

[2019] 法校意见字第 001 号

浙江法校律师事务所

关于

2019 年浙江省台州市棚户区改造项目
专项债券发行工作

法律意见书

浙江法校律师事务所

二〇一九年二月



关于
2019 年浙江省台州市棚户区改造项目
专项债券发行工作
法律意见书

致：台州市财政局

浙江法校律师事务所（下称本所）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。

本所接受台州市财政局的委托，就 2019 年浙江省台州市棚户区改造项目专项债券发行工作事宜，根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）等法律、法规、规章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.....	3
一、预期偿债资金来源.....	3
二、募集资金使用.....	3
(一) 本项目.....	3
(二) 募投项目情况.....	4
(三) 资金使用安排.....	7
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.....	8
四、结论性意见.....	8
签章页.....	9



释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	《浙江法校律师事务所 2019 年浙江省台州市棚户区改造项目专项债券发行工作法律意见书》（[2019]法校意见字第 001 号）
本所	指	浙江法校律师事务所
本所律师	指	童丽玲律师、顾濛律师
本次债券	指	2019 年浙江省台州市棚户区改造项目专项债券
本项目	指	2019 年浙江省台州市棚户区改造项目
中天会计师事务所	指	台州中天会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	《2019 年浙江省台州市棚户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》（中天咨询[2019]015 号）
《管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造项目专项债券管理办法》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，本所律师根据中国现行的法律、法规、规章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. 台州市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。台州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、台州市财政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债券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. 本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

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《专项评价报告》，经专项审核，中天会计师事务所认为，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目平衡地块土地出让收入及其他专项收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，未发现本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的本项目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》第六条的规定。

二、募集资金使用

（一）本项目

根据台州市市财政局提供的材料，本项目包含内容如下：

- 1、南野份村城中村改造项目（立项名称为：台州南野份村棚户区改造项目）
- 2、沙田、吴叶村城中村改造项目
- 3、葭沚水城桥东安置区块棚户区改造项目
- 4、飞龙湖 6 号小区项目
- 5、海门街道东部三村公寓化安置项目
- 6、飞龙湖 7 号小区项目
- 7、黄岩区东路安置房工程项目
- 8、湖东区块棚户区改造一期项目（立项名称为：临海市湖东区块（大路王、枫西、枫川）棚户区（城中村）改造一期工程）
- 9、温岭市太平区块城中村改造（坊下街）项目
- 10、温岭市莞涓陈、方家洋城中村改造项目



(二) 募投项目情况

依据台州市财政局提供的相关资料，本次债券的募集资金投向本项目，本项目的的基本情况如下：

1、台州市本级（含区）棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资 (亿元)	计划发行专项 债券规模 (亿元)	计划发行本期 专项债券规模 (亿元)	项目实施方
南野份村城中村改造项目(立项名称为:台州南野份村棚户区改造项目)	项目位于台州市椒江区下陈街道，本区块拆迁土地面积 1308.21 亩，拆迁房屋总建筑面积 158700 平方米，共 598 户，均为住宅。土地收储面积 474.70 亩，安置用地面积 94.95 亩。本区块安置房建筑面积 127100 平方米，新建安置房共 976 套，拆迁安置人口 2195 人。可用于资金平衡用地 474.70 亩。	19.11	14.30	2.50	浙江省台州经济开发区管理委员会
沙田、吴叶村城中村改造项目	项目位于台州市椒江区海门街道，本区块拆迁土地面积 2390.42 亩，拆迁房屋 120933 平方米，共 695 户，均为住宅。土地收储面积 207.60 亩，需回购安置房共 790 套，拆迁安置人口 4357 人，安置房建筑面积 102700 平方米。可用于资金平衡用地 207.60 亩。	11.83	8.96	5.50	浙江省台州经济开发区管理委员会
葭沚水城桥东安置区块棚户区改造项目	项目位于椒江区葭沚街道，总用地面积为 123.07 亩，其中规划建设用地 114.70 亩。拆迁土地面积 6.49 亩，土地征收面积 116.58 亩。安置小区共计 12 幢住宅楼，总建筑面积 258815 平方米。其中地上建筑面积 191160 平方米，架空层面积 5074 平方米，地下建筑面积 62581 平方米。	19.42	11.80	2.00	台州市椒江城建置业有限公司



飞龙湖 6 号小区项目	项目位于桐屿街道高桥章村。项目总用地面积 126.88 亩，拆迁土地面积 36.56 亩，拆迁房屋建筑面积 53627 平方米，土地收储面积 45 亩。总建筑面积 274367 平方米，地上总建筑面积 210414 平方米，其中住宅面积 185329 平方米，商业建筑面积 22101 平方米。总户数 1627 户，地下机动车位 1599 个。其中棚改项目 483 户，建筑面积 57960 平方米，地下机动车位 483 个。可用于资金平衡用地 45 亩。	3.73	2.60	2.00	浙江路桥飞龙投资开发有限公司
海门街道东部三村公寓化安置项目	海门街道东部三村公寓化安置项目指东丰村、东辉村和王家村三个村庄棚户区改造，涉及农户 1480 户，拆迁房屋建筑面积 244200 平方米。安置方案采用产权调换的方式，产权调换房屋通过定向回购方式获得，需回购安置房 1480 套，建筑面积 175700 平方米。	9.74	7.00	2.00	台州市椒江城建置业有限公司
飞龙湖 7 号小区项目	本项目位于桐屿街道下庄卢村、东明村，项目总用地面积 107.19 亩。拆迁土地面积 85.45 亩，拆迁房屋建筑面积 125329 平方米，土地收储面积 120 亩。总建筑面积 236057 平方米，地上总建筑面积 177631 平方米，其中住宅面积 138630 平方米，商业建筑面积 34910 平方米，幼儿园面积 1865 平方米。总户数 1204 户，地下机动车位 1252 个。棚改户数为 1204 户。可用于资金平衡用地 120 亩。	10.99	6.70	2.00	浙江路桥飞龙投资开发有限公司
黄岩区东路安置房工程项目	本项目位于台州市黄岩区西城街道，本区块拆迁土地面积 280.60 亩，拆迁房屋建筑面积 79200 平方米，共 424 户，均为住宅。土地收储面积	6.00	4.45	1.00	台州市黄岩南区新农村建设有限公司



	97.30 亩。需回购安置房 1113 套，安置人口 1490 人，安置房建筑面积 133000 平方米。项目可用于资金平衡用地 97.30 亩。				
合计		80.82	55.81	17.00	-

2、临海市棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资(亿元)	计划发行专项债券规模(亿元)	计划发行本期专项债券规模(亿元)	项目实施方
湖东区块棚户区改造一期项目(立项名称为:临海市湖东区块(大路王、枫西、枫川)棚户区(城中村)改造一期工程)	本区块新建安置房共 1753 套, 拆迁户数 421 户, 本区块涉及拆迁房屋建筑面积 155000 平方米, 拆迁土地面积 610 亩, 土地收储面积 468.15 亩, 可用于资金平衡用地 468.15 亩。	37.11	29.00	14.00	临海市城市建设发展与投资集团有限公司
合计		37.11	29.00	14.00	-

3、温岭市棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资(亿元)	计划发行专项债券规模(亿元)	计划发行本期专项债券规模(亿元)	项目实施方
温岭市太平区块城中村改造(坊下街)项目	项目位于温岭市太平街道区块坊下街, 本项目涉及拆迁土地面积约 87 亩, 拆迁房屋建筑面积 85210 平方米, 其中个人房屋面积 59963 平方米, 单位房产面积 25247 平方米。土地收储面积 166.04 亩。本次产权调换总需安置面积达到 116094 平方米, 拆迁货币化安置面积为 17272 平方米, 可	16.48	7.00	4.00	温岭市旧城改造开发建设有限公司



	用于资金平衡用地 166.04 亩。				
温岭市莞渭陈、方家洋城中村改造项目	项目位于温岭市城西大道以东、横峰大道两侧的莞渭陈、方家洋、马鞍桥村地块内，本项目涉及拆迁土地面积 385 亩，拆迁房屋建筑面积 295659 平方米，共 989 户。土地收储面积 385 亩。安置总建筑面积 464529 平方米，其中地上总建筑面积 344529 平方米（商品房建筑面积为 328229 平方米，商业配套建筑面积为 16300 平方米），地下总建筑面积 120000 平方米。可用于资金平衡用地 385 亩。	25.62	19.20	4.00	温岭市全域改造实验区建设有限公司
合计		42.10	26.20	8.00	-

（三）资金使用安排

依据台州市财政局提供的相关资料，本次债券资金专项用于本项目的建设。

据此，本所律师认为，依据台州市财政局提供的相关资料，本次债券资金专项用于本项目建设，符合《管理办法》第八条的规定。

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》由中天会计师事务所出具。

中天会计师事务所现持有台州市市场监督管理局于 2015 年 12 月 16 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91331000751182853B）、浙江省财政厅于 1999 年 8 月 4 日核发的《会计师事务所执业证书》，中天会计师事务所为具有合法执业资格的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江法校律师事务所出具。



浙江法校律师事务所现持有浙江省司法厅于 2017 年 3 月 1 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31330000793372399H），浙江法校律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由浙江法校律师事务所童丽玲律师、顾濛律师作为签署律师，均持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为，本次债券的本项目收益和融资可以达到自求平衡，本次债券资金专项用于本项目的建设，符合《管理办法》的规定。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）



浙江法校律师事务所

ZHE JIANG FA XIAO LAW FIRM 电话: 86-0571-87700777

地址: 浙江杭州市德胜路 195 号海外海德胜大厦 17 楼

邮政编码: 310000

传真: 86-0571-87022727

签章页

(本页无正文, 为《浙江法校律师事务所 2019 年浙江省台州市棚户区改造项目
专项债券发行工作法律意见书》之签字盖章页)



负责人(何乃忠):

经办律师(童丽玲):

经办律师(顾濛):

二〇一九年二月十五日