

浙江泽大律师事务所

关于

2018 年浙江省杭州市棚户区改造专项债券

法律意见书



浙江泽大律师事务所
Zhejiang Zeda Law Firm

浙江省杭州市江干区五星路 198 号瑞晶国际 12、14 楼

12/F 14/F Ruijing International, 198 Wuxing Rd., CBD Hangzhou, Zhejiang, P.R. China

浙江省杭州市江干区五星路 185 号民生金融中心 18、19 楼

18/F 19/F Minsheng Financial Center, 185 Wuxing Rd., CBD Hangzhou, Zhejiang, P.R. China

电话(Tel): 0571-87709708 传真(Fax): 0571-87709517

电子邮箱: zeda@zedalawyer.com

网址: www.zedalawyer.com



目 录

第一部分 引言.....	2
一、释义.....	2
二、律师声明.....	3
第二部分 正文.....	4
一、 本期债券的发行要素.....	4
二、 本期债券的募集资金用途.....	4
三、 本期债券的中介机构及相关文件.....	9
四、 本期债券的风险因素.....	10
五、 偿债保障措施.....	12
六、 结论意见.....	12



浙江泽大律师事务所

关于 2018 年浙江省杭州市棚户区改造专项债券

法律意见书

浙泽律（2018）非诉字第 5270 号-2 号

致：杭州市财政局

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（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）、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 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、规章及规范性文件的有关规定，浙江泽大律师事务所作为 2018 年浙江省杭州市棚户区改造专项债券的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。



第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

本法律意见书/法律意见书	指	浙江泽大律师事务所关于 2018 年浙江省杭州市棚户区改造专项债券法律意见书
本所	指	浙江泽大律师事务所
本所律师	指	王思忆律师、罗俊律师
发行人	指	浙江省人民政府
本期债券	指	2018 年浙江省杭州市棚户区改造专项债券
临平 LP02 & XQ01 地块棚改项目	指	临平城区棚户区改造项目（临平街道 LP02 地块、星桥街道 XQ01 地块）
滨江区长虹苑（二期）项目	指	滨江区农转居拆迁安置房长虹苑扩点（二期）
募投项目情况	指	2018 年浙江省杭州市棚户区改造专项债券募投项目情况
德勤华永	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
招商银行	指	招商银行股份有限公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
滨江区建管中心	指	杭州市滨江区农村多层住宅建设管理中心
财务评估咨询报告	指	2018 年杭州市棚户区改造专项债券收益和融资自求平衡财务评估咨询报告
2018 年杭州市棚改计划	指	《杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设计划》
2018 年杭州市做地计划	指	《2018 年度杭州市区经营性用地出让、储备和做地计划》
财预（2016）155 号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
《棚户区改造专项债券管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》



二、律师声明

1. 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和我国现行有效的法律、法规、规章及规范性文件发表法律意见。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，对本期债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性进行核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 发行人保证，其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、复印材料和相关事实的口头及书面说明，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字和印章均真实、有效；其所提供的复印件与正本或原件完全一致。

3. 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，本所律师依据相关政府部门、相关企事业单位及有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见。

4. 本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，并不涉及验资、审计、信用评级、资产评估、财务会计等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对验资报告、财务评估咨询报告、信用评级报告、资产评估报告、会计报表和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不代表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。

5. 本法律意见书仅供发行人本期债券发行之目的使用，未经本所律师书面同意，发行人及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作其他目的。

6. 本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行的法律文件，供报备及披露之所用。

7. 本所律师同意发行人为本期债券发行之需要引用本法律意见书的部分或全部内容，但发行人作上述引用时，不得导致法律上的歧义。



第二部分 正文

一、本期债券的发行要素

根据《募投项目情况》，2018年浙江省杭州市棚户区改造专项债券的主要发行要素包括：

1. 发行人：浙江省人民政府
2. 发行品种：记账式固定利率付息债券
3. 债券期限：7年期

4. 发行总额：本期债券共计发行人民币8.7亿元(RMB:870,000,000.00元)，其中7.0亿元用于临平城区棚户区改造项目(临平街道LP02地块、星桥街道XQ01地块)，1.7亿元用于滨江区农转居拆迁安置房长虹苑扩点(二期)项目。

5. 债券利率：固定利率
6. 还本付息方式：每年付息一次，最后一期利息随本金一起支付。

二、本期债券的募集资金用途

根据《募投项目情况》，本期债券募集资金将用于临平城区棚户区改造项目(临平街道LP02地块、星桥街道XQ01地块)和滨江区农转居拆迁安置房长虹苑扩点(二期)项目。

(一) 临平城区棚户区改造项目(临平街道LP02地块、星桥街道XQ01地块)

1. 项目概况

根据《募投项目情况》，临平城区棚户区改造项目(临平街道LP02地块、星桥街道XQ01地块)改造用地面积约60.2亩，拆除户数251户，拆除建筑面积28783平方米，安置方式实行货币化方式，对改造区块内进行道路整治、市政管网建设和绿化景观提升改造等建设。临平LP02 & XQ01地块棚改项目总投资10.90亿元，自有资金3.90亿元，本期发行专项债券7亿元，预计到期本息9.06亿元。



土地出让前，临平 LP02 & XQ01 地块棚改项目融资还本付息资金通过土地出让收入统筹安排。临平 LP02 & XQ01 地块棚改项目能够满足项目收益与融资自求平衡的要求。临平城区棚户区改造项目已纳入《2018 年度棚改计划项目调整表》及《杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设开工计划表》，项目类别为拆迁安置房、货币安置，计划开工时间为 2018 年 9 月。

依据《浙江省第一批不纳入建设项目环境影响评价审批的目录（试行）》第 12、18 项，道路景观整治和房屋拆除事项无需经环境影响评价审批。

2. 项目业主

根据《募投项目情况》，临平城区棚户区改造项目（临平街道 LP02 地块、星桥街道 XQ01 地块）业主方为杭州临平城区综合改造有限公司。

杭州临平城区综合改造有限公司现持有杭州市余杭区市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91330110MA2AXRXP8C，住所地：浙江省杭州市余杭区南苑街道南大街 326 号 1 号楼 B 座 413 室；法定代表人：贺平；注册资本：80000.00 万元；成立日期：2017 年 11 月 1 日；经营期限：2017 年 11 月 1 日至长期；经营范围：城乡基础设施建设、农居房改造；土地收储、开发、整理。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：杭州临平城区综合改造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，具备从事临平城区城乡基础设施建设和农居房改造的主体资格。

3. 项目批复文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，临平 LP02 & XQ01 地块棚改项目已取得以下批复文件：

（1）杭州市城乡建设委员会、杭州市发展和改革委员会、杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）、杭州市国土资源局及杭州市住房保障和房产管理局共同出具《关于印发〈杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设计划〉的通知》（杭建村改〔2018〕57 号），确认杭州市政府批准《杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设计划》，临平城区棚户区改造项目列入杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设开工计划表。



(2) 浙江省住房和城乡建设厅出具《关于杭州市 2018 年度棚改开工计划调整的复函》(函保字(2018)812 号), 确认临平城区棚户区改造项目列入《2018 年度棚改计划项目调整表》, 项目名称为临平城区棚户区改造项目; 项目地址为临平街道武林社区沿山路、西大街社区将军殿路和广严寺弄; 实施主体为杭州临平城区综合改造有限公司; 项目类别为城中村; 计划开工时间为 2018 年 6 月; 计划开工数量为 1327 套; 调整情况为新增列入 2018 年计划。

(3) 杭州市余杭区发展和改革局出具《关于临平城区棚户区改造项目项目建议书的批复》(余发改投(2018)1 号), 批准《临平城区棚户区改造项目项目建议书》。

(4) 杭州市余杭区发展和改革局出具《关于临平城区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(余发改投(2018)3 号), 同意临平城区棚户区改造项目的可行性研究报告; 确认包括临平 LP02 & XQ01 地块棚改项目在内的共 21 个地块均已列入临平城区棚户区改造项目。

(5) 杭州市余杭区住房和城乡建设局出具《关于临平城区棚户区改造情况说明》, 确认西大门地块(共计 122 亩)属于临平城区棚户区改造项目范围。

(6) 杭州市余杭区土地储备发展中心出具《关于西大门(宝幢路以北)地块做地及出让情况说明》, 确认西大门(宝幢路以北)122 亩土地已列入 2018 年临平城区棚户区改造项目做地计划, 计划 5 年内出让。

(7) 杭州市余杭区土地储备发展中心出具《关于西大门(宝幢路以北)地块情况说明》, 确认西大门(宝幢路以北)122 亩土地属余杭区丁山、枉山地块范围内; 丁山、枉山地块已列入《2018 年度杭州市区经营性用地出让、储备和做地计划》。

本所律师认为: 临平 LP02 & XQ01 地块棚改项目已取得相关批文, 符合产业政策及地区发展规划; 临平城区西大门地块已经纳入 2018 年杭州市做地计划。

(二) 滨江区农转居拆迁安置房长虹苑扩点(二期)

1. 项目概况

根据《募投项目情况》, 滨江区农转居拆迁安置房长虹苑扩点(二期)项目



位于滨江区长河单元 R21-B-01-2 地块，东至南川路，北至滨文路，南至冠新路，西至 B1/B2-B-01-3 地块，拆迁实物安置和货币安置并举，总用地面积约 52.10 亩，拟用于安置长河街道长一社区拆迁居民。滨江区长虹苑（二期）项目总投资 9.36 亿元，自有资金 3.46 亿元，预计项目融资 5.90 亿元（2018 年发行 1.7 亿元；2019 年计划发行 2.5 亿元；2020 年计划发行 1.7 亿元），本期发行专项债券 1.7 亿元，预计到期本息 2.20 亿元。土地出让前，滨江区长虹苑（二期）项目融资还本付息资金通过土地出让收入统筹安排。滨江区长虹苑（二期）项目能够满足项目收益与融资自求平衡的要求。滨江区长虹苑（二期）项目已纳入《杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设投资计划表》，项目类别为拆迁安置房。

2. 项目业主

根据《募投项目情况》，滨江区农转居拆迁安置房长虹苑扩点（二期）项目的业主方为杭州市滨江区农村多层住宅建设管理中心。滨江区建管中心现持有杭州高新技术产业开发区（滨江）事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，统一社会信用代码为 12330108730928310A，举办单位：杭州市滨江区人民政府；住所地：浙江省杭州市滨江区滨文路 366 号彩虹商贸大厦 17-19 层；法定代表人：许利萍；开办资金：20.00 万元；经费来源：财政补助；证书有效期：自 2017 年 2 月 27 日至 2022 年 2 月 27 日；宗旨和业务范围：推进农村多层住宅建设，加快滨江区城市化进程、农村多层公寓住宅建设和管理。

本所律师认为：滨江区建管中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位法人，具备从事滨江区农转居拆迁安置房开发建设工作的主体资格。

3. 项目批复文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，滨江区长虹苑（二期）项目已取得以下批复文件：

（1） 杭州市城乡建设委员会、杭州市发展和改革委员会、杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）、杭州市国土资源局及杭州市住房保障和房产管理局共



同出具《关于印发〈杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设计划〉的通知》（杭建村改〔2018〕57 号），确认滨江区长虹苑（二期）项目列入杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设投资计划表。

（2）杭州高新技术产业开发区发展改革和经济局与杭州市滨江区发展改革和经济局共同出具《关于滨江区农转居拆迁安置房长虹苑扩点（二期）项目建议书的批复》（区发改投〔2016〕97 号），同意农转居拆迁安置房长虹苑扩点（二期）项目建议书；确认长河单元 R21-C-17 地块属于滨江区长虹苑（二期）项目范围。

（3）杭州高新技术产业开发区住房和城乡建设局、杭州市滨江区住房和城乡建设局、杭州市规划局高新技术产业开发区分局及杭州市规划局滨江区分局共同出具《关于滨江区农转居拆迁安置房长虹苑扩点（二期）项目方案及初步设计的批复》（区住建〔2017〕40 号），修改滨江区长虹苑（二期）项目的设计方案并同意修改后的设计。

（4）杭州高新技术产业开发区发展改革和经济局与杭州市滨江区发展改革和经济局共同出具《关于滨江区农转居拆迁安置房长虹苑扩点（二期）工程项目可行性研究报告的批复》（区发改投〔2016〕146 号），同意滨江区长虹苑（二期）项目可行性研究报告。

（5）杭州市国土资源局、杭州市发展和改革委员会、杭州市城乡建设委员会、杭州市财政局、杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息总局）及杭州市住房保障和房产管理局共同出具《关于印发〈2018 年度杭州市区经营性用地出让、储备和做地计划〉的通知》（杭土资发〔2018〕5 号），确认长河单元 R21-C-17 地块已纳入 2018 年杭州市做地计划。

（6）杭州市环境保护局滨江环境保护分局出具《建设项目环境影响评价文件审批意见》（滨环评批〔2016〕324 号），对滨江区长虹苑（二期）项目建设进行环境影响评价并批准建设。

本所律师认为：滨江区长虹苑（二期）项目已取得相关批文，符合产业政策及地区发展规划，其中长河单元 R21-C-17 地块列入 2018 年杭州市做地计划。



三、本期债券的中介机构及相关文件

(一) 专项法律顾问及法律意见书

浙江泽大律师事务所是本期债券发行的专项法律顾问，并出具《法律意见书》。本所是经浙江省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有浙江省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31330000E97116262L。本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为：浙江泽大律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；为本法律意见书签名的两位执业律师均具备相应的从业资格。

(二) 专项财务顾问及财务评估咨询报告

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所是本期债券发行的专项财务顾问，并出具《财务评估咨询报告》。德勤华永现持有深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 914403000589780442。德勤华永现持有深圳市财政委员会核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：310000124701）及中华人民共和国财政部与中国证券监督管理委员会核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号：000483）。

2018 年 8 月，德勤华永出具《2018 年杭州市棚户区改造专项债券收益和融资自求平衡财务评估咨询报告》，报告中披露，基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，临平 LP02 & XQ01 地块棚改项目和滨江区长虹苑（二期）项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以棚户区改造整理土地出让收入及其他专项收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对两项目收益与融资自求平衡情况的分析，德勤华永未注意到本期债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足杭州市棚户区改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

本所律师认为：德勤华永系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事



务所，具有从事证券、期货相关业务的资格，具备为本期债券发行出具财务评估咨询报告的资质。

（三） 承销服务机构及募投项目情况

招商银行股份有限公司是本期债券发行的承销顾问服务机构，为本期债券发行提供了咨询、顾问、承销等金融服务。招商银行股份有限公司现持有深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 9144030010001686XA；持有中国银行业监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》，机构编码为 B0011H144030001。

2018 年 8 月，招商银行出具《2018 年浙江省杭州市棚户区改造专项债券募投项目情况》，披露本期债券相关区域情况、项目的情况、资金平衡等信息。

本所律师认为：招商银行系依法设立且合法存续的金融机构，具备为本期债券发行担任承销顾问的资格。

四、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

本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所债券市场交易流通。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，可能影响本期债券在相应交易场所交易的活跃度和流动性。

（三） 偿付风险

本期债券根据“财预〔2016〕155 号”第三条的规定，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，偿付风险较低。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

浙江省在国家发展全局中具有重要的政治地位和经济地位，在社会经济发展方面也取得了瞩目的成就。近年来经济平稳增长，经济质量不断增强，财政收入实现质量高，地方债务风险可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致浙江省经济增速放缓、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2012年及以后年度发行的地方政府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变化，将影响投资者持有本期债券投资收益。

针对本期债券风险，《财务评估咨询报告》表明，根据临平LP02 & XQ01地块棚改项目和滨江区长虹苑(二期)项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当专项收入、成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，本期债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。总体来看，两个项目预计土地出让收入及其他专项收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、其他专项收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入及其他专项收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在本期债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来



满足还本付息要求。

五、偿债保障措施

根据《募投项目情况》与《财务评估咨询报告》，偿债保障措施包括：

（一）本期债券还本付息以土地出让收入为基础，按照既定的出让单价、出让计划及成本费用，本期债券存续期间有稳定的土地出让收入及其他专项收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

（二）杭州市本级（含区）以上棚户区改造项目预计用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数在 2.01-2.21 之间。

（三）滨江区农转居拆迁安置房长虹苑扩点（二期）项目计划在 2019 年和 2020 年继续申请专项债券，可确保债券本金偿付。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期债券计划投资项目已列入 2018 年杭州市棚改计划，并取得相关批复文件，符合产业政策及地区发展规划。

（二）本期债券计划投资项目已实施征收拆迁、居民安置补偿工程。

（三）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所和承销服务机构均具备相应的资格或资质。

（四）本期债券的发行符合《中华人民共和国证券法》、《棚户区改造专项债券管理办法》等相关法律、法规的规定，具备公开发行的法定条件。

（以下无正文）





（此页无正文，为《浙江泽大律师事务所关于 2018 年浙江省杭州市棚户区改造专项债券法律意见书》之签章页）

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖公章后生效。

浙江泽大律师事务所

负责人：王小军

律师：王思忆

律师：罗俊

二〇一八年八月二十九日