

北京大成（武汉）律师事务所

关于 2018 年湖北省十堰市棚户区改造专项债券

之

法律意见书

大成证字[2018]第[356]号

大成 DENTONS

北京大成(武汉)律师事务所

www.dentons.cn

湖北省武汉市江岸区建设大道 718 号浙商大厦 10 楼 (430015)
10F Zheshang Building, 718 Jianshe Avenue,
Jiang An District, 430015, Wuhan, Hubei, China
Tel: +86 27-82622590 Fax: +86 27-82651002



目 录

释义.....	1
正文.....	5
一、本期专项债券发行.....	5
(一) 发行人.....	5
(二) 本期发行概况.....	5
(三) 本期专项债券发行额度.....	6
二、本期专项债券发行对应的投资项目.....	6
(一) 市本级棚户区改造项目.....	7
(二) 茅箭区棚户区改造项目.....	10
(三) 丹江口市棚户区改造项目.....	12
(四) 房县棚户区改造项目.....	14
(五) 竹山县棚户区改造项目.....	16
三、财务评估咨询报告及法律意见书.....	19
(一) 财务评估咨询报告.....	19
(二) 法律意见书.....	20
四、与本期专项债券发行有关法律风险及风险控制措施.....	20
(一) 法律风险.....	20
(二) 风险控制措施.....	22
五、结论性意见.....	23

释 义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	湖北省人民政府
省财政厅	指	湖北省财政厅
省住建厅	指	湖北省住房和城乡建设厅
市财政局	指	十堰市财政局
十堰市政府	指	十堰市人民政府
十堰市发改委	指	十堰市发展和改革委员会
本期专项债券	指	2018年湖北省十堰市棚户区改造专项债券
本所	指	北京大成（武汉）律师事务所
德勤	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
财预〔2018〕34号文	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2018〕61号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
国发〔2013〕25号文	指	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》
财预〔2018〕28号文	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》
财库〔2015〕83号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》
财预〔2016〕155号文	指	《关于引发〈地方政府专项债券预算管理办法〉

		法>的通知》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
《实施方案》	指	《十堰市棚户区改造专项债券实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	《2018年湖北省十堰市棚户区改造专项债券（二期）——2018年湖北省专项债券（六期）项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
元、万元	指	人民币元、万元

**北京大成（武汉）律师事务所关于
2018 年湖北省十堰市棚户区改造专项债券之
法律意见书**

大成武汉证字[2018]第 316 号

致：十堰市财政局

北京大成（武汉）律师事务所接受委托，担任 2018 年湖北省十堰市棚户区专项债券发行项目的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派王伟琪律师、王清华律师（以下或简称本所律师）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的通知》及《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，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。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、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、规范性文件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，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行涉及的有关问题向相关主体、项目中介等有关工作人员做了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

三、在前述调查中，本所已经得到相关主体出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所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，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于相关主体、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性 and 准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

七、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正 文

一、本期专项债券发行

(一) 发行人

根据《关于印发〈地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。根据《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号文）第五条规定，“省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为棚改专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）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”。

根据上述法律规定，本所律师认为，本期棚户区改造专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合财预〔2016〕155号文和财预〔2018〕28号文的规定。

(二) 本期发行概况

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》等，本期债券发行的发行概况如下：

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额及 发行期限	十堰市拟发行棚户区改造专项债券总额为 66,364.00 万元，其中： 1. 市本级棚户区改造项目拟发行债券的额度为 45,000.00 万元，发行期限为 10 年； 2. 茅箭区棚户区改造项目拟发行债券的额度 3,608.00 万元，发行期

	限为 10 年； 3. 丹江口市棚户区改造项目拟发行债券的额度为 5000.00 万元，发行期限为 7 年 4. 房县棚户区改造项目拟发行债券的额度为 5878.00 万元，发行期限为 7 年； 5. 竹山县棚户区改造项目拟发行债券的额度为 6878.00 万元，发行期限为 10 年。
募集资金用途	专项用于《实施方案》中棚户区改造项目
还款来源	《实施方案》中对应棚户区改造项目的土地出让收入
发行依据	《预算法》、财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定

（三）本期专项债券发行额度

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，本次债券发行规模为 66,364.00 万元。湖北省财政厅在其官网 (<http://czt.hubei.gov.cn/>) 披露的经湖北省第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议通过的《关于 2018 年省级财政预算调整方案的报告》显示，“经国务院批准，财政部《关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》（财预〔2018〕59 号）核定我省 2018 年政府债务限额 7011.5 亿元（其中：一般债务限额 3977.30 亿元、专项债务限额 3034.20 亿元）”。根据十堰市财政局出具的承诺：“所申报专项债券额度均严格控制在省下达的政府债务限额内，不存在超限额申报情况。”

据此，本所律师认为，本次专项债券的发行额度符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕61 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2018〕34 号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，本期专项债券发行的募集资金主要用于以下棚户区改造项目，具体情况如下：

(一) 市本级棚户区改造项目

1. 项目概况

根据省住建厅下发的《关于将上湾片区等 38 个棚改项目纳入国家 2018-2019 年棚户区改造计划的融资确认函》（鄂建函〔2018〕437 号）确认，十堰市茅箭区 2018 年第一批棚户区改造项目已经列入国家棚户区改造计划。该项目位于十堰市茅箭区，主要涉及上湾片区、双鸥郢发片区、四四厂片区和四堰片区四个片区。其中：

序号	片区	项目地点	项目位置	计划户数
1	上湾片区	二堰街办	东起亨运 4S 点，西至百二河河道，南起百二河水库，北至车城南路。	1681
2	双鸥郢发片区	二堰街办	东起朝阳南路，西至东汽体育馆，南起车城南路，北至大臣农贸市场。	1308
3	四四厂片区	二堰街办	东起百二河河道，西至四四厂厂区公路，南起东汽杯中，北至销售处停车场。	1260
4	四堰片区	五堰街办	东起朝阳路，西至四堰巷后山，南起阳光庭院，北至华源巷。	487
合计				4736

本项目涉及对上述四个棚户区片区进行拆迁改造和安置，涉及拆迁户 4736 户，拆迁面积 556414.98 m²，采取新建安置房及单一货币化补偿相结合的方式进行拆迁安置，其中：采用新建安置房安置 3769 户，计划新建 2 个安置小区，总用地面积 168.91 亩，总建筑面积 487285.38m²；货币化补偿安置 967 户，安置面积 182682.70m²。本项目采取政府购买服务运作模式，即由十堰市人民政府授权十堰市房地产管理局作为项目服务购买主体，由项目单位十堰城市发展投资经营有限公司作为项目购买服务承接主体。

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》，该项目调整后的投资估算总额为 369,446.99 万元，其中，资本金 79,446.99 万元，拟申请使用债券额度 45,000.00 万元，剩余 245,000.00 万元，由建设单位自筹。

2. 项目批复

(1) 十堰市发展和改革委员会批复

十堰市发展和改革委员会于 2018 年 8 月 10 日发文《关于十堰市茅箭区 2018 年第一批棚户区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（十发改审批〔2018〕94 号），批复如下：十堰市茅箭区 2018 年第一批棚户区改造项目（项目代码：2018-420302-47-01-054545），项目主要对茅箭区上湾、双鸥郢发、四四厂、四堰等四个棚户区片区进行拆迁改造和安置，涉及拆迁户 4736 户，拆迁面积 556414.98 平方米，计划采取新建安置房及单一货币化补偿相结合的方式进行拆迁安置，项目估算总投资 369,870 万元。请据此抓紧编制项目初步设计方案并报批。

(2) 十堰市政府批复

十堰市人民政府于 2018 年 8 月 7 日发文《关于实施十堰市茅箭区 2018 年第一批棚户区改造项目的通知》（十政函〔2018〕87 号），通知如下：市政府决定以政府购买服务方式实施“十堰市茅箭区 2018 年第一批棚户区改造项目”，由十堰市房地产管理局作为该项目的政府购买服务主体，鉴于棚户区改造为具有特殊要求的公共服务项目，同意该项目采用单一来源采购的方式确定十堰城市发展投资经营有限公司作为政府购买服务承接主体。

(3) 十堰市国土资源局批复

十堰市国土资源局于 2018 年 8 月 10 日发文《关于十堰市茅箭区 2018 年第一批棚户区改造项目用地的审查意见》（十土资函〔2018〕177 号），有关意见如下：该项目计划新建安置区位于张湾区中岳路，拟用地面积 168.91 亩，符合张湾区土地利用总体规划。

(4) 十堰市规划局复函

十堰市规划局于 2018 年 8 月 7 日作出《关于十堰市茅箭区 2018 年第一批棚户区改造项目规划意见的复函》（十规函〔2018〕218 号），复函如下：十堰市茅箭区 2018 年第一批棚户区改造项目主要针对上湾、双鸥郢发、四四厂、四堰等四个棚户区片区进行拆迁改造和安置，上述棚户区改造项目用地性质为住宅用地，符合《十堰市城市总体规划》要求。

（5）十堰市茅箭区人民政府的房屋征收决定

十堰市茅箭区人民政府于 2018 年 8 月 6 日作出《十堰市茅箭区人民政府房屋征收决定》（茅政征〔2018〕8 号），确认区政府决定对上湾、双鸥郢发、四四厂、四堰等 4 个棚户区片区改造项目范围内的房屋实施征收，房屋征收部门为茅箭区人民政府房屋征收办公室，房屋征收实施单位为茅箭区人民政府二堰街道办事处、茅箭区人民政府五堰街道办事处。

3. 项目业主及承接主体

（1）项目业主

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》以及十堰市政府作出的《关于实施十堰市茅箭区 2018 年第一批棚户区改造项目的通知》（十政函〔2018〕87 号），市本级棚户区改造项目的项目业主为十堰市房地产管理局。根据十堰市房地产管理局提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师登陆“事业单位在线”网站（<http://www.gjsy.gov.cn/cxz1/>）查询，十堰市房地产管理局的基本情况如下：

事业单位名称	十堰市房地产管理局
统一社会信用代码	124203000110812219
宗旨和业务范围	房地产<法律法规/住房保障/房地产市场监管/测绘管理/房屋产权产籍/物业服务监督/房屋征收与补偿/房屋安全鉴定/直管公房/白蚁防治>管理指导<房地产协会/房地产经纪人/房地产估价师/房地产开发企业/物业协会/白蚁防治协会>
地址	十堰市汉江南路 15 号
法定代表人	杨斐然
开办资金	3006.39 万元

经费来源	全额拨款
举办单位	十堰市人民政府
证书有效期	2018-04-26 至 2023-04-26
登记管理机关	十堰市行政审批局

(2) 项目承接主体

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》以及十堰市政府作出的《关于实施十堰市茅箭区 2018 年第一批棚户区改造项目的通知》(十政函〔2018〕87 号), 市本级棚户区改造项目的项目承接主体为十堰城市发展投资经营有限公司。根据十堰城市发展投资经营有限公司提供的《营业执照》, 并经本所律师登陆国家企业信用信息公示系统查询, 基本情况如下:

公司名称	十堰城市发展投资经营有限公司
统一社会信用代码	91420300MA487RMN1J
住所	十堰市朝阳北路 9 号张湾信用社综合楼 6 楼
法定代表人	薛云青
注册资本	壹亿贰仟万圆整
公司类型	有限责任公司
经营范围	城市基础设施建设投资及经营; 铁路建设及投资经营; 项目总承包管理、项目造价成本控制管理; 土地综合开发经营; 生态农业投资经营; 文化旅游项目建设及投资; 水利水电项目建设及投资; 房地产开发、经营、销售; 房屋拆迁服务。(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营)
成立日期	2015 年 11 月 19 日
经营期限	2015 年 11 月 19 日至 2045 年 11 月 18 日
登记机关	十堰市行政审批局

(二) 茅箭区棚户区改造项目

1. 项目概况

根据省住建厅下发的《关于十堰市火车站南片区棚户区(危旧房)改造项目纳入湖北省棚户区改造计划的复函》(鄂建函〔2016〕164 号), 确认十堰市茅箭区火车站南片区棚户区(危旧房)改造项目已列入湖北省 2016 年棚户区改造

计划。十堰市火车站南片区棚户区改造项目位于二堰街办的火车站社区和垭子社区，范围西至施洋路，南至十房路，东至济南路，北以车站路和火车站南广场为界，该项目涉及征迁户 869 家，棚户区改造面积 128324.11 m²，该项目采取政府购买服务方式，茅箭区住房和城乡建设局作为购买棚改服务主体，采取单一来源采购方式确定十堰市宏投置业有限公司作为承接该项目的主体。

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》，该项目调整后的投资估算总额为 86,436.27 万元，其中，财政资金投入 18,547.00 万元，拟申请使用债券额度 3,608.00 万元，剩余 64,308.27 万元由项目承接单位自筹，并通过政府购买服务分年度支付。

2. 项目批复

(1) 十堰市茅箭区人民政府批复

十堰市茅箭区人民政府于 2017 年 5 月 15 日发文《关于成立十堰市火车站南片区棚户区（城中村）改造项目协调指挥部的通知》（茅政办发〔2017〕43 号），为保证茅箭区棚户区改造项目顺利进行，经区政府研究，决定成立火车站南片区棚户区（城中村）改造项目协调指挥部。

十堰市茅箭区人民政府于 2017 年 7 月 4 日发文《关于十堰市火车站南片区棚户区（城中村）改造项目实施方案的批复》（茅政发〔2017〕20 号），同意按照十堰市茅箭区住房和城乡建设局报请的《十堰市火车站南片区棚户区（城中村）改造项目实施方案》实施该项目，同意该项目采取政府购买服务方式，委托十堰市茅箭区住房和城乡建设局作为购买棚改服务主体按照法定程序与购买棚改服务承接主体签署《十堰市火车站南片区棚户区（城中村）改造项目政府购买服务合同》，并将约定的购买服务资金逐年纳入区政府财政预算管理。

(2) 十堰市茅箭区财政局的函

十堰市茅箭区财政局于 2017 年 7 月 7 日作出《关于十堰市火车站南片区棚户区（城中村）改造项目实施有关事宜的函》（茅财函〔2017〕4 号），将有关事项明确如下：十堰市火车站南片区棚户区（城中村）改造项目属保障类服务，

属于《茅箭区政府购买服务指导性目录》范畴，十堰市茅箭区住房和城乡建设局作为购买服务主体，政府购买棚改服务资金逐年纳入区财政预算管理。

3. 项目业主及项目承接主体

(1) 项目业主

根据《关于十堰市火车站南片区棚户区（城中村）改造项目实施方案的批复》（茅政发〔2017〕20号），十堰市茅箭区住房和城乡建设局为茅箭区棚户区改造项目的项目业主。

(2) 项目承接主体

根据《关于十堰市火车站南片区棚户区（城中村）改造项目实施方案的批复》（茅政发〔2017〕20号）及相关文件，茅箭区棚户区改造项目的项目承接主体为十堰市宏投置业有限公司。根据十堰市宏投置业有限公司提供的《营业执照》，并经本所律师登陆国家企业信用信息公示系统查询，基本情况如下：

公司名称	十堰市宏投置业有限公司
统一社会信用代码	91420300309816008G
住所	十堰市茅箭区武当路71号
法定代表人	王杰
注册资本	12200万元
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发及销售；水利水电工程；道路工程；房屋建筑工程；城市公共设施管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
成立日期	2014年12月16日
经营期限	2014年12月16日至2064年12月15日
登记机关	十堰市工商行政管理局

(三) 丹江口市棚户区改造项目

1. 项目概况

根据湖北省住建厅下发的《关于丹江口市丹赵路办事处等17个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划并申报农发行棚改贷款的复函》（鄂建函〔2017〕188号），确认丹江口市三官殿办事处安乐河村棚户区改造项目已

列入湖北省 2017 年棚户区改造计划。该项目位于丹江口市三官殿办事处安乐河村，共拆迁居民 149 户，拆迁房屋面积 21655.69 平方米，项目总投资 6,250 万元，采取单一货币化补偿方式进行拆迁安置，由项目单位丹江口市房产投资有限公司作为项目的承接主体。

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》，该项目调整后的投资估算总额为 6,250.00 万元，其中，财政资金投入 1,250.00 万元，拟申请使用债券额度 5,000.00 万元，通过政府购买服务分年度支付。

2. 项目批复

(1) 丹江口市住房和城乡建设局请示

丹江口市住房和城乡建设局作出《关于对丹江口市三官殿办事处安乐河村棚户区（城中村）改造货币化安置项目实施工作的请示》（丹建文〔2018〕9 号），向丹江口市棚户区改造暨沙沟河生态修复工程建设指挥部报送该项目实施方案，方案表明：该项目由丹江口市房产投资有限公司作为项目承接主体，拆迁补偿采用货币化安置方式，项目实施时间为 2018 年。

(2) 丹江口市棚户区改造暨沙沟河生态修复工程建设指挥部批复

丹江口市人民政府于 2017 年 2 月 13 日发文《关于成立丹江口市棚户区改造暨沙沟河生态修复工程建设指挥部的通知》（丹政办发〔2017〕9 号），经研究决定成立丹江口市棚户区改造暨沙沟河生态修复工程建设指挥部，加快推进丹江口市棚户区改造货币化安置工作和沙沟河生态修复工程建设。

丹江口市棚户区改造暨沙沟河生态修复工程建设指挥部于 2018 年 8 月 22 号作出《关于〈对丹江口市三官殿办事处安乐河村棚户区（城中村）改造货币化安置项目实施工作的请示〉的批复》（丹棚指发〔2018〕6 号），同意按《丹江口市三官殿办事处安乐河村棚户区（城中村）改造货币化安置项目实施方案》实施该项目，由丹江口市房产投资有限公司作为项目承接主体。

3. 项目承接主体

根据《关于对丹江口市三官殿办事处安乐河村棚户区（城中村）改造货币化安置项目实施工作的请示》（丹建文〔2018〕9 号）及《关于〈对丹江口市三官

殷办事处安乐河村棚户区（城中村）改造货币化安置项目工作实施的请示》的批复》（丹棚指发〔2018〕6号），丹江口市棚户区改造项目的项目承接主体为丹江口市房产投资有限公司。根据丹江口市房产投资有限公司提供的《营业执照》，并经本所律师登陆国家企业信用信息公示系统查询，丹江口市房产投资有限公司的基本情况如下：

公司名称	丹江口市房产投资有限公司
统一社会信用代码	914203813523555182
住所	湖北省丹江口市沙陀营路 21A 号（商务局园内）
法定代表人	姚启凯
注册资本	叁亿肆仟贰佰万圆整
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	保障性住房、城市基础设施投资与建设；生态农业、旅游项目的投资经营；土地整理及经营；水利设施建设、水资源配置；房地产开发、销售；物业管理；房地产信息咨询服务；房屋租赁。***（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
成立日期	2015 年 09 月 02 日
经营期限	长期
登记机关	丹江口市工商行政管理局

（四）房县棚户区改造项目

1. 项目概况

根据湖北省住建厅下发的《关于房县东关棚户区等 6 个棚改项目纳入湖北省棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2016〕126 号），确认房县东关棚户区棚户区改造项目已列入湖北省 2015 年棚户区改造计划。该项目位于房县城关镇东关社区，改造范围东至学府路，西至城关镇老十字街，南至房陵大道，北至滨河路，拆迁居民 1000 户，拆迁面积 115,056.70 m²，全部采用货币化（购买安置房）以产权调换的方式进行实物补偿（补偿比率 1:1.2），购买安置房 1000 套，购买面积 138068.10 平方米。该项目采取政府购买服务模式运作，房县人民政府作为项目棚改服务购买主体与项目的承接主体房县宏大投资开发有限公司签订《政府购买棚改服务合同》。

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》，该项目调整后的投资估算总额为 37,755.4 万元，其中财政资金投入 7,755.45 万元，拟申请使用债券额度 5,878.00 万元，剩余 24,122.00 万元由项目承接单位自筹，并通过政府购买服务分年度支付。

2. 项目批复

(1) 房县人民政府的批复

房县人民政府于 2016 年 5 月 24 日作出《关于同意房县东关社区城中村棚户区改造项目安置房购买实施方案的批复》（房政函〔2016〕77 号），批复如下：同意《房县东关社区城中村棚户区改造项目安置房购买实施方案》，由房县宏大投资开发有限公司作为承接主体实施安置房购买项目，同意该项目采取购买安置房方式进行拆迁安置，同意该项目采取政府购买服务模式运作，该项目概算总投资 37755.45 万元，项目资本金 7755.45 万元，由县财政局筹集资金投入。

(2) 房县人民代表大会常务委员会的批复

房县人民政府作出《关于提请审议将房县东关社区城中村棚户区改造项目资金及相关融资利息分年度纳入财政预算的议案》（房政函〔2016〕79 号），特请房县人大常委会审议通过。

房县人民代表大会常务委员会于 2016 年 6 月 3 日作出《关于批准县人民政府〈关于提请审议将房县东关社区城中村棚户区改造项目资金及相关融资利息分年度纳入财政预算的议案〉的决议》（房人大发〔2016〕13 号），决议如下：同意县政府与房县宏大投资开发有限公司就《政府购买棚改服务合同》中已明确的合同款项分年度纳入财政预算。

3. 项目承接主体

根据《关于同意房县东关社区城中村棚户区改造项目安置房购买实施方案的批复》（房政函〔2016〕77 号），房县东关社区棚户区改造项目的项目承接主体为房县宏大投资开发有限公司。根据房县宏大投资开发有限公司提供的《营业执照》，并经本所律师登陆国家企业信用信息公示系统查询，基本情况如下：

公司名称	房县宏大投资开发有限公司
------	--------------

统一社会信用代码	91420325MA488LQ836
住所	房县城关镇老城社区西水北路 11 号
法定代表人	朱胜国
注册资本	壹亿圆整
公司类型	一人有限责任公司
经营范围	农村和城市基础设施建设（含水利）；城市供排水及污水处理项目建设；能源项目建设；土地整理综合开发；国有资产经营管理；旅游项目投资开发；棚户区爱早；保障房、安置房建设；校安工程投资、建设；商品房开发、物业管理；国有资产经营管理；易地扶贫搬迁项目建设；旅游投资开发。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
成立日期	2016 年 01 月 21 日
经营期限	2016 年 01 月 21 日至 2066 年 01 月 20 日
登记机关	房县工商行政管理局

（五）竹山县棚户区改造项目

根据湖北省住建厅下发的《关于竹山县 2 个棚户区改造项目纳入 2013-2017 年度棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2015〕219 号），确认竹山县城市集中成片改造项目已列入湖北省 2015 年棚户区改造计划，项目地点为城关镇、潘口镇、宝丰镇，拆迁户数为 1405 户。本次申请棚户区改造专项债券对应项目为竹山县城关镇东门片区棚户区改造项目，该项目为竹山县 2015 年城市棚户区（集中成片）改造项目其中的一部分。东门片区城中村棚户区改造范围为：民族路以西，施洋路以东，纵横大道以北，东门街以南（含居民楼），公安局西侧部分区域、大街移民楼以及南门洞片区部分区域，拆迁面积 119267.00m²，全部采取货币化安置方式，购买安置房面积 143,121.00 平方米。该项目采取政府购买服务模式运作，竹山县人民政府作为项目棚改服务购买主体与项目承接主体竹山县民安房地产开发有限公司签订《政府购买棚改服务合同》。

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》，该项目调整后的投资估算总额 59,273.00 万元，其中财政资金投入 12,395.00 万元，拟申请使用债券额度 6,878.00 万元，剩余 40,000.00 万元由项目承接单位自筹，并通过政府购买服务分年度支付。

2. 项目批复

(1) 竹山县人民代表大会常务委员会的决议

竹山县人民政府于 2016 年 4 月 6 日作出《关于将竹山县东门片区城中村棚户区改造项目政府购买服务资金列入财政预算的议案》（竹政函〔2016〕27 号），提请竹山县人大常委会审议。

竹山县人民代表大会常务委员会于 2016 年 5 月 24 日在竹山县第十七届人大常委会第 38 次会议通过《关于批准县人民政府将东门片区城中村棚户区改造项目政府购买服务资金列入财政预算的决议》（竹人发〔2016〕5 号），同意将政府购买服务资金分年度列入县财政预算。

(2) 竹山县发展和改革局批复

竹山县发展和改革局于 2014 年 8 月 10 日作出《关于〈竹山县 2015 年城市棚户区（集中成片）改造项目可行性研究报告〉的批复》（竹发改审批〔2014〕137 号），原则同意该可行性报告。

竹山县发展和改革局于 2014 年 9 月 17 日作出《关于〈竹山县 2015 年城市棚户区（集中成片）改造项目初步设计〉的批复》（竹发改审批〔2014〕140 号），原则同意该项目选址、项目总平面布置、结构设计、垫、给排水设计、工程概算总投资等。

(3) 竹山县人民政府的征收决定

竹山县人民政府于 2017 年 3 月 31 日作出《关于对东门片区城市棚户区改造范围内房屋及其附属物实施征收的决定》（竹政发〔2017〕4 号），就该项目征收范围内的房屋进行征收，征收实施单位为竹山县城关镇人民政府，征收范围为城关镇民族路以西，施洋路以东，纵横大道以北，东门街以南（含移民楼），公安局西侧部分区域，大街片区部分区域。

(4) 竹山县人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿方案的通知

竹山县人民政府于 2017 年 3 月 31 日作出《关于印发竹山县东门片区城市棚户区改造项目国有土地上房屋征收与补偿方案的通知》，同意《竹山县东门片区城市棚户区改造项目国有土地上房屋征收与补偿方案》并要求认真组织实施。

(5) 竹山县人民政府对实施主体批复

竹山县人民政府于 2016 年 5 月 25 日发文《关于授权县民安房地产开发有限公司实施东门片区城中村棚户区改造项目的通知》（竹政发〔2016〕16 号），确认本项目采取政府购买棚改服务模式，由县人民政府与竹山县民安房地产开发有限公司签订《政府购买棚改服务合同》，授权竹山县民安房地产开发有限公司作为项目实施主体。

(6) 其他部门审批

竹山县国土资源局于 2014 年 10 月 20 日作出《关于竹山县 2015 年棚户区改造项目用地预审意见的函》（竹土资函〔2014〕49 号），同意该项目通过用地预审，项目选址用地符合乡镇土地利用总体规划。

竹山县环境保护局于 2014 年 10 月 12 日作出《关于对竹山县 2015 年城市棚户区（集中成片）改造项目的初步审查意见》（竹环函〔2014〕82 号），初步认定本项目可行，并要求按有关规定办理建设项目环境影响评价文件审批等手续。

该项目已经取得《建设用地规划许可证》（证号：地字第 420323201400056 号）及《建设工程规划许可证》（证号：建字第 420323201400067 号）。

3. 项目承接主体

根据《关于授权县民安房地产开发有限公司实施东门片区城中村棚户区改造项目的通知》（竹政发〔2016〕16 号），竹山县东门片区城市棚户区改造的项目承接主体为竹山县民安房地产开发有限公司。根据竹山县民安房地产开发有限公司提供的《营业执照》，并经本所律师登陆国家企业信用信息公示系统查询，基本情况如下：

公司名称	竹山县民安房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91420323MA48703L03
住所	竹山县城关镇人民路 36 号
法定代表人	沈凤荣
注册资本	柒仟万圆整
公司类型	有限责任公司（国有控股）
经营范围	房地产开发、市政基础设施建设、棚户区改造。（涉及许可经营项

	目，应去的相关部门许可后方可经营)
成立日期	2015 年 09 月 10 日
经营期限	长期
登记机关	竹山县工商行政管理局

据此，本所律师认为，本期专项债券发行对应的棚户区改造项目已列入国家棚户区改造计划并取得省住建厅相应的批复文件，棚户区改造项目已经获得相关部门的批复，现有审批手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续手续。项目业主及项目承接主体依法成立并合法存续，具备从事棚户区改造项目的主体资格。

三、财务评估咨询报告及法律意见书

(一) 财务评估咨询报告

本期专项债券发行的财务评价机构为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所，现持有统一社会信用代码为 914403000589780442 的《营业执照》及证书序号为 5001674、分所编号为 310000124701 的《会计师事务所分所执业证书》。

德勤就本期专项债券发行出具了《财务评估咨询报告》，该《财务评估咨询报告》认为：“基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，十堰市及所属各县（区）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，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对十堰市及所属各县（区）项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到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。综上所述，通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足十堰市及所属各县（区）棚户区改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。”经核查，本所律师认为，德勤是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与发行人之间不存在关联关系，且具备为本期专项债券进行审计评估的合法资格。

（二）法律意见书

本期专项债券发行由北京大成（武汉）律师事务所出具《法律意见书》。本所为北京大成律师事务所合法设立的分支机构，本所持有湖北省司法厅核发的证号统一社会信用代码为 3142000072830762XA 的《律师事务所分所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

四、与本期专项债券发行有关法律风险及风险控制措施

（一）法律风险

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，本期专项债券发行的主要法律风险如下：

1. 工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，施工中发生事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

3. 征地拆迁风险

部分被补偿人对改造项目拆迁补偿标准存在过高的期望，缺乏对改造项目足够的理解和认识，因此在房屋补偿问题上往往会与开发单位意见不一，不配合拆迁工作的开展。另外，可能会存在其他非改造项目当事人采取购买“补偿”权利的方式，介入到抵制改造、拒绝搬迁的活动中来，从而滋事生非，扰乱项目进展，

阻碍改造项目的顺利进行。受到征地拆迁进程慢的影响，建设开发进程可能无法按照计划进行，影响还本付息。

4. 政策风险

本项目房屋使用年限较久、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等，符合棚户区改造项目界定标准，但目前十堰市相关棚改政策仍在研究制定阶段，项目涉及更新范围、补地价、售卖规定等问题需待政策细则出台再进一步明确。

5. 市场风险

由于受到国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，房价回稳，土地交易市场更加理性，土地溢价率走低，流拍现象或将增加，优质地块竞争依然激烈，土地市场冷热不均。供地节奏不会有明显放缓，随着土地储备的加大，供需更加平衡，但随着楼市降温，土地储备去化周期增大的风险也相应提高。

6. 利率波动风险

在本期专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

7. 投资测算不准确风险

影响十堰市棚户区改造项目融资平衡最大的风险在于对地价预测、项目建设进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位地价、单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

8. 存续债券置换不畅风险

根据《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2018〕61 号）相关规定，地方政府债务可以续发。若本期十堰市棚户区改造专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置

换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

9. 资金管理不规范风险

十堰市棚户区改造专项债券项目采用按年付息，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目土地收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

（二）风险控制措施

1. 由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资；深化各阶段设计方案，强化前期调查工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理工作，可以达到抵御风险的目的。

2. 实施主体和被拆迁人之间在补偿方面能否顺利协调和达成一致，以及在“收尾阶段”如何启动行政征收是项目成功与否的关键。应对拆迁阶段的风险，需要对改造范围内的房地产进行细致的调研，关注类似改造项目的补偿政策及补偿标准，结合本项目的具体情况，制定合适的补偿标准，同时站在业主立场，充分考虑业主合理诉求，对被征收房屋所有权人给予公平补偿，合理保障其权益。

3. 随时关注政策动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

4. 在土地拍卖、挂牌出让时，完善机制设计，以保证出让价格的实现，保证项目经济平衡，进而实现利润。从当前房地产开发周期来看，其市场风险较为可控。

5. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

6. 本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，十堰市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

7. 为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

8. 规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、票息收入、物业开发收入、偿债资金等纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。

9. 根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 发行人具备发行本期专项债券之主体资格，符合财预〔2016〕155号文和财预〔2018〕28号文的规定；

2. 本次专项债券的发行额度符合国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕61号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2018〕34号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定；

3. 本期专项债券由省政府作为发行人发行，募集资金将通过转贷方式专项用于《实施方案》披露的棚户区改造项目，符合财预〔2018〕28号文等相关文件要求；

4. 本期专项债券对应的棚户区改造项目，已列入国家棚户区改造计划并取得省住建厅相应的批复文件，棚户区改造项目已经获得相关部门的批复，符合国家相关产业政策，符合项目所在地土地利用总体规划。现有审批手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续手续。项目业主及项目承接主体系依法成立并合法存续，具备从事棚户区改造项目的主体资格。

5. 本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2015〕83号文、财预〔2018〕28号文的相关规定，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

6. 为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

(本页无正文，系《北京大成（武汉）律师事务所关于 2018 年湖北省十堰市棚户区改造专项债券之法律意见书》之签署页)

北京大成（武汉）律师事务所（盖章）



负责人：

吕晨葵

经办律师：

A handwritten signature in black ink, which appears to be "王伟琪", is written over a horizontal line.

王伟琪

A handwritten signature in black ink, which appears to be "王清华", is written over a horizontal line.

王清华

年 月 日