

浙江广诚律师事务所
关于
2019年浙江省湖州市棚户区改造专项债券
法律意见书

(2019)浙广律意见字第0010号



Floor8-10FengHuangBuildingNo.315BinheRoad,HuzhouZhejiang

P.R.China313000

浙江省湖州市滨河路 315 号凤凰大厦 8-10 楼邮政编码: 313000

电话: 0572-2089829 传真: 0572-2037708

浙江广诚律师事务所

关于

2019年浙江省湖州市棚户区改造专项债券

法律意见书

(2019)浙广律意见书第 0010 号

浙江广诚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。

浙江广诚律师事务所(下称本所)接受湖州市财政局、吴兴区财政局、德清县财政局的委托,担任其关于本次棚户区改造专项债券的特聘专项法律顾问,就本次湖州市(湖州市中心城区棚户区改造项目、高新区农房改造(城中村)项目一期、通航智造小镇拆迁项目)在棚户区改造专项债券项目事宜,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	3
正文	4
一、本期债券的募集资金用途	4
(一) 项目概述	4
(二) 项目实施单位	6
(三) 项目批复文件	9
二、本期债券的发行文件	10
(一) 《募投项目情况》	11
(二) 法律顾问及法律意见书	12
(三) 审计机构及总体评价报告	12
三、本期债券的风险因素	13
(一) 利率风险	13
(二) 流动性风险	13
(三) 偿付风险	14
四、偿债保障措施	14
五、投资者保护机制	14
六、结论意见	15

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	《浙江广诚律师事务所关于 2019 年浙江省湖州市棚户区改造专项债券法律意见书》 (2019)浙广律意见书第 0010 号)
本所	指	浙江广诚律师事务所
本所律师	指	朱建忠律师、方赛飞律师
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。
本期债券	指	2019 年浙江省湖州市棚户区改造专项债券
正诚会计师事务所	指	湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	正诚会计师事务所出具的《2019 年湖州市（市本级、吴兴区、德清县）棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》 (正诚专审字 [2019] 025 号)
湖州市住建局	指	湖州市住房和城乡建设局
吴兴区住建局	指	吴兴区住房和城乡建设局
德清县住建局	指	德清县住房和城乡建设局
市北公司	指	湖州市北建设投资有限公司

申太公司	指	湖州申太建设发展有限公司
通航公司	指	浙江德清通航机场有限公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
《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. 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。

4. 湖州市住建局、吴兴区住建局、德清县住建局、湖州市财政局、吴兴区财政局、德清县财政局、市北公司、申太公司、通航公司等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。湖州市住建局、吴兴区住建局、德清县住建局、湖州市财政局、吴兴区财政局、德清县财政局、市北公司、申太公司、通航公司等保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

5. 对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师仅就依赖有关政府部门、其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与本期债券有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、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。

6. 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。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下。

正文

一、本期债券的募集资金用途

根据提供的《募投项目情况》，本期债券募集资金将全部用于湖州市中心城区棚户区改造项目、高新区农房改造（城中村）项目一期、通航智造小镇拆迁项目。

（一）项目概述

1、湖州市中心城区棚户区改造项目

（1）项目地址

位于浙江省湖州市中心城区市北片区和道场片区。市北片区东区块东至龙安路，南至三环北路，西至白鱼潭路，北至瑶台路；市北片区西区块东至白莲花路，南至三环北路，西至紫云路，北至瑶台路；道场片区主要为唐南村，东至三环东路，南至二环南路，西至黄泥港，北至頔塘。

（2）项目涉及拆迁情况

本项目拆迁范围腾空土地总面积约 5355 亩，可出让土地面积约 969 亩。涉及被拆迁人口计 5110 人，拆迁户数将近 1350 户，拆迁住宅总建筑面积约为 61800 平方米。

（3）项目资金概况

本项目总投资规模为 46.35 亿元，自有资金 9.35 亿元，项目资本金比例为 20.17%，拟于本次申请发行棚户区改造专项债券 15 亿元。

2、高新区农房改造（城中村）项目一期

(1) 项目地址

位于浙江省湖州市吴兴区高新区中东村片区¹。本项目四至范围：南至湖织大道，北至滨湖大道，东至幻溇集镇，西至树庄路。

(2) 项目涉及拆迁情况

本项目涉及被拆迁农户 217 户，拆迁人口 1040 人，拆迁建筑住宅面积为 75950 平方米，安置数共计 650 套。

(3) 项目资金概况

本项目总投资规模为 5.98 亿元，项目资本金比例为 21.40%，其中自有资金 1.28 亿元，本次拟申请棚户区改造专项债券 2 亿元。

3、通航智造小镇拆迁项目

(1) 项目地址

位于浙江省湖州市德清县雷甸镇杨墩村、东新村、下高桥村。本项目四至范围：东至黄婆漾，南至临杭大道，西至 S212 规划道路，北至启航大道。

(2) 项目涉及拆迁情况

本项目该项目拆迁住宅总建筑面积约 293000 平方米，被拆迁人口共计 3627 人，拆迁户数 742 户，安置套数共计 1700 套。

(3) 项目资金概况

本项目总投资规模为 19.01 亿元，项目资本金比例为 63.18%，其中自有资金 12.01 亿元，本次拟申请棚户区改造专项债券 3 亿元。

¹ 浙江省住房和城乡建设厅《关于湖州市 2018 年度棚改开工计划调整的复函》（函保字[2018]953 号），项目地址为高新区中东村，后经湖州市住房保障办公室和湖州市吴兴区住房和城乡建设局出具《情况说明》确认，本项目地址为高新区中东村片区，并进一步明确了四至范围。

（二）项目实施单位

1、湖州市中心城区棚户区改造项目

根据财政部、住房和城乡建设部联合发布的《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），湖州市中心城区棚户区改造项目的项目主管单位（前期立项）为湖州市住房和城乡建设局。根据浙江省住房和城乡建设厅发布的《浙江省2018年度棚户区改造计划开工项目清单（第二批）》、湖州市住房和城乡建设局《关于加快推进2018年度全市棚改项目的通知》，实施主体为湖州市北建设投资有限公司。

根据湖州市工商行政管理局于2018年7月25日核发的营业执照，湖州市北建设投资有限公司基本情况如下：

名称	湖州市北建设投资有限公司
统一社会信用代码	91330500307374429T
类型	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)
住所	湖州市人民路368号六楼
法定代表人	周红卫
注册资本	65000万元人民币
经营期限	2014年5月30日至长期
经营范围	市北分区三环北路以北地块约4.5平方公里区域进行基础设施配套和土地封闭运作开发，房地产开发，自有房屋出售、出租，拆迁服务，物业管

	理，投资管理（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、高新区农房改造（城中村）项目一期

根据财政部、住房和城乡建设部联合发布的《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），高新区农房改造（城中村）项目一期的项目主管单位（前期立项）为吴兴区住房和城乡建设局。根据浙江省住房和城乡建设厅《关于湖州市2018年度棚改开工计划调整的复函》（函保字〔2018〕953号），以及湖州市住房和城乡建设局《关于加快推进2018年度全市棚改项目的通知》，实施主体为湖州申太建设发展有限公司。

根据吴兴区市场监督管理局于2019年1月29日核发的营业执照，湖州申太建设发展有限公司基本情况如下：

名称	湖州申太建设发展有限公司
统一社会信用代码	913305000542443770
类型	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)
住所	湖州南太湖高新技术产业园区工业路16号
法定代表人	费新华
注册资本	20000万元人民币
经营期限	2012年9月25日至长期
经营范围	城乡基础设施开发建设、维护管理，新农村建设，土地开发利用，房地产开发、经营，物业管

	理，建材批发、零售，从事软件及通信相关领域产品的研发、销售、服务，承接通信工程、计算机网络工程，服务器托管，服务器出租（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）。
--	--

3、通航智造小镇拆迁项目

根据财政部、住房和城乡建设部联合发布的《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），通航智造小镇拆迁项目的项目主管单位（前期立项）为德清县住房和城乡建设局。根据浙江省住房和城乡建设厅2017年12月29日发布在浙江省房地产信息网上的《浙江省2018年度棚户区改造计划开工项目清单（第三批）》，以及湖州市住房和城乡建设局《关于加快推进2018年度全市棚改项目的通知》，实施主体为浙江德清通航机场有限公司。

根据德清县工商行政管理局于2018年6月21日核发的营业执照，浙江德清通航机场有限公司基本情况如下：

名称	浙江德清通航机场有限公司
统一社会信用代码	91330521056851138Y
类型	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)
住所	德清县雷甸镇新大街8号
法定代表人	沈华峰
注册资本	51000万人民币

经营期限	2012年10月30日至2042年10月29日
经营范围	机场建设、机场管理，房地产开发，辖区内水利基础设施的开发、建设，建设和经营临杭工业区内的基础设施、公用设施及工业、商贸用房，土地开发和综合利用，建筑材料经销（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：市北公司、申太公司、通航公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造的主体资格。

（三）项目批复文件

1、湖州市中心城区棚户区改造项目

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，湖州市中心城区棚户区改造项目已取得批复文件如下：

（1）2017年12月1日，浙江省住房和城乡建设厅在浙江省住房信息网上公布了《浙江省2018年度棚户区改造计划开工项目清单（第二批）》。

该文件确认湖州市中心城区棚户区改造项目列入全省2018年度棚户区改造计划开工项目清单；确认本工程由市北片区和道场片区组成，其中市北片区东区块东至大钱港，南至三环北路，西至白鱼潭路，北至瑶台路；西区块东至白莲花路，南至三环北路，西至长兜港，北至瑶台路。道场片区东至三环东路，南至二环南路，西至黄泥港，北至頔塘；

确认项目名称、项目类别、实施主体、计划开工时间、计划开工数量等。

(2) 2018年2月25日,湖州市住房和城乡建设局发文《关于加快推进2018年度全市棚改项目的通知》。

该文件确认本项目已经列入浙江省2018年度棚户区改造计划,且由湖州市北建设投资有限公司具体负责实施。

2、高新区农房改造(城中村)项目一期

经本所律师核查,截至本法律意见书出具之日,高新区农房改造(城中村)项目一期已取得批复文件如下:

(1) 2018年6月20日,湖州市吴兴区发展改革和经济委员会出具《关于高新区农房改造(城中村)项目一期(新增)工程项目可行性研究报告的批复》(吴发改经投资高[2018]19号)。

该文件确认本项目建设的必要性、建设地点、主要建设内容及规模、项目实施单位、项目计划总投资和资金来源、项目建设周期等。

(2) 2018年6月29日,浙江省住房和城乡建设厅出具《关于湖州市2018年度棚改开工计划调整的复函》(函保字[2018]953号)。

该文件确认高新区农房改造(城中村)项目一期新增列入全省2018年棚户区改造计划开工项目清单;确认项目名称、项目类别、实施主体、计划开工时间、计划开工数量等。

(3) 2018年10月8日,湖州市规划局吴兴区分局湖吴规函字(2018)26号文件。

该文件针对本项目出具规划意见,认为本项目改造内容应符合城乡规划相关要求,建筑色彩、建筑风貌和风格与周边环境相协调。

(4) 2018年10月15日,湖州市吴兴区环境保护局出具《关于高新区农房改造(城中村)项目一期(新增)工程项目的意见》(吴环管函[2018]9号)。

该文件对本项目予以豁免备案。

3、通航智造小镇拆迁项目

经本所律师核查,截至本法律意见书出具之日,通航智造小镇拆迁项目已取得批复文件如下:

(1) 2017年12月29日,浙江省住房和城乡建设厅在浙江房地产信息网上发布《浙江省2018年度棚户区改造计划开工项目清单(第三批)》。

该文件确认通航智造小镇拆迁项目列入全省2018年棚户区改造计划开工项目清单;确认项目名称、项目类别、实施主体、计划开工时间、计划开工数量等。

(2) 2018年7月14日,德清县住房和城乡建设局出具《关于通航智造小镇拆迁项目列入2018年度实施的批复》。

该文件确认本项目的四至范围,确定该项目符合德清县国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划,确认浙江德清通航机场有限公司作为本项目的实施主体。

二、本期债券的发行文件

(一) 《募投项目情况》

经本所律师核查,为湖州市中心城区棚户区改造项目、高新区农房

改造（城中村）项目一期、通航智造小镇拆迁项目所编制的《募投项目情况》详细披露了以下内容：湖州市中心城区棚户区改造项目、高新区农房改造（城中村）项目一期、通航智造小镇拆迁项目的项目名称、项目基本情况、募投项目情况、投资资金来源、融资还本付息情况表、收益测算表、项目收益与融资平衡情况等。

（二）法律顾问及法律意见书

本所为本期债券提供专项法律服务并出具法律意见书。本所系经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于 2017 年 2 月 25 日核发的统一社会信用代码为 3133000047117391XQ 的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为：浙江广诚律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备出具法律意见书的资质。

（三）审计机构及总体评价报告

湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）作为本期债券的审计机构。

1. 审计机构

正诚会计师事务所现持有湖州市市场监督管理局湖州经济技术开发区分局于 2018 年 5 月 4 日核发的统一社会信用代码为 91330502762540222J 的《营业执照》、浙江省财政厅于 2018 年 5 月 30 日核发的执业证书编号为 33000234 的《会计师事务所执业证书》。

2. 总体评价报告

2019 年 2 月 18 日，正诚会计师事务所出具《2019 年湖州市（市本

级、吴兴区、德清县)棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》(正诚专审字[2019]025号),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,本次评价的湖州市中心城区棚户区改造项目、高新区农房改造(城中村)项目一期、通航智造小镇拆迁项目,预期土地出让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的平衡。

本所律师认为:正诚会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所,具备出具总体评价报告的资质。

综上,本所律师认为:为本期债券提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

三、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

本期债券发行后可能在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。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,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土地出让收益，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、偿债保障措施

根据《项目募投情况》和相关规章，本期债券的偿债保障措施为：

本期债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。湖州市中心城区棚户区改造项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息要求。

五、投资者保护机制

根据《募投项目情况》，本期债券的投资保护机制包括：

（一）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。

（二）建立完善的债券资金使用管理机制。

本所律师认为：本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

六、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）募投项目包括湖州市中心城区棚户区改造项目、高新区农房改造（城中村）项目一期、通航智造小镇拆迁项目，根据浙江省住房和城乡建设厅公布的《浙江省 2018 年度棚户区改造计划开工项目清单（第二批）》、《关于湖州市 2018 年度棚改开工计划调整的复函》（函保字[2018]953 号）、《浙江省 2018 年度棚户区改造计划开工项目清单（第三批）》，前述项目已经纳入国家棚户区改造计划。

（二）经浙江省住房和城乡建设厅确认，湖州市北建设投资有限公司为湖州市中心城区棚户区改造项目的实施主体，湖州申太建设发展有限公司为高新区农房改造（城中村）项目一期的实施主体，浙江德清通航机场有限公司为通航智造小镇拆迁项目的实施主体。经审核，市北公司、申太公司、通航公司具备本债券对应棚户区改造项目的实施能力。

（三）为本期债券提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的从业资质。

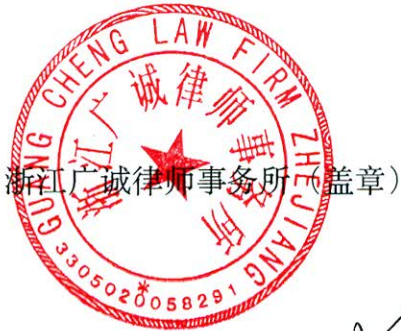
（四）本期债券的偿债保障措施满足项目收益与融资自求平衡的要求。

（五）本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文，为《浙江广诚律师事务所关于 2019 年浙江省湖州市棚户区改造专项债券法律意见书》之签字盖章页)



负责人 (签字) : 周 伟

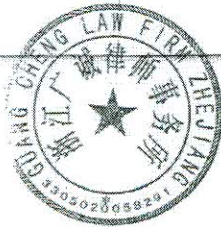
经办律师 (签字) : 朱建忠

经办律师 (签字) : 方赛飞

出具日期: 2019年2月19日

附：律师执业证复印件

执业机构	浙江广诚律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13305200410670086		
法律职业资格 或律师资格证号	119975030376		
发证机关	浙江省司法厅	持证人	朱建忠
发证日期	2016年08月12日	性别	男
		身份证号	330521197503114817



律师年度考核备案

考核年度	2016年
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2017年5月

律师年度考核备案

考核年度	2017年
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2018年4月 至 2019年4月

LEGAL JIAN

执业机构 浙江广诚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13305201511351583

法律职业资格
或律师资格证号 A20133301850358

发证机关 浙江省司法厅

发证日期 2016年10月18日



持证人 方赛飞

性别 女

身份证号 330124198711014425



律师年度考核备案

考核年度	2016年
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2017年5月

律师年度考核备案

考核年度	2017年
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2018年4月 至 2019年4月