



浙江大公律师事务所
DAGONG & PARTNERS

中国浙江省绍兴市中兴中路 375 号 B 座 7-8F

7-8F Tower B, 375 Zhongxing Road Middle, Shaoxing, Zhejiang, P. R. China

Tel: 86-575-88206999 Fax: 86-575-88209990 <http://www.zjdagong.com>

浙江大公律师事务所

关于

关于 2019 年绍兴市（柯桥、越城、新昌）棚户区改造项目
之

法律意见书

浙大律非诉字 [2019] 第 17 号



目录

释义与简称.....	1
第一章 前言.....	2
一、委托事项.....	2
二、出具本意见书的依据.....	2
三、声明.....	4
第二章 正文.....	6
一、项目实施单位.....	6
二、项目批复文件.....	6
三、募集债券对应的棚改项目及使用额度.....	8
四、项目融资来源.....	9
五、预期偿债资金来源.....	9
六、中介机构法律意见书.....	10
第三章 法律风险.....	11
一、征地拆迁风险.....	11
二、项目收益风险.....	11
三、利率波动风险.....	11
四、风险控制措施.....	11
第四章 结论性意见.....	12

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	《浙江大公律师事务所关于 2019 年绍兴市（柯桥、越城、新昌）棚户区改造项目之法律意见书》（浙大律非诉字 [2019] 第 17 号）
本所	指	浙江大公律师事务所
本所律师	指	严洪祥律师、谭志江律师
棚户区改造专项债券	指	地方政府为棚户区改造发行，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、专项收入偿还的的地方政府专项债券
《专项评价报告》	指	绍兴天源会计师事务所有限责任公司出具的《绍兴市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》（绍天源[2019]第 30 号）
浙江省政府	指	浙江省人民政府
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部 现为中华人民共和国自然资源部

第一章 前言

致：绍兴市柯桥区住房和城乡建设局

绍兴市越城区住房和城乡建设局

新昌县住房和城乡建设局

一、委托事项

本所接受绍兴市柯桥区、越城区、新昌县住房和城乡建设局（以下简称“委托人”）的委托，就申请发行 2019 年绍兴市（柯桥、越城、新昌）棚户区改造专项债券的事宜，出具本法律意见书。

浙江大公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。

二、出具本意见书的依据

- 1、浙江省住房和城乡建设厅关于绍兴市 2018 年度棚改开工计划调整的复函（函保字[2018]813 号）；
- 2、绍兴市柯桥区城建投资开发有限公司华舍街道沙地王村拆迁工程项目可行性研究报告；
- 3、绍兴市柯桥区行政审批局关于华舍街道沙地王村拆迁工程项目可行性研究报告的批复（绍柯审批投[2017]172 号）；
- 4、绍兴市柯桥区行政审批局关于华舍街道沙地王村拆迁工程项目建设书的批复（绍柯审批投[2017]86 号）；
- 5、绍兴市柯桥区财政局中期财政规划研究报告（2018-2020 年）及绍兴市柯桥区人民政府常务会议纪要[2018]9 号；
- 6、华舍街道沙地王地块城中村改造工程房屋拆迁征收补偿方案；

- 7、华汇工程设计集团股份有限公司出具的齐贤镇高泽居、阳嘉龙村旧村改造拆迁项目可行性研究报告；
- 8、绍兴市柯桥区行政审批局关于同意齐贤镇高泽居、阳嘉龙村拆迁项目可行性研究报告的批复（绍柯审批柯开[2017]71号）；
- 9、绍兴市柯桥区行政审批局关于同意齐贤镇高泽居、阳嘉龙村拆迁项目建议书的批复（绍柯审批柯开[2017]70号）；
- 10、齐贤镇高泽居、阳嘉龙村旧村改造项目房屋拆迁工作任务书（绍柯拆任[2016]40号）；
- 11、绍兴市柯桥区人民政府关于安昌镇东昌居等棚户区改造项目采用政府购买服务相关事宜的批复；
- 12、关于“齐贤镇高泽居、阳嘉龙村拆迁项目”相关事宜的函；
- 13、齐贤街道高泽居、阳嘉龙棚户区改造项目拆迁安置补偿方案；
- 14、浙江省住房和城乡建设厅关于绍兴市2018年度棚改开工计划调整的复函（函保字[2018]813号）；
- 15、绍兴市人民政府办公室关于调整2018年度棚户区改造计划的复函（绍政办发函[2018]17号）；
- 16、绍兴市越城区人民政府关于要求调整棚改规划及2018年度实施计划的函（越政[2018]14号）；
- 17、绍兴市人民政府办公室关于印发绍兴市城中村改造三年行动计划（2016-2018）的通知（绍政办发[2016]90号）；
- 18、绍兴市村庄改造建设投资有限公司棚改专项债券—2019年浙江省政府专项债券专项评价报告（绍天源会审[2018]第317号）；
- 19、新昌县规划建筑设计院有限公司出具的新昌县大明市新区房屋征收（二期）项目可行性研究报告；
- 20、新昌县人民政府办公室关于印发新昌县大明市新区二期房屋搬迁补偿方案的通知（新政办发[2018]50号）；

21、2019年1月9日在新昌县第十六届人大三次会上所作关于新昌县2018年财政预算执行情况和2019年财政预算草案的报告。

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绍兴市柯桥区、越城区以及新昌县住房和城乡建设局签订的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 委托人绍兴市柯桥区住房和城乡建设局、绍兴市越城区住房和城乡建设局、新昌县住房和城乡建设局以及绍兴市柯桥区城建投资开发有限公司、绍兴市柯桥区经济开发区投资有限公司、绍兴市村庄改造建设投资有限公司、新昌县开发区基础设施建设有限公司等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。绍兴市越城区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. 本法律意见书仅供委托人本次申请债券使用。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

绍兴市柯桥区住房和城乡建设局，持有绍兴市柯桥区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：11330621002582155Q；负责人：李卫龙，住所地：浙江省绍兴市柯桥区群贤路 2069 号建设大厦。

绍兴市越城区住房和城乡建设局，持有绍兴市越城区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：11330602666173979J；负责人：裘国海，住所地：浙江省绍兴市越城区延安路 18 号。

新昌县住房和城乡建设局，持有新昌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：11330624002586527T；负责人：金泽昀，住所地：浙江省新昌县南明街道鼓山中路 7 号。

据此，本所律师认为，上列委托人为区、县所属的机关法人，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、项目批复文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，委托人棚户区改造项目已取得以下批复文件：

- 1、浙江省住房和城乡建设厅关于绍兴市 2018 年度棚改开工计划调整的复函（函保字[2018]813 号）；
- 2、绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司华舍街道沙地王村拆迁工程项目可行性研究报告；
- 3、绍兴市柯桥区行政审批局关于华舍街道沙地王村拆迁工程项目可行性研究报告的批复（绍柯审批投[2017]172 号）；
- 4、绍兴市柯桥区行政审批局关于华舍街道沙地王村拆迁工程项目建设书的批复（绍柯审批投[2017]86 号）；

5、绍兴市柯桥区财政局中期财政规划研究报告（2018-2020年）及绍兴市柯桥区人民政府常务会议纪要[2018]9号；

6、华舍街道沙地王地块城中村改造工程房屋拆迁征收补偿方案；

7、华汇工程设计集团股份有限公司出具的齐贤镇高泽居、阳嘉龙村旧村改造拆迁项目可行性研究报告；

8、绍兴市柯桥区行政审批局关于同意齐贤镇高泽居、阳嘉龙村拆迁项目可行性研究报告的批复（绍柯审批柯开[2017]71号）；

9、绍兴市柯桥区行政审批局关于同意齐贤镇高泽居、阳嘉龙村拆迁项目建议书的批复（绍柯审批柯开[2017]70号）；

10、齐贤镇高泽居、阳嘉龙村旧村改造项目房屋拆迁工作任务书（绍柯拆任[2016]40号）；

11、绍兴市柯桥区人民政府关于安昌镇东昌居等棚户区改造项目采用政府购买服务相关事宜的批复；

12、关于“齐贤镇高泽居、阳嘉龙村拆迁项目”相关事宜的函；

13、齐贤街道高泽居、阳嘉龙棚户区改造项目拆迁安置补偿方案；

14、浙江省住房和城乡建设厅关于绍兴市2018年度棚改开工计划调整的复函（函保字[2018]813号）；

15、绍兴市人民政府办公室关于调整2018年度棚户区改造计划的复函（绍政办发函[2018]17号）；

16、绍兴市越城区人民政府关于要求调整棚改规划及2018年度实施计划的函（越政[2018]14号）；

17、绍兴市人民政府办公室关于印发绍兴市城中村改造三年行动计划（2016-2018）的通知（绍政办发[2016]90号）；

18、新昌县规划建筑设计院有限公司出具的新昌县大明市新区房屋征收（二期）项目可行性研究报告；

19、新昌县人民政府办公室关于印发新昌县大明市新区二期房屋搬迁补偿方案的通知（新政办发[2018]50号）；

三、募集债券对应的棚改项目及使用额度

根据委托单位提供的文件资料显示，本次发行的主体为浙江省人民政府，拟发行金额为 210,000 万元，其中，

1、绍兴市柯桥区拟发行金额为 80,000 万元，募集资金涉及华舍街道沙地王村拆迁项目和齐贤镇高泽居拆迁项目、齐贤镇阳嘉龙村拆迁项目。具体如下：华舍街道沙地王村拆迁项目拟申请债券资金人民币 50,000 万元，债券期限 7 年；齐贤镇高泽居拆迁项目、齐贤镇阳嘉龙村拆迁项目拟申请债券资金人民币 30,000 万元，债券期限 7 年。本项目共拆除建筑面积约 713,648 平方米，其中华舍街道沙地王村拆迁建筑面积约 35 万平方米，项目可供出让土地面积为 1049.08 亩；齐贤镇高泽居、阳嘉龙村拆迁建筑面积约 363648 平方米，拆除后可出让土地面积约为 651.81 亩。

本项目总投资为 700,000 万元，包括拆迁安置补偿费用、征收费用、土地平整费用等。根据项目需要主要融资方式以自筹资金加政府发行专项债券两种模式为主，拟申请专项债券 300,000 万元，本期发生专项债券 80,000 万元，其余资金自筹。

2、绍兴市越城区拟发行金额为 40,000 万元，募集资金涉及任家塔村征收项目。具体如下：任家塔村征收项目拟申请债券资金人民币 40,000 万元，债券期限 7 年；本项目共拆除建筑面积约 80000 平方米，项目可供出让土地面积约为 105.88 亩；

本项目总投资为 116,628 万元，包括征收补偿费用等。根据项目需要主要融资方式以自筹资金加政府发行专项债券两种模式为主，拟申请发行棚户区改造专项债券 40,000 万元，其余资金自筹。

3、新昌县拟发行金额为 90,000 万元，募集资金涉及新昌县大明市新区房屋征迁改造（二期）项目。具体如下：新昌县大明市新区房屋征迁改造（二期）项目拟申请债券资金人民币 90,000 万元，债券期限 7 年；本项目共拆除建筑面积约 160199 平方米，项目可供出让土地面积约为 495.8 亩；

本项目总投资为 126, 536 万元，包括征收补偿费用等。根据项目需要主要融资方式以自筹资金加政府发行专项债券两种模式为主，拟申请发行棚户区改造专项债券 90, 000 万元，其余资金自筹。

四、项目融资来源

本项目总投资 943, 164 万元，拟申请专项债券 210, 000 万元，本次拟发行棚户区改造专项债券 210, 000 万元，其余资金自筹。偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次性全部偿还本金。

五、预期偿债资金来源

委托人为实施项目分别出台相关文件和批复等，根据《专项评价报告》，项目实施可实现收支平衡。

1、绍兴市柯桥区于 2017 年至 2018 年期间，政府及相关部门先后出台《关于华舍街道沙地王村拆迁工程项目可行性研究报告的批复》、《关于华舍街道沙地王村拆迁工程项目建设书的批复》、《关于同意齐贤镇高泽居、阳嘉龙村拆迁项目可行性研究报告的批复》、《关于同意齐贤镇高泽居、阳嘉龙村拆迁项目建议书的批复》以及《关于绍兴市 2018 年度棚改开工计划调整的复函》等。项目实施后，涉及华舍街道沙地王村地块可出让土地 1049.08 亩，土地性质为商业、住宅用地，预计 2024 年出让，土地出让回款 1184963.12 万元，扣除土地扣减项目 343063.87 万元后，用于资金平衡的土地出让收益为 841899.25 万元；涉及齐贤镇高泽居、阳嘉龙村地块可出让土地 651.81 亩，土地性质为住宅用地，预计 2024 年出让，土地出让回款 913140.31 万元，扣除土地扣减项目 244731.31 万元后，用于资金平衡的土地出让收益为 668409.00 万元。

2、绍兴市越城区于 2017 年至 2018 年期间，政府及相关部门先后出台《绍兴市越城区人民政府关于要求调整棚改规划及 2018 年度实施计划的函》、《绍兴市人民政府办公室关于调整 2018 年度棚户区改造计划的复函》等。项目实施后，涉及任家塔村征收项目可出让土地 105.88 亩，土地性质为二类居住用，预计 2024 年出让，土地出让回款 161397.44 万元，扣除土地扣减项目 32090.01 万元后，用于资金平衡的土地出让收益为 129307.43 万元。

3、新昌县于 2017 年至 2018 年期间，政府及相关部门先后出台《关于印发新昌县大明市新区二期房屋搬迁补偿方案》和《大明市新区二期房屋搬迁工作实施方案》等。项目实施后，涉及新昌县大明市新区房屋征迁改造（二期）项目可出让土地面积 330537 平方米（495.8 亩），土地性质为二类居住用，预计 2024 年出让，土地出让回款 232379.70 万元，扣除土地扣减项目 62325.03 万元后，用于资金平衡的土地出让收益为 170054.67 万元。

综上，本所律师认为，本期债券募集资金投向已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划，通过申请政府新增专项债券的方式来解决棚户区改造所缺乏资金的方式，可以以相对银行贷款更优惠的融资成本完成资金筹措，应是现阶段最好的解决方案。同时，拆迁后土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供充足、稳定的现金流入，可实现收支平衡。

六、中介机构法律意见书

本所是经浙江省司法厅批准设立，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：313300004713466656。在 2018 年年度考核合格。

本所指派的严洪祥律师、谭志江律师均持有“中华人民共和国律师执业证，”且二人执业已通过 2018 年年度考核合格。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字之日起生效，本法律意见书一式四份，本所留存一份，其余三份供发行人为本次发行之目的而使用。

第三章 法律风险

一、征地拆迁风险

该项目需要前期的拆迁、安置、土地征收，在拆迁过程中必须与原住户进行沟通，处理与需拆迁户的纠纷，如果出现因与拆迁户的纠纷，导致项目工期的拖延，工期延误将影响增加项目投资成本，影响成本及收益的收回时间，增加利息。

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波动，进而影响到项目收益及投资收益的平衡。

四、风险控制措施

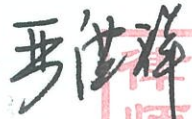

根据相关文件披露，委托人针对以上风险拟采取如下风险控制措施：

1、加强拆迁及施工过程中的管理。拆迁及施工期间，拆迁及施工方应该严格按照相关规定，进行文明拆迁施工，避免引起周边群众的不满情绪，防止风险的发生。由实施单位牵头，棚户区改造所在地街道办事处的相关部门协助，成立专门工作组，强化工作责任，发现问题苗头，及时处理。



2、本次棚户区改造项目预计时间五年，鉴于项目实施方前期已经做了大量的拆迁、准备工作，国家对债务资本市场的调控不会影响本次债券的偿还能力。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为，委托人绍兴市柯桥区住房和城乡建设局、绍兴市越城区住房和城乡建设局、新昌县住房和城乡建设局是所属区棚户区改造的主管部门；所属棚户区改造项目可分别实现项目收益和融资自求平衡。

承办律师：  


浙江大信律师事务所
法定代表人： 

承办律师：  

时间：2019年2月22日

律师事务所 执业许可证

(副本)

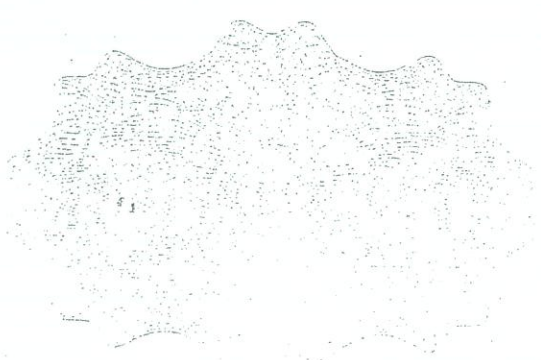
统一社会信用代码:313300004713466656

浙江大公
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 3 月 1 日



1/1

律师事务所登记事项 (一)

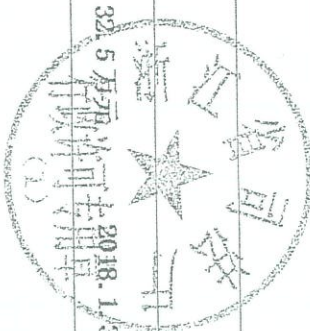
名称	浙江大公律师事务所
住所	浙江省绍兴市越城区中兴中路 375号写字楼B座7F
负责人	冯坚
组织形式	普通合伙所
设立资产	30万元
主管机关	绍兴市司法局
批准文号	绍市司律(1994)45号
批准日期	1994-09-01

律师事务所登记事项 (二)

李旺荣 冯坚	原群英 丁晓胜
合 伙 人	

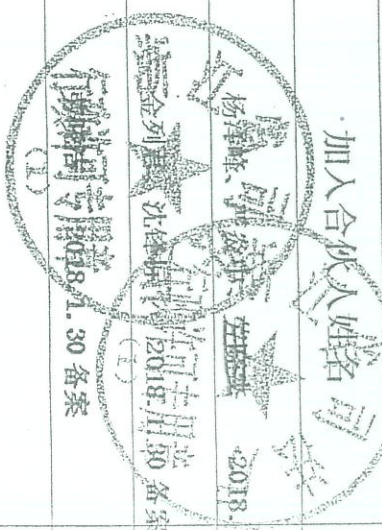
律师事务所变更登记 (二)

事项	变更	日期
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

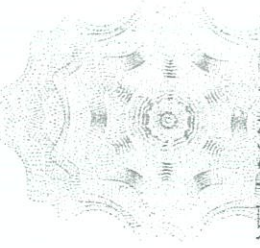


律师事务所变更登记 (三)

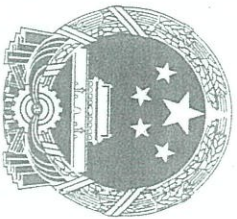
加入合伙人姓名	日期
杨... 2018.1.30 备案	年 月 日
... 2018.1.30 备案	年 月 日
... 2018.1.30 备案	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日



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



中华人民共和国司法部



中华人民共和国
律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 浙江大公律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13306199410231198

法律职业资格
或律师资格证号

浙司律(1993)23号

发证机关 浙江省司法厅

发证日期 2014年05月22日



持证人 严洪祥

性别 男

身份证号 330602196902134518

律师年度考核备案

考核年度	2017年
考核结果	称职
备案机关	绍兴市司法局
备案日期	2017年4月 2018年4月

律师年度考核备案

考核年度	2018年
考核结果	称职
备案机关	绍兴市司法局
备案日期	2018年4月至 2019年4月



中华人民共和国
律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

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



中华人民共和国司法部



执业机构 浙江大律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13306201310726784

法律职业资格
或律师资格证号

A26103101041799

发证机关



发证日期

2018年5月2日



持证人 谭志江

性别 男

身份证号 330602197712021533