

巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）收益与融资自求平衡专项债券

法律
意
见
书

安徽华人律师事务所
(2025) 华律法字第 2467 号



目 录

一、主体资格审查.....	6
二、申报项目的基本情况.....	8
三、项目收益与融资平衡.....	10
四、项目风险评价及控制措施.....	11
五、申报文件及中介机构.....	12
六、综合性意见.....	13
七、附件.....	16

致：巩义市杜甫路街道办事处

安徽华人律师事务所（下称“本所”）是中华人民共和国具有合法执业资格的律师事务所，具备对巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）收益与融资自求平衡专项债券发行出具相关法律意见书的资格。本所接受委托，就关于巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）收益与融资自求平衡专项债券发行事宜提供法律咨询服务。

我们根据《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）《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕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）等法律法规和规范性文件的规定，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。

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：

发行人/省政府	指	河南省人民政府
主管部门	指	巩义市住房保障和房产管理中心
项目业主	指	巩义市杜甫路街道办事处
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所王翔、徐道李律师
申报项目/本项目	指	巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）
《实施方案》	指	《巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《意见》	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）

《发行管理办法》	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）
《实施意见》	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）
《棚户区管理办法》	指	《财政部、住房城乡建设部关于印发<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）
《试点通知》	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）
《预算管理办法》	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）
《风险预案通知》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）
元（万元）	指	人民币元（万元）

二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

（一）本法律意见书是依据我国现行有关法律、法规的有关规定及本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实出具报告。

（二）本所律师已经审阅了本所律师认为出具本法律意见书所需的有关文件和资料，并据此出具报告；但对于会计、资产评估等专业事项，本法律意见书只作引用而不进行核查且不发表法律意见；本所律师在本法律意见书中对于有关报表、数据、审计报告、资产评估报告中某些数据和结论的引用，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性做出任何明示或默示的保证，对于这些内容本所律师并不具备核查和做出判断的合法资格。

（三）本所律师对于项目已取得的审批文件进行客观描述，对于项目具体实施过程中的文件，应根据项目的具体需要，按照法律、法规及规范性文件办理。

（四）本法律意见书仅为本次债券申请及发行之目的使用，未经本所书面同意，本法律意见书不得为其他人的利益或其他目的而使用，法律、法规另有规定的除外。

（五）本所同意将本法律意见书作为本次债券申请及发行的必备法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

正文

一、主体资格审查

（一）专项债券发行主体

本次专项债券发行主体为河南省人民政府。

根据《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）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）第二条主要内容第四款明确市县管理责任中规定，“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

本所律师认为，本期巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）项目收益与融资自求平衡专项债券发行主体为河南省人民政府，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文的规定。

（二）项目主管部门

根据《实施方案》，本次债券发行对应的项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。根据巩义市住房保障和房产管理中心提供的《统一社会信用代码》，其基本情况如下：

名称：巩义市住房保障和房产管理中心

统一社会信用代码：12410181416283040Q

宗旨和业务范围：为人民群众提供房地产及房改管理与服务。房地产权属登记与发证；房地产房屋面积测绘；房地产产籍档案整理保管；房地产交易管理服务；房屋安全管理；房屋装饰、装修管理；房地产咨询及信息服务；房地产开发与物业管理；城市建设拆迁管理；直管公房管理。

住所：河南省巩义市东区紫荆路中段平安街 102 号

法定代表人：孙孟伟

举办单位：巩义市住房和城乡建设局

登记管理机关：巩义市事业单位登记管理局

本所律师认为：巩义市住房保障和房产管理中心系巩义市住房和城乡建设局举办的事业单位，依法设立且有效存续，具备独立的法律主体资格。

（三）项目业主

根据《实施方案》、可行性研究报告批复等文件，本次债券发行对应的项目业主为巩义市杜甫路街道办事处，其基本情况如下：

名称：巩义市杜甫路街道办事处

统一社会信用代码：11410181755170550D

机构性质：机关

机构地址：巩义市新华路 23 号

负责人：李超勇

赋码机关：中共巩义市委机构编制委员会办公室

本所律师认为：巩义市杜甫路街道办事处系中共巩义市委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，依法设立且有效存续，并已取得相应审批，具备实施本项目的主体资格，符合申请专项债券主体资格。

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

根据《实施方案》，本项目建设地点位于巩义市甫新路南、长丰南路东、外沟东路北、甫新南路西。项目建设规模及内容如下：

（1）建设规模

本项目的建设主要为安置杜甫路街道和义里沟村居民，项目拆迁共涉及一个村庄总占地面积 503.54 亩，拆迁范围为苏秦路两侧，本项目属于原地安置，安置区占地面积 29025.86 m²（约合 43.54 亩）。项目总建筑面积 77814.04 m²，地上建筑包括新建住宅建筑面积 55333.83 m²、配套服务用房建筑面积 2157.78 m²，地下建筑面积 20322.43 m²。建筑密度 14.91%，容积率 1.98，绿地率 35.01%。机动车停车位 407 个，含地上停车位 21 个，地下停车位 386 个；非机动车停车位 644 个，含地上停车位 300 个，地下停车位 344 个。项目建成后，可提供安置房 386 套，可安置人数 1235 人。

（2）建设内容

1) 建筑工程

本项目建设内容包括 5 栋 18F 剪力墙结构的住宅楼，2 栋 2F、1 栋 1F 框架结构的配套服务用房，地下 1F 框架结构的人防、车库、消防器材室、热交换站、生活水泵房、消防水泵房、污水提升泵房等。

2) 设备购置

包括电梯 18 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

3) 公用及辅助工程

包括项目区内道路及硬化、社区活动场地、绿化工程、围墙，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

(二) 申报项目融资规模

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目资金筹措总额为 33658.62 万元。本项目资本金 7158.62 万元，占总投资的 21.27%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 26500.00 万元，占项目资金筹措总额的 78.73%。根据资金使用计划，本项目计划 2023 年申请使用专项债券 5000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2024 年申请使用专项债券 2000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 19500.00 万元，债券期限为 7 年。本项目计划申请使用债券资金总额 26500.00 万元，已于 2023 年 1 月使用债券资金 5000.00 万元，已于 2024 年 7 月使用债券资金 2000.00 万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

(三) 申报项目的公益性及收益性

1. 公益性

本项目是重大民生工程，项目的实施将解决棚户区居民的居住问题，消除安全隐患，美化城中村环境，有效拉动投资、消费需求带动相关产业发展，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动当地经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

2.收益性

根据《实施方案》及《财务评估报告》，本项目收入来源于土地出让收入，故本项目具有一定的收益性。

（四）申报项目的审批情况

根据主管部门和项目业主提供的资料，截至本法律意见书出具之日，项目已经取得的主要审批文件如下：

2022年7月21日，巩义市发展和改革委员会就本项目出具《关于巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）可行性研究报告的批复》（巩发改[2022]101号），原则同意本项目的可行性研究报告，并就项目选址、建设规模及主要建设内容、总投资及资金来源等作出批复。

2022年8月1日，郑州市生态环境局巩义分局就本项目出具无需办理环评的情况说明，文件为《关于巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）环评办理情况的说明》。

本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划，文件为《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市2022年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函[2022]2号）。

本项目已经取得可研批复、环评说明、纳入棚户区改造计划等文件，文件合法有效，后期应根据项目具体需要办理相关手续。

三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目计算期内累计资金流入117658.62万元，累计资金流出91268.22万元，累计现金结余26390.40万元。本项目全部26500.00万元专项债到期时，在偿还当年

到期的债券本息后，期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.76 倍。

本所律师认为：根据《实施方案》及《财务评估报告》分析和论证，本项目能够实现项目融资与收益的自求平衡。

四、项目风险评价及控制措施

（一）影响项目进度或运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括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、承建商的施工技术和管理水平等。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：项目合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

2.资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、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，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，本期债券将严格按照《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）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。同时，在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、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。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，到期不能偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期本息偿还。

五、申报文件及中介机构

（一）《财务评估报告》及会计师事务所资质

河南中兴信和会计师事务所有限公司为本项目专项债券申报出具《财务评估报告》，河南中兴信和会计师事务所有限公司持有统一社会信用代码为 91410100559624535D 的《营业执照》及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：41010084），是依法设立且有效存续的有限责任公司，具有从业资质。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

安徽华人律师事务所为本项目专项债券申报出具《法律意见书》，安徽华人律师事务所是经安徽省司法厅批准设立并合法存续合伙制律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》（证号：23401199910637162），具有从业资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构具备为本次申报债券项目库提供相关服务的资格。

六、综合性意见

根据国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2015〕225号文等相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，现发表如下法律意见：

1.本申报项目的主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心，系巩义市住房和城乡建设局举办的事业单位，依法设立且有效存续，具备独立的法律主体资格；项目业主为巩义市杜甫路街道办事处，系中共巩义市委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，依法设立且有效存续，并已取得相应审批，具备实施本项目的主体资格，符合申请使用专项债券主体资格。

2.本项目是重大民生工程，项目的实施将解决棚户区居民的居住问题，消除安全隐患，美化城中村环境，有效拉动投资、消费需求带动相关产业发展，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动当地经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

3.本项目已经取得可研批复、环评说明、纳入棚户区改造计划等文件，文件合法有效，后期应根据项目具体需要办理相关手续。

4.根据《实施方案》和《财务评估报告》披露，本次债券发行具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

5.为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

(本页无正文,系《巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目(裕和苑)收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》签署页)



安徽华人律师事务所

负责人:



经办律师: 王翔
(王翔)

经办律师: 徐道李
(徐道李)

2025年5月15日

七、附件

- 1.律师事务所资质证书
- 2.律师执业证书

律师事务所执业许可证

证号: 23401199910637162

安徽华人 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: 安徽省司法厅
发证日期: 2009 年 12 月 17 日



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码: 31340000485026849K

安徽华人 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: 安徽省司法厅
发证日期: 2023 年 02 月 13 日



律师事务所登记事项（一）

名称	安徽华人律师事务所
住所	安徽省合肥市蜀山区潜山路320号新华国际广场B座20层、25层
负责人	杨军
组织形式	普通合伙
设立资产	40万元
主管机关	合肥市司法局
批准文号	皖司复（1999）001号
批准日期	1999年01月28日

律师事务所登记事项（二）

苗春健, 张雄军, 代光敏, 杜道好, 方磊昌, 潘信成, 王月华, 许亚宝, 周永刚, 朱勇, 王华鑫, 汪永红, 周赛文, 杨军, 曾申俊, 韦文金, 陶振全, 张乐明, 王新超, 朱翔, 王翔, 张寅, 陈天明, 陈刚佳, 马佩, 徐晓三, 潘天宇, 洪敏, 任莹, 王俊杰, 王金童, 刘亚刚, 曹石明, 陈群, 郑道达, 姚文根, 刘兴龙, 刘丽, 朱君, 汪奎

合
伙
人



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

考核年度

2022年度

考核结果

合格

考核机关



考核日期

2023年6月-2024年5月

考核年度

考核结果

合格

考核机关



考核日期

2024年5月-2025年4月

考核年度

考核结果

考核机关

考核日期

执业机构 安徽华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401200610939571

法律职业资格
或律师资格证号 A20043701030007

发证机关

发证日期



持证人 王翔

性别 男

身份证号 340103197802244063



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	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2024年6月-2025年5月

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 安徽华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201610276511

法律职业资格
或律师资格证号 A20133415221333

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2021年06月24日



持证人 徐道李

性 别 男

身份证号 342423199111266598



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	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月

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	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

北京市君联（深圳）律师事务所



开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目
申请专项债券资金的

法律意见书

二〇二二年十月



北京市君致（深圳）律师事务所

关于开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目

申请专项债券资金的

法律意见书

君致（深）法字2022第1003号

致：开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，北京市君致（深圳）律师事务所（以下简称“本所”）作为开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目申请专项债券资金项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目使用专项债券资金的相关事宜，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，就开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目申请专项债券资金项目的相关事宜，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	开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目申请专项债券资金项目
2	本所	指	北京市君致（深圳）律师事务所
3	本法律意见书	指	北京市君致（深圳）律师事务所关于开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目申请专项债券资金项目的法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	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、开封市城乡一体化示范区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、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) 项目申报单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局。

机构名称:开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局

机构性质:机关(内设机构)

机构地址:河南省开封市八大街海汇中心14楼

负责人:张东昌

统一社会信用代码:11410200MB1N714262

综上,本所律师认为:开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关,具备以开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目申请专项债券资金项目的主体资格。

(二) 项目概况

开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目征收范围包含大胖社区,位于运粮河以东,十五大街以西,物流通道以南。征收涉及村民529户,2160人。本次拆迁整理土地面积680亩,为商住用地,其中660亩作为申请专项债的收益来源。本项目采用异地安置,安置地块YLXN02-08面积约67.97亩,计划安置套数640套,安置人数800人;安置地块YLXN03-04面积约60.01亩,计划安置套数560套,安置人数560人;安置地块YLXN03-02面积约62.34亩,计划安置套数640套,安置人数800人。

项目建设地点位于开封市十九大街以西及以东,宋城路以北。本项目总规划用地面积约126,890.52m²(约190.3亩),总建筑面积347,645.60m²,其中地上建筑面262,269.60m²,地下建筑面积85,376m²。容积率2.2,绿化率不小于35%,主要建设内容:住宅楼、商业、社区综合服务中心、物业管理

用房、开闭所、商业配套、小区配套等配套用房，小区道路、绿化、围墙、大门及其他室外配套工程等基础设施。

（三）项目批复文件

开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局向本所律师提供了本项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

2022年10月20日，开封市发展和改革委员会作出《关于对开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目可行性研究报告的批复》（汴发改城镇〔2022〕506号），同意实施该项目，项目实施单位为开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局。

本所律师认为：本项目已取得开封市发展和改革委员会同意的批复。

二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料，以及相关的财务收益预测等依据，开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目总投资196,351.40万元，其中资金来源包括：财政安排资金41,351.40万元；拟申请棚改专项债券资金155,000.00万元，期限七年。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目收益与本息覆盖倍数为1.35倍；大胖城中村改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据项目单位提交的资料及财务机构的预测，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

三、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所（以下简称“上会河南分所”）作为本项目的审计机构。

会上会河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局于2014年6月6日核发的统一社会信用代码为 914101003979364397 的《营业执照》、河南省财政厅核发的执业证书编号为 310000084101 的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为，会上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经广东省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有广东省司法厅于2017年8月3日核发的统一社会信用代码为 31440000MD0163042F 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为，本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构、法律顾问单位具备相应的资质。

四、项目公益性论述

本项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的，项目建成后，可以为拆迁群众提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为开封市经济社会发展服务，因此本项目建设主要突出社会效益。

项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目将建成一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从低矮、潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。拆迁改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前低矮、破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长，优化土地资源配置。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。对城市建设来说，完成了过去十年、甚至几

十年都不敢想象的变革。

本项目的建设有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区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，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

本项目的建设有利于改善当地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。

本项目的建设有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，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，加快项目建设创造良好的环境。

综上，本所律师认为：本项目具有良好的社会效益，具有一定的公益性。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、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，将对单位的正常经营产生不利影响。

2、现金流预测风险

本项目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：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本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。

3、偿付风险

本项目收入、支出、还本付息等费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应项目未来收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但本项目收益的实现易受到项目实施进度、经营管理等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给偿付带来一定风险。

(二) 风险防控

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，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。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、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

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。

4、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足单位设计标准，满足单位需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5、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。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局具备以开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目申请专项债券资金项目的主体资格。

（二）开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目具有一定的公益性

（三）根据《专项评价报告》相关测算，开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已取得开封市发展和改革委员会作出《关于对开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目可行性研究报告的批复》（汴发改城镇〔2022〕506号），同意实施该项目。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

[本页无正文，为《北京市君致（深圳）律师事务所关于开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目申请专项债券资金项目的法律意见书》之签署页]

北京市君致（深圳）律师事务所（盖章）



经办律师（签字）：

负责人（签字）：

陈栋强

陈栋强：

陈栋强

成 静：

成 静

2022年10月26日



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的
法律意见书

郑锦专法意（2023）第 12216 号

致：洛阳安旗置业开发有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》（2018 修正）、《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）、《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》（厅字〔2019〕33 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）、《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，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	7
三、项目审批情况	7
四、项目公益情况	9
五、项目收益与融资平衡安排	10
六、有关中介机构及文件	10
七、项目风险提示及控制措施	11
八、结论性意见	13

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目
本期政府专项债券	洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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）律师事务所关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的法律意见书》
日昇会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
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，对洛阳高新区棚户区改

造孙旗屯三期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相关主体向本所提供的文件资料。为出具本法律意见书，本所假设：项目相关主体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洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7. 本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律

意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，并且就引用部分应取得本所律师确认。

8. 本法律意见书仅供洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目申请政府专项债券，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

基于上述释义与声明，本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见书如下：

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目债券申请单位为洛阳安旗置业开发有限公司，洛阳安旗置业开发有限公司现持有洛阳市市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：洛阳安旗置业开发有限公司

统一社会信用代码：91410300MA9LP6W414

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：何奇

注册资本：1,000 万元

成立日期：2022 年 7 月 28 日

住所：中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路火炬大厦 E601

登记机关：洛阳市市场监督管理局

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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）一般项目：住房租赁；物业管理（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）

本所律师认为，洛阳安旗置业开发有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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）建设地点

本项目位于洛阳市高新区，规划范围西起侯天路，东至瀛洲路，北临华夏路，南到丰华路。

（二）建设内容及规模

本项目规划用地面积 38,696.09（容积率 4.42）平方米，总建筑面积 187,330.63 平方米，地上建筑面积 171,036.74 平方米，地下建筑面积 16,293.89 平方米，其中：住宅建筑面积 164,679.57 平方米，商业建筑面积 5,117.28 平方米，社区服务、物业用房及设备用房建筑面积 1,239.88 平方米，户数规模 1,437 户，机动车位 1,567 辆。项目包含有 7#楼、9#楼 34F 住宅楼，10#楼，11#楼，12#楼 33F 住宅楼，地上 1F，2F 为商业服务网点，3F-33F 为住宅。

（三）总投资估算

本项目估算总投资 110,925.07 万元。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 7 月 14 日，洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会作出《关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告的批复》（洛自贸审批〔2022〕38 号），原则同

意《洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告》，并对项目建设内容和规模、总投资及资金来源等进行批复。

2022 年 8 月 22 日，洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会作出《关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告的批复》（洛自贸审批〔2022〕49 号），原则同意《洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告》，同意本项目建设主体由洛阳丝路安居开发有限公司变更为洛阳创洁建筑工程有限公司，并对项目建设内容及规模、总投资及资金来源等进行批复。

2023 年 9 月 19 日，洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会作出《关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目变更建设主体的补充说明》（洛自贸审批〔2023〕46 号），原则同意本项目建设主体变更为洛阳安旗置业开发有限公司。

（二）棚改台账

2016 年 12 月 14 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《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），孙旗屯村改造项目（三期）已列入河南省 2017 年棚户区改造项目计划。

2017 年 5 月 25 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于调整洛阳市 2017 年棚改项目计划的批复》（豫保安居办〔2017〕24 号），同意孙旗屯村改造项目（三期）调整。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目已取得可研批复及变更批复，已列入河南省城市棚户区改造计划，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

本项目的建设顺应高新区棚户区改造安置房建设发展思路，所有新建棚户区改造安置房全部安置棚户区改造家庭，最大限度地满足棚户区改造家庭的住房条件，加快工程建设，努力把棚户区改造安置房建设成为群众满意的“精品工程”。棚户区改造安置房的建设将优化发展环境，提供越来越多的就业机会；另一方面，新的棚户区改造安置房小区建设将极大地改善棚户区改造家庭的居住条件和生活质量，因建设棚户区改造安置房而取得的发展成果必将在最大范围、最大程度上惠及百姓。

本项目的建设，将充分利用城市周边环境资源，营造一个环境优美、建筑典雅、商住相宜、管理便捷的现代化的高品质住宅小区，并体现本安居房小区“亲、善、美”的和谐宗旨。项目建成后可以妥善安置当地居民，置换出的土地用于片区开发建设，利用优惠的招商政策，良好的发展环境，可加快推进城区的建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，是促进高新区经济快速健康发展的必然选择。同时，项目建设可根本上改善原有居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平。因此，本项目具有一定社会公益性。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期

项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目总投资 110,925.07 万元，计划申请政府专项债券资金 61,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目收益通过相关收入实现。根据项目资金平衡分析结果，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目相关预期收入能够合理覆盖政府专项债券本息资金。

经核查，本所律师认为，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，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》

本所为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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》

日昇会所为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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》。

日昇会所现持有郑州市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101006921924283），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：0009995）；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。日昇会所及经办会计师具备为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为本项目提供服务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资质。

七、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1. 影响项目施工进度的风险

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. 影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本

项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

3. 影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、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。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. 施工进度风险控制措施

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；项目单位应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. 项目运营风险控制措施

建设单位应当在开工前经相关部门批准取得项目相关手续。在施工方的选择上，应根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，应通过调减投资计划、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，保证还本付息资金。

3. 融资平衡风险控制措施

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。

经核查，本所律师认为，本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

八、结论性意见

1. 洛阳安旗置业开发有限公司为在中国境内依法设立具有

法人资格的国有企业，具备以洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目申请政府专项债券的主体资格。

2. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目符合国家产业政策。

3. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目已取得可研批复及变更批复，已列入河南省城市棚户区改造计划，且上述项目手续真实有效。

4. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

6. 为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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。

7. 本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

8. 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目变更事项符合河南省政府专项债券项目重大事项变更操作指引规定。

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）律师事务所关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的法律意见书》之签章页)



上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

二〇二三年十一月二十日

律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MDQ160407F



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：
发证日期：

河南省司法厅
2016年04月29日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所 执业许可证

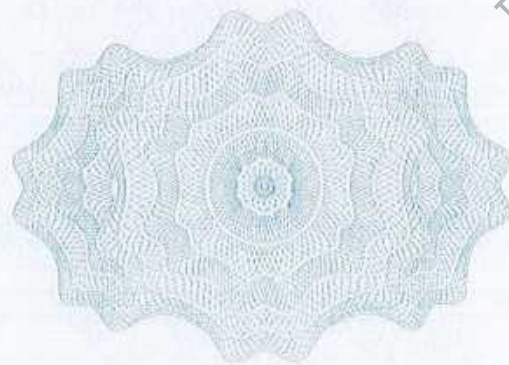
(副本)

统一社会信用代码: 31410000MD0160407F

上海锦天城(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:

发证日期:

2022年 02月 22日



债券资金项目使用

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, 孙永刚, 李梦琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 王文, 范玉顺, 姚文锋, 张效祺, 王亚强, 田
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
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日



所属律师事务所变更登记备案（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

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

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

14101200410190531

法律职业资格
或律师资格证号

14101200410190531

发证机关

发证日期

2021

年

月

日

持证人

刘睿

性别

男

身份证号

210302196409051512



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	河南省郑州市司法局 律师年度考核专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

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 律师年度考核专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31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 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114108820181

持证人 任苏娟

性 别 女

发证机关



身份证号 410882198610034541

发证日期

2020年 解 月



律师年度考核备案

考核年度	2021年度 ZZSSFJ
考核结果	称 职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核
备案日期	2022年5月31日 2023年5月31日 ZZSSFJ

律师年度考核备案

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



北京市盈科（郑州）律师事务所
关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设
项目
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

目录

第一部分 引言	1
一、释义	1
二、律师声明	1
第二部分 正文	3
一、项目单位主体资格	3
二、项目概况	3
三、项目审批情况	5
四、项目收益性和融资平衡	5
五、项目事前绩效评估	6
六、项目风险提示	6
七、中介机构及有关文件	8
第三部分 结论性意见	10

北京市盈科（郑州）律师事务所

关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目之

法律意见书

【2022】盈郑州非诉字第ZZ3586号

北京市盈科（郑州）律师事务所接受新安县住房和城乡建设局的委托，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，就新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目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	新安县住房和城乡建设局
2	本项目	指	新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目
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）律师事务所关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目之法律意见书》的经办签字律师
5	《实施方案》	指	《新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目实施方案》
6	《可研报告》	指	《新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目可行性研究报告》
7	《专项评价报告》	指	《新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
8	《绩效评估报告》	指	《新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目事前绩效评估报告》
9	本法律意见书	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目之法律意见书》
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，本项目实施单位为新安县住房和城乡建设局。

截至本法律意见书出具之日，新安县住房和城乡建设局持有中共新安县机构编制委员会办公室颁发的《统一社会信用代码证书》，具体如下：

机构名称：新安县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11410323735525772Y

机构性质：机关

机构地址：河南省新安县新城上海路建设大厦

负责人：王三虎

颁发日期：2019年4月28日

本所律师认为，新安县住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的机关单位，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

本项目主要建设内容和规模如下：

本项目将在龙泉新城陈湾村、石庙村、宋村建设安置住宅，总占地面积约110.82亩，总建筑面积193186.39m²，共建设安置房9栋，及地下车库、商业服务、游园、健身中心等，配套建设院区硬化、绿化、

亮化、供水、雨污水处理、供电、供暖、燃气、强弱电照明等配套基础设施。

陈湾安置房项目总占地面积52.11亩，拟建安置房3栋，总建筑面积73225.39m²，其中住宅面积44266.76m²，公共服务设施1291.38m²，商业建筑面积1349.49m²，地下建筑面积26317.76m²，安置房套数312套。

石庙安置房项目总占地面积33.56亩，拟建安置房3栋，总建筑面积65225.00m²，其中住宅面积41975.00m²，公共服务设施650.00m²，商业建筑面积1100.00m²，地下建筑面积21500.00m²，安置房套数303套。

宋村安置房项目总占地面积25.15亩，拟建安置房3栋，总建筑面积54736m²，其中住宅面积34176.00m²，公共服务设施1750.00m²，商业建筑面积1177.00m²，地下建筑面积17633.00m²，安置房套数260套。

（二）项目公益性

1.经济效益

通过本项目的实施，棚户区改造可以推动所在地段的建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量；增加所在地区服务业的就业机会；项目的建设将增加对建材、设备、劳动力的需求。本项目可以通过土地出让获得收入，土地出让收益将为当地政府带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，可以促进新安县土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，促进当地经济发展。

2.社会效益

项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的，项目建成后，可为安置人员提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为新安县经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的，因此本项目建设主要突出社会效益。随着该城中村改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。

3.公益效益

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，通过加快棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

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。

三、项目审批情况

（一）可行性研究报告批复

2023年2月7日，新安县发展和改革委员会出具《关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（新发改

审批〔2023〕8号），原则同意《新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目可行性研究报告》，并对项目代码、项目选址、主要建设规模及内容、投资估算及资金来源、招标方式作出批复。

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63,044.16万元，计划申请地方政府专项债券资金50,000万元，财政配套资金13,044.16万元。

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的律师事务所，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、项目实施单位新安县住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立且具有独立法人资格的机关单位，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

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）律师事务所关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目之法律意见书》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 2 月 21 日

律师事务所分所执业许可证

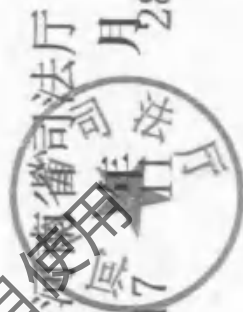
统一社会信用代码: 31410000344978416D

北京市盈科（郑州）律师事务所（郑州分所）
《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:

2017 年 05 月 28 日



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》

规定的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

仅供新安县龙泉新城安置区(一期)建设项目使用

律师事务所分所登记事项

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, 荆
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
住所		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



（一期）建设项目使用

所属律师事务所变更登记备案（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

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	



（一期）建设项目使用

备 注

注 意 事 项

一、《律师事务所分所执业许可证》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、《律师事务所分所执业许可证》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、《律师事务所分所执业许可证》不得伪造、变造、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，并依照有关规定申请补发。律师事务所分所及所属律师事务所变更登记机关事项，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。

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，并于处罚期满时交还。律师事务所分所受到吊销执业许可证处罚或者其他原因终止的，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

仅供新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目使用

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 14101201811061384

法律职业资格
或律师资格证号 A20154102212447

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018 年 10 月 10 日



持证人 小片

性别 女

身份证 410221199310025642

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

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 411309198910055450

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	河南省司法厅律师工作处 专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



上海锦天城（郑州）律师事务所
关于内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）的
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）的
法律意见书

郑锦专法意（2023）第 06098 号

致：内黄县住房和城乡建设局

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）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）、《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》《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号文）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号文）等相关法律、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，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	9
四、纳入国家棚改计划	10
五、项目收益与融资平衡安排	10
六、有关中介机构及文件	11
七、项目风险提示及控制措施	11
八、结论性意见	13

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》	《内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）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）律师事务所关于内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）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，对内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）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相关

主体向本所提供的文件资料。为出具本法律意见书，本所假设：项目相关主体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内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）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内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）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、本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，并且就引用部分应取得本所律师确认。

8、本法律意见书仅供内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）

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。

基于上述释义与声明，本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见书如下：

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）申请单位和主管部门为内黄县住房和城乡建设局，内黄县住房和城乡建设局现持有中共内黄县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：内黄县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11410527MB19391675

性质：机关

负责人：李军广

机构地址：内黄县枣乡大道与人民路交叉口东北角综合办公楼

颁发日期：2023 年 1 月 3 日

有效期至：2025 年 1 月 3 日

本所律师认为，内黄县住房和城乡建设局系具有独立法人资格的机关单位，具备以内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设内容

内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）建设地点东至经三路，南至纬七路，西至二帝大道，北至繁阳三路。

内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）主要建设内容包括：

项目规划用地面积 49,790.49 m²（约合 74.70 亩），建设总建筑面积 162,139.96 m²，其中地上建筑面积 119,908.33 m²，地下建筑面积 42,231.63 m²；

1、地上建设内容与规模

地上主要建设住宅 108,269.99 m²，社区集中商业服务网点/商业 8,064.95 m²，公共配套用房 3,573.39 m²（主要为开闭所、公共厕所、物业管理用房、便利店、社区用房、村委会、礼堂、消防控制室、配电室、门房、地面非机动车棚）。共建设安置住房 882 套。建设地上机动车停车位 88 个，建设地上非机动车停车位 1,298 个。

2、地下建设内容与规模

地下主要建设住宅地下储藏室、地下人防、地下非机动车库、地下机动车库、出地面坡道、楼梯及设备用房等。建设地下机动车停车位 875 个，非机动车停车位 1,112 个，并配备机动车充电桩 97 个，非机动车充电桩 882 个。

3、室外配套设施

建设室外道路硬化面积 22,283.68 m²，绿地面积 14,947.11 m²，完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

（二）项目公益情况

内黄县境内棚户户区由于建设较早，缺乏统一规划和设计，房屋密度高、采光通风条件差，基础配套设施严重落后，大多房屋

甚至存在安全隐患，生活环境恶劣，破旧凌乱的村容村貌严重影响内黄县整体形象，制约内黄县进一步提质发展。在内黄县大力推进城镇化建设，全面建成小康社会，提升城市品位的背景下，对于棚户区的改造显得十分必要和迫切。通过棚户区改造，不仅可以改善棚户区居民居住条件，还可以缓解城市内部二元结构矛盾，提高城镇化质量，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

本次实施的棚户区改造项目，征收区域内居民房屋大部分在上世纪 60、70 年代所建，多为低层砖混结构，由于年代较久，质量较差，部分房屋已成为危房，配套服务设施情况差，房屋密度高、采光通风条件差，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，整体面貌与周边环境极不协调，村民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，亟须改造来解决目前的现状。

内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）的建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。项目实施后可使棚户区居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）的建设是完善城市功

能、提高城市品位的需要。棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源。通过棚户区改造，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题。可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，从而增强区域经济社会发展后劲。

经核查，本所律师认为，内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

2023年6月1日，内黄县发展和改革委员会作出《关于内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）可行性研究报告的批复》（内发改审办〔2023〕057号），原则同意内黄县棚户区改造项目（八

里庄片区)建设,并对项目建设地点、建设内容和规模、总投资及资金来源、建设工期等进行批复。

经核查,本所律师认为,内黄县棚户区改造项目(八里庄片区)已取得可研批复相关审批手续,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),内黄县棚户区改造项目(八里庄片区)对应的“马上乡八里庄村棚户区改造项目”被纳入2018年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查,本所律师认为,内黄县棚户区改造项目(八里庄片区)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

内黄县棚户区改造项目(八里庄片区)总投资63,222.79万元,计划申请债券资金总额49,000万元。

根据《专项评价报告》,内黄县棚户区改造项目(八里庄片区)收益通过相关专项收入实现,项目具有一定收益性,根据项目资金平衡分析结果,内黄县棚户区改造项目(八里庄片区)相关预期收入能够合理覆盖债券本息资金。

经核查,本所律师认为,内黄县棚户区改造项目(八里庄片区)具有一定收益性,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》

本所为内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）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内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）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》

和信会所为内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）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内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、交易所市场交易流

通，银行间债券市场、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。

2、利率风险

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的影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3、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。

4、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。

（二）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、内黄县住房和城乡建设局为在中国境内依法设立具有法人资格的机关单位，具备以内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）申请债券的主体资格。

2、内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）符合法律规定，

该项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）已取得可研批复相关审批手续，上述项目手续真实有效。

4、内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）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。

5、内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）具有一定收益性，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。

6、为内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）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）律师事务所关于内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）的法律意见书》之签章页）



负责人： 李 韬
李 韬

经办律师： 刘 睿
刘 睿

任苏娟
任苏娟

2023 年 6 月 25 日

律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MDQ160407F



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：
发证日期：

河南省司法厅
2016年04月29日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000MD0160407F

上海锦天城(郑州)

律师事务所,

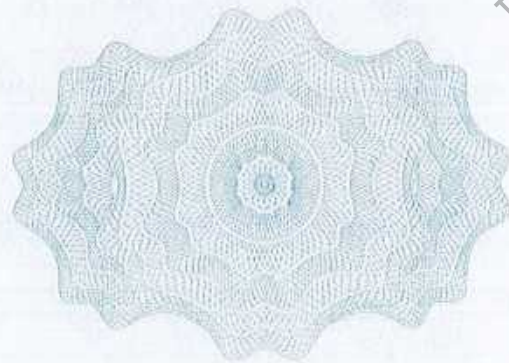
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2022年 02月 22日



债券资金项目使用

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, 孙永刚, 李梦琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 王文, 范玉顺, 姚文锋, 张效祺, 王亚强, 田
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



所属律师事务所变更登记备案（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

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	2022年5月31日至 2023年5月31日
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

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

14101200410190531

法律职业资格
或律师资格证号

14101200410190531

发证机关

发证日期

2021

年

月

日

持证人

刘睿

性别

男

身份证号

210302196409051512



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	河南省郑州市司法局 律师年度考核专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

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 律师年度考核专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31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 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114108820181

持证人 任苏娟

性 别 女

发证机关



身份证号 410882198610034541

发证日期

2020年 解 月



律师年度考核备案

考核年度	2021年度 ZZSSFJ
考核结果	称 职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日 ZZSSFJ

律师年度考核备案

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



新乡高新区和兴安置区（一期）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：450003

目 录

第一章	释义	3
第二章	重要声明	4
第三章	正文	6
一、项目核查情况		6
(一) 项目概况		6
(二) 项目申报单位		6
(三) 项目公益性		7
(四) 项目审批情况		9
(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		12
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		13
四、总体结论性意见		14



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【2022】第 01473 号

新乡高新区和兴安置区（一期）项目 法律意见书

致：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局

河南仟问律师事务所接受新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局的委托，就新乡高新区和兴安置区（一期）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）、《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，就新乡高新区和兴安置区（一期）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	新乡高新区和兴安置区（一期）项目
2	申报单位	指	新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	新乡高新区和兴安置区（一期）项目法律意见书
5	专项评价报告	指	新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告
6	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、新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划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）项目概况

本项目为新乡高新区和兴安置区（一期）项目，本项目拟建地点位于南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域。项目规划用地面积 40,868.71 平方米，总建筑面积 126,182.72 平方米，其中地上建筑面积 86,635.60 平方米、地下建筑面积 39,547.12 平方米。该项目计划建设 671 套安置住房。

（1）建筑工程

建设内容包括 9 栋住宅楼，分别为 6 层框架结构、16 层、17 层、18 层和 25 层框架结构，1 栋 4 层框架多功能服务中心及配套建筑（含配电室和开闭所），地下框架结构的机动车停车库。

（2）室外工程

包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

（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高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

经本所律师核查，新乡高新技术产业开发区管理委员会持有新乡市机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码为 11410700005512937W），机构性质为机关，

机构地址为河南省新乡市高新区新飞大道 1789 号火炬园综合楼，负责人为刘彦斌。

2021 年 3 月 5 日，新乡高新技术产业开发区管理委员会下发《新乡高新区管委会关于调整现有组织结构的通知》（新开〔2021〕20 号），调整后的部门包括新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

本所律师认为，新乡高新技术产业开发区管理委员会系依法设立并有效存续的行政机关，具备独立法人资格，新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局系其依法设立的内设机构，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）项目公益性

党的十八大以来，我们党领导人民统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局，推动中国特色社会主义制度更加完善、国家治理体系和治理能力现代化水平明显提高，为政治稳定、经济发展、文化繁荣、民族团结、人民幸福、社会安宁、国家统一提供了有力保障。坚持以人民为中心的发展思想，不断保障和改善民生、增进人民福祉，走共同富裕道路的显著优势。必须健全幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶等方面国家基本公共服务制度体系，注重加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，保障群众基本生活。确保人民安居乐业、社会安定有序，建设更高水平的平安中国。

如果广大拆迁居民、村民可以享有可靠的拆迁安置保障，就可以安居乐业，解决他们的后顾之忧。住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，建设规范合理的拆迁安置住房是建立完善的住房保障体系的重要环节之一，是构建社会稳定、维护国家安全的重要举措，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。

住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。因此，建设拆迁安置保障住房，满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。建设拆迁安置住房，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的拆迁安置住房，对于维护社会稳定，体现社会公平，对于建设和谐社会具有重要意义。

社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的“托底”机制，如果广大人民群众可以享有可靠的社会保障，就可以安居乐业。住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，实施拆迁安置是建立完善的住房保障体系的重要环节，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。随着新乡市住房制度

改革的深入推进，广大市民居住条件、居住环境有了较大改善。由于中低收入家庭难以买得起商品房，住房问题就不可能完全依靠市场去解决。因此，建立包括经济适用住房在内的住房保障体系，满足中低收入家庭的基本住房需求，既关系到千家万户中低收入家庭的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公平，建设和谐新乡具有重要意义。

本项目实施后，将有效解决此区域低收入家庭的住房困难问题，改善区域内居民的居住环境和居住质量，通过改造还将加快新乡市基础设施建设进程，改变城市基础设施条件，德源路东延工作取得突破性进展。为城市招商引资提供了有力的保证，也为其他区的改造提供了借鉴。

总之，新乡高新区和兴安置区（一期）项目是一项政府民心工程，对于加速城市化进程，提高城市化建设水平，增加城市整体功能，优化投资环境，提高居民生活水平和生活质量，促进社会安全稳定，全面建设小康社会，有着极大地促进作用。

（四）项目审批情况

新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划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

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年7月18日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整开封等市部分棚改项目计划的通知》（豫房稳办〔2022〕4号），同意新增和兴安置区（一期）项目列入国家棚改计划。本项目征收房屋范围为普堤自然村、白马村部分区域，安置住房四至范围为南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域，年度计划情况为年度计划征收户数242户，年度计划征收房屋建筑面积133800平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）671套/户。

2、项目立项审批

（1）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年6月24日出具的《关于新乡高新区和兴安置区项目建议书的批复》（新开经〔2021〕35号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目建议书。

（2）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年12月20日出具的《关于调整新乡高新区和兴安置区项目建议书的批复》（新开经〔2021〕71号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目建议书调整。

（3）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年12月22日出具的《关于新乡高新区和兴安置区（一期）可行性研究报告的批复》（新开经〔2021〕72号），新乡

高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目可行性研究报告。

3、项目规划及用地审批

(1) 根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 7 月 21 日作出的《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 4107002021K0001 号), 本项目已取得建设项目用地预审与选址意见。

(2) 根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 8 月 18 日作出的《建设用地规划许可证》(地字第 4107002021K0007 号), 本项目已取得建设用地规划许可。

(2) 根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 12 月 24 日作出的《建设工程规划许可证》(建字第 4107002021K0034 号), 本项目已取得建设工程规划许可。

4、项目施工审批

根据高新区自然资源规划建设局于 2022 年 3 月 29 日作出的《建筑工程施工许可证》(编号 410702G202203290101), 本项目部分工程已取得建筑工程施工许可。

本所律师认为, 本项目已列入国家棚改计划, 且已取得相关项目立项、规划、用地、施工的审批手续。项目审批手续真实、有效。

(五) 项目收益与融资平衡

本项目总投资 72,021.22 万元, 其中财政资金安排 23,021.22 万元, 拟申请专项债券 49,000.00 万元。

根据《新乡高新区和兴安置区（一期）项目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“1.2”。

本所律师认为，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

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

项目收益主要来源专项收入，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，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，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）新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划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）新乡高新技术产业开发区管理委员会系依法设立并有效存续的行政机关，具备独立法人资格，新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局系其依法设立的内设机构，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）本项目是一项政府民心工程，对于加速城市化进程，提高城市化建设水平，增加城市整体功能，优化投资环境，提高

居民生活水平和生活质量，促进社会安全稳定，全面建设小康社会，有着极大地促进作用，具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入国家棚改计划，且已取得相关项目立项、规划、用地、施工的审批手续。项目审批手续真实、有效。

（五）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。

（六）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及经办会计师具备为本项目出具专项评价报告的相关资格、资质；为本项目提供服务并出具法律意见书的律师事务所及经办律师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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《新乡高新区和兴安置区（一期）项目法律意见书》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 崔瑜

祖瑞琦 祖瑞琦

2022年9月27日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码: 3141000041580553X9

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:

发证日期:



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, 肖道灵, 尹宇欣, 赵虎林, 范晓星, 吕学峰, 李祥文, 高华
-------	--

[illegible]

考核年度	2021年度	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	2022年6月31日 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	



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	

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 崔瑜

性 别 女

身份证号 411202198210210522

发证机关



发证日期

2018年



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
备案日期	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	河南省司法厅
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31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 141012017113569B

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号 A20144101842400

发证机关

发证日期

2022 07 07

年 月 日



持证人

祖瑞琦

性 别

女

410184199304245622

身份证号



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	河南省司法厅
备案日期	2022年5月31日至 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	



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的
法律意见书

郑锦专法意（2023）第 04173 号

致：辉县市房产服务中心

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任辉县市灾后重建百泉片区棚户区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》（2018 修正）、《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）、《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》（厅字〔2019〕33 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）、《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，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	7
四、项目公益情况	8
五、项目收益与融资平衡安排	9
六、有关中介机构及文件	9
七、项目风险提示及控制措施	10
八、结论性意见	13

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目
本期政府专项债券	辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《辉县市灾后重建百泉片区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）律师事务所关于辉县市灾后重建百泉片区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，对辉县市灾后重建百泉

片区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.本所及本所经办律师出具本法律意见书依赖于项目相关主体向本所提供的文件资料。为出具本法律意见书，本所假设：项目相关主体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辉县市灾后重建百泉片区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辉县市灾后重建百泉片区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.本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律

意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，并且就引用部分应取得本所律师确认。

8.本法律意见书仅供辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目申请政府专项债券，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

基于上述释义与声明，本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见书如下：

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的申请单位为辉县市房产服务中心，辉县市房产服务中心现持有辉县市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：辉县市房产服务中心

统一社会信用代码：12410782417219112A

住所：辉县市交通大厦

法定代表人：赵鹏

经费来源：财政补助（财政补助收入）

开办资金：399 万

举办单位：辉县市住房和城乡建设局

有效期：自 2019 年 12 月 30 日至 2024 年 12 月 30 日

宗旨和业务范围：为人民群众提供房屋管理服务。保障性住房服务管理物业服务指导与监督物业维修资金的监管房地产市场服务与监督等

本所律师认为，辉县市房产服务中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以辉县市灾后重建百泉片区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）建设地点

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目位于辉县市学院

路以东，苏门大道以北，卫源路以西，药贸路以南。

（二）建设内容及规模

项目用地面积 128,796.83 m²，（合 193.20 亩），建设总建筑面积 379,446.54 m²，其中地上建筑面积 280,720.77 m²，地下建筑面积 98,725.77 m²。建设安置住房 2,000 套。项目建设主要内容有：

- 1.地上主要建设住宅 242,023.05 m²，底层商业 28,997.72 m²；
- 2.幼儿园 3,086.82 m²；
- 3.公共配套用房面积 5,113.18 m²；其他配套用房 1,500.00 m²；
- 4.地下主要建设地下储藏室 13,955.77 m²，普通车库 65926.75 m²，人防车库 16843.25 m²；
- 5.室外建设道路硬化面积 49,135.99 m²，绿地面积 47,912.42 m²，建设机动车停车位 2,781 个（地下 2,511 个，地上 270 个），并配备相应的充电桩；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

（三）总投资估算

本项目总投资 154,000.28 万元。

经核查，本所律师认为，辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2023 年 4 月 24 日，辉县市发展和改革委员会作出《关于辉

县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目可行性研究报告调整的批复》（辉发改〔2023〕67号），原则同意辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目建设，并对项目名称、建设地点、建设规模与建设内容、项目总投资及资金来源等进行批复。

（二）列入棚改台账

根据2022年12月23日河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布的《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目已列入河南省城市棚户区改造建设计划。

经核查，本所律师认为，辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目已取得可研批复及已列入棚户区改造建设计划，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的建设是改善民生、凝聚人心的重要纽带，是尽快恢复灾区人民生活，维护社会稳定的需要，是整合土地资源，实现土地集约利用的需要。

本项目建设是为了“促进郑辉县市城市发展，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的。项目建成后，可提供安置房，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为辉县市经济社会发展服务。

项目建成后，可以扩大和完善城市功能，加快辉县市经济的发展。同时项目的实施有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，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，吸引外来投资，扩大招商引资规模，对周边地区经济的发展也将起到巨大的推动作用。因此，本项目具有一定的社会公益性。

经核查，本所律师认为，辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目总投资 154,000.28 万元，计划申请政府专项债券资金 100,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目收益通过相关收入实现。根据项目资金平衡分析结果，辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目相关预期收入能够合理覆盖政府专项债券本息资金。

经核查，本所律师认为，辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，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》

本所为辉县市灾后重建百泉片区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辉县市灾后重建百泉片区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》

和信会所为辉县市灾后重建百泉片区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辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为本项目提供服务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资质。

七、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1.影响项目施工进度的风险

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.影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

3.影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、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。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.施工进度风险控制措施

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；项目单位应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.项目运营风险控制措施

建设单位应当在开工前经相关部门批准取得项目相关手续。在施工方的选择上，应根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，应通过调减投资计划、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，保证还本付息资金。

3.融资平衡风险控制措施

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。

经核查，本所律师认为，本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

八、结论性意见

1.辉县市房产服务中心为在中国境内依法设立具有法人资格的事业单位，具备以辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目申请债券的主体资格。

2.辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目符合国家产业政策。

3.辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目已取得可研批复及棚户区改造建设计划，且上述项目手续真实有效。

4.辉县市灾后重建百泉片区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，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5.辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

6.为辉县市灾后重建百泉片区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。

7.本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

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《上海锦天城（郑州）律师事务所关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所



负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

二〇二三年四月二十八日

律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MDQ160407F



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:
发证日期:

河南省司法厅
2016年04月29日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所 执业许可证

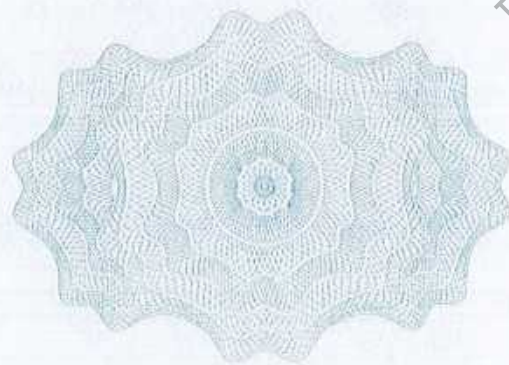
(副本)

统一社会信用代码: 31410000MD0160407F

上海锦天城(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:

发证日期:

2022年 02月 12日



债券资金项目使用

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, 孙永刚, 李梦琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 王文, 范玉顺, 姚文锋, 张效祺, 王亚强, 田
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



所属律师事务所变更登记备案（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

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	2022年5月31日至 2023年5月31日
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

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

14101200410190531

法律职业资格
或律师资格证号

14101200410190531

发证机关

发证日期

2021

年

月

日

持证人

刘睿

性别

男

身份证号

210302196409051512



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	河南省郑州市司法局 律师年度考核专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

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 律师年度考核专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31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 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114108820181

持证人 任苏娟

性 别 女

发证机关



身份证号 410882198610034541

发证日期

2020年 解 月



律师年度考核备案

考核年度	2021年度 ZZSSFJ
考核结果	称 职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核
备案日期	2022年5月31日 2023年5月31日 ZZSSFJ

律师年度考核备案

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



河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

焦作市城乡一体化示范区沁泉湖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

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)	项目基本情况	7
(二)	项目申报单位	7
(三)	项目的公益性及收益性	8
(四)	项目审批情况	9
(五)	项目收益与融资平衡	12
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

电话 (Tel): 0371-65953550

电子邮件 (E-mail): qwlss@126.com

仟见字【2020】第 01275-3 号

焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目 法律意见书

致：焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室

河南仟问律师事务所接受焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室的委托，就焦作市城乡一体化示范区沁泉湖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）、《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）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，就焦作市城乡一体化示范区沁泉湖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	焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	焦作市城乡一体化示范区沁泉湖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	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
6	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）
7	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）
8	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）
9	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）

10	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）
11	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）
12	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）
13	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》、财预〔2017〕89号文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、焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室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）项目基本情况

本项目位于普济路以东、云台路以西、滨河路以南、韩愈路以北，主要内容为按照棚户区改造政策法规等有关规定要求对沁泉湖社区（城中村）项目进行改造建设。本项目规划总用地面积 126099 平方米，约合 189.15 亩，总建筑面积 392952.11 平方米。

（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焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室持有焦作市城乡一体化示范区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》（统一社会信用代码为 12410801MB14845968），名称为焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室；宗旨和业务范围为负责示范区城中村改造和房屋征收管理工作；住所为焦作市神州西路 1698 号 B210；法定代表人郭朝辉；经费来源为财政补助；开办资金为 50 万元；举办单位为焦作市城乡一体化示范区管理委员会；有效期自 2024 年 10 月 14 日至 2029 年 10 月 14 日。

本所律师认为，焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格。

（三）项目的公益性及收益性

1、公益性

本项目建设可完善城市基础设施，推动区域开发。城中村的改造将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围的开发将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，本项目建设将较大地改善项目区周边的投资环境、吸引投资，加快区域的开发步伐，促进地方国民经济的发展。

本项目建设有利于拉动焦作市投资和消费，加速焦作房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造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。通过内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

本项目建设可节约用地，有利于使焦作市城市土地实现集约高效利用，进一步提升焦作城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

本项目建设可改善生态环境，提高人居质量。项目的建设将彻底改变项目区范围内的脏、乱、差环境，增加城市的绿地面积、景观和休闲设施，形成高品位的宜居空间，改善区域的生态环境和人居环境。

由于项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义，因此各级组织和市民对项目建设持支持态度。棚户区改造后居民住房条件从面积、品质和环境各方面都得到极大改善，因此改造工作得到绝大多数群众的支持。但是极个别居民尤其是拥有棚户区住房产权而不在棚户区居住的居民，本身不存在改善居住条件的迫切需求，受利益驱使，提出不合理要求。对这部分群体，通过加大政策宣传力度，使其提高思想觉悟，提高对这一民生工程的认识，转变其态度。项目建设会使一些人口失去土地，但他们将从征地补偿获得合理补偿，其影响是积极的。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

2、收益性

根据项目申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目收益来源为土地出让收入。本项目具有一定的收益性。

（四）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 2017 年 12 月 12 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 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知（豫保安居〔2017〕53 号）》，本项目已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批

根据焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2017 年 9 月 30 日出具的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2017〕73 号），原则同意《焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告》内容，项目单位为焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。因沁泉湖社区项目相关建设内容有重大调整，焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2018 年 12 月 30 日出具《关于示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2018〕75 号），作废原《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2017〕73 号），并根据本项目的建设内容，同意本项目的可行性研究报告。本项目已取得可行性研究报告的批复。

根据焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2019 年 3 月 22 日出具的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22 号），本项目已取得初步设计的批复。

3、项目环评批复

根据焦作市城乡一体化示范区国土建设环保局于 2018 年 3 月 9 日出具的《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表的批复》（焦示环保表批〔2018〕013 号），原则同意

焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室按照《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表》中所列项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策进行项目建设。

4、项目规划审批

根据焦作市城乡规划管理局于 2018 年 12 月 13 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（焦规示地字〔2018〕第 11 号），本项目符合城乡规划要求，已取得建设用地规划许可手续。

5、项目土地审批

根据焦作市国土资源局于 2017 年 9 月 3 日出具的《关于示范区城中村改造项目用地的审查意见》，本项目符合土地利用总体规划。

根据焦作市国土资源局不动产登记中心于 2018 年 12 月 18 日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》（豫（2018）焦作市不动产权第 0034900 号、豫（2018）焦作市不动产权第 0034818 号、豫（2018）焦作市不动产权第 0034736 号），本项目已取得国有土地使用权。

6、项目施工审批

根据焦作市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于 2019 年 11 月 5 日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号分别为 410811201911050601、410811201911050701）及焦作

市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于 2020 年 5 月 8 日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号为 41081120205080101），本项目已取得建筑工程施工许可证。

本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划且已取得相关项目立项、环评、规划、用地及施工的审批手续。本项目的各项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目总投资 257,944.88 万元，其中：财政投入 67,344.88 万元，申请地方政府专项债券资金 190,600.00 万元。

根据《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

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）。

因此，和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所具备为本项目出具专项评价报告的主体资格及资质。

（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》（统一社会信用代码为 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

本项目的收益分析主要是社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、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。

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，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）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营风险的控制措施

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、影响项目收益风险的控制措施

本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目

无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。总之，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、影响融资平衡结果风险的控制措施

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）焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室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审阅。

（一）焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格。

（三）本项目建设可完善城市基础设施，推动区域开发，项目建设有利于拉动焦作市投资和消费，加速焦作房地产业发展，项目建设可节约用地，本项目建设可改善生态环境，提高人居质量，本项目具有显著的社会公益性；本项目收益来源为土地出让收入，本项目具有一定的收益性。

（四）本项目已列入国家棚改计划且已取得相关项目立项、环评、规划、用地及施工的审批手续。本项目的各项审批手续真实有效。

（五）根据《专项评价报告》披露，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，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。

（七）本项目部分资金来源于前期已发行专项债资金用途调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

本法律意见书一式贰份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目法律意见书》签字页）



负责人：罗新建

罗新建

经办律师：

崔瑜

李晶玲

二〇二二年六月九日

(副本)

统一社会信用代码: 3141000041580553X9

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:

发证日期: 2017 年 11 月 16 日

本页由【试观版打印控件Lodop8.0.5.0】输出

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2021年12月15日

有效期 2021.6.1至
2022.6.31

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	

[illegible]

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	
持证人	崔瑜	
性别	女	
身份证号	411202198210210522	
发证机关	河南省司法厅	
发证日期	2018年 月 日	

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	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省司法厅 专用章	备案机关	
备案日期	2021.6.1至 2022.5.31	备案日期	

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 14101201511399531	
法律职业资格 或律师资格证号 1420114115240461	
发证机关 河南省司法厅	持证人 李晶玲
发证日期 2015 年 8 月 24 日	性别 女
	身份证号 411524198701193645

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一九年度	考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关		备案机关	
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31	备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的
法律意见书

郑锦专法意（2023）第 05101 号

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（以下简称“本所”）受托担任永城市汉风安置小区棚户区改造建设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）、《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》《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号文）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号文）等相关法律、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，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	7
三、项目审批情况	9
四、纳入国家棚改计划	9
五、项目收益与融资平衡安排	10
六、有关中介机构及文件	10
七、项目风险提示及控制措施	11
八、结论性意见	13

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》	《永城市汉风安置小区棚户区改造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汉风安置小区棚户区改造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，对永城市汉风安置小区棚户区改造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、本所及本所经办律师出具本法律意见书依赖于项目相关主体向本所提供的文件资料。为出具本法律意见书，本所假设：项目相关主体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永城市汉风安置小区棚户区改造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汉风安置小区棚户区改造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、本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，并且就引用部分应取得本所律师确认。

8、本法律意见书仅供永城市汉风安置小区棚户区改造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。

基于上述释义与声明，本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见书如下：

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，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现持有永城市市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

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（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：窦保华

注册资本：1,000 万元

成立日期：2016 年 6 月 22 日

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

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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）一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设资金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理（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）

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，具备以永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地址

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目征收土地面积 2,200 亩，拆迁各类房屋 74,850 平方米，棚改 515 户，棚改人口 1,650 人。安置方式：采取就地安置方式。

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目建设地点位于九里东路(济祁高速西规划路)西侧，杨楼东区间路东侧，南至汉韵东路，北至区间路。

（二）建设规模与内容

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目规划建设用地面积 46,551.60 平方米，其中建筑物用地 11,828.25 平方米，主要建设内容包括：项目总建筑面积 116,752 平方米，地上建筑面积 93,100 平方米，地下建筑面积 23,652 平方米；在地上建筑物中住宅面积 77,615 平方米。永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目共设计安置住宅 658 套。容积率 2，绿地率 35.1%，绿化面积 16,339 m²；设计地下停车位 330 个，建设面积 14,550 平方米。

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目承载了永城市茴村镇老闫楼村区域、邓庄村区域棚户区改造建设项目，涉及征收约棚改 515 户，征收房屋建筑面积约 74,850 m²，均为住宅建筑。

（三）项目公益性

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的建设是促进棚户区改造有力措施，是党和政府“以人为本”民生工程政策的体现，是实施“民生优先，造福人民”方针、政策的重大举措。通过对苗村棚户区的改造，让城中弱势群体，跻入城市发展的快车道，促进城乡居民平衡发展，贯彻落实“先安置后拆迁”政策，巩固和稳定安定团结大局，加快城市化进程，完善集聚区服务功能。邓庄、老闫楼两棚户区与城区融为一体，按照总体规划建设安置区，除棚户区居民改善生活环境外，对中心城区文化旅游产业、饮食服务业的发展必将带来促进作用，从发展的战略透视，通过完善城市服务功能，促进永城城市的建设和发展。

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目符合永城市发展“十四五”发展规划，不仅能改善城市面貌，带动本市第三产业的发展，解决城市居民就业，而且能带动城区发展，促进本市经济的发展。项目的实施对完善本市中心城区规划和永城市集聚区发展建设有极大的推动作用，本项目的建设将有利于改善南部组团的商住条件，有利积聚人气，拉动城市框架，促进经济发展，对社会发展极为有利。

同时，项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作日机会，扩大劳动就业，增加社会居民收入和地方财政收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平作用也很大；项目建设需配套

绿化设施等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目建成后将增加物业管理等就业岗位需大量的劳务人员。因此，本项目具有一定的社会公益性。

经核查，本所律师认为，永城市汉风安置小区棚户区改造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

2022年8月1日，县发改委作出《关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕26号），原则同意永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

经核查，本所律师认为，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目已取得可研批复相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

四、纳入国家棚改计划

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室作出《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目对应的“永城市苗村镇老闫楼村区域、邓庄村区域棚户区改造项目（汉风安置小区）”被纳入2023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，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目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

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目总投资 38,710 万元，拟申请债券资金总额 30,000 万元。

根据《专项评价报告》，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目收益通过相关专项收入实现，项目具有一定收益性，根据项目资金平衡分析结果，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目相关预期收入能够合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，永城市汉风安置小区棚户区改造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》

本所为永城市汉风安置小区棚户区改造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汉风安置小区棚户区改造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》

和信会所为永城市汉风安置小区棚户区改造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汉风安置小区棚户区改造建设项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（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。

（五）风险控制措施

针对相关风险，项目单位将采取以下控制措施应对：

1、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、项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

3、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。

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，具备以永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、永城市汉风安置小区棚户区改造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、永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目已取得可研批复相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

4、永城市汉风安置小区棚户区改造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、永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目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、为永城市汉风安置小区棚户区改造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
汉风安置小区棚户区改造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

经办律师：

刘 睿

任苏娟

2023 年 2 月 2 日

律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MDQ160407F



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：
发证日期：

河南省司法厅
2016年04月29日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所
执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000MD0160407P

上海锦天城(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:

2022年 03月 22日



仅供申请河南省政府专项债券项目

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, 孙乐, 李梦琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 王喜文, 范玉顺, 姚文峰, 张效棋, 王喜文
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
		年 月 日
住所		年 月 日
		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 14101200410190534
法律职业资格 14101200410190534
或律师资格证号



持证人 刘晋
性别 男
身份证号 210302196409051512

发证机关 河南省司法厅
发证日期 2021 年 06 月 01 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	
备案日期	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6月1日至 2023年5月31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 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114400820181

发证机关

发证日期

2020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	2021年
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	2022年5月31日至 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	



上海锦天城（郑州）律师事务所
关于息县甄湾社区棚户区改造项目的
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于息县甄湾社区棚户区改造项目的
法律意见书

致：息县龙湖街道办事处

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任息县甄湾社区棚户区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》（2018 修正）、《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）、《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》（厅字〔2019〕33 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）、《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，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	7
四、项目公益情况	8
五、项目收益与融资平衡安排	9
六、有关中介机构及文件	9
七、项目风险提示及控制措施	10
八、结论性意见	12

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	息县甄湾社区棚户区改造项目
本期政府专项债券	息县甄湾社区棚户区改造项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《息县甄湾社区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）律师事务所关于息县甄湾社区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，对息县甄湾社区棚户区

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. 本所及本所经办律师出具本法律意见书依赖于项目相关主体向本所提供的文件资料。为出具本法律意见书，本所假设：项目相关主体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、误导性陈述和重大疏漏。

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息县甄湾社区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息县甄湾社区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. 本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律

意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，并且就引用部分应取得本所律师确认。

8. 本法律意见书仅供息县甄湾社区棚户区改造项目申请政府专项债券，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

基于上述释义与声明，本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见书如下：

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

息县甄湾社区棚户区改造项目申请单位为息县龙湖街道办事处，息县龙湖街道办事处现持有中共息县县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：息县龙湖街道办事处

统一社会信用代码：1141152806139965XM

性质：机关

负责人：张伟

机构地址：河南省息县濮淮大道和丰源路交叉口南 100 米

赋码机关：中共息县县委机构编制委员会办公室

颁发日期：2019 年 2 月 26 日

本所律师认为，息县龙湖街道办事处系具有独立法人资格的机关单位，具备以息县甄湾社区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）建设地点

本项目位于息县龙湖东路西侧、南环路北侧，具体位置在丰源路南侧，五一路东侧。

（二）建设内容及规模

项目主要建设内容包括：项目规划用地面积 107.73 亩，计划新建安置房 1,168 套，总建筑面积 176,251.48 平方米，住宅

建筑面积 144,222.04 平方米,地上建筑面积 147,138.28 平方米,容积率 2.18,绿化面积 22,012.01 平方米,绿化率 30.65%。

（三）总投资估算

本项目估算总投资 57,270.00 万元。

经核查,本所律师认为,息县甄湾社区棚户区改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 8 月 17 日,息县发展和改革委员会作出《关于息县甄湾社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(息发改审批〔2022〕37 号),原则同意息县甄湾社区棚户区改造项目建设,并对项目建设地点、主要建设内容和规模、总投资及资金来源、建设工期等进行批复。

（二）列入国家计划及河南省棚改计划

根据 2022 年 12 月 23 日河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》(豫房稳办〔2022〕9 号),息县甄湾社区棚户区改造项目已列入国家计划及河南省 2023 年棚户区改造项目计划。

经核查,本所律师认为,息县甄湾社区棚户区改造项目已列入国家计划及河南省棚改计划,已取得可研批复,且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

完善城市环境建设，实现人与自然的和谐，是建设和谐社会的客观要求。本项目作为甄湾社区棚户区改造的重要组成部分，通过改善人居环境，为社会公众提供良好的公共产品和公共服务，是社会进步的体现。项目的建设将有力促进和提高城市现代化水平和文明程度，加速城市化进程，提升城市品位和知名度，项目的社会互适性明显，社会效益显著。本项目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，对促进社会公平与正义，促进区域经济社会协调、可持续发展和社会主义小康社会建设，促进和谐社会建设，具有重要的现实意义和深远的历史意义。

项目建成后有助于城区土地的集约整合，有效地改善城区居民居住环境，同时使城区交通网络建设、市政配套建设进一步地完善，使城区空间得到进一步的释放，提高土地利用价值，促进片区基础设施改造，形成快速、便捷地连接外部交通的城市干道，并完善给排水、供电、供气、通讯等基础设施，为城市建设创造良好的条件，提升城市形象。同时，项目的实施对促进区域餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，提供大量的就业岗位，有利于下岗人员、失业人员的安置，提升当地居民的生活水平和生活质量，促进社会稳定和谐发展。

经核查，本所律师认为，息县甄湾社区棚户区改造项目具有

社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

息县甄湾社区棚户区改造项目总投资 57,270.00 万元，计划申请政府专项债券资金 45,600.00 万元。

根据《专项评价报告》，息县甄湾社区棚户区改造项目收益通过相关专项收入实现。根据项目资金平衡分析结果，息县甄湾社区棚户区改造项目相关预期收入能够合理覆盖政府专项债券本息资金。

经核查，本所律师认为，息县甄湾社区棚户区改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，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》

本所为息县甄湾社区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息县甄湾社区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》

和信会所为息县甄湾社区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息县甄湾社区棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为本项目提供服务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资质。

七、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1. 影响项目施工进度的风险

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. 影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本

项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

3. 影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、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。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. 施工进度风险控制措施

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；项目单位应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. 项目运营风险控制措施

建设单位应当在开工前经相关部门批准取得项目相关手续。在施工方的选择上，应根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，应通过调减投资计划、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，保证还本付息资金。

3. 融资平衡风险控制措施

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。

经核查，本所律师认为，本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

八、结论性意见

1. 息县龙湖街道办事处为在中国境内依法设立具有法人资

格的机关单位，具备以息县甄湾社区棚户区改造项目申请政府专项债券的主体资格。

2. 息县甄湾社区棚户区改造项目符合国家产业政策。

3. 息县甄湾社区棚户区改造项目已列入国家计划及河南省棚改计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

4. 息县甄湾社区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，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5. 息县甄湾社区棚户区改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

6. 为息县甄湾社区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。

7. 本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

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《上海锦天城（郑州）律师事务所关于息县甄湾社区棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所



负责人：

李 韬

经办律师：

任苏娟

张 一

二〇二三年二月二十八日

律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MD0160407F



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 25 日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000MD0160407F



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:

2022年 05月 22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, 孙方, 孙焱, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云虎, 王昱文, 范玉顺, 姚文锋, 张效强, 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
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（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

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	
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	



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 410682198610054241



律师年度考核备案

考核年度	2021年
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	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 上海锦天城（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202110324264

法律职业资格 A20184110243107
或律师执业证号

发证机关

河南省司法厅

发证日期

2021 年 06 月 03 日



持证人 张一

性别 男

身份证号 411024199503174758



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	河南省郑州市司法局 年度考核备案专用章
备案日期	2022年6月31日至 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	



息县原水泥厂、原石灰厂家属院
棚户区改造项目
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	9
一、	项目核查情况	9
（一）	项目概况	9
（二）	项目申报单位	9
（三）	项目公益性	9
（四）	项目审批情况	11
（五）	项目收益与融资平衡	13
二、	中介机构及有关文件	13
（一）	审计机构及专项评价报告	14
（二）	律师事务所及法律意见书	14
三、	项目投资风险提示	14
（一）	项目面临的风险	14
（二）	风险控制措施	15
四、	总体结论性意见	17



河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY 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【2022】第 01163 号

息县原水泥厂、原石灰厂家属院 棚户区改造项目 法律意见书

致：息县濮公山街道办事处筹建处

河南仟问律师事务所接受息县濮公山街道办事处筹建处的委托，就息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目相关事宜，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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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，就息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目相关事宜，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	息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目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〕	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉

	43 号		的通知》(财库〔2020〕43 号)
12	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)
13	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、息县濮公山街道办事处筹建处已向本所律师保证，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）项目概况

本项目建设地点位于息县濮公大道西侧、清华园社区南侧。项目占地面积 37.6 亩，总建筑面积 49560 平方米，新建安置房 420 套。

（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息县濮公山街道办事处筹建处（曾用名：息县濮公山管理区）。

息县濮公山街道办事处筹建处（统一社会信用代码：12411528MB0T4419XD），宗旨和业务范围：为濮公山区域建设发展提供保障，促进经济、社会发展。规划建设运营，管理经济发展，社会服务文化宣传，卫生管理，教育服务，矿山公园建设与管理；住所：息县濮公山迎宾路中段；法定代表人：李娜；经费来源：财政补助收入；开办资金：¥49 万元。

本所律师认为，息县濮公山街道办事处筹建处系在中国境内依法设立的事业单位，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居民居住环境和居住质量，而且还能使居民拥有属于自己的房屋资产，特别是针对部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带

来的成果，体现了社会的公平与公正。因此，项目的建设是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要。

本项目的实施一方面可以彻底改变棚改社区当前的环境，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，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的配套设施，更能充分享受优越的市政环境、无限的城市活力和广阔的投资升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、扩大招商引资的规模，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高经济发展质量和效益。

本项目有利于拉动城市投资和消费，加速息县住房产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，棚户区改造可激活带动建筑材料、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，住房产业具有消费本地化特点，这对于促进城市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

本项目有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善城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。

本项目有利于使城市城市土地实现集约高效利用,进一步改善城市城市面貌,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,加快项目建设创造良好的环境。

综上,本项目具有显著的社会公益性。

(四) 项目审批情况

息县濮公山街道办事处筹建处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

2019年2月15日,河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具《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),项目名称为原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目,改造前性质为城市棚户区,征收房屋范围为息寨路以西、濮公山以东、淮河以南。安置住房(或购买的商品房小区)位置为清华园社区南侧、濮公大道西侧。年度计划征收户数为387户,年度计划征收房屋建筑面积为39600平方米,年度计划新开工安置房套数为420套。安置房计划开工时间为2019年6月,安置房计划竣工交付时间为2021年6月。本项目已列入河南省2019年第二批城市棚户区改造项目计划表。

2、项目立项审批

2018年5月11日,息县发展和改革委员会出具《关于息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目可行性研究报告的批

复》（息发改审批〔2018〕38号），同意本项目建设。本项目已取得可研报告的批复。

3、项目环评手续

2018年12月10日，本项目依照《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定，已完成该项目的环境影响登记表备案，备案号为201841152800000104。本项目已完成环评的备案手续。

4、项目规划审批

（1）2018年7月23日，息县住房和城乡建设局出具《建设用地规划许可证》（地字第411528201800045号），用地单位为息县濮公山管理区，用地项目名称为息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目，用地位置为清华园社区南侧、濮公大道西侧，用地性质为居住用地，用地面积为37.6亩，建筑规模为计容建筑面积不大于49560平方米。本项目已取得建设用地规划许可证。

（2）2019年11月26日，息县自然资源局出具《建设工程规划许可证》（建字第411528201900041号），建设单位为息县濮公山管理区，建设项目名称为息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目，建设位置为息县濮公大道西侧、清华园社区南侧，建设规模为总建筑面积49560平方米。本项目已取得建设工程规划许可证。

5、项目用地审批

2018年8月1日，息县人民政府颁发《国有土地使用权证》（息国用（18）第040号），土地使用权人为息县濮公山管理区，座落于息县清华园社区南侧、濮公大道西侧，地类用途为居住用

地，使用权类型为划拨，使用权面积为 25095.80 平方米。本项目已取得用地审批手续。

根据本项目的立项审批手续，项目土地利用符合土地使用权证书载明的地类用途。

6、项目施工审批

2019 年 12 月 20 日，息县住房和城乡建设局出具《建设工程施工许可证》（编号：息建 411528201912009），建设单位为息县濮公山管理区，工程名称为息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目，建设地址为息县濮公大道西侧、清华园社区南侧，建设规模为 49560 平方米。本项目已取得建设工程施工许可证。

本所律师认为，本项目已列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项目立项、规划、用地及施工的审批手续，并完成了环评备案手续。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 15,800.00 万元，其中财政预算资金安排 4,800.00 万元，申请地方政府专项债券资金 11,000.00 万元。

根据《息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目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“1.2”。

本所律师认为，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

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、项目投资风险提示

(一) 项目面临的风险

1、现金流预测风险

本项目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：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的

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。

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，将对单位的正常经营产生不利影响。

3、项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险，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。

(二) 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，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。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、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

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。

4、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足单位设计标准，满足单位需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5、环境影响风险的控制措施

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、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

6、成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

7、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。

8、社会影响风险的控制措施

可建立专门的应急组织机构和完善的应急制度，以应对突发性事件对项目建设或运营的影响。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）息县濮公山街道办事处筹建处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）息县濮公山街道办事处筹建处系在中国境内依法设立的事业单位，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目有益于解决低收入家庭的住房困难，使周边基础设施更加完善，同时提升周边区域价值，推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益，具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项目立项、规划、用地及施工的审批手续，并完成了环评备案手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）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。

(六)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相关资格、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。

(以下无正文)

(本页无正文,为《息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区
改造项目法律意见书》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

赵宇同

2022年3月12日

律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)

统一社会信用代码: 314100004158055319

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:



发证日期: 2017 年 11 月 16 日

本证书【使用】时请持【Lidagel 0.3.02】软件



律 师 事 务 所 登 记 事 项 (一)

名 称	河南仟问律师事务所
住 所	河南省郑州市郑州市纬五路4 3号经纬大厦12层
负 责 人	罗新贵
组织形式	普通合伙
设立资产	510万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司法律字[1996]341号
批准日期	1996-12-13

律 师 事 务 所 登 记 事 项 (二)

合 伙 人	罗新贵 尹宁成 肖建民	纪成林 叶利华
-------	-------------------	------------

律师事务所变更登记（八）

[illegible]

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期至2018.6.1

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省人力资源和社会保障厅
考核日期	2019.3 2020.3

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	河南省水利厅

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省市场监督管理局
考核日期	有效期 2021.8.31 2022.8.31

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

[illegible]

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 11101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔瑜

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 月 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 专用章
备案日期	2021.6.1至 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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 A20114103293432

发证机关



发证日期

2020年 月 日



持证人 赵宁月

性 别 女

身份证号 410329199608105027



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
备案日期	2021.6.1至 2022.6.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



河南钟秀律师事务所

关于淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

法律意见书

2025 年 02 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室

电话：0371-60999796

关于淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目 法律意见书

〔2022〕豫钟非诉字第 205-2 号

致：周口市淮阳区住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，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）、《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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等法律法规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，就淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目相关事宜，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	淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	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、周口市淮阳区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）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局。

机构名称：周口市淮阳区住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼

负责人：李怀坤

综上，本所律师认为：周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

本项目位于淮阳区北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。

本项目拆迁涉及夏庄、车庄、苏马庄、北关（平安路北、龙都路西、尧山东、白云路南部）四个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 1,449 户，征收房屋建筑面积 387,380.00m²。项目拆迁后形成可出让土地面积 2,350 亩，用途为住宅兼容商业。

（三）项目批复文件

周口市淮阳区住房和城乡建设局向本所律师提供了本项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

2019年12月26日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《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），淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目已经纳入国家棚改计划。

2019年8月22日，淮阳县自然资源局下发《关于淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目的用地意见》（淮自然资〔2019〕221号），该项目用地符合国家产业政策，属于允许供地项目。

2019年8月22日，淮阳县自然资源局颁发淮选字第2019018号《建设项目选址意见书》，该项目符合城乡规划要求。

2019年9月16日，淮阳县发展和改革委员会下发《关于淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改审批〔2019〕102号），同意建设淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目。

2020年2月24日，周口市淮阳区住房和城乡建设局作出《关于周口市淮阳区北花园社区棚户区改造项目规模调整的情况说明》（淮建字〔2020〕16号），将项目建设规模和主要建设内容进行调整。淮阳县发展与改革委员会于2020年2月25日盖章并证明情况属实。

2019年9月16日，淮阳县自然资源局颁发豫（2019）淮阳

县不动产权第 0007003 号、第 0007004 号不动产权证，坐落河南省周口市淮阳县城关镇北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。

2019 年 8 月 13 日，淮阳县人民政府下发《关于申报淮阳县北花园社区等六个棚户区改造项目计划的批复》（淮政建〔2019〕12 号），同意申报淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目。

2019 年 9 月 17 日，淮阳县自然资源局颁发淮地字第 2019058 号《建设用地规划许可证》，本用地项目符合城乡规划要求。

2020 年 2 月 24 日，淮阳县自然资源局颁发淮规建字第 2020010 号《建设工程规划许可证》，本建设工程符合城乡规划要求。

2020 年 2 月 27 日，周口市淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202041162600000017。

本所律师认为：本项目取得相关立项、环评、用地及规划的审批手续。

二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料，以及相关的财务收益预测等依据，本项目总投资 205,120.00 万元，其中：拟申请专项债券资金 153,840.00 万元，剩余资金 51,280.00 万元，通过淮阳区财政资金安排。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的

《淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目收益与本息覆盖倍数为 1.59 倍；淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据项目单位提交的资料及财务机构的预测，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

三、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所（以下简称“上会河南分所”）作为本项目的审计机构。

上会河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局于 2014 年 6 月 6 日核发的统一社会信用代码为 914101003979364397 的《营业执照》、河南省财政厅核发的执业证书编号为 310000084101 的《会计师事务所执业证书》。

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于 2017 年 11 月 20 日核发的统一社会信用代码为 31410000MD0171026N 的《律师事务所执业许可证》。

河南钟秀律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构、法律顾问单位具备相应的资质。

四、项目公益性论述

实施拆迁安置的村庄，房屋破损严重，生活配套设施不完善，未通天然气，且存在城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，区域内居民收入低，低保户比重高，社会治安不稳定等诸多问题，这些问题既影响了城市形象，又未能将土地的资源价值体现出来。通过实施本项目，采取有效的安置补偿措施，使该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿，项目拆迁开发后，对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，并能提供大量的就业岗位，有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。

加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施淮阳区城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立淮阳区形象的一项民生工程，是全县建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安

全隐患严重，本项目的实施能够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高淮阳区城市品位。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、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，将对单位的正常经营产生不利影响。

2、现金流预测风险

本项目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：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本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。

3、偿付风险

本项目收入、支出、还本付息等费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应项目未来收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但本项目收益的实现易受到项目实施进度、经营管理等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给偿付带来一定风险。

（二）风险防控

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，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。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、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

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。

4、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足单位设计标准，满足单位需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5、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。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）周口市淮阳区住房和城乡建设局具备以淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目属于有一定收益的公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目取得立项、环评、用地及规划的审批手续。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目法律意见书》之签字盖章页）



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2025 年 02 月 14 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)



统一社会信用代码：31410000MD0171026N

河南钟秀

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2023年度 ZZSSfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务年度检查 4101020
考核日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 ZZSSfj

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	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N



河南钟

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:

2018年11月20日

执业机构 河南钟勇律师事务所

执业证类别 律师

执业证号 141011991010806

法律职业资格
或律师资格证号 5423

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2024年05月22日

持证人 贾付山

性别 男

身份证号 412701196302150574







律师年度考核备案

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





执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101202011185352		
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273324		
发证机关	河南省司法厅	持证人	刘博
发证日期	2020年05月11日	性别	女
		身份证号	412826199503037523

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

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 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



河南钟秀律师事务所

关于周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）

法律意见书

2023 年 11 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室

电话：0371-60999796

关于周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目 (吉祥社区) 法律意见书

(2023) 豫钟非诉字第 765 号

致：周口市淮阳区住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）使用专项债券资金的相关事宜，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）、《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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）等法律法规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，就周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉

祥社区) 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	周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目 (吉祥社区)
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目 (吉祥社区) 法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具的《周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目(吉祥社区)项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	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、周口市淮阳区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）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局。

机构名称：周口市淮阳区住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼

负责人：李怀坤

综上，本所律师认为：周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

本项目位于建业西路以南、明礼路以东、蔡河西路以西、北园路以北。项目总用地面积为 157379.81m²（236.07 亩）。总建筑面积 418824.57m²，其中：地上建筑面积 314390.32m²，包括：住宅面积 291564m²、物业面积 1383m²、养老用房 854m²、商业 15508.33m²、幼儿园 3150m²、社区服务中心 1121m²、社区卫生服务站 250 m²、公厕 80 m²、配电房 480 m²；地下建筑面积 104434.25m²，新建安置房 1777 套。同时配套建设围墙大门、道

路、绿化、给排水、安防、电气等附属设施。

（三）项目批复文件

周口市淮阳区住房和城乡建设局向本所律师提供了本项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

2022年12月23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《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号）。2023年8月22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《关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕3号），本项目纳入棚改计划。

2023年7月19日，周口市淮阳区发展和改革委员会作出《关于周口市淮阳区2023年棚户区改造项目（吉祥社区）可行性研究报告的批复》（淮发改审批〔2023〕86号），同意本项目建设。

本所律师认为：本项目已纳入国家棚改计划，取得可研批复。

二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料，以及相关的财务收益预测等依据，本项目总投资203,176.24万元，其中：拟申请专项债券资金162,000.00万元，期限七年，剩余资金41,176.24万元通过淮阳区财政资金安排。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的

《周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为：根据项目单位提交的资料及财务机构的预测，该项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

三、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所（以下简称“上会河南分所”）作为本项目的审计机构。

上会河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局于 2014 年 6 月 6 日核发的统一社会信用代码为 914101003979364397 的《营业执照》、河南省财政厅核发的执业证书编号为 310000084101 的《会计师事务所执业证书》。

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所作为本项目的法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于 2017 年 11 月 20 日核发的统一社会信用代码为 31410000MD0171026N 的《律师事务所执业许可证》。

河南钟秀律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙

制律师事务所，具备为本项目出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构、法律顾问单位具备相应的资质。

四、项目公益性论述

本项目的建设是解决城中村区域内的居住环境和城市面貌的需要。加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施淮阳区城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立淮阳区形象的一项民生工程，是全区建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安全隐患严重，本项目的实施能够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高淮阳区城市品位。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、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，将对单位的正常经营产生不利影响。

2、现金流预测风险

本项目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：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本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。

3、偿付风险

本项目收入、支出、还本付息等费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应项目未来收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但本项目收益的实现易受到项目实施进度、经营管理等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给偿付带来一定风险。

（二）风险控制

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，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。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、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

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。

4、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足单位设计标准，满足单位需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5、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。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）周口市淮阳区住房和城乡建设局具备以周口市淮阳区2023年棚户区改造项目（吉祥社区）申请专项债券资金的主体资格。

（二）周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）属于公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已纳入国家棚改计划，取得可研批复。在项目开工前需按规定和程序向相关主管部门申请办理其他手续。

（五）为本项目提供服务的律师事务所及经办律师、审计机构及经办注册会计师均具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所经办律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于周口市淮阳区
2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）法律意见书》之签字盖章
页）

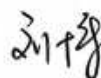




经办律师：贾付山



经办律师：刘博



2023 年 11 月 10 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

河南钟秀律师事务所,
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:



20 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2021年5月31日至 2022年5月31日



考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章
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	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N



河南钟秀律师事务所, 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:

2018年11月20日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199310160806		
法律职业资格 或律师资格证号	5422	持证人	贾付山
发证机关	河南省司法厅	性别	男
发证日期	2020年09月16日	身份证号	412701196302150574

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2021年度	考核年度	2022年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅	备案机关	河南省郑州市司法局
备案日期	2022年5月11日至 2023年5月31日	备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101202011185352		
法律职业资格 或律师资格证号	A20174117273324		
发证机关	河南省司法厅	持证人	刘博
发证日期	2020年05月11日	性别	女
		身份证号	412826199503037523

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2022年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核备案专用章	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	