

2018 年酒泉市棚户区改造专项债券 之 法律意见书

甘肃正天合(酒泉)律师事务所
关于 2018 年酒泉市棚户区改造专项债券
之
法律意见书



甘肃正天合(酒泉)律师事务所

地址:甘肃省酒泉市肃州区酒泉宾馆七楼 705 室

目 录

第一部分 引言	4
一 重要提示及声明	5
第二部分 正文	7
一 本期债券发行的基本情况	7
二 项目概述	7
表 1 项目投融资情况表.....	7
三 项目实施单位.....	8
四 募集专项债券对应的棚户区改造项目及使用额度.....	8
(一) 肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造及基础配套设施建设项目.....	8
(二) 瓜州县棚户区改造项目.....	9
(三) 敦煌市棚户区改造项目.....	10
五 预期偿债资金来源	10
六 中介机构及相关文件.....	12
(一) 《法律意见书》.....	12
(二) 《专项评价报告》.....	12
第三部分 法律风险	13
一 征地拆迁风险.....	13
二 项目收益风险.....	13
三 利率波动风险	13
第四部分 结论性意见	14

甘肃正天合(酒泉)律师事务所 关于 2018 年酒泉市棚户区改造专项债券 之 法律意见书

(2018)正天合酒书字第 005 号

致:酒泉市财政局

甘肃正天合(酒泉)律师事务所(以下简称“本所”)是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所,具有出具本法律意见书的资格。本所受委托为 2018 年酒泉市棚户区改造专项债券发债项目事宜,出具本法律意见书。

甘肃正天合(酒泉)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。本所指派王向东律师持有执业证号为 16209201610415180 的《律师执业证》,柴娟律师持有执业证号为 16209201811045926 的《律师执业证》,对本次发行出具本法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《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》《财政

部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》《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》《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》《甘肃省保障性安居工程领导小组关于同意酒泉市调整 2017 年棚户区改造建设项目的批复》等有关法律、法规、地方政府规章以及政策文件规定出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、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	甘肃正天合(酒泉)律师事务所关于 2018 年酒泉市棚户区改造专项债券之法律意见书
本所	指	甘肃正天合(酒泉)律师事务所
本所律师	指	王向东律师 柴娟律师
专项评价报告	指	2018 年酒泉市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告
房管局	指	酒泉市住房保障和房地产管理局
财政局	指	酒泉市财政局
省政府	指	甘肃省人民政府
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部 现为中华人民共和国自然资源部
肃州区	指	酒泉市肃州区
敦煌市	指	酒泉市敦煌市
瓜州县	指	酒泉市瓜州县
国发[2014]43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库[2015]83号文	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》
财预[2015]225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预[2016]155 号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预[2017]89号文	指	《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〔2018〕28 号文	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
《财预[2018]34 号》	指	《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
《肃发改产业〔2018〕544 号》	指	肃州区发展和改革局关于肃州区 2018 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复
《瓜发改项〔2017〕199 号》	指	瓜州县发展和改革局关于瓜州县 2018 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复
《敦发改〔2017〕372 号》	指	敦煌市发展和改革局关于敦煌市 2018 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复
元	指	人民币

一、重要提示及声明

为本法律意见书的出具, 本所律师特作如下声明:

1. 本所律师依据出具本法律意见书之前已经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; 本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据, 同时充分考虑政府有关主管部门给予的相关批准、确认; 本所律师已经严格履行法定职责, 遵循勤勉尽责和诚实信用原则, 对申请本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查, 保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于委托单位及中介机构向本所律师提供的一切应提供的文件资料。本所律师同意将法律意见书作为本次申请发行备案的法律文件之一, 随同其他材料一同报送; 愿意本法律意见书作为公开披露文件, 并承担相应的法律责任。

3. 本所及承办律师与委托单位之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系, 并在本次出具法律意见书过程中恪守诚实信用原则, 保证出具的法律意见书独立客观。

4. 本所律师仅就委托单位本次申请发行所涉及的法律问题进行核查, 不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、专项债券方案总体评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评级等内容时, 均为严格按照有关中介机构出

具的文件引述,并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 为出具本意见书,本所律师根据中国现行的法律、法规 and 规范性文件的相关规定及本所与酒泉市财政局签订的《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。

6. 酒泉市房管局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。

7. 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、司法机关或其他有关单位出具的证明文件。

8. 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。

9. 本所律师同意委托单位部分或全部在相关文件中自行引用法律意见书的内容,但委托单位作上述引用时,不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供委托单位为申请本次发行之目的使用,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:

第二部分 正文

一、本期债券发行的基本情况

据《信息披露文件》记载，本期债券发行的基本情况如下：

本期专项债券系 2018 年酒泉市棚户区改造专项债券，债券发行品种为记账式固定利率付息债券，本期拟发行 35000.00 万元，期限七年。

二、项目概述

2018 年酒泉市棚户区改造项目包含五个项目，分别是：肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目、瓜州县新城巷三期棚户区改造房屋征收项目、瓜州县交通巷二期棚户区改造征收项目、瓜州县建设巷二期棚户区改造房屋征收项目、敦煌市棚户区改造项目。

表 1:项目投融资情况表

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	涉及区域面积(亩)	2018 年申请专项债 券金额(万元)
1	肃州区城中村改造项目	61,363.00	586.35	5000
2	瓜州县新城巷三期棚户区改造项目	2,000.00	14.17	1800
3	瓜州县交通巷二期棚户区改造项目	8,500.00	79.50	8200
4	瓜州县建设巷二期棚户区改造项目	2,100.00	18.75	2000
5	敦煌市棚户区改造项目	150,073.06	834.71	18000
总计		224,036.06	1,533.48	35000

三、项目实施单位

酒泉市房管局持有酒泉市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 12622100438480029J，法定代表人王新。

据此，本所律师认为，酒泉市房管局是酒泉市所属的事业单位法人，具有房屋产权管理职责，具备从事城市基础实施配套改造，管理服务以及管理棚户区改造项目的主体资格。

四、募集专项债券对应的棚户区改造项目及使用额度

(一) 肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目

该项目位于肃州区泉湖镇片区，具体包括：泉湖镇春光村二组、五组城中村改造项目及小区外配套基础设施新建；泉湖镇营门村三组、四组、八组城中村改造项目及小区外配套基础设施新建；泉湖镇泉湖村三组、九组、十组城中村改造项目及小区外配套基础设施新建；泉湖镇水磨沟村二组、四组、五组、六组城中村改造项目及小区外配套基础设施新建。

肃州区 2018 年泉湖镇城中村基础配套建设项目，本项目涉及面积 586.35 亩，可出让土地 348.21 亩，土地性质为商住，文化及城市道路项目。

该项目列入酒泉市肃州区 2018-2020 年城镇棚户区改造规划，肃州区发展和改革局《关于肃州区 2018 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（肃发改产业发〔2018〕544 号）同意肃州区泉湖镇城

中村基础配套建设棚户区改造项目的立项。

本项目总投入资金 61,363.00 万元,资金筹措方式为安排财政资金 46,363.00 万元,银行贷款 10,000.00 万元。申请专项债券额度 5,000.00 万元

(二) 瓜州县棚户区改造项目

1. 瓜州县 2018 年新城巷三期棚户区改造项目

该项目位于瓜州县新城巷,区域道路条件好,通达度较高,东至新城巷巷道,南至幸福家园,西至邮电巷,北至渊泉街。

该项目列入瓜州县 2018-2020 年城镇棚户区改造规划,瓜州县发展和改革委员会《关于瓜州县 2018 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(瓜发改项发〔2017〕199 号)同意瓜州县新城巷三期棚户区改造项目的立项。

本项目区域面积 14.17 亩,可出让面积 10.53 亩,用于商住、文化及城市道路项目。

本项目总投资约 2000 万元,资金筹措方式为安排财政资金 200.00 万元,债券资金 1,800.00 万元。

2. 瓜州县 2018 年交通巷二期棚户区改造项目

该项目东至张芝路,南至祁连街,西至利民巷,北至南市街,区域道路条件较好,对外交通便利;自然环境质量较优,人文及视觉景观较好。

该项目列入瓜州县 2018-2020 年城镇棚户区改造规划,瓜州县发展和改革委员会《关于瓜州县 2018 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(瓜发改项发〔2017〕199 号)同意瓜州县交通巷二期棚户区改造项目的立项。

本项目涉及区域面积 79.5 亩可出让面积 49.68 亩,用于商住、文化及城市道路建设。

本项目总投资 8500 万元,资金筹措方式为安排财政资金 300.00 万元,债券资金 8,200.00 万元。

3. 瓜州县 2018 年建设巷二期棚户区改造项目

该项目东至建设巷巷道,南至南市街,西至西苑路,北至渊泉街,区域道路条件较好,对外交通便利;自然环境质量较优,人文及视觉景观较好。

该项目列入瓜州县 2018-2020 年城镇棚户区改造规划,瓜州县发展和改革委员会《关于瓜州县 2018 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(瓜发改项发〔2017〕199 号)同意瓜州县 建设巷二期棚户区改造项目的立项。

本项目涉及区域面积 18.75 亩,可出让用地 13.5 亩,用于商住、文化及城市道路建设。

本项目总投资 2100 万元,资金筹措方式为安排财政资金 100.00 万元,债券资金 2,000.00 万元。

(三) 敦煌市棚户区改造项目

本次棚户区改造项目共包括十二个子项目，分别为：西大桥以西棚户区改造项目、阳关中路以北棚户区改造项目、阳关中路以南棚户区改造项目、敦煌市七里镇白马塔村城中村改造项目、敦煌市转渠口镇雷家墩村一期棚户区改造项目、敦煌市从事城市棚户区改造项目、城市危旧楼房改造项目、莫高镇窦家墩村改造项目、莫高镇三危村改造项目、七里镇白马塔村改造项目、月牙泉镇改造项目、漳县一组改造项目。

该项目列入敦煌市 2018-2020 年城镇棚户区改造规划，敦煌市发展和改革委员会《关于敦煌市 2018 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（敦发改〔2017〕372 号），同意敦煌市棚户区改造（三期）项目的立项。

本项目涉及区域面积 678.77 亩，可出让用地 678.77 亩，用于商住、文化及城市道路建设，本项目总投资 150073.06 万元，资金筹措方式为安排财政资金 19,073.06 万元，银行贷款 113,000.00 万元，债券资金 18,000.00 万元。

据此，本所律师认为，酒泉市房管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，可将申请的专项债券资金专项用于棚户区改造项目。

五、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。依据甘肃广合会计师事务所有限公司甘广合会专评字(2018)第 13 号《专项评价

报告》分析，甘肃广合会计师事务所有限公司认为，本次棚改专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为酒泉市棚改项目提供足够的资金支持，保证酒泉市棚改工程项目的顺利实施。同时，土地挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供充足稳定的现金流入，可实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本次申请专项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，实现项目收益和融资自求平衡。

六、中介机构及相关文件

(一)《法律意见书》

本所是 2015 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:3162000034568426P），且本所 2018 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的王向东律师、柴娟律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了 2018 年度年检。

本所为本期专项债券出具了《关于 2018 年度酒泉市棚户区改造专项债券之法律意见书》，对本期专项债券的申请主体、申请所依据文件、改造项目等发表了法律意见。本《法律意见书》经两名经办律师签字并加盖本所公章，无不合理用途限制。在本《法律意见书》上签字的王向东律师持有执业证号为 16209201610415180 的《律师执业

证》，柴娟律师持有执业证号为 16209201811045926 的《律师执业证》。

（二）《专项评价报告》

甘广合会专评字(2018) 第 13 号《2018 年酒泉市棚户区改造项目收益与融资平衡方案专项评价报告》系甘肃广合会计师事务所有限公司出具，该公司持有兰州市工商行政管理局专业市场管理分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91620100767737040G）。

上述律师事务所、会计师事务所有限公司均是依法成立、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。

第三部分 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、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，房地产价格的波动、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及投资收益的平衡。

第四部分 结论性意见

综上所述,本所律师认为,酒泉市 2018 年棚户区改造专项债券申报符合《预算法》、“国发〔2014〕43 号文”、“财库〔2015〕83 号文”、“财预〔2015〕225 号文”、“财预〔2016〕155 号文”、“财预〔2017〕89 号文”、“财预〔2018〕28 号”等法律、法规及规范性文件的有关规定,申请发行本期债券不存在实质性法律障碍。

(以下无正文)

(本页无正文,为《甘肃正天合酒泉律师事务所关于 2018 年酒泉市棚户区改造项目之法律意见书》之签署页)

甘肃正天合(酒泉)律师事务所(盖章)



主任(签字)



张兴武

本所律师(签字)

王向东

柴娟

2018 年 9 月 3 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 3162000034568426P

证号: 26209201511144088

甘肃正天合(酒泉)律师事务所 分所,
符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》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:

2015年06月01日

No. 80001616

中华人民共和国司法部监制

统一社会信用代码: 31620000345628426P

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

26209201511144088

证号:

甘肃正天合(酒泉)

律师事务所



分所, 符合《律师法》及《律师

事务所分所管理办法》规定的条件, 准予

设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2015 年 06 月 01 日

律师事务所分所变更登记(一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	酒泉市肃州区解放路6号	2017年1月19日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所登记事项
甘肃正天合(酒泉)律师事务所

名称	所
住所	甘肃省酒泉市肃州区小西街67号
负责人	张兴武 张兴武,张晋,罗启庆
派驻律师	
设立资产	30万元
主管机关	酒泉市司法局
批准文号	甘司办发(2015)73号
批准日期	2015-06-01



说明 1. 中华人民共和国组织机构代码是组织机构在中华人民共和国境内唯一的、始终不变的法定代码标识,《中华人民共和国组织机构代码证》是组织机构代码法定代码标识的凭证,分正本和副本。 2. 《中华人民共和国组织机构代码证》不得出租、出借、冒用、转让、伪造、变造、非法买卖。 3. 《中华人民共和国组织机构代码证》登记项目发生变化时,应向发证机关申请变更登记。 4. 各组织机构应当按有关规定,接受发证机关的年度检验。 5. 组织机构依法注销、撤消时,应向原发证机关办理注销登记,并交回全部代码证。		中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局印章 有效期内单位名称、法人、地址、机构类型变更后30日内 更换代码证书;其他登记事项变更后30日内变更登记代码证书。(证书过期无效!有效期限截至前换证!)			
年	月	日	年	月	日
NO.2015 2680426					

中华人民共和国组织机构代码证 (副本) 代 码: 34562842-6 		机构名称: 甘肃正天合(酒泉)律师事务所
机构类型: 其它机构 负责人: 张兴武	地 址: 甘肃省酒泉市肃州区小西街67号	有 效 期: 自2015年07月08日 至2019年07月07日
颁发单位: 甘肃省组织机构代码管理中心		
登 记 号 组 代 管 620000-043094-1		

税务登记证		号
纳税人识别号：甘肃正天合(酒泉)律师事务所		622102345628426
法定代表人(负责人)：张兴武		
地址：	甘肃省酒泉市肃州区小西街67号	
登记注册类型：	私营合伙企业	
经营范围：	法律服务。	
批准设立机关：	酒泉市工商行政管理局	
扣缴义务：	依法确定	
发证机关		二〇一六年六月二十一日

国家税务总局监制

执业机构	甘肃正天合(酒泉)律	 	
	师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16209201610415180		
法律职业资格 或律师资格证号	A20156209020438	持证人	王向东
发证机关	甘肃省司法厅	性别	男
发证日期	2017 年 08 月 10 日	身份证号	622102197212208936

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2018 年	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	甘肃省司法厅	备案机关	
备案日期	2018.4-2019.4	备案日期	

执业机构	甘肃正天合(酒泉) 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16209201811045926		
法律职业资格 或律师资格证号	A20066209820284	持证人	柴娟
发证机关	甘肃省司法厅	性别	女
发证日期	2018年07月26日	身份证号	620111197603241527




本证为持证人依法获准律师执业
 的有效证件。持证人执业应当出示本
 证，请司法机关和有关单位，个人予以
 协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国
律师执业证
 Lawyer's License
 People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制