

辽宁易木律师事务所

关于 2018 年辽宁省（葫芦岛市）棚改专项债券（一期）
—2018 年辽宁省政府专项债券（十一期）的
法律意见书

辽宁易木律师事务所

地址：辽宁省葫芦岛市龙港区锦葫路 61-B

邮政编码：125001 电话：0429-3024551

目录

一、本次棚户区改造专项债券发行的规模	3
二、项目概述	3
三、项目批复文件	12
四、结论意见	15

辽宁易木律师事务所

关于 2018 年辽宁省（葫芦岛市）棚改专项债券（一期）

—2018 年辽宁省政府专项债券（十一期）的

法律意见书

易木法字【2018】006 号

致：葫芦岛市住房和城乡建设委员会

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《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，以下简称“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，以下简称“财库[2015]83 号文”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号文，以下简称“财预[2015]225 号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号，以下简称“财预[2016]155 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“财预[2017]89 号文”）、《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“财预[2018]28 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“财预[2018]34 号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，辽宁易木律师事务所（以下简称“本所”）作为 2018 年辽宁省（葫芦岛市）棚改专项债券

—2018 年辽宁省政府专项债券（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

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发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而又独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、葫芦岛市住房和城乡建设委员会或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、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明示或默示的保证。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，对本期债券发行后所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，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。

本法律意见书仅供葫芦岛市住房和城乡建设委员会拟申请本棚户区改造专项债券资金之目的使用，不得用作任何其他目的。非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

一、本次棚户区改造专项债券发行的规模

2018 年葫芦岛市住房和城乡建设委员会申请发行专项债券的地块共 6 宗，申请棚户区改造专项债券拟发行额度为 3 亿元，其中：市本级地块 1 宗，申请专项债券额度 0.3 亿元；兴城市地块 5 宗，申请专项债券额度 2.7 亿元。本次申请的期限为 5 年，该债券属于辽宁省财政厅下达给葫芦岛市住房和城乡建设委员会拟发行棚户区改造专项债券为 3 亿元的规模范围内。

二、项目概述

辽宁省葫芦岛市住房和城乡建设委员会申请发行 2018 年辽宁省（葫芦岛市）棚改专项债券（一期）—2018 年辽宁省政府专项债券（十一期）的债券募集资金计划用于葫芦岛市 6 个棚户区改造项目。

2018 年葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）项目于 2017 年 11 月启动，计划投资 13001.94 万元。化工地区棚户区改造工程（一期）项目安置居民 596 户，其中有 364 户居民调入化工地区棚户区改造工程（二期）项目。

2018 年兴城市棚户区改造项目于 2017 年 11 月启动，计划总投资 18.75 亿元，其中农发行贷款 15 亿元，政府投入资本金 3.75 亿元，涉及 3 个街道（古城街道办事处、城东街道办事处、宁远街道办事处）、6 个村委会（东二村、北关村、西二村、西一村、南甸子村、南关村）、5 个社区（东关社区、城北社区、西关社区、永宁社区、城南社区）。本次棚改分为 5 个项目，任

务户数 1500 户，总占地面积 497050.53 m²（745 亩），建筑面积 235776.3 m²（有照房和无照房）。

以上 6 个棚户区改造项目具体如下：

（一）、葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）项目。

葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）项目涉及拆迁地块总占地面积为 12409.1 m²，总建筑面积为 46317 m²，其中地上建筑面积 46046 m²（住宅 41201 m²；公建 2720 m²；车库 575 m²；储藏室 1550 m²，地下建筑面积 271 m²），本项目共建 4 栋楼，其中 3 栋 17 层住宅楼，1 栋 4 层公建。项目规划安置居民 596 户，共 1788 人。

葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）的建设符合国民经济和社会发展规划要求，项目建成后将保障性住房和城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片旧城区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造。完善配套基础设施，加强工程质量监管；同时带动相关服务业发展，增加劳动就业，本项目的建设十分必要。

该项目总投资 13001.94 万元，资金来源全部由项目单位自筹解决。

葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）服务的承接主体为葫芦岛住建房地产开发有限公司。葫芦岛住建房地产开发有限公司持有葫芦岛市工商行政管理局于 2003 年 3 月 21 日核发的统一社会信用代码 912114007497700907 的《营业执照》，住所：连

山区化工街；法定代表人：邹晶亮；注册资本：人民币捌佰万元整；经营期限：自 2003 年 3 月 21 日至长期；经营范围：房地产开发；商品房销售（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）。

本所律师认为：葫芦岛住建房地产开发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，具备从事城镇棚户区、城中村改造、投资、建设，城市基础设施改造配套项目、商业及市政设施建设项目的投资、开发的主体资格。

（二）、兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村棚户区改造项目。

兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村棚户区改造项目涉及拆迁地块总占地面积为 130138.11 平方米（约 195.1 亩），拆迁房屋总建筑面积约为 70908.95 平方米，其中有照房面积为 28577.81 平方米（住宅面积 25021.37 平方米，非住宅面积 3556.44 平方米）、无照房面积 42331.14 平方米。本次拆迁内的附属物有围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户（住宅户数 263 户，非住宅户数 37 户），共计 1100 人。

兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村的棚户区改造项目的实施不仅可以解决棚户区居民急需的生活设施问题，使居民生活水平、人居环境得到改善，使城市面貌焕然一新，而且可以提高土地利用率，有效改善土地利用状况，充分挖掘兴城市土地资源潜力。

该项目总投资 37523.77 万元，其中，申请贷款 30000 万元，其余由建设单位自筹解决。

兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村棚户区改造项目服务的承接主体为兴城宏图文化旅游有限公司。兴城宏图文化旅游有限公司持有兴城市市场监督管理局于 2017 年 6 月 19 日核发的统一社会信用代码 91211481MAOU8RWC3G 的《营业执照》，住所：辽宁省葫芦岛市兴城市河东路 27 号；法定代表人：杨建民；注册资本：人民币壹亿元整；经营期限：自 2017 年 6 月 19 日至长期；经营范围：游览景区管理；公园管理；市政公共设施管理；房地产开发经营；餐饮服务；住宿服务。（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）。

本所律师认为：兴城宏图文化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，具备从事城镇棚户区、城中村改造、投资、建设，城市基础设施改造配套项目、商业及市政设施建设项目的投资、开发的主体资格。

（三）、兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村棚户区改造项目。

兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村棚户区改造项目涉及拆迁地块总占地面积为 98678.18 平方米（约 148 亩）。拆迁房屋总建筑面积约为 76055.11 平方米，其中有照房面积为 27141.16 平方米（住宅面积 24930.17 平方米，非住宅面积 2210.99 平方米）、无照房面积 48913.95 平方米。拆迁内的

附属物有围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户（住宅户数 277 户，非住宅户数 23 户），共计 1050 人。

兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村的棚户区改造项目的实施不仅可以解决棚户区居民急需的生活设施问题，使居民生活水平、人居环境得到改善，使城市面貌焕然一新，而且可以提高土地利用率，有效改善土地利用状况，充分挖掘兴城市土地资源潜力。

该项目总投资 37513.15 万元，其中，申请贷款 30000 万元，其余由建设单位自筹解决。

兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村棚户区改造项目服务的承接主体为兴城巨澜实业有限公司。兴城巨澜实业有限公司持有兴城市市场监督管理局于 2017 年 6 月 19 日核发的统一社会信用代码 91211481MA0U8RW135 的《营业执照》，住所：辽宁省葫芦岛市兴城市河东路 27 号；法定代表人：刘亚彬；注册资本：人民币壹亿元整；经营期限：自 2017 年 6 月 19 日至长期；经营范围：游览景区管理；公园管理；市政公共设施管理；房地产开发经营；餐饮服务；住宿服务。（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）。

本所律师认为：兴城巨澜实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，具备从事城镇棚户区、城中村改造、投资、建设，城市基础设施改造配套项目、商业及市政设施建设项目的投资、开发的主体资格。

(四)、兴城市东关社区及东二村城中村棚户区改造项目。

兴城市东关社区及东二村城中村棚户区改造项目涉及拆迁地块总占地面积为 96326.07 平方米(约 144.4 亩)。拆迁房屋总建筑面积约为 71286.00 平方米,其中有照房面积为 28458.00 平方米(住宅面积 25570.80 平方米,非住宅面积 2887.20 平方米)、无照房面积 42828.00 平方米。本次拆迁内的附属物有围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户(住宅户数 264 户,非住宅户数 36 户),共计 960 人。

兴城市东关社区及东二村城中村的棚户区改造项目的实施不仅可以解决棚户区居民急需的生活设施问题,使居民生活水平、人居环境得到改善,使城市面貌焕然一新,而且可以提高土地利用率,有效改善土地利用状况,充分挖掘兴城市土地资源潜力。

该项目总投资 37508.94 万元,其中,申请贷款 30000 万元,其余由建设单位自筹解决。

兴城市东关社区及东二村城中村棚户区改造项目服务的承接主体为兴城泉源商贸有限公司。兴城泉源商贸有限公司持有兴城市市场监督管理局于 2017 年 6 月 19 日核发的统一社会信用代码 91211481MAOU8RUU8R 的《营业执照》,住所:辽宁省葫芦岛市兴城市河东路 27 号;法定代表人:张军;注册资本:人民币壹亿元整;经营期限:自 2017 年 6 月 19 日至长期;经营范围:农林牧产品;机械设备;电子产品;建筑材料销售;游览景区管理;公园管理;市政公共设施管理;房地产开发经营;餐饮服务;住

宿服务。(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)。

本所律师认为:兴城泉源商贸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,具备从事城镇棚户区、城中村改造、投资、建设,城市基础设施改造配套项目、商业及市政设施建设项目的投资、开发的主体资格。

(五)、兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关社区及城北社区城中村棚户区改造项目。

兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关社区及城北社区城中村棚户区改造项目涉及拆迁地块总占地面积为84063.55平方米(约126亩)。拆迁房屋总建筑面积约为67250.84平方米,其中有照房面积为29632.04平方米(住宅面积26145.30平方米,非住宅面积3486.74平方米)、无照房面积37618.80平方米。本次拆迁内的附属物有围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为300户(住宅户数265户,非住宅户数35户),共计960人。

兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关社区及城北社区城中村棚户区改造项目的实施不仅可以解决棚户区居民急需的生活设施问题,使居民生活水平、人居环境得到改善,使城市面貌焕然一新,而且可以提高土地利用率,有效改善土地利用状况,充分挖掘兴城市土地资源潜力。

该项目总投资37532.72万元,其中,申请贷款30000万元,

其余由建设单位自筹解决。

兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关社区及城北社区城中村棚户区改造项目服务的承接主体为兴城安盛实业有限公司。兴城安盛实业有限公司持有兴城市市场监督管理局于 2017 年 11 月 1 日核发的统一社会信用代码 91211481MAOUM0YE54 的《营业执照》，住所：辽宁省葫芦岛市兴城市河东路 27 号；法定代表人：马洁帆；注册资本：人民币壹亿元整；经营期限：自 2017 年 11 月 1 日至长期；经营范围：市政公共设施管理；游览景区管理；公园管理；房地产开发经营；餐饮服务；住宿服务。（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）。

本所律师认为：兴城安盛实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，具备从事城镇棚户区、城中村改造、投资、建设，城市基础设施改造配套项目、商业及市政设施建设项目的投资、开发的主体资格。

（六）、兴城市南关村、西关社区及城南社区城中村棚户区改造项目。

兴城市南关村、西关社区及城南社区城中村棚户区改造项目涉及拆迁地块总占地面积为 87844.62 平方米（约 132 亩）。拆迁房屋总建筑面积约为 69153.68 平方米，其中有照房面积为 29070.68 平方米（其中住宅面积 26686.13 平方米，非住宅面积 2384.55 平方米）、无照房面积 40083.00 平方米。本次拆迁内的

附属物有围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户（住宅户数 265 户，非住宅户数 35 户），共计 1050 人。

兴城市南关村、西关社区及城南社区城中村棚户区改造项目的实施不仅可以解决棚户区居民急需的生活设施问题，使居民生活水平、人居环境得到改善，使城市面貌焕然一新，而且可以提高土地利用率，有效改善土地利用状况，充分挖掘兴城市土地资源潜力。

该项目总投资 37509.59 万元，其中，申请贷款 30000 万元，其余由建设单位自筹解决。

兴城市南关村、西关社区及城南社区城中村棚户区改造项目服务的承接主体为兴城佰信商贸有限公司。兴城佰信商贸有限公司持有兴城市市场监督管理局于 2017 年 11 月 1 日核发的统一社会信用代码 91211481MA0UMOXUX6 的《营业执照》，住所：辽宁省葫芦岛市兴城市河东路 27 号；法定代表人：郭军；注册资本：人民币壹亿元整；经营期限：自 2017 年 11 月 1 日至长期；经营范围：农林牧产品；机械设备；电子产品；建筑材料销售；游览景区管理；公园管理；市政公共设施管理；房地产开发经营；餐饮服务；住宿服务。（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）。

本所律师认为：兴城佰信商贸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，具备从事城镇棚户区、城中村改造、投资、建设，城市基础设施改造配套项目、商业及市

政设施建设项目的投资、开发的主体资格。

三、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，葫芦岛市以上六项棚户区改造项目已取得批复文件如下：

（一）、关于葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）的批复文件。

2017年6月29日，葫芦岛市发展和改革委员会作出《关于葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）可行性研究报告的批复》（葫发改发[2017]198号），批复如下：一、原则同意由国宏英杰国际咨询股份有限公司编制的《关于葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）可行性研究报告》。二、确定了该项目的建设单位、建设地址、建设规模及主要内容、项目总投资估算及资金来源、项目的建设期限。

（二）、关于兴城市五项棚户区改造项目的批复文件。

2017年10月24日，兴城市人民政府作出《关于兴城市棚户区改造项目纳入2018年全国棚户区改造计划的请示》（兴政[2017]135号），请示如下：兴城市棚户区改造项目是兴城市重点实施的保障性安居工程。为加快推进兴城市城镇化建设水平，改善居民住房条件，我市计划实施兴城市2018年棚户区改造，根据《辽宁省保障性安居工程建设和管理办法》和《葫芦岛市棚户区改造项目界定标准》，经市政府研究决定，2018年我市计划改造棚户区1500户。为了顺利推进棚户区改造，争取银行融资

支持，做到棚改项目早启动、早开工、早见效。现申请将兴城市棚户区改造 5 个项目，分别为共 1500 户纳入 2018 年全国棚户区改造计划。

2017 年 11 月 17 日，兴城市发展和改革局作出《关于兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告的批复》（兴发改发〔2017〕117 号），批复如下：一、原则同意由浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告》。二、确定了该项目的建设单位、建设地址、建设规模及主要内容、项目总投资及资金来源、项目的建设期限。

2017 年 11 月 17 日，兴城市发展和改革局作出《关于兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告的批复》（兴发改发〔2017〕118 号），批复如下：一、原则同意由浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告》。二、确定了该项目的建设单位、建设地址、建设规模及主要内容、项目总投资及资金来源、项目的建设期限。

2017 年 11 月 17 日，兴城市发展和改革局作出《关于兴城市东关社区及东二村城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告的批复》（兴发改发〔2017〕119 号），批复如下：一、原则

同意由浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《兴城市东关社区及东二村城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告》。二、确定了该项目的建设单位、建设地址、建设规模及主要内容、项目总投资及资金来源、项目的建设期限。

2017 年 11 月 17 日，兴城市发展和改革局作出《关于兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关社区及城北社区城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告的批复》（兴发改发〔2017〕120 号），批复如下：一、原则同意由浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关社区及城北社区城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告》。二、确定了该项目的建设单位、建设地址、建设规模及主要内容、项目总投资及资金来源、项目的建设期限。

2017 年 11 月 17 日，兴城市发展和改革局作出《关于兴城市南关村、西关社区及城南社区城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告的批复》（兴发改发〔2017〕121 号），批复如下：一、原则同意由浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《兴城市南关村、西关社区及城南社区城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告》。二、确定了该项目的建设单位、建设地址、建设规模及主要内容、项目总投资及资金来源、项目的建设期限。

（三）、关于葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目的批复文件。

2017 年 12 月 18 日，辽宁省保障性安居工程领导小组办公室作出了《关于同意葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目（第一

批)入库备案的复函》(辽保居办发[2017]122号),同意将葫芦岛市保障性安居工程工作领导小组本次上报的2018年棚户区改造项目纳入2018年棚改项目备案库备案。

附件:葫芦岛市2018年棚户区改造项目(第一批)

序号	项目类型	项目名称	所在区(县)	户数(套数)
	合计			1864
1	城市棚改	化工地区棚户区(二期)改造项目	市本级	364
2	城市棚改	西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村棚户区改造项目	兴城市	300
3	城市棚改	东关社区及东二村城中村棚户区改造项目	兴城市	300
4	城市棚改	永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村棚户区改造项目	兴城市	300
5	城市棚改	南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关社区及城北社区城中村棚户区改造项目	兴城市	300
6	城市棚改	南关村、西关社区及城南社区城中村棚户区改造项目。	兴城市	300

本所律师认为:本期债券募集资金拟投资的2018年葫芦岛市六项棚户区改造项目已取得部分批复文件。

四、结论意见

根据以上内容,本所律师认为:

1、本次棚户区改造专项债券发行的规模属于辽宁省财政厅下达给葫芦岛市拟发行棚户区改造专项债券2.7亿元的规模范围内。

2、本期债券募集资金将用于葫芦岛市六项棚户区改造项目,本期债券由辽宁省人民政府作为发行人发行,募集资金通过转贷的方式转贷给葫芦岛市住房和城乡建设委员会,最终用于葫芦岛

市六项棚户区改造项目，符合“财预[2018]28号文”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。”“财预[2016]155号文”关于“设区的市、自治州、县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”及“财预[2017]89号文”关于“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。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。

3、葫芦岛市六项棚户区改造项目已取得部分批复文件，其他审批手续尚待葫芦岛市住房和城乡建设委员会申请办理。

4、本次核查范围内的棚户区改造项目，尚待按照棚户区改造有关法律法规、规范性文件的规定进行后续工作。

本法律意见书一式六份，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), 为辽宁易木律师事务所关于 2018 年辽宁省 (葫芦岛市) 棚改专项债券 (一期) — 2018 年辽宁省政府专项债券 (十一期) 法律意见书之签字页)



辽宁易木律师事务所 (盖章)

经办律师: 王晓生

王晓生

王萍

王萍

2018 年 9 月 26 日