



浙江晟耀律师事务所
ZHEJIANG SHENGYAO LAW FIRM

法律意见书

浙江晟耀律师事务所 关于丽水市棚户区改造专项债券发行工作之

法律意见书

(2019)浙晟律非诉字第 28 号

浙江晟耀律师事务所
二零一九年二月



浙江晟耀律师事务所 关于丽水市棚户区改造专项债券发行工作之 法律意见书

浙江晟耀律师事务所是经浙江省司法厅批准成立，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。

浙江晟耀律师事务所接受丽水市财政局委托，担任其关于本次浙江省丽水市棚户区改造专项债券项目的专项法律顾问。

浙江晟耀律师事务所就丽水市财政局在丽水市棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作事宜，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。



目录

释义与简称	
声明	
正文	
一、预期偿债资金来源.....	3
二、募集资金使用.....	3
（一）项目实施单位的主体资格.....	3
（二）本次债券的使用限制.....	5
三、中介机构及相关文件.....	7
（一）会计师事务所.....	7
（二）律师事务所.....	7
四、结论意见.....	7
签章页	



释义与简称

本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	《浙江晟耀律师事务所关于丽水市棚户区改造专项债券发行工作之法律意见书》（2019）浙晟律非诉字第 28 号
本所	指	浙江晟耀律师事务所
本所律师	指	涂勇妙律师、夏金松律师
棚户区改造专项债券	指	地方政府为棚户区改造发行专项债券，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的地方政府专项债券
本次债券	指	2019 年浙江省人民政府丽水市棚户区改造专项债券
本次准备工作	指	丽水市财政局为本次债券发行所从事之前期准备工作
万邦会所	指	丽水万邦天义会计师事务所有限公司
《总体评价》	指	丽水万邦会计师事务所有限公司出具的《2019 年浙江省丽水市棚改项目收益与融资自求平衡方案总体评价》
丽水市范围内 3 市县	指	丽水市范围内的丽水市本级、松阳县和遂昌县
丽水市及各县政府	指	丽水市人民政府、松阳县人民政府、遂昌县人民政府
浙江省政府	指	浙江省人民政府
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（试行）》（财预〔2018〕28 号）



声明

为本法律意见书的出具，本所律师作如下声明：

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、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，本所律师根据我国现行的法律、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。

5、丽水市范围内3市县项目实施单位均保证：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；保证前述文件真实、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，本所律师依赖于向有关政府部门、司法机关、丽水市财政局或其他有关单位核实及提供材料所反映的情况出具本法律意见书。

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

依据《总体评价》，经专项审核，万邦会所认为，在相关棚改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4个棚改项目，丽水市本级棚改项目预期产权置换收益能够合理保障偿还融资本金和利息，松阳县和遂昌县棚改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。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的浙江省丽水市范围内4个棚户区改造项目均具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入及专项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) 项目实施单位的主体资格

浙江省丽水市范围内4个棚户区改造项目的实施单位分别是丽水市城市住房建设有限责任公司（下称“丽水住房建设公司”）、松阳县兴民新农村建设发展有限公司（下称“松阳兴民公司”）及遂昌县城投发展有限公司（下称“遂昌城投公司”），项目实施单位的主体资格分别如下：

1、丽水市本级棚户区改造项目

城南公寓和东升公寓的项目实施单位为丽水住房建设公司，丽水住房建设公司基本情况如下：

公司名称：丽水市住房建设有限责任公司

营业执照核发时间及核发单位：2018年4月15日，丽水市市场监督管理局向丽水住房建设公司核发《营业执照》

统一社会信用代码：91331100MA2A1L78QXH

住所地：浙江丽水市莲都区中山北街126号报业大楼14楼

法定代表人：刘斌

注册资本：50000.00万元

经营期限：自2018年4月15日至长期

经营范围：棚户区改造、城市住房开发建设、国有资产经营管理。



(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

2、松阳县棚户区改造项目

松阳县棚户区改造一期（城中村）项目的项目实施单位为松阳兴民公司。松阳兴民公司的基本情况如下：

公司名称：松阳县兴民新农村建设发展有限公司

营业执照核发时间及核发单位：2017年9月11日，松阳县市场监督管理局向松阳兴民公司核发《营业执照》

统一社会信用代码：9133112457172087XU

住所地：浙江省丽水市松阳县西屏街道长虹中路146号

法定代表人：丁家寿

注册资本：5000.00万元

经营期限：自2011年3月28日至长期

经营范围：新农村综合投资开发建设，中心镇和 urban 社区低保房投资开发建设，城建基础设施建设，土地整理开发。

3、遂昌县棚户区改造项目

遂昌县三溪口（A+B+C+D+E+F 区块）改造项目的项目实施单位为遂昌城投公司。遂昌城投公司的基本情况如下：

公司名称：遂昌县城市投资发展有限公司

营业执照核发时间及核发单位：2018年6月20日，遂昌县市场监督管理局向遂昌城投公司核发《营业执照》

统一社会信用代码：91331123MA2A0REA44

住所地：浙江省丽水市遂昌县妙高街道西街107号

法定代表人：胡红兰

注册资本：30000.00万元

经营期限：自2017年9月28日至长期

经营范围：城市公共基础设施投资、建设与管理；各类政府（社会）性投资项目代建（管理）；旧城改造、城市土地开发经营（凡涉及许可证经营的凭许可经营）；房地产开发与销售；国有资产经营管理、物业服务与咨询；工程勘察设计、建设工程招标代理、工程造价咨询服务；以投资、控股、参股、转让等形式从事资本经营业务。（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)。

本所律师认为：丽水住房建设公司、松阳兴民公司和遂昌城投公司系在我国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

(二) 本次债券的使用限制

依据浙江省丽水市范围内 3 市县各土地储备中心提供的相关资料，本次丽水市棚户区改造专项债券合计 6 亿元。其中：丽水市本级 2 亿元、松阳县 2 亿元和遂昌县 2 亿元。项目情况分别如下：

1、丽水市本级项目情况

(1) 城南公寓

项目名称	城南公寓
坐落位置	浙江省丽水市莲都区万象街道绕城南线以北，大溪南路以南
项目内容	安置用地面积 107.79 亩，总建筑面积 176480 平方米，安置套数约 1082 套
土地规划性质	住宅用地
开始时间	2018 年
项目总需求	83998 万元
本次债券发行金额	17000 万元
现状	正在施工建设中

(2) 东升公寓

项目名称	东升公寓
坐落位置	浙江省丽水市莲都区紫金街道前村路以南，好溪东路以东
项目内容	安置用地面积 16.97 亩，总建筑面积约 27177 平方米，安置套数约 188 套
土地规划性质	住宅用地
开始时间	2017 年
项目总投资	11827 万元
本次债券发行金额	3000 万元
现状	正在施工建设中

2、松阳县项目情况



松阳县棚户区改造一期（城中村）项目

项目名称	松阳县棚户区改造一期（城中村）项目
坐落位置	浙江省丽水市松阳县水南街道瓦窑头村和水南村、水南街道青龙村、西屏街道青田码道、西屏街道长虹中路、西屏金丝笼区块
项目内容	1、拆迁 1159 户，拆迁建筑面积 153728 平方米，土地征收总面积 451 亩，可出让用地面积 193.4 亩；2、安置区块的建设规划总用地面积约 109 亩，建筑占地面积约 16077.22m ² ，地上总建筑面积约 144574m ² ，地下总建筑面积 57900m ²
土地规划性质	住宅用地
开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年-2025 年
项目总投资	139700 万元
本次债券发行金额	20000 万元
已发行债券金额	2018 年，发行专项债券 10000 万元
现状	拆迁房屋已腾空

3、遂昌县项目情况

遂昌县三溪口（A+B+C+D+E+F 区块）改造项目

项目名称	遂昌县三溪口（A+B+C+D+E+F 区块）改造项目
坐落位置	浙江省丽水市遂昌县妙高街道
项目内容	征收 1031 户，拆迁面积 149467 平方米，土地征收总面积 224 亩，可出让用地面积 209 亩
土地规划性质	商住、商服用地
开始时间	2018 年
计划出让时间	2018 年-2025 年
项目总需求	207602 万元
本次债券发行金额	20000 万元
已融资金额	2018 年，浙江省丽水市遂昌县三溪口（E 区块）棚户区改造项目发行专项债券 1 亿元，遂昌县三溪口（A+B+C+D+E+F 区块）改造项目发行专项债券 2 亿元，其他前期融资 9 亿元
现状	征迁工作已完成并出让 E 区块



以上 4 个棚户区均已列入 2018 年浙江省棚户区改造计划，土地规划功能符合丽水市本级及各县土地利用总体规划及城乡规划。

综上，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由浙江省丽水市范围内 3 市县各政府专项用于棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条之规定。

三、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

丽水万邦天义会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所，本次准备工作中的《总体评价》由万邦会所出具。

万邦会所现持有丽水市莲都区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913311026995197452）及浙江省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：33000421）。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江晟耀律师事务所出具。

本所系浙江省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有浙江省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3133000047226168XH），本所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由本所涂勇妙律师、夏金松律师作为签署律师，均持有浙江省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过 2018 年度年检。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、本次债券所列入的浙江省丽水市范围内丽水市本级、松阳县和遂昌县的 4 个棚户区改造项目，均可实现项目收益和融资自求平衡。

2、丽水住房建设公司、松阳兴民公司和遂昌城投公司具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

3、本次债券中应享分配额度内的资金专项用于浙江省丽水市范围内丽水市本级、松阳县和遂昌县的 4 个棚户区改造项目。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）



浙江晟耀律师事务所
ZHEJIANG SHENGYAO LAW FIRM

法律意见书

(本页无正文,为《浙江晟耀律师事务所关于丽水市棚户区改造
专项债券发行工作之法律意见书》之签字盖章页)



律所负责人: 张笑俏
张笑俏

承办律师: 涂勇妙
涂勇妙

承办律师: 夏金松
夏金松

日期: 2019年2月21日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 3133000047226168XH

浙江晟耀 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： 浙江省司法厅
发证日期： 2017 年 2 月 27 日



执业机构 浙江晟耀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13311200311195459

法律职业资格
或律师资格证号

11200179050938

发证机关

浙江省司法厅

发证日期

2018 (年) 7 月 17 日



持证人 涂勇妙

性 别 女

身份证号 332501197905160425

执业机构 浙江晟耀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13311200110953642

法律职业资格
或律师资格证号

11200177040490

发证机关

浙江省司法厅

发证日期

2015 (年) 04 月 21 日



持证人 夏金松

性 别 男

身份证号 330321770409091