

河北来仪（沧州）律师事务所

2018 年河北省沧州市开发区棚改项目之

法律意见书

河北来仪（沧州）律师事务所地址：沧州市运河区北京路图书大厦 A 座 608，联系电话：
0317-8585248，13785751026

2018 年河北省沧州市开发区棚改项目之法律意见书

(2018) 来仪非诉字第 017 号

致：河北沧州经济开发区规划建设局

河北来仪（沧州）律师事务所（以下简称本所）作为 2018 年河北省沧州市经济开发区祝庄子村海河路以北棚改项目专项法律顾问，按照《律师法》、律师道德规范和勤勉尽责的精神，就本项目出具法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或者存在的事实和我国现行法律、法规和有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师仅就依赖有关政府部门、其他有关单位出具的证明文件出具法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就该项目有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何保证。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，本法律意见书仅供该项目使用，不得用作任何其他目的。

一、本项目资金用途

本项目资金全部用于沧州经济开发区祝庄子村海河路以北棚户区改造项目。

（一）项目概况：

本项目整体实施范围为沧州经济开发区祝庄子村海河路以北棚户区进行拆迁改造，拆迁房屋总建筑面积 41,700 平方米，涉及拆迁户数 180 户。对土地征收范围内棚户区均采用货币补偿、异地安置方式。本项目收储土地面积为 275 亩，国土部门根据土地利用总体规划、城市建设总体规划征为国有并将其纳入政府土地储备库。

本项目改善了城市面貌，提高中低收入居民的生活环境和生活质量，同时，还会衍生一定的经济效益，进一步加快投资的步伐，推动了城市基础设施建设，促进工业及房地产业发展。

（二）项目实施单位

本项目实施单位为河北沧州开发区规划建设局，负责人李福林，统一社会信用代码 111309006946759929，具有《统一社会信用代码证书》。赋码机关为沧州市机构编制委员会办公室。颁发日期为 2017 年 10 月 18 日。

据此，本律师认为，河北沧州经济开发区规划建设局依法设立，具有棚户区改造项目实施的主体资格。

（三）项目批准情况

该项目列入沧州市 2018 年棚户区改造计划，为 2018 年重点项目，沧州市人民政府《关于 2018 年市区棚户区改造项目的批复》（沧政复[2018]1 号）同意本项目列入 2018 年棚户区改造计划。开发区经发局做出《关于沧州经济开发区祝庄子村海河路以北棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沧开发经发批字[2018]12 号），同意沧州经济开发区祝庄子海河路以北棚改项目的立项，开发区经发局做出《关于沧州经济开发区祝庄子村海河路以北棚户区改造项目社会稳定风险评估意见》（沧开发经发社稳字[2018]7 号）；开发区经发局做出《关

于沧州经济开发区祝庄子村海河路以北棚户区改造项目建议书的批复》（沧开发经发批字[2018]11 号）。本项目总投资为 32,627.00 万元。

据此，本所律师认为，河北沧州经济开发区规划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，可将资金用于棚改项目。

二、中介机构及相关文件

（一）法律意见书

本所是 2016 年经河北省司法厅批准设立并核发存续的律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31130000MD0043606F，且 2018 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。本所指派的王旭律师、韩腾腾律师均持有有效的《中华人民共和国律师执业证》。

（二）专项评价报告

沧鑫源审字第 111 号《专项评价报告》系沧州鑫源会计事务所出具，统一社会信用代码 91130900336261001G，该机构持有营业执照、会计事务所资格证书，具有出具审计报告的资质。

以上律师事务所、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。

三、法律风险因素

（一）征地拆迁风险

本项目在征收补偿过程中，有违法建筑，对这部分违法建筑，按相关规定，均不予补偿，并先行拆除，他们很难接受产生较大的对

抗情绪，阻止拆除；有个别人还会产生过激行为，甚至于以身试法，来保护自己的非法利益。

（二）项目收益的风险

棚改项目具有特殊性，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。

四、融资保障措施

该专项资金由棚改项目对应的土地收入偿还，依据会计事务所做出的《专项评价报告》分析，根据测算在相关单位对项目收益预测及其依据的各项前提下，本次评价的棚改项目预期土地收入能够合理保障偿还资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本项目具有稳定的预期资金来源，对应的土地出让收入及开发收益所得能够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、结论性意见

根据以上内容：本所律师认为：

（一）河北沧州经济开发区规划建设局依法设立，具有棚户区改造项目实施的主体资格。

（二）为沧州经济开发区祝庄子村海河路以北棚改项目提供服务的会计师事务所、律师事务所具有相应的从业资质。

（三）沧州经济开发区祝庄子村海河路以北棚改项目可实现项目收益和融资自求平衡。

（正文完，下转签字页）

(此页为 2018 年河北省沧州市开发区棚改项目之法律意见书签署页)

河北来仪(沧州)律师事务所

经办律师: 王旭

主任:

经办律师: 韩腾腾

2018 年 7 月 24 日