

正 本

甘肃法翔律师事务所
关于 2018（白银市）拟发行棚改专项债券
——2018 甘肃省专项债券（一期）
法律意见书



甘 肃 法 翔 律 师 事 务 所

地址：白银市白银区兰州路 16 号国芳百盛综合写字楼 15 楼
兰州市城关区庆阳路 219 号金运大厦 12 楼

电话：13893238773

13689431869

甘肃法翔律师事务所关于
2018 年甘肃省（白银市）棚改专项债券
——2018 年甘肃省政府专项债券
法律意见书

甘肃法翔律师事务所

关于 2018 年白银市（平川区、会宁县）
棚户区改造项目的法律意见书

地址：白银市白银区兰州路 16 号国芳百盛综合写字楼 15 楼
兰州市城关区庆阳路 219 号金运大厦 12 楼
电话：13893238773 13689431869

目 录

释义与简称.....	1
第一章 前言.....	2
一 委托事项.....	2
二 出具本意见书的依据.....	2
三 声明.....	5
第二章 正文.....	6
一 项目实施单位.....	6
二 募集债券对应的棚户区改造项目及使用额度.....	7
三 项目融资来源.....	10
四 预期偿债资金来源.....	11
五 中介机构及相关文件.....	11
（一） 法律意见书.....	11
（二） 《专项评价报告》	12
第三章 法律风险.....	12
第四章 结论性意见.....	13
附件:1 法翔律师事务所执业证正、副本复印件.....	14
2 律师证复印件.....	17

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：

本法律意见书 指 甘肃法翔律师事务所关于 2018 年白银市棚户区改造项目法律意见书

本所 指 甘肃法翔律师事务所

本所律师 指 吴卓芳律师 张仁山律师 雷觐荣律师

专项评价报告 指 2018 年白银市棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

关于 2018 年白银市棚户区改造项目 政府专项债券法律意见书

(2018)甘法翔非意字第 16 号

第一章 前言

致：白银市财政局：

一、委托事项

本所接受白银市平川区住房和城乡建设局、白银市会宁县住房和城乡建设局的委托，就白银市平川区住房和城乡建设局、白银市会宁县住房和城乡建设局棚户区改造项目拟发行政府专项债券事宜，出具本法律意见书。

甘肃法翔律师事务所是经甘肃省司法厅批准成立，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. 白银市平川区住房和城乡建设局《社会统一信用代码证书》
2. 白银市平川区人民政府《关于上报 2017 年平川区棚户区改造项目的报告》（平政发【2017】147 号）
3. 白银市发展和改革委员会《关于平川区丝路商联住宅小区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（市发改投资[2017]62 号）
4. 白银市发展和改革委员会《关于平川区爱伊家园小区（二期）城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（市发改投资

[2017]61 号)

5. 白银市发展和改革委员会《关于平川区龙华首府小区一期（水沟沿片区）城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（市发改投资[2018]166 号）

6. 白银市发展和改革委员会《关于平川区金地花园（兴平南路片区）城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（市发改投资[2018]291 号）

7. 白银市平川区发展和改革局《关于同意平川区丝路商联住宅小区城市棚户区改造项目前期工作的函》（平发投资[2016]52 号）

8. 白银市平川区发展和改革局《关于同意平川区丝路商联住宅小区城市棚户区改造项目初步设计的批复》（平发投资[2017]6 号）

9. 白银市平川区人民政府《关于调整 2018 年平川区棚户区改造项目的报告》（平政发[2018]49 号）

10. 白银市棚户区改造工作领导小组办公室《关于做好 2018 年平川区会宁县靖远县景泰县调整棚户区改造项目有关工作的通知》（市棚改办发[2018]1 号）

11. 白银市平川区住房和城乡建设局《关于贵集团原实业公司土地局南侧旧家属院棚户区改造土地挂牌出让的函》（平住建函[2018]3 号）

12. 靖远煤业集团有限责任公司《关于原实业公司土地局南侧旧家属院棚户区改造土地挂牌出让复函》（靖煤资[2018]57 号）

13. 白银市国土资源局平川分局《关于白银市平川区金地花园（兴平南路片区）城市棚户区改造项目建设用地的审查意见》（平国土资发[2018]44 号）

14. 白银市会宁县住房和城乡建设局《社会统一信用代码证书》

15. 甘肃省财政厅《关于下达 2018 年分地区政府债务限额和债券额度的通知》（甘财预 42 号）

16. 会宁县住房和城乡建设局《关于安排 2018 年棚户区改造专项债券资金的报告》（会住建发[2018]156 号）

17. 会宁县人民政府常务会议纪要(第 11 号) 2017 年 9 月 5 日

18. 会宁县人民政府《关于印发会宁县棚户区改造南城区域房屋征收补偿方案的通知》（会政发[2017]179 号）

19. 甘肃省棚户区改造国家开发银行贷款项目实施协调领导小组办公室《关于白银市 2017 年棚户区改造及配套基础设施项目申请国开行贷款的确认函》

20. 甘肃省保障性安居领导小组《关于同意白银市调整 2017 年棚户区改造建设项目的批复》

21. 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）

22. 白银铜城会计事务（所）有限公司《2018 年会宁县南城区域三期棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告》（白铜会专评审字（2018）13-2 号）

23. 白银铜城会计事务（所）有限公司《2018 平川区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告》（白铜会专评审字（2018）13-1 号）

24. 白银铜城会计事务（所）有限公司《2018 白银市棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告》（白铜会专评审字（2018）13 号）

三、声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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

2. 本所律师承诺已依据本意见书出具日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；已严格履行法律职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

4. 为出具本意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与白银市平川区住房和城乡建设局、白银市会宁县住房和城乡建设局签订的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 白银市平川区住房和城乡建设局、白银市会宁县住房和

城市建设局保证已经提供了本所律师认为出具本意见书所必须的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。该两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，本所律师依赖有关政府部门、司法机关及该中心或其他有关单位出具的证明文件。

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

8. 本意见书仅供白银市政府本次申请债券使用。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

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

1. 白银市平川区住房和城乡建设局持有平川区机构编制委员会办公室颁发的《机关单位法人证书》，社会统一信用代码11620403013912834B，负责人李永斌，住所地甘肃省白银市平川区长征东路164号。

2. 会宁县住房和城乡建设局持有会宁县机构编制委员会办公室核发的《机关单位法人证书》，社会统一信用代码116204220139139095，负责人王继，住所地甘肃省会宁县会师镇东关南路。

据此，本所律师认为，白银市平川区住房和城乡建设局是平川区所属的机关法人，会宁县住房和城乡建设局是会宁县所属机关法人，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、募集债券对应的棚户区改造项目及使用额度

（一）平川区丝绸商联住宅小区棚户区改造

该项目位于平川区世纪大道西侧、集中供热北侧、向阳路南侧，对外交通便利。自然环境优良，人文及视觉景观较好，商服繁华程度高。

该项目纳入甘肃省 2014 年—2017 年城镇棚户区改造规划，白银市发展和改革委员会作出的《关于平川区丝路商联住宅小区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（市发改投资【2017】62 号），同意平川区丝绸商联住宅小区棚户区改造项目立项。甘肃省棚户区改造国家开发银行贷款项目实施协调领导小组办公室《关于白银市 2017 年棚户区改造及配套基础设施项目申请国开行贷款确认函》，将该项目纳入甘肃省 2014—2017 年棚户区改造规划，同时已列入国家 2017 年棚户区改造计划。

本项目区域面积 24969 平方米，可出让用地 11074.62 平方米，用于商住、文化及城市道路项目。

本项目总投资约 7800 万元，申请使用债券额度 1000 万元。

（二）平川区爱伊家园小区（二期）棚户区改造

该项目位于平川区经济开发区开发路以西、广场路以东、建设路延长段以北、乐雅路以南，对外交通便利。自然环境优良，

人文及视觉景观较好，商服繁华程度高。

该项目纳入甘肃省 2014 年—2017 年城镇棚户区改造规划，白银市发展和改革委员会作出的《关于平川区爱伊家园小区(二期)城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（市发改投资【2017】61 号），同意平川区爱伊家园小区(二期)城市棚户区改造项目立项。甘肃省棚户区改造国家开发银行贷款项目实施协调领导小组办公室《关于白银市 2017 年棚户区改造及配套基础设施项目申请国开行贷款的确认函》，将该项目纳入甘肃省 2014—2017 年棚户区改造规划，同时已列入国家 2017 年棚户区改造计划。

本项目区域面积 13000 平方米，总建筑面积 44885.98 平方米，用于商住、文化及城市道路项目。

本项目总投资 15360 万元，申请使用债券额度 1500 万元。

（三）平川区龙华首府棚户区改造

该项目位于平川区职业技术学校以东、靖煤小区以西、环城北路以南、向阳路以北区域，对外交通便利。自然环境优良，人文及视觉景观较好，商服繁华程度高。

该项目纳入甘肃省 2014 年—2017 年城镇棚户区改造规划，白银市发展和改革委员会作出的《关于白银市平川区龙华首府小区一期（水沟沿片区）城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（市发改投资【2018】166 号），同意白银市平川区龙华首府小区一期（水沟沿片区）城市棚户区改造项目立项。甘肃省保障性安居领导小组《关于同意白银市调整 2017 年棚户区改造建设项目的批复》，将该项目纳入甘肃省 2014—2017 年棚户区改造规

划。

本项目占地面积 24593 平方米，总建筑面积 47909.05 平方米，用于商住、文化及城市道路项目。

本项目总投资 19098 万元，申请使用债券额度 1500 万元。

（四）平川区金地花园棚户区改造

该项目位于平川区长征西路南侧、锦丰园小区东北侧、颐康园小区西侧，对外交通便利。自然环境优良，人文及视觉景观较好，商服繁华程度高。

该项目纳入甘肃省 2014 年—2017 年城镇棚户区改造规划，白银市发展和改革委员会作出的《关于白银市平川区金地花园（兴平南路片区）城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（市发改投资【2018】291 号），同意白银市平川区金地花园（兴平南路片区）城市棚户区改造项目立项。甘肃省保障性安居领导小组《关于同意白银市调整 2017 年棚户区改造建设项目的批复》，将该项目纳入甘肃省 2014—2017 年棚户区改造规划。

本项目建设用地面积 9327.3 平方米，总建筑面积 38878.78 平方米，用于商住、文化及城市道路项目。

本项目总投资 5587 万元，申请使用债券额度 1000 万元。

（五）会宁县南城区域三期棚户区改造

该项目位于月牙堡社区 247 线城区接口处以南，古城变电所以西以北，东至桃花山根，西至西山根，对外交通便利。自然环境优良，人文及视觉景观较好，商服繁华程度高。

该项目纳入甘肃省 2014 年—2017 年城镇棚户区改造规划，

本项目总用地面积 4695 亩，可出让用地 1500 亩，土地性质为国有和集体用地。用于商住、文化及城市道路项目。甘肃省棚户区改造国家开发银行贷款项目实施协调领导小组办公室《关于白银市 2017 年棚户区改造及配套基础设施项目申请国开行贷款的确认函》，将该项目纳入甘肃省 2014—2017 年棚户区改造规划，同时已列入国家 2017 年棚户区改造计划。

本项目总投资 93500 万元，申请使用债券额度 5000 万元。

三、项目融资来源

（一）平川区丝绸商联住宅小区项目总投资 7800 万元，申请使用债券额度 1000 万元，自筹资金 800 万元。

（二）平川区爱伊家园小区项目总投资 15360 万元，申请使用债券额度 1500 万元，自筹资金 13860 万元。

（三）平川区龙华首府项目总投资 19098 万元，申请使用债券额度 1500 万元，自筹资金 17598 万元。

（四）平川区金地花园项目总投资 5587 万元，申请使用债券额度 1000 万元，自筹资金 4587 万元。

（五）会宁县南城区域三期项目总投资 93500 万元，申请使用债券额度 5000 万元，自筹资金 88500 万元。

四、预期偿债资金来源

偿债资金由棚户区改造项目对应的土地出让收入偿还，依据白银铜城会计师事务（所）有限责任公司白铜会专评审字（2018）第 13 号《2018 白银市棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告》，白银铜城会计师事务（所）有限责任公司

认为：“在相关棚户区改造单位对棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的平川区住房和城乡建设局、会宁县住房和城乡建设局棚户区改造项目的预期项目收益（土地出让收入）能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”。

据此，本所律师认为，本次募集债券对应的投资项目具有稳定的预期资金来源，对应的土地出让收入能够保障偿还债券本金和利息，实现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 2006 年经甘肃省司法厅批准设立并合法存续的合伙律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》，（统一社会信用代码：31620000MD01665261），且本所 2017 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派吴卓芳律师、张仁山律师、雷颢荣律师均持有《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》

白银铜城会计师事务所（2018）第 13、13-1、13-2 号《专项评价报告》系 白银铜城会计师事务所（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：91620402712737473N）具有出具审计报告的资质。指派黄华会计师、雷全智会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》且通过了 2018 年度年检。

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资料。

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，国家经济政策变动会引起债务资本市场利率的波动，进而影响到项目收益及投资收益的平衡。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为：平川区 2017 年棚户区改造项目：平川区丝绸商联住宅小区棚户区改造、平川区爱伊家园小区（二期）棚户区改造、平川区龙华首府棚户区改造、平川区金地花园（兴平南路片区）棚户区改造；会宁县 2017 年棚户区改造项目：会宁县南城区域三期项目，具备合法资质，该棚改项目已经有权机构批准与授权，亦履行了法定程序，取得了项目建设相关资质，完成了住房安置、补偿协议的签订。故平川区、会宁县本次棚户区改造作为专项债券项目法律风险较小，委托人拟发行棚改专项

债券项目符合国家法律法规及政策规定，在法律上可行，平川区、会宁县本次棚户区改造项目可实现收益（土地出让收入）和融资自求平衡。

住建局针对该项目已签订诸多付诸实施的实质性合同，项目收购后实施主体发生变更，需防范法律方面的纠纷。建议对该项目做进一步相关的财务审计和资产评估。

本意见书正本一式五份



甘肃法翔律师事务所



主任：吴卓芳



经办律师：张仁山



经办律师：雷颢荣

2018 年 8 月 26 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31620000MD01665261

证号: 26204200510611353

甘肃法翔 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: 甘肃省司法厅
发证日期: 2010年 0月 25日



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码: 31620000MD01665261

证号: 26204200510611353

律师事务所,

甘肃法翔

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:

2010 年 02 月 25 日



律师事务所登记事项 (一)

名称	甘肃法翔律师事务所
住所	甘肃省白银市白银区公园路452号
负责人	吴卓芳
组织形式	普通合伙
设立资产	10万元
主管机关	白银市司法局
批准文号	甘司办发[2005]124号
批准日期	2005-12-22

律师事务所登记事项 (二)

吴卓芳 卜鹏湖	刘礼 段宁
合 伙 人	



执业机构
甘肃法翔律师事务所

执业证类别
专职律师

执业证号
16204199311295489

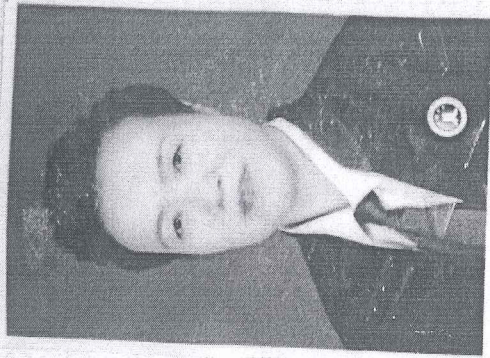
法律职业资格
或律师资格证号

(甘)司律证字第930107号

甘肃省司法厅

发证机关

发证日期
2010 03 30 年 月 日



持证人
吴卓芳

性别
女

身份证号
620402195606190922



执业机构 甘肃法翔律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16204201010453990

法律职业资格
或律师资格证号

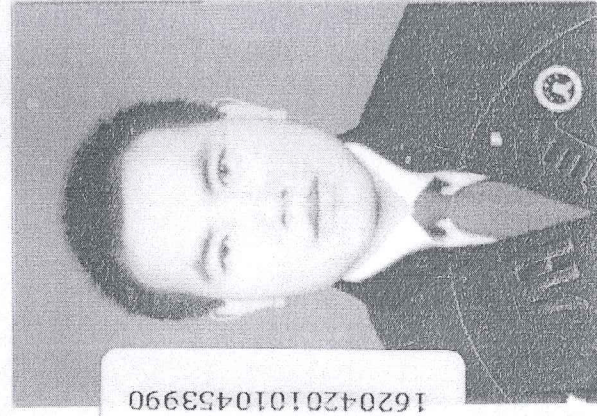
C20086204020086

发证机关

甘肃省司法厅

发证日期

2010 年 06 月 09 日



持证人 张仁山

性 别 男

身份证号 610123197201208736



甘肃法翔律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

16204201410961104

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

A20146204020318

甘肃省司法厅

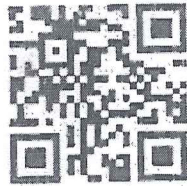
发证机关

2015年06月11日

发证日期



16204201410961104



雷颢荣

持证人

男

性别

620402196809261318

身份证号

