泗阳县住建局
	意杨河改造地块	宿迁市泗阳县	7400	9750	东至泗塘河、西至上海路。占地 136 亩, 被征收户 64 户, 房屋建筑面积 1.3 万平方米, 需征收资金 0.98 亿元, 目前征收工作正在持续推进中。	新建	2018 年 6 月至 2020 年 12 月	泗阳县住建局
	运河人家三期	宿迁市泗阳县	11900	15552	项目位于泗阳县洪泽湖大道东侧, 占地 168.5 亩, 用于拆迁户安置, 建筑面积 8.14 万平方米。	新建	2018 年 6 月至 2020 年 12 月	泗阳县住建局
	城北花园	宿迁市泗阳县	13700	17945	项目选址工程位于泗阳县众兴镇解放北路东侧、人民路北延西侧, 占地 110 亩, 用于拆迁户安置, 建筑面积 6.57 万平方米。	新建	2018 年 6 月至 2020 年 12 月	泗阳县住建局

据此，本所律师认为，拟申请 2018 年江苏省棚户区改造专项债券额度内的资金由泗阳县住建局专项用于棚户区改造，符合《管理办法》第八条第一款之规定。

二、债券额度申请的实质条件

（一）主体资格

泗阳县住建局现持有泗阳县行政机关登记管理局核发的《行政机关法人证书》。根据该证书，泗阳县住建局的基本信息情况如下：

名称	泗阳县住建局
统一社会信用代码	11321323MB04284617
住所	泗阳县北京东路
法定代表人	王治国
经费来源	财政全额拨款
登记管理机关	泗阳县机构编制委员会办公室

据此，本所律师认为，泗阳县住建局是泗阳县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，系泗阳县棚户区改造项目主管部门，符合《管理办法》第八条第二款之规定。

（二）偿债资金来源

在泗阳县住建局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为此次债券发行对应的棚户改造

项目整理出的国有土地出让收入。

（三）项目收益融资平衡

拟申请 2018 年江苏省棚户区改造专项债券的项目收益融资平衡情况已经宿迁方兴联合会计师事务所审计通过。泗阳县 2018 年棚户区改造项目由运河人家三期、城北花园、致远高中部东侧地块等 13 个地块组成，项目占地面积为 1837.5 亩，项目政府资本金投入 21747 万元，拟使用本期 5 年期间债券资金 70000 万元。预计可新增土地出让面积 1586.9 亩，按照泗阳县土地出让价格计算可得土地出让款 373865 万元，亩均出让价格为 235.59 万元。扣除土地出让业务费、国有土地收益基金、城镇廉租住房保障资金等 31100 万元，再加上运河人家三期、城北花园房屋销售税后收入 41880 万元，项目总收益 384645 万元，项目总收益对融资成本的覆盖倍数为 4.58 倍，项目可实现收益平衡。

据此，本所律师认为，拟申请 2018 年江苏省棚户区改造专项债券的泗阳县住建局的棚户区改造项目具有稳定的逾期偿债资金来源，对应的项目预期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《管理办法》第六条之规定。

三、结论性意见

综上所述，本所律师认为，泗阳县住建局系泗阳县棚户区改造项目主管部门；拟申请 2018 年江苏省棚户区改造专项债券的



泗阳县住建局的棚户区改造项目可以实现项目收益和融资自求平衡；拟申请 2018 年江苏省棚户区改造专项债券额度内的资金由泗阳县住建局专项用于棚户区改造。

本法律意见书正本一式五份。

江苏八面锋律师事务所

负责人：高锦旗

经办律师：许强风

经办律师：李福

二〇一八年八月二十六日

江苏拓荒者律师事务所

关于“泗洪县棚户区改造项目”之 法律意见书

(2018)苏拓荒者律意字第 002 号

二零一八年八月

江苏拓荒者律师事务所

关于

“泗洪县棚户区改造项目”之

法律意见书

（2018）苏拓荒者律意字第 002 号

致：泗洪县财政局

江苏拓荒者律师事务所（以下简称“本所”）接受泗洪县财政局的委托，就泗洪县 2018 年棚户区改造项目进行法律分析，出具法律意见书。

本所律师根据《转发财政部 住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（苏财债〔2018〕22 号）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）、《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》（苏财债〔2018〕29 号）等有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次项目相关事项出具本法律意见书。

声明

对本次法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

一、本所律师依据现行有效的法律、法规、规范性文件之规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，进行了必要的核查验证，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，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

二、为出具本法律意见书，本所律师审查了泗洪县财政局提供的本次项目的相关资料，包括但不限于泗洪县财政局提供的“泗洪县2018年棚户区改造项目申请报告”等文件及其他相关资料。

三、泗洪县财政局保证，其已经向本所经办律师披露和提供了为出具本法律意见书所必需的真实、准确、完整、有效的书面材料或者电子数据，无任何重大遗漏、虚假记载及误导性陈述，其所提供的复印件、扫描件与原件具有一致性。

四、本所律师仅就本次项目等事项发表法律意见，不对本次项目内容以及所涉事实和数据的真实性、准确性等问题发表意见。

五、本法律意见书仅供本次项目使用，不得用于其他任何目的。本所同意将本法律意见书作为本次项目公告材料，随其他须公告的文件一同公告，并依法对本所经办律师在其中发表的法律意见承担责任。

基于上述声明，本所律师根据有关法律、法规和文件的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对相关机构提供的有关文件和资料进行了核查和验证后，出具法律意见如下：

正文

一、本次债券的募投项目情况

（一）本次债券的募投项目概述

为了改善居民居住条件，根据泗洪县棚户区改造总体规划，本期拟对洪桥卢庄地块和五里江地块实施棚改，征收 530 户，涉及拆迁人口 2120 人，拆迁房屋建筑面积 6.6 万平方米。拆迁完毕后，可腾空土地面积 408258 平方米。

本次棚改采用易地安置的办法实施，安置房屋拟选在红星花园北侧地块建设，新建泗洪县红星花园（二期）。该地块面积 225 亩，拟新建安置房项目占地面积 110 亩。拟新建：安置住宅 680 套建筑面积 8.5 万平方米，配套菜市场和商业用房 0.6 万平方米。建设期限 3 年，项目建设资金来源包括自筹和本次申请发行的债券。

（二）本次债券项目批复文件及项目实施主体

泗洪县人民政府关于请求将五里江路北侧等 10 个危旧片区（棚户区）改造项目列入 2018 年国民经济和社会发展年度计划的议案（洪政发〔2018〕6 号）及泗洪县人大常委会关于批准乡政府将五里江路北侧等 10 个危旧片区（棚户区）改造项目列入 2018 年国民经济和社会发展年度计划的决定（洪人发〔2018〕6 号）、泗洪县发展和改革局关于审查县城区 2018 年国有土地上拟实施征收项目是否符合国民经济和社会发展规划的复函。实施主体：泗洪县住房和城乡建设局

二、本次棚户改造项目的实质条件

（一）本次棚户区改造项目实施主体资格、申请债券额度及债券期限

泗洪县 2018 年棚户区改造项目实施主体为泗洪县住房和城乡建设局，经核实，泗洪县住房和城乡建设局有资格实施棚户区改造项目。根据《江苏省财政厅关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》（苏财债〔2018〕29 号）文件规定泗洪县地方政府债务限额情况，申请发行本地区 2018 年棚户区改造项目债券 2 亿元，债券期限 5 年期。

（二）偿债资金来源及项目收益融资平衡

依据宿迁求实会计师事务所有限公司出具的“宿迁市泗洪县 2018 年棚户区改造债券项

目融资与收益自求平衡专项评价报告”分析认为：本次申请发行的棚户区改造项目债券对应的项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资自求平衡，债券本息以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入偿还。

我县棚户区改造项目为：洪桥卢庄地块、五里江地块，共涉及征收居民 530 户，计划采取实物安置方式。新建安置房红星花园二期 680 套、配套菜市场和商业用房，建筑面积 8.5 万平方米，配套菜市场和商业用房 0.6 万平方米，建设期限 3 年。上述项目计划预算总投资 3.85 亿元（其中：住宅建设及配套 1.8 亿元、棚户区改造补偿 2.05 亿元），通过自筹资金解决 1.85 亿元，剩余资金 2 亿元拟通过发行专项债券解决。项目预期总收益 5.2146 亿元，其中土地出让预计收入 2.452 亿元（洪桥卢庄 500 亩*40 万元/亩=2 亿、五里江北侧 113 亩*40 万元/亩=0.452 亿），住宅出售预计收入 2.125 亿元，商业用房出售预计收入 0.42 亿元，棚改上级补助 0.0816 亿元，基础配套补助 0.136 亿元。项目预期总收益高于项目总投资，可以涵盖棚改专项债券本息，实现项目收益和融资自求平衡。

三、结论意见

本所律师经审查有关文件和信息，综合上述内容认为，根据有关法律法规和规范性文件等相关规定，发表本法律意见书出具之日的意见如下：

根据泗洪县棚户区改造总体规划，已经取得相关批复文件，并纳入 2018 年国民经济和社会发展规划；项目的既有资金来源包括自行筹集、本次发行项目债券筹集；资金用于各项目棚户区改造建设，主要建设内容为房屋征拆、居民安置补偿。

依据宿迁求实会计师事务所有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，项目预期收益可覆盖融资的本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合相关法律法规规章及规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式肆份，经本所盖章和经办律师签字后生效。

江苏拓荒者律师事务所（公章）：

负责人：

二零一八年八月二十七日



经办律师：王 乐

邵飞飞