

河北海龙律师事务所
关于 2018 年宣化区河子西村整体改造项目之
法律意见书

地址：河北省张家口市宣化区胜利路 44 号格林大厦 19 层

电话：0313-3013975

传真：0313-3013975

邮编：075100

关于 2018 年宣化区河子西村整体改造项目的 法律意见书

海龙（2018）第 18010711-2 号

第一章 前言

致：张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室

一、委托事项

本所接受张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室的委托，就宣化区河子西村整体改造项目（以下简称本项目）申请发行专项债券事宜，出具本法律意见书。

河北海龙律师事务所是经河北省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，具备出具法律意见书的资格。

二、出具本意见书的依据

- 1、张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室《社会统一信用代码证书》（12130705MB0W8942X7）；
- 2、《张家口市宣化区人民政府关于印发〈张家口市宣化区 2016-2018 年棚户区改造实施方案〉的通知》（宣区政字[2016]59 号）；
- 3、《河北省住房和城乡建设厅关于张家口市宣化区棚改项目情况的复函》（2016.06.28）；
- 4、《张家口市宣化区国土资源局关于宣化区河子西村整体改造项目的用地审查意见》（宣国土函[2018]45 号）；
- 5、《张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室关于 2018 年棚户区改造专项债券的申请》；
- 6、《张家口鑫达会计师事务所有限责任公司专项审计报告》（张鑫专审

字[2018]第 117 号)；

7、其他有关资料。

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张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室签订的《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。

张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室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。该办公室保证上述文件真实、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、司法机关及该办公室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。

本意见书仅供张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室申请本次专项债券发行使用。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

张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室持有宣化区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，社会统一信用代码：12130705MBOW8942X7，法定代表人：孙明峰，住所地：河北省张家口市宣化区天泰寺街 28 号。

据此，本所律师认为，张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室是张家口市宣化区事业单位法人，负责宣化区房屋征收与补偿工作的具体实施和监督管理，具备棚户区改造项目实施的主体资格。

二、本次棚户区改造项目基本情况

河子西村整体改造项目改造范围：张家口市宣化区河子西乡河子西村，东至柳川河、张宣公路，南至京包铁路，西至肖家房村土地，北至原利民造纸厂。

2016 年 4 月，张家口市宣化区人民政府下达《张家口市宣化区人民政府关于印发〈张家口市宣化区 2016-2018 年棚户区改造实施方案〉的通知》（宣区政字[2016]59 号），将本项目列入张家口市宣化区 2016-2018 年棚户区改造总体目标。

2016 年 6 月，河北省住房和城乡建设厅下达《河北省住房和城乡建设厅关于张家口市宣化区棚改项目情况的复函》，对本项目列入 2016 年棚改

计划予以确认。

2018 年 7 月，张家口市宣化区国土资源局下达《张家口市宣化区国土资源局关于宣化区河子西村整体改造项目的用地审查意见》（宣国土函[2018]45 号）。审定该项目位于张家口市宣化区河子西乡河子西村，北至原利民造纸厂，东至柳川河、张宣公路，南至京包铁路，西至河子西与肖家房村界。项目区拟用地规模约 2085.33 亩，在《宣化区土地利用总体规划（2010-2020）调整完善方案》（冀政地规函[2017]111 号）中的空间管制分区全部为允许建设区。允许建设区内土地应按《河北省土地转用征收报批办法》之规定报批，取得省国土资源厅、市国土资源局的相关批准文件后，依法依规完成后续供地审批工作。

本项目需征收住户 800 户，需征收房屋面积 83885.1 平方米。本项目总投资额度为 59545 万元，本次申请专项债券融资 6000 万元。

据此，本所律师认为，张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室组织征收的河子西村整体改造项目已列入张家口市宣化区 2016-2018 年棚户区改造总体目标。河北省住房和城乡建设厅对本项目列入 2016 年棚改计划予以确认。宣化区国土资源局下达了项目用地审查意见，待取得市国土资源局、省国土资源厅相关批准文件后，完成后续供地审批工作。本次申请专项债券融资资金可用于棚户区改造项目。

三、项目资金来源情况

宣化区河子西村整体改造项目总投资 59545 万元，其中申请本次债券融资 6000 万元。

四、项目预期收益情况

根据《张家口鑫达会计师事务所有限责任公司专项审计报告》（张鑫专审字[2018]第 117 号）：宣化区河子西村整体改造项目征收土地面积约为 300

亩，退让公共道路、绿化面积约 20 亩，净用土地面积 280 亩。参照周边土地出让价格，预计出让价格 280 万元/亩，土地出让收益为 78400 万元。扣减土地项目后，可用于资金平衡的土地收入约为 64288 万元，土地出让收入对融资成本的偿债覆盖倍数为 8.75 倍。拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足该棚户区改造专项债券还本付息要求，可实现收支平衡。

据此，本所律师认为，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，项目预期土地出让收入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和债券融资的平衡。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经河北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：31130000401926998P），且年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的李新春律师、徐敏律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了 2018 年度年检。

（二）《专项审计报告》

《张家口鑫达会计师事务所有限责任公司专项审计报告》（张鑫专审字[2018]第 117 号）系张家口鑫达会计师事务所有限责任公司出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：911307287216068466），持有河北省财政厅核发的准予执行注册会计师法定业务的《执业证书》，证书编号为：13000099。具有出具审计报告的资质。

上述河北海龙律师事务所、张家口鑫达会计师事务所有限责任公司均

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、土地及利用风险

土地应按规定报批，取得省国土资源厅、市国土资源局的相关批准文件后，依法依规完成后续供地审批工作；土地利用方面的风险一是土地补偿费用标准，二是支付方案的合理性，可能影响到项目的进程。

三、项目收益及经济风险

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；国家政策改变导致经济效益的不确定性将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

四、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）本期债券募集资金可用于张家口市宣化区河子西村整体改造项目，张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室系独立法人，具备实施本项目的主体资格。

（二）根据《张家口鑫达会计师事务所有限责任公司专项审计报告》（张

鑫专审字[2018]第 117 号)以及《张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室关于 2018 年棚户区改造专项债券的申请》，本项目以土地出让为后续资金回笼手段，可实现项目收益与本次债券融资的平衡。

本法律意见书经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

河北海龙律师事务所

经办律师：

经办律师：

年 月 日