

江苏三法律师事务所

关于

2019 年第二批江苏省政府债券之南京市

棚户区改造项目

法

律

意

见

书

江苏三法律师事务所

江苏省南京市软件大道 168 号润和创智中心 c 幢 6 层、7 层

电话：86-025-58599060

传真：86-025-58599050

目 录

释 义	3
前 言	4
正 文	6
一、本期债券的基本情况	6
二、项目概况	6
（一）栖霞区：三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目	6
（二）江宁区：航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）	8
三、项目资金情况	10
（一）项目资金来源及投入情况	10
（二）项目收益与融资平衡安排	11
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件	11
（一）财务审计报告	11
（二）法律意见书	12
五、结论性意见	13

释 义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述特定含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
本期债券/专项债券	指	2019年第二批江苏省政府债券
棚户区改造项目	指	2019年第二批政府专项债券之南京市棚户区改造项目
律师事务所/本所	指	江苏三法律师事务所
会计师事务所	指	江苏永和会计师事务所有限公司
评估报告	指	江苏永和会计师事务所有限公司《2019年第二批江苏省政府债券之南京市棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
法律意见书	指	江苏三法律师事务所关于2019年第二批江苏省政府债券之南京市棚户区改造项目法律意见书
《地方政府专项债券发行管理暂行办法》	指	财政部发布的《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）
《棚户区改造专项债券管理办法》	指	财政部、住房城乡建设部发布的《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）

江苏三律师事务所

关于

2019 年第二批江苏省政府债券之南京市棚户区改造项目

法律意见书

(2019) 苏律 A072 号

前 言

致：南京市财政局

江苏三律师事务所接受委托，对拟申请的 2019 年第二批江苏省政府债券之南京市棚户区改造项目进行分析，并依据《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》（国发〔2014〕43 号）、国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、国务院办公厅关于进一步加快棚户区改造工作的通知（国办发〔2014〕36 号）、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）、财政部、住房和城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2016〕11 号）、财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57 号）、财政部《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、财政部《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64 号）、财政部《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）、财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、财政部《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）、财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、财政部《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）、财政部《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）等我国现行有效的法律法规、行业规范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法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下说明：

1、本所承诺已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法律、法规和规则指引发表法律意见。

2、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法合规性进行了充分的尽职调查，本所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。

3、本所同意将本法律意见书作为本期债券注册必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4、在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，项目实施机构向本所声明，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签字、印章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

5、本所律师出具本法律意见书系依赖于委托人、项目实施机构及其他相关各方向本所律师提供的文件资料，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，本所律师依赖于有关政府部门、项目实施机构或其他有关机构出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

6、本所律师仅就与本期债券有关之事项发表法律意见，并不涉及有关审计、信用评级（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

7、本法律意见书仅供项目实施机构为本期债券之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

基于以上，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，

在对项目实施机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，现出具法律意见如下：

正文

一、本期债券的基本情况

根据江苏省财政厅《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78 号）记载：“根据财政部《关于提前下达部分 2019 年新增地方政府债务限额的通知》”（财预[2018]185 号）要求，经省政府同意，拟提前下达你市 2019 年部分新增限额，详见附表。”附表显示：南京市 2019 年提前下达新增地方政府专项债券限额为 68 亿元，土地储备专项债券 61.7 亿元，棚户区改造专项债券 6.3 亿元。本期棚户区改造专项债券发行规模 6.3 亿元未超出债务限额，发行期限为 5 年。

本所律师认为，本次债券的发行额度、发行期限符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》第五条、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第二十八条及相关法律法规的规定。

二、项目概况

（一）栖霞区：三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目

1、项目概况

本项目为三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目，主要安置从尧化街道尧化社区水田组房屋危旧房改造项目中被拆迁 58 户，拆迁面积 45 亩，拆迁建筑面积 25500 m²；从王子楼东、王子楼西、上曹组、中曹组、下曹东组、下曹西组棚户区改造项目中被拆迁 1657 户，拆迁面积 445 亩，拆迁建筑面积 14800 m²；从

江苏煤炭地质勘探四队家属区房屋为旧房改造项目中被拆迁 85 户，拆迁面积 10 亩，拆迁建筑面积 6500 m²。

本项目拆迁安置在三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目，共分为 4 个地块，拟建设 10 栋 33 层住宅，2 栋 27 层住宅，1 栋幼儿园，1 栋社区中心，1 个公交场站及附属配套用房。

该项目总用地面积拟为 96161.37 m²，总建筑面积为 318173 m²，其中地上建筑面积 246288 m²，地下建筑面积 71885 m²。地上建筑中住宅面积为 224864 m²，附属配套用房建筑面积 2654 m²，幼儿园 5860 m²，商业用房 6792 m²，社区中心服务用房 3666 m²，公交场站管理用房 2452 m²。地下建筑面积为 71885 m²，为地下车库。规划建设许可证尚未取得，预计该项目总建筑面积约 31 万 m²，住宅面积约为 217,303.12 m²，建设安置房 3064 套。

2、项目业主

南京市栖霞区发展和改革局《关于三元祠保障房项目核准的批复》（宁栖发改字〔2016〕191号）批复：三元祠保障房项目的建设单位为南京新尧新城开发建设有限公司；项目建设地点位于栖霞区尧化门三元祠，瑞霞路以东，宁洛高速以西，太龙路以北，银贡南路以南，规划用地总面积约 9.6 万平方米。

南京新尧新城开发建设有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市栖霞区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913201137482148340 的营业执照。住所为南京市栖霞区尧新大道 168 号，法定代表人为周和斌，注册资本为 10000 万元整，成立日期为 2003 年 04 月 18 日，营业期限自 2003 年 04 月 18 日至 2033 年 04 月 17 日，经营范围为：土地、基础设施开发、建设；房地产开发、建设及销售；项目投资；物业管理服务（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）。南京市尧新城开发建设有限公司持有江苏省住房和城乡建设厅核发的中华人民共和国房地产开发企业资质证书，资质等级贰级。

3、项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，南京市栖霞区棚户区改造项目已取得批准文件如下：

(1) 南京市栖霞区发展和改革局《关于三元祠保障房项目核准的批复》(宁栖发改字【2016】191号)

(2) 南京市国土资源局《关于三元祠保障房项目用地的预审意见》(宁国土资预审函【2016】477号)

(3) 南京市规划局核发的《建设用地规划许可证》(地字第 320113201710163号)

(4) 南京市栖霞区环境保护局《关于三元祠保障房项目环境影响报告表及专项分析的批复》(宁栖环表复【2017】10号)

综上,本所律师认为,三元祠棚改保障房(经济适用住房)项目已取得相关批准文件,项目符合产业政策及地区发展规划,可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

(二) 江宁区: 航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目(东区)

1、项目概况

航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目(东区)本次申报债券的 616 套新开工安置房,系禄口 02 地块约 1100 套安置房中拟于 2019 年新建的东区部分。位于禄口 02 地块(南京市江宁区沿溪路以北、伏泽路以西),该地块总占地面积 124 亩,规划设计分东区、西区。拆迁面积 9.8 万平方米,整理土地 336 亩。本次申请纳入计划的 616 套安置房为东区部分,总建筑面积约 10.3 万平方米,占地面积约 75 亩,建设周期为 2019 年至 2021 年。禄口 02 地块安置房项目整体总投 8.6 亿元,经测算,东区 616 套安置房总投约为 5 亿元。

2、项目业主

南京江宁经济技术开发区管理委员会《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目可行性研究报告(含项目建议书)

的批复》（宁经管委发[2017]546号）批复：同意南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口02地块安置房项目（项目编码为：2017-320156-70-01-564591）；项目建设地点位于江苏省南京市江宁区来凤路以东、沿溪路以北、伏泽路以西、永欣南路以南，具体四至边界和用地以规划、国土部门核定为准。

南京临航建设开发有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市江宁区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91320115MA1Q592Y5M的营业执照。住所为南京市江宁区将军中路166号（江宁开发区），法定代表人为宛如，注册资本为100000万元整，成立日期为2017年08月25日，营业日期自2017年08月25日至无固定期限，经营范围为：城市开发、土地开发；市政基础设施建设及管理；建筑安装工程施工；房屋建筑、房屋拆迁；保障房建设与管理；物业管理服务。（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）。

上海城建市政工程(集团)有限公司系该项目的承包人，持有中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为913100001337131860的营业执照。住所为中国(上海)自由贸易试验区崧山路788号，法定代表人为葛以衡，注册资本为100000万元整，成立日期为1993年05月11日，营业日期自1993年05月11日至2046年12月30日，经营范围为：市政、建筑及水利工程的承包施工, 对外承包工程(凭资质经营), 建设工程设计、勘察、检测及审图, 工程技术咨询服务, 城乡规划设计, 房地产开发及经营, 物业管理, 机械施工, 建设工程机械及设备的销售和融物租赁, 新型建筑材料的生产及销售, 建材、装潢材料、钢材、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品)、建筑五金的销售, 园林绿化, 附设分支机构。【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】。上海城建市政工程(集团)有限公司持有中华人民共和国住房和城乡建设部核发的建筑业企业资质证书, 资质类别及等级为市政公用工程施工总承包特级、建筑工程施工总承包壹级。

3、项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，南京市江宁区棚户区改造项目已取得批准文件如下：

(1) 南京江宁经济技术开发区管理委员会《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目可行性研究报告（含项目建议书）的批复》（宁经管委发[2017]546 号）

(2) 南京市江宁区人民政府《关于申报江宁区 2018 年度第 13 批次村镇建设用地的请示》（江宁政发[2018]360 号）

(3) 江苏省人民政府《江苏省人民政府关于南京市江宁区 2018 年度第 13 批次村镇建设用地的批复》（苏政地[2019]80 号）

(4) 南京市江宁区人民政府《关于航空产业片区棚户区改造安置房三项目用地预审意见的承诺函》

(5) 南京市规划局江宁分局核发的《关于对来凤路以东、沿溪路以北地块位于禄口新城规划范围内予以确认的函》、《南京市江宁区城乡总体规划（2010-2030）》

(6) 南京市规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 320115201710641 号）

综上，本所律师认为，航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）已取得相关批准文件，项目符合产业政策及地区发展规划，可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源及投入情况

1、栖霞区

根据评估报告，三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目预计项目总投资约 200000 万元。自有资金约 60000 万元，2018 年使用债券资金 40000 万元，拟使用本期债券募集资金 23000 万元，债券期限为五年期，其他资金 77000 万元。

上述筹措资金拟专项用于本次棚户区改造保障房项目，本期募投项目收益为房屋销售交易产生的现金流入。

2、江宁区

根据评估报告，南京市江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）需要投入成本 50000 万元，其中政府资本金为 10000 万元，拟使用本期债券募集资金 40000 万元。

上述筹措资金拟专项用于本次棚户区改造安置房项目，本期募投项目收益为土地出让产生的现金流入。

（二）项目收益与融资平衡安排

根据评估报告，南京市两区棚户区改造项目收益与融资平衡评估结果如下：

会计师事务所认为，“本期募集资金投资项目现金流入预测表（分别以预期目标销售价格的 100%、90%、80%比例计算拟用于项目资金自行平衡的出让地块的出让价格、保障房的销售价格、商业配套销售价格、国有土地征收安置定向销售或产权调换价格）公允的反映了本期募投项目收益覆盖募集资金还本付息情况。假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，棚改项目能实现现金流平衡。”

综上，本所律师认为，根据评估报告，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，募集项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》《地方政府专项债务预算管理办法》等法律法规及规范性文件的规定。

四、与本委托事项有关机构意见及相关文件

（一）财务审计报告

江苏永和会计师事务所有限公司接收委托对本期债券对应地块项目的项目

收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告，江苏永和会计师事务所有限公司于2019年2月出具了《2019年江苏省第二批政府债券之南京市棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（永和会专字[2019]第044号）。

经本所律师核查，江苏永和会计师事务所有限公司现持有南京市雨花台区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为913201147040496700的《营业执照》，于2016年8月12日成立并依法存续，经营范围包括审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理资产评估业务；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务。会计咨询服务。工程造价咨询（乙级）。（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）。其具有会计师事务所执业资格，有资格出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

江苏永和会计师事务所有限公司在审计报告上签名的经办会计师芦明娟、张银涛具备中华人民共和国注册会计师资质，并已通过2018年度年检。

（二）法律意见书

江苏三律师事务所接收委托对本期债券所对应的棚户区改造项目进行法律分析，指派杨博炜律师、颜宏宇律师对拟发行的具体承办并出具本法律意见书。

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码为31320000426091894W的《律师事务所执业许可证》，本所通过了江苏省司法厅2018年组织的年度律师事务所年度检查考核，考核结果为合格。

在本法律意见书上签名的杨博炜律师、颜宏宇律师为本所执业的专职律师。杨博炜律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为13201200910702999，已通过江苏省司法厅2018年组织的年度考核，考核结果为称职；颜宏宇律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为13201201611666605，已通过江苏省司法厅2018年组织的年度考核，考核结果为称职。

综上，本所律师认为，会计师事务所及律师事务所均是依法成立，合法存续

的公允的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本期债券对应项目符合产业政策及地区发展规划，项目实施单位具备相关主体资质，本次债券募集资金将专项用于棚户区改造工作，本次债券对应棚户区项目可实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书正本一式两份，自本所盖章及经办律师签字后生效，均具有同等法律效力。

（本页以下无正文，签字页附后）

(本页无正文,为《2019年第二批江苏省政府债券之南京市棚户区改造项目法律意见书》的签署页)

江苏三律师事务所(公章)



经办律师: 杨博炜

杨博炜

颜宏宇

颜宏宇

日期: 2019年2月20日



中倫律師事務所
ZHONG LUN LAW FIRM

北京市中倫律師事務所
關於江蘇省江陰市 2019 年棚戶區改造項目之
法律意見書

2019 年



北京市朝阳区建国门外大街甲6号SK大厦31、33、36、37层 邮政编码：100022
31, 33, 36, 37/F, SK Tower, 6A Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District, Beijing 100022, P.R.China
电话/Tel: (8610) 5957 2288 传真/Fax: (8610) 6568 1022/1838
网址: www.zhonglun.com

北京市中伦律师事务所

关于江苏省江阴市 2019 年棚户区改造项目之 法律意见书

致：江阴市财政局

北京市中伦律师事务所（以下简称“本所”）接受江阴市财政局的委托，担任江苏省江阴市2019年棚户区改造项目申请发行专项债券（以下简称“棚改专项债券”）的专项法律顾问，为棚改专项债券出具法律意见书。

本所律师依据《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“《管理办法》”）、《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“83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“89号文”）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号，以下简称“72号文”）、《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，按照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法律意见书。

本所律师承诺，本所律师已对棚改专项债券发行申请的合法合规性进行了充分的核查验证。本所律师依据本法律意见书出具日以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；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，否则，本所律师愿意承担

相应的法律责任。

江阴市财政局已向本所律师保证和承诺，其所提供的资料文件和对有关事实的口头及书面说明均为真实、准确、完整，无虚假和误导性陈述及重大遗漏；其向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致。

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，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关、委托人或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

本所律师仅就与棚改专项债券发行有关之事项发表法律意见，并不涉及有关审计、信用评级（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性及准确性做出任何明示或默示的保证。

本所法律意见书仅供棚改专项债券发行之目的使用。未经本所律师书面同意，江阴市财政局及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

本所律师同意将本法律意见书作为棚改专项债券所发行必备的法律文件，随同其他材料一同上报并披露，并依法对其承担相应的法律责任。

基于以上提示和声明，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现出具法律意见书如下：

一、棚改专项债券的募投项目情况

根据《江阴市 2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告》、《江阴市 2019 年第二批江苏省政府债券项目概况》、《关于申请将 2019 年江阴市沿江沿河棚户区改造一期项目纳入 2019 年江苏省棚改专项债发行项目的请示》等资料，截至本法律意见书出具之日，棚改专项债券的募投项目“2019 年江阴市沿江沿河棚户区改造一期项目”（以下简称“募投项目”）包含 3 个子项目，合计总投资为 271,065 万元（不含财务费用），其中 2019 年预计投入 62,719 万元，2020 年预计投入 25,612 万元，2021 年预计投入 122,489 万元。项目资金来源主要为财政资

金和发行地方政府专项债券。项目静态总投资为 271,065 万元（不含财务费用），自有资金 110,065 万元，拟申请专项债券资金共计 161,000 万元，其中本期申请 50,000 万元（以下简称“本期申请资金”）五年期棚改专项债券。

募投项目之各子项目具体情况如下：

（一）梅园路西侧安置房项目（澄地 2018-C-9 地块拆迁安置房建设项目）

1. 项目概述

根据《关于申请将 2019 年江阴市沿江沿河棚户区改造一期项目纳入 2019 年江苏省棚改专项债发行项目的请示》等资料，项目概述如下：

项目名称	梅园路西侧安置房项目（澄地 2018-C-9 地块拆迁安置房建设项目）
棚改范围	江阴市澄江街道范围内规划路东、规划路南、毗邻路以北、梅园路以西
主要项目内容	<p>计划建设安置住房套数 1,102 套，计容总建筑面积约 12.62 万平方米，用于安置以下四个拆迁地块的拆迁户：</p> <p>（1）毗陵路南、锡澄运河东、梅园路西、芙蓉大道北区域内拆迁住户 158 户，拆迁房屋建筑面积 3.16 万平方米；</p> <p>（2）花山路西、毗陵路南、应天河北区域内拆迁住户 20 户，拆迁房屋建筑面积 0.4 万平方米；</p> <p>（3）锡澄运河东、新河南、梅园路西、毗陵路北侧区域内拆迁住户 226 户，拆迁房屋建筑面积 3.2 万平方米；</p> <p>（4）应天河南、梅园路东、花山路西、芙蓉大道北区域内拆迁住户 218 户，拆迁房屋建筑面积 5.8 万平方米。</p>
项目建设期	二年，计划于 2019 年 7 月开工，2022 年 7 月竣工。
用地性质	二类居住用地（拆迁安置房）
用地面积	69,907.7 平方米
项目资金需求（不含财务费用）	154,245 万元
占本期申请资金中	8,000 万元

的额度	
-----	--

2. 项目批复文件

2014年12月8日，江阴市规划局核发了编号为选字第320281201400096号的《建设项目选址意见书》，建设项目名称：梅园路西侧地块改造；建设单位名称：江阴市土地储备中心；建设项目拟选位置：澄江街道行政区域范围内锡澄运河东、新河南、梅园路西、毗陵路北侧；拟用地面积：166,832.24平方米。

2018年7月6日，江阴市新长江置业有限公司（以下简称“新长江置业”）与江阴市国土资源局签署了合同编号为3202812018CR0046的《国有建设用地使用权出让合同》，取得宗地编号为澄地2018-C-9号地块；2018年7月9日，新长江置业与江阴市国土资源局、江阴市土地储备中心签署《关于3202812018CR0046号〈国有建设用地使用权出让合同〉的补充合同（二）》，约定由江阴市土地储备中心负责澄地2018-C-9号地块上建设的安置房的回购等事项。

2018年8月13日，江阴市人民政府澄江街道办事处向江阴市新长江置业有限公司下发了《关于澄地2018-C-9地块拆迁安置房建设项目核准的批复》（澄街行审投核〔2018〕5号），同意澄地2018-C-9地块拆迁安置房建设项目。

综上所述，本所律师认为，梅园路西侧安置房项目（澄地2018-C-9地块拆迁安置房建设项目）已经取得现阶段所需的批复文件，该项目实施取得了必要的批准和授权。棚改专项债券中应享分配额度内的资金由江阴市住房和城乡建设局（以下简称“江阴市住建局”）专项用于上述棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条的相关规定。

3. 项目建设主体情况

根据澄街行审投核〔2018〕5号项目批复文件，棚改专项债券募投项目之梅园路西侧安置房项目（澄地2018-C-9地块拆迁安置房建设项目）由江阴市新长江置业有限公司（以下简称“新长江置业”）负责建设，根据《营业执照》的并经本所律师核查，新长江置业的基本情况如下：

企业名称	江阴市新长江置业有限公司
统一社会信用代码	91320281094259207X
法定代表人	石勇

注册资本	2,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
住所	江阴市澄江西路 155 号
经营范围	房地产开发经营；商品房的销售、租赁（不含融资租赁）；物业管理；建材销售；水电安装。（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）
成立日期	2014 年 4 月 16 日
营业期限至	2034 年 4 月 15 日
登记机关	江阴市市场监督管理局

根据江苏省住房和城乡建设厅核发的编号为无锡 KF14102 号《房地产开发企业暂定资质证书》，新长江置业按贰级标准从事房地产开发经营业务。

综上，本所律师认为，新长江置业为在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备从事棚户区改造建设项目的主体资格。

（二） 通渡路西侧项目

1. 项目概述

根据《关于申请将 2019 年江阴市沿江沿河棚户区改造一期项目纳入 2019 年江苏省棚改专项债发行项目的请示》等资料，项目概述如下：

项目名称	通渡路西侧项目
棚改范围	江阴市澄江街道范围内西横河南、通渡路西侧、芙蓉大道北侧、普惠路西
主要项目内容	计划征收（拆迁）户数 457 户，计划征收（拆迁）面积 9.14 万平方米
计划拆迁时间	5 个月
项目资金需求 （不含财务费用）	73,120 万元
占本期申请资金中的额度	16,000 万元

2. 项目批复文件

2018 年 4 月 12 日，江阴市发展和改革委员会发布《关于明确纳入 2018 年江阴市国民经济和社会发展年度计划城区征收（拆迁）计划的通知》及《江阴市

城区 2018 年征收（拆迁）计划表》，将通渡路西侧安置房地块纳入征收范围。

2018 年 7 月 30 日，江阴市土地储备中心发布《通渡路西侧拆迁计划及方案》，明确了对通渡路西侧项目进行建设改造事项，该项目由江阴市土地储备中心委托澄江街道办事处进行前期调查摸底、补偿安置和委托江苏中泰广源房地产评估有限公司进行评估工作。

综上所述，本所律师认为，通渡路西侧项目已经取得现阶段所需的批复文件，该项目实施取得了必要的批准和授权。棚改专项债券中应享分配额度内的资金由江阴市住建局专项用于上述棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条的相关规定。

（三）沿江区域（锡澄运河西侧）旧城改造项目

1. 项目概述

根据《关于申请将 2019 年江阴市沿江沿河棚户区改造一期项目纳入 2019 年江苏省棚改专项债发行项目的请示》、《江阴市人民政府关于国有土地上房屋征收决定的公告》等资料，项目概述如下：

项目名称	沿江区域（锡澄运河西侧）旧城改造项目
棚改范围	江阴市澄江街道范围内长江岸线南、锡澄运河西、滨江路北、通江北路东西两侧
主要项目内容	计划征收（拆迁）户数 437 户，计划征收（拆迁）面积 3.5 万平方米
征收实施时间	自江阴市人民政府征收决定公告之日起
征收签约期限	自江阴市人民政府征收决定公告之日起 6 个月内
项目资金需求 （不含财务费用）	43,700 万元
占本期申请资金中的额度	26,000 万元

2. 项目批复文件

2018 年 11 月 7 日，江阴市人民政府公告《江阴市人民政府关于国有土地

上房屋征收决定的公告》及《沿江区域（锡澄运河西侧）旧城改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》，决定对沿江区域（锡澄运河西侧）旧城改造项目范围内国有土地上房屋实施征收，确定征收部门是江阴市人民政府房屋征收管理办公室，具体征收与补偿工作由江阴市人民政府房屋征收管理办公室委托江阴市人民政府澄江街道办事处组织实施。

综上所述，本所律师认为，沿江区域（锡澄运河西侧）旧城改造项目已经取得现阶段所需的批复文件，该项目实施取得了必要的批准和授权。棚改专项债券中应享分配额度内的资金由江阴市住建局专项用于上述棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条的相关规定。

二、 棚改专项债券偿债资金来源

根据《江阴市 2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告》、《江阴市 2019 年第二批江苏省政府债券项目概况》及《财务评估咨询报告》等资料，棚改专项债券的偿债资金由募投项目对应的且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让金收入偿还。募投项目预计土地出让金净收益为 276,585 万元，能够满足棚改专项债券还本付息的要求。棚改专项债券的偿债资金来源符合《管理办法》第三条的相关规定。

三、 棚改专项债券项目收益融资平衡安排

根据《项目收益与融资平衡方案》及《财务评估咨询报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，棚改专项债券的偿债资金来源为募投项目的预期土地出让收入，本项目预计土地出让金总收入为 303,939 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 27,354 万元，合计净收益为 276,585 万元。

江阴市财政局已经聘请具备相关资质的第三方会计师事务所德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（以下简称“德勤华永”）针对棚改专项债券项目的收益与融资平衡做出了评价，棚改专项债券存续期内还本付息资金充足，募投项目预期收益能够覆盖棚改专项债券的本息，资金无法偿还风险低。

经核查，本所律师认为，棚改专项债券的募投项目有稳定的预期偿债资金来源，棚改专项债券募投项目的预期收益能够合理保障偿还棚改专项债券的本金及

利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条的相关规定。

四、 发行文件及发行有关机构

（一） 法律意见书

本法律意见书由本所出具。

本所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E00018675X），具有合法存续的执业资格。

棚改专项债券经办律师均为本所专职律师，均依法持有《中华人民共和国律师执业证》。

（二） 财务审计报告

棚改专项债券项目的《财务评估咨询报告》由德勤华永出具。

德勤华永目前持有统一社会信用代码为 914403000589780442 的《营业执照》，持有证书编号为 310000124701 的《会计师事务所执业证书》，具备为棚改专项债券提供财务评估咨询服务的相关资质。

德勤华永经办棚改专项债券项目财务评估咨询服务的注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》，均具备为棚改专项债券提供财务评估咨询服务的相关资质。

五、 结论性意见

综上所述，本所律师认为，棚改专项债券所列入的江阴市住建局主管的棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡；江阴市新长江置业有限公司有资格从事棚户区改造建设项目；棚改专项债券中应享分配额度内的资金由江阴市住建局专项用于棚户区改造。

法律意见书正本一式贰份，经本所盖章并经经办律师签字后生效。

（以下为本法律意见书的签字盖章页，无正文）



(本页为《北京市中伦律师事务所关于江苏省江阴市 2019 年棚户区改造项目之法律意见书》之签字盖章页)

北京市中伦律师事务所 (盖章)

负责人:



张学兵

经办律师:

李娜

杨怡然

2019年2月15日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000E00018675X

北京市中伦
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。



复印件与原件一致
仅用于订卷者, 不得用于其他用途。



发证机关: 北京市司法局
发证日期: 2016年08月09日

执业机构 北京市中伦律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201811059002

法律职业资格
或律师资格证号 A20161101080038

发证机关 北京市司法局

发证日期 2018 年 09 月 21 日



杨怡然 11101201811059002

持证人 杨怡然

性 别 女

身份证号 342201199101090221



律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年6月-2019年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 北京市中伦律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200111444801

法律职业资格 01200176021257
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017 年 05 月 17 日



持证人 李娜

性 别 女

身份证号 110108197602075442

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2017年6月-2018年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年6月-2019年5月



徐州市 2019 年棚户区改造专项债券项目
发行中的前期准备工作之

法
律
意
见
书



中国·徐州

二零一九年二月

致：徐州市财政局

江苏智临律师事务所（下称“本所”）受贵单位委托，作为贵单位在徐州市2019年棚户区改造专项债券项目发行中前期准备工作的特聘法律顾问，就相关前期工作事宜，发表法律意见。

江苏智临律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，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。

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到徐州金桥国际商务区开发有限公司和徐州市贾汪城市建设投资有限公司的承诺和保证，即：徐州金桥国际商务区开发有限公司和徐州市贾汪城市建设投资有限公司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、有效的原始书面材料、副本材料或口头陈述，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，上述所提供的材料如为副本或复印件，则保证与正本或原件一致。

目 录

一、前 言	1
(一) 出具本意见书的依据	1
(二) 释义与简称	2
(三) 声明	3
二、专项债券基本情况	5
三、项目概况	6
(一) 项目概述	6
1. 徐州经济技术开发区睿峰苑项目	6
2. 徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目	6
(二) 项目批复文件	6
1. 徐州经济技术开发区睿峰苑项目	6
2. 徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目	7
(三) 项目实施主体	7
1. 徐州金桥国际商务区开发有限公司	7
2. 徐州市贾汪城市建设投资有限公司	8
四、中介机构	10
(一) 会计师事务所	10
(二) 律师事务所	10
五、项目收益融资平衡	11
六、法律风险	12
(一) 征地拆迁风险	12
(二) 项目收益风险	12
(三) 利率波动风险	12
七、结论性法律意见	13
八、附件	15

一、前言

(一) 出具本意见书的依据

1. 《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
2. 《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);
3. 《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);
4. 《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);
5. 《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号);
6. 《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》(苏财债〔2018〕78号);
7. 《转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(苏财债〔2018〕66号);
8. 《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债〔2019〕9号);
9. 徐州市规划局《关于办理徐州经济技术开发区睿峰苑项目规划意见的申请的复函》;
10. 徐州市国土资源局经济开发区分局《关于徐州经济技术开发区睿峰苑项目用地意见的说明》;
11. 徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区睿峰苑项目建议书的批复》(徐开管项〔2018〕92号);

12. 徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区睿峰苑项目可行性研究报告的批复》(徐开管项(2018)93号);

13. 徐州市贾汪区发展改革与经济信息化委员会《关于湖畔佳苑安置房建设工程项目建议书的批复》(贾发改经信复(2018)32号);

14. 徐州市贾汪区规划局出具的湖畔佳苑安置房建设工程项目《建设用地规划许可证》(贾规地字第3203053201800102号);

15. 徐州市贾汪城市建设投资有限公司就湖畔佳苑安置房建设工程项目出具的《环境影响登记表》;

16. 徐州金桥国际商务区开发有限公司的《营业执照》;

17. 徐州市贾汪城市建设投资有限公司的《营业执照》;

18. 其他市场调查收集的有关资料。

(二) 释义与简称

在本法律意见书中,除非文义另有所指,下列词语具有如下含义:

本所	指	江苏智临律师事务所
本所律师	指	夏建立律师、姚凯奇律师
市政府	指	徐州市人民政府
财政局	指	徐州市财政局
专项债券		徐州市2019年棚户区改造专项债券
本次项目	指	徐州经济技术开发区睿峰苑项目、徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目
实施主体	指	徐州金桥国际商务区开发有限公司、徐

		州市贾汪城市建设投资有限公司
迅达	指	徐州迅达会计师事务所有限公司

(三) 声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2. 为出具本法律意见书，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，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

3. 徐州金桥国际商务区开发有限公司和徐州市贾汪城市建设投资有限公司保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。徐州金桥国际商务区开发有限公司和徐州市贾汪城市建设投资有限公司保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4. 对于出具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，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、徐州金桥国际商务区开发有限公司和徐州市贾汪城市建设投资有限公司或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5. 本所律师仅就徐州市 2019 年棚户区改造专项债券（徐州经济技术开发区睿峰苑项目和徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目）发行中前期准备工作的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、评估、信用评级（包括但不限于偿债能力、流

动性等)、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。在本法律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,并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

6. 本法律意见书仅供徐州市2019年棚户区改造专项债券(徐州经济技术开发区睿峰苑项目和徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目)发行之目的使用,未经本所书面同意,不得用作任何其他目的。

7. 本所同意将本法律意见书作为徐州市2019年棚户区改造专项债券(徐州经济技术开发区睿峰苑项目和徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目)所必备的法律文件,随同其他材料一同上报,并依法对其承担相应的法律责任。

基于以上所述,本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,出具法律意见如下:

二、专项债券基本情况

根据江苏省财政厅《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号）及财政部相关文件的规定，江苏省政府统一发行2019年棚户区改造专项债券，转贷徐州市政府使用。

徐州市政府在江苏省2019年棚户区改造专项债券额度内申请发行融资50000万元人民币，其中30000万元资金用于徐州经济技术开发区睿峰苑项目，发行期限为5年，20000万元资金用于徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目，发行期限为3年。上述融资本息，由本次项目涉及的国有土地出让收入对应的政府性基金收入保障偿还。

三、项目概况

(一) 项目概述

1. 徐州经济技术开发区睿峰苑项目

根据提供的项目相关材料，该项目位于徐州经济技术开发区大黄山实验学校以东、杨山路以北、协鑫渔光互补以南，由徐州经济技术开发区管理委员会下属徐州金桥国际商务区开发有限公司投资建设。项目总用地面积约202亩，总建筑面积约32.7万平方米，规划建设3200套定销安置房。该项目已于2018年10月开始拆迁工作，建设周期24个月，目前已完成部分拆迁，剩余未拆迁部分正进行评估工作，预计项目2019年4月能够征迁完成，项目所涉睿峰苑小区5月中下旬预计可开工建设。

2. 徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目

根据提供的项目相关材料，该项目位于徐州市贾汪区310国道以南，权台煤矿运输铁路以北，四至范围：东至湖西路，西至幸福大道，南至瓦店村九组，北至湖畔二期安置房，安置房小区总占地面积约280亩，总建筑面积约50万平方米，其中地上建筑面积约40万平方米，地下建筑面积约10万平方米，安置房3042套。该项目计划建设期限为2019年1月至2022年2月。

(二) 项目批复文件

1. 徐州经济技术开发区睿峰苑项目

经核查，徐州经济技术开发区睿峰苑项目已经取得徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区睿峰苑项目建议书的批复》（徐开管项〔2018〕92号）、徐州经济技术开发区管理

委员会《关于徐州经济技术开发区睿峰苑项目可行性研究报告的批复》（徐开管项〔2018〕93号）、徐州市规划局《关于办理徐州经济技术开发区睿峰苑项目规划意见的申请的复函》、徐州市国土资源局经济开发区分局《关于徐州经济技术开发区睿峰苑项目用地意见的说明》以及《省住房和城乡建设厅关于同意将徐州市睿峰苑安置住房项目纳入2019年提前批次棚改专项债的确认函》等文件。

2. 徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目

经核查，徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目已经取得徐州市贾汪区发展改革与经济信息化委员会《关于湖畔佳苑安置房建设工程项目建议书的批复》（贾发改经信复〔2018〕32号）、徐州市贾汪区规划局出具的湖畔佳苑安置房建设工程项目《建设用地规划许可证》（贾规地字第3203053201800102号）以及《省住房和城乡建设厅关于同意将徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房项目纳入2019年提前批次棚改专项债的确认函》等文件，并已完成环境影响评价网上申报。

（三）项目实施主体

1. 徐州金桥国际商务区开发有限公司

根据提供的项目相关材料，徐州金桥国际商务区开发有限公司为徐州经济技术开发区睿峰苑项目的实施单位。该公司系在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司，其工商登记信息如下：

法定代表人：张建军

注册资本：100000万人民币

状态：存续

注册时间：2007-06-20

行业：房地产业

营业期限：2007-06-20至无固定期限

工商注册号：320301000001457

登记机关：徐州经济技术开发区市场监督管理局

企业类型：有限责任公司

核准日期：2018-03-28

组织机构代码：663259451

统一社会信用代码：91320301663259451W

注册地址：徐州经济技术开发区科技大厦三层

经营范围：国际商务区的综合开发、经营、管理，商务服务、基础设施建设，开发区内市政公用设施的建设、管理、养护；棚户区（危旧房）改造及配套基础设施建设。（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）

综上，根据提供的相关材料和本所律师依法进行的尽职调查结果，本所律师认为，徐州金桥国际商务区开发有限公司具有独立承担法律责任的能力，且未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，该公司参与经营本次项目，未超出其受许可的经营范围，具有实施经营徐州经济技术开发区睿峰苑项目的主体资格。

2. 徐州市贾汪城市建设投资有限公司

根据提供的项目相关材料，徐州市贾汪城市建设投资有限公司为徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目的实施单位。该

公司系在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司，其工商登记信息如下：

法定代表人：李建

注册资本：108400万人民币

状态：存续

注册时间：2005-06-27

行业：商务服务业

营业期限：2005-06-27至无固定期限

工商注册号：320305000003164

登记机关：徐州市贾汪区市场监督管理局

企业类型：有限责任公司

核准日期：2017-10-24

组织机构代码：776854847

统一社会信用代码：91320305776854847A

注册地址：徐州市贾汪区康馨园小区1号楼301室

经营范围：房地产开发经营；城市建设项目、农业基础设施建设项目投资开发；市场管理服务；建筑工程施工。（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）

综上，根据提供的相关材料和本所律师依法进行的尽职调查结果，本所律师认为，徐州市贾汪城市建设投资有限公司具有独立承担法律责任的能力，且未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，该公司参与经营本次项目，未超出其受许可的经营范围，具有实施经营徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目的主体资格。

四、中介机构

（一）会计师事务所

根据提供的项目相关材料，徐州迅达会计师事务所有限公司担任本次项目的专项评价机构，并出具本次项目《财务评估报告》。

经调查，徐州迅达会计师事务所有限公司的工商登记机关为徐州市泉山区市场监督管理局，现持有统一社会信用代码为913203117546194590（1/1）号的《营业执照》、江苏省财政厅核发的编号为32030013号《会计师事务所执业证书》。经办注册会计师吴雪静、杜平均持有经2018年度考核备案的《注册会计师证》。

本所律师认为，徐州迅达会计师事务所有限公司及经办注册会计师具备就本次项目出具《财务评估报告》的资质条件。

（二）律师事务所

江苏智临律师事务所担任本次项目的法律顾问，并出具法律意见书，现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为Q60320311011004501的《律师事务所执业许可证》且2018年度考核合格，经办律师为夏建立、姚凯奇，均持有经2018年度考核备案的《中华人民共和国律师执业证》，本所及本所律师具备为发行本次债券出具法律意见书的资格。

五、项目收益融资平衡

根据徐州迅达会计师事务所有限公司出具的《2019年徐州市棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项测算报告》，本所律师认为，本次项目预期土地出让收入对应的政府性基金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，符合法律法规及相关政策性文件的要求。

六、法律风险

（一）征地拆迁风险

本次项目约占用土地面积482亩，总建筑面积约82.7万平方米，规划建设安置房总套数6242套，可能因拆迁和建设进程影响土地出让计划的进行，最终影响到项目的收益。

（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，进而影响到项目收益与融资自求平衡。

（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，国家宏观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和融资的平衡。

七、结论性法律意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次项目实施主体即徐州金桥国际商务区开发有限公司、徐州市贾汪城市建设投资有限公司均是在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司，均具有独立承担法律责任的能力，且均未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，两公司参与经营本次项目，未超出其受许可的经营范围，具有实施经营本次项目的主体资格。

（二）本次项目拟申请的棚户区改造专项债券额度资金拟专项用于徐州经济技术开发区睿峰苑项目和徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目，资金用途符合相关法律、法规及政策性文件的要求。

（三）本次项目已取得立项审批等初步批复文件，项目立项符合法律法规及政策性文件的要求。

（四）本次项目预期土地出让收入对应的政府性基金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。

本法律意见书正本一式肆份，本所留存壹份，其余叁份供本期债券发行之目的使用。

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。


（以下无正文）

(本页无正文，为江苏智临律师事务所《关于关于徐州市 2019 年棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签署页)



经办律师：

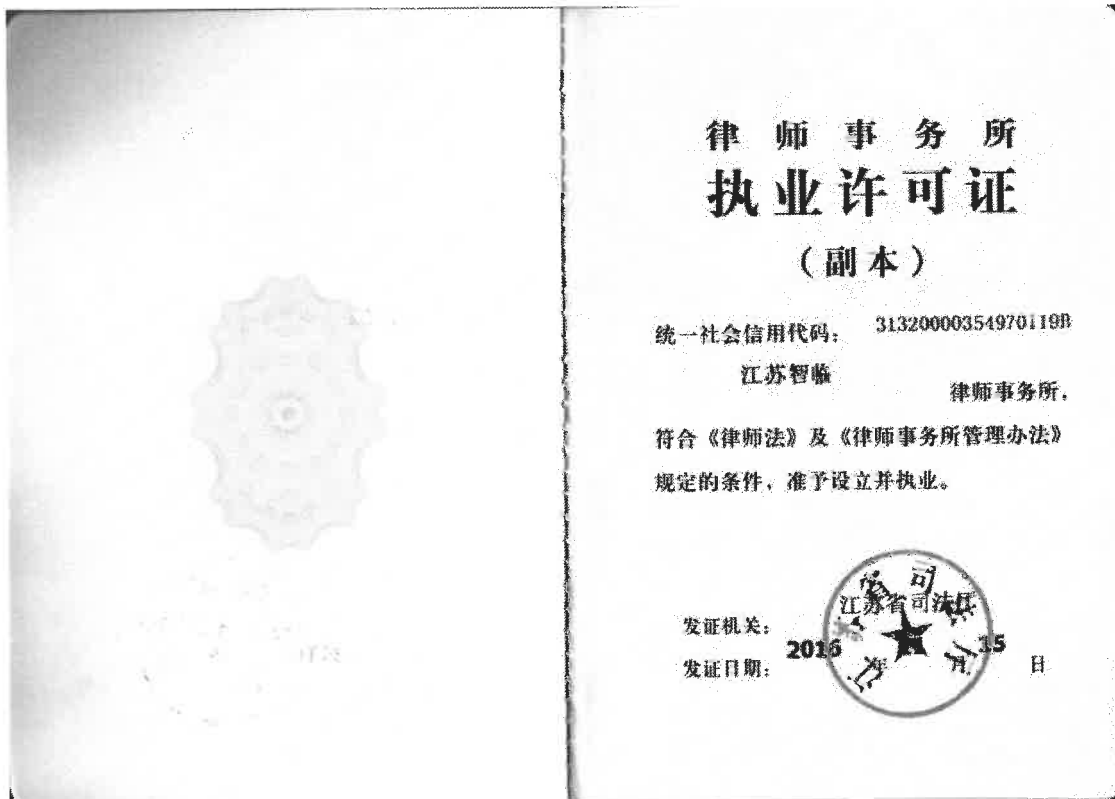




2019 年 2 月 17 日

八、附件

NO. 0035110330	代 码: Q6032031101100450I
	名 称: 江苏智临律师事务所
机 构 信用代码证	地 址: 江苏省徐州市泉山区软件园C-1- A201室 软件园C-1-A-201室
中国人民銀行征信中心制 THE PEOPLE'S BANK OF CHINA CREDIT REFERENCE CENTRE	有 效 期: 截至2020年09月22日
	



律师事务所登记事项（一）

名称	江苏智临律师事务所
住所	江苏省徐州市软件园C-1-A201室
负责人	韩吴煜
组织形式	普通合伙
设立资产	121.5万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司许决字(2015)226号
批准日期	2015-04-10

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	韩吴煜	刘传刚
	袁孟	夏建立

律师事务所变更登记（二）

事项	变更	日期
负 责 人	袁孟	2015年3月7日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设 立 资 产	苏信办证字[2015]第14号	2015年6月1日
		年月日
主 管 机 关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日期
袁孟	2015年3月7日
袁然	2015年3月7日
袁振	2015年3月7日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日

执业机构 江苏智临律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201210179534

法律职业资格
或律师资格证号 A20093203031450

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2015 年 11 月 10 日



持证人 夏建立

性 别 男

身份证号 320326197711097037

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	江苏省司法厅
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

执业机构	江苏智临律师事务所	 
执业证类别	专职律师	
执业证号	13203201810075904	
法律职业资格 或律师资格证号	A20134110822775	持证人
发证机关	江苏省司法厅	姓 别
发证日期	2018年12月26日	身 份 证 号
		姚凯奇
		男
		411082199009086617

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	



竭能尽智 · 临行慎思



地址：江苏省徐州市泉山区徐州软件园C-1-A 2层

邮箱：jszhilinlawfirm@126.com

网址：www.zhilinlawyer.com

电话：0516-83891666

江苏东银律师事务所
关于
2019年丰县棚户区改造
专项债券项目发行中的前期准备工作
之
法律意见书

东银非诉字[2019]0084号



地址：南京市江宁区上元大街 327 号城建大厦 7 层

电话：025-85535566

传真：025-58883978

二零一九年二月

江苏东银律师事务所
关于 2019 年丰县棚户区改造
专项债券项目发行中的前期准备工作之
法律意见书

东银非诉字[2019]0084 号

致：丰县财政局

江苏东银律师事务所（下称“本所”）受贵单位委托，作为贵单位在2019年江苏省丰县专项债券项目发行中的前期准备工作的特聘法律顾问，就相关前期工作事宜，发表法律意见。

江苏东银律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，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。

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到丰县城市投资发展有限公司的承诺和保证，即：丰县城市投资发展有限公司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、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，上述所提供的材料如为副本或复印件，则保证与正本或原件一致。

目 录

第一章 前言	1
一、出具本意见书的依据	1
二、释义与简称	2
三、声 明	3
第二章 正 文	4
一、项目实施单位	4
（一）项目实施单位的概况	4
（二）律师意见	5
二、关于债券额度分配的基本情况	5
（一）额度分配规模及期限	5
（二）募集资金用途	5
（三）律师意见	5
三、关于募投项目概述	6
（一）项目概况	6
（二）项目审批	7
（三）律师意见	8
四、预期偿债资金来源	8
（一）预期偿债资金来源概述	8
（二）律师意见	8
五、中介机构及相关文件	8
（一）《法律意见书》	8
（二）《审计报告》	9
（三）律师意见	9
第三章 法律风险	9
一、征地拆迁风险	9

二、项目收益风险	9
三、利率波动风险	9
第四章 结论性意见	10

第一章 前言

一、出具本意见书的依据

- 1、《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）；
- 2、《转发财政部、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》（苏财债〔2018〕22号）；
- 3、江苏省财政厅《关于做好2019年第二批公开发行政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号）；
- 4、江苏省住房和城乡建设厅于2019年2月14日出具的《省住房和城乡建设厅关于同意将丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期和初级中学西区块征收项目纳入2019年提前批次棚改专项债的确认函》；
- 5、丰县人民政府于2019年1月6日向江苏省住房和城乡建设厅出具的《承诺书》；
- 6、丰县城市投资发展有限公司《营业执照》；
- 7、丰县发展改革与经济委员会于2018年11月16日出具的《关于丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目核准的批复》（丰发改经济许可〔2018〕103号）；
- 8、丰县规划局于2019年1月28日出具的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第：320321201901013）；
- 9、丰县规划局于2018年6月6日出具的《关于丰县初级中学西区块土地符合规划情况的说明》；
- 10、丰县国土资源局于2018年6月15日出具的《关于丰县初级中学西区块土地利用规划情况的说明》；
- 11、丰县发展改革与经济委员会于2018年6月22日出具的《关于丰县初级中学西区块符合国民经济和社会发展计划的证明》；
- 12、丰县财政局于2019年2月18日向江苏省财政厅报送的《丰县2019年第二

批江苏省政府债券发行申请报告》（丰财报〔2019〕7号）；

13、丰县城市投资发展有限公司与丰县国土资源局于2018年4月12日签订的《国有建设用地使用权出让合同》，丰县城市投资发展有限公司已经取得赵楼区块安置房一期建设项目地块的国有建设用地使用权；

14、丰县城市投资发展有限公司提供的其他相关资料；

15、其他市场调查收集的有关资料。

二、释义与简称

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏东银律师事务所
本所律师	指	刘秋苏律师、李富生律师
项目实施单位	指	丰县城市投资发展有限公司
住建局	指	丰县住房和城乡建设局
财政局	指	丰县财政局
《审计报告》	指	编号为苏公X〔2019〕E6010号的《2019年丰县棚户区改造专项债券项目财务审计报告》
《法律意见书》	指	编号为东银非诉字〔2019〕0084号的《江苏东银律师事务所关于2019年丰县棚户区改造专项债券项目发行中的前期准备工作之法律意见书》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《管理意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
《债券发行通知》	指	《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号）
工作日	指	周一至周五（不包括法定节假日、法定休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）

元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
---------	---	------------

三、声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、为出具本法律意见书，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，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

3、丰县城市投资发展有限公司保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。丰县城市投资发展有限公司保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4、对于出具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，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、丰县城市投资发展有限公司或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5、本所律师仅就与丰县赵楼区块安置房一期建设项目及初级中学西区块征收项目专项债券发行中的前期准备工作相关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。在本法律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，并不表明本所对该上述文件内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

6、本法律意见书仅供2019年江苏省棚户区改造专项债券项目发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

7、本所同意将本法律意见书作为丰县申请发行2019年江苏省棚户区改造专项债券项目所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

基于以上所述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

第二章 正文

一、项目实施单位

(一) 项目实施单位的概况

本项目的项目实施单位为丰县城市投资发展有限公司，丰县城市投资发展有限公司具有独立法人资格，丰县人民政府持有丰县城市投资发展有限公司86.46%股权，中国农发重点建设基金有限公司持有丰县城市投资发展有限公司13.54%股权，中国农发重点建设基金有限公司是中国农业发展银行的全资子公司，中国农业发展银行属于中华人民共和国国务院全资控股的银行。

名称	丰县城市投资发展有限公司
统一社会信用代码	91320321687806130M
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	丰县中阳大道北侧、沙支河西侧
法定代表人	李伟
注册资本	69400 万人民币
经营范围	房地产开发、销售；对城市及农业基础设施建设项目、农业综合开发项目、旅游开发项目、服务业项目、房地产项目、交通基础设施项目投资，拆迁安置，建设用地平整，道路、桥梁施工，授权范围内国有资产经营管理，投资信息咨询；棚户区（危旧房）改造及配套设施建设。（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）
成立日期	2009 年 04 月 03 日

营业期限	2009年04月03日至*****
登记机关	丰县市场监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）

（二）律师意见

本所律师认为，丰县城市投资发展有限公司为依法设立并有效存续的国有独资企业法人，能够独立承担民事责任，未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，具备从事棚户区（危旧房）改造及配套设施开发建设的主体资格。

二、关于债券额度分配的基本情况

（一）额度分配规模及期限

丰县财政局于2019年2月18日向江苏省财政厅报送的《丰县2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告》（丰财报〔2019〕7号），2019年度丰县棚改项目债券发行总额度为人民币2.6亿元，其中赵楼区块安置房一期建设项目1.8亿元，初级中学西区块征收项目0.8亿元，债券期限为5年。

（二）募集资金用途

丰县财政局于2019年2月18日向江苏省财政厅报送的《丰县2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告》（丰财报〔2019〕7号），丰县拟分配的债券额度资金用途专项用于赵楼区块安置房一期建设项目和初级中学西区块征收项目等棚户区改造项目。

（三）律师意见

本所律师认为，拟使用的募集资金用途符合《管理意见》及《债券发行通知》的要求。

三、关于募投项目概述

丰县地处苏、鲁、豫、皖四省七县交界处，淮海经济区中心地带。北与山东省的金乡、鱼台县接壤，南与安徽省砀山、萧县毗邻，西接山东省单县，东与本省铜山、沛县相连。丰县属黄泛冲击平原，地势高亢、平坦，地面高程一般在34.5-48.2米之间，西南略高于东北。全县总面积约1449平方公里，总人口约116.5万人，主城区常住人口约26万，城区建成面积约38平方公里，城市规划面积约60平方公里，丰县历史悠久，名人辈出，多产业和谐发展，是一个宜居、宜业、宜商、宜旅的快速发展中的城市。近三年来丰县总体经济势头良好，地区总产值较往年大幅提升；财政收入大于财政支出略有结余。2018年，全年实现地区总产值460.14亿元，增长3%；一般公共预算收入28.1亿元，完成人代会目标的103.7%，增长12.1%；固定资产投资增长3.7%；城镇居民人均可支配收入27277元，增长8.6%；农村居民人均可支配收入16725元，增长9.1%；金融机构存款余额441亿元，贷款余额240亿元，新增存贷比徐州市第五。

（一）项目概况

1、赵楼区块安置房一期建设项目

丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目，位于丰县栖风路西、汉韵路北。该项目用地面积约26177平方米，总建筑面积约51404平方米，包括4栋住宅楼，建筑面积为31756平方米，商业建筑面积为5281平方米，社区用房、配电室等1580平方米，地下建筑面积12787平方米。本项目设计安置250户。安置住房250套，安置住房面积3.18万平方米。拆迁建筑面积244000平方米，整理土地面积1048.5亩。该项目用于安置赵楼地块，涉及征收居民250户、征收面积3.18万m²。项目估算总投资为23591.40万元。其中：建安工程费13277.33万元，前期工程费7320.18万元，配套工程费1658.53万元，基本预备费1335.36万元。

2、初级中学西区块征收项目

丰县初级中学西区块项目，位于中央大道南、南苑路北、书院街东、初级中学西。项目征收拆迁面积5.44万平方米（约136.9亩），拆迁征收340户，项

目计划于2019年3月开始实施前期准备工作，2021年2月土地完成出让，项目实施周期为24个月。该项目为货币安置。项目估算总投资为22573.80万元。其中：合法住宅房屋补偿16869.05万元；合法住宅附属物补偿1414.82万元；其他补偿91.05万元；搬迁补助费54.42万元；临时安置补助费195.90万元；按期搬迁奖68万元；提前搬迁奖544.16万元；提前交房奖1632.49万元；货币安置奖1686.91万元；误工费17.00万元。

（二）项目审批

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，项目已取得如下审批文件：

1、丰县人民政府于2019年2月13日作出的《关于报送丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设和初级中学西区块征收项目纳入2019年全省棚改专项债发行项目的请示》（苏财债〔2019〕2号）；

2、江苏省住房和城乡建设厅于2019年2月14日出具的《省住房和城乡建设厅关于同意将丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期和初级中学西区块征收项目纳入2019年提前批次棚改专项债的确认函》；

3、丰县人民政府于2019年1月16日向江苏省住房和城乡建设厅出具的《承诺书》，承诺：我县（丰县）于2019年6月底前完成办理“丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目”选址意见书和用地预审意见；

4、丰县发展改革与经济委员会于2018年11月16日出具的《关于丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目核准的批复》（丰发改经济许可〔2018〕103号）；

5、丰县规划局于2019年1月28日出具的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第：320321201901013）；

6、丰县规划局于2018年6月6日出具的《关于丰县初级中学西区块土地符合规划情况的说明》；

7、丰县国土资源局于2018年6月15日出具的《关于丰县初级中学西区块土地利用规划情况的说明》；

8、丰县发展改革与经济委员会于2018年6月22日出具的《关于丰县初级中学

西区块符合国民经济和社会发展计划的证明》；

（三）律师意见

本所律师认为，在丰县人民政府承诺取得赵楼区块安置房一期建设项目选址意见书和用地预审意见的前提下，丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目与初级中学西区块征收项目已取得项目开展的初步批复文件。

四、预期偿债资金来源

（一）预期偿债资金来源概述

根据本所收到的丰县财政局于2019年2月18日向江苏省财政厅报送的《丰县2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告》（丰财报〔2019〕7号）等材料，项目拟使用债券资金的偿债资金来源为与募投项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入，具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资自求平衡。

根据江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具的《2019年丰县棚户区改造专项债券项目财务审计报告》（苏公X〔2019〕E6010号），江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所经过财务审计后认为：“在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的丰县棚户区改造各项目预期收益等能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡”。

（二）律师意见

综上，本所律师认为，丰县本次拟纳入2019年江苏省棚户区改造专项债券的募投项目具有稳定的预期偿债资金来源，项目总体出让收入能够合理保障偿还项目地块所对应的本期债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经过江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有

《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31320000094152848K），且2018年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的刘秋苏律师、李富生律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了2018年度年检。

（二）《审计报告》

编号为苏公X[2010]E6010号的《审计报告》系江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：913203033550095141）及《会计师事务所执业证书》，具有出具审计报告的资质。

（三）律师意见

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材料。

第三章 法律风险

一、征地拆迁风险

本案项目设计土地面积较大，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和融资的平衡。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）丰县城市投资发展有限公司为2019年丰县棚户区改造项目的实施单位。

（二）丰县本次拟分配的债券额度资金用途专项用于丰县赵楼区块安置房一期建设和初级中学西区块征收项目，符合《管理意见》及《债券发行通知》的要求，且项目已取得项目开展的初步批复文件。

（三）丰县本次拟纳入2019年江苏省棚户区改造专项债券的募投项目具有稳定的预期偿债资金来源，项目总体出让收入能够合理保障偿还本期债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

本法律意见书正本一式陆份，本所留存贰份，其余肆份供本期债券发行之目的使用。

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

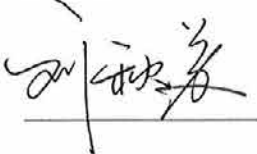
（以下无正文）

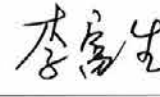
(本页无正文,为《江苏东银律师事务所关于2019年丰县棚户区改造专项债券项目发行中的前期准备工作之法律意见书》之签署页)

律师事务所负责人:



承办律师:







律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000094152848K

江苏东银

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:

发证日期:

执业机构 江苏东银律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13201201710938981

法律职业资格
或律师资格证号 A20033203210441

持证人 刘秋苏

性别 男

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 320321197611204454

发证日期 2017 年 08 月 29 日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏东银律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13201201310822414

法律职业资格
或律师资格证号 A20103201130700

持证人 李嘉生

性别 男

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 412826198509063517

发证日期 2017年06月27日

律师年度考核备案



考核年度	2016年度 江苏省司法厅 2017.6-2018.6
考核结果	
备案机关	
备案日期	

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏义行律师事务所

关于 2019 年第二批江苏省政府棚户区改造专项债券之
睢宁县棚户区改造项目

法律意见书

江苏义行律师事务所

江苏省徐州县解放南路 246 号文峰大厦北楼 14 楼

电话：0516-83713999

传真：0516-83737308

目录

第一部分 法律意见书引言	1
第二部分 法律意见书正文	3
一、本期债券项目的基本情况	3
二、本次涉及的棚户区改造项目情况	3
(二) 项目批复文件	4
(三) 项目实施主体	4
三、项目收益融资平衡方案	5
四、发行文件及有关机构	6
(一) 专项评价报告	6
(二) 法律意见书	7
五、法律风险	7
(一) 征地拆迁风险	7
(二) 项目收益风险	7
(三) 利率波动风险	7
六、总体结论性意见	7

释义

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
省政府	指	江苏省人民政府
省财政厅		江苏省财政厅
县政府	指	睢宁县人民政府
县财政局		睢宁县财政局
本期债券项目	指	2019年第二批江苏省政府棚户区改造专项债券之睢宁县棚户区改造项目
本次涉及的棚改项目	指	即睢宁县云河嘉苑、青年路北侧、中医院北侧三个安置房项目
实施主体	指	指本次涉及项目的所属主体,即江苏润企万国实业有限公司
本所	指	江苏义行律师事务所
中兴华	指	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

江苏义行律师事务所
关于 2019 年第二批江苏省政府棚户区改造专项债券之
睢宁县棚户区改造项目
法律意见书

第一部分 法律意见书引言

致：睢宁县财政局

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受睢宁县财政局（以下简称“财政局”）委托，指派李源、陈洁律师（以下简称“本所律师”）作为财政局专项法律顾问，就申请2019年第二批江苏省政府棚户区改造专项债券之睢宁县棚户区改造项目（以下简称“本期债券项目”），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》（国发[2014]43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83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[201789]号）、《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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号）、《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）、《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]9号）以及其它法律、法规和规范性文件的有关规定及查明的相关事实，出具本法律意见书。

重要提示及声明

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，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和国家发改委及有关政府部门的规定

之理解，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

2、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。

3、本法律意见书的出具已经得到如下保证：睢宁县财政局已经提供了本所法律意见书所要求提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明；该等文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

4、本所律师出具本法律意见书依赖于睢宁县财政局及中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关部门、财政局或其他有关机构出具的证明文件作判断。

5、本所律师同意将法律意见书作为申请本期债券项目的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所以及承办律师与财政局之间不存在除本期债券项目委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

7、本所律师仅就本期债券项目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）、专项债券方案财务评估报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案财务评估报告等内容时，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作出任何明示或默示的保证。

8、本所律师同意财政局部分或全部在申请文件中自行引用法律意见书的内容，但财政局作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供财政局为申请本期债券项目之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券项目事宜出具法律意见书如下：

第二部分 法律意见书正文

一、本期债券项目的基本情况

根据财库[2018]61号、财库[2018]72号、苏财债[2019]9号等的相关规定，江苏省政府统一发行2019年棚户区改造专项债券，转贷睢宁县人民政府使用。

睢宁县政府拟申请转贷的资金85000万元，专项用于睢宁县云河嘉苑、青年路北侧、中医院北侧三个安置房项目，由棚户区改造项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入偿还本息，发行期限为5年。

二、本次涉及的棚户区改造项目情况

（一）项目概述

根据睢宁县政府文件《睢宁县人民政府关于将睢宁县云河嘉苑、青年路北侧、中医院北侧三个安置房项目2019年需求额度纳入2019年全省棚改专项债发行的请示》（睢政报[2019]5号）及江苏省住房和城乡建设厅文件《关于同意将睢宁县云河嘉苑、青年路北侧、中医院北侧三个安置房项目纳入2019年提前批次棚改专项债的确认函》，本次项目对应的募投项目为睢宁县云河嘉苑、青年路北侧、中医院北侧三个安置房项目，项目内容主要包括棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及腾空土地出让等工程，具体情况如下：

1、云河嘉苑安置房项目

根据提供的项目相关材料，云河嘉苑安置房项目建设地点为中央大街南、鸿禧路东侧，安置住房721套，建筑面积15.6万平方米；用于安置北环路南、鸿禧路东侧地块1拆迁，拆迁户数440户，拆迁面积9万平方米；总投资5.5亿元，2019年需求额度1.6亿元。

2、青年路北侧安置房项目

根据提供的项目相关材料，青年路北侧安置房项目建设地点为青年路北、文学路东侧及西侧，安置住房2084套，建筑面积34.2万平方米，用于安置青年路北、中山路两侧地块拆迁，拆迁户数1050户，拆迁面积22万平方米；总投资11.6亿元，2019年需求额度3.3亿元。

3、中医院北侧安置房项目

根据提供的项目相关材料，中医院北侧安置房项目建设地点为乐园路西、规

划汇金路南侧，安置住房2152套，建筑面积33.2万平方米;用于安置北环路北、中山北路东侧地块拆迁，拆迁户数1100户，拆迁面积25万平方米；总投资11.6亿元，2019年需求额度3.6亿元。

（二）项目批复文件

2019年2月15日，江苏省住房和城乡建设厅下发《省住房和城乡建设厅关于同意睢宁县云河嘉苑、青年路北侧、中医院北侧三个安置房项目纳入2019年提前批次棚改专项债的确认函》，确认睢宁县云河嘉苑、青年路北侧、中医院北侧三个安置房项目纳入江苏省2019年提前批次棚改专项债发行，发行额度为85000万元。

1、云河嘉苑安置房项目

经核查，该项目已经《关于江苏润企万国实业有限公司云河嘉苑项目核准的批复》（睢发改投[2018]67号）批复，并取得《建设用地规划许可证》（地字第320324201800051号）等文件。

2、青年路北侧安置房项目

经核查，该项目已经《关于青年路北侧安置房项目<项目建议书>的批复》（睢发改投[2018]213号）批复，并取得《关于青年路北侧安置房项目规划意见》（睢规[2018]147号）、《睢宁县国土资源局关于青年路北侧安置房项目用地情况的说明》等文件。

3、中医院北侧安置房项目

经核查，该项目已经《关于中医院北侧安置房项目<项目建议书>的批复》（睢发改投[2018]216号）批复，并取得《关于中医院北侧安置房项目规划意见》（睢规[2018]144号）、《睢宁县国土资源局关于中医院北侧安置房项目用地的预审意见》（睢国土资预[2018]77号）等文件。

（三）项目实施主体

实施主体为江苏润企万国实业有限公司。

现持有睢宁县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320324050286641A的《营业执照》，法定代表人：王克胜，注册资本：20000万元人民币，住所：睢宁县城元府西街南侧，公司类型：有限责任公司（法人独资），经营范围：服装制造、销售；房地产开发、销售；土石方工程施工；房屋

拆迁服务（爆破拆除除外）；污水处理相关技术服务；基础工程建设；管道铺设；园林绿化；物业服务；化工原料（危险品除外）、服装、服饰、日用百货、纺织品、机械设备、家用电器、电子产品、自有房屋销售；招商咨询服务；经济信息咨询；财务咨询；企业管理服务；企业策划、会务交流、会议及展览展示服务；房屋租赁；信息技术咨询服务；人才中介服务；劳务信息咨询；自营和代理国内外各类商品及技术的进出口业务（国家限定经营或禁止经营的除外）。（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）

三、项目收益融资平衡方案

根据本所收到的材料及适当核查，本次债券项目募集资金 8.5 亿元人民币，用于睢宁县云河嘉苑、青年路北侧、中医院北侧三个安置房项目，具体情况如下：

表 1：睢宁县棚户区改造项目投资资金来源（单位：亿元、年）

项目名称	项目总投资	发行期限	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券资金	其他资金
云河嘉苑	5.5	5	6.7	1.6	13.5
青年路北侧安置房	11.6			3.3	
中医院北侧安置房	11.6			3.6	
合计	28.7		6.7	8.5	13.5

预期项目收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2019 年 GDP 增速 7% 比例计算预测增长率的情况下，棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 1.29；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算预测增长率的情况下，棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 1.25；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算预测增长率的情况下，棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 1.20，详情如下（单位：万元）：

按 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算预测增长率的情况下本息覆盖倍数

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融资本金	利息	本息合计	
第一年			8,448.00	8,448.00	
第二年			8,448.00	8,448.00	
第三年			8,448.00	8,448.00	
第四年			8,448.00	8,448.00	
第五年	220,000		8,448.00	228,448.00	337,455.53

合计	220,000		42,240.00	262,240.00	337,455.53
本息覆盖倍数					1.29

按 2019 年 GDP 增速 8% 的 90% 比例计算预测增长率的情况下的本息覆盖倍数

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融资本金	利息	本息合计	
第一年			8,448.00	8,448.00	
第二年			8,448.00	8,448.00	
第三年			8,448.00	8,448.00	
第四年			8,448.00	8,448.00	
第五年	220,000.00		8,448.00	228,448.00	326,533.84
合计	220,000.00		42,240.00	262,240.00	326,533.84
本息覆盖倍数					1.25

按 2019 年 GDP 增速 8% 的 80% 比例计算预测增长率的情况下的本息覆盖倍数

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融资本金	利息	本息合计	
第一年			8,448.00	8,448.00	
第二年			8,448.00	8,448.00	
第三年			8,448.00	8,448.00	
第四年			8,448.00	8,448.00	
第五年	220,000.00		8,448.00	228,448.00	315,896.07
合计	220,000.00		42,240.00	262,240.00	315,896.07
本息覆盖倍数					1.20

四、发行文件及有关机构

(一) 专项评价报告

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) (以下称“中兴华”)担任本期债券项目的专项评价机构,现持有北京市工商行政管理局西城分局核发的统一社会信用代码为 91110102082881146K 号《营业执照》、北京市财政局核发的编号为 019705 号《会计师事务所执业证书》及中国证监会核发的编号为 000179 号的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。本期债券项目的经办注册会计师均持有经 2018 年度考核备案的《注册会计师证》。

本所律师认为,前述的审计机构及经办注册会计师具备就本期债券项目出具专项评价报告的资质条件。

2019年2月15日,中兴华出具了《2019年江苏省棚户区改造专项债券之睢宁县本级项目收益与融资自求平衡评价报告》[中兴华专字(2019)第020033号],认为在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的睢宁县棚户区改造项目,在项目收入分别以2019年GDP增速(7%)的100%、90%、80%比例增长时,预期拆迁土地出让收入对应的政府性基金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。

(二) 法律意见书

江苏义行律师事务所担任本期债券项目的专项法律顾问,并出具法律意见书,现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为31320000466546806C的《律师事务所执业许可证》且2019年度考核合格,经办律师为李源、陈洁律师,均持有经2019年度考核备案的《中华人民共和国律师执业证》,本所及本所律师具备为申请本期债券项目出具法律意见书的资格。

五、法律风险

(一) 征地拆迁风险

本次涉及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和融资的平衡。

六、总体结论性意见

综上所述,本所律师认为:

(一) 睢宁县政府在2019年第二批江苏省政府棚户区改造专项债券额度内申请发行,债券资金专项用于棚户区改造,符合法律法规及政策性文件等的有关规定。

(二) 根据《专项评价报告》，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合法律法规及政策性文件关于满足项目收益及融资自求平衡的要求的规定。

本法律意见书一式六份，经本所盖章并经承办律师签字后生效，每份均具有同等法律效力。

(以下无正文，为签字盖章页)

(本页无正文，为《江苏义行律师事务所关于 2019 年第二批江苏省政府棚户区改造专项债券之睢宁县棚户区改造项目法律意见书》签章页)



江苏义行律师事务所 (盖章)

负责人: 牛静

经办律师: 李涛

经办律师: 陈浩

2019 年 2 月 18 日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31320000466546806C

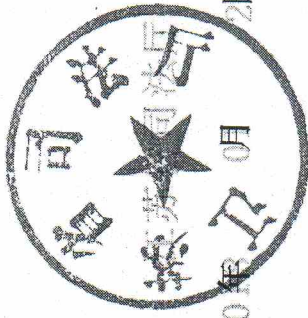
江苏义行 律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

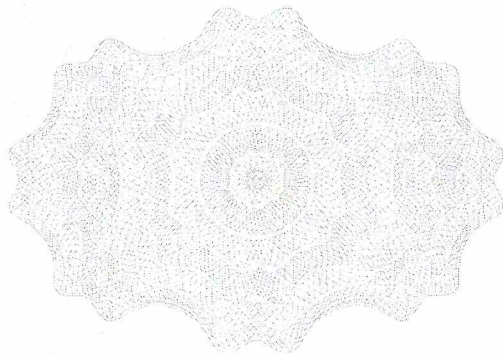
规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

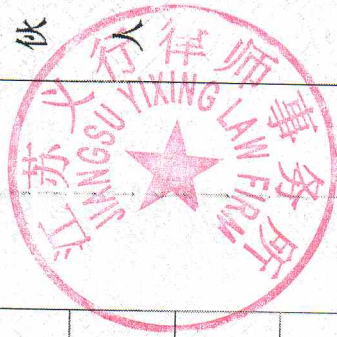


2018年11月2日



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏义行律师事务所
住所	江苏省徐州市云龙区解放南路 246号文峰大厦北楼4层
负责人	朱静
组织形式	普通合伙
设立资产	13万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司律(2002)第83号
批准日期	2002年10月0日



律师事务所登记事项 (二)

付冬梅, 季顺, 刘雪, 柳淑杰, 孙慧,
吴丽娜, 徐忠平, 朱静

合 伙

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	2017年度考核合格 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 **江苏义行律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13203201610469021**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20143203821019**

发证机关 **江苏省司法厅**

发证日期 **2016**年**08**月**18**日




持证人 **李源**

性别 **男**

身份证号 **321183198108170019**



律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏义行律师事务所

执业证类别 专惠律师

执业证号 13203201611644814

法律职业资格
或律师资格证号 A20113203812839

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年 07月 06日

持证人 陈洁

性 别 女

身份证号 320381198806180668





律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	合格
备案机关	2017年度考核称职 江苏省司法厅3 2018.5-2019.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏常江律师事务所关于
2019年第二批江苏省政府债券之常州市棚户区改造项目发行
之

法律意见书

常江律见字 2019 第 003 号



江苏常江律师事务所

地址：常州市天宁区竹林北路 88 号 3 楼

目 录

释义	2-4
前言	4-6
一、本次项目的募投项目情况	6-11
1、本次项目募投项目概述及批复文件	6-8
2、项目实施主体	8-11
二、本次项目发行的实质要件之本次项目的发行额度、发行期限、偿债资金来源及项目收益与融资平衡	11-12
三、中介服务机构及相关文件	13-16
四、风险提示	17
五、结论性意见	17-18
六、签字页	19
七、本法律意见书引用及参考的法律法规、规则指引及相关数据材料	20-23

释义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述特定含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
本次项目	指	2019年第二批江苏省政府债券之常州市棚户区改造项目
律师事务所/本所	指	江苏常江律师事务所
法律意见书	指	江苏常江律师事务所-关于2019年第二批江苏省政府债券之常州市棚户区改造项目发行法律意见书
江苏公证天业会计师事务所	指	江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所
财务评估报告	指	2019年江苏省棚户区改造专项债券之常州市本级项目财务评估报告苏公C[2019]E7号
预算法	指	《中华人民共和国预算法》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
财库(2015)83号	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》
财库(2018)72号	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》

财预（2015）225号	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	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预（2017）89号	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	指	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
财综（2015）57号	指	财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》
财综（2016）11号	指	财政部住房和城乡建设部《关于进一步做好棚户改造相关工作的通知》
国发（2014）43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办函（2016）88号	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》
国办发（2014）36号	指	国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知
苏财债（2018）66号	指	《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》
苏财债（2018）78号	指	《关于提前下达2019年部分新增地

		方政府债务限额的预通知》
苏财债〔2019〕8号	指	《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》
省财政厅关于做好2019第二批公开发行债券的通知	指	江苏省财政厅《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》

前言

致：常州市财政局

江苏常江律师事务所接受常州市财政局的委托，指派许敏、顾治平律师为经办律师对拟申请的2019年第二批江苏省政府债券发行对应的棚户区改造项目进行分析，并依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国公司法》、财库〔2015〕83号、财库〔2018〕72号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财预〔2018〕28号、财综〔2015〕57号、财综〔2016〕11号、国发〔2014〕43号、国办函〔2016〕88号、国办发〔2014〕36号、苏财债〔2018〕66号、苏财债〔2018〕78号、苏财债〔2019〕8号、省财政厅关于做好2019第二批公开发行债券的通知等我国现行有效的法律法规、行业规范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法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作出如下声明和保留：

一、本所承诺已依据本法律意见书出具日以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。

二、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次项目的合法合规性进行了较充分的尽职调查，本所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。

三、本所同意将本法律意见书作为本次项目注册必备的法律文件，随同其他材料一同报送，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

四、在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，项目实施主体和相关部门及单位向本所声明，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头陈述及说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致并相符的；所提供的文件、材料上的签字、印章是真实的，并已履行签字或盖章所必需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与发生的事实一致；项目实施主体和相关部门及单位因各种原因只能提供电子档文件材料的，其承诺电子档文件材料的内容与正本材料或原件是一致并相符的。

五、本所律师出具本法律意见书系依赖于委托人、项目实施主体及其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对本法律意见书至关重要相关内容，本所律师依赖于有关政府部门、项目实施主体或其他有关各方出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的文件资料、证明文件和有关说明视为真实无误。

六、本所律师出具本法律意见书时，当委托人、项目实施主体及其他相关各方向本所律师提供的文件资料（含纸质和电子档）与有关审计、财务评估报告和信用评级内容不一致时，本所律师将以有关审计、财务评估报告和信用评级的记载内容为引用依据。

七、本所律师仅就与本次项目有关的事项发表法律意见，并不涉及有关审计、财务评估报告、信用评级（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析等）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务评估报告、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证；本所律师仅对本法律意见书结论性意见内容承担相应法律后果。

八、本法律意见书仅供项目实施主体为本次项目之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

基于以上，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，在对项目实施主体和相关部门及单位提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，现出具法律意见如下：

正文

一、本次项目的募投项目情况

1、本次项目募投项目概述及批复文件

(1) 青洋中路以西离宫路以北 (DN060306-02、04) 地块建设项目

项目名称	青洋中路以西离宫路以北 (DN060306-02、04) 地块建设项目
项目位置范围	该项目位于天宁区雕庄街道，卞庄路东侧、中吴大道南侧、青洋中路西侧、离宫路北侧
项目实施主体	常州运河南岸置业有限公司
项目内容	项目用地面积 74176 平方米，总建筑面积 217000 平方米，地上建筑面积 163400 平方米，地下建筑面积 56000 平方米。主要建设 18 幢住宅，2 栋社区服务用房，同步实施道路及场地、水、电、气等综合配套设施。本项目用于卞庄村、池家塘周边等地块的安置。
计划发行额度	30000 万元
发行期限	5 年
利率	年利率 3.9%

(2) 新建金科园连珠水苑保障性安置房项目

项目名称	新建金科园连珠水苑保障性安置房项目
项目位置范围	常州市金坛区，金湖路东侧、东村东路南侧
项目实施主体	常州江东房地产开发有限公司
项目内容	规划土地面积为 235899 平方米 (其中一期用地面积

	117910 平方米、二期用地面积 117989 平方米)，总建筑面积为 549403.6 平方米；一期建筑面积 283263.6 平方米，二期建筑面积 266140 平方米
计划发行额度	40000 万元
发行期限	5 年
利率	年利率 3.9%

综上，本所律师认为：本次项目所对应的项目在已上报的 2019 年新增地方政府债券项目库中。上述项目，具备了省住房和城乡建设厅出具的同意项目纳入 2019 年提前批次棚改专项债的确认函；具备了相关主管部门签发的项目批复文件、会商意见及相关材料，此外，本次项目对应项目是常州市重点棚户区改造项目，相关审核手续及文件材料由相关部门进一步申请及报送中。

且根据财政局填报的《2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告》、《2019 年第二批江苏省政府债券信用评级资料》、《2019 年第二批江苏省政府债券项目概况》已列明了上述项目涉及的各区基本情况、项目合规性、项目融资与收益平衡方案、债券对应项目简介、拟申请发行债券额度、拟申请发行债券期限、总投资额、债券资金用途、偿债资金来源、项目建设时间、是否是以前年度的募投项目等信息。

2、项目实施主体

(1)、常州运河南岸置业有限公司

名称	常州运河南岸置业有限公司
本次项目实施项目	青洋中路以西离宫路以北 (DN060306-02、04) 地块建设项目
统一社会信用代码	9132040059861644XQ
类型	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)
住所	常州市中吴大道 700 号
法定代表人	郭美萍
注册资本	30000 万元
登记管理机关	常州市工商行政管理局
成立日期	2012 年 06 月 27 日
登记状态	存续 (在营、开业、在册)
经营范围	房地产开发与经营; 房地产销售; 物业管理; 对房地产业的投资; 代收托管范围内房屋的水电费。(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)
股东名称	常州凤凰新城建设发展有限公司
	国家企业信用信息公示系统官网----- (http://www.gsxt.gov.cn/index.html)检索: 常州运河南岸置业有限公司登记备案信息

综上，本所律师认为，常州运河南岸置业有限公司系依法成立，具有独立法人资格，具备实施本次项目对应项目的相应资质；故其具备本次项目对应项目的实施主体资格。

(2)、常州江东房地产开发有限公司

名称	常州江东房地产开发有限公司
本次项目实施项目	新建金科园连珠水苑保障性安置房项目
统一社会信用代码	91320413MA1MW9ET4F
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	常州市金坛区东环一路 669 号
法定代表人	李文俊
注册资本	50000 万元
登记管理机关	常州市金坛区市场监督管理局
成立日期	2016 年 09 月 30 日
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营范围	房地产开发、销售；房屋出租；危旧房翻建；旧城改造工程建设、投资；城乡基础设施工程建设、投资。（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）
股东名称	江苏金坛建设发展有限公司
	国家企业信用信息公示系统官网-----

	(http://www.gsxt.gov.cn/index.html)检索: 常州江东房地产开发有限公司登记备案信息
--	---

综上,本所律师认为,常州江东房地产开发有限公司系依法成立,具有独立法人资格,具备实施本次项目对应项目的相应资质;故其具备本次项目对应项目的实施主体资格。

二、本次项目发行的实质要件

本次项目发行额度、发行期限、偿债资金来源及项目收益与融资平衡

(1)、青洋中路以西离宫路以北(DN060306-02、04)地块建设项目

项目名称	青洋中路以西离宫路以北(DN060306-02、04)地块建设项目
计划发行额度	30000 万元
发行期限	5 年
利率	年利率 3.9%
偿债资金来源	土地出让收入
项目收益融资平衡	根据江苏公证天业会计师事务所出具的财务评估报告显示:对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,该项目预计各项收入为166698.00 万元,扣除项目投资成本及综合计提

	后,用于资金平衡的土地相关收益为 157729.00 万元,项目收益覆盖倍数 1.06
--	---

(2)、新建金科园连珠水苑保障性安置房项目

项目名称	新建金科园连珠水苑保障性安置房项目
计划发行额度	40000 万元
发行期限	5 年
利率	年利率 3.9%
偿债资金来源	土地出让收入
项目收益融资平衡	根据江苏公证天业会计师事务所出具的财务评估报告显示:对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,该项目预计各项收入为 324013.00 万元,扣除项目投资成本及综合计提后,用于资金平衡的土地相关收益为 249025.00 万元,项目收益覆盖倍数 4.71

综上,本所律师认为:本次项目具有较稳定的预期偿债资金来源,债券本息以土地出让收入偿还,依据财预(2016)155号、财预(2018)28号、苏财债(2018)66号、财库(2018)72号以及省财政厅关于做好2019第二批公开发行债券的通知的要求,申请发行本次项目的项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

三、中介服务机构及相关文件

1、会计师事务所及财务评估报告

名称	江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)
统一社会信用代码	91320200078269333C
类型	特殊普通合伙企业
营业场所	无锡市新区龙山路4号C幢303室
执行事务合伙人	张彩斌
成立日期	2013年09月18日
核准日期	2018年10月09日
登记机关	无锡市工商行政管理局
登记状态	存续(在营、开业、在册)
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;基本建设年度财务决算审计;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。 (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)
执业许可	由江苏省财政厅于2013年10月28日核发的江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)会计师事务所编号32020028批准设立文号苏财会

	(2013) 36 号 批准设立日期 2013-09-12 证书 序号 NO.010721 注册资本(出资额) 1000 万元 主任会计师: 张彩斌
会计师事务所证 券、期货相关业务 许可证	中华人民共和国财政部 中国证券监督管理委员会 于 2017 年 11 月 10 日核发的会计师事务所证 券、期货相关业务许可证。证书序号 000454 证 书有效期至 2019 年 11 月 10 日。
经办人员资格	姓名: 戴伟忠, 工作单位: 江苏公证天业会计师 事务所(特殊普通合伙)常州分所, 证书编 号: 320400010002, 通过江苏省注册会计师协会 2018 年年检。 姓名: 王晓竹, 工作单位: 江苏公证天业会计师 事务所(特殊普通合伙)常州分所, 证书编 号: 320400010042, 通过江苏省注册会计师协会 2018 年年检。

名称	江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常 州分所
统一社会信用代码	913204000843988443
类型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	常州市天宁区晋陵中路 517 号赢通商务大厦 10

	楼
负责人	戴伟忠
成立日期	2013年11月13日
核准日期	2016年03月07日
登记机关	常州市工商行政管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（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）
执业许可	由江苏省财政厅于2013年10月30日核发的江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所 分所编号 320200283201 批准设立文号苏财协(2000)75号 批准设立日期 2000-09-05 证书序号 NO. 502495
经办人员资格	姓名：戴伟忠，工作单位：江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所，证书编号：320400010002，通过江苏省注册会计师协会2018年年检。

	姓名：王晓竹，工作单位：江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所，证书编号：320400010042，通过江苏省注册会计师协会2018年年检。
--	---

据此，本所律师认为，江苏公证天业会计师事务所和江苏公证天业会计师事务所常州分所及经办会计师均具备为本次项目出具专项评价报告的资格；江苏公证天业会计师事务所常州分所就本次项目出具了《财务评估报告》。

2、律师事务所及法律意见书

名称	江苏常江律师事务所
统一社会信用代码	31320000797442294C
住所	常州市天宁区竹林北路88号3楼
负责人	章进
设立日期	2007年2月2日
经办律师资格	许敏律师执业证号：13204201110444728 顾治平律师执业证号：13204200910386528

据此，江苏常江律师事务所及许敏、顾治平律师具备为本次项目出具本法律意见书的资格。

四、风险提示

本次项目中对应项目可能存在的偿债能力风险包括但不限于因市场原因造成原材料价格增浮从而造成工程建设费用存在不确定性；建设项目有可能会发生建筑工期延长或发生工程事故，一旦发生会增加相关赔偿费用的支出；因一系列与市场环境经济发展有关的不确定因素造成劳动力成本、管理成本等方面的支出增加，租金、房款收入、商业配套收入等方面的收益减少；因政策产业调整导致政府财政补助相应减少等方面。

五、结论性意见

本所律师认为：

- 1、本次项目所对应的项目在已上报的 2019 年新增地方政府债券项目库中。
- 2、本次项目申请金额均在苏财债（2018）78 号提前下达的 2019 年部分新增专项债券限额内。
- 3、本次项目均具备了省住房和城乡建设厅出具的同意项目纳入 2019 年提前批次棚改专项债的确认函。
- 4、本次项目募投项目实施主体均系依法成立，符合相应资质，故均具备本次项目对应项目的实施主体资格。
- 5、本次项目发行额度、发行期限符合现行法律法规和规则指引的要求。

6、本次项目具有较稳定的预期偿债资金来源，债券本息以土地出让收入偿还，能够实现项目收益和融资自求平衡。

7、为本次项目发行提供专项服务的中介机构均具备相应从业资质。

8、本次项目虽存在一定的项目风险，但尚不构成发行申请的实质性法律障碍。

综上所述，本法律意见书审查的上述事项符合现行法律法规和规则指引的要求，相关主体应进一步按要求报送、提供相关材料，并在本次项目发行成功转贷至常州市后，由相关实施主体专项用于债券对应项目的业务。

本法律意见书正本一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，下转签字页）

六、（此页为《2019年第二批江苏省政府债券之常州市棚户区改造项目发行》之签字页）

江苏常江律师事务所
经办律师：许敏
经办律师：顾治平
2019年2月17日

七、本法律意见书引用及参考的法律法规、规则指引及相关数据材料：

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《中华人民共和国公司法》
- 3、财库（2015）83号《地方政府专项债券发行管理暂行办法》
- 4、财库（2018）72号《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
- 5、财预（2015）225号《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
- 6、财预（2016）155号《地方政府专项债务预算管理办法》
- 7、财预（2017）89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》
- 8、财预（2018）28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
- 9、财综（2015）57号财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》
- 10、财综（2016）11号财政部住房和城乡建设部《关于进一步做好棚户改造相关工作的通知》
- 11、国发（2014）43号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
- 12、国办函（2016）88号《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》

13、国办发（2014）36号 国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知

14、苏财债（2018）66号《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》

15、苏财债（2018）78号《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》

16、苏财债〔2019〕8号《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》

17、江苏省财政厅《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》

18、青洋中路以西、离宫路以北(DN060306-02、DN060306-04)地块建设项目建议书

19、江苏省住房和城乡建设厅关于同意将常州市青洋中路以西、离宫路以北地块安置住房项目纳入2019年提前批次棚改专项债的确认函

20、国有建设用地使用权出让合同 合同编号：3204012018CR0086

21、常州市规划局出具的青洋中路以西离宫路以北(DN060306-02、DN060306-04)地块规划用地红线图

22、常州市规划局出具的青洋中路以西离宫路以北(DN060306-02、DN060306-04)地块规划条件 [条字第320400201810011号]

23、常州市天宁区发展和改革局出具的江苏省投资项目备案证
[常天发改备（2018）373号]

24、常州市天宁区人民政府出具关于将天宁区2019年棚户区改造项目纳入2019年全省棚改专项债券发行计划的函

25、常州市天宁区2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告

26、常州市天宁区2019年第二批江苏省政府债券信用评级资料

27、常州市天宁区2019年第二批江苏省政府债券债券项目概况

28、常州运河南岸置业有限公司营业执照

29、常州市金坛区发展和改革委员会关于新建金科园连珠水苑保障性安置房项目建议书的批复[坛发改投字（2018）086号]

30、《新建金科园连珠水苑保障性安置房项目可行性研究报告》

31、常州市金坛区发展和改革委员会关于新建金科园连珠水苑保障性安置房项目可行性研究报告的批复[坛发改投字（2018）0191号]

32、国有建设用地使用权出让合同 合同编号：3204822019CR0015

33、国有建设用地使用权出让合同 合同编号：3204822018CR0074

34、常州市国土资源局金坛分局出具的新建金科园连珠水苑保障性安置房项目一期用地的预审意见[坛国土资预（2019）第2号]

35、常州市金坛区规划局出具的建设项目选址意见书[选字第320482201900002号]

36、省发展改革委省住房城乡建设厅关于申报保障性安居工程配套基础设施建设2019年第一批中央预算内投资计划的通知[苏发改投资发（2018）973号]

37、国家企业信用信息公示系统官网-----

(<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>) 检索：江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)登记备案信息

38、国家企业信用信息公示系统官网-----

(<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>) 检索：江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所登记备案信息

39、江苏省法律服务机构法律服务人员信息公开平台-----

(<http://218.94.1.186:8090/lawyerIntegrity/#/homepage/enter>) 检索：江苏常江律师事务所主体登记备案信息及本法律意见书经办律师注册信息。

(2019) 苏天律意字第 7 号

江苏天目湖律师事务所

关于

溧阳市财政局

棚户区改造专项债券项目

之

法律意见书

江苏天目湖律师事务所

二〇一九年二月十七日



江苏天目湖律师事务所关于 溧阳市 2019 年棚户区改造专项债券项目之 法律意见书

致：溧阳市财政局

江苏天目湖律师事务所为中华人民共和国司法行政机关依法批准、合法设立的在中华人民共和国境内具有从事法律服务资格的律师执业机构，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受溧阳市财政局的委托，作为溧阳市财政局的特聘专项法律顾问，就溧阳市财政局在棚户区改造专项债券中的工作事宜，根据现行法律、法规及规范性文件的相关规定，出具本法律意见书。

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	(2019)苏天律意字第7号《江苏天目湖律师事务所关于溧阳市财政局棚户区改造专项债券之法律意见书》
本所	指	江苏天目湖律师事务所
本所律师	指	蒋建平律师、李春雷律师
棚户区改造专项债券	指	遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券
金谷会计师事务所	指	常州金谷会计师事务所有限公司
溧阳市	指	江苏省溧阳市
溧阳市住房和城乡建设委员会	指	江苏省溧阳市住房和城乡建设委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《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》

声 明

为本法律意见书之出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据的规范性文件主要有：

(1)《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》苏财债（2018）78 号；

(2)《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》财库（2018）72 号；

(3)《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；

(4)《转发财政部 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》苏财债（2018）22 号。

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

3、本所律师同意将本法律意见书作为法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行法律、法规及规范性文件的有关规定，并按照溧阳市财政局的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5、溧阳市财政局保证已提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料或副本材料或其他形式的材料。溧阳

市财政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、对于和出具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，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、溧阳市或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7、本所律师仅就与本次工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律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，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8、本法律意见书仅根据并依赖于本法律意见书出具之日及之前公布并生效的相关法律、法规的规定，并参照部门规章及上级规范性文件等出具。本所不能保证在本法律意见书出具之后所公布生效的任何法律、法规、规章对本法律意见书不产生影响。

9、本法律意见书仅供溧阳市财政局本次工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作其他任何目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、拟申请债券额度的基本情况

根据《江苏省财政厅关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78 号）中溧阳市棚户区改造专项债务限额情况，申请本地区 2019 年棚户区改造专项债券募集资金预下额度 10.4 亿元，发行年限为 5 年。

本次溧阳市拟申请的棚户区改造专项债券资金使用预下额度，严格按照《转发财政部 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》苏财债（2018）22 号、《江苏省财政厅关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》苏财债（2018）78 号的要求使用，债券资金由遵循自愿原则、纳入试点的地方政府管理的棚户区改造机构专项用于棚户区改造业务。

本次溧阳市拟申请的棚户区改造专项债券资金的偿债资金来源为棚改债券项目涉及的土地出让收入及专项收入，在土地出让前，偿债资金通过溧阳市土地出让金政府净收益安排。关于募集资金的融资平衡情况已经金谷会计师事务所审计通过。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 3.77 倍。项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次拟申请的棚户区改造专项债券资金对应的项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）棚户区改造机构性质

1、溧阳市住房和城乡建设委员会现持有中央机构编制委员会办公室监制的《统一社会信用代码证书》。根据该证书，溧阳市住房和城乡建设委员会的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11320481014144312Q
名称	溧阳市住房和城乡建设委员会
机构性质	机关
住所	溧阳市燕园路 20 号
负责人	钱栋
颁发日期	2016 年 4 月 29 日
赋码机关	溧阳市机构编制委员会办公室

2、溧阳市住房和城乡建设委员会的具有以下主要职能：

(1) 加强城乡建设统筹，促进城镇化健康发展。

(2) 加强全市建筑节能监督管理，促进城镇减排。

(3) 加快建立住房保障体系，完善廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房保障制度，加快危旧房改造和老住宅区综合整治的推进工作，着力解决中低收入家庭住房困难问题。

(4) 会同有关部门加强房地产市场监管，规范房地产市场秩序，促进房地产市场健康发展。

据此，本所律师认为，溧阳市住房和城乡建设委员会是溧阳市人民政府所属的机关法人，具有城市建设的管理职责，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。符合《管理办法》第五条之规定。

(二) 本次债券的使用限制

1、依据溧阳市住房和城乡建设委员会提供的相关资料，溧阳市本次拟申请使用棚户区改造专项债券资金额度为人民币 11 亿元，该笔资金由溧阳市住房和城乡建设委员会专项用于棚户区改造项目。

三、项目基本情况

依据溧阳市住房和城乡建设委员会提供的相关资料，溧阳市住房和城乡建设委员会拟提出的棚户区改造专项债券对应项目的基本情况如下：

项目名称	溧阳市棚改债券项目
项目总投资	10.803331 亿元
拟使用债券资金	9 亿元
自有资金	1.803331 亿元
发行年限	5 年
项目概况	<p>该项目分为三个地块，分别是：南渡镇春晖苑三期、溧阳市下份村南、溧阳市城西佳苑三期。</p> <p>南渡镇春晖苑三期：拆迁面积 25824 平方米，拆迁户数 185 户，整理土地面积 81 亩；拟建安置房项目占地面积 36 亩，安置房 230 套，安置房建筑面积 25020.72 平方米。</p> <p>溧阳市下份村南：征收（拆迁）建筑面积 6.6527 万平方米，拆迁户数 300 户，整理土地面积 585</p>

	亩,安置房总建筑面积 9.36 万平方米,安置房 846 套。 溧阳市城西佳苑三期: 拆迁建筑面积 3.5 万平方米, 拆迁户数 189 户, 整理土地 52 亩, 安置房占地 23 亩, 总建筑面积 5.7 万平方米安置房 286 套。
建设期间	2018 年 5 月至 2021 年 4 月
主管部门	溧阳市住房和城乡建设委员会

四、预期偿还资金来源

溧阳市 2019 年棚户区改造项目涉及地块的棚户区占地面积为 1121 亩, 拟全部采用产权调换方式安置, 依据溧阳市住房和城乡建设委员会提供的溧阳市棚户区改造专项债券项目预期收益显示, 截止 2023 年项目总收入达到 40.7388 亿元, 项目建设期间总投资 (拆迁安置费、建筑工程费及其他费用) 10.803331 亿元, 债券本息共计 10.8 亿元, 收益远远大于支出, 充分满足还本付息的要求。

据此, 本所律师认为, 溧阳市住房和城乡建设委员会的棚户区改造专项债券的发行符合有关规划和产业政策, 对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息, 可将融资资金专项用于溧阳市棚户区改造项目。

五、中介机构及相关文件

(一) 会计师事务所

本次工作中的《专项评估报告》由金谷会计师事务所出具。

根据金谷会计师事务所提供的资料显示: 金谷会计师事务所现

持有常州市钟楼区市场监督管理局于 2016 年 8 月 24 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320404765100230A）、江苏省财政厅于 2004 年 7 月 20 日核发的《会计师事务所执业证书》，金谷会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次工作中的法律意见书由江苏天目湖律师事务所出具。

江苏天目湖律师事务所成立于 1995 年 8 月 12 日，现持有江苏省司法厅于 2017 年 2 月 4 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000467451753R），江苏天目湖律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏天目湖律师事务所蒋建平律师、李春雷律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过年度考核。

六、法律风险

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，可能因此影响到项目的收益。棚户区改造项目具有特殊性，容易受到房地产市场的影响，房地产价格的波动将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为，溧阳市住房和城乡建设委员会有资格从事棚户区改造项目；溧阳市棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡；溧阳市拟申请的棚户区改造专项债券的资金由溧阳市住房

和城乡建设委员会专项用于棚户区改造。

本法律意见书正本一式五份。

(以下无正文)

签章页

(本页无正文,为《江苏天目湖律师事务所关于溧阳市财政局棚户区改造专项债券之法律意见书》之签字盖章页)

江苏天目湖律师事务所

负责人: 蒋为民

经办律师:

蒋建平

经办律师:

李春雷

二〇一九年二月十七日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000467451753R

江苏天目湖



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：

江苏省司法厅

发证日期：

2017 年 02 月 04 日



执业机构 江苏天目湖律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13204198810318243

法律职业资格或律师资格证号 (89)司律证1064号

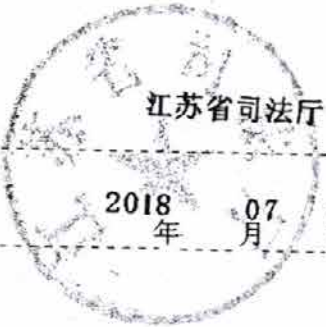
持证人 蒋建平

性别 男

身份证号 320423196310210010

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018年07月02日



律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏天目湖律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13204201010512266

法律职业资格
或律师资格证号 A20083204312800

持证人 李春雷

性别 男

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 320481198303156012

发证日期 2015年07月01日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	2015年度考核合格 江苏省司法厅 2017.6.20.18.5
备案机关	
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



江苏震阳律师事务所

关于

2019 年第二批江苏省政府债券之海安市
棚户区改造项目

之

法律意见书

江苏震阳律师事务所

二〇一九年二月十七日



2019 年第二批江苏省政府债券之海安市棚户区改造项目之

法律意见书

致：海安保障性住房投资建设有限公司：

江苏震阳律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，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。

本所接受海安保障性住房投资建设有限公司的委托，作为海安保障性住房投资建设有限公司的特聘专项法律顾问，就 2019 海安市棚户区改造项目即海安市凤栖花园一期棚改项目事宜出具本法律意见书。



目 录

释义与简称	1
声 明	2
前 言	3
(一) 委托事项	3
(二) 出具意见书之依据	3
二、正 文	3
(一) 项目实施单位	3
(二) 此次棚户区改造项目基本情况	4
(三) 项目融资	5
(四) 预期偿还资金来源	5
(五) 中介机构及相关文件	6
三、法律风险	6
四、结论性意见	7
签章页	7



释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	(2019)苏震律意字第 002 号《江苏震阳律师事务所关于海安市棚户区改造项目至法律意见书》
本所	指	江苏震阳律师事务所
本所律师	指	刘宏律师、冒爱红律师
中信会计师事务所	指	海安中信会计师事务所有限公司
《专项评估报告》	指	中信会计师事务所出具的本次专项债券项目收益与融资平衡情况专项评估报告[编号为海中信审(2019)第 3-030 号]
保障房公司	指	海安保障性住房投资建设有限公司
海安市	指	江苏省海安市
海安市政府	指	江苏省海安市人民政府
海安市财政局	指	江苏省海安市财政局



声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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。

本所律师承诺已依据本意见书出具日以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；已严格履行法定职责，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。

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。

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海安保障性住房投资建设有限公司签订的《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。

海安保障性住房投资建设有限公司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。

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、司法机关及该中心或其他有关单位出具的证明文件。

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。

本意见书仅供海安保障性住房投资建设有限公司本次融资使用。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

鉴于以上所述，本所律师出具法律意见如下：



第一章 前言

致：海安保障性住房投资建设有限公司

一、委托事项

本所接受海安保障性住房投资建设有限公司的委托，就海安市棚户区改造项目即海安市凤栖花园一期棚改项目的事宜，出具本法律意见书。

江苏震阳律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，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、海安保障性住房投资建设有限公司《社会统一信用代码证书》，社会统一信用代码：913206215738108606；

2、《海安市人民政府关于凤栖花园一期项目纳入2019年全省棚改专项债发行项目的请示》

3、《海安市2019年棚户区改造专项债券项目收益与融资平衡情况专项评估报告》；

4、《关于海安保障性住房投资建设有限公司凤栖花园棚户区改造一期工程项目核准的通知》海行审（2018）464号

5、其他市场调查收集的有关资料。

第二章 正文

一、项目实施单位

海安保障性住房投资建设有限公司，社会统一信用代码：913206215738108606，法定代表人张健，住所地江苏省海安市中坝南路12号（建设大厦11楼）。经营范围：房地产投资、开发；房屋租赁。海安保障性住房投资建设有限公司由海安城市动迁改造有限公司、国开发展基金有限公司出资设立，注册资本金176000万元人民币。

据此，本所律师认为，海安保障性住房投资建设有限公司具备实施棚户区改造项目的主体资格。

二、此次棚户区改造项目基本情况



海安市，地处江苏省中南部，位于南通、盐城、泰州三大市交界处；东临黄海，与如东接壤，西与泰州的姜堰区为邻，南和如皋、泰兴相连，北与东台毗邻，是一座滨江临海枢纽城市，“扬子江城市群”中的一员。海安东西直线最长 71.1 公里，南北最宽 39.35 公里，总面积 1180 平方公里，下辖 4 街道、9 镇，其中：国家级开发区 1 个，省级高新区 1 个，1 个省级商贸物流园，1 个老坝港滨海新区。

海安市已先后启动了两轮城区核心区棚户区、城中村改造，已建成公共租赁住房近 2 万平方米、经济适用住房近 3 万平方米、城镇棚户区改造近 310 万平方米，城镇保障性住房覆盖率达 20%，城镇常住人口低收入家庭实现住房保障全覆盖，成为江苏省新型城镇化试点地区。全市体育健身设施齐全，获评全国文化工作先进县、省农家书屋提升工程示范县和省公共体育服务体系示范区。紧扣“枢纽海安、物流天下”战略取向，着力打造“产业高地”，聚力建设“幸福之城”，市内建有 2 条高速、3 条国道、4 条省道、3 条铁路、2 条高等级航道，运输和出行条件得到极大改善，为经济社会又好又快发展奠定了坚实基础。

海安市棚户区改造为凤栖花园一期项目，项目拆迁建筑面积 220000 m²，整理土地面积 466900 m²，拟建安置房项目占地面积 156607 m²，总建筑面积 517521 m²，安置房套数 2402 套。项目总投资 230000 万元，其中：自有资金 50000 万元、本期拟申请的专项债券资金 30000 万元（按 5 年期，年利率 4%，按年付息、到期还本）、其他资金 150000 万元（拟通过发行专项债券融资，按 5 年期，年利率 4%，按年付息、到期还本）。项目建设期 2 年，2018 年 8 月开工，预计 2020 年 8 月竣工。

海安市行政审批局用出海行审（2018）464 号《关于海安保障性住房投资建设有限公司凤栖花园棚户区改造一期工程建设项目的通知》，颁发地字第 19058 号《建设用地规划许可证》、建字第 19026 号《建设工程规划许可证》。

据此，本所律师认为，海安保障性住房投资建设有限公司组织实



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；可将融资资金专项用于棚户区改造项目。

三、项目融资

海安市棚户区改造项目总投资估算 230000 万元。其中：其中：自有资金 50000 万元、本期拟申请的专项债券资金 30000 万元（按 5 年期，年利率 4%，按年付息、到期还本）、其他资金 150000 万元（拟通过发行专项债券融资，按 5 年期，年利率 4%，按年付息、到期还本）。

四、预期偿还资金来源

偿还资金由棚户区改造项目对应的土地出让产生的净现金流入和棚改财政专项补贴现金流入偿还，依据海安中信会计师事务所有限公司作出的海中信审（2019）3-030 号《海安市 2019 棚户区改造专项债券项目收益与融资平衡情况专项评价报告》分析。按“项目现金流收益预测说明”中的土地出让价格预测和土地出让收入预测，假设本项目的可出让土地能按计划挂牌交易且全部出让完毕，按海安市周边同类型土地出让价格作为本次拟土地出让的预估地价。土地出让价格预测在未考虑土地拟上市时点的土地价格可能上涨的因素，按预估地价 400 万元/亩测算，拟出让地块的地面地价为 280000 万元。本次发行债券的棚户区改造项目预计可在 2019 年取得棚改财政专项补贴收入 2402 万元。本项目的现金流收益为 280000 万元+2402 万元=282402 万元。

本次拟计划发行债券 30000 万元，假设 2019 年发行，期限 5 年，债券利率 4%，在债券存续期满一年支付一次利息，债券到期后一次还本。自债券发行之日起至到期偿还的存续期间应还本付息 360000 万元。假设其他资金 150000 万元均在 2019 年融资，采用发行专项债券的方式，期限 5 年，借款综合年利率为 4%，在借款存续期满一年支付一次利息，借款到期后一次还本。自融资之日起至到期偿还的存续期间应还本付息 180000 万元。项目还本付息总额为 360000 万元+180000 万元=540000 万元。



根据“项目现金流收益预测说明”的测算,项目预期收益为 282402 万元,项目还本付息总额为 216000 万元(含其他资金 150000 万元对应的本息 180000 万元),项目收益与项目融资的本息覆盖倍数为 1.31。

综上所述,经上述测算,在相关项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下,本次申报的棚户区改造项目,在土地出让价格以预评估价测算时,预期项目收益能够合理保障融资资金的本金和利息,项目收益与项目融资的本息覆盖倍数为 1.31,实现项目收益和融资自求平衡。

据此,本所律师认为,本次融资项目海安市棚户区改造项目现金流入大于需偿还融资本息合计,棚户区改造项目对应的土地出让产生的现金流入和财政专项补贴现金充分满足海安市融资还本付息要求。

五、中介机构及相关文件

(一) 律师事务所

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所,现持有《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码号为:31320000770515131Q),且 2018 年度考核合格,出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的刘宏律师、冒爱红律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了 2018 年度年检。

(二) 会计师事务所

海中信(2019)3-030 号《专项评估报告》系中信会计师事务所出具,该机构持有《营业执照》(统一社会信用代码 913206217168138759)具有出具审计报告的资质。

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材料。

第三章 法律风险

一、征地拆迁风险



本案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和融资的平衡。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为，海安保障性住房投资建设有限公司是该市棚户区改造的实施部门；海安市棚户区改造项目可实现项目收益和融资的平衡。

江苏震阳律师事务所

经办律师：刘松

经办律师：王松

二〇一九年二月十七日

执业机构 江苏震阳律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13206200010184897

法律职业资格
或律师资格证号

持证人 刘宏

性 别 男



发证机关 江苏省司法厅

身份证号 321002197305253050

发证日期 2014 年 07 月 18 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案日期	

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏震阳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206200911902593

法律职业资格
或律师资格证号



发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 07 月 17 日



持证人 冒爱红

性 别 女

身份证号 320621197804171827



律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	
备案机关	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案日期	

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31320000770515131Q

江苏震阳

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:

发证日期:



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏震阳律师事务所
住所	江苏省南通市海安县海安镇宁海南路185号
负责人	沈群
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	海安县司法局
批准文号	苏司律[2005]5号
批准日期	2005-01-10



律师事务所登记事项 (二)

沈群 曹爱红	刘宏 钱穗东
合 伙 人	

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	





江苏苍梧律师事务所
JIANGSU CANGWU LAW FIRM
尚法 诚信 勤勉 专业

江苏苍梧律师事务所

(2019)苍梧法意第 003 号

关于 2019 年第二批江苏省政府债券之

连云港市棚户区改造项目

法律意见书

江苏苍梧律师事务所

二〇一九年

2019年第二批江苏省政府债券之 连云港市棚户区改造项目法律意见书

致：连云港市财政局

江苏苍梧律师事务所（以下简称“本所”）接受贵局委托为2019年第二批江苏省政府债券之连云港市棚户区改造项目提供专项法律服务。本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师持有中华人民共和国律师执业证，具有签署法律意见书的资格。本所律师根据现行法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

出具本法律意见书所依据的主要法律法规、规范性文件包括：《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〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（财库[2015]83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）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、《财政部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）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）、财政部 住建部《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）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）等。

目 录

第一部分 释义与简称	5
第二部分 律师声明	6
第三部分 正文	8
一、项目基本情况	8
二、项目实施机构	8
三、项目审批及合规情况	9
四、项目偿债资金来源及用途	10
五、项目收益与融资平衡情况	10
六、项目中介服务机构	11
第四部分 结论性意见	13
附件：律师事务所执业许可证及律师执业证	15

第一部分 释义与简称

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次棚户区改造项目	指	海州区 2019 年棚户区改造项目；赣榆区白庄、丁庄、王庄、影剧院东侧等地块改造项目
中瑞华会计师事务所	指	江苏中瑞华会计师事务所有限公司
本所	指	江苏苍梧律师事务所
财务评价报告	指	2019 年第二批江苏省政府债券之连云港市棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告（苏瑞华连审（专）字（2019）013 号）
法律意见书	指	2019 年第二批江苏省政府债券之连云港市棚户区改造项目法律意见书
元	指	人民币元

第二部分 律师声明

在发表法律意见之前，本所律师郑重声明如下：

一、本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，依照我国现行法律、法规和规范性文件的要求，对本次棚户区改造项目前期准备工作的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师判断某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、公司及相关方、会计师事务所、资产评估机构等出具的专业报告、说明或其他文件。

二、本所律师遵循尽责和诚实信用的原则，已经严格履行法定职责，审查了本次棚户区改造项目前期准备工作中所涉及的有关资料和法律事项。

三、本所律师向本次棚户区改造项目相关部门提出了法律尽职调查清单，并就有关问题向各方人员作了必要讨论和说明。

四、本次棚户区改造项目相关部门向本所及本所律师所提供的信息和作出的任何承诺或确认之事项，系构成本所律师出具法律意见书的支持性材料，将被本所律师所信赖。提供单位须对其承诺或确认之事项的真实性、准确性及完整性承担责任。据此，本所律师基于如下假设：本法律意见书所依据之文件（下称文件）中的所有签字、印章和戳记均为真实、有效；若文件为传真件或复印件应均

为真实、完整，并且与原件一致；文件资料或信息提供的政府部门，均已获得正当的授权；文件中所述的任何事实陈述在各方面均为真实、完整。

五、本所律师仅对本次棚户区改造项目前期准备工作的合法性进行审查，并不对有关工程数据、面积测绘、会计核算、财务审计、资产评估、信用评级等其他非法律专业事项发表意见。本所律师在发表法律意见中对有关上述非法律专业事项的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本《法律意见书》并不对有关投资决策、商业事务、商业条款发表意见。

七、本所律师保证，本《法律意见书》认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏。

八、本《法律意见书》仅供本次棚户区改造项目使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

第三部分 正文

一、项目基本情况

1、海州区 2019 年棚户区改造项目

该项目内容为对海州区原造纸厂宿舍区周边地块、胸阳公园及胸阳公园南侧地块实施棚户区改造及建设黄海度假村安置房项目。其中，原造纸厂宿舍区周边地块改造项目涉及征收建筑面积 7.4 万平方米，征收户数 792 户；胸阳公园及胸阳公园南侧地块改造项目涉及征收建筑面积 1.56 万平方米，征收户数 56 户；黄海度假村安置房项目建筑总面积 191657.99 平方米，可安置约 1123 户被征收户。该项目总投资约 16.49 亿元，计划使用专项债券资金 7 亿元。

2、赣榆区白庄、丁庄、王庄、影剧院东侧等地块改造项目

该项目内容为对赣榆区影剧院东侧等地块进行棚户区改造，并在金海路北侧、碧桂园小区西侧、沙汪河南侧、东城凯亚小区东侧建设狮子口安置小区一期。棚户区改造共涉及征收 189 户，面积 3.18 万平方米，狮子口安置小区一期项目用地约 105 亩，总建筑面积约 15.96 万平方米，共建设安置房 1001 套，配套建设水电、道路、消防、绿化、亮化等附属设施，建设期限 3 年。该项目总投资 8.46 亿元，计划使用专项债券资金 1.4 亿元。

二、项目实施机构

1、海州区 2019 年棚户区改造项目

该项目实施机构为连云港市海州区住房和城乡建设局（连云港市海州区房屋征收局），海州区住房和城乡建设局系海州区人民政府所属的机关法人，且系海州区棚户区改造工作的主管单位，具备实施棚户区改造的主体资格。

2、赣榆区白庄、丁庄、王庄、影剧院东侧等地块改造项目

该项目实施机构为连云港市赣榆区住房和城乡建设局（连云港市赣榆区房屋征收局），赣榆区住房和城乡建设局系赣榆区人民政府所属的机关法人，且系赣榆区棚户区改造工作的主管单位，具备实施棚户区改造的主体资格。

三、项目审批及合规情况

1、海州区 2019 年棚户区改造项目

根据项目实施机构提供的相关资料，该项目已取得江苏省住房和城乡建设厅《关于同意将连云港市部分棚户区改造项目纳入 2019 年棚改专项债的确认函》（2019 年 2 月 14 日发）；已取得海州区经济信息化与发展改革局《关于瀛洲幸福里工程项目建议书的批复》（海经发投发[2018]211 号）；已取得连云港市规划局规划方案备案（备案号：连规海条（2018）032 号）。据此，本所律师认为该项目已取得了必要的批准手续，符合有关规划和产业政策，可将融资资金专项用于棚户区改造项目

2、赣榆区白庄、丁庄、王庄、影剧院东侧等地块改造项目

根据项目实施机构提供的相关资料，该项目已取得江苏省住房和城乡建设厅《关于同意将连云港市赣榆区部分棚户区改造项目纳



入 2019 年棚改专项债的确认函》（2019 年 2 月 18 日印发）；已取得连云港市赣榆区人民政府《关于对影剧院东侧地块棚户区改造项目国有土地上房屋征收决定》（2019 年 2 月 11 日印发）；已取得连云港市赣榆区发展和改革委员会《关于对狮子口安置小区一期项目建议书的批复》（赣发改投[2018]162 号）；已取得连云港市赣榆区住房和城乡建设局《关于狮子口安置小区一期项目的规划意见》（2019 年 1 月 17 日印发）、《建设项目选址意见书》（选字第 320721201900001 号）；已取得连云港市赣榆区国土资源局《关于对狮子口安置小区一期项目用地的预审意见》（赣国土资规[2019]001 号）。据此，本所律师认为该项目已取得了必要的批准手续，符合有关规划和产业政策，可将融资资金专项用于棚户区改造项目

四、项目偿债资金来源及资金用途

根据项目实施机构提供的相关资料，本次棚户区改造项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的棚户区改造事项，资金用途符合《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》等相关规范性文件的规定。本次棚户区改造项目融资本息将以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入偿还，另结合中瑞华会计师事务所出具的《财务评价报告》结论，本所律师认为本次棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源。

五、项目收益与融资平衡情况

根据中瑞华会计师事务所出具的《财务评价报告》结论，“连云港市棚户区改造项目地块自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易且于一年内出让完毕；按连云港市及赣榆区 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.72；按连云港市及赣榆区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.65；按连云港市及赣榆区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.58”，“在连云港市棚户区改造项目改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次评价的连云港市棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以连云港市及赣榆区 GDP 增速（6.63%、7%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期本项目下拟出让土地在债券存续期内可以全部实现出让，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”。

六、项目中介服务机构

1、会计师事务所

本次项目由中瑞华会计师事务所出具《财务评价报告》。中瑞华会计师事务所现持有南通市崇川区市场监督管理局于 1999 年 11 月 24 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91320602718557238C），持有江苏省财政厅于 1999 年 11 月 6 日核发的《会计师事务所执业证书》（批准文号：苏财协[1999]63 号），系依法成立、合法存续的中介服务机构，在上述报告签字的注册会计师高潮和注册会计师寻爱华均持有经 2018 年年检合格的

《注册会计师证书》。中瑞华会计师事务所及注册会计师高潮、注册会计师寻爱华具备为本次项目出具财务评价报告的资格。

2、律师事务所

本次棚户区改造项目由江苏苍梧律师事务所出具《法律意见书》。江苏苍梧律师事务所现持有江苏省司法厅核发且经 2018 年度考核合格的《律师事务所执业许可证》（许可证编号：23207200010006266），在本法律意见书上签字的杨玲律师和朱丽律师均持有经 2018 年年检合格的《律师执业证》。江苏苍梧律师事务所及杨玲律师、朱丽律师具备为本次棚户区改造项目出具法律意见书的资格。

第四部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

一、本次棚户区改造项目已被列入江苏省和连云港市棚户区改造计划，并已取得立项、规划等必要批准手续，项目实施机构具备实施棚户区改造的主体资格。

二、本次棚户区改造项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的棚户区改造工作，项目融资本息将以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入偿还，本次棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源。

三、根据中瑞华会计师事务所出具的《财务评价报告》，本次棚户区改造项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》及相关规范性文件的规定和要求。

本《法律意见书》正本一式陆份。

（以下无正文）

(本页无正文，为本法律意见书之签署页)

江苏苍梧律师事务所 (盖章)



经办律师: 杨玲

杨玲

朱丽

朱丽

二〇一九年二月十六日

附件：

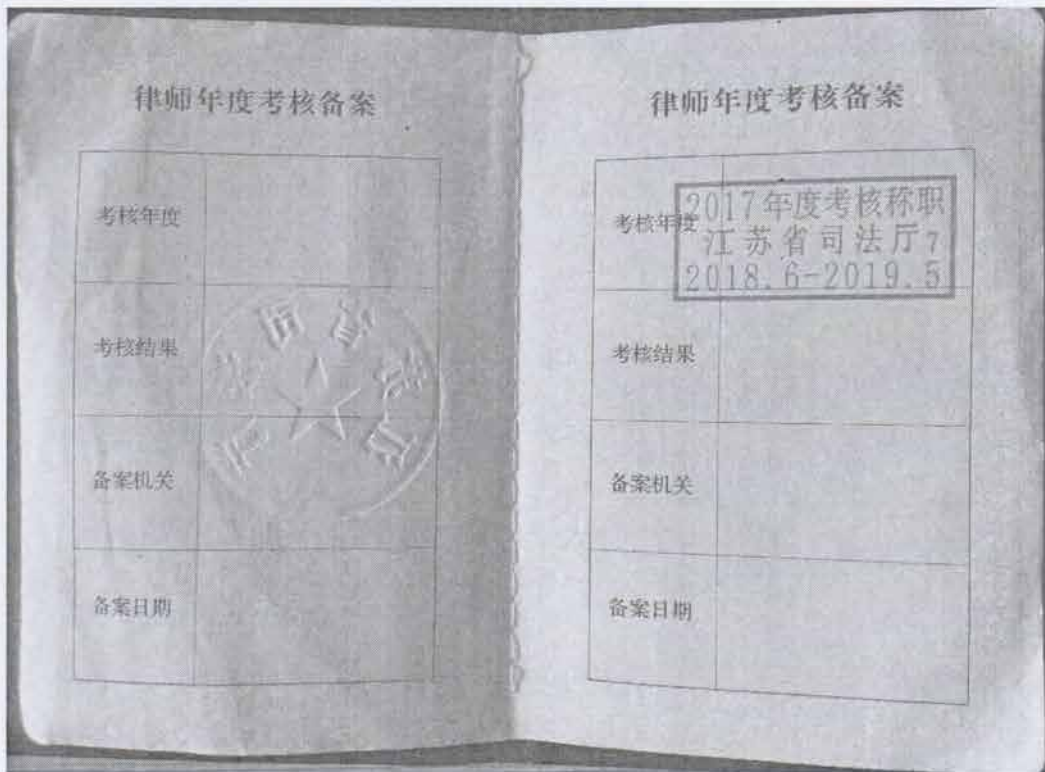
江苏苍梧律师事务所执业许可证



杨玲律师执业证



朱丽律师执业证





江苏苍梧律师事务所
JIANGSU CANGWU LAW FIRM
思远 诚信 勤勉 专业

江苏苍梧律师事务所

(2019) 苍梧法意第 006 号

关于 2019 年第二批江苏省政府债券之

东海县棚户区改造项目

法律意见书

江苏苍梧律师事务所

二〇一九年



2019年第二批江苏省政府债券之 东海县棚户区改造项目法律意见书

致：东海县房屋征收局

江苏苍梧律师事务所（以下简称“本所”）接受贵局委托为2019年第二批江苏省政府债券之东海县棚户区改造项目提供专项法律服务。本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师持有中华人民共和国律师执业证，具有签署法律意见书的资格。本所律师根据现行法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

出具本法律意见书所依据的主要法律法规、规范性文件包括：

《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〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（财库[2015]83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）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、《财政部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）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）、财政部 住建部《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）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）等。



目 录

第一部分 释义与简称	5
第二部分 律师声明	6
第三部分 正文	8
一、项目基本情况	8
二、项目实施机构	8
三、项目审批及合规情况	8
四、项目偿债资金来源及用途	9
五、项目收益与融资平衡情况	9
六、项目中介服务机构	10
第四部分 结论性意见	12
附件：律师事务所执业许可证及律师执业证	14



第一部分 释义与简称

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次棚户区改造项目	指	东海县城南片区改造五期项目、徐海路南侧地块改造项目及城南家园安置房建设项目
金源会计师事务所	指	连云港金源会计师事务所有限公司
本所	指	江苏苍梧律师事务所
财务评价报告	指	2019年第二批江苏省政府债券之东海县棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告（连金源专评[2019]002号）
法律意见书	指	2019年第二批江苏省政府债券之东海县棚户区改造项目法律意见书
元	指	人民币元



第二部分 律师声明

在发表法律意见之前，本所律师郑重声明如下：

一、本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，依照我国现行法律、法规和规范性文件的要求，对本次棚户区改造项目前期准备工作的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师判断某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、公司及相关方、会计师事务所、资产评估机构等出具的专业报告、说明或其他文件。

二、本所律师遵循尽责和诚实信用的原则，已经严格履行法定职责，审查了本次棚户区改造项目前期准备工作中所涉及的有关资料和法律事项。

三、本所律师向本次棚户区改造项目相关部门提出了法律尽职调查清单，并就有关问题向各方人员作了必要讨论和说明。

四、本次棚户区改造项目相关部门向本所及本所律师所提供的信息和作出的任何承诺或确认之事项，系构成本所律师出具法律意见书的支持性材料，将被本所律师所信赖。提供单位须对其承诺或确认之事项的真实性、准确性及完整性承担责任。据此，本所律师基于如下假设：本法律意见书所依据之文件（下称文件）中的所有签字、印章和戳记均为真实、有效；若文件为传真件或复印件应均

为真实、完整，并且与原件一致；文件资料或信息提供的政府部门，均已获得正当的授权；文件中所述的任何事实陈述在各方面均为真实、完整。

五、本所律师仅对本次棚户区改造项目前期准备工作的合法性进行审查，并不对有关工程数据、面积测绘、会计核算、财务审计、资产评估、信用评级等其他非法律专业事项发表意见。本所律师在发表法律意见中对有关上述非法律专业事项的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本《法律意见书》并不对有关投资决策、商业事务、商业条款发表意见。

七、本所律师保证，《法律意见书》认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏。

八、本《法律意见书》仅供本次棚户区改造项目使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

第三部分 正文

一、项目基本情况

本次棚户区改造项目位于东海县城市总体规划的中心城区内，项目内容为对东海县城南片区改造五期地块、徐海路南侧地块实施棚户区改造，并建设城南家园安置房。项目共涉及征收棚户区居民701户，房屋面积10.99万平方米。城南家园安置房选址位于东海县牛山街道祥云路北、纬一路南、云霞路西、和谐路东，规划占地面积66亩，计划新建安置房814套，面积8.93万平方米，并配套相应公共设施和商业用房，用于安置2个棚户区改造地块491户选择实物安置的被征收户。本次棚户区改造项目计划总投资8.4亿元，拟申请融资6.7亿元，本次计划使用专项债券资金3亿元。

二、项目实施机构

本次棚户区改造项目实施机构为东海县房屋征收局，东海县房屋征收局系东海县人民政府所属的机关法人，且系东海县棚户区改造工作的主管单位，具备实施棚户区改造的主体资格。

三、项目审批及合规情况

根据项目实施机构提供的相关资料，本次棚户区改造项目已取得江苏省住房和城乡建设厅《关于同意将东海县城南家园安置房和城南片区改造五期、徐海路南侧地块2个货币化安置项目纳入2019年提前批次棚改专项债的确认函》（2019年2月15日发）；已取得东海县发展和改革委员会出具的《关于东海县城南家园安置房项



目建议书的批复》（东发改复[2018]133号）；已取得东海县规划局出具的《关于东海县城南家园安置房项目的规划意见》（东规选[2019]5号）；已取得东海县国土资源局《关于东海县城南家园安置房项目用地预审意见》（东国土资规预审[2019]7号）。

据此，本所律师认为本次棚户区改造项目已取得了必要的批准手续，符合有关规划和产业政策，可将融资资金专项用于棚户区改造项目。

四、项目偿债资金来源及资金用途

根据项目实施机构提供的相关资料，本次棚户区改造项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的棚户区改造事项，资金用途符合《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》等相关规范性文件的规定。本次棚户区改造项目融资本息将以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入偿还，另结合金源会计师事务所出具的《财务评价报告》结论，本所律师认为本次棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源。

五、项目收益与融资平衡情况

根据金源会计师事务所出具的《财务评价报告》结论，“经专项审核，我们认为，在东海县棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的东海县棚户区改造项目预测的现金流入（分别以2019年东海县GDP目标增速7.0%的100%、90%、80%、70%比例计算土地价格增长）能够覆盖融资还本付

息规模，充分满足本次融资还本付息要求”，“通过对东海县棚户区改造项目收益与融资的自求平衡方案的预测审核，以项目地块挂牌出让为后续资金回笼手段，为东海县棚户区改造项目提供了充足、稳定的现金流入，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益与融资的自求平衡”。

据此，本所律师认为本次棚户区改造项目能够满足收益与融资自求平衡的要求。

六、项目中介服务机构

1、会计师事务所

本次棚户区改造项目由金源会计师事务所出具《财务评价报告》。金源会计师事务所现持有东海县市场监督管理局于2018年12月25日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91320722722825098A），持有江苏省财政厅于1999年12月29日核发的《会计师事务所执业证书》（批准文号：苏财协[1999]242号），系依法成立、合法存续的中介服务机构，在上述报告签字的注册会计师李保瑞和注册会计师陶永远均持有经2018年年检合格的《注册会计师证书》。金源会计师事务所及注册会计师李保瑞、注册会计师陶永远具备为本次棚户区改造项目出具财务评价报告的资格。

2、律师事务所

本次棚户区改造项目由江苏苍梧律师事务所出具《法律意见书》。江苏苍梧律师事务所现持有江苏省司法厅核发且经2018年度

考核合格的《律师事务所执业许可证》（许可证编号：23207200010006266），在本法律意见书上签字的杨玲律师和朱丽律师均持有经 2018 年年检合格的《律师执业证》。江苏苍梧律师事务所及杨玲律师、朱丽律师具备为本次棚户区改造项目出具法律意见书的资格。

第四部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

一、本次棚户区改造项目已被列入江苏省和东海县棚户区改造计划，并已取得立项、规划、用地等必要批准手续，项目实施机构具备实施棚户区改造的主体资格。

二、本次棚户区改造项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的棚户区改造工作，项目融资本息将以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入偿还，本次棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源。

三、根据金源会计师事务所出具的《财务评价报告》，本次棚户区改造项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》及相关规范性文件的规定和要求。

本《法律意见书》正本一式陆份。

（以下无正文）



(本页无正文，为本法律意见书之签署页)



江苏苍梧律师事务所 (盖章)

经办律师:

杨玲

朱丽

二〇一九年二月十六日

附件：

江苏苍梧律师事务所执业许可证





杨玲律师执业证

执业机构	江苏苍梧律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13307201611226699	持证人	杨玲
法律职业资格 或律师资格证号	A20143207211952	性别	女
发证机关	江苏省司法厅	身份证号	320721198902135088
发证日期	2016年 08 05		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2016年度	考核年度	
考核结果	合格	考核结果	
备案机关	江苏省司法厅	备案机关	
备案日期	2017.6.20	备案日期	



朱丽律师执业证



江苏明亮律师事务所

(2019) 明亮法意第 001 号

关于灌云县 2019 年棚户区改造项目
之

法律意见书

江苏明亮律师事务所

二〇一九年



灌云县 2019 年棚户区改造项目法律意见书

致：灌云县财政局

江苏明亮律师事务所（以下简称“本所”）接受贵局委托为灌云县 2019 年棚户区改造项目提供专项法律服务。本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师持有中华人民共和国律师执业证，具有签署法律意见书的资格。本所律师根据现行法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

出具本法律意见书所依据的主要法律法规、规范性文件包括：《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《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〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（财库【2015】83 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）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预【2017】50 号）、《财政部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）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预【2017】87 号）、财政部、住建部《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）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34 号）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库【2018】61 号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库【2018】72 号）等。

目 录

第一部分 释义与简称	4
第二部分 律师声明	5
第三部分 正文	7
一、项目基本情况	7
二、项目偿债资金来源及用途	9
三、项目收益与融资平衡情况	9
四、项目中介服务机构	10
第四部分 结论性意见	11
附件：律师事务所执业许可证及律师执业证	13

第一部分 释义与简称

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次棚户区改造项目	指	灌云县民生花园安置房及灌云县 2018-14 号地块安置房建设项目
会计师事务所	指	扬州华科会计师事务所
本所	指	江苏明亮律师事务所
专项评价报告	指	2019 年第二批江苏省政府债券之灌云县棚 改项目收益与融资自求平衡专项评价报告 扬华科专审（2019）006 号
法律意见书	指	灌云县 2019 年棚户区改造项目法律意见书
元	指	人民币元

第二部分 律师声明

在发表法律意见之前，本所律师郑重声明如下：

一、本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，依照我国现行法律、法规和规范性文件的要求，对本次棚户区改造项目发行专项债券前期准备工作的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师判断某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、公司及相关方、会计师事务所、资产评估机构等出具的专业报告、说明或其他文件。

二、本所律师遵循尽责和诚实信用的原则，已经严格履行法定职责，审查了本次棚户区改造项目发行专项债券前期准备工作中所涉及的有关资料和法律事项。

三、本所律师向本次棚户区改造项目相关部门提出了法律尽职调查清单，并就有关问题向各方人员作了必要讨论和说明。

四、本次棚户区改造项目相关部门向本所及本所律师所提供的信息和作出的任何承诺或确认之事项，系构成本所律师出具法律意见书的支持性材料，将被本所律师所信赖。提供单位须对其承诺或确认之事项的真实性、准确性及完整性承担责任。据此，本所律师基于如下假设：本法律意见书所依据之文件（下称文件）中的所有签字、印章和戳记均为真实、有效；若文件为传真件或复印件应均为真实、完整，并且与原件

一致；文件资料或信息提供的政府部门，均已获得正当的授权；文件中所述的任何事实陈述在各方面均为真实、完整。

五、本所律师仅对本次棚户区改造项目发行专项债券前期准备工作的合法性进行审查，并不对有关工程测量数据、土地面积测绘、会计核算、审计、资产评估、信用评级等其他非法律专业事项发表意见。本所律师在发表法律意见中对有关上述非法律专业事项的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本《法律意见书》并不对有关投资决策、商业事务、商业条款发表意见。

七、本所律师保证，《法律意见书》认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏。

八、本《法律意见书》仅供本次棚户区改造项目发行专项债券使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

第三部分 正文

一、项目基本情况

（一）项目概况

本次棚户区改造项目建设内容为：

1、民生花园安置房棚改项目

该地块位于对灌云县侍庄街道办事处，占地约 8.8899 公顷，总建筑面积约 104155 平方米，安置房套数 532 套，主要用于安置开发区城中村改造项目选择安置房异地安置的被征收户，拟通过棚户区改造专项债券融资 16000 万元。

2、东城区安置小区棚改项目

该地块占地 3.3949 公顷，总建筑面积 115000 平方米，总户数 616 户，主要用于安置东城区城中村改造项目选择安置房异地安置的被征收户，拟通过棚户区改造专项债券融资 24000 万元。

以上两个棚改项目总投资约 64000 万元，主要用于拆迁补偿、安置房建设等费用，民生花园安置区棚改项目 23200 万元，东城区安置小区棚改项目 40800 万元，拟通过棚户区改造专项债券融资共计 40000 万元，自有资金 24000 万元。

（二）项目主管单位和建设单位

本次棚户区改造项目主管单位为灌云县住房和城乡建设局，灌云县住房和城乡建设局系灌云县人民政府所属的机关法人，具备实施棚户区改造的主体资格。

（三）项目审批及合规情况

根据灌云县棚户区改造主管单位和建设单位提供的相关资料，本次项目已被列入棚户区改造计划，并已取得灌云县发展和改革委员会出具

的《关于灌云县经济开发区民生花园安置区建设项目可行性研究报告的批复》（灌发改投资【2017】103号）和《关于灌云县2018-4号地块安置房建设项目可行性研究的批复》（灌发改投资【2018】174号），已取得灌云县住房和城乡建设局出具的《建设项目选址意见书》（选字第320723201708005号）和《建设项目规划设计条件》，已取得灌云县国土资源局《关于灌云县经济开发区民生花园安置区建设项目用地的预审意见》（灌国土资规【2017】21号），建设单位江苏恒驰房地产开发有限公司与灌云县国土资源局已经就灌云县2018-14号地块签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：320723019CR0001）。据此，本所律师认为本次棚户区改造项目取得了有关批准手续，符合有关规划、用地和产业政策，可将融资资金专项用于棚户区改造项目。

二、项目偿债资金来源及用途

根据灌云县棚户区改造主管单位和建设单位提供的相关资料，本次棚户区改造项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的棚户区改造工作，本次专项评价的棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金净收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，另结合扬州华科会计师事务所出具的《专项评价报告》结论，本所律师认为本次棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源。

三、项目收益与融资平衡情况

根据扬州华科会计师事务所出具的《专项评价报告》结论，“在棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项评价的棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金净收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的自求平衡”。据此，本所律师认为本次棚户区改造项目能够满足收益与融资

自求平衡的要求。

四、项目中介服务机构

（一）会计师事务所

本次棚户区改造项目由扬州华科会计师事务所出具财务评价报告。扬州华科会计师事务所现持有扬州市江都区市场监督管理局于 2017 年 11 月 9 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91321012MA1T4ML350），系依法成立、合法存续的中介服务机构，在上述报告签字的注册会计师蔡玉金和注册会计师何祝山均持有经 2018 年年检合格的《注册会计师证书》。扬州华科会计师事务所及注册会计师蔡玉金、注册会计师何祝山具备为本次土地储备项目出具财务评价报告的资格。

（二）律师事务所

本次棚户区改造项目由江苏明亮律师事务所出具《法律意见书》。江苏明亮律师事务所现持有江苏省司法厅核发且经 2018 年度考核合格的《律师事务所执业许可证》（许可证编号：313200006878290840），在本法律意见书上签字的杨军律师和王维猛律师均持有经 2018 年年检合格的《律师执业证》。江苏明亮律师事务所及杨军律师、王维猛律师具备为本次棚户区改造项目出具法律意见书的资格。

第四部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

一、本次棚户区改造项目已被列入棚户区改造计划，并已取得立项、可研、选址和用地批复文件，项目实施单位具备实施棚户区改造的主体资格。

二、本次棚户区改造项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的棚户区改造工作，项目融资本息将以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入偿还，本次棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源。

三、根据扬州华科会计师事务所出具的《专项评价报告》，本次棚户区改造项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》及相关规范性文件的规定。

本《法律意见书》正本一式捌份。

（以下无正文）

(本页无正文，为本法律意见书之签署页)

江苏明亮律师事务所 (盖章)



经办律师:

杨奇

王维猛

二〇一九年二月十九日

附件：

江苏明亮律师事务所执业许可证



杨军律师执业证



王维猛律师执业证

执业机构	江苏明亮律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13207200410858336		
法律职业资格 或律师资格证号	B20023200000528		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	王维猛
发证日期	2012年02月24日	性别	男
		身份证号	320326197709101578

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2016年度 江苏省司法厅 2017.6-2018.5	考核年度	
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

江苏韵律律师事务所

关于

灌南县 2019 年棚户区改造项目

专项债券之

法律意见书

江苏韵律律师事务所

二〇一九年二月十八日



江苏韵律律师事务所法律意见书

委托单位：灌南县财政局

报审单位：灌南县财政局

报告文号：（2019）韵律意字第 001 号

报告日期：2019 年 2 月 18 日

签字律师：陆映彬、汤云雷

江苏韵律律师事务所

地址：连云港市朝阳东路东盛名都广场 B 座 9 楼

联系方式：0518-81067566

江苏韵律律师事务所
关于灌南县 2019 年棚户区改造项目
专项债券法律意见书

江苏韵律律师事务所

地址：江苏省连云港市朝阳中路

电话：0518-81067566

关于灌南县 2019 年棚户区改造项目 专项债券法律意见书

(2019) 韵律意字第 001 号

第一章 前言

致:灌南县财政局

一、委托事项

本所接受灌南县财政局委托,作为第 2019 年棚户区改造项目特聘专项法律顾问,就灌南县棚户区改造项目项目的事宜,出具本法律意见书。

江苏韵律律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立,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、灌南县财政局《社会统一信用代码证书》,社会统一信用代码: 11320724014309383B;

2、灌南县住房和城乡建设局《社会统一信用代码证书》,社会统一信用代码: 11320724014309404U;

3、灌南县人民政府关于将部分棚改项目纳入 2019 年全省棚改专项债的请示(灌政文(2019)7 号);

4、江苏省住房和城乡建设厅关于做好 2019 年提前下达批次棚户区改造专项债券发行项目合规性审核工作的通知;

5、江苏省财政厅关于做好 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知(苏财债(2019)9 号);

6、委托方提供的土地出让计划;

7、其他市场调查收集的有关资料。

三、声明

为本法律意见书的出具, 本所律师特作如下声明:

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。

本所律师承诺已依据本意见书出具日以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; 已严格履行法定职责, 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。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。

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灌南县财政局签订的《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。

灌南财政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。

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、司法机关及该中心或其他有关单位出具的证明文件。

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。

本意见书仅灌南县财政局本次融资使用。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

灌南县住房和城乡建设局持有灌南县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，社会统一信用代码：11320724014309404U；法定代表人嵇道峰，住所地江苏省灌南县集中办公区。其主要职责负责拟订全县城乡规划、城市建设、建筑业、房地产管理、城市管理、住房保障制度改革、城市房屋征收搬迁、市政公用事业、园林绿化、城市综合开发等发展战略目标、中长期规划以及实施办法，并做好组织、协调、实施、监督、管理工作；负责组织新技术开发、引进和推广新材料运用工作；承担城乡规划编制、实施管理、城市设计的工作；承担推进城镇住房保障和住房制度改革的工作；承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的工作；承担建立科学规范的工程建设标准体系的工作；承担规范、指导全县村镇建设的工作；承担建筑工程质量安全监管的工作；承担建筑市场规范监督管理的工作；承担城市管理的工作；承担城市规划建设管理费用收缴工作；承担县城规划区绿化管理的工作；负责住房和城乡建设管理的职业教育与培训，负责各类执业资格注册管理，负责住房和城乡建设管理档案工作以及承办县政府交办的其他事项。据此，本所律师认为，灌南县住房和城乡建设局是灌南县人民政府所属的机关法人，具

有城市建设的管理职责，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。

二、此次棚户区改造项目基本情况

灌南县是江苏省连云港市下辖的县，地处江苏省北部，连云港市南部，东与盐城市交界，西与宿迁市毗邻，北与灌云县接壤，南与淮安市相连。长深高速与沿海高速贯穿于县城东西。

本项目拟本项目拟对农贸市场南侧地块、创业路南侧地块进行棚户区改造，其中农贸市场南侧地块位于人民东路北侧、太仓路东侧、农贸市场南侧；创业路南侧地块位于新兴北路西侧、创业路南侧。上述2个地块已全部纳入灌南县2019年棚户区改造计划，并已取得省住建厅批复。这是灌南县政府响应国务院以及江苏省加快棚户区改造工作号召的重大民生工程和发展工程，将彻底改善困难群众的住房条件和居住环境，集约城市土地利用，进一步缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。因此项目建设是必要的。项目用地规划的符合灌南县规划局已划定拆迁红线图，项目用地性质为居住用地，符合城市、土地相关规划要求。灌南县政府及相关部门对本项目建设高度重视，给予项目大力支持和配合。目前安置区周边道路已建设完工，给排水、供电等市政配套设施完善，可以满足项目需求。项目具有良好的实施基础和建设条件。

本项目涉及本项目拟对农贸市场南侧地块、创业路南侧地块进行棚户区改造，其中农贸市场南侧地块位于人民东路北侧、太仓路东侧、农贸市场南侧；创业路南侧地块位于新兴北路西侧、创业路南侧。各拆迁地块土地性质均为国有土地，本项目共涉及拆迁 527 户居民，

拆迁建筑总面积约 114000 平方米，地块总占地面积 380 亩。

其中，农贸市场南侧地块拆迁 260 户居民，拆迁面积 59500 平方米，全部采取货币化安置；创业路南侧地块拆迁 267 户居民，面积 29730 平方米，采用货币化安置 25130 平方米，安置住房套数占拆迁总户数的 50.66%。本项目总投资约 66151.12 万元，其中建设投资 56151.12 万元，包括拆迁安置费 45899.92 万元，建设工程费 10251.20 元，债券利息 10000 万元。县财政安排 16151.12 万元，计划申请发行债券省棚改专项债券 50000 万元，项目资本金占比 24.42%。

据此，本所律师认为，灌南县住房和城乡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；可将融资资金专项用于棚户区改造项目。

三、项目融资

2019 年灌南县棚户区改造项目共需资金约 66151.12 万元，其中，县财政安排 16151.12 万元，申请发行省棚改专项债券 50000 万元。

四、预期偿还资金来源

偿还资金由棚户区改造项目对应的土地出让收入偿还，依据江苏苏亚金城会计师事务所苏亚金专审[2019]026 号《灌南县 2019 年棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，江苏苏亚金城会计师事务所认为，在棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的灌南县 2019 年棚户区改造项目。现金流收入大于需偿还融资本息合计，拆迁土地挂牌出让为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足灌南县专项融资还本付息要求。

据此，本所律师认为，本次融资项目灌南县 2019 棚户区改造项目现金流收入大于需偿还融资本息合计，拆迁土地挂牌出让为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足灌南县融资还本付息要求。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为:31320000339096080F），且 2018 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的陆映彬律师、汤云雷律师均持有《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》

苏亚金专审[2019]026 号《灌南县 2019 年棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》系江苏苏亚金城会计师事务所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：91320000085046285W），具有出具审计报告的资质。

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材料。

第三章 法律风险

一、征地拆迁风险

本案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和融资的平衡。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为，灌南县住房和城乡建设局是棚户区改造的主管部门；灌南县 2019 棚户区改造项目债券募投可实现项目收益和融资的平衡。

江苏韵律律师事务所

主任：陈映水

经办律师：陈映水

经办律师：陈映水

2019 年 2 月 18 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000339096080F

江苏韵律

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:

发证日期:



江苏省司法厅
2017年01月13日

No. 70074579

中华人民共和国司法部监制

执业机构 江苏韵律律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13207200010203291

法律职业资格
或律师资格证号

109965060823

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2015 05 28
年 月 日



持证人 陆映彬

性别 男

身份证号 320723196506250811

律师年度考核备案

考核年度	2015年度考核备案 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核备案 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏韵律律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13207201110735186

法律职业资格
或律师资格证号
A20093207240338

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2015 年 05 月 28 日



持证人 汤云雷

性别 男

身份证号 320724198304210315

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

江苏瀛广达律师事务所
关于
2019年淮安区棚户区改造专项债券
—江苏省政府专项债券（第二批）项目
法律意见书

江苏瀛广达律师事务所

江苏省淮安市淮海东路一号丰惠广场37楼

电话：0517-83779008 邮编：223001 邮箱：yingguangda@winteam500.com

目录

释义和简称.....	1
前 言.....	2
一、委托事项.....	2
二、出具本法律意见书的依据.....	2
三、律师声明.....	3
一、棚改项目的实施主体.....	7
二、项目概况及批复.....	8
(一) 项目名称:	8
(二) 项目性质:	8
(三) 项目基本情况:	8
(四) 项目审批情况.....	9
三、项目收益和融资自求平衡.....	10
(一) 项目投资估算及资金筹措.....	10
(二) 项目收益与融资平衡.....	10
四、中介机构.....	11
(一) 会计师事务所.....	11
(二) 律师事务所.....	11
五、结论性意见.....	12

释义和简称

简称	指	释义
法律意见书	指	2019年淮安区棚户区改造专项债券 —江苏省政府专项债券（第二批） 项目法律意见书
本所	指	江苏瀛广达律师事务所
本所律师	指	路丹、王正清律师
会计师事务所	指	淮安国源会计师事务所
本项目	指	2019年淮安区棚户区改造专项债券项目
元	指	人民币

江苏瀛广达律师事务所

关于 2019 年淮安区棚户区改造专项债券
—江苏省政府专项债券（第二批）项目
之法律意见书

(2019) 瀛专字第 002 号

前 言

致：淮安市住房和城乡建设局

一、委托事项

根据江苏瀛广达律师事务所（简称“本所”）与淮安市财政局签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派路丹律师、王正清律师，对淮安市住房和城乡建设局—2019 年江苏省政府专项债券（第二批）所对应的淮安市淮安区相关城乡建设项目进行法律分析，并出具本法律意见书。

本所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，具有从事相关法律业务的资格。在本法律意见书上签字的律师均具有合法的执业资格。

二、出具本法律意见书的依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《中华人民共和国证券法》
3. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）
4. 《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）
5. 《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）
6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）
7. 《试点发行地方政府关城花苑安置小区、崔葛农民集中居住改造专项债券管理办法》（财预[2018]28号）
8. 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号）

三、律师声明

为出具本法律意见书，本所律师特作出如下声明：

- 1、本所律师依据本法律意见书出具日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；

本所律师认为某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所适用的法律、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有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用的原则，对相关资料进行了严格的审查，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项目实施机构及项目中介已经向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件作判断。本所同意将法律意见书作为城乡建设项目对应专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送。

3、本所以及承办律师与项目实施机构之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见独立客观。

4、本所仅就与本期债券对应城乡建设项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的问题发表意见，对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）预测分析、专项债券方案总体评价等专业事项不发表意见，本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等内容时，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项内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

5、在本所律师为出具法律意见书而进行的调查过程中，已经得到贵单位如下确认和保证：

(1) 已经全部提供本次委托项目所需的原始书面材料、副本资料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明或做出的口头陈述全部真实，不存在任何虚假；

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实，口头陈述或通过电子信息的方式做出的事实证明均与所发生的事实真相一致。

6、本法律意见书仅供淮安市住房和城乡建设局—2019年江苏省政府专项债券（第二批）项目之发行目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上提示和声明，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、棚改项目的实施主体

经本所律师核查，本期债券的实施主体具体如下：

名称：淮安市宏信国有资产投资管理有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：淮安市淮安区关天培路 155 号翡翠城 29 号楼 117

号

统一社会信用代码：91320803MA1MB3P732

法定代表人：王学民

成立日期：2018 年 08 月 07 日

经营范围：淮安市淮安区人民政府授权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务、土地开发整理、房地产开发、销售（须取得许可后方可经营）。（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）。

登记管理机关：淮安市淮安区市场监督管理局

本所律师认为：淮安市宏信国有资产投资管理有限公司

为企业法人，负责本次棚户区(危旧房、城中村)改造工作，具备从事棚户区改造的主体资格。

募投项目为淮安市淮安区 2016 年棚户区(危旧房、城中村)改造项目，根据江苏省住房和城乡建设厅提供的文件，截止本法律意见书出具之日，募投项目情况如下：

二、项目概况及批复

(一) 项目名称：

淮安区棚户区改造项目

(二) 项目性质：

棚户区改造

(三) 项目基本情况：

该项目位于淮安区城西干道东侧、南巽路北侧，占地 61.77 亩，共建设棚改安置房 726 套、11.23 万平方米，建设期限三年，主要用于安置月湖南侧共 443 户、3.64 万平方米棚户区改造居民。该项目估算总投资 3.5 亿元，资金来源为发行专项债券筹集资金 2 亿元， 占总投资的 57.14%；剩余部分 1.5 亿元由项目实施单位自筹，占总投资的 42.86%。

根据淮安市淮安区发展和改革委员会文件《关于淮安市宏信国有资产投资管理有限公司西城花园二期项目核准的批复》(淮发改核字[2018]4号),该项目规划用地面积 41456.41 平方米, 并配套建设有地下车库、幼儿园、商业用房等。

(四) 项目审批情况

1.淮安市国土局印发的《淮安区西城花园安置小区项目用地的预审意见》(淮国土资预[2015]92号),同意了该项目选址及其规划设计条件。

2.淮安市淮安区发展和改革委员会文件《关于淮安宏信国有资产投资管理有限公司西城花园二期项目核准的批复》(淮发改核字[2018]14号), 同意该项目立项建设。

3.江苏省住房和城乡建设厅下发的关于《关于淮安市淮安区 2016 年棚户区(危旧房、城中村)改造项目的确认函》,内容载明:淮安区人民政府报的城东中学周边、体育中心周边、萧湖东侧(4、5、6)等地块涉及征收居民 6492 户,征收面积 73.7 万平方米的 10 个棚户区改造项目纳入江苏省和淮安区 2016 年棚户区(危旧房)改造年度计划。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的淮安市淮安区 2016 年棚户区（危旧房、城中村）改造项目已取得相关批复文件，项目已纳入国家棚户区改造计划。

三、项目收益和融资自求平衡

（一）项目投资估算及资金筹措

1.投资估算

淮安市淮安区棚户区改造项目，总投资 42,382.00 万元

2.资金筹措

项目资金筹措方式为单位自有资金和淮安市政府专项债券。其中单位自有资金 22,382.00 万元，政府专项债券融资 20,000.00 万元。

（二）项目收益与融资平衡

经会计师事务所的评估报告测算，本次申报的棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债能力能够实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券发行额度在淮安市淮安

区 2016 年棚户区（危旧房、城中村）改造项目专项债券额度范围内，并列入相应地方预算。

四、中介机构

（一）会计师事务所

本次土地储备项目的《财务评估报告》由淮安国源会计师事务所（普通合伙人）所出具，淮安国源会计师事务所现持有淮安市市场监督管理局于 2014 年 1 月 2 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 9132089108930822X4），江苏省财政厅于 2017 年 11 月 16 日核发的《会计师事务所执业证书》，淮安国源会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本期债券的《法律意见书》由江苏瀛广达律师事务所出具，江苏瀛广达律师事务所现持有江苏省司法厅 2018 年 3 月 21 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31320000MD01854601），江苏瀛广达律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏瀛广达律师事务所路丹律师、王正清律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证书，且均已经通过 2018 年度年检。

五、结论性意见

综上所述，本律师认为：

（一）本项目的实施主体具有独立的法人资格。具备从事棚户区（危旧房、城中村）改造项目的资格及能力。

（二）本项目所对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目的收益和融资自求平衡。

（三）为本项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所和律师事务所均具有相应的从业资质。

（四）本法律意见书经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页为《江苏瀛广达律师事务所关于 2019 年淮安区棚户区改造专项债券—江苏省政府专项债券（第二批）项目之法律意见书》之签字盖章页)




江苏瀛广达律师事务所

负责人：




路丹

经办律师：




路丹

经办律师：




王正清

二〇一九年二月十八日

(2019) 捍华律意字第 006 号

江苏捍华律师事务所

关于

2019 年第一批涟水县棚改专项债券发行
中的前期准备工作

之

法律意见书

江苏捍华律师事务所
二〇一九年二月十八日

江苏捍华律师事务所

江苏省淮安市涟水县红日大道中联壹城商业中心7层

电话：0517-82380539



关于2019年第一批涟水县棚改专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书

致：涟水县财政局：

本所接受贵局的委托，指派嵇大勇、赵晨律师就涟水县财政局在棚改专项债券发行申报准备工作中的相关事宜，根据财政部、住房城乡建设部《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等法律、法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

江苏捍华律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所。有资格就本次委托事项出具法律意见。

目 录

释义与简称	1
声 明	2
正 文	3
一、本期申报发行债券的基本情况	3
二、本期申报发行债券的项目情况	3
三、本期申报发行债券的实质条件	4
(一) 申报项目合规性审核	4
(二) 申报发行债券额度	6
(三) 申报发行债券期限	7
(四) 预期偿债资金来源	7
(五) 本次债券使用限制	8
(六) 中介机构	9
四、结论性意见	10

释义与简称

在本法律意见中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	(2019)捍华律意字第 006 号《关于 2019 年第一批涟水县棚改专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所	指	江苏捍华律师事务所
本所律师	指	嵇大勇律师、赵晨律师
棚改专项债券	指	遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券
《管理办法》	指	财政部、住房城乡建设部《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本法律意见书所依据的事实均以贵局、相关单位或其他有关机关、人员提供的相关文件材料为基础，若在本法律意见书正式出具后，贵局或相关单位、人员发现新材料或者新情况，且该新材料或新情况影响到本法律意见书的最终意见，本所对此不承担任何法律责任。

2、本法律意见书中对有关专项评价报告等文件内容的引述，并不表明本所律师对上述内容的真实性、准确性、完整性、合法性作出任何判断或保证。

3、本法律意见书仅依据出具日之前颁布并施行的相关法律、法规、部门规章、政府规章等规定出具。本所不保证在本法律意见书出具之后所颁布施行的任何法律、法规、规章等规定对本法律意见书不产生影响。

4、涟水县财政局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。涟水县财政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。

正文

一、本期申报发行债券的基本情况

2019 年第一批涟水县棚改专项债券发行准备工作由涟水县财政局依据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《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》（苏财债[2018]22 号）、《财政部关于提前下达部分 2019 年新增地方政府债务限额的预通知》（财预[2018] 185 号）、《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78 号）等相关文件要求，结合本地区棚户区改造工作及相关资料需求进行申报，本次申报发行本地区 2019 年第一批棚改专项债券额度为壹亿元，其中五年期壹亿元。确定的具体项目为“滨河新苑安置小区（二期）”项目。2019 年棚改专项债券以省为单位集合发行，转贷市县政府使用，该部分资金由涟水县住房和城乡建设局专项用于棚户区改造。本次申报发行棚改专项债券本息以棚改项目对应且纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还。

二、本期申报债券的项目情况

依据涟水县财政局提供的相关资料及承诺，本期申报债券的具体项目如下：

地区	涟水县
项目名称	滨河新苑安置小区（二期）

项目简介	滨河新区周边共计拆迁 517 户，拆迁面积 13.65 万平方米，拟新建安置房 980 套，建筑面积 13.76 万平方米，建设期限 2 年，项目总投资 4 亿元，其中专项债券 3.2 亿元，政府性基金预算安排 0.8 亿元。
项目实施单位	涟水县陈师镇人民政府
未来偿债资金来源	国有土地使用权出让金收入、专项收入
偿债资金是否覆盖本息	是
债券额度	壹亿元
债券期限	五年

三、本期申报发行债券的实质条件

（一）申报项目合规性审核

本次申报发行的棚改专项债券对应的具体项目为“滨河新苑安置小区（二期）”，2019 年 2 月 18 日，江苏省住房和城乡建设厅出具《省住房和城乡建设厅关于同意将涟水县滨河新苑（二期）棚改安置房项目纳入 2019 年棚改专项债的确认函》。

2017 年 9 月 29 日，涟水县发展和改革委员会出具《关于涟水县滨河新苑安置小区二期项目可行性研究报告的批复》（涟发改投[2017]308 号）文件明确：原则上同意你单位

实施涟水县滨河新苑安置小区二期项目。涟水县住房和城乡建设局于 2016 年 1 月 26 日核发了《建设项目选址意见书》（选字第 32082620160004 号），涟水县住房和城乡建设局于 2017 年 10 月 12 日核发了《建设用地规划许可证》（地字第 32082620172033 号），涟水县国土资源局于 2018 年 5 月 18 日核发了《建设用地批准书》（涟水县[2018]涟地准字第 124 号）。

依据《关于做好 2019 年提前下达批次棚户区改造专项债券发行项目合规性审核工作的通知》第三条：项目合规性审核：二：项目批准文件清单：市县（市、区）纸质文件和文件清单请务必于 2019 年 2 月 15 日前报送至我厅住房保障部，省住房和城乡建设厅据此审核下达“同意 XX 项目纳入 2019 年棚改专项债确认函”。

另依据《管理办法》第二十七条规定：棚改专项债券的发行和使用应当严格对应到项目。根据项目地理位置、征拆户数、实施期限等因素，棚改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，具体由市县级财政部门会同本级棚改主管部门提出建议，报省级财政部门确定。

据此，本所律师认为，涟水县 2019 年棚改专项债券对应的滨河新苑安置小区（二期）项目符合《关于做好 2019 年提前下达批次棚户区改造专项债券发行项目合规性审核

工作的通知》、《管理办法》等相关文件、规定的要求。

（二）申报发行债券额度

本次申报发行的 2019 年第一批棚改专项债券额度为壹亿元。

依据《管理办法》第十五条规定：省级财政部门在财政部下达的本地区棚改专项债券额度内，根据市县近三年纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入情况、申报的棚改项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，提出本地区年度棚改专项债券额度分配方案，报省级政府批准后下达各市县级财政部门，并抄送省级住房城乡建设部门。

另依据《关于做好 2019 年提前下达批次棚户区改造专项债券发行项目合规性审核工作的通知》附件一：提前下达 2019 年部分棚户区改造专项债券指标表明确：全省棚户区改造专项债券额度为 129.2 亿元，其中淮安市 6.3 亿元，其中涟水县 1 亿元。

另依据：《涟水县 2019 年提前下达新增专项债券安排情况表》明确：涟水县提前下达专项债券额度为 2（贰）亿元，其中，棚户区改造专项债券 1（壹）亿元。

据此，本所律师认为，申报发行本地区 2019 年第一批棚改专项债券壹亿元额度符合《管理办法》、《关于做好 2019 年提前下达批次棚户区改造专项债券发行项目合规性审核

工作的通知》等之规定。

（三）申报发行债券期限

本次申报发行的棚改专项债券壹亿元额度的期限为五年期。

依据《管理办法》第二十八条规定：棚改专项债券期限应当与棚户区改造项目的征迁和土地收储、出让期限相适应，原则上不超过 15 年，可根据项目实际适当延长，避免期限错配风险。具体由市县级财政部门会同本级棚改主管部门根据项目实施周期、债务管理要求等因素提出建议，报省级财政部门确定。

棚改专项债券发行时，可以约定根据项目收入情况提前偿还债券本金的条款。鼓励地方政府通过结构化设计合理确定债券期限。

据此，本所律师认为，申报发行本地区 2019 年第一批棚改专项债券壹亿元额度的五年期限符合《管理办法》之规定。

（四）预期偿债资金来源

本次申报发行棚改专项债券本息以棚改项目对应且纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经江苏华证会计师事务所有限公司专项审核，并出具了《涟水县关于 2019 年滨河新苑（二期）棚改安置房项目收益与资金平衡财务评

估报告》（苏华证会所（2019）第 5002 号）。

依据《管理办法》第六条规定：试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当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。

据此，本所律师认为，涟水县 2019 年滨河新苑（二期）棚改安置房项目预期收益及资金平衡方案及所依据的各项假设前提下，涟水县 2019 年滨河新苑（二期）棚改安置房项目现金注入能够覆盖还本付息规模，实现项目收益和融资平衡。

（五）本次债券使用限制

据涟水县财政局提供的相关材料，本次债券中应享分配额度内的资金合计壹亿元由涟水县住房和城乡建设局专项用于棚户区改造。

依据《管理办法》第八条规定：棚改专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级棚改主管部门专项用于棚户区改造，严禁用于棚户区改造以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

据此，本所律师认为，本次申报发行的棚改专项债券资

金用途符合《管理办法》之规定。

（六）中介机构

1、会计师事务所

本次申报发行棚改专项债券准备工作中的《涟水县关于2019年滨河新苑（二期）棚改安置房项目收益与资金平衡财务评估报告》（苏华证会所（2019）第5002号）由江苏华证会计师事务所有限公司出具。

江苏华证会计师事务所有限公司现持有原南京市工商行政管理局于2017年06月14日换发的《营业执照》（成立日期2000年01月18日）（统一社会信用代码为：91320100721708236U）、江苏省财政厅于1999年12月30日核发的《执业证书》（批准文号：苏财协（1999）376号，证书编号：32010013），江苏华证会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所。

2、律师事务所

本次申报发行棚改专项债券准备工作中的《关于2019年第一批涟水县棚改专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》由江苏捍华律师事务所出具。

江苏捍华律师事务所现持有江苏省司法厅于2016年11月28日换发的《律师事务所执业许可证》（批准日期为2000年11月01日）（统一社会信用代码：3132000072440940XE），江苏捍华律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏捍华律师事务所嵇大勇律师、赵晨律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证，且均已经通过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的涟水县滨河新苑安置小区（二期）项目已纳入江苏省 2019 年棚改专项债发行，涟水县发展和改革委员会原则上同意涟水县陈师镇人民政府实施涟水县滨河新苑安置小区二期项目，本次棚改债权对应具体项目符合相关规定要求；涟水县 2019 年滨河新苑（二期）棚改安置房项目现金注入能够覆盖还本付息规模，实现项目收益和融资平衡；本次债券中应享分配额度内的资金由涟水县住房和城乡建设局专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

江苏捍华律师事务所

负责人：_____

经办律师：_____

嵇大勇

经办律师：_____

赵晨

二〇一九年二月十八日

北京德恒（南京）律师事务所
2019 年第二批江苏省政府债券之盱眙县
国联淮水湾项目法律意见书



德恒律师事务所
DeHeng Law Offices



南京市建邺区创智路2号瑞泰大厦3层
电话:025-58993266 传真:025-58993268 邮编:210019

北京德恒（南京）律师事务所

2019年第二批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水湾

项目法律意见书

(2019)德恒南京非意字第3号

第一章前言

致:盱眙县财政局

一、委托事项

本所接受盱眙县住房和城乡建设局的委托，就2019年第二批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水湾项目的相关事宜，出具本法律意见书，北京德恒（南京）律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就相关法律问题出具法律意见。

二、出具本意见书的依据

1. 盱眙县住房和城乡建设局《统一社会信用代码证书》，统一社会信用代码为: 113208300143470481；
2. 《盱眙县城市总体规划(2015—2030)》；
3. 《关于将淮水湾项目纳入2019年棚改专项债发行项目的请示》(盱政[2019]12号)；
4. 《省住房和城乡建设厅关于同意将盱眙县淮水湾项目纳入2019年提前批次棚改专项债的确认函》；
5. 北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所出具的《2019年第二批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水湾项目收益与融资自求平衡财务专项评价报告》(中瑞诚苏核字[2019]19号)；
6. 其他市场调查收集的有关资料。

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、道德规范和勤勉尽职精神出具本意见书。

2.本所律师承诺已依据本意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则发表法律意见，已严格履行法定职责，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，随其他材料一起报送，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盱眙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.盱眙县住房和城乡建设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。

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。

7.本所律师在本意见书中所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.本意见书仅供盱眙县住房和城乡建设局本次专项融资使用。未经本所书面同意，不得作任何其他目的。

基于以上所述，本律师事务所出具意见如下：

第二章正文

一、棚户区改造项目实施单位

盱眙县住房和城乡建设局持有盱眙县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，统一社会信用代码为：113208300143470481，负责人汪海，住所地盱眙县盱城镇山水商务大厦7楼。其主要职责为贯彻执行国家、省、市有关住房和城乡建设工作的方针、政策和法律、法规，负责建设工程招投标管理；负责市政工程管理；负责市政、燃气、园林、建筑企业等行业资质和进出本县建筑队伍管理；负责住房保障和农村危房改造工作；负责建筑市场稽查工作，负责建筑节能工作等。

据此，本所律师认为，盱眙县住房和城乡建设局是盱眙县人民政府所属的机关法人，具有城市建设的管理职责，具备从事城市基础实施配套改造，管理服务以及管理、实施棚户区改造项目的主体资格。

二、此次盱眙县棚户区改造项目情况

盱眙县地处长江三角洲地区，位于淮安市西南部，淮河下游，洪泽湖南岸，江淮平原中东部；东与金湖县、滁州天长市相邻，南、西分别与南京市六合区、滁州市来安县和明光市交界，北至东北分别与泗洪县、洪泽区接壤。

国联淮水湾项目已列入《盱眙县城市总体规划(2015 -2030)》，江苏省住房和城乡建设厅已发函确认该项目，盱眙县人民政府已对上述棚户区改造项目进行了立项。

国联淮水湾项目位于商贸中心南侧，涉及建筑面积 8.15 万平方米，建设期限自 2019 年 6 月至 2023 年 6 月，项目计划投资人民币 45224 万元，申请融资人民币 33000 万元。

据此，本所律师认为，盱眙县住房和城乡建设局组织实施的国联淮水湾项目取得了有关批准手续，符合盱眙县城市总体规划，可将融资资金专项用于国联淮水湾项目。

三、偿债资金来源及收益融资平衡

偿债资金由国联淮水湾项目所对应的土地出让收入偿还，依据北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所出具的《2019 年第二批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水湾项目收益与融资自求平衡财务专项评价报告》分析，在本项目收益及融资自求平衡方案及其所依据的各项假设前提下，本次评价的国联淮水湾项目现金流入能够覆盖还本付息规模，实现项目收益和融资平衡。

据此，本所律师认为，国联淮水湾项目土地出让产生的现金流入大于需偿还融资本息合计，对应的土地出让收入为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足本次融资还本付息的要求。

四、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的律师事务所，现持有《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为：31320000591126261R），且 2017 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的杜宁律师、王炜律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且通过了 2017 年度年检。

（二）《财务专项评价报告》

《2019年第二批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水湾项目收益与融资自求平衡财务专项评价报告》系北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所出具，该所持有《营业执照》(注册号：320114000119528)，具有出具审核报告的资质。

上述会计师事务所是依法成立、合法存续的中介服务机构，其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和融资的平衡。

第四章结论性意见

综上所述，本所律师认为，国联淮水湾项目系经过盱眙县人民政府规划、立项并由盱眙县住房和城乡建设局牵头组织实施的重大民生项目，该项目取得了相关批准手续，具备合法资质。盱眙县住房和城

(本页无正文，仅是北京德恒（南京）律师事务所《2019年第二批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水湾项目法律意见书》签署页)



经办律师：杜宁
杜宁

经办律师：王炜
王炜

2019年2月19日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码： 31320000591126261R

北京德恒（南京）
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：

发证日期： 2016

日

律师事务所分所登记事项

名称	北京德恒（南京）律师事务所
住所	江苏省南京市江宁区麒麟科技 创新园（生态科技城）东麒路 666号1号楼
负责人	朱德莹
派驻律师	傅祥清 汪宁 黄德莹
设立资产	10万元
主管机关	省律师协会秘书处
批准文号	苏司许决字（2012）20号
批准日期	2012-02-24

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
	建邺区创新园2号瑞泰大厦 2012年8月2日	年月日
	301室	年月日
		年月日
		年月日
		年月日



律师事务所分所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
主管机关	南京市江宁区分局	年月日
		年月日

律师事务所分所变更登记 (三)

事项	变更	日期
派驻律师		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日



律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码:31320000591126261R

北京德恒（南京）

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。



执业机构 北京德恒(南京)律师

事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201200010891649

法律职业资格
或律师资格证号

持证人 杜宁

性 别 男

发证机关

身份证号 32083019741105001x

发证日期 2012 年 03 月 07 日



律师年度考核备案

考核年度	2016年度 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
考核结果	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 北京德恒(南京)律师
 事务所

执业证类别 专取律师

执业证号 13201200510319590

法律职业资格
 或律师资格证号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2013年11月29日

持证人 王炜

性别 男

身份证号 32083019800208001x




律师年度考核备案

考核年度	2012年度考核 江苏省司法厅 2013.5-2014.5
考核结果	
备案机关	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
备案日期	2016.6-2017.5

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	
备案机关	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

2019年江苏省棚户区改造专项债券
之盐城市本级项目

法律意见书

江苏中正律师事务所



江苏省盐城市人民中路9号宝龙城市广场国际公寓2幢16楼 邮编：224005

电话：0515-88189199 E-mail: chenjun015728@163.com

目 录

第一部分 引 言	3
一、 出具法律意见书的依据	4
二、 律师声明	5
第二部分 正 文	6
一、 本期债券的基本情况	6
二、 本期债券的募投项目情况	6
三、 本期债券项目收益与融资平衡情况	8
四、 中介服务机构	10
五、 本期债券的风险因素	11
六、 结论性意见	12

江苏一正律师事务所
2019 年江苏省棚户区改造专项债券之盐城市本级项目
法律意见书

(2019)苏一正非诉字第 12 号

引 言

致：盐城市财政局

江苏一正律师事务所(以下简称“本所”)接受委托,指派 陈军律师、张璠律师 对拟发行的 2019 年江苏省棚户区改造债券盐城市本级项目前期准备工作事项进行法律分析,并出具本《法律意见书》。

一、出具本意见书的依据

（一）法律依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《中华人民共和国证券法》
- 3、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）
- 4、《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）
- 5、《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）
- 6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）
- 7、《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）
- 9、《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）

其他与出具本《法律意见书》相关的法律法规及规范性文件。

（二）主要参考材料

- 1、《盐城市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（2016）
- 2、《盐城市土地利用总体规划（2006-2020）》
- 3、《盐城市城市总体规划（2013-2030）》
- 4、《盐城市“十三五”城市建设总体规划》（2015-2020）

5、江苏省住房和城乡建设厅《关于同意将盐城市部分棚户区改造项目纳入 2019 年棚改专项债的确认函》

6、《2019 年盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》（苏亚盐咨[2019]15 号）

二、律师声明事项

1、本所律师是根据出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规以及相关主管部门的有关规定发表法律意见。

2、本法律意见书仅对本期债券有关情况所涉法律问题发表意见，并不对本期债券的可偿付性做出任何保证。

3、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用于在何其他目的。

4、本所律师出具本法律意见书系依赖于盐城市财政局及相关单位向本所律师提供的文件资料，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关部门出具的证明文件作判断。

5、本所律师得到发行人、项目主体及项目中介承诺及声明，并以该等承诺、声明作为出具本法律意见书的前提，保证其向本所提供的为出具本法律意见书必需的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；保证其向本所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致；所提供的书面文件上的签名和印章均真实、有效；保证对提供的文件和材料的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

6、本所仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关评价、审计、评估、信用评级等专业事项进行核查和评价。本所在本法律意见

书中对有关会计报表、评估报告中某些数据和结论的引述，不表明本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示保证。

7、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同报送江苏省财政厅。

现本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

正 文

一、本期债券的基本情况

本期棚改债券由江苏省财政厅代表江苏省政府面向 47 家 2017-2019 年江苏省政府债券承销团成员，采用公开招标方式统一发行，转贷市、县政府使用，本期债券期限为 5 年，盐城市本级项目发行额度 13.4 亿元。

根据《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）的相关规定，本期专项债券基本条款届时由江苏省财政厅商江苏省住房和城乡建设厅并报江苏省人民政府批准后确定。

二、本期债券的募投项目情况

依据盐城市住房和城乡建设局《关于确认将盐城市区部分棚户区改造项目纳入省 2019 年棚改专项债项目的请示》（盐住建[2019]16 号），2019 年盐城市棚户区改造申请专项债安置房项目包括安置房安置项目和货币化安置项目。安置房项目包括东仓路东、跃进河北侧地块安置房项目、龙泰花园

安置住房项目、袁河新苑安置住房项目、盐城市盐都区潘黄街道东进路安置小区项目。情况如下：

（一）项目概况

东仓路东、跃进河北侧地块安置房项目共建设 1980 套用于安置瓢城记忆周边棚户区地块与潮声路两侧棚户区地块的征收居民，该安置房项目占地面积约 121.2 亩。瓢城记忆周边棚户区地块征收 358 户，拟货币化安置 72 户，安置房安置 286 户，预计腾空面积 133 亩，预计可用于出让的土地面积 133 亩；潮声路两侧棚户区地块征收 1680 户，拟采用货币化安置 286 户，安置房安置 1394 户，预计腾空土地面积 346.1 亩，预计可用于出让的土地面积 346.1 亩。

龙泰花园安置住房项目，该安置房项目占地 78.6 亩，共建 790 套安置房。其中安置百安居西侧地块、北闸老工业园区地块、江动集团周边地块 3 个棚户区居民共计 232 户，拟采用安置房安置 178 户、货币化安置 54 户，预计腾空土地面积 580 亩，预计可用于出让的土地面积 496.53 亩。

袁河新苑安置住房项目，该安置房项目占地面积 188.47 亩，共建 2950 套安置房。其中安置特色小镇棚改地块居民共计 914 户，拟采用安置房安置 855 户、货币化安置 59 户，预计腾空土地面积 2700 亩，预计可用于出让的土地面积 1403.97 亩。

盐城市盐都区潘黄街道东进路安置房项目，该安置房项目占地 128.8 亩，共建 1500 套安置房用于美丽、兆泉居委会 1#地块（含镇北路北、东进路以南）、吴杨城中村改造 6#地块、朱庄城中村改造 6#地块棚户区改造居民安置，共计征收居民 755 户，预计腾空土地面积 598.61 亩，预计可用于出让的土地面积 504.17 亩。

盐城市本次发债涉及的棚户区改造项目，项目投资总额为 67.24 亿元，

自有资金 23.84 亿元，棚户区改造项目专项债券 13.40 亿元，其他融资 30 亿元。

（二）项目批复文件

2018 年 7 月 6 日，盐城市亭湖区住房和城乡建设局作出《关于核定新洋经济区四个地块棚改安置房价格的函》。

2018 年 10 月 19 日，盐城市亭湖区人民政府作出《关于确定近期拟符合挂牌出让棚改保障性住房用地相关问题的函》。

2018 年 11 月 19 日，盐城市盐都区发展和改革委员会出具《关于潘黄街道东进路安置房建设工程项目建议书的批复》（都发改投[2018]240 号），同意建设潘黄街道东进路安置房工程项目立项。

2019 年 1 月 18 日，盐城市住房和城乡建设局《关于确认将盐城市区部分棚户区改造项目纳入省 2019 年棚改专项债项目的请示》（盐住建[2019]16 号）。

2019 年 2 月 15 日，盐城市发展和改革委员会《关于先锋岛（东仓路东、跃进河北侧地块）安置房项目建议书的批复》（盐发改审[2019]13 号），同意实施先锋岛（东仓路东、跃进河北侧地块）安置房项目。

2019 年 2 月 18 日，江苏省住房和城乡建设厅《关于同意将盐城市部分棚户区改造项目纳入 2019 年棚改专项债的确认函》。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的棚改安置住房项目已取得部分批复文件，项目符合地区发展规划。

三、本期债券项目收益与融资平衡情况

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所就本期债券发行所出具的《2019 年盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》（苏

亚盐咨[2019]15号)，该《评价报告》结论意见认为：2019年盐城市棚户区改造专项债券对应项目未来土地出让收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。具体情况如下表所示：

表 1：13.4 亿债券自融资之日起五年存续期应还本付息情况

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年盐城市棚户区改造项目	2019		13.40		13.40		
	2020	13.40			13.40	0.536	0.536
	2021	13.40			13.40	0.536	0.536
	2022	13.40			13.40	0.536	0.536
	2023	13.40			13.40	0.536	0.536
	2024	13.40		13.40		0.536	13.936
	合计			13.40	13.40		2.68

表 2：其他 30 亿元融资自融资之日起五年存续期应还本付息情况

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年盐城市棚户区改造项目	2019		30.00		30.00		
	2020	30.00			30.00	1.95	1.95
	2021	30.00			30.00	1.95	1.95
	2022	30.00			30.00	1.95	1.95
	2023	30.00			30.00	1.95	1.95
	2024	30.00		30.00		1.95	31.95
	合计			30.00	30.00		9.75

表 3：土地有关收益情况

单位：亿元

项目	预计土地出让收入①	政府收益及政策性基金 ②=①*10%	预计土地出让净收入 ③=①-②
2019 年盐城市棚户区改造项目	79.85	7.99	71.86
合计	79.85	7.99	71.86

表 4：项目收益覆盖融资成本具体情况

单位：亿元

项目	计划发行额	预计土地出让收益	预计融资本息	预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数
2019 年盐城市棚户区改造项目	13.40	71.86	55.83	1.29
合计	13.40	71.86	55.83	1.29

本所律师认为：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所就本期债券发行所出具的《2019 年盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》（苏亚盐咨[2019]15 号）的内容已包含本期债券发行所涉及的项目收益与融资自求平衡专项评价。根据《评价报告》意见，本期债券盐城市本级项目偿债资金来源于土地出让收入，并有一定的保障倍数，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、中介服务机构

（一）律师事务所资质

本所受托对本期债券对应项目及其资金来源、资金投入的合法、合规性进行分析，并出具《法律意见书》。本所系经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有江苏省司法厅 2016 年 9 月 23 日颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 313200007290190487），且 2018 年度考核合格。

本所指派的陈军律师、张璠律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且两名律师执业证均通过 2018 年检。

（二）会计师事务所资质

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所受委托作为本期债券的审计机构，其持有盐城市工商行政管理局城南分局于 2017 年 12 月 1 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 913209020893564595），江苏省财政厅于 2013 年 12 月 9 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（证书序号：NO. 504521）。

本所律师认为：盐城市财政局为本次专项债券项目聘请的律师事务所、会计师事务所是依法成立并合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质。

五、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，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（三）偿付风险

本期债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第三条规定，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，偿付风险极低。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

由发行人确定的评级机构对本期债券信用等级进行评级，在本期债券存续期间，若出现宏观经济的剧烈波动，导致盐城市经济增长速度放缓，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，企业和个人取得的专项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调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

- 1、本期拟发行的棚改专项债券盐城市本级项目符合本地区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划。
- 2、本期拟发行的棚改专项债券盐城市本级项目存在棚户区改造方面的资金需求。
- 3、本期棚改专项债券盐城市本级项目符合《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）、《地方政府专项债务预算管

理办法》(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)中,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,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。

4、为本期债券盐城市本级项目发行提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

5、本期债券盐城市本级项目偿债资金来源将是土地出让收入,且项目收益具有一定的保障倍数,符合《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)、《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)的相关规定,可以实现项目收益与融资自求平衡。

综上所述,本所律师认为:江苏省棚户区改造专项债券盐城市本级项目列入本期债券发行不存在法律障碍。

本《法律意见书》自本所盖章并经承办律师签字后生效;本《法律意见书》一式五份,均为正本;本所留存一份,其余四份为本次债券发行申报之目的使用。

【本页系 2019 年江苏省棚户区改造专项债券之盐城市本级项目《法律意见书》的签署页】

江苏一正律师事务所

负责人 赵铁桥



承办律师:

陈云

承办律师:

张强

2019 年 2 月 20 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:313200007290190487

江苏一正 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：



发证日期：

2016 年 09 月 23 日



执业机构 江苏一正律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13209200310523946

法律职业资格
或律师资格证号

持证人 陈军

B20023200000621

性别 男

发证机关



身份证号 320802197308072012

发证日期 2009年12月14日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
考核结果	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	
备案日期	

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏一正律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13209201511858992

法律职业资格
或律师资格证号

A20123209021986

江苏省司法厅

发证机关

发证日期 2015 年 06 月 26 日

持证人 张瑶

性别 女

身份证号 320902198912060026



律师年度考核备案

律师年度考核备案

2015年度考核称职 考核年度 江苏省司法厅 2016.6-2017.5	
考核结果	2016年度考核合格 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	
备案日期	

2017年度考核称职 考核年度 江苏省司法厅 2018.6-2019.5	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



江苏鑫鼎律师事务所

JIANGSU XINNAI LAW FIRM

关于滨海县
2019年棚户区改造专项债券项目之

法律意见书

苏鑫律证字 2019 第 022003 号

中国·盐城

目 录

第一部分 引言.....	1
一、律师声明事项.....	1
二、释义.....	3
第二部分 正文.....	4
一、本次棚改专项债的实施单位.....	4
二、募集资金用途.....	4
三、本次棚改专项债的合规性.....	5
四、预期偿债资金来源.....	5
五、本次棚改专项债的中介机构.....	6
1. 会计师事务所.....	6
2. 律师事务所.....	6
六、本次棚改专项债的法律风险评价.....	6
1、征收土地的风险.....	6
2、项目收益风险.....	6
3、利率波动风险.....	6
第三部分 结论意见.....	7

江苏鑫鼎律师事务所
关于滨海县 2019 年棚户区改造专项债券项目之
法律意见书

苏鑫律证字 2019 第 022003 号

致：滨海县财政局

江苏鑫鼎律师事务所接受滨海县财政局的委托，为“滨海县 2019 年棚户区改造专项债券项目”提供专项法律服务。本所律师根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72 号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161 号）、江苏省财政厅《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78 号）、江苏省财政厅《关于做好 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]9 号）、江苏省财政厅《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8 号）等有关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、律师声明事项

1、本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中华人民共和国（以下简称“中国”，为本法律意见书之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区）现行的法律、行政法规、部门规章、规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、申请人及其他中介服务机构已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必须的全部有关事实材料、副本材料或者口头证言，且保证所提供材料的真实性、完整性和准确性，无重大遗漏及误导性陈述，所提供的复印件与原件具有一致性。

3、本所律师仅就本次棚改专项债所涉及到的法律问题发表意见。在本法律意见书中如涉及专项评价报告、信用评级、项目融资与收益平衡方案等内容，均为对申请人制作申请报告及有关中介机构出具之专业报告中刊载之数据、结论的严格引述。该等引述并不构成本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

4、出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所律师只能依赖于申请人的口头陈述与承诺，以及有关政府职能部门的公示或其他证明文件。

5、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，对本次棚改专项债的合法、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、误导性陈述及重大遗漏。

6、本所律师同意本法律意见书作为本次棚改专项债所必备的法律文件，并随同其他材料一同向江苏省财政厅进行报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。但本法律意见书仅供本次棚改专项债之目的使用，未经本所书面同意，任何人不得为任何其他目的而依赖、使用或引用本法律意见书。

二、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏鑫鼎律师事务所
申请人	指	滨海县财政局
苏亚金诚	指	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次棚改专项债	指	申请发行滨海县 2019 年棚户区改造专项债券项目
棚改项目	指	滨海县棚户区改造安居工程项目
《申请报告》	指	滨海县 2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告
《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》
苏财债[2019]9 号文	指	江苏省财政厅《关于做好 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》
苏财债[2018]78 号文	指	江苏省财政厅《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78 号）
苏亚盐咨[2019]6 号 专项评价报告	指	2019 年滨海县棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告
元	指	人民币元

第二部分 正文

一、本次棚改专项债的实施单位

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专项债的实施单位为滨海县住房和城乡建设局，该局现持有滨海县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，基本信息如下：

统一社会信用代码：113209220143740384

机构名称：滨海县住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：江苏省盐城市滨海县东坎镇迎宾大道

负责人：李章保

主要职责：贯彻落实国家、省、市有关住房保障、城乡规划和建设的方针、政策及法律法规；承担规范全县城乡规划建设管理的责任；承担建立和完善全县住房保障体系的责任；指导全县城镇土地综合利用工作；指导全县并管理县城范围内城市综合开发、旧城改造和城市房屋征收拆迁工作；组织拟订县城开发改造发展规划，编制县城综合开发实施序列计划，并监督实施；承担规范和指导全县村镇建设的责任；承担推进城乡建设科技进步、城镇减排、建筑节能的责任等。

经核查，滨海县住房和城乡建设局系滨海县人民政府设立的机关法人，具有城市建设和管理职责，具备从事城市基础实施配套改造、管理服务和管理棚户区改造项目的主体资格，符合《管理办法》相关之规定。

二、募集资金用途

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专项债募集资金 4 亿元，全部用于滨海县棚户区改造安居工程项目：城东片区 A5 地块、城东片区 E4 地块、西坎地块，涉及安置房 2983 套，安置面积 35.5 万 m²，用于安置城东地块 7 个地块 2983 户，征收面积 48.2 万 m² 的征收居民，具体项目信息如下：

(1) 城东片区 A5 地块，位于城东大道南侧、育才东路北侧、环城路东侧、东五路西侧，总用地面积 10.44 万 m²，总建筑面积 27.19 万 m²，小区规划总户数

1478 户，用于安置城东拆迁地块 986 户、城北拆迁地块 492 户。

(2) 城东片区 E4 地块，位于张家河东侧、城东大道西侧、海滨大道北侧、育才东路南侧；总用地面积 5.00 万 m²，总建筑面积 12.74 万 m²，小区规划总户数 699 户，用于安置城北拆迁地块 450 户、城中拆迁地块 180 户、城南片区 6# 拆迁地块 69 户。

(3) 西坎地块，位于西苑小区西侧、响坎河北侧；总用地面积 5.89 万 m²，总建筑面积 13.14 万 m²，小区规划总户数 806 户，用于安置城西拆迁地块 382 户、响坎拆迁地块 122 户、沿响坎河改造地块 280 户、城南片区 6# 拆迁地块 22 户。经核查，本所律师认为，本次棚改专项债的募集资金用途符合《管理办法》、苏财债[2019]9 号文、苏财债[2018]78 号文的规定。

三、本次棚改专项债的合规性

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专项债于 2019 年 02 月 15 日经江苏省住房和城乡建设厅确认，“滨海县棚户区改造安居工程项目”已纳入江苏省 2019 年棚改专项债。

经核查，本所律师认为，本次棚改专项债已纳入 2019 年国家和江苏省人民政府棚户区改造计划项目，所募集资金可用于棚改项目。

四、预期偿债资金来源

根据申请人《申请报告》披露，本次棚改专项债的偿债资金由项目对应的土地使用权出让收入偿还，并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入。

根据苏亚盐咨[2019]6 号《专项评价报告》，在本次棚改专项债实施单位对项目收益预测及其所依据各项假设前提下，本次棚改专项债预计项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37，项目收益可以覆盖融资成本。

经核查，本所律师认为，本次棚改专项债有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当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，符合《管理办法》第六条之规定。

五、本次棚改专项债的中介机构

1. 会计师事务所

本次棚改专项债的《专项评价报告》由苏亚金诚出具，经核查：

(1)苏亚金诚持有盐城市工商行政管理局城南分局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：913209020893564595）。

(2)苏亚金诚持有江苏省财政厅核发的编号为“320000263207”的《会计师事务所执业证书》。

2. 律师事务所

本次棚改专项债的法律意见书由江苏鑫鼎律师事务所出具，经核查：

(1)江苏鑫鼎律师事务所持有江苏省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31320000576684265X）；

(2)江苏鑫鼎律师事务所出具的法律意见书由两名执业律师签署。其中签字律师迟先荣持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209199011265826）；签字律师王文兵持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209200310205550）。

本所律师认为，本次棚改专项债的中介机构符合苏财债[2019]9号文的规定要求。

六、本次棚改专项债的法律风险评价

1、征收土地的风险

棚户区改造项目涉及征收土地、拆迁补偿，征收土地的进程直接影响土地出让是否能够按照预期计划实施，故征收土地进程的不确定性，会影响项目的收益。

2、项目收益风险

2017年以来，国家房地产调控政策密集出台，房地产价格的波动将影响项目收益和融资自求平衡。

3、利率波动风险

2018年以来，我国供给侧结构性改革正在继续纵深推进中，国家经济政策调整以及国际贸易争端等国内外经济环境因素对我国债券资本市场利率造成的波动，可能影响到收益和融资自求平衡。

第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：滨海县住房和城乡建设局具有实施棚户区改造的主体资格；本次棚改专项债可实现项目收益和融资自求平衡。

（以下无正文，换签署页）

(此页无正文，为《江苏鑫鼎律师事务所关于滨海县 2019 年棚户区改造专项债券项目之法律意见书》的签署页)

江苏鑫鼎律师事务所

负责人：迟先荣



经办律师：

迟先荣

经办律师：

王文其

2019 年 02 月 20 日

地址：江苏省盐城市府西路华邦国际西厦 13A-B1 区，邮编：224005

电话：0515-88963551

传真：0515-88209252

电子信箱：719490378@qq.com

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码: 31320000576684265X

江苏鑫泉

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:

发证日期:



执业机构 江苏鑫鼎律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13209199011265826

法律职业资格
或律师资格证号

持证人 迟先荣

(1989) 0280

性 别 女

发证机关

江苏省司法厅

身份证号 320902195202293024

发证日期

2011 年 06 月 13 日

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209200310205550

法律职业资格
或律师资格证号

10200175021202

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 05 月 30 日



持证人 王文兵

性 别 男

身份证号 320924197507207913



律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
备案机关	
备案日期	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	



江苏鑫鼎律师事务所
关于阜宁县 2019 年棚户区改造专项债券项目之
法律意见书

苏鑫律证字 2019 第 022002 号

致：阜宁县财政局

江苏鑫鼎律师事务所接受阜宁县财政局的委托，为“阜宁县 2019 年棚户区改造专项债券项目”提供专项法律服务。本所律师根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72 号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161 号）、江苏省财政厅《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78 号）、江苏省财政厅《关于做好 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]9 号）、江苏省财政厅《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8 号）等有关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、律师声明事项

1、本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中华人民共和国（以下简称“中国”，为本法律意见书之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区）现行的法律、行政法规、部门规章、规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、申请人及其他中介服务机构已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必须的全部有关事实材料、副本材料或者口头证言，且保证所提供材料的真实性、完整性和准确性，无重大遗漏及误导性陈述，所提供的复印件与原件具有一致性。

3、本所律师仅就本次棚改专项债所涉及到的法律问题发表意见。在本法律意见书中如涉及专项评价报告、信用评级、项目融资与收益平衡方案等内容，均为对申请人制作申请报告及有关中介机构出具之专业报告中列载之数据、结论的严格引述。该等引述并不构成本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

4、出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所律师只能依赖于申请人的口头陈述与承诺以及有关政府职能部门的公示或其他证明文件。

5、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，对本次棚改专项债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、误导性陈述及重大遗漏。

6、本所律师同意本法律意见书作为本次棚改专项债所必备的法律文件，并随同其他材料一同向江苏省财政厅进行报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。但本法律意见书仅供本次棚改专项债目的使用，未经本所书面同意，任何人不得为任何其他目的而依赖、使用或引用本法律意见书。

二、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏鑫鼎律师事务所
申请人	指	阜宁县财政局
苏亚金诚	指	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次棚改专项债	指	申请发行阜宁县 2019 年棚户区改造专项债券
棚改项目	指	阜宁县湖畔景苑小区 B 区安置房住房项目
《申请报告》	指	阜宁县 2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告
《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》
苏财债[2019]9 号文	指	江苏省财政厅《关于做好 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》
苏财债[2018]78 号文	指	江苏省财政厅《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78 号）
苏亚盐咨[2019]5 号 专项评价报告	指	2019 年阜宁县棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告
元	指	人民币元

第二部分 正文

一、本次棚改专项债的实施单位

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专项债的实施单位为阜宁县住房和城乡建设局，该局现持有阜宁县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，基本信息如下：

统一社会信用代码：11320923014379066 K

机构名称：阜宁县住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：阜宁县阜城街道城河北路 1 号

负责人：陈鸣永

主要职责：贯彻落实国家、省、市有关住房保障、城乡规划和建设的方针、政策及法律法规；承担规范全县城镇规划建设管理的责任；承担建立和完善全县住房保障体系的责任；指导全县城镇土地综合利用工作；指导全县并管理县城范围内城市综合开发、旧城改造和城市房屋征收拆迁工作；组织拟订县城开发改造发展规划，编制县城综合开发实施序列计划，并监督实施；承担规范和指导全县村镇建设的责任；承担推进城乡建设科技进步、城镇减排、建筑节能的责任等。

经核查，阜宁县住房和城乡建设局系阜宁县人民政府设立的机关法人，具有城市建设和管理职责，具备从事城市基础实施配套改造、管理服务和棚户区改造项目的主体资格，符合《管理办法》相关之规定。

二、募集资金用途

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专项债募集资金 2.5 亿元全部用于阜宁县湖畔景苑小区 B 区安置房住房项目，建设安置房 418 套，建筑面积 4.8 万平方米，用于安置锦仁社区向阳河东地块被拆迁居民 348 户，征收面积 4.17 万平方米。

阜宁县湖畔景苑小区 B 区安置房住房项目为江苏科瑞恒置业有限公司根据阜宁县住房保障体系建设计划筹建的保障性住房项目，用于改善原棚户区危房市

民的居住条件。位于阜宁县苏州路南、南京路西、天津路东、杭州路北。根据阜宁县发展和改革委员会《关于阜宁县2018年棚户区改造一期（湖畔景苑）项目可行性研究报告的批复》--阜发改审[2019]4号文，该项目总投资16.32亿元。

阜宁县湖畔景苑一期地块占地面积111295.89 m²（合166.95亩），总建筑面积328360.00 m²，其中住宅面积275960.00 m²，可提供住宅2306套。该项目包括A区及B区两部分，其中A区用地面积48196.80 m²（合72.30亩），建筑面积138680.00 m²，其中住宅面积117060 m²，可提供住宅1020套，B区用地面积63099.09 m²（合94.65亩），建筑面积189680 m²，其中住宅面积158900.00 m²，可提供住宅1286套。

经核查，本所律师认为，本次棚改专项债的募集资金用途符合《管理办法》、苏财债[2019]9号文、苏财债[2018]78号文的规定。

三、本次棚改专项债的合规性

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专项债于2019年02月15日经江苏省住房和城乡建设厅确认，“阜宁县湖畔景苑小区B区安置房住房项目，建设安置住房418套，建筑面积4.8万平方米”已纳入江苏省2019年提前批次棚改专项债。

经核查，本所律师认为，本次棚改专项债已纳入2019年国家和江苏省人民政府棚户区改造计划项目，所募集资金可用于棚改项目。

四、预期偿债资金来源

根据申请人《申请报告》披露，本次棚改专项债的偿债资金由项目对应的土地使用权出让收入偿还，并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入。

根据苏亚金诚苏亚盐咨[2019]5号《专项评价报告》，在本次棚改专项债实施单位对项目收益预测及其所依据各项假设前提下，本次棚改专项债预计项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.46，项目收益可以覆盖融资成本。

经核查，本所律师认为，本次棚改专项债有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券

本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

五、本次棚改专项债的中介机构

1. 会计师事务所

本次棚改专项债的《专项评价报告》由苏亚金诚出具，经核查：

(1)苏亚金诚持有盐城市工商行政管理局城南分局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：913209020893564595）。

(2)苏亚金诚持有江苏省财政厅核发的编号为“320000263207”的《会计师事务所执业证书》。

2. 律师事务所

本次棚改专项债的法律意见书由江苏鑫鼎律师事务所出具，经核查：

(1)江苏鑫鼎律师事务所持有江苏省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31320000576684265X）；

(2)江苏鑫鼎律师事务所出具的法律意见书由两名执业律师签署。其中签字律师迟先荣持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209199011265826）；签字律师王文兵持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209200310205550）。

本所律师认为，本次棚改专项债的中介机构符合苏财债[2019]9号文的规定要求。

六、本次棚改专项债的法律风险评价

1、征收土地的风险

棚户区改造项目涉及征收土地、拆迁补偿，征收土地的进程直接影响土地出让是否能够按照预期计划实施，故征收土地进程的不确定性，会影响项目的收益。

2、项目收益风险

2017年以来，国家房地产调控政策密集出台，房地产价格的波动将影响项目收益和融资自求平衡。

3、利率波动风险

2018年以来，我国供给侧结构性改革正在继续纵深推进中，国家经济政策

调整以及国际贸易争端等国内外经济环境因素对我国债券资本市场利率造成的波动，可能影响到收益和融资自求平衡。

第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：阜宁县住房和城乡建设局具有实施棚户区改造的主体资格；本次棚改专项债可实现项目收益和融资自求平衡。

（以下无正文，换签署页）

(此页无正文，为《江苏鑫鼎律师事务所关于阜宁县 2019 年棚户区改造专项债券项目之法律意见书》的签署页)

江苏鑫鼎律师事务所

负责人：迟先荣



经办律师：迟先荣

经办律师：王文其

2019 年 02 月 20 日

地址：江苏省盐城市府西路华邦国际西厦 13A-B1 区，邮编：224005

电话：0515-88963551

传真：0515-88209252

电子信箱：719490378@qq.com

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码: 31320000576684265X

江苏鑫鼎

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:

发证日期:



2016 年 12 月 28 日

执业机构 江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209199011265826

法律职业资格
或律师资格证号

(1989) 0280

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2011年06月13日



持证人 迟先荣

性别 女

身份证号 320902195202293024

律师年度考核备案

考核年度	2016年度 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

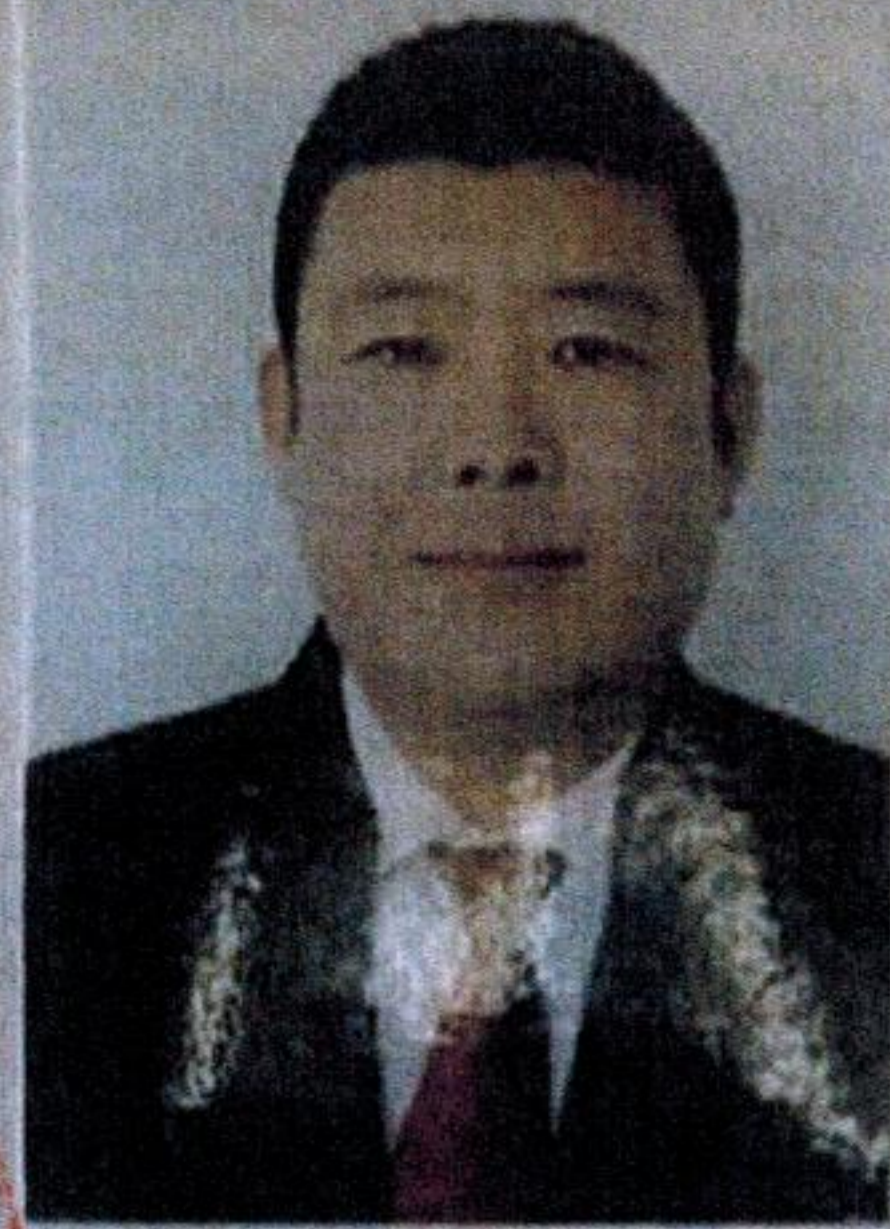
执业证号 13209200310205550

法律职业资格
或律师资格证号

10200175021202

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 05 月 30 日



持证人 王文兵

性 别 男

身份证号 320924197507207913



律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	



江苏宗申律师事务所

关于

仪征市红旗安置房项目棚户区改造专项债券项目

法律意见书



宗申律师事务所
ZONGSHEN LAW FIRM



江苏仪征市大庆北路 87 号 3 幢 3 楼
电话: 0514-83939550



**江苏宗申律师事务所关于
仪征市红旗安置房项目棚户区改造专项债券
发行法律意见书**

(2019)宗律棚改债意字第001号

致：仪征市财政局

根据《中华人民共和国预算法》(以下简称“《预算法》”)、《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,以下简称“财预[2015]225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改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”)、《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》(财库[2018]61号,以下简称“财库[2018]61号文”)、《财政部关于做



好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号，以下简称“财库〔2018〕72号文”）、《转发财政部、住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚改区改造专项债券管理办法的通知》（苏财债〔2018〕22号，以下简称“苏财债〔2018〕22号文”）、《江苏省财政厅关于下达2018年分地区地方政府债务限额的通知》（苏财债〔2018〕29号，以下简称“苏财债〔2018〕29号文”）、《关于做好2018年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债〔2018〕42号，以下简称“苏财债〔2018〕42号文”）、《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号，以下简称“苏财债〔2019〕9号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，江苏宗申律师事务所（以下简称“本所”）作为江苏省仪征市红旗安置房项目棚户区改造专项债券（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，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无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、仪征市财政局或其



它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，对本期债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对本期债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，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。

本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

本所律师同意部分或全部在本期债券相关文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

一、本期债券的基本情况

根据财库[2018]61号、财库[2018]72号、苏财债

[2018]22号、苏财债[2018]29号、苏财债[2018]42号等的相关规定，江苏省政府统一发行2019年棚户区改造专项债券，转贷仪征市人民政府使用。仪征市政府在江苏省2019年棚改专项债券额度内申请融资20000万元人民币，发行期限为5年，资金用于红旗安置房项目建设，由棚户区改造项目的国有土地使用权出让收入等偿还本息。

二、本次涉及的棚改区改造项目情况

（一）项目概况

根据仪征市人民政府《关于报送仪征市红旗安置房项目纳入2019年全省棚改专项债发行项目的请示》（仪政发[2019]14号），本次项目对应的募集项目为红旗安置房项目，项目全部用于用于对仪扬河东沿江公路北区域和仪扬河东沿江公路南区域等两个棚户区拆迁安置。具体情况如下：

根据提供的项目相关材料，红旗安置房项目位于仪征市建安路以东、国民路以南、江城路以西，规划建设安置房7.13万平方米、523套，主要用于安置仪扬河东沿江公路北区域和仪扬河东沿江公路南区域等两个棚户区拆迁户523户，总投资约35000万元。配套项目资本金1500万元，发债20000万元，已纳入对应年度财政预算其他资金13500万元。

（二）项目批复文件

经核查，红区安置房项目已经取得仪征市发展和改革委员会

员会《仪征市发展和改革委员会关于红旗安置房项目可行性研究报告的预审批复》（仪发改预审[2018]3号）、仪征市国土资源局《关于红旗安置房项目初步审查意见》、仪征市城乡建设局《关于仪征市住房保障和房产管理局红旗安置房项目选址的规划意见》等文件。

综上，本次债券项目所募集资金拟投资的棚户区改造项目已取得部分批复文件，项目符合产业政策和法律法规及政策性文件的有关规定。

（三）项目资金来源及用途

根据本所收到的材料及适当核查，募投项目的资金来源为申请发行地方政府棚户区改造专项债券和政府财政资金，本次债券项目募集资金 2 0000 万元人民币，用于红旗安置房项目，具体情况如下：（单位：万元）

项目名称	项目资金需求	计划使用专项债券规模	拟使用本期债券资金规模
红旗安置房项目	35,000	20,000	20,000

三、专项评价报告

2019年2月15日，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《2019年江苏省棚户区改造专项债券之仪征市本级项目收益与融资自求平衡评价报告》（中兴华专字（2019）第240006号）认为：在相关安置房项目收益预测及其所依



据的各项假设前提下，本次评价的仪征市红旗安置房项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年 GDP 增速 (7%) 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金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。

本所认为：本期债券项目涉及的项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合法律法规及政策性文件的有关规定。

四、发行有关机构

(一) 会计师事务所

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）担任本次项目的专项评价机构，现持有北京市工商行政管理局西城分局核发的统一社会信用代码为 91110102082881146K 号《营业执照》、北京市财政局核发的编号为 019867 号《会计师事务所执业证书》及持有财政部及中国证券监督管理委员会核发的证书号为 00446 的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。经办注册会计师均持有经 2018 年度考核备案的《注册会计师证》。

本所认为：前述本次债券项目的专项评价机构及经办注册会计师具备就本次债券项目出具《专项评价报告》的资质



条件。

（二）律师事务所

江苏宗申律师事务所作为本期债券的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为31320000798606131G号的《律师事务所执业许可证》。为本期债券发行出具《法律意见书》的尤志明律师、李臣俊律师均持有《律师执业证》，并通过了2018年度考核备案。

本所认为：本所是依法核准成立并有效存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质，在法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格，符合债券发行对中介机构资质的要求的相关规定。

五、法律风险

（一）征地拆迁风险

本次债券项目涉及的募投项目涉及土地面积较大，可能因拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行，可能影响项目的收益。

（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资本市场利率的波动，进而影响到项目收益和融资的平衡

六、结论意见

（一）仪征市政府在江苏省 2019 年棚户区改造专项债券额度内申请发行，债券资金专项用于棚户区改造，符合法律法规及政策性文件等的有关规定。

（二）根据《专项评价报告》，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合法律法规及政策性文件关于发行专项债券满足项目收益及融资自求平衡的要求的规定。

本法律意见书一式陆份，由本所负责人和经办律师签字并加盖本所公章后生效。



(本页无正文，为《江苏宗申律师事务所江苏省仪征市红旗安置房项目棚户区改造专项债券发行法律意见书》签署页)

江苏宗申律师事务所(盖章)



负责人:

尤志明 律师

经办律师:



尤志明 律师

经办律师:



李臣俊 律师

2019年 02月 15日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31320000798606131G

江苏宗申

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:

2016 年 12 月 05 日

发证日期:



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏宗申律师事务所
住所	江苏省扬州市仪征市大庆北路 118号
负责人	尤志明
组织形式	普通合伙
设立资产	10万元
主管机关	仪征市司法局
批准文号	苏司许决字(2007)23号
批准日期	2007-02-01

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	尤志明 陈克平
合伙人	孔玉海

合 伙



律师事务所变更登记 (八)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度考核记录

考核年度	
考核结果	2015年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	2016.6-2017.5

考核年度	
考核结果	2016年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	2017.6-2018.5



考核年度	
考核结果	2017年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	2018.6-2019.5

执业机构 江苏宗申律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13210199910906838

法律职业资格
或律师资格证号 10997604484

*持证人 尤志明

性 别 男

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 321023196909100415

发证日期 2009年12月11日



律师年度考核备案

考核年度	2012.6-2013.5
考核结果	江苏省司法
备案机关	江苏省司法
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5



律师年度考核备案

考核年度	2016.6-2017.5
考核结果	江苏省司法
备案机关	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案日期	

执业机构 江苏宗申律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13210201410444359

法律职业资格
或律师资格证号

32113210817615

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

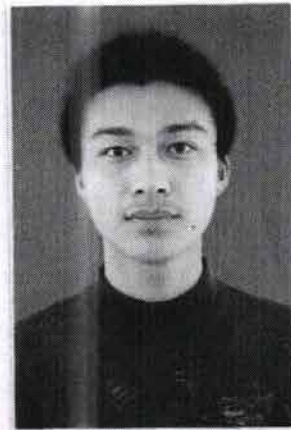
2014

年

月

29

日



* 持证人

李臣俊

性 别

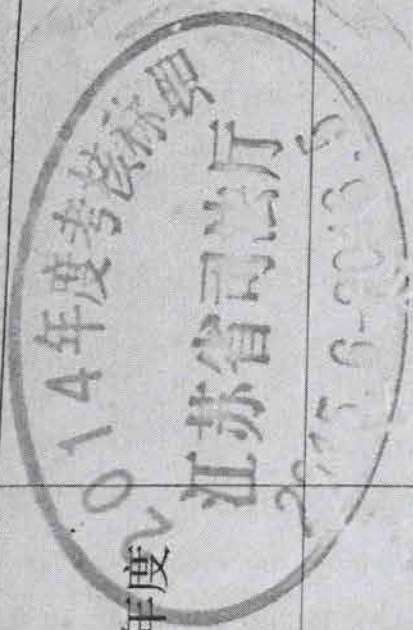
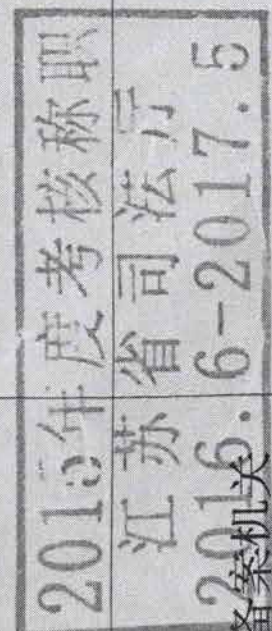
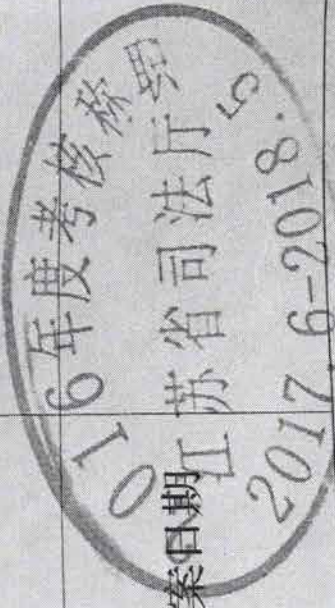
男

身份证号

321081198905183316

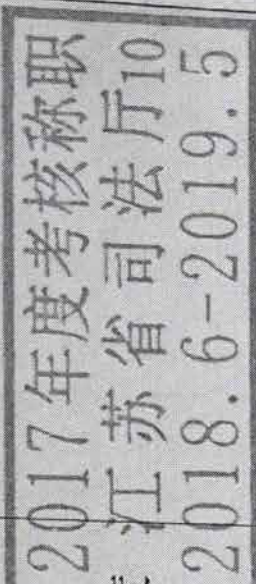


律师年度考核备案

考核年度			
考核结果			
备案日期			



律师年度考核备案

考核年度			
考核结果			
备案机关			
备案日期			

2019 年高邮市棚户区改造项目
法律意见书

(2019)中望意字第 001 号

江苏中望律师事务所
2019 年 2 月 15 日



2019 年高邮市棚户区改造项目 法律意见书

(2019) 中望意字第 001 号

第一章 前言

致：高邮市住房保障和房产管理局

一、委托事项

本所接受高邮市住房保障和房产管理局的委托，就高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目的事宜，出具本法律意见书。

江苏中望律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，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、高邮市住房保障和房产管理局《社会统一信用代码证书》，社会统一信用代码代码：1321084014283223

2、《高邮市城乡总体规划（20142030）》

3、高邮市规划局 2018 年 11 月 19 日的建设项目选址意见（选字第 3210842018F0014 号）

4、安置小区用地已经通过高邮市国土资源局预审（邮国土资预【2018】第 89 号）

5、本项目安置小区已经获得高邮市发改委立项批文（邮发改【2019】27 号）

6、《中华人民共和国土地管理法》

7、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令【2011】第590号）；

8、《扬州市市区集体土地上住宅房屋拆迁货币化补偿实施办法（试行）的通知》（扬府办发【2014】33号）；

9、《高邮市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（邮政规【2011】1号）；

10、《市政府关于切实规范房屋征收（拆迁）补偿行为的意见》（邮政发【2013】117号）；

11、《关于公布高邮市国有土地上房屋征收与补偿安置费用标准的通知》（邮住房【2011】53号）；

12、《高邮市国有土地上房屋征收补偿评估技术细则》以及其他市场调查收集的有关资料。

三、声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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。本所律师承诺已依据本意见书出具日以前已发生或存在的我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履法定职责，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。

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。

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高邮市住房保障和房产管理局签

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。

高邮市住房保障和房产管理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。

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、司法机关及该中心或其他有关单位出具的证明文件。

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。

本意见书仅供高邮市住房保障和房产管理局本次发行专项债券使用。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

高邮市住房保障和房产管理局持有高邮市机构编制委员会核发的《社会统一信用代码证书》，社会统一信用代码：11321084014283235；法定代表人张拥军，局长，住所地江苏省高邮市高邮市蝶园路 52 号。其主要职责为贯彻执行国家、省、市有关住房保障和房产管理工作的方针、政策和法律、法规，负责研究全市住房保障的政策、住房保障规划以及住房保障年度计划的实施；负责拆迁资质管理、全市拆迁工作的裁决、本市拆迁

安置管理工作、对拆迁安置协议签订的监督、对拆迁安置房建设的检查、指导、监督工作等。

据此，本所律师认为，高邮市住房保障和房产管理局是高邮市人民政府所属的机关法人，具有城市房产管理、国有土地上房产征收管理（棚户区改造项目）的主体资格。

二、本次棚户区改造项目基本情况

高邮市是江苏省扬州市下辖的县级市，地处江苏省中部。高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目位于高邮城南经济新区：

1、高邮中学南侧地块一一位于：文游南路西侧，大寨河南侧，蝶园南路东侧，闸北路北侧。

2、惠民花苑北侧地块一一位于：文游南路西侧，运东船闸管理所南侧，康园路北侧。

3、通威饲料周边地块一一位于：文游南路东侧，捍海路北侧，盐河南侧。

4、兴区路南侧地块一一位于：文游南路东侧，兴区路南侧，鸿兴路西侧。

5、江峰机械周边地块一一位于：正通新路东侧，中心大道南侧、新科路北侧，珠光路西侧。

（一）高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）项目一一位于：东至鸿兴路，西至文游南路，南至安置小区内部道路，北至兴区路。

（二）建设规模及内容

本项目共涉及5个地块的拆迁，拆迁地块占地面积共437.67亩（计291781.71平方米），共涉及拆迁户数为382户，拆迁房

屋建筑面积 10.98 万平方米，均为住宅。本项目安置小区占地面积 41999.58 平方米（约 63 亩），总建筑面积（含地库）111565 平方米，其中：计容建筑面积 79820 平方米（包括住宅面积 79820 平方米、不计容建筑面积 31745 平方米（包括地下机动车库 27640 平方米、地下非机动车库 4105 平方米））。本项目建筑密度为 9.77%，容积率为 1.90%，绿地率为 30%，共有地下停车位 691 个，地上停车位 77 个。居住户数为 768 户。

本项目区域道路条件好，通达度较高，对外交通便利。自然环境优良，人文及视觉景观较好。

该项目已经由江苏省住房和城乡建设厅发函确认该安置建设项目纳入江苏省 2019 年提前批次棚改专项债发行计划，高邮市人民政府同意该棚户区改造项目的立项。本项目所需总投资约为 47490 万元，包括拆迁费用、建设工程费用、债券利息等，其中 5 年融资债券利息约 7200 万元。

据此，本所律师认为，高邮市住房保障和房产管理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融资资金专项用于棚户区改造项目。

三、项目融资

高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目总投资约 47490 万元，发行专项债券 36000 万元。

四、预期偿还资金来源

依据邮景会专审字（2019）第 001 号审计报告，高邮市拟提供五宗地块进行出让，以该土地出让净收益作为还款资金来源（具体见邮景会审字（2019）第 001 号审计报告“高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目专项债券还款方式及还

款资金来源”）。出让地块总面积为 437.67 亩（计 291781.71 平方米）。预期土地出让收入为 72215.55 万元，扣除交易费用及专项资金计提 21949.15 万元后，项目预期土地出让净收益为 50266.40 万元（约为土地出让收入的 70%）。

另据江苏省苏辰建设投资顾问有限公司（二〇一八年十二月）《高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目可行性研究报告》得知本项目拟用高邮中学南侧地块、惠民花苑北侧地块、通威饲料周边地块、兴区路南侧地块以及江峰机械周边地块五宗地块的出让收入偿还债券本金和利息，拟出让地块总面积约为 291781.71 平方米（437.67 亩）。上述五宗地块均处于高邮市竭力打造的南部新城核心区域，根据高邮市土地市场运行情况，预测土地挂牌价格为 2474.9855 元/平方米（165 万元/亩）。

预测土地出让总收入共计 72215.55 万元。通过以上测算，项目建成后预期土地出让收入为 72215.55 万元，扣除交易费用及专项资金计提 21949.15 万元后，项目预期土地出让净收益为 50266.40 万元（约为土地出让收入的 70%）。本项目融资成本为 1440 万元/年，债券存续期 5 年共计 7200 万元，债券存续期内债券本息累计 43200 万元，项目预期土地出让净收益 50266.40 万元足以对其覆盖。项目预期收益对借款本息的覆盖倍数为 $50266.40 \text{ 万元} / 43200 \text{ 万元} = 1.16$ 倍。详见《借款还本付息计划表》。由此可见，项目对借款的偿还能力在财务上是可行的，项目收益能够满足保障偿还债券本金和利息。

据此，本所律师认为，本次改造项目现金流收入大于需偿还债券本息的要求。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为 31320000185098937），且 2018 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的张曙律师、张海明律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了 2018 年度年检（有效期至 2019 年 5 月）。

（二）《专项评价报告》

邮景会专审字（2019）第 001 号审计报告系高邮景泰会计师事务所有限公司所出具，该公司持有《营业执照》（统一社会信用代码 913210847185081530）具有出具审计报告的资质。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材料。

第三章 法律风险

一、征地拆迁风险

本案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和融资的平衡。

第四章 结论性意见

综上所述,本所律师认为,高邮市住房保障和房产管理局是该棚户区改造的主管部门;高邮城南经济新区南部新城安置小区(一期)建设项目可实现项目收益和融资的平衡。

江苏中望律师事务所

主任:



承办律师:

张峰

承办律师:

张海明

2019年2月15日

江苏兴华人律师事务所

关于

兴化市住房和城乡建设局

在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作

之

法律意见书



江苏兴华人律师事务所
—Jiangsu Xinghuaren Law Firm—

**关于兴化市住房和城乡建设局
在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之
法律意见书**

致：兴化市财政局

江苏兴华人律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，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。

本所接受兴化市财政局的委托，作为兴化市财政局的特聘专项法律顾问，就兴化市住房和城乡建设局在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

目 录

释义与简称	1
声 明	2
正 文	4
一、预期偿债资金来源	4
二、募集资金使用	4
(一) 项目实施单位的资质	4
(二) 本次债券的使用限制	5
三、中介机构及相关文件	6
(一) 会计师事务所	6
(二) 律师事务所	6
四、结论性意见	6
签章页	8

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	《江苏兴华人律师事务所关于兴化市住房和城乡建设局在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所	指	江苏兴华人律师事务所
本所律师	指	徐建庆 祝爱
棚户区改造专项债券	指	遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。
本次准备工作	指	兴化市住房和城乡建设局为本次债券发行所从事之前期准备工作
兴财会计师事务所	指	兴化兴财会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	兴财会计师事务所出具的本次专项债券专项评估报告【编号为：兴财专审（2019）001号】
兴化市	指	江苏省兴化市
兴化市政府	指	江苏省兴化市人民政府
兴化市财政局	指	江苏省兴化市财政局
兴化市住房和城乡建设局	指	江苏省兴化市城乡和住房建设局
财政部	指	中华人民共和国财政部
《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》（财预〔2018〕28号）

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《管理办法》等法律法规和规范性文件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法律意见书。

2.本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以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；已严格履行法定职责，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，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3.本所律师同意将本法律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.为出具本法律意见书，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兴化市财政局签署的《专项法律服务合同》的要求，对应出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5.兴化市住房和城乡建设局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。兴化市住房和城乡建设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，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、兴化市住房和城乡建设局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7.本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律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，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8.本法律意见书仅供兴化市住房和城乡建设局本次准备工作之目的使用，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：

正文

一、预期偿债资金来源

在兴化市住房和城乡建设局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为本次债券发行对应棚户区改造项目的1宗地块的土地出让收入，在土地出让前，本次债券的偿债资金通过兴化市土地出让金政府净收益安排。

本次债券发行的融资平衡情况已经兴财会计师事务所审计通过。本次债券发行中，2019年兴化市棚户区改造专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.15，项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的兴化市住房和城乡建设局的棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金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，符合《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）项目实施单位的资质

兴化市住房和城乡建设局持有兴化市机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，社会统一信用代码：11321281014422212Y，法定代表人：朱春红，住所地：兴化市长安南路88号。其主要职责为负责规范住房和城乡建设管理秩序；负

责保障城镇低收入家庭住房；负责推进住房保障制度改革；负责规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场；负责规范工程建设市场秩序；负责工程建设质量安全监管；负责管理、监督和指导园林绿化、风景名胜区和市政公用事业；负责管理和指导村镇规划建设；负责推进科技进步、建筑节能、城镇减排；指导住房和城乡建设的执业教育培训与技能鉴定工作等。

据此，本所律师认为，兴化市住房和城乡建设局是兴化市人民政府所属的机关法人，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）本次债券的使用限制

1.依据兴化市住房和城乡建设局提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金 20000 万元由兴化市住房和城乡建设局专项用于棚户区改造项目。

2.依据兴化市住房和城乡建设局提供的相关资料和承诺，江苏省住房和城乡建设厅审核下达“同意将兴化市北樊安置房项目纳入 2019 年提前批次棚改专项的债确认函”，该项目位于将军庙路以南、东环路以东、五里路以北、张庄路以西，项目用地规模控制在 78.2 亩之内，建筑面积 11 万平方米（用于安置北樊整体征收项目，被拆迁居民 768 户，征收面积 10 万平方米）。项目总投资 70241.00 万元，其中：政府资本金投入 50241.00 万元，拟使用本期债券募

集资金 20000 万元（五年期）。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由兴化市住房和城乡建设局专项用于棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条规定。

三、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由兴财会计师事务所出具。

兴财会计师事务所现持有兴化市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 9132128174482159XC）、江苏省财政厅于 1999 年 12 月 30 日核发的《会计师事务所执业证书》，兴财会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由江苏兴华人律师事务所出具。

江苏兴华人律师事务所现持有江苏省司法厅于 2017 年 1 月 11 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31320000731168974K），江苏兴华人律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏兴华人律师事务所徐建庆律师、祝爱律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的兴化市住房和城乡建设局的棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡；兴化市住房和城乡建设局有资格实施棚户区改造；本次债券中应享分配额度内的资金由兴化市住房和城乡建设局专项用于棚户区改造项目。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

(本页无正文，为《江苏兴华人律师事务所关于兴化市住房和城乡建设局在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》)之签字盖章页)



负责人：徐建庆

经办律师：徐建庆

徐建庆

经办律师：祝爱

祝爱

二〇一九年二月十八日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000731168974K

江苏兴华人
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:

江苏省司法厅

发证日期:

2017 年 01 月 11 日

江苏兴华人律师事务所

证件类型 专职律师

执业证号 13212199310535801

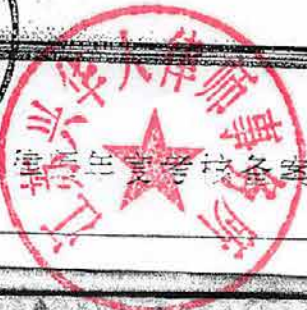
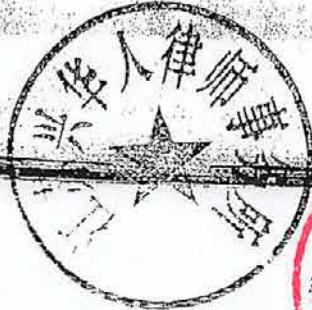
职业资格
法律职业资格证书(93) 司律证字第2349



持证人 徐建庆

性别 男

身份证号 321083196710010515



2017年度考核称职

2017年度考核称职
江苏省司法厅12
2018.6-2019.5

考核日期

考核地点

考核结果

执业机构 江苏兴华人律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13212190411335276

法律职业资格
或律师资格证号 94) 司律证字第2527

持证人 祝爱

性别 女

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009年12月10日

身份证号 321083196805070182



律师年度考核备案

考核年度	2009.6-2010.5 江苏省司法厅
考核结果	年度检查考核合格 2010.6-2011.5 江苏省司法厅
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2017.6-2018.5

律师年度考核备案

考核年度	2011.6-2012.5 江苏省司法厅
考核结果	律师执业年度考核称职 2012.6-2013.5 江苏省司法厅
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2013.6-2014.5

江苏相诚律师事务所

相诚[2019]意见第 001 号

2019 年第二批江苏省政府债券之宿迁市棚户区改造

财贸地块项目法律意见书

江苏相诚律师事务所

二〇一九年二月十四日

地址：宿迁市洪泽湖路 1588 号金鹏国际 C1004 室
电话：0527-88008805/88008809

2019年第二批江苏省政府债券之宿迁市棚户区改造财贸地块项目的法律意见书

相诚[2019]意见第001号

致：宿迁市财政局

江苏相诚律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，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。

本所接受宿迁市财政局的委托，作为财贸地块项目申请棚改债券聘请的法律顾问，就该项目在棚户区改造专项债券发行中的准备工作事宜，根据有关法律、法规和财政部《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	江苏相诚律师事务所关于宿迁市中心城市棚户区财贸地块改造项目专项债券之法律意见书
本所	指	江苏相诚律师事务所
本所律师	指	丁三华律师、范俊雅律师
棚改专项债发行项目库	指	地方政府为棚户区改造项目发行，以项目对应纳入政府性基金预算管理的土地使用权出让偿还的地方
本次准备工作	指	宿迁市财政局、宿迁市住房和城乡建设局为本次债券发行从事之前期准备工作
信德会计师事务所	指	宿迁信德联合会计师事务所
《专项评价报告》	指	信德会计师事务所出具的本次专项债券专项评价报告
宿迁市	指	江苏省宿迁市
宿迁市政府	指	江苏省宿迁市人民政府
宿迁市财政局	指	江苏省宿迁市财政局
宿迁市住建局	指	江苏省宿迁市住房和城乡建设局
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《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》财预〔2018〕28号

声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据有关法律法规和《管理办法》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法律意见书。

2、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以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；已严格履行法定职责，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，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、宿迁市财政局、宿迁市住房和城乡建设局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。宿迁市财政局、宿迁市住房和城乡建设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。

4、本所律师根据宿迁市财政局提供的相关政策性文件及资料，在保证所提供的文件真实性的情况下，作出本法律意见书。本所律师同意该法律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。

5、为出具本法律意见书，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宿迁市财政局签署的《法律顾问合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

6、对于出具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出具本法律意见书。

7、本所律师仅就于本次准备工作有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律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，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默许的保证。

8、本法律意见书仅供棚改债券申请本次工作之目的使用，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：

正文

一、上本期债券的基本情况

宿迁市中心城市财贸地块（双庄白堡危旧片区改造），涉及征收 226 户，改造面积 4.38 万平方米，整理产出土地面积 150 亩。按照地块周边土地平均出让价格测算土地出让收入，土地出让后回款约 30000 万元。项目总投资 21900 万元，拟使用棚改专项债 18000 万元，自筹资金 3900 万元。

二、预期偿债资金来源

本次债券的偿债资金来源为此次债券发行对应地块的土地出让收入。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经信德会计师事务所审计通过。在本次债券发行中，2019 年宿迁市棚改专项债券财贸地块项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的宿迁市财贸地块项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金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，符合《管理办法》第六条之规定。

三、募集资金使用

（一）宿迁市住房和城乡建设局的资质

1、宿迁市住房和城乡建设局现持有宿迁市机构编制委员会核发的《统一社会信用代码证书》。（统一社会信用代码：11321300014319506E），其主要职责为：贯彻执行国家和省有关住房

和城乡建设方面的方针政策和法律法规，研究拟订并组织实施全市城市建设、村镇建设、工程建设、住宅与房地产业、建筑业、勘察设计咨询业、市政公用事业的发展战略和中长期规划，并进行行业管理；参与全市城市化规划编制工作；负责城市化进程中有关城镇发展工作；会同有关部门编制城镇发展指标体系；负责住房和城乡建设领域法制建设和行政复议工作；参与编制城市建设工程项目年度计划；组织制定年度城市维修养护及资金使用计划，指导、检查和督促城市建设项目的实施；负责城市规划区房屋的产权产籍管理、拆迁管理和物业管理；负责全市建筑行业、建筑装饰装修行业以及建设市场的管理，指导和规范建设市场；负责建设工程施工许可、工程设施使用许可、工程竣工验收备案等管理工作。参与重点工程项目的协调管理；负责市区建设工程施工图设计技术审查，指导全市施工图审查工作；负责管理全市工程质量监督、工程安全监督、工程造价管理、工程建设监理，研究制定相关规定、措施并监督执行；负责全市各类房屋建筑及其附属设施和市政设施抗震设防的监督管理；组织协调建筑企业参与国际承包、建筑劳务合作，综合管理涉外建设项目安全保卫设施工作；负责城市道路、桥梁等基础设施和城市燃气、热力、园林绿化、风景名胜等市政公用事业的建设管理；会同管理部门负责全市环境综合整治有关工作；研究制定并组织实施全市建设事业科技发展规划、计划、和技术经济政策，指导重大科技项目攻关、科研成果转化、新技术开发、技术引进及新材料的推广和应用工作。负责新墙材和散装水泥推广，指导建筑节能工作；负责全市村镇建设与管理，指导村

镇综合开发工作；指导小城镇和村庄人居环境改善工作，加快小城镇建设和城市化进程；负责建筑施工、房地产、园林绿化、设备安装、装饰装修、勘察设计、工程检测、工程监理、工程建设咨询等单位资质审查；制定规范建筑市场主体及中介服务机构行为的规章制度，并监督实施；负责编制城市绿地系统规划，并组织实施；负责负责全市园林、名胜风景区和城镇绿化的行业管理，编制园林绿化年度计划并监督实施；负责全市风景园林资源的保护管理和开发利用；负责对县区、小城镇风景园林绿化的指导、检查和监督；研究制定全市建设系统教育事业发展规划，指导职工培训和继续教育；负责全市建设系列职称和执业资格管理工作。指导全市建设档案工作；承办市政府交办的其他事项。

据此，本所律师认为，宿迁市住房和城乡建设局是宿迁市人民政府所属的机关法人，具有管理棚户区改造项目主体的资格，符合《管理办法》第八条之规定。

（二）本次债券的使用限制

依据宿迁市财政局、宿迁市住房和城乡建设局提供的相关资料，本次债券资金 18000 万元，由宿迁市财政局专项用于财贸地块项目。

本次申请债券为宿迁市中心城市棚户区改造的财贸地块项目。棚改范围是：东至黄海路、西至东海路、南至青海湖路、北至清水河。项目拟改造 226 户、4.38 万平方米、总投资 2.19 亿元，可整理土地 150 亩。

本项目计划总投资 2.19 亿元。其中，发行棚改专项债券 1.8 亿

元，自筹资金 0.39 亿元。项目预期收益主要是土地使用权出让收入，预计约 3 亿元。项目满足收益全覆盖和融资自行平衡要求，略有盈余，符合债券申报要求。

据此，本所律师认为，本次债券资金由宿迁市财政局专项用于财贸地块项目，符合《管理办法》第八条之规定。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由信德会计师事务所出具。信德会计师事务所现持有宿迁市工商行政管理局于 2016 年 2 月 15 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91321300720698793Q）、江苏省财政厅于 1999 年 12 月 30 日核发的《会计师事务所执业证书》，信德会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由相诚律师事务所出具。相诚律师事务所现持有江苏省司法厅于 2008 年 3 月 21 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3132000067391304XX）。江苏相诚律师事务所为具有核发执业资格的律师事务所。

本法律意见书由相诚律师事务所丁三华律师、范俊雅律师作为签署律师，其持有江苏省司法厅核发律师执业证书，且均已经通过年度年检。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的宿迁市中心城市棚

户区改造的财贸地块项目可实现项目收益和融资自求平衡；宿迁市住房和城乡建设局为中心城市棚户区改造主管部门；本次债券资金由宿迁市财政局专项用于棚户区改造。

本法律意见书正本一式五份。



经办律师：丁三华 范俊雅

丁三华 范俊雅

二〇一九年二月十四日

江苏省律师执业许可证



统一社会信用代码:3132000057391304XX

江苏相诚
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：
发证日期：
江苏省司法厅
2016 年 12 月 12 日

执业机构

执业证类别

执业证号 132113201310675852

法律职业资格
或律师资格证号

持证人

性别

身份证号 321324117105183476

发证机关

发证日期 年 月 日





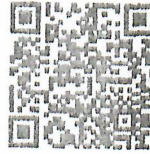
律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
备案日期	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案日期	

执业机构 江苏相诚律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13213201811030919

法律职业资格
或律师资格证号 A20123210012513

持证人 范俊雅

性别

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 321027198506290060

发证日期 2018年 03月 28日



律师年度考核备案
2017年度考核不评定等级
江苏省司法厅13
2018.6-2019.5

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏拓荒者律师事务所

(2019)苏拓荒者律意字第 001 号

2019 年第二批江苏省政府债券之宿迁市泗洪县棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡

法律意见书

江苏拓荒者律师事务所

二〇一九年二月

江苏拓荒者律师事务所

关于

“2019年第二批江苏省政府债券之宿迁市泗洪县棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡”之 法律意见书

(2019)苏拓荒者律意字第001号

致：泗洪县财政局

江苏拓荒者律师事务所（以下简称“本所”）接受泗洪县财政局的委托，就2019年第二批江苏省政府债券之泗洪县早陈阳关建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告进行法律分析，并出具法律意见书。

本所律师根据《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）、《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）等相关文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次项目相关事项出具本法律意见书。

声 明

对本次法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

一、本所律师依据现行有效的法律、法规、规范性文件之规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，进行了必要的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

二、为出具本法律意见书，本所律师审查了泗洪县财政局提供的本次项目的相关文件资料，包括但不限于泗洪县财政局提供的“泗洪县 2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告”等文件资料。

三、泗洪县财政局保证，其已经向本所经办律师披露和提供了为出具本法律意见书所必需的真实、准确、完整、有效的书面材料或者电子数据，无任何重大遗漏、虚假记载及误导性陈述，其所提供的复印件、扫描件与原件具有一致性。

四、本所律师仅就本次项目等事项发表法律意见，不对本次项目内容以及所涉事实和数据的真实性、准确性等问题发表意见。

五、本法律意见书仅供本次项目使用，不得用于其他任何目的。本所同意将本法律意见书作为本次项目公告材料，随其他须公告的文件一同公告，并依法对本所经办律师在其中发表的法律意见承担责任。

基于上述声明，本所律师根据有关法律、法规和文件的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对相关机构提供的有关文件和资料进行了核查和验证后，出具法律意见如下：

正文

一、项目基本情况

本次项目为“早陈阳光建设项目”，拟对位于泗洪县城的青阳小学东侧地块实施棚改：东至黄山路，南至东大街，西至青阳小学，北至睢河南堤，征收 850 户，拆迁房屋建筑面积 10 万平方米，可腾空土地面积 94667.14 平方米(142 亩)，腾空地块用于出让进行商业开发。本次项目采用“货币安置和产权调换相结合”的办法实施。

为了安置上述棚改居民，拟在嵩山北路东侧、建设北路西侧的早陈庄地块建设“早陈阳光小区”安置房，总建筑面积 57778 平方米，配套工程包括绿化、室内给排水、室内照明等。项目计划总投资 5.25 亿元，申请 2019 年江苏省棚户区改造专项债券资金 30000 万元。

二、项目实施机构

本次项目实施单位为泗洪县住房和城乡建设局，具体如下：

单位名称：泗洪县住房和城乡建设局

住所：宿迁市泗洪县长江路 1 号

法定代表人：徐建成

经费来源：财政核拨

举办单位：宿迁市泗洪县人民政府

宗旨和业务范围是：

(1) 贯彻执行国家、省、市有关住房和城乡建设工作的方针政策和法律法规，拟订住房和城乡建设的地方性政策和实施办法，组织编制相关规划和年度计划，拟订相关规定、标准并指导和监督实施。

(2) 拟订全县城市规划的政策、规章制度；负责城市总体规划、县域城镇体系规划及各类专业规划、详细规划的编制、审查、报批的管理工作；指导和监督各类规划的实施。

(3) 承担推进住房制度改革与发展和保障城镇低收入家庭住房的责任。负责城市低收入家庭住房政策调研、方案制定，指导监督全县保障性住房建设的组

织实施；会同有关部门做好省、市财政廉租住房保障资金安排并监督实施。

(4) 承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。指导全县住宅与房地产业、房屋拆迁和物业管理工作，提出全县房地产行业发展规划和产业规定；负责和指导全县房地产交易和权属登记、产权产籍管理工作。

(5) 承担指导城市建设责任。负责城镇园林绿化的规划、建设、管护以及指导、协调、监督管理工作；参与城区排水方案的设计、实施、监督管理和验收；负责城区道路设施和排水设施维护管理工作；指导城市燃气、污水和生活垃圾处理等市政公用设施的建设、安全和应急管理。

(6) 承担规范、指导村镇建设的责任。指导村镇建设和农村住房建设，指导小城镇和村庄人居环境的改善工作。

(7) 监督管理建筑市场，规范建筑市场各方主体行为。指导全县工程建设、建筑业和工程勘察设计行业的改革发展，监督建设工程定额和工程造价技术标准的执行，监督房屋和市政工程抗震设防标准的执行。

(8) 承担建筑工程质量安全监管的责任。负责指导和监督检查全县工程质量、安全生产工作；指导编制工程质量安全事故应急救援预案，组织或参与重大工程质量安全事故调查和处理。

(9) 承担推进建筑节能减排和行业科技发展的责任。组织建设工程科技项目研究开发，指导建设科技成果转化推广，推广应用新技术、新材料；负责散装水泥推广和商品混凝土的管理工作；制定地方工程建设标准、规范、规程并监督实施。

(10) 承办县政府交办的其他事项。

三、项目审批及合规情况

本次棚户区改造项目合规性文件及证明材料为：1. 2019年2月15日江苏省住房和城乡建设厅关于《省住房和城乡建设厅关于同意将泗洪县早陈阳光小区和青小东侧地块货币化征收项目纳入2019年提前批次棚改专项债的确认函》；2. 泗洪县人民政府《关于对青小东侧地块红线范围内房屋实施征收的决定》；3. 泗洪县人民政府《关于对青小东侧地块红线范围内房屋实施征收决定的公告》；4.

泗洪县发展和改革局《关于早陈阳光小区项目建议书的批复》；5. 泗洪县国土资源局《关于早陈阳光小区项目用地的预审意见》。

四、偿债资金来源及项目收益融资平衡

项目投资总预算 52500 万元。其中开发项目资本金 4500 万元，棚改省级补助 1884 万元，其他融资 16116 万元，申请本次发行专项债券筹集 30000 万元。依据宿迁求实会计师事务所有限公司出具的《2019 年第二批江苏省政府债券之泗洪县早陈阳光建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告之财务报告》认为：本次评价的 2019 年泗洪县棚户区改造项目相对应的项目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。

四、结论意见

本所律师经审查有关文件和信息，综合上述内容认为，根据有关法律法规和规范性文件等相关规定，发表本法律意见书出具之日的意见如下：

本次棚户区改造项目已经取得相关批复文件，项目的既有资金来源包括自行筹集、本次发行项目债券筹集；资金用于项目棚户区改造建设，主要建设内容为房屋征拆、居民安置补偿。

依据宿迁求实会计师事务所有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，项目预期收益可覆盖融资的本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合相关法律法规规章及规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式肆份，经本所盖章和经办律师签字后生效。

(以下无正文)

江苏拓荒者律师事务所 (公章)：

经办律师 (签字)：王 乐

邵飞飞

二零一九年二月十七日



执业机构 江苏拓荒者律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213199311753076

法律职业资格
或律师资格证号 (93)2640



发证机关 2009年11月23日
发证日期



持证人 王乐

性别 女

身份证号 321324196907150040

江苏拓荒者律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

13213201010418296

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

A20083213249769

发证机关



发证日期



邵飞飞

持证人

男

性别

320705198206051518

身份证号