



河南昭惠律师事务所

关于登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目  
一期（C2 地块）收益与融资自求平衡专项债券  
法律意见书

中国·郑州

## 目录

第一章 前言 .....	1
一、委托事项 .....	1
二、出具本意见书的法律依据 .....	1
三、释义 .....	3
四、律师声明事项 .....	4
第二章 正文 .....	5
一、项目单位的主体资格 .....	5
二、项目核查 .....	5
(一) 项目概况 .....	5
(二) 项目手续核查 .....	6
(三) 项目公益性 .....	6
(四) 项目收益性 .....	7
(五) 项目资金筹措计划 .....	7
(六) 项目收益与融资自求平衡情况 .....	7
三、项目法律风险评价 .....	8
(一) 工期延误风险 .....	8
(二) 影响项目收益的风险 .....	8
(三) 投资测算及收入测算不准确风险 .....	9
四、有关中介机构及文件 .....	10
(一) 律师事务所及《法律意见书》 .....	10
(二) 会计师事务所及《财务评估报告》 .....	10
第三章 结论性意见 .....	11

河南昭惠律师事务所

关于登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）  
收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

（2025）昭意见字第 131 号

第一章 前言

一、委托事项

河南昭惠律师事务所接受委托担任登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，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。

二、出具本意见书的法律依据

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国律师法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《关于做好 2018 年地方政府债

务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅〈关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知〉》《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律、法规以及规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

### 三、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
项目主管部门	登封市中岳街道办事处
项目单位	登封市中岳街道办事处
《实施方案》	《登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	《登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
《法律意见书》	《登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》
弘立会计师公司	河南弘立会计师事务所有限公司
本项目/项目	登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）
本所	河南昭惠律师事务所
元、万元	人民币元、万元

#### 四、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1. 本所律师承诺，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范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 相关单位已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料及对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

3. 对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行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

4. 本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

5. 本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，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。本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。未经本所书面授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

## 第二章 正文

基于上述释义及声明，本所律师现就登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）发表如下法律意见：

### 一、项目单位的主体资格

本项目的主管部门与项目单位为登封市中岳街道办事处。

项目单位现持有中共登封市委机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，具体如下：

机构名称：登封市中岳街道办事处；

统一社会信用代码：11410185731300664C；

机构性质：机关；

机构地址：河南省登封市卢店镇建设路 13 号；

负责人：王晓蒙；

本所律师认为，登封市中岳街道办事处系在国内依法设立的政府机关，具备以登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）申请政府专项债券资金的主体资格。

### 二、项目核查

#### （一）项目概况

根据登封市发展和改革委员会作出的《关于登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）可行性研究报告的批复》（登发改审〔2021〕14 号）及《实施方案》本项目基本情况如下：

##### 1. 项目名称

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）。

## 2. 项目单位

本项目主管部门与项目单位为登封市中岳街道办事处。

## 3. 项目建设地点

项目建设地点位于登封市地中路玉带路交叉口东北角C2地块。

## 4. 项目建设规模和内容

本项目属于异地安置项目，安置区用地面积为 30600.86 平方米，总建筑面积 39940.38 平方米，其中地上总建筑面积 36013.08 平方米，地下建筑面积 3927.75 平方米，容积率 1.175，配套给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯系统、绿化、道路及场地硬化等设施。

## 5. 项目总投资

项目总投资 11520.00 万元。资金来源为财政资金和地方政府专项债券资金。

### （二）项目手续核查

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得手续如下：

#### 1. 立项批复

登封市发展和改革委员会于 2021 年 2 月 26 日就本项目作出《关于登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）可行性研究报告的批复》（登发改审（2021）14 号）。项目代码：2102-410185-04-01-143915。并对项目地点、项目建设规模及内容、项目总投资及资金来源等作出了批复。

### （三）项目公益性

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）的实施

会带来良好的社会效益，具有社会公益性。主要体现为：

项目的实施可以改善项目所在区域居民的生活环境和生活条件。有利于科学规划原有土地，提高土地使用效率，提升城市形象，促进当地经济发展。

#### （四）项目收益性

根据《实施方案》及《财务评估报告》，登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期(C2 地块)收益主要来源为土地出让收入等。本项目具有一定的收益性。

#### （五）项目资金筹措计划

本项目总投资为 11520.00 万元。

##### 1. 资本金

资本金 5520.00 万元，占总投资的 47.92%。资本金来源于财政资金，按照项目实际实施进度分年度到位。

##### 2. 融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 6000.00 万元，占总投资的 52.08%。

根据资金使用计划，拟在 2024 年申请使用 10 年期专项债券资金 3000.00 万元，拟在 2025 年申请使用 10 年期专项债券资金 3000.00 万元

除专项债券外，本项目无其他筹资计划。

#### （六）项目收益与融资自求平衡情况

根据《财务评估报告》，本项目收益主要通过土地出让收入实现。根据项目资金平衡分析结果，在项目收益预测所依据的各项假

设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以基本实现，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 2.54 倍。

经核查，本所律师认为本项目具有一定的收益性，项目收益和融资自求平衡情况符合专项债券项目的要求。

### 三、项目法律风险评价

#### （一）工期延误风险

拖延项目工期因素主要包括气象环境、地质情况、环境勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、供应商供应的材料、设备的质量以及供应速度以及工程事故等。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，使项目收益减少。

控制措施：在施工前收集并分析本地气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，制定相应应对预案。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，对全体项目人员进行相关培训，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

#### （二）影响项目收益的风险

项目建设完成后，运营管理水平和服务质量将直接影响到项目未来的收入。内部运营管理混乱，会导致运营成本上升，效率低下。本项目主要收入来源于土地出让收入，土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，受宏观政策影响较大。同时本项目工程投入资金大，建设周期长，如在建设过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，则建设单位可能出现资金周转困难。财务经营秩序混乱风险包括会计信息严重失真，财务管理基础十分脆弱；没有科学的财务经营机制，资金的使用随意性极强；投资无度，回

报率低；资产管理制度有漏洞，浪费严重等。

控制措施：一方面要加强内部管理，健全内部管理制度，及时考核监督，确保制度落实到位，保障运营秩序高效、有序；另一方面，建立内部培训制度，定期对员工进行培训，制定与员工职务、职能相适应的审核、考查制度。在成本控制方面，实行预算管理制度，严格控制预算外支出。同时，相关的运营管理人员应不断提升自身的运营效率和服务能力，努力降低成本、提升收益。充分考虑项目的特点，分期分批投入，保证项目的实施和如期完成。对每个分项目进行周密地安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。二是要健全完善财务管理制度，主要包括财务组织管理制度、会计基础工作制度、资金管理制度、财务审批制度、资产管理制度、工程项目控制制度、财务分析制度等。三是培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质，应该抓好财会人员的后续教育，不断提高财会人员的财务分析能力。及时发现财务风险征兆，及时提供决策信息，防范财务风险的发生。

### （三）投资测算及收入测算不准确风险

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确地反映真实的投资情况与收入情况，建设以及运营过程中可能会出现国家或项目地区政策变化的风险、价格波动风险、经济增长不及预期的风险以及运营成本超出预期的风险，都会对项目收益产生影响，从而影响项目收入测算的准确性。

在进行测算时也可能可能会出现对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模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。

控制措施：针对该风险，可以及时了解国家和项目区域各项政策措施，密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，做好事前防范。在运营过程中加强成本控制，将项目各项成本和控制控制在合理水平。将专项债券收入、支出、还本、付息进行专项管理，并根据收入实现进度进行动态预测，如偿债出现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

#### 四、有关中介机构及文件

##### （一）律师事务所及《法律意见书》

本所为本项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：314100006921686045），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的业务资格。

##### （二）会计师事务所及《财务评估报告》

河南弘立会计师事务所有限公司为本项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《财务评估报告》。

河南弘立会计师事务所有限公司现持有郑州市金水区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91410100764851745A）；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：41000074）。其经营范围为审计、验资、会计咨询、会计服务。司法会计鉴定。（凭执业证书核定的范围方

可经营)。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。河南弘立会计师事务所有限公司及经办注册会计师具备为本项目进行专项评价的业务资格。

### 第三章 结论性意见

本所律师通过核查项目相关文件及信息，根据相关法律法规及规范性文件的规定，发表结论性意见如下：

（一）项目单位登封市中岳街道办事处系在中国境内依法设立的政府机关，具备以登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）申请使用政府专项债券资金的主体资格。

（二）截至本《法律意见书》出具之日，登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）已取得可研批复且上述项目手续真实有效。

（三）登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）符合专项债券项目公益性的要求。

（四）登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）具有一定的收益性，在项目预测收益在债务存续期内可以基本实现的前提下，能够满足项目收益和融资自求平衡。

（五）登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页为河南昭惠律师事务所《关于登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）法律意见书》之签章页）

河南昭惠律师事务所

负责人： 孙长安

责任律师： 马盛文  
责任律师： 孙长安



二〇二四年二月十四日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 314100006921686045

河南昭惠 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:

河南省司法厅

发证日期:

2017 年 11 月 18 日



No. 70054996

中华人民共和国司法部监制

# 律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 314100006921686045

河南昭惠 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:



发证日期:

2024年06月06日

## 律师事务所登记事项 (一)

名称	河南昭惠律师事务所
住所	河南省郑州市金水区金水路 219号1号楼1单元21层2101- 2105号
负责人	孙长安
组织形式	普通合伙
设立资产	50万元
主管机关	中原区司法局
批准文号	豫司律许变更决字(2021)第 A0220号
批准日期	2009年06月18日

## 律师事务所登记事项 (二)

合伙人	虎子鑫, 侯广宙, 张庆红, 孙长安, 弓 盛文
-----	-----------------------------





执业机构 河南昭惠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200810285032

法律职业资格  
或法律职业资格证书 1065214001338

发证机关 河南省司法厅  
河南省司法厅  
行政监督专用章

发证日期 2024年05月22日




持证人 孙长安

性别 男

身份证号 410122197601290018



律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 行政监督专用章
备案日期	2024年6月11日 2024年6月11日 (盖章)

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南昭惠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 44101201810125737

法律职业资格  
证书编号 A20164404024854

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年06月21日




持证人 刁德文

性别 男

身份证号 410102199407290130



律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局
备案日期	2023年6月21日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期(光明片区)  
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550

传真：(0371) 65953502

邮编：450003

## 目 录

第一章	释义 .....	3
第二章	重要声明 .....	5
第三章	正文 .....	7
一、项目核查情况 .....		7
(一) 项目概括 .....		7
(二) 项目申报单位 .....		8
(三) 项目公益性 .....		9
(四) 项目审批情况 .....		10
(五) 项目收益与融资平衡 .....		11
二、中介机构及有关文件 .....		12
(一) 审计机构及专项评价报告 .....		12
(二) 律师事务所及法律意见书 .....		13
三、项目投资风险提示 .....		13
(一) 项目面临的风险 .....		13
(二) 风险控制措施 .....		14
四、总体结论性意见 .....		15



## 河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F(450003)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2023】第 01305 号

### 安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）

#### 法律意见书

**致：安阳市住房和城乡建设局**

河南仟问律师事务所接受安阳市住房和城乡建设局的委托，就安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕43号）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，就安阳

市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）相关事宜，出具本法律意见书。

## 第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）法律意见书
4	专项评价报告	指	安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）收益与融资自求平衡专项评价报告
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
10	财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）

11	财库〔2020〕43号	指	《财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕43号）
12	元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》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。

二、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范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，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。

四、安阳市住房和城乡建设局已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对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行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计

数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

### 第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

#### 一、项目核查情况

##### （一）项目概括

本项目棚户区改造共涉及三个区域，分别为大营村、聂村和老城片区，其中大营村、聂村为城中村，征收区域为集体土地；老城片区为棚户区，征收区域为国有土地。

本项目三个征收区域占地共计 5,312.00 亩，涉及征收约 6,942 户，18,893 人。征收房屋建筑面积约 1,113,430.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 1,088,430.00 m<sup>2</sup>，非住宅建筑面积 25,000.00 m<sup>2</sup>。非住宅建筑占比相对较小，且零星分布，与住宅穿插交织，难以分割，因此一并纳入棚户区改造计划。

1、大营村征收四至范围为：东至永明路，南至灯塔路，西至中华路，北至人民大道。

征收区域占地 550.00 亩，涉及征收约 1,500 户，4,000 人。征收房屋建筑面积约 275,000.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 260,000.00 m<sup>2</sup>，非住宅建筑面积 15,000.00 m<sup>2</sup>。

大营村征收计划分两期进行，2018 年征收区域占地 388.66 亩，涉及征收约 1,060 户，2,827 人。征收房屋建筑面积约 163,046.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

2019 年征收区域占地 2,161.34 亩，涉及征收约 440 户，2,013 人。征收房屋建筑面积约 111,954.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 96,954.00 m<sup>2</sup>，非住宅建筑面积 15,000.00 m<sup>2</sup>。

2、聂村征收四至范围为：西至东工路、东至曙光路（含文峰大道与曙光路交叉口东南角）、北至文峰大道、南至德隆街。

2019年征收区域占地2,862.00亩，涉及征收约3,600户，9,000人。征收房屋建筑面积约639,000.00m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积629,000.00m<sup>2</sup>，非住宅建筑面积10,000.00m<sup>2</sup>。

3、老城片区征收四至范围为：北至文峰南路，南至文明大道，东至东风路，西至彰德路。

征收区域占地1,900.00亩，涉及征收约1,842户，5,893人。征收房屋建筑面积约199,430.00m<sup>2</sup>，均为住宅。

老城片区征收计划分两期进行，2019年征收区域占地9.88亩，涉及征收约10户，30人。征收房屋建筑面积1,037.00m<sup>2</sup>，均为住宅。

2020年征收区域占地1,890.12亩，涉及征收约1,832户，5,863人。征收房屋建筑面积约198,393.00m<sup>2</sup>，均为住宅。

本所律师认为，本项目建设规模存在变更，变更事项符合地方政府专项债券发行使用管理规定，变更程序合法合规。

## （二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为安阳市住房和城乡建设局。

安阳市住房和城乡建设局现持有安阳市机构编制委员会办公室于2019年12月24日核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：114105000055772041），机构名称：安阳市住房和城乡建设局；机构性质：机关；机构地址：河南省安阳市文峰大道东段559号市民之家；负责人：杨庆兵。

本所律师认为,安阳市住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的、具有法人资格的行政机关,具备以本项目申请专项债券的主体资格。

### (三) 项目公益性

本项目建设可以改善拟安置地区居民的居住条件,优化居住环境,使得社会和谐稳定,人民安居乐业,从而更好地为安阳市经济社会发展服务,其产生的社会效益是无法估量的。

项目建成后,一方面可以拓展安阳市的城市发展空间,扩大和完善城市功能,加快安阳市经济的发展。另一方面,基础设施的完善,将为安阳市发展提供必备的基础条件,也为招商引资创造良好的投资环境,对安阳市及周边地区经济的发展也将起到巨大的推动作用。

另外,项目的实施有利于拉动安阳市市政投资和消费,加速安阳市房地产业发展,进而促进经济增长。从投资方面来看,项目实施可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展,还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看,住房消费是个人最大的消费,房地产业具有消费本地化特点,这对于促进安阳市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

同时,项目实施有利于改善安阳市低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善安阳市社会救助机制和保障体系建设,让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

最后,项目的实施还有利于土地实现集约高效利用,进一步提升安阳市城市形象,完善城市整体功能,提高城市品位,使城

市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境，这也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快城市建设创造良好的环境。

本项目的建设既可以盘活城中村建设用地，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，项目的建设具有十分显著的社会经济效益，对安阳市社会经济可持续发展具有十分重要的作用。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

#### （四）项目审批情况

安阳市住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

##### 1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程领导小组办公室于2019年2月15日作出的《关于关于下达全省2019年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1号），本项目已列入河南省2019年棚户区改造计划与国家棚改计划。

##### 2、项目立项审批

根据2018年1月15日安阳市文峰区发展和改革委员会作出的《关于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目（一期、二期）可行性研究报告的批复》（文发改〔2018〕12号），本项目已取得可行性研究报告的批复。

##### 3、项目环评审批

根据 2018 年 6 月 27 日填报的《安阳安阳市文峰区大棚改安置区建设项目（光明片区）环境项目影响登记表》，本项目已完成环评备案，备案号：201841050200000039。

#### 4、项目规划审批

（1）根据 2019 年 3 月 18 日安阳市城乡规划局颁发的《中华人民共和国建设项目选址意见书》（选字第安规选〔2019〕0002 号），本项目已取得选址意见书。

（2）根据 2019 年 3 月 29 日安阳市城乡规划局颁发的《中华人民共和国用地规划许可证》（地字第安规管地字〔2019〕0005 号），本项目已取得用地规划许可证。

#### 5、项目用地审批

根据：2018 年 10 月 24 日安阳市国土资源局颁发的《不动产权证书》（豫〔2018〕安阳市不动产权第 0020753 号）；2018 年 10 月 24 日安阳市国土资源局颁发的《不动产权证书》（豫〔2018〕安阳市不动产权第 0020754 号）；2018 年 10 月 24 日安阳市国土资源局颁发的《不动产权证书》（豫〔2018〕安阳市不动产权第 0020755 号），本项目已取得不动产权证书，土地用途与建设内容匹配。

**本所律师认为：**本项目已列入河南省棚户区改造项目计划与国家棚改计划，且已取得项目相关的立项、可研、规划及用地的审批手续，并完成了环评备案。各项立项审批手续真实、有效。

#### （五）项目收益与融资平衡

本项目总投资为 540229.32 万元，项目组合使用专项债券和市场融资进行项目建设资金筹措。第一批项目总投资 66433.42

万元，银行融资 25569.988874 万元，财政资金 17268.80 万元，建设单位自筹 23594.631126 万元。第二批项目总投资 353830.88 万元，专项债券 160000 万元，财政资金 193830.88 万元。第三批项目总投资 119965.02 万元，全部财政资金。

根据《安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期(光明片区)收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.3”。

本所律师认为：本项目使用专项债券和市场融资进行项目建设资金筹措，组合融资事项符合专项债券管理规定，具有合规性；本项目投资概算和资金筹措方式存在变更，变更事项符合地方政府专项债券发行使用管理规定，变更程序合法合规；本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益和融资自求平衡。

## 二、中介机构及有关文件

### (一) 审计机构及专项评价报告

河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)为本项目出具专项评价报告。河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:914101006921924283)及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号:1010070),其经营范围为:审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本金、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务;出具有关的报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税

务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（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）。专项评价报告的签字注册会计师持有通过年检的《中华人民共和国注册会计师证书》。因此，河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）及专项评价报告的签字注册会计师具备为本项目出具专项评价报告的资格。

## （二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所为本项目出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的年度考核，签字律师持有《中华人民共和国律师执业证》，且已通过司法行政主管部门的年度考核。因此，本所具备为本项目出具法律意见书的主体资格。

## 三、项目投资风险提示

### （一）项目面临的风险

#### 1、影响项目施工进度或正常运营的风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

#### 2、影响项目收益的风险

项目收益主要来源包括土地出让收益等带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

### 3、影响融资平衡结果的风险

本项目在计算资金平衡情况时，债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

## （二）风险控制措施

### 1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

### 2、影响项目收益的风险控制措施

项目单位将协调各单位，大力推进项目进展，确保项目收益稳定，足额安排好偿债资金。

### 3、影响融资平衡结果的风险控制措施

根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债

务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

#### 四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）安阳市住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）安阳市住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的、具有法人资格的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的实施有利于土地实现集约高效利用，进一步提升安阳市城市形象，完善城市整体功能，提高城市品位，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快城市建设创造良好的环境，本项目具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入河南省棚户区改造项目计划与国家棚改计划，且已取得项目相关的立项、可研、规划及用地的审批手续，并完成了环评备案。各项立项审批手续真实、有效。

（五）本项目使用专项债券和市场融资进行项目建设资金筹措，组合融资事项符合专项债券管理规定，具有合规性。

（六）本项目建设规模、项目投资概算和项目资金筹措方式存在变更，变更事项符合地方政府专项债券发行使用管理规定，变更程序合法合规。

（七）本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

（八）为本项目提供专项服务并出具专项评价报告的会计师事务所具备为本项目出具专项评价报告的主体资格、资质；为本项目提供服务并出具法律意见书的律师事务所具备为本项目出具法律意见书的相关资格、资质。

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（本页无正文）

(本页无正文, 为《安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期(光明片区)法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所(盖章)



负责人: 罗新建

罗新建



经办律师:

崔瑜

刘丽娜

2023年12月2日

# 律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 3141000011580553X9

河南仟问  
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:

河南省司法厅

发证日期:

2022年02月22日



## 律师事务所登记事项 (一)

名称	河南仟问律师事务所
住所	河南省郑州市纬五路43号经纬大厦12层
负责人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	1020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司发律字[1996]341号
批准日期	1996年12月13日

## 律师事务所登记事项 (二)

合伙人	罗新建, 叶树华, 肖惠灵, 尹宇欣, 赵虎林, 高晓星, 吕学峰, 李祥文, 高华
-----	--

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2022年2月31日



考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2023年2月31日



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 河南仟仞律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格  
或律师资格证号 A20084101050178

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 月 日

持证人 崔瑜

性别 女

身份证号 411202198210210522






河南仟仞律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

4101055490329

律师年度考核备案 律师年度考核备案

考核年度	2022年	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	郑州市司法局 年度考核专用章	备案机关	
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日	备案日期	

执业机构 **河南仟问律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101201911095675**

法律职业资格  
或律师资格编号 **A20144116280442**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2019年06月11日**

持证人 **刘娜娜**

性别 **女**

身份证号 **412725199307213823**






**律师年度考核备案**

考核年度	<b>2021年度</b>
考核结果	<b>称职</b>
备案机关	
备案日期	<b>2022年5月31日 2023年5月31日</b>

**律师年度考核备案**

考核年度	<b>2022年度</b>
考核结果	<b>称职</b>
备案机关	
备案日期	<b>2023年5月31日至 2024年5月31日</b>



新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目  
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话: (0371) 65953550

传真: (0371) 65953502

邮编: 450000

## 目 录

第一章	释义.....	5
第二章	重要声明.....	7
第三章	正文.....	8
一、	项目核查情况.....	8
(一)	项目概括.....	8
(二)	项目申报单位.....	8
(三)	项目融资规模.....	9
(四)	项目公益性与收益性.....	9
(五)	项目审批情况.....	10
(六)	项目融资与收益平衡.....	12
二、	中介机构及有关文件.....	13
(一)	审计机构及专项评价报告.....	13
(二)	律师事务所及法律意见书.....	13
三、	项目风险提示.....	14
(一)	项目风险提示.....	14
(二)	项目风险控制措施.....	15
四、	总体结论性意见.....	15



## 河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F (450000)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2019】第 01128 号

# 新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目 法律意见书

## 致：新乡经济技术开发区国土规划建设管理局

河南仟问律师事务所接受新乡经济技术开发区国土规划建设管理局的委托，就新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通

知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14号）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，就新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

## 第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	实施方案	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目实施方案
4	专项评价报告	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	本法律意见书	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目法律意见书
6	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
7	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
8	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
9	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
10	财预〔2016〕155	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管

	号		理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
11	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
12	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
13	财库〔2019〕23号	指	《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
14	豫财预便函〔2018〕14号	指	《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14号）
15	元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》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。

二、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范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，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。

四、对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行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

五、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

六、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

### 第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

#### 一、项目核查情况

##### （一）项目概括

本项目为新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目，本项目涉及征收范围包括郑庄村、姚庄村、获小庄村，其中郑庄村位于平原路以北、经八路以西，姚庄村位于老新长路以北、经六路以东，获小庄位于纬三路以南、经六路以东。拆迁区域涉及总面积约 980 亩，涉及拆迁户数 1,110 户，人数 4,700 人，征收房屋面积约 199,800.00 m<sup>2</sup>。

##### （二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的申报单位为新乡经济技术开发区国土规划建设管理局。

根据申报单位提供的资料，并经本所律师核查，新乡经济技术开发区管理委员会持有新乡市事业单位登记管理局核发的《中华人民共和国事业单位法人证书》，统一社会信用代码为 12410700766200145B，住所为河南省新乡市新长北路 1 号，法定代表人为王景书，经费来源为事业收入，开办资金为 177.5 万元，举办单位为新乡市人民政府。

2017 年 12 月 31 日，新乡经开区党工委、经开区管委会联合下发《新乡经开区党工委、经开区管委会关于明确经开区机构主

要职能的通知》（新经工委〔2017〕25号），对新乡经济技术开发区国土规划建设管理局主要职责进行明确。

本所律师认为，新乡经济技术开发区国土规划建设管理局系在新乡经济技术开发区管理委员会依法设立的职能部门，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

### **（三）项目融资规模**

本项目计划总投资 154,089.46 万元。其中：拟申请专项债券资金 122,000.00 万元；由财政资金安排 32,089.46 万元。

该项目计划申请发行专项债券 122,000.00 万元。

### **（四）项目公益性与收益性**

#### **1、公益性**

项目实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

项目实施有利于使新乡经济技术开发区城市土地实现集约高效利用，进一步改善新乡经济技术开发区的城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目实施创造良好的环境。

项目的改造实施可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

项目对所在地基础设施、社会服务容量的影响。该项目的实施在改善当地棚户区居民住房条件的同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使新乡经济技术开发区城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，具有良好的社会效益。

## 2、收益性

根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目收入来源于项目腾出土地的出让收入。本项目具有一定的收益性。

### **(五) 项目审批情况**

#### 1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年12月26日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室

关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），本项目已列入河南省 2020 年棚户区改造项目计划表。根据河南省 2020 年棚户区改造项目计划表，本项目征收范围为郑庄村、姚庄村、获小庄村，安置住房四至范围为廉租房以南、大沙河以东、经六路以西、新长大道以北，年度计划情况为年度计划征收户数 620 户，年度计划征收房屋建筑面积 126800 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1537 套/户，计划开工时间 2020 年 6 月。本次下达的城市棚户区改造计划项目已列入国家棚改计划，可享受有关优惠政策，可按相关规定申请发行棚改专项债券。

## 2、项目立项审批

根据新乡经济技术开发区管委会经济发展局于 2019 年 12 月 31 日向新乡经济技术开发区国土规划建设管理局出具的《关于新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（新经开经审〔2019〕32 号），同意本项目可行性研究报告。

## 3、项目规划审批

（1）根据新乡市自然资源和规划局于 2019 年 10 月 14 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第工 410700201900016 号），本项目已取得建设用地规划许可手续。

(2)根据新乡市城乡规划局于2019年10月14日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第工410700201900017号),本项目已取得建设用地规划许可手续。

#### 4、项目环评备案

根据申报单位提供的资料,并经本所律师在河南省建设项目环境影响登记表备案公示平台网站上查询,本项目环境影响登记表已经完成备案,备案号:20194107000300000068,公告日2019年11月25日。

#### 5、项目土地审批

(1)根据新乡经济技术开发区管理委员会国土规划建设管理局于2019年9月16日签订的《国有建设用地使用权出让合同》(豫(新经技开)出让(2019)第9号),本项目新长北线北侧、经六路以西的地块已经完成土地出让手续。

(2)根据新乡经济技术开发区管理委员会国土规划建设管理局于2019年9月16日签订的《国有建设用地使用权出让合同》(豫(新经技开)出让(2019)第10号),本项目新长北线与经六路交叉口西北角的地块已经完成土地出让手续。

本所律师认为,本项目已列入国家棚改计划,且已取得项目立项、可研报告、规划及土地出让的审批手续及环评的备案手续,项目审批手续真实有效。

### (六) 项目融资与收益平衡

根据《专项评价报告》，债券存续期内，本项目累计净收益196616.88万元，应付债券本息合计170800万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.15倍。

本所律师认为，根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》的分析和论证，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

## 二、中介机构及有关文件

### （一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为370100014101），其经营范围为审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（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），具备从业资质。

### （二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信

用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

### 三、项目风险提示

#### （一）项目风险提示

1、本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

2、社会风险主要指的是人为因素对经济活动产生的风险，如战争、施工安全、意外事故、政治、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐，而是在严重破坏和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

3、本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现

金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

## **(二) 项目风险控制措施**

1、项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

2、应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

3、根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## **四、总体结论性意见**

综上所述，本所律师认为：

(一) 新乡经济技术开发区国土规划建设管理局向本所律师提供了项目资料，且本所律师对其进行了查阅。

(二) 新乡经济技术开发区国土规划建设管理局系在新乡经济技术开发区管理委员会依法设立的职能部门，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

(三) 本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使新乡经济技术开发区城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，具有良好的社会效益。

(四) 本项目已列入国家棚改计划，且已取得项目立项、可行性研究报告、规划及土地出让的审批手续及环评的备案手续，项目审批手续真实有效。

(五) 根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》的分析和论证，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

(六) 为本项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文，为《新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目法律意见书》签字页)



负责人：罗新建

罗新建



经办律师：

崔瑜 崔瑜

祖瑞琦 祖瑞琦

2020年1月19日



执业机构 河南仟问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格  
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔瑾

性别 女

身份证号 411202198210210522

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 8月 15日



### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31



执业机构 河南任何律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201711356028

法律职业资格  
或律师资格证号 261044103842

持证人 祖瑞琦

性别 女

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 年 02 月 22 日

110184199304245622



### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核委员会 专用章
备案日期	有效期 2020. 6. 1至 2021. 5. 31

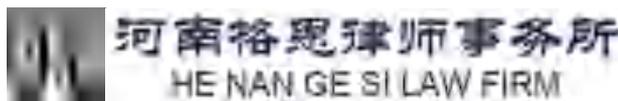
### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



格思字法意【2024】第 034 号

濮阳县棚户区及城中村改造项目  
法律意见书



地址：河南省郑州市金水区金水路 201 号绿城中州国际 24 楼 邮编：450000

电话：0371-63718292

传真：0371-67918298

**河南格思律师事务所**  
**关于濮阳县棚户区及城中村改造项目的**  
**法律意见书**

**致：濮阳县住房和城乡建设局**

河南格思律师事务所受托担任濮阳县棚户区及城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库〔2020〕43号)等有关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，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。

## 目 录

第一部分 引言 .....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文 .....	6
一、项目单位主体资格.....	6
二、项目基本情况.....	6
三、项目审批情况.....	14
四、项目公益性.....	17
五、项目收益与融资平衡安排.....	18
六、有关中介机构及文件.....	19
七、法律风险管理评估.....	20
八、结论性意见.....	22

## 第一部分 引言

### 一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《濮阳县棚户区及城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南格思律师事务所关于濮阳县棚户区及城中村改造项目的法律意见书》
县发改委	濮阳县发展和改革委员会
本项目	濮阳县棚户区及城中村改造项目
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	河南格思律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

### 二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1. 本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2. 本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对濮阳县棚户区及城中

村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所及本所经办律师出具本法律意见书依赖于项目单位向本所提供的文件资料。为出具本法律意见书，本所假设：项目单位所提供的文件和所作的陈述和说明是完整的、真实的和有效的；有关文件原件及其上面的签字和印章是真实的；所提供文件资料为副本、复印件的，保证与正本或原件相符；一切足以影响出具本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

4. 对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5. 本所及本所经办律师仅就濮阳县棚户区及城中村改造项目有关的法律问题发表意见，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，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为濮阳县棚户区及城中村改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7. 本法律意见书仅供濮阳县棚户区及城中村改造项目申请

专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目单位主体资格

濮阳县棚户区及城中村改造项目的项目单位为濮阳县住房和城乡建设局，濮阳县住房和城乡建设局现持有中共濮阳县委机构编制委员会办公室赋码的《统一社会信用代码证书》，载明如下基本信息：

机构名称：濮阳县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1141092800565365XP

机构性质：机关

机构地址：濮阳县红旗路东段路南

负责人：李玉民

经核查，本所律师认为，濮阳县住房和城乡建设局系具有独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以濮阳县棚户区及城中村改造项目申请债券的主体资格。

### 二、项目基本情况

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含 9 个子项目，分别为：

1. 金堤小区安置房建设项目（三期）；
2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）；
3. 濮阳县城北棚户区改造项目；
4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目；
5. 龙城国际安置房建设项目（四期）；
6. 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目；
7. 清河小区安置房建设项目；
8. 濮上人家安置房建设项目（三期）；

## 9. 濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目。

### （一）项目建设选址

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含的 9 个子项目的建设地点分别为：

1. 金堤小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区国庆路南、大庆路西、国顺路东、金水路北侧。

2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区石化路以南、盘锦路以西、文化路以东。

3. 濮阳县城北棚户区改造项目建设地点位于濮阳县铁丘路以北、解放路以东、马颊河以西、昌盛路以南。

4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目建设地点位于马颊河以西、解放路以东、红旗路以南、国庆路以北。

5. 龙城国际安置房建设项目（四期）建设地点位于濮阳县富民路以北、大庆路以东、未来路南侧；学士路东、富民路北、未来路南、文硕路西侧。

6. 濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目建设地点位于昌盛路北侧、解放路东侧、育北路西侧。

7. 清河小区安置房建设项目建设地点位于黄河路以南、胜利路以北、龙乡路以西、新东路以东。

8. 濮上人家安置房建设项目（三期）建设地点位于工业路以东、国庆路以北、红旗路南侧；吉庆路西、红旗路南、国庆路北。

9. 濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目建设地点位于金沙街两侧、天庭南路西侧。

## （二）项目建设规模及主要建设内容

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含的 9 个子项目的建设规模及主要建设内容分别为：

### 1. 金堤小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 76,992.253 m<sup>2</sup>（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 146,304.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 6,542.00 m<sup>2</sup>（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 4,442.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 600.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 28,202.00 m<sup>2</sup>（地下停车及人防 16,202.00 m<sup>2</sup>，地下储藏室 11,800.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 1310 套，其中 79 m<sup>2</sup>的 115 套，80 m<sup>2</sup>的 117 套，116 m<sup>2</sup>的 260 套，112 m<sup>2</sup>的 108 套，119 m<sup>2</sup>的 252 套，123 m<sup>2</sup>的 108 套，121 m<sup>2</sup>的 350 套。项目户均建筑面积为 111.68 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 30,027.00 m<sup>2</sup>，道路广场 34,117.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 953 个，其中地上停车位 143 个，地下停车位 810 个。

### 2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 229,015.127 m<sup>2</sup>（合 343.521 亩），本次建设规划用地面积 217,579.153 m<sup>2</sup>（合 326.367 亩），项目本次建设总建筑面积为 547,528.00 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积

477,794.00 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 69,735.00 m<sup>2</sup>。

地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715.00 m<sup>2</sup>,39 栋，均为 18 层；配套设施建筑面积 34,079.00 m<sup>2</sup>：四室四站一所一厅建筑面积 4,500.00 m<sup>2</sup>，3 栋，均为 3 层；街道办事处 500.00 m<sup>2</sup>，社区服务中心 300.00 m<sup>2</sup>，社区卫生服务中心 250.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 17,529.00 m<sup>2</sup>，幼儿园 9,000.00 m<sup>2</sup>，公厕、垃圾中转站 200.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 1,800.00 m<sup>2</sup>；

地下建筑 46,286.00 m<sup>2</sup>：地下停车及人防 26,005.00 m<sup>2</sup>，地下储藏室 43,130.00 m<sup>2</sup>，热力站 600.00 m<sup>2</sup>。共建设住宅 3661 套，其中 84 m<sup>2</sup>的 1300 套，79 m<sup>2</sup>的 550 套，119 m<sup>2</sup>的 1811 套。项目户均建筑面积为 121.20 m<sup>2</sup>。同时，项目区将配套建设绿地面积 83,378.46 m<sup>2</sup>，道路硬化 84,776.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1450 个，其中地上停车位 471 个，地下停车位 979 个。

### 3. 濮阳县城北棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667.00 m<sup>2</sup>（合 100 亩），总建筑面积为 149,068.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 120,000.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 10,868.00 m<sup>2</sup>（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 7,268.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 600.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 18,200.00 m<sup>2</sup>（地下储藏室 10,000.00 m<sup>2</sup>，地下停车及人防 8,000.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 1000 套，项目户均建筑面积为

120.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 21,000.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 15,000.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1000 个，其中地上停车位 625 个，地下停车位 375 个。

#### 4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

项目安路区规划用地面积 126,667.3 m<sup>2</sup>（合 190 亩），总建筑面积为 313,043.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 252,000.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 12,042.00 m<sup>2</sup>（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 9,042.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 49,001.00 m<sup>2</sup>（地下储藏室 21,000.00 m<sup>2</sup>，地下停车及人防 27,801.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 2100 套，项目户均建筑面积为 120 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 49,400.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 47,027.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2100 个，其中地上停车位 1173 个，地下停车位 927 个。

#### 5. 龙城国际安置房建设项目（四期）项目

项目安路区规划用地面积 138,750.00 m<sup>2</sup>（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 m<sup>2</sup>。其中住宅建筑面积 270,600.00 m<sup>2</sup>，34 栋均为 17 层；配套设施建筑面积 8,192.50 m<sup>2</sup>（四室四站一所一厅建筑面积 1,000.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 3,382.50 m<sup>2</sup>，幼儿园 3,510.00 m<sup>2</sup>，其他建筑 300.00 m<sup>2</sup>）；地下建筑 48,682.8 m<sup>2</sup>（地下停车及人防 32,482.8 m<sup>2</sup>，地下储藏室 15,800.00 m<sup>2</sup>，热

力站 400.00 m<sup>2</sup>)。共建设住宅 2255 套。项目户均建筑面积为 120.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 54,113.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 62,562.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2255 个，其中地上停车位 1327 个，地下停车位 928 个。

#### 6. 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667 m<sup>2</sup>（合 100 亩），总建筑面积为 141,615.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 114,000.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 9,968.00 m<sup>2</sup>（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 1,500.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 7,668.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 800.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 17,647.00 m<sup>2</sup>（地下储藏室 9,500.00 m<sup>2</sup>，地下停车及人防 7,947.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 950 套，项目户均建筑面积为 120.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 20,880.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 16,320.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 950 个，其中地上停车位 575 个，地下停车位 375 个。

#### 7. 清河小区安置房建设项目

项目安路区规划用地面积 220,471.7 m<sup>2</sup>（合 330.706 亩），总建筑面积为 543,743.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 439,120.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 42,620.00 m<sup>2</sup>（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 39,920.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积

1,200.00 m<sup>2</sup>),地下建筑 62,003.00 m<sup>2</sup>(地下停车及人防 34,803.00 m<sup>2</sup>, 地下储藏室 26,800.00 m<sup>2</sup>, 热力站 400.00 m<sup>2</sup>)。共建设住宅 3992 套,项目户均建筑面积为 110.00 m<sup>2</sup>。

同时,项目区将配套建设绿地面积 85,984.00 m<sup>2</sup>,道路广场 84,882.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施;设置停车位 1996 个,其中地上停车位 1346 个,地下停车位 650 个。

#### 8. 濮上人家安置房建设项目(三期)项目

项目安路区规划用地面积 86,667.1 m<sup>2</sup>(合 130 亩),总建筑面积为 174,840.00 m<sup>2</sup>,其中住宅建筑面积 132,285.00 m<sup>2</sup>,配套设施建筑面积 16,168.00 m<sup>2</sup>(四室四站一所一厅建筑面积 2,100.00 m<sup>2</sup>,商业建筑面积 2,134.00 m<sup>2</sup>,幼儿园 3,510.00 m<sup>2</sup>,小学 8,424.00 m<sup>2</sup>),地下建筑 26,387.00 m<sup>2</sup>(地下停车及人防 19,387.00 m<sup>2</sup>,地下储藏室 6,800.00 m<sup>2</sup>,热力站 200.00 m<sup>2</sup>)。共建设住宅 1067 套。项目户均建筑面积为 124.00 m<sup>2</sup>。

同时,项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 m<sup>2</sup>,道路硬化 40,417.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施;设置停车位 1067 个,其中地上停车位 514 个,地下停车位 553 个。

#### 9. 濮阳县魏庄东街二期(南关片区)棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 93,333.8 m<sup>2</sup>(合 140 亩),总建筑面积为 300,000.00 m<sup>2</sup>,其中住宅建筑面积 240,000.00 m<sup>2</sup>,配套设施建筑面积 17,981.82 m<sup>2</sup>(物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m<sup>2</sup>,商业建筑面积

14,381.82 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 600.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 42,018.18 m<sup>2</sup>（地下储藏室 20,000.00 m<sup>2</sup>，地下停车及人防 21,818.18 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 2000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 36,867.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 34,649.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2000 个，其中地上停车位 1273 个，地下停车位 727 个。

### （三）项目总投资

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含的 9 个子项目的总投资分别为：

1. 金堤小区安置房建设项目（三期）总投资为 63,762.00 万元。

2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）总投资为 179,141.00 万元。

3. 濮阳县城北棚户区改造项目总投资为 49,500.00 万元。

4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目总投资为 99,500.00 万元。

5. 龙城国际安置房建设项目（四期）总投资为 98,998.00 万元。

6. 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目总投资为 47,000.00 万元。

7. 清河小区安置房建设项目总投资为 194,630.00 万元。

8. 濮上人家安置房建设项目（三期）总投资为 91,270.00 万元。

9. 濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目总投资为 95,000.00 万元。

经核查，本所律师认为，濮阳县棚户区及城中村改造项目符合国家产业政策。

### 三、项目审批情况

#### （一）项目立项

##### 1. 金堤小区安置房建设项目（三期）

2017 年 10 月 14 日，县发改委作出《关于濮阳县产业集聚区棚户区改造金堤小区安置房（三期）建设项目可行性研究报告的批复》（濮县发改〔2017〕167 号），明确了项目的建设规模和内容、选址意见等。

2018 年 8 月 18 日，县发改委作出《关于濮阳县金堤小区三期安置房建设项目可行性研究报告变更的批复》（濮县发改〔2018〕176 号），同意项目变更，明确了项目的建设规模和内容、总投资额等。

##### 2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）

2017 年 10 月 14 日，县发改委作出《关于濮阳县产业集聚区棚户区改造盘锦小区安置房（三期）建设项目可行性研究报告的批复》（濮县发改〔2017〕166 号），明确了项目的建设规模和内容、总投资、选址等意见。

2018年8月18日，县发改委作出《关于濮阳县盘锦小区三期安置房建设项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改〔2018〕177号)，同意该项目变更，明确了项目的建设规模和内容、总投资额等。

### 3. 濮阳县城北棚户区改造项目

2017年11月20日，县发改委作出《关于濮阳县城北棚户区改造项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改〔2017〕271号)，同意项目变更，明确了项目的建设规模和内容、选址意见等。

### 4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

2017年11月20日，县发改委作出《关于濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改〔2017〕273号)，同意项目变更，明确了项目的建设规模和内容、选址等内容。

### 5. 龙城国际安置房建设项目(四期)

2017年10月14日，县发改委作出《关于濮阳县龙城国际安置房(四期)建设项目可行性研究报告的批复》(濮县发改〔2017〕169号)，明确了项目的建设规模和内容、总投资、建设期限、地点等意见。

2018年8月18日，县发改委作出《关于濮阳县龙城国际安置房四期建设项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改〔2018〕185号)，同意项目总投资变更。

## 6. 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

2017年11月20日，县发改委作出《濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(濮县发改〔2017〕272号)，同意项目变更，明确了项目的建设规模和内容、选址意见等。

## 7. 清河小区安置房建设项目

2018年8月18日，县发改委作出《关于濮阳县清河小区改造一期安置房建设项目可行性研究报告的批复》(濮县发改〔2018〕190号)、《关于濮阳县清河小区改造二期安置房建设项目可行性研究报告的批复》(濮县发改〔2018〕209号)，同意项目建设。

## 8. 濮上人家安置房建设项目(三期)

2017年10月14日，县发改委作出《关于濮阳县濮上人家安置房(三期)建设项目可行性研究报告的批复》(濮县发改〔2017〕158号)，明确了项目的建设规模和内容、总投资、建设期限、地点等意见。

2018年8月10日，县发改委作出《关于濮阳县濮上人家安置房三期建设项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改〔2018〕184号)，同意项目变更。

## 9. 濮阳县魏庄东街二期(南关片区)棚户区改造项目

2017年11月20日，县发改委作出《关于濮阳县魏庄、东街城中村改造项目二期(南关片区)棚户区改造项目可行性研究报告变更的批复》(濮县发改〔2017〕274号)，同意项目变更，明

确了项目的建设规模和内容、选址意见等。

## （二）国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2018 年 4 月 20 日签发的《关于调整濮阳市 2018 年棚改项目计划的函》（豫保安居办函〔2018〕8 号），濮阳县棚户区分区及城中村改造项目包含的 9 个子项目均已纳入国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，濮阳县棚户区分区及城中村改造项目已取得可行性研究报告批复，且亦纳入国家棚改计划，上述项目手续真实有效。

## 四、项目公益性

棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，拉近政府与居民的距离，增强社会凝聚力，缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。

本项目建成后，可大大缓解本项目范围内的居民居住条件“脏、乱、差”的局面。通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，本项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。

城区城中村棚户区分区改造安置房概念的提出符合产业转型升级升

级的要求，符合发展文化产业的精神，符合建设生态环保型城市节能型产业的精神。本项目的建设为加快提升城市自主创新能力，加快建设创新型城市，转变经济发展方式、实现跨越发展提供了重要支撑。

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，本项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。

因此，濮阳县棚户区及城中村改造项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，濮阳县棚户区及城中村改造项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，本项目未受到相关行政管理机关的处罚。

## 五、项目收益与融资平衡安排

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含的 9 个子项目合计总投资 918,801.00 万元、拟申请债券资金 710,100.00 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	使用债券资金
1	金堤小区安置房建设项目 (三期)	63,762.00	51,000.00
2	盘锦小区安置房建设项目 (三期)	179,141.00	142,000.00
3	濮阳县城北棚户区改造项目	49,500.00	39,500.00
4	濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目	99,500.00	79,000.00
5	龙城国际安置房建设项目 (四期)	98,998.00	80,000.00
6	濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目	47,000.00	37,600.00
7	清河小区安置房建设项目	194,630.00	154,000.00
8	濮上人家安置房建设项目 (三期)	91,270.00	51,000.00
9	濮阳县魏庄东街二期(南关片区)棚户区改造项目	95,000.00	76,000.00
合计	—	918,801.00	710,100.00

根据《专项评价报告》，濮阳县棚户区及城中村改造项目收益通过土地出让收入实现。根据项目资金平衡分析结果，濮阳县棚户区及城中村改造项目的本息资金覆盖率大于1.2。

经核查，本所律师认为，濮阳县棚户区及城中村改造项目的偿债收益来源于专项收入，且经专业测算，能够实现收益与融资自求平衡。

## 六、有关中介机构及文件

### (一) 律师事务所及《法律意见书》

本所为濮阳县棚户区及城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000MD01911585），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为濮阳县棚户区及城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

## （二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为濮阳县棚户区及城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为濮阳县棚户区及城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为濮阳县棚户区及城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

## 七、法律风险管理评估

### （一）利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，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务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一定影响，进而影响本项目投资收益的收益率。

风险控制措施：为控制本项目融资收益风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照本项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强本项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

## （二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

运营可支配收益无法按照预期实现的风险是指因国家及地方现行的法律法规、政策及宏观经济形势的变化，或市场或经济因素等原因，市场持续低迷，相关预期收入未能如期全部实现，进而影响本次债券的偿债资金来源，导致本次债券偿债资金平衡具有不确定性。

风险控制措施：加强市场调研，积极培育开发需求市场，建立广泛的市场信息网络，加大宣传促销力度，深入挖掘市场潜力，充分利用政策保护，化解市场风险。制定风险规避和预防措施，对经营过程中有可能出现的风险因素，逐一进行分析，科学地制定预防措施和补救措施、处理方案等。

## （三）其他不可抗拒的风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

风险控制措施：根据本项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度作以简单分析可以看出，严重自然灾害、环境灾害事故等意外风险会造成灾难性后果，但发生的可能性较小，项目单位需时刻跟进包括自然环境在内的重大环境及经济状况，及时调整，保证外围环境安全可控。

经核查，本所律师认为，本期政府专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

## 八、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 濮阳县住房和城乡建设局系具有独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以濮阳县棚户区及城中村改造项目申请债券的主体资格。

2. 濮阳县棚户区及城中村改造项目已取得可行性研究报告批复，且亦纳入国家棚改计划，上述项目手续真实有效。

3. 濮阳县棚户区及城中村改造项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，本项目未受到相关行政管理机关的处罚。

4. 濮阳县棚户区及城中村改造项目偿债收益来源于专项收入，且经专业测算，能够实现收益与融资自求平衡。

5. 为濮阳县棚户区及城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格，且通过年度检验。

6. 本期政府专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

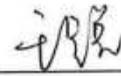
(本页无正文，为《河南格思律师事务所关于濮阳县棚户区及城中村改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人：\_\_\_\_\_



经办律师：\_\_\_\_\_



王锐



赵艳云

二零二四年九月二日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：

31410000MD01911585



河南格思律师事务所，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：

发证日期：



# 律师事务所 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码: 31410000MD01911585

律师事务所,

《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:

发证日期:

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南格思律师事务所
住所	河南省郑州市金水区北环路、东风南路东绿地新都会8号楼10层1003-1004
负责人	陈大豪
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2018]第32号
批准日期	2018年05月24日

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	陈大豪, 王锐, 王松
-----	-------------

### 律师事务所登记事项 (七)

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

### 律师事务所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日




郑州金水路10号  
 楼2418  
 2022年6月24日

# 律师事务所年度考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	郑州市司法局
考核日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	郑州市司法局
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	郑州市司法局
考核日期	2024年5月31日至 2025年5月31日

# 律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 河南格思律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200910948122

法律职业资格  
或律师资格证号 A20074117290247

发证机关

发证日期



2023年 9月 11日



持证人 王锐

性别 男

身份证号 412828198006010635



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日

43

执业机构 河南格思律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011185173

法律职业资格  
或律师资格证号 A20174112212392

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 05 09



持证人 赵艳云

性 别 女

身份证号 411221199011083069



律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日



北京市盈科（郑州）律师事务所  
关于三门峡市会兴村及周边棚户区改造  
项目（一期）  
之  
法律意见书

地址：郑州市郑东新区榆林北路 36 号绿地双子塔南塔 55 层

网址：[www.yingkelawyer.com](http://www.yingkelawyer.com)

## 目录

<b>第一部分 引言</b> .....	<b>1</b>
一、释义 .....	1
二、律师声明 .....	1
<b>第二部分 正文</b> .....	<b>3</b>
一、项目单位主体资格 .....	3
二、项目概况 .....	4
三、项目审批情况 .....	6
四、项目收益性和融资平衡 .....	6
五、项目事前绩效评估 .....	6
六、项目风险提示 .....	7
七、中介机构及有关文件 .....	9
<b>第三部分 结论性意见</b> .....	<b>11</b>

**北京市盈科（郑州）律师事务所**  
**关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）**  
**安置房项目之**  
**法律意见书**

**【2023】盈郑州非诉字第ZZ1284号**

北京市盈科（郑州）律师事务所接受三门峡市城市建设集团有限公司的委托，根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）《河南省财政厅关于做好2022年地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（豫财债〔2021〕3号）《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）《关于规范2022年专项债券发行资料制作和评审有关事项的通知》等法律法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）地方政府专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

## 第一部分 引言

### 一、释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

序号	定义	指	释义
1	项目单位	指	三门峡市城市建设集团有限公司
2	本项目	指	三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）
3	本所	指	北京市盈科（郑州）律师事务所
4	本所律师	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）之法律意见书》的经办签字律师
5	《实施方案》	指	《三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）实施方案》
6	《可研报告》	指	《三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）可行性研究报告》
7	《专项评价报告》	指	《三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告》
8	《绩效评估报告》	指	《三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）事前绩效评估报告》
9	本法律意见书	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）之法律意见书》
10	元、万元	指	人民币元、万元

### 二、律师声明

对本法律意见书，本所律师作出如下声明：

1.本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2.本所律师承诺，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本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项目必备的法律文件，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。

4.本所及本所经办律师已得到委托方及相关单位的承诺，即委托方及相关单位已向本所提供了本所认为制作法律意见书所必需的、与原件核对一致的书面材料、副本材料和口头陈述，且无隐瞒、重大遗漏之处。

5.对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行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

6.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，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

7.本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

8.本法律意见书仅供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目单位主体资格

根据本项目《实施方案》等资料，本项目实施单位为三门峡市城市建设集团有限公司。

截至本法律意见书出具之日，三门峡市城市建设集团有限公司持有三门峡市市场监督管理局颁发的《营业执照》，具体如下：

公司名称	三门峡市城市建设集团有限公司
成立日期	2021-12-29
注册资本	100000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91411200MA9KMMJL4N
注册地址	河南省三门峡市五原西路传媒大厦 8 楼 807 号
法定代表人	王新生
登记机关	三门峡市市场监督管理局
经营范围	<p>许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；旅游业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市配送运输服务（不含危险货物）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p> <p>一般项目：园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；市政设施管理；园区管理服务；物业管理；居民日常生活服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；广告制作；广告发布；品牌管理；名胜风景区管理；旅游开发项目策划咨询；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；污水处理及其再生利用；环保咨询服务；建筑材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链</p>

	管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	
股东情况	股东名称	持股比例
	三门峡市投资集团有限公司	100%

本所律师认为，三门峡市城市建设集团有限公司系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的有限公司，系本级政府全资国有企业，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

## 二、项目概况

### （一）项目建设内容

根据《三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】90号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目规划总用地面积50194m<sup>2</sup>（约75.29亩）、总建筑面积176882m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积125227m<sup>2</sup>、地下建筑面积51655m<sup>2</sup>。项目新建安置住宅1102套、安置住宅建筑面积115640m<sup>2</sup>，规划机动车停车位1150个、非机动车停车位2282个。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

### （二）项目公益性

#### 1.经济效益

棚户区改造有利于拉动三门峡市投资和消费，加速三门峡市房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，棚户区改造可加快

房地产业发展并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业岗位，对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的；从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进三门峡市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

## 2. 社会效益

项目建设规划了现代的居民社区、配套商业等社区服务设施，可为社区居民提供极大的便利。项目建设按照集约节约用地、以人为本的原则，从规划布局到户型设计，全部高标准、高层次，避免以往重复建设、无序建设行为的发生，为村民创造宜人的生活氛围，显著提供居民的生活水平，同时项目的建设将为后续的建设奠定良好的基础，对于实现棚户区改造的二、三产业协调发展具有显著的作用。随着整个棚户区改造工程的建成，将会给三门峡市带来重大的社会效益。

## 3. 项目公益性

项目实施有利于使三门峡市城市土地实现集约高效利用，进一步改善三门峡市的城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。项目的改造实施可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

综上，本所律师认为，本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性目。

### 三、项目审批情况

#### （一）可行性研究报告批复

2023年3月22日，三门峡市发展和改革委员会出具《关于三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（三发改城市〔2023〕90号），原则同意《三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）可行性研究报告》，并对项目名称及代码、建设地点、建设单位、建设规模及主要内容、估算投资及资金来源、建设工期、招标方案作出批复。

本所律师认为，本项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

### 四、项目收益性和融资平衡

本项目总投资88,817.39万元，计划申请地方政府专项债券资金54,000.00万元，企业自筹资金34,817.39万元。

依据河南恒新会计师事务所(普通合伙)出具的《专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现，项目具有一定收益性。根据项目收益与融资自求平衡分析结果，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数大于1.2，项目相关预期收益能够合理覆盖债券本息资金。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目收益能够满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

### 五、项目事前绩效评估

根据本项目《事前绩效评估报告》，经项目主管单位、项目单位等进行项目事前绩效评估，本项目经综合评估，评估结果为通过。

本所律师认为，本项目已按照《财政部关于〈印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）等相关规定开展项目事前绩效评估工作。

## 六、项目风险提示

### （一）主要风险提示

本次债券可能存在的风险因素有工期延误风险、安全建设风险、现金流预测风险、偿付风险等因素。

#### 1. 工期延误风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

#### 2. 安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对本项目的正常建设产生不利影响。

#### 3. 现金流预测风险

本项目债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：原材料价格的变动、收入的不稳定性等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对

本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

#### 4. 偿付风险

受国际国内经济形势不景气等情况的影响，项目建设过程中可能存在资金未能及时足额到位、未能按照施工计划推进、不能及时完工、工程质量达不到竣工验收标准等风险。资金额的迟延到位情况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。

### （二）风险控制措施

#### 1. 工程风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度，同时做好与国土部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作。与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

#### 2. 成本波动风险的控制措施

实施前深入研究、分析项目情况，充分评估项目各项成本变化风险及财政承受能力。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

#### 3. 偿付风险的控制措施

根据当地经济社会发展的现实情况，对测算中的基本假设进行合理性评估，尽可能减小预测收入与实际收入误差。项目实施单位应密

切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金充足，若因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。利率波动较大时，可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

## 七、中介机构及有关文件

### （一）会计师事务所及专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）为本项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

经核查，河南恒新会计师事务所（普通合伙）现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA47EGFE09），其经营范围为：审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务，持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：41010186），经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。

本所律师认为，河南恒新会计师事务所（普通合伙）具备为本项目出具专项评价报告的主体资格及资质，在《专项评价报告》中签字的注册会计师具有相应的从业资格。

### （二）律师事务所及法律意见书

北京市盈科（郑州）律师事务所为本项目出具了《法律意见书》。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：

31410000344978416D），已通过司法行政主管部门的年度考核，签字律师持有《中华人民共和国律师执业证》，且已通过司法行政主管部门的年度考核。

本所律师认为，本所具备为本项目出具法律意见书的主体资格及资质，在本法律意见书上签字的律师具备相应的从业资格。

### 第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

一、项目实施单位三门峡市城市建设集团有限公司系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的有限公司，系本级国有企业，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

二、本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性。

三、本次申请政府专项债券对应项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

四、本项目具有一定的收益性，项目收益能够满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

五、本项目已按照《财政部关于〈印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）等相关规定开展项目事前绩效评估工作。

六、为本次项目提供服务的律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式叁份，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，下转签章页）

【本页无正文，为《北京市盈科（郑州）律师事务所关于三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）之法律意见书》的签章页】



北京市盈科(郑州)律师事务所

负责人：\_\_\_\_\_



李曙衡

经办律师：\_\_\_\_\_

王余丹

王余丹

刘启

刘启

2023年3月27日

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000344978416D

北京市盈科（郑州）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: 河南省司法厅  
发证日期: 2017年 月 28 日

法律意见书使用

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:

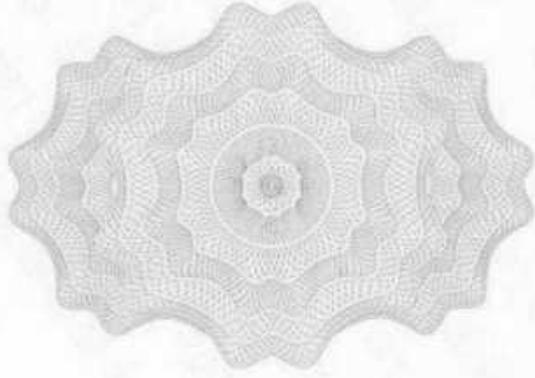
31410000344978416D

郑州市盈科(郑州)

律师事务所,

《律师法》及《律师事务所管理办法》

的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

及供三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目(一期)法律意见书使用

律师事务所登记事项

名称	北京市盈科(郑州)律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区北 路36号1号楼55层
负责人	李曙衢
派驻律师	李曙衢, 张学安, 荆天星, 王
设立资产	31.27万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2015]第57号
批准日期	2015年06月10日

律师事务所分所变更登记(一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



（一期）法律意见书使用

### 所属律师事务变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

### 律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）法律意见书使用

注

备供三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目(一期)法律意见书使用

## 注意事项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所分所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章,并应当加盖律师事务所分所年度检查考核专用章(首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外)。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本,正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所分所应将正本置放于该分所执业场所的醒目位置,副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失,应当向所在地县(区)司法行政机关报告,并依照规定申请补发。律师事务所分所及所属律师事务所变更应持本证到分所原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证,应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所分所受到停业整顿处罚的,由执业机构所在地县(区)司法行政机关收回其执业许可证,并于处罚期满时发还。律师事务所分所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的,应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外,其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊证。

五、了解律师事务所分所详细信息,请登录

核验网址:\_\_\_\_\_。

No. 60020621

执业机构 北京市盈科(郑州)  
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811061384

法律职业资格  
或律师资格证号 A20154102212447

持证人 王丹

性别 女

身份证号 410221199310025642

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年10月10日



### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

### 律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



仅供三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目(一期)法律意见书使用

执业机构 北京市盈科（郑州）  
----- 律师事务所 -----

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201510578842

法律职业资格 A20164113270247  
或律师资格证号

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 01 月 23 日



持证人 刘启

性别 男

身份证号 411325198910055450

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 专用章 律师年度考核备案
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	2021年度 ZZSSRJ
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日 ZZSSRJ

仅供三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）法律意见书使用





**河南仟问律师事务所**  
**关于邓州市许庄棚户户区改造一期建设项目的**  
**法律意见书**

中国·郑州

## 目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	4
一、	邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的的基本情况.....	4
	(一) 主体资格.....	4
	(二) 项目公益性及收益性.....	4
	(三) 项目立项审批情况.....	5
二、	邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的中介机构及文件.....	6
	(一) 审计机构及专项评价报告.....	6
	(二) 律师事务所及法律意见书.....	6
三、	邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的法律风险及控制措施.....	6
四、	总体结论性意见.....	7



仞问律师事务所

CHAIN WIN LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仞见字【2024】第 02165 号

河南仞问律师事务所

关于邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的  
法律意见书

致：邓州市先进制造业开发区管理委员会

河南仞问律师事务所接受邓州市先进制造业开发区管理委员会的委托，就邓州市许庄棚户区改造一期建设项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）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，就邓州市许庄棚户区改造一期建设项目相关事宜，出具本法律意见书。

## 第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	邓州市许庄棚户区改造一期建设项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
10	元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》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。

二、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范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为邓州市许庄棚户区改造一期建设项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

四、邓州市先进制造业开发区管理委员会已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和/或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对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行政机关、司法机关、或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与邓州市许庄棚户区改造一期建设项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本所律师同意邓州市先进制造业开发区管理委员会部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供邓州市许庄棚户区改造一期建设项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

### 第三章 正文

基于上述释义与重要声明,本所律师现就邓州市许庄棚户区改造一期建设项目发表如下法律意见:

#### 一、邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的基本情况

##### (一) 主体资格

邓州市先进制造业开发区管理委员会目前持有统一社会信用代码为12411381769498602K的《事业单位法人证书》,基本情况如下:

名称	邓州市先进制造业开发区管理委员会		
法定代表人	赵明辉	经费来源	财政补助收入
开办资金	¥22399.6 万元	举办单位	邓州市人民政府
住所	邓州市南二环与中州大道交叉口西北角	有效期	自 2022 年 10 月 18 日至 2024 年 10 月 18 日
宗旨和业务范围	负责开发区行政审批 开发区总体规划编制实施 组织区内基础设施和公共服务平台建设 负责招商引资 承接产业转移和协作 负责区内项目建设服务 负责区内经济运行工作		

综上,邓州市先进制造业开发区管理委员会系有效存续的事业单位法人,其作为邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的实施主体,具备申请政府专项债券的主体资格。

##### (二) 项目公益性及收益性

###### 1、公益性

实施棚户区改造是一项民生工程,有利于加快解决中低收入群众的住房困难,城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理,改善群众的居住条件,加强公共基础设施建设,提高生活质量,改善城市人居环境。

项目的建设,可以加快城市基础设施建设,完善城市功能,提升文明和谐社区的创建水平,提升城市品位和承载功能,提高城市的管理水平,促进经济社会环境快速发展。

本项目现状棚户区内缺乏统一规划,现有建筑杂乱无章,土地使用过程中存在着容积率低,利用粗放、布局凌乱,容积率较低等现象。本项目的实施,将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力,优化配置土地资源,提高容积率,促进土

地合理利用。本项目的建设可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城区的生机和活力，实现有限土地资源的再生利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用为目的，为未来城市发展提供客观的用地保障。

综合分析，该项目具有公益性。

## 2、收益性

根据《邓州市许庄棚户区改造一期建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的收入来源为土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

### (三) 项目立项审批情况

邓州市许庄棚户区改造一期建设项目建设地点位于邓州市邓襄路以东、丹江大道以北、福寿路以南区域。

项目建设主要包括两部分内容：项目拟采取原产权置换的方式进行安置。规划总用地面积 29532.45 平方米 (折合 44.30 亩)，拟建总建筑面积约 110028.83 平方米，其中：拟新建安置房 719 套 87759.10 平方米，配电室面积 260 平方米，养老服务用房面积 218.50 平方米，大门面积 36 平方米，消防控制室面积 23.50 平方米，党群服务用房及公厕面积 300.20 平方米，地下建筑面积 21431.53 平方米。配套建设项目区道路及硬化、景观绿化、给排水、电气、暖通、燃气、通信等基础设施工程。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目目前取得的批复手续如下：

#### 1、列入国家棚户区改造项目计划情况

2023 年 12 月 26 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整郑州市、洛阳市等部分地市棚改项目的复函》(豫房稳办函〔2023〕4 号)，本项目已列入新增棚改项目表及国家棚改计划。

#### 2、可研批复

2023 年 8 月 29 日，邓州市发展和改革委员会出具《关于邓州市许庄棚户区

改造一期建设项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2023]105号），原则同意该项目建设。

综上，邓州市许庄棚户区改造一期建设项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

## 二、邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的中介机构及文件

### （一）审计机构及专项评价报告

邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的审计机构为和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为91410100MA3X4YL00H《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为370100014101的《会计师事务所分所执业证书》，具备执业资质。

### （二）律师事务所及法律意见书

本所为邓州市许庄棚户区改造一期建设项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备执业资质。

综上，为邓州市许庄棚户区改造一期建设项目提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的执业资质。

## 三、邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

### 1、安全建设风险及控制措施

项目施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制；对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

### 2、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，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；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，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，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；同时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，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

### 3、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策，目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规，地方政府的发展政策等发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

## 四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 邓州市先进制造业开发区管理委员会系有效存续的事业单位法人，其作为邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

(二) 邓州市许庄棚户区改造一期建设项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等立项批准手续真实有效。

(三) 为邓州市许庄棚户区改造一期建设项目提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的执业资质。

(四) 邓州市许庄棚户区改造一期建设项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文,为《河南仟问律师事务所关于邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的法律意见书》签字页)



负责人: 罗新建

罗新建



经办律师:

张 燕: 张 燕

赵宁月: 赵宁月

2024年6月14日



执业机构	河南仟问律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201411621508	持证人	张燕
法律职业资格 或律师资格证号	A20124113030384	性别	女
发证机关	河南省司法厅	身份证号	411303198911064566
发证日期	2024年 05月 29日		



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核备案专用章
备案日期	2024年5月31日至 2023年5月31日

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011244868

法律职业资格  
或律师资格证号 A20114103293433

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 04 月 28日

持证人 赵宁月

性别 女

身份证号 110329199608105027






律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2023年5月31日

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2023年5月31日至 2025年1月31日



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所  
关于永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的  
法律意见书

致：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，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。

# 目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况.....	5
三、项目审批情况.....	12
四、纳入国家棚改计划.....	13
五、项目收益与融资平衡安排.....	14
六、有关中介机构及文件.....	15
七、项目风险提示.....	15
八、结论性意见.....	17

## 第一部分 引言

### 一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

### 二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的项目手续资料。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目有关的法律问题发表意见，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，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目单位的主体资格

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的实施单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目主管单位为永城市住房保障局，永城市房投保障房开发建设管理有限公司持有永城市市场监督管理局核发的《营业执照》，具体信息如下：

名称：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

统一社会信用代码：91411481MA3XB3AT10

公司类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：窦保华

成立日期：2016年6月22日

注册资本：1,000万人民币

住所：永城市商务中心区亿丰广场

登记机关：永城市市场监督管理局

经核查，本所律师认为，永城市房投保障房开发建设管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 二、项目基本情况

#### （一）改造范围

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目共涉及9个棚户区改造项目，分别为：2017年棚改项目①演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目；2019年棚改项目②演集镇胡楼

村程楼组、贾庄组棚户区改造项目；③演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目；④演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目；⑤演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目；⑥演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目；⑦演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目；⑧演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目；⑨演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目。以上九个棚户区改造项目均采用产权调换（异地新建安置房）与货币化安置相结合的方式进行安置，具体如下：

#### 1、征收情况

本项目征收区域征收前性质为城中村，均为集体土地。涉及征收 3,083 户，10,876 人。征收房屋建筑面积约 500,935 m<sup>2</sup>，均为住宅建筑。

##### ①演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

征收范围四至范围为：东至雪枫路，西至百花路，北至富景国际，南至江南世家，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 478 户，1,758 人。征收房屋建筑面积约 53,800 m<sup>2</sup>，均为住宅。

##### ②演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

征收范围四至范围为：东至胡楼温莎城堡项目，西至规划路，南至欧亚路，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 478 户，1,673 人。征收房屋建筑面积约 79,826 m<sup>2</sup>，均为住宅。

③演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至铁西绿化带，西至规划路，南至永城六小，北至市体育馆，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 464 户，1,624 人。征收房屋建筑面积约 77,488 m<sup>2</sup>，均为住宅。

④演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至一高，西至铁路，南至呈祥名苑，北至建设路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 258 户，903 人。征收房屋建筑面积约 49,508 m<sup>2</sup>，均为住宅。

⑤演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至中原路，西至老规划路，南至亿丰广场二期，北至汉润大道，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 136 户，476 人。征收房屋建筑面积约 22,712 m<sup>2</sup>，均为住宅。

⑥演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至民生路，西至人民医院，南至散居片，北至市直二园，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 224 户，784 人。征收房屋建筑面积约 43,086 m<sup>2</sup>，均为住宅。

⑦演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至文化路，西至王庄路，南至汉润大道，

北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 614 户，2,149 人。征收房屋建筑面积约 102,538 m<sup>2</sup>，为住宅。

#### ⑧演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至芒山路，西至铁路，南至盛世嘉园，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 227 户，795 人。征收房屋建筑面积约 37,909 m<sup>2</sup>，均为住宅。

#### ⑨演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至曹楼市场，西至区间路，南至雪峰沟，北至区间路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 204 户，714 人。征收房屋建筑面积约 34,068 m<sup>2</sup>，均为住宅。

## 2、安置情况

根据项目征收补偿安置方案及区域控制性详细规划，该项目采用产权调换（异地新建安置房）与货币化安置相结合的方式，项目安置区选址位于永城市北部，纬一路以南，纬三路以北，中原路以东，文化路以西区域。

项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出 2,135 亩净地进行出让。项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出 2,135 亩净地进行出让。其中永城市演集镇

团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目可出让土地为 232 亩，演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目可出让土地为 342 亩，演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目可出让土地为 502 亩，演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目可出让土地为 137 亩，演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目可出让土地为 295 亩，演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目可出让土地为 71 亩，演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目可出让土地为 259 亩，演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目可出让土地为 248 亩，演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目可出让土地为 49 亩。

## （二）建设规模与内容

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目总投资 215,453.26 万元，对应的安置区建设项目为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目，项目建设地点位于永城市北部，纬一路以南，纬三路以北，中原路以东，文化路以西区域。

本次安置区规划包括 D-2、E、F、D-1 四个地块，用地面积共计 263,168.38 m<sup>2</sup>（合 394.75 亩）总建筑面积 809,292.10 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 589,696.75 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 219,595.35 m<sup>2</sup>。共设置安置住宅 3,628 套。

### 1、D-2 地块

D-2 地块规划用地面积 84,961.71 m<sup>2</sup>（合 127.44 亩），总建筑面积 287,396.79 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 210,182.69 m<sup>2</sup>，地

下建筑面积 77,214.10 m<sup>2</sup>。主要建设内容：（1）安置住宅建筑面积 191,467.43 m<sup>2</sup>，19 栋 17F；（2）商业网点 17,335.26 m<sup>2</sup>；（3）地下建筑 77,214.10 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房。

## 2、E 地块

E 地块规划用地面积 58,151.19 m<sup>2</sup>（合 87.23 亩），总建筑面积 196,787.44 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 143,132.24 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 53,655.2 m<sup>2</sup>。主要建设内容：（1）安置住宅建筑面积 124,587.24 m<sup>2</sup>，12 栋 17F；（2）商业网点 16,938 m<sup>2</sup>；（3）地下建筑 53,655.2 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房。

## 3、F 地块

F 地块规划用地面积 82,964.03 m<sup>2</sup>（合 124.45 亩），总建筑面积 272,345.87 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 196,261.82 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 76,084.05 m<sup>2</sup>。主要建设内容：（1）安置住宅建筑面积 179,851.7 m<sup>2</sup>，17 栋 17F；（2）商业网点 15,210.12 m<sup>2</sup>；（3）地下建筑 76,084.05 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房。

## 4、D-1 号地块

D-1 号地块主要用作综合配套设施建设，服务于本项目三个及马甫社区两个安置住宅地块。规划用地面积 37,091.45 m<sup>2</sup>（合 55.64 亩），总建筑面积 52,762 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 40,120 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 12,642 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下：（1）商业 18,000 m<sup>2</sup>；（2）公共配套用房 22,120 m<sup>2</sup>，其中：幼儿园 3,960 m<sup>2</sup>，社区卫生所 2,500 m<sup>2</sup>，居住区养老服务中心 4,000 m<sup>2</sup>，文化

活动中心 4,200 m<sup>2</sup>，社区服务 300 m<sup>2</sup>，邮电金融服务 1,500 m<sup>2</sup>，居住区综合体育中心 2,500 m<sup>2</sup>，菜市场 3,000 m<sup>2</sup>，公厕、垃圾站 160 m<sup>2</sup>；（3）地下建筑 12,642 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房。（4）完善红线内道路、绿化、铺装，以及给排水、电力管线等配套设施。

### （三）项目公益性

棚户区改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动永城市建设的重要举措。

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：1、项目建设可以节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。2、改善城市环境、提高城市形象。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。本项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升永城市城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。3、本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，促进永城市建成进程。其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的整体实施，

不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。因此，本项目的建设有着十分显著的社会效益。

经核查，本所律师认为，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

### 三、项目审批情况

#### （一）立项审批

2019 年 5 月 28 日，永城市发展和改革委员会作出《关于永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目可行性研究报告的批复》（永发改投资〔2019〕26 号），对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源、建设周期等进行了批复。

#### （二）用地审批

2019 年 6 月 19 日，永城市房投保障开发建设管理有限公司取得永城市国土资源局核发的《不动产权证书》（豫 2019 永城市不动产权第 0015620），载明，坐落为河南省商丘市永城市演集镇安置社区（和润家园）中原路东维三路北，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，面积 263,168.38 平方米。

#### （三）规划审批

2019 年 6 月 10 日，永城市房投保障开发建设管理有限公司取得永城市城乡规划服务中心核发的《建设用地规划许可证》（地

字第 411481201900050 号），载明，用地项目名称为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目，用地性质为居住用地，用地面积 263,168.38 平方米，建设规模共 80,929.10 平方米，地上 589,696.75 平方米。

#### （四）环评备案

2020 年 3 月 5 日，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号为：202041148100000035 号。

经核查，本所律师认为，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目对应的安置区建设项目已取得可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评备案相关审批手续，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

#### 四、纳入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2016 年 12 月 14 日印发的《关于下达全省 2017 年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知》（豫保安居办〔2016〕66 号），永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目对应的演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目被纳入 2017 年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 2 月 15 日印发的《关于下达全省 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1 号），永城市演集镇

安置社区（和润家园）建设项目对应的演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目，演集镇胡楼村程楼租、贾庄组棚户区改造项目，演集镇民生社区藤庙组、徐李庄组棚户区改造项目，演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目，演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目，演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目，演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目，演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目和演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目均被纳入 2019 年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目对应的九个棚户区改造项目均已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

## **五、项目收益与融资平衡安排**

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目总投资 268,403 万元，计划申请使用债券资金 172,300 万元。

根据《专项评价报告》，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目收益通过土地出让收入相关专项收入实现，项目具有一定收益性。根据项目资金平衡分析结果，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目相关收入能够合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

## 六、有关中介机构及文件

### （一）律师事务所及《法律意见书》

本所为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目提供法律服务的业务资格。

### （二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目进行专项评价的业务资格。

## 七、项目风险提示

### （一）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场

和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

## （二）工期延误和工程事故风险

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，造成还本付息压力。

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，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，应当在工程事故防范上引起足够的重视。

## （三）投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，项目建成后投入运营产生的实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

## （四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所

《关于企业债券利息收入免征企业所得税和个人所得税的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收优惠政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

## （五）风险控制措施

### 1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度。遵循审慎原则、收益性原则、规模控制原则。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

### 2、影响融资平衡结果的风险及控制措施

按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

### 3、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只

能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

## 八、结论性意见

1、本所律师认为，永城市房投保障房开发建设管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目对应的安置区建设项目已取得可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评备案相关审批手续，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

4、永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目对应的九个棚户区改造项目均已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。（此页以下无正文，下转签章页）

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的法律意见书》之签章页)



上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人： 李 韬  
李 韬

经办律师： 刘 睿  
刘 睿

任苏娟  
任苏娟

2021年9月2日

# 律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MD0160407E



上海锦天城（郑州）

律师事务所符合

《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2016年04月29日

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号 31410000MD0160407F



上海恒丰城（郑州）

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办  
法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：

发证日期：2016 年 04 月 29 日



### 律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负责人	李韬
派驻律师	李韬, 焦伟, 刘伟,
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司法管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29



### 律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
住所		年月日
		年月日

所属律师事务所变更登记备案（一）

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
住所	河南郑州市东郊普济 路19号德威广场24.25层	2017年5月3日
		年月日
		年月日
		年月日



所属律师事务所变更登记备案（二）

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		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



执业机构 上海锦天城(郑州)  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200410190531

法律职业资格  
或律师资格证号 11101200410190531

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021 年 06 月 01 日



持证人 刘喜

性别 男

身份证号 310323196409051132



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2021.6.1至 2022.5.31

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 上海锦天城（郑州）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格  
或律师资格证号 A20144408820181

发证机关

发证日期

2014年 9月 14日



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 410882198610034541



### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2020.6.1至 有效期 2021.5.31

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2021.6.1至 有效期 2022.5.31



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目的  
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目的  
法律意见书

致：永城市住房保障局

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，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。

# 目 录

第一部分 引言 .....	3
一、释义 .....	3
二、律师声明事项 .....	3
第二部分 正文 .....	6
一、项目单位的主体资格 .....	6
二、项目基本情况 .....	6
三、项目审批情况 .....	10
四、纳入国家棚改计划 .....	12
五、项目收益与融资平衡安排 .....	13
六、有关中介机构及文件 .....	14
七、项目风险提示 .....	15
八、结论性意见 .....	16

## 第一部分 引言

### 一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
市发改委	永城市发展和改革委员会
市国土局	永城市国土资源局
市城乡规划中心	永城市规划编制研究中心
市城乡建设局	永城市城乡建设局
《专项评价报告》	《永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

### 二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件

发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的项目手续资料。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目有关的法律问题发表意见，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，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目的法律

文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目单位的主体资格

永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目的主管单位是永城市住房保障局，实施单位为永城市房投保障开发建设管理有限公司。永城市住房保障局持有中共永城市委机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，具体信息如下：

机构名称：永城市住房保障局

统一社会信用代码：11411481MB1853275L

性质：机关

负责人：刘洪波

机构地址：河南省永城市芒山路北段

颁发日期：2019年4月8日

经核查，本所律师认为，永城市住房保障局系具有独立法人资格的机关单位，具备以永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 二、项目基本情况

#### （一）改造范围

永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村

南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目涉及四个棚户区改造项目，分别为：侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄棚户区改造项目；侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目；侯岭乡谢杨庄村棚户区改造项目；侯岭乡侯岭村棚户区改造项目。以上四个项目均采用产权调换（异地新建安置房）与货币化安置相结合的方式安置，具体如下表：

序号	项目名称	征收范围	征收户数 (户)	征收建筑面积	安置地点	货币化安置套数 (户/套)	新建安置房数 (套)	新建安置房面积 (m <sup>2</sup> )
1	侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄棚户区改造项目	东至济祁高速，西至中原路，南至永宿路，北至沱河	420	70,140	西环路以东，芒砀路以西，永宿路以南，规划路以北（蓝色港湾南区东侧）	0	420	50,400
2	侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目	东至济祁高速，西至铁山路，南至引河路，北至沱河	208	34,736		0	208	24,960
3	侯岭乡谢杨庄村棚户区改造项目	东至僖山路，西至中豫世纪城，南至永宿路，北至沱滨南路	98	23,520		0	130	15,680
4	侯岭乡侯岭村棚户区改造项目	东至刘庄路，西至僖山路，南至南内环，	179	35,000		0	233	28,000

		北至引河路						
合计			905	163,396	-	0	991	119,040

## （二）建设规模与内容

永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目对应的安置区建设项目为永城市侯岭乡安置社区蓝色港湾东区建设项目，地点位于西环路以东，芒砀路以西，永宿路以南，规划路以北（蓝色港湾南区东侧）。

永城市侯岭乡安置社区蓝色港湾东区建设项目安置区规划用地面积 64,053.37 m<sup>2</sup>（合 96.08 亩），总建筑面积 209,278.9 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 159,074.9 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 50,204 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示：

1、安置住宅建筑面积 145,240 m<sup>2</sup>，17F9 栋 19 单元，11F5 栋 10 单元；

2、配套商业 9,200 m<sup>2</sup>；

3、6 班幼儿园 1 座，3F，建筑面积 2,500 m<sup>2</sup>；

4、其他公共配套用房 2,134.9 m<sup>2</sup>，主要使用功能为社区综合服务用房、物业管理用房、居家养老服务设施、社区便利店、社区卫生服务站等；

5、地下建筑 50,204 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房；

6、完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、

燃气、通讯等配套基础设施。

### （三）项目公益性

永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目拟实施的侯岭乡 4 个子项目，均位于永城规划的中心城区内。区域内房屋多为上世纪 70 年代左右建设，人居环境差，房屋性能差，公共服务设施匮乏。虽然少量建筑近年来进行翻修扩建，但缺乏规划性，严重影响城市形象，制约着城市的发展，亟须进行改造。

永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

1、本项目建设可以节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

2、改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。一些居民居住条件非常简陋，已不于各项城市建设。本项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升永城市城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

3、本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，促进永城市建成进程。其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。

经核查，本所律师认为，永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

### 三、项目审批情况

#### （一）立项审批

2017年12月31日，市发改委作出《关于永城市侯岭乡安置社区蓝色港湾东区建设项目可行性研究报告的批复》（永发改投资〔2017〕81号），市发改委对永城市侯岭乡安置社区蓝色港湾东区建设项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行了批复。

#### （二）用地审批

2019年9月10日，永城市侯岭乡安置社区蓝色港湾东区建

设项目取得市国土局核发的《不动产权证书》（豫 2019 永城市不动产权第 0008593 号），坐落为河南省商丘市永城市侯岭乡芒山路西双湖大道南侧蓝色港湾东区，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，面积 64,053.37 平方米，使用期限为 2019 年 8 月 27 日至 2089 年 8 月 26 日。

### （三）规划审批

2019 年 9 月 5 日，永城市侯岭乡安置社区蓝色港湾东区建设项目取得市城乡规划中心核发的《建设用地规划许可证》（地字第 411481201900041 号），载明，用地单位为永城市房投保障开发建设管理有限公司，用地项目名称为永城市侯岭乡安置社区蓝色港湾东区，用地位置为芒山路西、双湖大道南侧，用地性质为居住用地，用地面积 64,053.37 平方米。

2019 年 9 月 20 日，永城市侯岭乡安置社区蓝色港湾东区建设项目取得市城乡规划中心核发的《建设工程规划许可证》（建字第 2019044 号），载明，建设单位为永城市房投保障开发建设管理有限公司，建设项目名称为永城市侯岭乡安置社区蓝色港湾东区，建设位置为芒山路西、双湖大道南，建设规模 209,278.9 平方米。

### （四）施工许可

2019 年 9 月 26 日，永城市侯岭乡安置社区蓝色港湾东区建设项目取得市城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：411481201910160101 号），载明，建设单位为永城市房投

保障开发建设管理有限公司，工程名称为永城市侯岭乡安置社区蓝色港湾东区，建设地址位于芒山路西、双湖大道南，建设规模209,278.9平方米。

经核查，本所律师认为，永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目对应的安置区建设项目已取得可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

#### 四、纳入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2017年8月17日印发的《关于下达全省2018年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46号），侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄棚户区改造项目和侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目被纳入2018年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年12月26日印发的《关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），侯岭乡谢杨庄村棚户区改造项目和侯岭乡侯岭村棚户区改造项目被纳入2020年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、

赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目涉及的四个棚户区改造项目均已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

## 五、项目收益与融资平衡安排

永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目总投资 55,958.09 万元，计划申请债券资金总额 44,700 万元。

根据《专项评价报告》，永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目收益通过土地出让收入相关专项收入实现，项目具有一定收益性。根据项目资金平衡分析结果，永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目相关预期收益能够合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

## 六、有关中介机构及文件

### （一）律师事务所及《法律意见书》

本所为永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

### （二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为永城市侯

岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

## 七、项目风险提示

### （一）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

### （二）工期延误和工程事故风险

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，造成还本付息压力。

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，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，应当在工程事故防范上引起足够的重视。

### （三）投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，项目建成后投入运营产生的实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

#### （四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收优惠政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

### 八、结论性意见

1、本所律师认为，永城市住房保障局系具有独立法人资格的机关单位，具备以永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚

户区改造项目对应的安置区建设项目已取得可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

4、永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目涉及的四个棚户区改造项目均已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人： 李 韬  
李 韬

经办律师： 任苏娟  
任苏娟

翟奎斌  
翟奎斌

2022年12月30日

# 律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MD0160407E



上海锦天城（郑州）

律师事务所符合

《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2016年04月29日

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:

31410000MDC160407F



律师事务所,

发证机关:

发证日期:

2022年 05月 22日



### 律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天斌（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层
负责人	李韬
派驻律师	张文凤, 武英林, 聂龙, 李淑霞, 孙志华, 李彦, 李睿, 李韬, 刘睿, 焦坤, 贾云虎, 王喜文, 范玉顺, 姚文盛, 张效毅, 王志强
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日



### 律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



执业机构 上海锦天城（郑州）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573769

法律职业资格  
或律师资格证号 A20144100020181

发证机关

发证日期



持证人 白苏娟

性别 女

身份证号 410822198610054244



律师年度考核备案

考核年度	2021年
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局 年度考核备案专用章
备案日期	2022年5月31日 2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	上海富天城（郑州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	11101202010251479	持证人	邵圣斌
法律职业资格 或律师资格证号	A20144102020009	性别	男
发证机关		身份证号	11042019030614261
发证日期	2022年 10月 1日		



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	
备案机关	
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2022年5月31日到 2023年5月31日