



河南成务律师事务所
HENAN CHENGWU LAW FIRM

2021 年郑州市中原区棚户区改造项目

(郑州市中原区大李-西岗 (1-2 组) 棚户区改造项目)

法律意见书

(2021) 成法意字第 22 号



河南成务律师事务所

二〇二一年三月





律师事务所及签字律师简介

河南成务律师事务所执业许可证号为：314100004160502479，系原开物律师（集团）事务所于1998年12月4日在郑州组建。开物律师（集团）事务所是河南省第一家集团化运营的律师事务所，1999年10月被司法部授予“部级文明律师事务所”称号，2005年被中华全国律师协会授予“全国优秀律师事务所”称号，是河南省第一家获得全国律师界最高荣誉的律师事务所。

2011年根据司法部关于取消律师集团及称谓的要求，事务所更名为现名称。更名后，成务律师事务所秉承光荣传统，进一步在法律服务领域精耕细作，同年即被授予“郑州市律师事务所规范化管理先进单位”及“郑州市律师行业先进基层党组织”称号，2012年被授予“郑州市十佳律师事务所”称号。2016年被授予“河南省优秀律师事务所”荣誉称号。

成务律师事务所始终以服务客户为中心，以高素质人才构筑事业核心竞争力。事务所云集了一批毕业于国内知名大学法学院、具有丰富经验、复合型知识结构、责任心强的执业律师，为开展优质、高效的法律服务提供了人才保障。

河南成务律师事务所地址为：河南省郑州市农业路东16号省汇中心B座1308室，电话：0371-60958785，电子邮箱：chengwulvshi@chengwucn.com。

本次提供法律服务的经办律师为：

董彬律师，女，执业证号14101200311530712，中共党员，武汉大学法学学士、郑州大学经济法学硕士，河南成务律师事务所高级合伙人，执业年限15年，郑州市十佳杰出青年卫士。现担任郑州仲裁委员会仲裁员、河南省法学会国际法学研究会理事、河南省法学会郑州航空港经济综合实验区法律政策研究会理事、河南省法学会民法学研究会理事、郑州市律师协会监事。长期为政府部门、事业单位、大中型企业、外资企业等提供常年、专项法律服务。

杨颖律师，女，执业证号：14101201021270185，西南政法大学法学学士、经济法硕士，经济法博士，河南成务律师事务所执行主任，河南省法学会经济法学研究会副秘书长、河南省法学会金融法学研究会理事、河南省法学会财税法学研究会理事、河南省法学会知识产权法学研究会理事，郑州市律师协会律师事务



河南成务律师事务所
HENAN CHENGWU LAW FIRM

所建设与指导委员会特聘顾问，开封市仲裁委仲裁员。在法律出版社出版专著《税法的惩罚性规则研究》，先后参与农村金融法制创新、金融控股公司改革、财税创新等多项国家社科和中国法学会课题研究，在法学核心期刊以及国家级、省级重点期刊发表专业论文数十篇，在财税、金融、产权交易等领域经验丰富。



目 录

一、中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目情况.....	5
二、项目实施主体.....	7
三、项目资金来源.....	8
四、预期偿债资金来源.....	8
五、本次委托事项相关的中介机构及文件.....	9
六、结论性意见.....	10
签 署 页.....	11



致：郑州市中原区常西湖新区管委会

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南成务律师事务所（以下简称“本所”）作为郑州市中原区棚户区改造项目特聘法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就郑州市中原区棚户区改造项目（大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目）合法性及相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目合法性相关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、专项评价等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关专项报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目合法性所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，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。

本法律意见书仅供中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目申请项目资金之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为该项目申请项目资金所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。



正 文

一、中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目情况

（一）项目概述

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目位于凯旋路以西，市民大道以北，郑上路以南。

根据2014年2月20日郑州市中原区发展和改革委员会出具的《关于郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（中原发改统计字〔2014〕19号），大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目征收住宅面积78万平方米，安置面积118.3万平方米。项目建设内容包括：新建安置住房、物业用房、商业用房（集体经济）及配套公共服务设施用房，建设小区道路、绿化等附属设施工程。项目分三期建设：一期约57.1万平方米；二期约23.7万平方米；三期约37.5万平方米。

（二）项目的公益性和收益性

1. 公益性

根据《中原区深入推进新型城镇化建设新3年行动计划（讨论稿）》，决定实施新3年（2016-2018年）行动计划，抓住建设郑州市中心城区西部核心区的发展定位，以老城区改造提升、常西湖新区开发、中原新区建设为三大主战场，加快推进棚户区改造，使中原区棚户区改造建设走在全省前列，拉动地区固定资产投资增长、促进经济社会统筹协调发展。

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目的实施，对于



提升中原区城镇化水平、促进区域经济社会统筹协调发展具有重要的意义。

2. 收益性

城镇化的建设能将各个村庄有效的结合起来连片开发实现了项目建设的经济规模，合理充分的利用土地资源，充分发挥地块的潜在价值；同时，改变了原有的脏乱差状况，基础设施配套完善、齐全，提升了周边地块的经济价值，为周边居民带来丰厚的利润。项目具有良好的经济效益。

（二）项目批复文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

2012年9月26日，河南省人民政府出具《关于郑州市2012年度第一批城市建设征收土地的批复》（豫政土〔2012〕966号），同年河南省人民政府出具《关于郑州市实施2011年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2012〕1086号），2016年8月6日，河南省人民政府出具《关于郑州市实施2016年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕961号），该三个批复文件同意郑州市政府征收郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目建设所占用的土地。

2014年2月20日，郑州市中原区发展改革和统计局出具《关于郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（中原发改统计字〔2014〕19号），对项目建设内容及规模、项目总投资及资金来源进行了批复。

2014年6月27日，河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅出



具《关于下达 2014 年城市棚户区改造计划的通知》（豫建住保〔2014〕17 号），该文件确认郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目纳入全省 2014 年棚改计划。

2016 年 8 月 1 日，郑州市人民政府出具《关于郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目控制性详细规划的批复》（郑政函〔2016〕240 号），该批复原则上同意郑州市城乡规划局组织编制、依据专家评审纪要、局长业务会议纪要和市政府规划联审联批会议纪要完善的《郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目控制性详细规划》，要求郑州市城乡规划局严格加强规划审批管理。

2016 年 12 月 13 日，郑州市中原区环境保护局出具《关于〈郑州中原常西湖新区建设开发有限公司郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目环境影响报告表〉（报批版）的批复》（中原环建表〔2016〕060 号），该批复原则同意《郑州中原常西湖新区建设开发有限公司郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目环境影响报告表》中的结论和建议，郑州市中原区环境保护局予以批准。

本所律师认为，郑州市中原区棚户区改造项目（大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目）符合城乡规划，已取得必要的批复文件。

二、项目实施主体

2016 年 6 月 14 日，郑州市中原区人民政府出具《关于变更郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目业主代表的批复》（中原政文〔2016〕61 号），该文件明确郑州市中原常西湖新区管理委员会为项目的业主代表。

郑州市中原常西湖新区管理委员会，统一社会信用代码为 114101020587963124，机构性质为：机关，机构地址：郑州市中原西

路西三环向西 800 米路北，负责人：那磊。

经查询郑州市政府网站 (<http://m.zy.public.zhengzhou.gov.cn>)，显示郑州市中原常西湖新区管理委员会的职责、职能和义务为：负责新区经济社会发展规划、总体规划、控制性详细规划和专项规划的编制及实施；负责新区土地征收、拆迁、安置协调工作；负责新区内各项基础设施及公共服务设施的规划、建设和管理；负责新区生态环境保护；负责新区建设资金运作及固定资产管理；协调常西湖公园开发建设工作；承担区委、区政府交办的其他工作。

本所律师认为，郑州市中原常西湖新区管理委员会具有项目实施主体资格。

三、项目资金来源

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目总投资金额 550,000 万元，已使用土地储备专项债券资金 25,500 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 400,000 万元，已于 2019 年使用债券资金 109,600 万元、2020 年使用债券资金 80,000 万元、2021 年使用债券资金 113,900 万元、2022 年使用债券资金 19,700 万元，2024 年使用债券资金 30,400 万元，2025 年使用债券资金 4,000 万元，本次申请使用 21,600.00 万元。其余建设 124,500 万元由项目单位自筹。

四、预期偿债资金来源

根据上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具的《2021 年郑州市中原区棚户区改造项目（大李-西岗(1-2 组)棚户区改造项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，经专项审核，会计师事务所认为，中原区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现



金流入，在相关各项假设前提未发生变化的情况下，拆迁土地挂牌出让取得的后续资金，可为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足所使用的棚改专项债券资金的还本付息要求，实现项目收益与融资自求平衡。

五、本次委托事项相关的中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为郑州市中原区棚户区改造项目（大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目）所涉及的法律问题出具了本《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的证号为 314100004160502479 的《律师事务所执业许可证》，经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且均通过年度检验。本所及经办律师具备为该项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《评价报告》

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为郑州市中原区棚户区改造项目（大李-西岗（1-2组）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《2021年郑州市中原区棚户区改造项目（大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 914101003979364397 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的证书序号为 503519 的《会计师事务所分所执业证书》；上会会计师事务所（特殊普通合伙）现持有财政部、中国证券监督管理委员会核发的证书序号为 000420 的《会



计师事务所证券、期货相关业务许可证》。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。上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所具备为该项目进行专项评价的业务资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目项目资金的申请主体，即郑州市中原常西湖新区管理委员会，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

2. 郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目，截止本法律意见书出具之日，符合城乡规划，已取得必要的批复文件并纳入国家棚改计划。

3. 根据郑州市中原常西湖新区管理委员会提供的申报材料、财务报告等数据，郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目的实施，对于提升中原区城镇化水平、促进区域经济社会统筹协调发展具有重要的意义，具有社会公益性并可以实现收益与融资的自求平衡。

4. 为郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目提供专项服务并出具专项意见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。

（以下无正文，为《法律意见书》之签署页）



河南成务律师事务所
HENAN CHENGWU LAW FIRM

签署页

（本页无正文，为河南成务律师事务所《关于 2021 年郑州市中原区棚户区改造项目法律意见书》签署页）

本法律意见书于 2021 年 3 月 26 日出具，正本一式三份。

河南成务律师事务所（章）

负责人：冯明辉



经办律师：董彬

董彬

经办律师：杨颖

杨颖



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 314100004160502479

河南成务 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18日

No. 70094379

中华人民共和国司法部监制



律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2017年度	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	2018年5月31日	
考核年度	2018年度	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	2019年5月31日	
考核年度	2019年度	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	2020年5月31日	

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



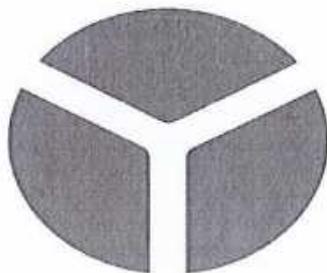
执业机构	河南成务律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101200811530712	持证人	董彬
法律职业资格 或律师资格证号	18200168080236	性别	女
发证机关	河南省司法厅	身份证号	420106196806194887
发证日期	2018年 06 月 04 日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2019年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日	备案日期	



执业机构	河南成务律师事务所		
执业证类别	兼职律师		
执业证号	14101201021170185	持证人	杨颖
法律职业资格 或律师资格证号	A20015091069402	性别	女
发证机关		身份证号	410105199307190567
发证日期	2020年05月05日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2019年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日	备案日期	



北京市盈科(郑州)律师事务所
关于巩义市米河镇城中村改造项目
(镇区社区)的法律意见书

中国·郑州

河南省郑东新区东风南路与商鼎路交汇处文化产业大厦 18 层

电话：0371-56157888

邮编：450000

网址：www.yingkelawyer.com

北京市盈科（郑州）律师事务所
关于巩义市米河镇城中村改造项目
（镇区社区）的法律意见书

2020 盈郑意字第 008-1 号

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“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，以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号，以下简称“财预〔2015〕25号文”）、《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，以下简称“财库〔2015〕83号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号，以下简称“财预〔2016〕155号文”）、《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，以下简称“财预〔2018〕28号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，北京市盈科（郑州）律师事务所接受委托，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，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

第一章	释义.....	1
第二章	律师声明.....	2
第三章	正文.....	3
	一、项目基本情况.....	3
	二、项目单位.....	4
	三、项目审批情况.....	5
	四、纳入棚改计划情况.....	5
	五、项目收益与融资自求平衡.....	6
	六、相关中介机构及文件.....	6
第四章	总体结论性意见.....	7

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	巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）
2	本所	指	北京市盈科（郑州）律师事务所
3	中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
4	《实施方案》	指	《巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）实施方案》
5	《本法律意见书》	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）的法律意见书》
6	《专项评价报告》	指	《巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）收益与融资自求平衡专项评价报告》
7	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 律师声明

对于本法律意见书，本所作出如下声明：

一、本所及本所律师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、规范性文件发表法律意见。

二、本所及本所经办律师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。

三、项目单位及相关方已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的项目审批手续等相关资料，并承诺其所提供的资料真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅，确认其所提供的资料真实、有效，无虚假记载及误导性陈述。

四、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

五、本所及本所律师仅就与巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）有关的法律事项发表意见，并不对有关财务、审计、等专项事项发表意见。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、意见和结论，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

六、本所及经办律师同意将本法律意见书作为巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）申请使用政府专项债券资金及后续发行的申报法律文件，即供本项目申请专项债券及后续发行使用，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第三章 正文

基于上述释义与律师声明，本所律师现就巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）等相关方面发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期债券募集资金将用于巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）。

根据巩义市发展和改革委员会出具的《关于巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）可行性研究报告的批复》（巩发改[2018]18号），巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）位于米河镇，东邻马米路，南邻镇区南部，西邻南汜河，北邻郑铝铁路专用线。项目总建筑面积 437464 平方米，主要建设 3213 套安置房及配套基础设施，其中地上面积约 333736 平方米，地下面积约 103728 平方米。项目总投资 163244 万元。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

推进棚户区的改造，是保障和改善民生、实现当地“住有所居”目标的重大举措，是促进社会和谐、走中国特色城镇化

道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。推进棚户区改造，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，也是国家为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件作出的重大决策，对提升城市居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

实施棚户区改造，不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。

本项目的实施，将提高城市土地集约利用水平，提升城市形象。项目建成后，将形成一处房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区，对建设和谐社会、促进经济社会协调发展具有十分重要的意义。

综上，本项目的建设具有显著的公益性。

2、收益性

根据《实施方案》和《专项评价报告》，巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）的收益来源于土地出让收入等，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，债券存续期内，相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡，项目具有一定的收益性。

二、项目单位

巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）的项目单位为

巩义市米河镇人民政府；

本所律师认为：米河镇人民政府为依法设立的政府部门，具备以相应项目申请地方政府专项债券的主体资格。

三、项目审批情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）已取得的批复文件如下：

批复文件		文号	批复单位	批复时间
可研批复		巩发改（2018）18号	巩义市发展和改革委员会	2018年3月8日
用地 预 审 意见	A区	巩国土资预（2018）2号	巩义市国土资源局	2018年3月6日
	B区	巩国土资预（2018）3号		2018年3月6日
	C区	巩国土资预（2018）4号		2018年3月6日
	E区	巩国土资预（2018）5号		2018年3月6日
环评批复		巩环建表（2018）43号	巩义市环境保护局	2018年5月3日
选址 意向 书	A区	选字第镇（2018）02号	巩义市住房和城乡规划建设局	2018年2月11日
	B区	选字第镇（2018）03号		2018年2月11日
	C区	选字第镇（2018）04号		2018年2月11日
	E区	选字第镇（2018）06号		2018年2月11日

本所律师认为，巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）已取得有关部门的部分审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

四、纳入棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室发布的《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年棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办（2017）46号），巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）已被纳入了

国家棚户区改造项目计划。

五、项目收益与融资自求平衡

根据中勤万信出具的《专项评价报告》，在巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）收益预测及其所依据的各项假设前提下，债券存续期内，相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

六、相关中介机构及文件

（一）审计机构及《专项评价报告》

中勤万信为本项目出具《专项评价报告》。中勤万信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：914101000967951693）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（编号：110001624101），其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

《专项评价报告》的签字会计师张宏敏和宋伟杰，分别持有证号为 410000040048 和 110001620224 注册会计师执业证书，且已通过历年年检。

本所律师认为，中勤万信系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本期债券使用出具专项评价报告

的资质，签字会计师具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。本所系河南省司法厅批准设立，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历年考核，具备从业资质。

本法律意见书的签字律师刘博和周莉伟，分别持有证号为14101201410849187和14101201811019786的律师执业许可证，均合法有效。

本所律师认为，本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用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。

第四章 总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）的项目单位巩义市米河镇人民政府为依法设立的政府部门，具备以相应项目申请地方政府专项债券的主体资格。

（二）巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）的实施是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，也是国家为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件作出的重大决策，对提升城市居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义；项目具有显著的公益性。

（三）巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）已取得有关部门的部分审批手续，已取得的审批手续均真实、有效。

（四）巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）已纳入国家棚户区改造项目计划，申请使用政府专项债券资金合法合规。

（五）在会计师事务所对本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目在本期债券存续期内的预期收益能够与融资自求平衡。

（六）为本期债券申请提供专项服务的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均已通过历年年检，具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为，本期债券申请符合相关法律法规及规范性文件的规定，不存在实质影响本期债券申请的法律障碍。

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《北京市盈科(郑州)律师事务所关于巩义市米河镇城中村改造项目(镇区社区)的法律意见书》之签章页)

北京市盈科(郑州)律师事务所(盖章)



经办律师: 刘博
刘博

经办律师: 周莉伟
周莉伟

2020年3月4日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000344978416D

北京市盈科（郑州）

律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

本复印件仅供为郑州市申请政府专项债出具法律意见书使用

发证机关：

发证日期：



日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000344978416JD

北京市盈科(郑州)律师事务所,
申请政府专项债出募法律意见书使用《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 28日



本复印件仅供为 了凡 评



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 所
住所	河南省郑州市郑东新区东风南路与商鼎路交汇处河南文化产业大厦18层
负责人	李曙衢
派驻律师	陶善华,李曙衢,张学安,
设立资产	本复印件仅供为郑州市 31.27万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司法管决[2015]第57号
批准日期	2015-06-10

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
所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

申请政府专项债出具法律意见书使用



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、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地司法局报告，并依照有关规定申请补办。律师事务所分所及所属律师事务所变更登记事项，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。

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

五、了解律师事务所分所详细信息，请登录

核验网址：[_____](#)。

本复印件仅供为 [www.gov.cn](#) 申请政府专

项使用

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 4101201410849187

法律职业资格
或律师资格证号 201004101010631

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 07 03 日



持证人 刘博

性 别 男

身份证号 13043319831002031x



本复印件仅供为刘博申请政府专项债出具法律意见书使用

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师公证工作指导处 专用章 律师年度考核备案
备案日期	有效期 2018.6.1至 2019.5.31

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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 14101201811019786

法律职业资格
或律师资格证号 A20144110250066

发证机关 河南省司法厅
发证日期 2018年0月25日

本复印件仅供为 *周莉伟* 申请政府专项债出具法律意见书使用



持证人 周莉伟

性别 女

身份证号 410426199005153026



上海锦天城（郑州）律师事务所
关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造
东苑社区建设项目的
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造
东苑社区建设项目的
法律意见书

致：新郑市龙湖镇人民政府

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等有关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、项目单位主体资格.....	5
二、项目基本情况.....	5
三、项目审批情况.....	7
四、项目公益性.....	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、法律风险管理评估.....	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》	《新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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）律师事务所关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的法律意见书》
市发改委	新郑市发展和改革委员会
市资源局	新郑市自然资源和规划局
市环境局新郑分局	郑州市生态环境局新郑分局
郑州众信	郑州众信会计师事务所有限公司
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，对新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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已得到项目单位的保证，即项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的所有项目资料真实、合法、有效，且本所律师对项目资料进行了查阅。

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新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7. 本法律意见书仅供新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的项目单位为新郑市龙湖镇人民政府，新郑市龙湖镇人民政府现持有新郑市委机构编制委员会办公室赋码的《统一社会信用代码证书》，该证载明如下基本信息：

机构名称：新郑市龙湖镇人民政府

统一社会信用代码：11410184729592848C

机构性质：机关

机构地址：河南省新郑市龙湖镇双湖大道

负责人：冯举涛

经核查，本所律师认为，新郑市龙湖镇人民政府系具有独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目申请债券的主体资格。

二、项目基本情况

（一）项目建设选址

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目安置区选址在新郑市龙湖镇泰山路以北、郑新快速通道以西区域，具体位于郑新快速路西侧、泰山路北侧、规划二路东侧、规划四路南侧。

（二）项目建设规模及主要建设内容

1. 拆迁规模

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目拆迁区域总占地面积 1837.5 亩,征收户数 819 户,涉及拆迁人数 4200 人,拆迁各类房屋面积合计 504894 m²,全部为住宅。

2. 安置规模

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目实行建设安置房的方式对被拆迁居民进行实物安置,根据拆迁安置方案确定的安置标准,本项目需建设安置房 2446 套。

3. 安置区建设规模及内容

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目安置区占地 106868.20 m²(约合 160.30 亩),总建筑面积约 411391.25 m²,其中:地上建筑面积 314579.1 m²,地下建筑面积 96812.15 m²。共建设高层住宅 17 栋(32F 住宅楼 1 栋,31F 住宅楼 2 栋,25F 住宅楼 1 栋,24F 住宅楼 2 栋,20F 住宅楼 1 栋,18F 住宅楼 9 栋,16F 住宅楼 1 栋),12 班幼儿园 1 所,物业服务用房和社区综合用房 2 栋,分别为 6F、8F,沿街建设 2F 配套社区商业用房,项目区规划 2446 户,7828 人。项目建设内容主要包括安置住房、幼儿园、物业用房、社区综合用房及配套商业的建设,项目区内的绿化、道路及硬化、围墙、大门及其它室外市政配套工程,包括给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

（三）项目总投资及资金来源

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目总投资 191,283.93 万元，其中工程费用 117,437.17 万元，工程建设其他费用 57,023.72 万元(含安置区土地费用 51,195.14 万元)，基本预备费 8,723.04 万元，建设期利息 8,100 万元。

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目资金来源为本级财政资金。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 1 月 20 日，市发改委对新郑市龙湖镇人民政府呈报的《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目建议书的请示》及相关材料做出《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目建议书的批复》（新发改综字〔2022〕4 号），市发改委原则同意实施该项目，并对项目拟建地点、建设主要内容、总投资及资金来源等事项作出批复。

2022 年 2 月 14 日，市发改委对新郑市龙湖镇人民政府呈报的《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目可行性研究报告的请示》及相关材料做出《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目可行性研究报告的批复》（新发改综字〔2022〕7 号），市发改委原则同意实施该项目，并对项目拟建地点、建设主要内容、总投资及资金来源等事项作出批复。

（二）用地审批

2022年2月8日，市资源局作出《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410184202200004号），载明，项目名称为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目，建设单位名称为新郑市龙湖镇人民政府，项目拟选位置为新郑市龙湖镇郑新快速路西侧、泰山路北侧、划二路东侧、规划四路南侧，拟用地面积为106868.2 m²（其中，农用地17755.33 m²，建设用地89112.87 m²，未利用地0 m²），拟建设规模为106868.2平方米。

（三）环评审批

2022年4月13日，市环境局新郑分局作出《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目豁免办理环评手续的情况说明》，明确，根据《建设项目环境影响评价管理名录》（2021年版），新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目类别为第四十四项“房地产业”，且该项目不涉及环境敏感区域，豁免办理环评手续。

（四）棚改计划

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4月21日印发的《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），新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目在郑州市2022年追加棚改计划项目表中。

经核查，本所律师认为，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、

《建设项目用地预审与选址意见书》，上述项目手续真实有效，且该项目土地用途与建设内容相匹配。同时，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目在国家棚改计划内。

四、项目公益性

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目位于新郑市龙湖镇，具体改造范围为龙湖镇东南片区，包含魏庄行政村袁堡自然村、李垌行政村、东张寨行政村。项目的建设是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目实施后，将不断满足农村居民日益增长的物质文化生活需要，加快实现建设富裕文明和谐新农村的奋斗目标；同时对于搭建推进社会主义新农村建设的有效平台，把建设社会主义新农村的各项政策措施落实到农村基层，引导社会公共服务向农村延伸，调动群众和社会力量参与社会主义新农村建设的积极性，进一步深化农村基层民主政治建设，动员村民积极参与村民自治的各项事务，完善民主选举、民主决策、民主管理、民主监督的村民自治机制，保障村民群众的民主权利；协调农村各种利益关系，化解农村社会矛盾，具有重要的促进作用。

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和

经营方式得到改变,从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高,同享城市改革发展和文明进步成果,促进城市的全面和谐发展。

因此,新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目具有良好的公益性。

经核查,本所律师认为,新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设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处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的总投资为 191,283.93 万元,拟申请债券资金 80,000 万元。

根据《专项评价报告》,新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益通过相关土地出让收入实现。根据项目资金平衡分析结果,新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的本息资金覆盖率大于 1.2。

经核查,本所律师认为,新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的偿债收益来源于专项收入,且经专业测算,能够实现收益与融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

(一) 律师事务所及《法律意见书》

本所为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项

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新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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》

郑州众信为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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》。

郑州众信现持有新郑市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101847191253301），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：020899）；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。郑州众信及经办会计师具备为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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。

七、法律风险管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的收益率。

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

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

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

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

项资金管理要求，保证上述项目运营的可支配收益将优先用于本期政府专项债券本息偿付。

（三）其他不可抗拒的风险

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

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

八、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 新郑市龙湖镇人民政府系具有独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目申请债券的主体资格。

2. 新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、《建设项目用地预审与选址意见书》，上述项目手续真实有效，且该项目土地用途与建设内容相匹配，同时，该项目已列入国家棚改计划。

3. 新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设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处罚。

4. 新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目偿债收益来源于专项收入，且经专业测算，能够实现收益与融资自求平衡。

5. 为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区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，且通过年度检验。

6. 本期专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的法律意见书》之签章页)



上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人： 李 韬
李 韬

经办律师： 刘 睿
刘 睿

任苏娟
任苏娟

二零二四年一月二十六日

律师事务所分所执业许可证

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。

证号：31410000MDQ150407F



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: 31410000MDC0160407F

统一社会信用代码:

上海锦天城(郑州)

律师事务所,

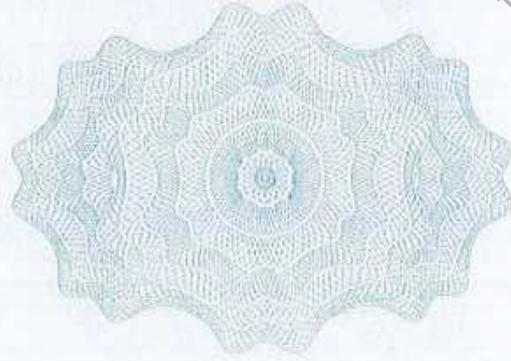
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2022年 02月 27日



政府专项债券资金项目使用

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	张文风, 武英林, 聂龙, 李淑霞, 孙永刚, 李琳, 李睿, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 文文, 范玉顺, 姚文锋, 张效祺, 李望, 田
设立资产	130.020万
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
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

仅供申请河南省地方



律师事务所分所变更登记 (二)

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

律师事务所分所变更登记 (三)

事项	变更	日期
派驻	田兵、秦聪、 李磊、侯超、 郝曙光、陈思静、 袁顺灼	2022年2月26日
	张基禄	2022年5月26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



河南省地方... 项目使用

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
或律师资格证号 14101200410190534

持证人 刘睿

性别 男

发证机关

身份证号 210302196409051512

发证日期 2021 年 10 月 04 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

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

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

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 A20114102820181

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 封



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 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 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 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 ZZSSFJ

河南省地方债资金项目使用

北滢保障性住房小区项目
法律意见书



地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所
关于北滢保障性住房小区项目的
法律意见书

致：平顶山市新城區保障性住房建设管理中心

河南克谨律师事务所受托担任北滢保障性住房小区项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况与公益性.....	5
三、项目审批情况.....	6
四、项目收益性与融资平衡安排.....	8
五、有关中介机构及文件.....	9
六、结论性意见.....	10

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》	《北滘保障性住房小区项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于北滘保障性住房小区项目的法律意见书》
卓越会所	河南卓越会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
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，对北滘保障性住房小区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、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。

4、本所及本所经办律师仅就北滘保障性住房小区项目有关的法律问题发表意见，并不对有关可研、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。

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为北滘保障性住房小区项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

6、本法律意见书供北滘保障性住房小区项目申请专项债券及发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

北滢保障性住房小区项目的项目单位为平顶山市新城区保障性住房建设管理中心，其现持有平顶山市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，载明基本信息如下：

机构名称：平顶山市新城区保障性住房建设管理中心

统一社会信用代码：12410400317619792B

宗旨和业务范围：负责拟定并组织实施新城区保障性住房年度建设计划，负责新城区保障性住房建设管理，负责落实保障性住房建设相关政策。

机构地址：河南省平顶山市新城区宏图路中段

法定代表人：张军华

有限期：2018年11月12日至2023年11月12日

经核查，本所律师认为，平顶山市新城区保障性住房建设管理中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以北滢保障性住房小区项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况与公益性

（一）建设地点

北滢保障性住房小区项目选址为新城区龙翔大道与秋实路交叉口西南角。

（二）建设内容及规模

北滢保障性住房小区项目规划用地面积 49,941.62 平方米，总建筑面积 21.23 万平方米。地上建筑面积 14.96 万平方米，地下建筑面积为 6.2 万平方米。建设内容包括高层住宅楼、配套公共建筑(含物业用房、社区服务综合楼、储藏室、地下停车库等)。

(三) 项目的公益性

项目区域范围内房屋布局不合理，设施不足，功能单一，环境差，土地利用效率极低，随着城市建设发展步伐的进一步加快，使得本来就缺乏的耕地变得更加紧张，产生了农村集体土地与城市国有土地、城市开发用地与保障粮食的基本耕地的冲突。

土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。本项目进一步优化土地利用空间和布局结构，提升城市形象和品位的作用，不仅有利于建设创新型城市，实现产业转型升级，加强土地集约利用，还能引导商业消费向商业功能中心区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中，充分发挥土地利用的集聚效应，提高土地的利用效益。因此，本项目具有社会公益性。

经核查，本所律师认为，北滢保障性住房小区项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

三、项目审批情况

(一) 棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年

2月15日下发的《关于下达全省2019年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1号），北滢保障性住房小区项目在河南省2019年城市棚户区改造项目计划内，且已列入国家棚改计划。

（二）立项审批

2019年3月20日，平顶山市新城区发展改革局作出《关于北滢保障性住房小区项目可行性研究报告的批复》（平新发改〔2019〕10号），同意项目实施，并对该项目的建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等事项进行批复。

（三）用地审批

2018年12月29日，平顶山市人民政府作出《关于XC(2018)013号国有建设用地使用权出让方案的批复》（平政土〔2018〕383号），同意本项目协议出让方式获得位于龙翔大道与秋实路交叉口西南侧，东至秋实路，西至秋实西路，南至祥云一路，北至龙翔大道，面积49,941.62平方米。

2019年10月23日，签订了《国有建设用地使用权出让合同》，受让该宗土地。

2020年3月18日，平顶山市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫2020平顶山市不动产第000202号），土地面积为49,941.62平方米，用途为住宅用地。

（四）规划审批

2018年6月22日，平顶山市人民政府作出《关于新城区龙

翔大道与秋实路交叉口西南侧地块控制性详细规划的的批复》
(平政规〔2018〕25号),同意项目的地块的控制性详细规划。

2020年3月16日,平顶山市城乡规划局核发《建设用地规划许可证》(平自然资地字第410400202000014号),项目建设用地符合国土空间规划和用途管制的要求。

(五) 环评备案

2019年4月8日,平顶山市新城区环境保护局作出《北滢保障性住房小区项目环境影响评价报告表的批复意见》(平新城环审〔2019〕2号),载明了,项目选址、建设内容及规模、环境保护的要求等内容。

经核查,本所律师认为,北滢保障性住房小区项目已列入国家棚改计划,取得可研批复、用地审批、规划审批和环评审批,项目立项审批手续真实、有效。

四、项目收益性与融资平衡安排

根据项目单位提供的资料,北滢保障性住房小区项目收益通过土地出让来实现,因此,本项目具有收益性。

北滢保障性住房小区项目总投资73,083.55万元,计划申请使用债券资金总额56,000万元,根据项目资金平衡分析结果,北滢保障性住房小区项目的本息资金覆盖率倍数大于1.20倍。

经核查，本所律师认为，北滢保障性住房小区项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为北滢保障性住房小区项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000699954464B），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北滢保障性住房小区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》

河南卓越会计师事务所（普通合伙）为北滢保障性住房小区项目的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》。

卓越会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 91410100MA406HQH8F 的《营业执照》；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：0002295）。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。卓越会所及经办会计师具备为北滢保障性住房小区项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为北滢保障性住房小区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。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、平顶山市新城区保障性住房建设管理中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以北滢保障性住房小区项目申请专项债券资金的主体资格。

2、北滢保障性住房小区项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、北滢保障性住房小区项目已列入国家棚改计划，取得可研批复、用地审批、规划审批和环评审批，项目立项审批手续真实、有效。

4、北滢保障性住房小区项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

5、为北滢保障性住房小区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）

(此页为《河南克谨律师事务所关于北滢保障性住房小区项目的法律意见书》之签章页)

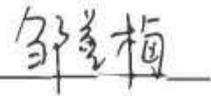


负责人:

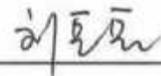


田玉州

经办律师:



邹善梅



刘豆豆

2021年3月18日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000699954464B

河南克谨 律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2017 年 11 月 18 日

411000699954464B

No. 70094973

中华人民共和国司法部监制

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000699954464B

河南克谨

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关: 河南省司法厅

发证日期: 2017 年 11 月 21 日

律师事务所登记事项 (二)

孙天义 孙彦	田玉州
合 伙 人	



律师事务所登记事项 (一)

名 称	河南克勋律师事务所
住 所	河南省郑州市郑汴路39号长 城康桥商务广场27层271 6号
负 责 人	田玉州
组 织 形 式	普通合伙
设 立 资 产	20万元
主 管 机 关	郑州市司法局
批 准 文 号	豫司许律管决[2010]2号
批 准 日 期	2010-01-04

律师事务所变更登记 (八)

律师事务所年度考核记录

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	2017年度
考核结果	合格
考核机关	苏州市司法局
考核日期	2018年5月31日
考核年度	2018年度
考核结果	合格
考核机关	苏州市司法局
考核日期	2019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 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411505384

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关 河南省司法厅
发证日期 2014年06月10日



持证人 邹善梅

性别 女

身份证号 410727198704031528

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章 年度考核备案
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31



执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 Y4101201611357446

法律职业资格
或律师资格证号 A20194117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 12 月 26 日



持证人 刘豆豆

性别 女

身份证号 412827199112270025

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	2018.1.11

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2019.6.1至 2020.5.31





上海锦天城（郑州）律师事务所
关于平顶山高新区代庄棚户区改造项目的
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于平顶山高新区代庄棚户区改造项目的
法律意见书

致：平顶山高新技术产业开发区城乡建设和生态环境局

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任平顶山高新区代庄棚户区改造项目的专项法律顾问。本所根据相关法律、法规及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	3
一、释义.....	3
二、声明.....	3
第二部分 正文	5
一、项目单位的主体资格	5
二、项目基本情况	5
三、项目审批情况	7
四、项目收益与融资平衡安排	10
五、有关中介机构及文件	11
六、项目风险分析	11
七、结论性意见	12

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：

代庄棚户区改造项目	指	平顶山高新区代庄棚户区改造项目
区经济发展局	指	平顶山高新技术产业开发区经济发展局
东部投资公司	指	平顶山市东部投资有限公司
区城乡建设和生态环境局	指	平顶山高新技术产业开发区城乡建设和生态环境局
《专项评价报告》	指	《平顶山高新区代庄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》	指	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于平顶山高新区代庄棚户区改造项目的法律意见书》
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	指	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、声明

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，对平顶山高新区代庄棚户区改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

5、本所及本所经办律师仅就平顶山高新区代庄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平顶山高新区代庄棚户区改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供本项目使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

平顶山高新区代庄棚户区改造项目实施单位为平顶山市东部投资有限公司；主管单位为平顶山高新技术产业开发区城乡建设和生态环境局，现持有平顶山市市场监督管理局高新技术开发区分局核发的《营业执照》，具体如下：

机构名称：平顶山高新技术产业开发区城乡建设和生态环境局

统一社会信用代码：11410400MB1663746W

机构性质：机关

机构地址：平顶山市建设路东段 706 号

法定代表人：吴浩

本所律师认为，平顶山高新技术产业开发区城乡建设和生态环境局系具有独立法人资格的机关单位，具备以平顶山高新区代庄棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资质。

二、项目基本情况

1、建设地点

本项目安置区北至黄河路（新南环路），南至宏大路，东至规划路，西至湛三路。

2、建设规模与内容

(1)棚户区改造范围

本项目集中拆迁安置工作涉及汝坟桥、张楼、西赵、霍张、张村、桑庄、代庄等 7 个自然村，居住人口 8,170 人，拆迁户数

1,533 户，涉及居民区占地面积约 2,091 亩，拆迁建筑面积 306,517.62 m²（其中住宅建筑面积 306,517.62 m²）。

(2)建设规模

本项目安置区分南区、北区，规划建设用地面积 137,236.63 m²（合 205.85 亩），总建筑面积 516,861.09 m²，其中地上建筑面积 395,578.60 m²，地下建筑面积 121,282.49 m²。本项目建成后安置居民 3,060 户，安置人口 97,92 人。

其中：北区项目规划建设用地面积 70,241.87 m²（合 105.36 亩），总建筑面积 263,061.70 m²，其中地上建筑面积 200,943.43 m²，地下建筑面积 62,118.27 m²。安置居民 1,540 户，安置人口 4,928 人。

南区项目规划建设用地面积 66,994.76 m²（合 100.49 亩），总建筑面积 253,799.39 m²，其中地上建筑面积 194,635.17 m²，地下建筑面积 59,164.22 m²。安置居民 1,520 户，安置人口 4,864 人。

(3)建设内容

1) 建筑工程

本项目安置区分为北区安置区和南区安置区，北至黄河路（新南环路），南至宏大路，东至规划路，西至湛三路。两个安置区相邻，中间由代庄路隔开。建设内容主要为高层住宅楼，配套建设商业建筑及社区公共服务设施、12 班幼儿园等。其中：

①北区安置区建筑工程主要包括 14 栋 26F 住宅楼；配套 1 栋 4F 综合楼（其中 1-2F 为农贸市场、3-4F 社区配套服务用房）、

2F 沿街配套商业。

②南区安置区建筑工程主要包括 12 栋 26F 住宅楼；配套 1 栋 2-3F（12 班）幼儿园，2F 沿街配套商业及配套服务用房。

2) 室外公用配套工程

安置区内室外公用配套工程包括项目区内道路及硬化、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、燃气、弱电、消防等基础设施工程。

项目采取原地安置的方式，安置补偿方式为实物安置。

3、项目公益性

本项目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，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、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。改造后居民将搬入统一规划、统一建设的现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的城中村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，增强区域经济社会发展后劲。本项目实施是盘活土地，集约利用土地的需要。因此本项目具有公益性。

经核查，本所律师认为，平顶山高新区代庄棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政主管部门的处罚。

三、项目审批情况

1、项目立项手续

2020年9月24日，区经济发展局对东部投资公司呈报的《关于要求批复平顶山高新区代（戴）庄棚户区改造项目可行性研究报告的请示》作出《关于平顶山高新区代庄棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平开发经字〔2019〕109号），明确了项目的建设地点、建设内容及规模、拆迁范围、安置方案等事项。

2、环评手续

2018年1月2日，平顶山市环境保护局向东部投资公司出具文号为平环（高）监表〔2017〕15号的环评批复，批复有效期为五年。

3、规划手续

2018年11月26日，平顶山市城乡规划局向东部投资公司核发《建设用地规划许可证》（平城规地字第410400（2018）1103号），用地项目名称为：平顶山高新区代庄棚户区改造项目（A-02地块），用地面积66,994.76平方米。

2018年11月26日，平顶山市城乡规划局向东部投资公司核发《建设用地规划许可证》（平城规地字第410400（2018）1103号），用地项目名称为：平顶山高新区代庄棚户区改造项目（A-01地块），用地面积70,241.86平方米。

2021年3月3日，平顶山市自然资源局和规划局向东部投资有限公司核发《建设工程规划许可证》（平自然资建字第

410400202100013 号), 建设位置为黄河路与规划路口交叉口东南角, 总建筑面积为 253,799.39 平方米。

4、用地手续

2019 年 04 月 26 日, 平顶山市自然资源局和规划局向东部投资有限公司核发《不动产权证书》(豫(2019)平顶山市不动产第 0011573 号), 面积 66,994.76 平方米。

2019 年 12 月 10 日, 平顶山市自然资源局和规划局向东部投资有限公司核发《不动产权证书》(豫(2019)平顶山市不动产第 0036030 号), 面积 70,241.86 平方米。

5、施工手续

2021 年 4 月 20 日, 平顶山高新区城乡建设和生态环境局核发《建筑工程施工许可证》(编号: 410470202104200201), 建设地址为黄河路与规划路口交叉口东南角, 建设规模 263,551.04 平方米。

2021 年 4 月 20 日, 平顶山高新区城乡建设和生态环境局核发《建筑工程施工许可证》(编号: 410470202104200101), 建设地址为黄河路与规划路口交叉口东南角, 建设规模 253,799.39 平方米。

6、列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室分别于 2018 年 5 月 31 日印发的《关于调整平顶山等市县 2018 年棚改项目计划的通知》(豫保安居办〔2018〕10 号)文件、2018 年 8

月 29 日印发的《关于调整平顶山市 2018 年棚户区改造项目的复函》（豫保安居办函〔2018〕31 号）文件和 2019 年 2 月 15 日印发的《关于下达全省 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》，平顶山高新区代庄棚户区改造项目（一期）、（二期）被纳入河南省 2018、2019 年棚户区改造计划和国家棚改计划内。

经核查，本所律师认为，平顶山高新区代庄棚户区改造项目已取得可研批复、环评批复、用地规划许可证、不动产权证书、施工许可证列入国家棚改计划项目手续，且土地用途与建设内容相匹配。

四、项目收益与融资平衡安排

平顶山高新区代庄棚户区改造项目总投资 185,265.87 万元，本项目计划拟申请使用债券资金总额 145,000 万元，已于 2019 年使用债券资金 90,000 万元、2020 年使用债券资金 20,000 万元，2023 年拟申请使用 10,000 万元，2024 年使用 20,000 万元，2025 年计划使用 50,000 万元，本次申请使用 50,000 万元。

根据《专项评价报告》，平顶山高新区代庄棚户区改造项目收益通过土地出让收入、停车位销售收入实现。根据项目资金平衡分析结果，平顶山高新区代庄棚户区改造项目可以合理覆盖本息资金。

经核查，本所律师认为，平顶山高新区代庄棚户区改造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。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为平顶山高新区代庄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平顶山高新区代庄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》

和信会所为平顶山高新区代庄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核发的统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H 的《营业执照》；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平顶山高新区代庄棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险分析

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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。

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。。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：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。

七、结论性意见

1、平顶山高新技术产业开发区城乡建设和生态环境局为在中国境内依法设立的、具有法人资格的机关单位，具备以平顶山高新区代庄棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资质。

2、平顶山高新区代庄棚户区改造项目已取得可研批复、环评批复、用地规划许可证、不动产权证书、施工许可证、列入国家棚改计划项目手续，且土地用途与建设内容相匹配。

3、平顶山高新区代庄棚户区改造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。

4、为平顶山高新区代庄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。

5、平顶山高新区代庄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主管部门的处罚。

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）

(此页为《上海锦天城(郑州)律师事务所关于平顶山高新区代
庄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

李 韬

经办律师: 刘 睿

刘 睿

任苏娟

任苏娟

二〇二一年十二月十日

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)

证号 31410000MD0160407E

上海城王城（郑州）

律师事务所，

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



发证机关：

发证日期：2016 年 04 月 29 日

律师事务所分所登记事项

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



律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
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（一）

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
住所	河南郑州东郊區普济路19号德威广场24.25层	2017年11月3日
		年月日
		年月日
		年月日



所属律师事务所变更登记备案（二）

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅 
考核日期	2019.6 有效期 2020.5.31

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅 
考核日期	2020.6.1至 有效期 2021.5.31

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	2021.6.1至 有效期 2022.5.31

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200410190531

法律职业资格
或律师资格证号 11101200410190531

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021 年 06 月 01 日



持证人 刘喜

性别 男

身份证号 310323196109051112



律师年度考核备案

律师年度考核备案

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

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114440820181

发证机关

发证日期



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 410882198610034541

律师年度考核备案

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



律师年度考核备案

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



平顶山市湛河区姚孟村
棚户区改造项目（一期）
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)	项目申报单位及建设单位.....	9
(三)	项目公益性.....	10
(四)	项目审批情况.....	12
(五)	项目收益与融资平衡.....	15
二、	中介机构及有关文件.....	15
(一)	审计机构及专项评价报告.....	15
(二)	律师事务所及法律意见书.....	16
三、	项目投资风险提示.....	16
(一)	项目面临的风险.....	16
(二)	风险控制措施.....	17
四、	总体结论性意见.....	19



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 01168 号

平顶山市湛河区姚孟村 棚户区改造项目（一期）

法律意见书

致：平顶山市湛河区住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受平顶山市湛河区住房和城乡建设局的委托，就平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）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，就平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）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	住建局	指	平顶山市湛河区住房和城乡建设局
2	本项目	指	平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）法律意见书
5	专项评价报告	指	平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告
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）
8	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）
9	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）
10	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）
11	财库〔2019〕	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作

	23号		的意见》（财库〔2019〕23号）
12	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
13	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）
14	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、平顶山市湛河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）项目概况

本项目位于平顶山市湛河区西北部，西环路以东，新南环路（黄河路）以北，凤凰路以南的A1地块。本项目总规划用地面积为70,432.23平方米，总建筑面积约298374.82平方米，地上总建筑面积约209926.33平方米；地下建筑面积88448.49平方米。安置居民1,844户，安置人口5,901人。以及小区内道路铺装、绿化、给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

（二）项目申报单位及建设单位

1、项目申报单位

本项目的申报单位为平顶山市湛河区住房和城乡建设局。

平顶山市湛河区住房和城乡建设局持有平顶山市湛河区机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：1141041100547204X9）；机构名称：平顶山市湛河区住房和城乡建设局；机构性质：机关；机构地址：河南省平顶山市湛河区南环路中段；负责人：苑天增。

本所律师认为，平顶山市湛河区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

2、项目建设单位

本项目的建设单位为平顶山市湛源城市建设发展有限公司。

根据平顶山市湛源城市建设发展有限公司持有的《营业执照》（统一社会信用代码：91410400358040672K），类型：其他有限责任公司；法定代表人：马亚琥；经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；城市建筑垃圾处置（清运）；危险化学品经营；城市生活垃圾经营性服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：土地整治服务；工程管理服务；非居住房地产租赁；建筑材料销售；机械设备销售；金属材料销售；林业产品销售；橡胶制品销售；五金产品批发；棉、麻销售；办公用品销售；针纺织品销售；服装服饰批发；日用品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用玻璃制品销售（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）；注册资本：玖亿零捌佰万圆整；成立日期：2015年8月20日；营业期限：长期；住所：平顶山市湛河区沁园西路(湛河区财政局院内)。

本所律师认为,平顶山市湛源城市建设发展有限公司系在中国境内依法设立的国有企业，具备法人资格。

（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，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对城中改造中部分低保户、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配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。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。

本项目有利于拉动城市投资和消费，加速平顶山住房产业发展，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

平顶山市湛河区住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2018年5月31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调整平顶山等市县2018年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10号），本项目已列入平顶山等市县2018年棚户区改造计划新增项目表，本项目已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批

(1) 2019年5月27日，平顶山市湛河区发展和改革委员会于出具《关于平顶山湛源城市建设发展有限公司姚孟村棚户区改造项目（一期）可行性研究报告（修订版）的批复》（平湛发改〔2019〕23号），同意本项目的建设。本项目已取得可研报告的批复。

(2) 2022年2月21日，平顶山市湛河区发展和改革委员会于出具《关于同意平顶山湛源城市建设发展有限公司姚孟村棚户区改造项目（一期）可行性研究报告（修订版）变更建设规模的批复》（平湛发改〔2022〕8号），原则同意平顶山市湛河区

姚孟村棚户区改造项目(一期)建设规模由“总建筑面积约 297296 平方米,地上总建筑面积约 211296 平方米;地下建筑面积 86000 平方米。”变更为“总建筑面积约 298374.82 平方米,地上总建筑面积约 209926.33 平方米;地下建筑面积 88448.49 平方米。”其他建设内容仍按照平湛发改〔2019〕23 号文执行。本项目已取得可研批复的变更批复。

3、项目环评手续

2018 年 6 月 25 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,已完成该项目的环评登记表备案,备案号为 201841041100000010。本项目已完成环评的备案手续。

4、项目规划审批

(1) 2020 年 1 月 8 日,平顶山市城乡规划局出具《建设用地规划许可证》(平城规地字第 410400202000007 号),用地单位为平顶山市湛源城市建设发展有限公司,用地项目名称为平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目(一期),用地位置为黄河路与西环路交叉口东北角 A1 地块,用地性质为二类居住兼容商业用地,用地面积为 70432.23 平方米。本项目已取得建设用地规划许可证。

(2) 2020 年 8 月 11 日,平顶山市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》(平自然资建字第 410400202000059 号),建设单位为平顶山市湛源城市建设发展有限公司,建设项目名称为平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目(一期),建设位置为黄河路与西环路交叉口东北角、凤凰路南侧,建设规模为总建筑面积 298374.82 平方米(其中,地上建筑面积 209926.33 平方米,

地下建筑面积 88448.49 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

2020 年 1 月 9 日,平顶山市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》(豫(2020)平顶山市不动产权第 0000761 号),权利人为平顶山市湛源城市建设发展有限公司,共有情况为单独所有,坐落于黄河路与西环路交叉口东北角、凤凰路南侧,不动产单元号为 410411003202GB00108W000000000,权利类型为国有建设用地使用权,权利性质为出让,用途为城镇住宅用地、商服用地,土地使用权面积为 70432.23 平方米,使用期限为城镇住宅用地 2018 年 11 月 12 日至 2088 年 11 月 12 日;商服用地 2018 年 11 月 12 日至 2058 年 11 月 12 日。本项目已取得用地审批手续。

根据本项目的立项审批手续,项目土地利用符合不动产权证书载明的地类用途。

6、项目施工审批

2021 年 3 月 25 日,河南省平顶山市住房和城乡建设局出具《建设工程施工许可证》(编号:410400210325-SX-000),建设单位为平顶山市湛源城市建设发展有限公司,工程名称为平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目(一期)1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、幼儿园、社区服务中心、地下车库、南大门(补办),建设位置为湛河区黄河路与西环路交叉口东北角、凤凰路南侧,建设规模为 298374.82 平方米。本项目已取得施工审批手续。

本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划，且取得相关项目的立项、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 163,307.62 万元。其中：财政资金安排 50,307.62 万元，申请地方政府专项债券资金 113,000.00 万元。

根据《平顶山市湛河区姚孟村棚户户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.3”。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，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：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。针对上述可能出现的问题，单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

(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。同时为了防止施工阶段项目区域主要筑路材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离，包括征地拆迁价格的变化等，可直接要求地方政府严格按照事先约定的征地拆迁标准来执行，筑路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。

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）平顶山市湛河区住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）平顶山市湛河区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目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改计划，且取得相关项目的立项、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《平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目
(一期)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

吴真真

2022年3月14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：2017 年 11 月 16 日



司法部《律师事务所管理办法》第 6.3.07 条

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43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 尹守成 肖建民	赵成林 叶利平
-------	-------------------	------------

执业机构 河南任问律师事务所



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

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	专用章
备案日期	2021.6.15 2022.5.31

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 **14101201611279235**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20144116810600**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2019年13月23日**



持证人 **吴真真**

性别 **女**

身份证号 **412702199001102325**



· 律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章
备案日期	有效期 2020.5.1至 2021.5.31

· 律师年度考核备案

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

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
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 105 号



目 录

一、主体资格审查.....	6
二、申报项目的基本情况.....	7
三、项目收益与融资平衡.....	8
四、项目风险评价及控制措施.....	9
五、申报文件及中介机构.....	10
六、综合性意见.....	11
七、附件.....	13

致：舞钢市红山街道办事处

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，具备对舞钢市红山街道清水河城中村改造项目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，就关于舞钢市红山街道清水河城中村改造项目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	舞钢市红山街道办事处
项目业主	指	舞钢市红山街道办事处
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	舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
《实施方案》	指	《舞钢市红山街道清水河城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《舞钢市红山街道清水河城中村改造项目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）
《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）
《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）
《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，本期舞钢市红山街道清水河城中村改造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号的规定。

（二）项目主管部门和项目业主

根据《实施方案》，本次债券发行对应的项目主管部门和项目业主均为舞钢市红山街道办事处，其基本情况如下：

名称：舞钢市红山街道办事处

统一社会信用代码：11410481MB0R736855

机构性质：机关

机构地址：舞钢市产业集聚区服务中心大楼

负责人：王宏伟

赋码机关：舞钢市机构编制委员会办公室

本所律师认为：舞钢市红山街道办事处系舞钢市机构编制委员会办公室赋码的行政机关，并依法取得相应批复，具备申请使用专项债券主体资格。

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

根据《实施方案》，舞钢市红山街道清水河城中村改造项目规划总用地面积为 95637.60 平方米，总建筑面积 210600.00 平方米，其中地上总建筑面积 190020.00 平方米，地下建筑面积 20580.00 平方米，地块一的容积率为 2.00，建筑密度 21.92%，地块二的容积率为 1.97，建筑密度 21.89%。配套小区道路、绿化以及给排水、电力、燃气、通讯等配套基础设施。

（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 93000.00 万元。本项目财政资金 37000.00 万元，占项目资金筹措总额的 39.78%。财政资金按照项目实际实施进度分年度到位。计划使用收益与融资自求平衡专项债券 56000.00 万元，占项目资金筹措总额的 60.22%。根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元；2025 年拟申请使用 5 年期专项债券 16000.00 万元。

（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，项目的实施将改善居民生活条件，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，有利于舞钢市

商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升,是推动舞钢市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》,本项目收入来源为土地出让收入,全部收入为政府性基金收入,本项目具有一定的收益性。

(四)申报项目的审批情况

根据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:

2021年11月26日,舞钢市发展和改革委员会就本项目出具《关于舞钢市红山街道清水河城中村改造项目可行性研究报告的批复》(舞发改〔2021〕76号),就项目名称、建设地点、项目建设规模及主要内容、项目投资及资金来源等作出了批复。

本项目取得安置区1号地不动产权证(豫【2020】舞钢市不动产权第0003147号)及舞钢市人民政府出具的用地证明。

本项目取得安置区2号地不动产权证(豫【2020】舞钢市不动产权第0002806号)及建设用地规划许可证(地字第410481202100022号)。

2022年1月19日,舞钢市环境保护局就本项目出具《舞钢市红山街道清水河城中村改造项目环评情况的说明》,该项目不需要办理环评手续。

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现金流入222500.00万元,累计现金流出199805.25万元,现金结余22694.75万元。

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、承建商的施工技术及管理平等。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

河南弘立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》，河南弘立会计师事务所有限公司持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：41000074），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和项目业主为舞钢市红山街道办事处，舞钢市红山街道办事处系舞钢市机构编制委员会办公室赋码的行政机关，并依法取得相应批复，具备申请使用专项债券主体资格。

2.本项目是重大民生工程，项目的实施将改善居民生活条件，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，有利于舞钢市商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动舞钢市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

3.本项目已经取得了可研批复、不动产权证、用地证明、建设用地规划许可证、环评说明等审批部门的批复、证明文件。

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《舞钢市红山街道清水河城中村改造项目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： 黄达

(黄达)

2025年2月14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26日

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	苗春健, 张雄军, 代光敏, 杜道好, 方磊昌, 潘信成, 王月华, 许亚宝, 周水阔, 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, 洪斌, 任莹, 王俊杰, 王金童, 刘亚鹏, 曹石明, 陈群, 郑道达, 姚文根, 刘兴龙, 刘丽, 朱莉, 汪奎
-----	--



律师事务所变更登记 (八)

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局
考核日期	2023年6月-2023年5月
考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局
考核日期	2024年6月-2024年5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 安徽省司法厅

发证日期 2022年5月1日



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
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 13401201611606838

法律职业资格
或律师资格证号 A20133610241334

发证机关

发证日期



持证人 黄达

性别 女

身份证号 36252519920224154X

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



**安阳市城乡一体化示范区棚户区
改造安置房项目（一期）
法律意见书**

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550

传真：(0371) 65953502

邮编：450000

目 录

第一章	释义.....	4
第二章	重要声明.....	7
第三章	正文.....	9
一、	项目核查情况.....	9
(一)	项目概括.....	9
(二)	项目申报单位.....	10
(三)	项目的公益性.....	10
(四)	项目审批情况.....	11
(五)	项目收益与融资平衡.....	14
二、	中介机构及有关文件.....	14
(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.....	15
三、	项目投资风险提示.....	15
(一)	项目面临的风险.....	15
(二)	风险控制措施.....	16
四、	总体结论性意见.....	17



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 01050 号

安阳市城乡一体化示范区棚户区

改造安置房项目（一期）

法律意见书

致：安阳县住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受安阳县住房和城乡建设局的委托，就安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）相关事宜，出具本法律意见书。

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

法》的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	专项评价报告	指	安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告
4	本法律意见书	指	安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）法律意见书
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）
8	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）
9	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）
10	财库〔2019〕	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作

	23号		的意见》（财库〔2019〕23号）
11	财库〔2020〕43号	指	《财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕43号）
12	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）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安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、安阳县住房和城乡建设局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、本所律师仅就与安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）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、本法律意见书供安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

本项目包括中东孟和北务两个安置区。中东孟安置区建设地点位于文明大道以南、春晖路以西、左辅路以东、龙山大道以北区域内的 AD4-2-2-1、AD4-2-3-1 地块内，北务安置区建设地点位于辛安东巷以东、亚龙湾路以西、民康西路以南、华文路以北区域内的 AD1-2-16-1 地块内。

安阳市城乡一体化示范区棚户户区改造安置房项目（一期）拟征收示范区中东孟村、北务村及周边村庄区域约 2568 户，征收房屋面积 449264 平方米；计划建设安置房 4223 套，包括中东孟和北务两个安置区。中东孟安置区总建筑面积 305755.30 平方米。其中：地上建筑面积 247502.79 平方米：主要建设安置住宅 234130.29 平方米（4 栋 26F，10 栋 18F）、公共服务设施 6072.50 平方米（1 栋，主体 5F 局部 3F）、幼儿园 7300.00 平方米（18 班，1 栋主体 3F 局部 1F），容积率为 2.98。北务安置区总建筑面积 299262.00 平方米。其中：地上建筑面积 229091.00 平方米：主要建设安置住宅 204000.00 平方米（1 栋 24F，9 栋 26F）、公共服务设施 1391.00 平方米、幼儿园 2750.00 平方米（9 班，1 栋 3F）、卫生服务站 350.00 平方米，容积率为 2.489。安置区规划总用地面积约 311 亩，规划总建筑面积 605017.3 平方米，其中

地上建筑面积 476593.79 平方米，地下建筑面积 128423.51 平方米。

（二）项目申报单位

根据安阳县住房和城乡建设局提供的资料及项目审批文件，本项目的申报单位为安阳县住房和城乡建设局。

安阳县住房和城乡建设局现持有中共安阳县委机构编制委员会办公室于 2020 年 7 月 22 日核发的《统一社会信用代码证》（统一社会信用代码：11410522417456636F）；机构名称：安阳县住房和城乡建设局（安阳县人民防空办公室）；机构性质：机关；机构地址：安阳市文明大道东段示范区管委会；负责人：米永建。

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

（三）项目的公益性

1、有利于集约利用土地，强化土地用途管理

通过土地开发利用，能够整合现有规划区内的空间，统一规划与建设，可以有效避免居民的重复拆迁，节约政府公共支出，避免不必要的纠纷和矛盾。从而节约用地，最大程度地提高土地资源利用效率。同时可以进一步明确土地用途，结合安阳县土地利用总体规划要求，进行其它项目建设，并严格在实际地块上显

现出来，合理利用土地，为土地用途管理的顺利实施打下坚实的基础。

2、项目建设可改观住房面貌，优化人居环境

本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。以前破旧、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、优化土地资源配臵。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。

3、棚户区改造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。

综上所述，本项目具有显著公益性。

（四）项目审批情况

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

1、项目立项审批

(1) 2017年7月13日,安阳市城乡一体化示范区管理委员会发展改革规划局作出《关于对安阳市城乡一体化示范区管理委员会国土建设环保局申请批复安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目(一期)项目建议书的批复》,同意安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目(一期)建设。本项目已取得项目建议书的批复。

(2) 2019年12月30日,安阳县发展和改革委员会出具《关于安阳市城乡一体化示范区管理委员会国土建设环保局申请的“安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目(一期)”项目可行性研究报告的批复》(安县发改综合〔2019〕116号),同意安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目(一期)项目,并同意编制的《安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目(一期)可行性研究报告》。本项目已取得可行性研究报告的批复。

2、项目列入棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程领导小组办公室于2018年5月31日作出的《关于调整平顶山等市县2018年棚改项目计划的通知》(豫保安居办〔2018〕10号),本项目征收范围为中东孟村、北务村;安置住房四至范围:辛安东巷以东、亚龙湾路以西、民康西路以南、华文路以北区域中的部分地块;文明东路南侧、左辅路东侧、龙山火道北侧、春晖路西侧区域中的部分地块;年度计划征收户数2568户;年度计划征收房屋建筑面积449264平

平方米，其中住宅建筑面积 449264 平方米；计划开工套数 4223 套，新建套数 4223 套；新建建筑面积 500000 平方米。本项目已列入河南省 2020 年棚户区改造计划与国家棚改计划。

3、项目环评批复

根据安阳县环境保护局于 2018 年 3 月 5 日作出的《审批意见》（安县环开〔2018〕13 号）、《审批意见》（安县环开〔2018〕14 号），本项目已取得环评批复。

4、项目规划审批

（1）根据安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室于 2017 年 11 月 7 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（安示范规管居地字第〔2017〕018 号）；于 2017 年 11 月 7 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（安示范规管居地字第〔2017〕023 号），本项目已取得建设用地规划许可证。

（2）根据安阳县自然资源局于 2020 年 5 月 29 日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（安县自规管居建字第〔2020〕013 号）；于 2020 年 5 月 29 日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（安县自规管居建字第〔2020〕014 号），本项目已取得建设工程规划许可证。

5、项目用地审批

根据安阳县自然资源局于 2019 年 5 月 24 日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》（豫〔2019〕安阳县不动产权第 0000460

号)；于2019年5月24日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》(豫〔2019〕安阳县不动产权第0000461号)；于2019年5月24日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》(豫〔2019〕安阳县不动产权第0000462号)，本项目已取得不动产权证书，土地用途与建设内容匹配。

本所律师认为：本项目已列入河南省棚户区改造项目计划与国家棚改计划，且已取得项目相关的立项、可研、环评、规划、及用地的审批手续。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 210,724.68 万元，其中财政安排资金 67,724.68 万元，拟申请债券资金 143,000.00 万元。

根据安阳县住房和城乡建设局提供的资料及《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

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所为本项目出具专项评价报告。中勤万信会计师事务所(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:914101000967951693)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：110001624101），其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。专项评价报告的签字注册会计师持有通过年检的《中华人民共和国注册会计师证书》。因此，中勤万信会计师事务所（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。

（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年度考核，签字律师持有《中华人民共和国律师执业证》，且已通过司法行政主管部门的年度考核。因此，本所具备为本项目出具法律意见书的主体资格。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

本次项目在计算资金平衡情况时，资金平衡根据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、针对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、针对影响项目收益的风险控制措施

项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，确保项目收益稳定，足额安排好偿债资金。

3、针对影响融资平衡结果的风险控制措施

安阳县人民政府将根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

（二）安阳县住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的、具有法人资格的行政机关，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（三）本项目建设有利于强化土地用途管理，改观住房面貌，优化人居环境，利于拉动市政投资和消费，加速经济增长，本项目具有显著社会公益性。

（四）本项目已列入河南省棚户区改造项目计划表与国家棚改计划，且已取得项目相关的立项、可研、环评、规划及用地的审批手续。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。

(本页无正文，为《安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所 (盖章)



负责人：罗新建

罗新建



经办律师：

崔瑜

刘娜娜

2022年2月15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: 2017 年 11 月 16 日

律师事务所登记事项 (一)

名 称	河南仟问律师事务所
住 所	河南省郑州市郑州市纬五路4 3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	510万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司发律字[1996]341号
批准日期	1996-12-13

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	罗新建	赵虎林
	尹宁欣	叶润华
	肖道灵	

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

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 8月 19日



持证人 崔瑜

性别 女

身份证号 411202198210210522

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 有效期

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	河南仟何律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201911095675	持证人	刘媛媛
法律职业资格 或律师资格证号	A20144116280442	性别	女
发证机关	河南省司法厅	身份证号	412725199307213823
发证日期	2019年06月11日		

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	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章	备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31	备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目
法律意见书



地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目
的法律意见书

致：淇县住房和城乡建设局

河南克谨律师事务所受托担任淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况与公益性.....	5
三、项目审批情况.....	8
四、项目收益性与融资平衡安排.....	8
五、有关中介机构及文件.....	9
六、结论性意见.....	10

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》	《淇县朝歌街道办事处西街北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》	《河南克谨律师事务所关于淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目的法律意见书》
日昇联合会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
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，对淇县朝歌街道办事处西街北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、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。

4、本所及本所经办律师仅就淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关可研、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。

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为淇县朝歌街道办事处西街北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。

6、本法律意见书供淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目申请专项债券及发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目的项目单位为淇县住房和城乡建设局，现持有《统一社会信用代码证书》，载明基本信息如下：

机构名称：淇县住房和城乡建设局

负责人：王忠霞

统一社会信用代码：11410622005743196W

经核查，本所律师认为，淇县住房和城乡建设局系具有独立法人资格的机关单位，具备以淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况与公益性

（一）建设地点

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目建设地点位于淇县朝歌街道办事处内，征收范围为西三路以东、西街路以西、上街路以南、同济大道以北。

（二）建设内容及规模

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目主要建设内容包括：项目征收范围内土地面积 223.16 亩，拆迁房屋建筑面积 83,700.00 m²（全部为居民住宅），涉及拆迁户数 558 户、拆迁人数 2,232 人。

1、安置状况

安置区总建筑面积 126,315.00 m²，其中：地上建筑面积 103,255.00 m²（包含住宅面积 96,255.00 m²、商业面积 4,500.00 m²、配套公建 2,500.00 m²），地下建筑面积 23,060.00 m²。项目规划安置房共 770 套，可容纳人口 3,080 人，（本项目涉及拆迁人数为 2,232 人）。

2、安置区建设规模和内容

本项目规划用地面积 57,365.00 m²（合 86.05 亩），其中：建筑基底面积 17,100.00 m²、绿化面积 17,209.50 m²、道路及硬化面积 23,055.50 m²。安置区总建筑面积 126,315.00 m²，其中：地上建筑面积 103,255.00 m²（包含住宅面积 96,255.00 m²、商业面积 4,500.00 m²、配套公建 2,500.00 m²），地下建筑面积 23,060.00 m²。项目规划安置房共 770 套，可容纳人口 3,080 人，（本项目涉及拆迁人数为 2,232 人）。安置区容积率为 1.8、建筑密度 29.81%、绿地率 30.00%；安置房总建设套数 770 套，可容纳人口 3,080 人；规划机动车停车位 815 个，其中：地上停车位 199 个、地下停车位 616 个；非机动车停车位 1,720 个，具体建设内容如下：

（1）建设 14 栋 6F 砌体结构的住宅楼，建筑面积 96,255.00 m²。

（2）沿街配套 1 栋 3F 框架结构的商业，建筑面积 4,500.00 m²；配套 1 栋 2F 框架结构的公建（包含物业管理用

房、社区用房、养老服务设施、幼儿园等），建筑面积 2,500.00 m²。

(3) 建设 1F 地下建筑 23,060.00 m²，其中地下车库面积 21,560.00 m²，设备及附属用房面积 1,500.00 m²。

(4) 完善小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、电力、消防等配套基础设施。

(三) 项目的公益性

项目所在区域，已经进行了一系列相关城市区域规划和开发，目前该区域周围生活配套项目建设逐步齐全，公建网点、菜场、社区服务等与百姓生活相关的项目逐渐完善。项目的建成，将成为该区域又一道亮丽的风景。必将改善居民的居住和生活环境，这对改变城市面貌、优化城市布局、改变局部生态环境具有积极的意义。

项目建成后能有效的提高土地使用率。健全的配套设施方便了群众生活、提高了生活质量、改善了人居环境和市容市貌，提升了淇县的形象，增加了政府的税费收入。该项目在建设中可安排就业人员和带动企业发展。本项目可安排营业人员和物业管理等多人就业。实现了人民安居乐业、社会和谐稳定，国富民强的良好社会效益和经济效益。因此，本项目具有社会公益性。

经核查，本所律师认为，淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2020年3月4日，淇县发展和改革委员会作出《关于淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淇发改〔2020〕29号），同意项目实施，并对该项目的建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等事项进行批复。

（二）棚改计划

2021年2月7日，河南省保障性住安居工程工作领导小组核发《关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目已列入省棚改计划。

经核查，本所律师认为，淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目已取得可研批复及省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

四、项目收益性与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目收益通过专项收入来实现，因此，本项目具有收益性。

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目总投资 35,398.68 万元，本项目计划申请使用专项债券 11,000 万元，其中，2024 年已使用 5,100 万元，2025 年计划申请使用 5,900 万元，已使用 3,600 万元，本次申请使用 2,200 万元。根据项目资金平衡分析结果，淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目的本息资金覆盖率大于 1.20。

经核查，本所律师认为，淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为淇县朝歌街道办事处西街北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》（统一社会信用代码：31410000699954464B），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淇县朝歌街道办事处西街北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》

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目的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》。

日昇联合会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 914101006921924283 的《营业执照》；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。日昇联合会所及经办会计师具备为淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、淇县住房和城乡建设局系具有独立法人资格的机关单位，具备以淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

2、淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目已取得可研批复及省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

5、为淇县朝歌街道办事处西街北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。

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）

(此页为《河南克谨律师事务所关于淇县朝歌街道办事处西街
北区棚户区改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人: 田玉州
田玉州

经办律师: 邹善梅
邹善梅

刘豆豆
刘豆豆

2022年11月10日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000699954464B



河南克谨
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:

河南省司法厅
2017年11月18日

中华人民共和国司法部监制

No. 70094973

律师事务所 执业许可证



统一社会信用代码: 314101006599954464B

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:



464B

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	田玉州, 孙天义, 郭阔
-------	--------------

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南克谨律师事务所
住所	河南省郑州市金水区康桥商务广场7层2716 
负责人	田玉州
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2010]第2号
批准日期	2010年01月04日

执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411505384

法律职业资格或律师资格证号 A20104107270987

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019年06月13日



持证人 邹善梅

性别 女

身份证号 410727198704031528



律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日

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 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

执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611357446

法律职业资格
或律师资格证号 A20144117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年07月07日

持证人 刘豆豆

性别 女

身份证号 412827199112270025





律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020年度	考核年度	2021年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章	备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2021年6月31日至 2022年6月31日	备案日期	2022年6月31日至 2023年6月31日



长垣市司坡二期棚户区改造项目
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	3
第二章	重要声明	4
第三章	正文	5
一、	项目核查情况	5
(一)	项目概括	5
(二)	项目申报单位	5
(三)	项目公益性	6
(四)	项目审批情况	7
(五)	项目融资与收益平衡	8
二、	中介机构及有关文件	8
(一)	审计机构及专项评价报告	8
(二)	律师事务所及法律意见书	9
三、	项目风险提示	9
(一)	项目风险提示	9
(二)	项目风险控制措施	10
四、	总体结论性意见	10



河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F (450000)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2023】第 01160 号

长垣市司坡二期棚户区改造项目 法律意见书

致：长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司

河南仟问律师事务所接受长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司的委托，就长垣市司坡二期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）、《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,就长垣市司坡二期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	长垣市司坡二期棚户区改造项目
2	申报单位	指	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	专项评价报告	指	长垣市司坡二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	本法律意见书	指	长垣市司坡二期棚户区改造项目法律意见书
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、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

长垣市司坡棚户户区改造项目二期主要建设内容包括：本项目安置区规划总用地面积 56,292.35 m²（合 84.44 亩），总建筑面积 193,658.19 m²，其中：地上建筑 158,876.85 m²，地下建筑 34,781.34 m²。项目规划机动车停车位 1,258 个，新建安置房 1,112 套。地上建筑包括安置住宅建筑面积 143,485.65 m²，商业建筑面积 12,750.68 m²，公共服务配套设施建筑面积 2,178.87 m²，大门 101.87 m²、风井及其他 359.78 m²。地下建筑面积 34,781.34 m²，主要用做地下车库及设备附属用房等。

（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长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

经本所律师核查，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司持有长垣市市场监督管理局核发的《营业执照》，名称为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，统一社会信用代码为 914107285637393199，法定代表人闫国强，注册地址为河南省新乡市长垣市南蒲街道办事处院内。长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司的股东为长垣市城乡投资有限公司（持股 51%）、长垣市南蒲财政所（持股 49%），为本级国有企业。

本所律师认为，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的国有企业，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

(三) 项目公益性

本项目建设可以节约大量土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。

本项目通过城中村改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等，促进新乡市城镇化进程。本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。项目实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设。

本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使长垣市城市土地实现集约高效利用，完善城

市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

(四) 项目审批情况

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年12月23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），同意将长垣市司坡棚户区改造项目二期列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2023年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为支寨村（司坡自然村），安置住房四至范围为纬三路以南、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户366户，年度计划征收房屋建筑面积84180平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1100套/户，计划开工时间2022年4月。

2、项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年11月4日出具的《关于长垣市陶行、司坡二期2个棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕141号），同意长垣市司坡棚户区改造项目二期建设，已取得可研报告的批复。

综上所述，本项目已列入国家棚改计划，且已取得项目立项的审批手续，项目手续真实有效。

(五) 项目融资与收益平衡

长垣市司坡棚户区改造项目二期总投资 60,673.81 万元，财政预算资金 25,673.81 万元，专项债券资金 35,000.00 万元。

根据《长垣市司坡二期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、项目风险提示

(一) 项目风险提示

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

2、项目收益主要来源为土地出让带来的经济效益，收益的实现受地方经济情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

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

（二）项目风险控制措施

1、在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

2、根据城中村改造和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

3、根据专项债相关要求，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）长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司向本所律师提供了项目资料，且本所律师对其进行了查阅。

（二）长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的国有企业，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使长垣市城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

（四）本项目已列入国家棚改计划，且已取得项目立项的审批手续，项目手续真实有效。

（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《长垣市司坡二期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 崔瑜

祖瑞琦 祖瑞琦

2023年3月21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:

2022 年 02 月 22 日



律师事务所登记事项 (一)

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

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	罗新建, 叶树华, 肖道义, 尹宇欣, 赵虎林, 高晓星, 吕学峰, 李祥文, 高华
-------	--

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

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
备案日期	2021.6.15 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

执业机构

专职律师

执业证类别

141012017113569B

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

A20144101842400



发证机关

2022 07 07

发证日期

年 月 日



祖瑞琦

持证人

女

性 别

410184199304245622

身份证号



律师年度考核备案

律师年度考核备案

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

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



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城中村改造沁苑社区项目
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) 项目概况.....	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.....	10
	(五) 项目收益与融资平衡.....	11
	二、中介机构及有关文件.....	11
	(一) 审计机构及专项评价报告.....	11
	(二) 律师事务所及法律意见书.....	12
	三、项目投资风险提示.....	12
	(一) 项目面临的风险.....	12
	(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

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2020】第 01083 号

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目 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城中村改造沁苑社区项目相关事宜，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城中村改造沁苑社区项目相关事宜，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城中村改造沁苑社区项目
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城中村改造沁苑社区项目法律意见书
4	专项评价报告	指	焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区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）项目概况

本项目位于焦作市城乡一体化示范区位焦作市城乡一体化示范区怀府路以东、玉溪路以西、永兴路以南。本项目安置区规划总用地面积 89489.00 m²，合 134.23 亩。总建筑面积 258087.78 m²，其中：地上建筑面积 191506.46 m²（含住宅 171136.80 m²，幼儿园 2100.00 m²，商业 15578.10 m²，社区配套公建 2691.56 m²），地下建筑面积 66581.32 m²（含地下非机动车库 9149.64 m²，地下机动车库 57431.68 m²）。项目建成后，能够提供安置房套数 1602 套。

本项目建设内容包括 17 栋住宅楼（其中：新建 15 栋 17 层框剪结构住宅楼；改建现状 1 栋主体 17 层局部 6 层、1 栋主体 16 层局部 6 层框剪结构住宅楼）；2 栋沿街商业，3 处底商，1-3 层框架结构；1 栋幼儿园（12 班），3 层框架结构；2 处物业及社区公共服务用房，1-3 层框架结构；项目区的道路、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、热力、燃气、消防、弱电等室外基础设施工程。

（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

本项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。随着棚户区的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区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。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

本项目还为城市规划、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、优化土地资源配罝。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。

本项目可改变村容、村貌，又可大大提高村民的居住条件，有效地改善居住环境；逐渐引导农民进入城市文明中，并通过这种生活方式的转变，改变居民的传统观念，全面提升农民素质。棚户区改造后腾出的建设用地可以为经济发展注入活力。

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（豫保安居办〔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和改革委员会于2020年2月17日出具的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2020〕6号），本项目已取得可行性研究报告的批复。

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苑社区项目环境影响报告表的批复》（焦示环保表批〔2018〕011号），本项目已取得环境影响报告表的批复。

4、项目规划审批

根据焦作市自然资源和规划局（原名称为焦作市国土资源局）于2017年9月3日出具的《焦作市国土资源局关于示范区

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。

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及环评的审批手续。本项目的立项及环评审批手续真实有效。

（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 221,287.83 万元。其中，财政预算资金 45,287.83 万元；申请政府专项债券资金 176,000.00 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 1.2。

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，经有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、项目施工进度或正常运营的风险

本项目投资风险种类繁多并且复杂，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形

势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

2、流动性风险

由于债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

3、影响项目收益的风险

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

（二）风险控制措施

1、项目施工进度或正常运营风险控制措施

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，项目单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

2、流动性风险控制措施

针对该风险，项目单位会及时向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

3、项目收益风险的控制措施

针对该风险，焦作市城乡一体化示范区管委会将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

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。

（二）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）本项目建设可改观住房面貌，优化人居环境，本项目将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置，本项目有利于拉

动市政投资和消费，加速经济增长，有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件，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及环评审批手续。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。

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苑社区项目法律意见书》签字页)



负责人：罗新建

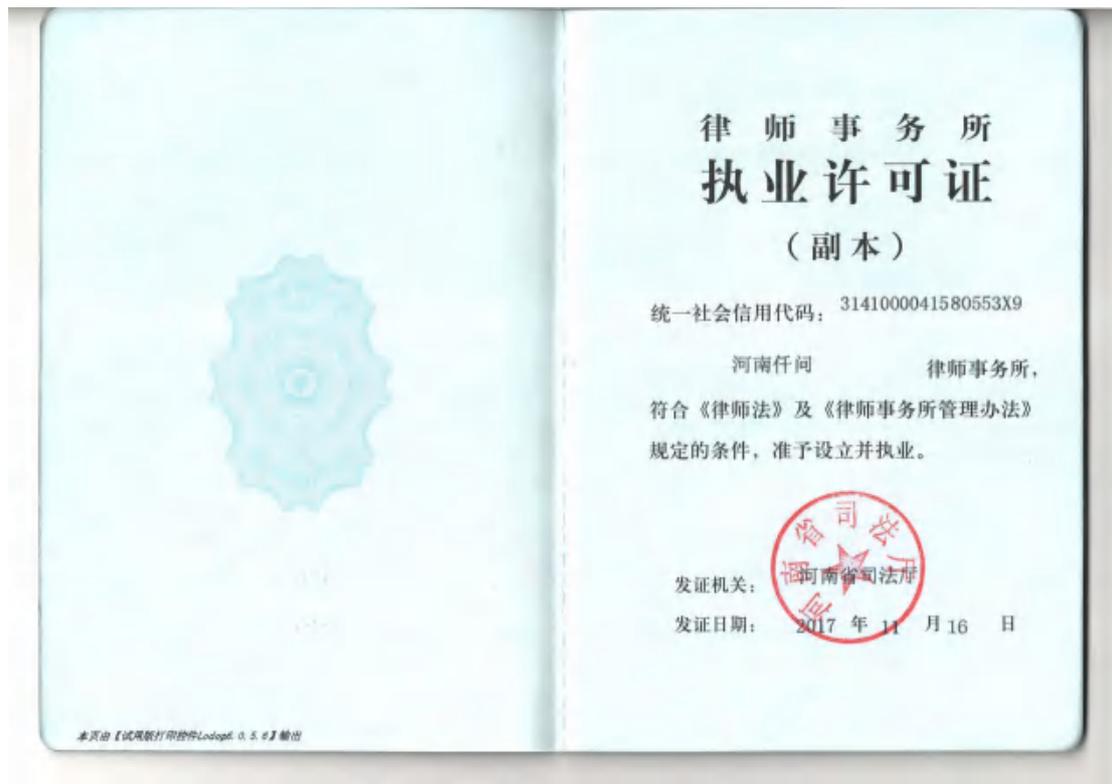
罗新建 

经办律师：

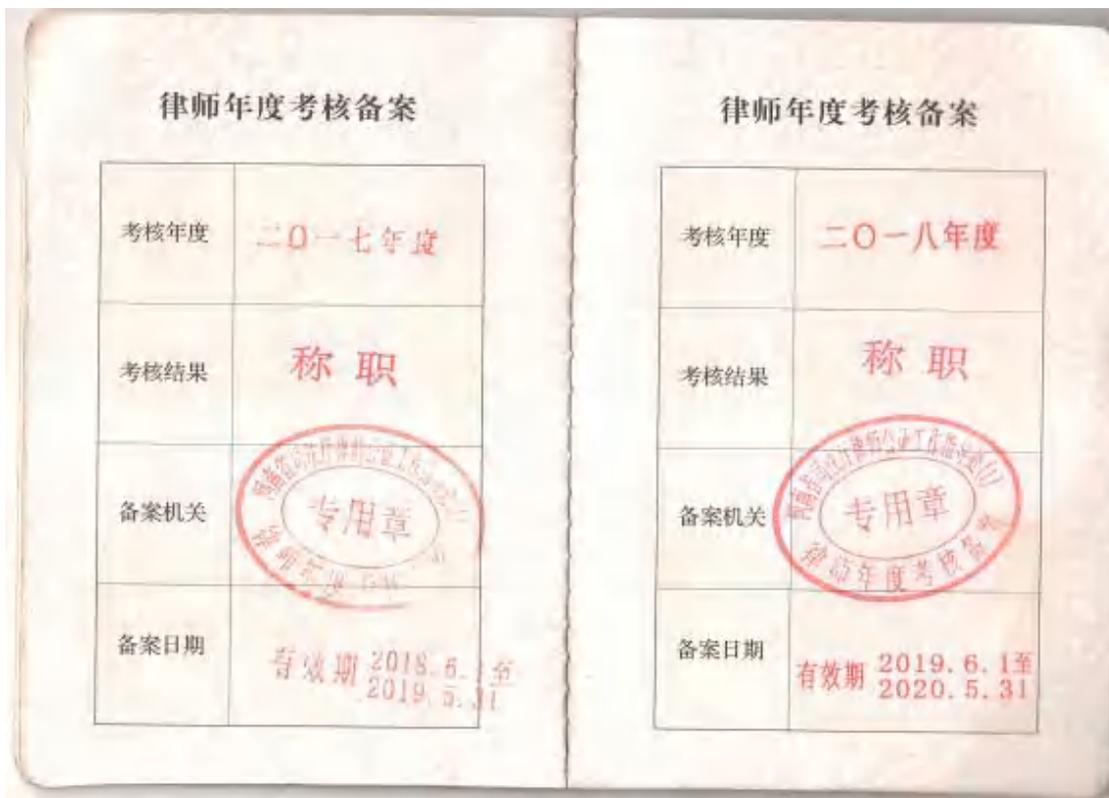
崔瑜

李晶玲

二〇二〇年二月二十五日









上海锦天城（郑州）律师事务所

关于温县太极镇棚户
区改造项目（二期）、后上作
城中村改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作

城中村改造项目的

法律意见书

郑锦专法意（2024）第 09013 号

致：温县住房和城乡建设局

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目的专项法律顾问。本所根据相关法律、法规及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明事项	3
第二部分 正文	5
一、项目单位的主体资格	5
二、项目基本情况	5
三、项目审批情况	7
四、项目收益与融资平衡安排	10
五、有关中介机构及文件	11
六、项目风险提示及控制措施	12
七、结论性意见	14

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：

本项目	指	温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目
太极镇项目	指	焦作市温县太极镇棚户区改造项目（二期）
后上作项目	指	焦作市温县后上作城中村改造项目
《专项评价报告》	指	《温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	指	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	指	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，对温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

5、本所及本所经办律师仅就温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供本项目使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目单位为温县住房和城乡建设局，温县住房和城乡建设局持有温县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》具体信息如下：

名称：温县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11410825005702212D

法定代表人：王晟宇

注册地址：温县黄河路 36 号

本所律师认为，温县住房和城乡建设局系具有独立法人资格的机关单位，具备以温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资质。

二、项目基本情况

（一）太极镇棚户区改造项目（二期）

太极镇项目建设涉及 2 个地块。地块 1 位于温县东一街以东、郭熙大街以西、常阳路以南、南一路以北；地块 2 位于温县太极路以东、常阳路以南。太极镇项目新建安置房 1,300 套，总建筑面积 213,876.14 m²。其中，地上建筑面积 169,392.77 m²（含住宅建筑面积 157,056.00 m²，商业、幼儿园、物业、社区服务用房等配套用房建筑面积 12,336.77 m²）、地下建筑面积 44,483.37 m²。同时建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、

燃气、弱电等配套设施。项目采取异地新建实物安置方式，拆迁户数 650 户，拆迁建筑面积 130,000.00 m²。

（二）后上作城中村改造项目

后上作项目建设地址涉及 2 个地块。地块 1 位于温县太行路以南、建设东路以北、东一街以东、郭熙大街以西；地块 2 位于温县东一街以东、郭熙大街以西、常阳路以南，南一路以北。后上作项目新建安置房 1,660 套，总建筑面积 282,402.96 m²。其中，地上建筑面积 207,496.99 m²（含住宅建筑面积 199,600.00 m²，商业、物业、社区服务用房等配套用房建筑面积 7896.99 m²）、地下建筑面积 74,905.97 m²。同时建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电等配套设施。项目采取异地新建实物安置方式，拆迁户数 830 户，拆迁建筑面积 185,900 m²。

（三）项目公益性

城中村居民绝大多数都是低收入困难群体，经过城中村改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对城中村改造中部分低保户、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。

城中村改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。城中村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。城中村改造可以优化配路土地资源，促进土地合理利用。集中连片城中村的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平。

经核查，本所律师认为，温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政主管部门的处罚。

三、项目审批情况

（一）太极镇棚户区改造项目（二期）

1、立项审批

2019年3月22日，温县发展和改革委员会于出具的《关于焦市温县太极镇棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（温发改〔2019〕16号），原则该项目实施，并对建设地点、建设规模作出批复。

2、环评备案

焦作市温县太极镇棚户区改造项目二期《建设项目环境影响登记表》已由县住建局办完成备案登记，备案号为201941082500000033。

3、规划审批

2019年3月11日，温县住房和城乡建设局核发《建设项目选址意见书》（选字第41082520190311001号、选字第41082520190311002号），太极镇项目（地块一）拟选位置为东一街东侧，常阳路南侧；拟用地面积为4.1760公顷，太极镇项目（地块二）拟选位置为东一街东侧，常阳路南侧；拟用地面积为3.3333公顷。

4、用地审批

2019年3月6日，温县自然资源局出具《关于温县住房和城乡建设局温县2019年太极镇棚户区改造项目二期用地的预审意见》（温自然资〔2019〕9号），太极镇项目符合国家产业政策和供地政策，经核对《温县土地利用总体规划（2010-2020）》，选址符合温县土地利用总体规划。

（二）后上作城中村改造项目

1、立项审批

2019年3月22日，温县发展和改革委员会于出具的《关于焦市温县后上作城中村改造项目可行性研究报告的批复》（温发改〔2019〕17号），原则该项目实施，并对建设地点、建设规模作出批复。

2、环评备案

焦作市温县后上作城中村改造项目《建设项目环境影响登记表》已由县住建局办完成备案登记，备案号为

201941082500000032。

3、规划审批

2019年3月11日，温县住房和城乡建设局核发《建设项目选址意见书》（选字第41082520190311003号、选字第41082520190311004号），后上作项目（地块一）拟选位置为太行路南侧，东一街东侧；拟用地面积为6.7140公顷，后上作项目（地块二）拟选位置为常阳路南侧，东一街东侧；拟用地面积为1.6560公顷。

4、用地审批

2019年3月6日，温县自然资源局出具《关于温县住房和城乡建设局温县2019年后上作城中村改造项目用地的预审意见》（温自然资〔2019〕10号），太极镇项目符合国家产业政策和供地政策，经核对《温县土地利用总体规划（2010-2020）》，选址符合温县土地利用总体规划。

（三）列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年2月15日印发的《关于下达全省2019年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1号）文件，温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目已纳入河南省2019年城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目已取得项目可研批复、环评审批手续及规

划、用地的初步审批、列入国家棚改计划项目手续，且项目手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目总投资 149,500.00 万元，计划申请债券资金 117,000.00 万元。其中包括：

温县太极镇棚户区改造项目（二期）项目总投资 65,500.00 万元，计划申请债券资金 51,000.00 万元，2019 年已发行使用 11,000.00 万元，2021 年已发行使用 24,000.00 万元，2023 年已发行使用 16,000.00 万元；

温县后上作城中村改造项目总投资 84,000.00 万元，计划申请债券资金 66,000.00 万元，2019 年已发行使用 7,000.00 万元，2021 年已发行使用 15,000.00 万元，2022 年已发行使用 3,935.00 万元，2023 年已发行使用 22,300.00 万元；2024 年已发行 7,700 万元，2025 年计划使用 10,065.00 万元，已发行 2,600.00 万元，本次申请使用 4,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造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，温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目相关预期收入合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，温县太极镇棚户区改造项目（二期）、

后上作城中村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本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

1、律师事务所及《法律意见书》

本所为温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（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温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

2、会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H 的《营业执照》；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温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

六、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。未按时足额向省政府缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

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。

七、结论性意见

1、温县住房和城乡建设局为在中国境内依法设立的、具有法人资格的机关单位,具备以温县太极镇棚户区改造项目(二期)、后上作城中村改造项目申请专项债券资金的主体资质。

2、温县太极镇棚户区改造项目(二期)、后上作城中村改造项目符合法律规定,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、温县太极镇棚户区改造项目(二期)、后上作城中村改造项目已取得项目可研批复、环评审批手续及规划、用地的初步审批、列入国家棚改计划项目手续,且项目手续真实有效。

4、温县太极镇棚户区改造项目(二期)、后上作城中村改造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、为温县太极镇棚户区改造项目(二期)、后上作城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

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)

(此页为《上海锦天城(郑州)律师事务所关于温县太极镇棚户区改造项目(二期)、后上作城中村改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人: _____

李 喆

经办律师: _____

刘 睿

任苏娟
任苏娟

二〇二四年九月七日

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《律师事务所管理办法》规定的条
件，准予设立并执业。



发证机关: 河南省司法厅

发证日期: 2016年04月29日

发证机关:

发证日期:

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: 31410000MDC1E0407F

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:

2022年

02月

22日

发证日期:



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, 武茂林, 聂龙, 李淑娟, 孙永, 李梦琳, 李韬, 刘睿, 焦坤, 贾云龙, 王喜文, 范正顺, 姚文峰, 张效棋, 王志华, 刘
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4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
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



仅供申请河南省

资金项目专用

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 11101200410190534

法律职业资格或律师资格证号 14101200410190534

持证人 刘岩

性别 男

身份证号 210207196409054519

发证机关 河南省司法厅

发证日期 05月01日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2022年度 <small>202201</small>
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 <small>202305</small>

考核年度	2023年度 <small>202301</small>
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 <small>202405</small>

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

发证机关

发证日期



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 410882198610034541



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2023年度 2023
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	2024年5月31日至 2025年5月31日 2024

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



禹州市褚河镇枣王、老连棚户户区改造项目 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：450003

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.....	11
(四)	项目审批情况.....	11
(五)	项目收益与融资平衡.....	14
二、	中介机构及有关文件.....	14
(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.....	15
三、	项目投资风险提示.....	15
(一)	项目面临的风险.....	15
(二)	风险控制措施.....	16
四、	总体结论性意见.....	16



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(450003)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2021】第 01287 号

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目 法律意见书

致：禹州市住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受禹州市住房和城乡建设局的委托，就禹州市褚河镇枣王、老连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）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《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,就禹州市褚河镇枣王、老连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	禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	禹州市褚河镇枣王、老连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〕43号	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）

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

五、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目占地总面积 341.07 亩，规划总用地面积（红线内）259.21 亩，建设用地面积（绿线内）195.61 亩。容积率 3.0，总建筑面积 461,613.10 平方米，其中：地上建筑面积 391,413.10 平方米，地下建筑面积 70,200.00 平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积 386,100.00 平方米，配套公建建筑面积 5,313.10 平方米。拆迁总建筑面积为 393,215.00 平方米，其中拆迁住宅确权面积为 370,540 平方米。项目建成后可提供安置房 3510 套，安置拆迁户数 1755 户。主要建设住宅楼，配套公建，设备购置以及安置区绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

（1）禹州市褚河镇枣王棚户区改造项目建设规模与内容：

项目安置区分为 07-01-22、07-01-29 两个地块。总用地面积 80,954.97 m²（约 121.43 亩），建设用地面积 69,801.43 m²（约 104.70 亩）。总建筑面积 227,001.50 m²，其中：地上建筑面积 192,401.50 m²，地下建筑面积 34,600.00 m²。地上建筑面积包括：安置房建筑面积 190,300.00 m²，配套公建建筑面积 2,101.50 m²。项目建成后可提供安置房 1730 套，安置拆迁户数 865 户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，物业管理用房，社区服务用房以及社区卫生服务站。包括电梯、变配电等

设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

(2) 禹州市褚河镇老连棚户区改造项目建设规模与内容：

项目安置区分为 07-01-27、07-01-31-A 两个地块。总用地面积 91,856.16 m²（约 137.78 亩），建设用地面积 60,608.93 m²（约 90.91 亩）。总建筑面积 234,611.60 m²，其中：地上建筑面积 199,011.60 m²，地下建筑面积 35,600.00 m²。地上建筑面积包括：安置房建筑面积 195,800.00 m²，配套公建建筑面积 3,211.60 m²。项目建成后可提供安置房 1780 套，安置拆迁户数 890 户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，幼儿园，社区服务用房，社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

(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禹州市住房和城乡建设局。

根据禹州市住房和城乡建设局出具的《情况说明》，禹州市住房和城乡建设局与禹州市住房和城乡建设局系同一单位，禹州市住房和城乡建设局原名称为禹州市住房和城乡建设局，现已完成《统一社会信用代码证书》等变更。

根据禹州市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》显示，其机构名称为禹州市住房和城乡建设局，统一社会信

用代码为 11411081005771023B，机构性质为机关，机构地址为禹州市城东新区行政南路 76 号，负责人为崔国有。

本所律师认为，禹州市住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

本项目属于民生工程，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。本项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配臵，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的。项目实施后，可以改善居民的生活条件，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为禹州市经济社会发展服务。

本项目建设可以改观住房面貌，优化人居环境。本项目将帮助居民从低矮、潮湿、破旧的房屋，搬进配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区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、优化土地资源配臵。

本项目建成后，可以拓展禹州市的城市发展空间，扩大和完善城市功能，加快禹州市经济的发展。同时，本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。此外，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。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

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

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2017年8月17日下发的《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），禹州市褚河镇老连棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造项目计划。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2018年5月31日作出的《关于调整平顶山等市县2018年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10号），禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造项目计划。

2、项目立项审批

根据禹州市发展和改革委员会出具的《关于对禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（禹发改城市〔2018〕18号），经研究，同意建设禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目。本项目已取得可行性研究报告批复。

3、项目环评审批

根据禹州市住房和城乡建设局提供的《建设项目环境影响登记表》，本项目已于2018年12月14日完成环境影响登记备案（备案号：201841108100000180）。本项目已完成环评备案。

4、项目规划审批

根据禹州市城乡规划局于 2018 年 12 月 7 日出具的《关于禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目用地选址的规划意见》（禹规〔2018〕100 号），确定禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目位于禹州市颍北新区，商贸路以东，康城路以西，工业大道以南，颍北大道以北。

根据禹州市城乡规划局于 2018 年 12 月 7 日颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 M41108120180007Y 号），本项目已取得建设用地规划许可证。

根据禹州市城乡规划局于 2018 年 12 月 12 日颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 M41108120180001G 号），本项目已取得建设工程规划许可证。

5、项目用地审批

根据禹州市国土资源局于 2018 年 5 月 21 日出具的《关于禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造建设项目用地的预审意见》（禹国土资〔2018〕18 号），本项目用地符合国家土地供应政策，同意该项目通过建设项目用地预审。

根据禹州市住房和城乡建设局提供的禹国用（2016）第 18-0917 号、禹国用（2016）第 18-0918 号、禹国用（2016）第 18-0919 号、禹国用（2016）第 18-0920 号《国有建设用地使用权证》，本项目已取得用地审批手续。

6、项目施工审批

根据禹州市住房和城乡建设局于 2018 年 12 月 13 日颁发的《建筑工程施工许可证》（编号：411081201812130101），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，且已取得相关项目的立项、规划、施工、用地的审批手续，并完成了环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资 238,940.10 万元。其中：财政资金安排 40.10 万元，申请债券资金 238,900.00 万元。

根据《禹州市褚河镇枣王、老连棚户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“1.3”。

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，经有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不可抗力等客观因素，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）禹州市住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

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

（三）本项目的建设将大大改善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。同时，本项目的建设还为城市规划、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、优化土地资源配臵，具有显著的社会公益性。

（四）本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划，且已取得相关项目的立项、规划、施工、用地的审批手续，并完成了环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（五）本项目具有一定的收益性，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《禹州市褚河镇枣王、老连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

吴真真

2021年12月25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：2017 年 11 月 16 日



02/08 01/10 01/10 01/10 01/10 01/10 01/10 01/10 01/10 01/10

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43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 尹守成 肖建民	赵成林 叶利平
-------	-------------------	------------

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

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	河南仟问律师事务所 专用章
备案日期	2021.6.15 2022.5.31

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 **14101201611279235**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20144116810600**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2019年12月23日**



持证人 **吴真真**

性别 **女**

身份证号 **412702199001102325**



· 律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章
备案日期	有效期 2020.5.1至 2021.5.31

· 律师年度考核备案

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

舞阳县李楼村城中村改造项目
棚户区改造专项债券

法
律
意
见
书

安徽华人律师事务所

(2025)华律法字第107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.....	10
五、申报文件及中介机构.....	12
六、综合性意见.....	13
七、附件.....	16

致：舞阳县住房保障服务中心

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，具备对舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造专项债券发行出具相关法律意见书的资格。本所接受委托，就关于舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造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	舞阳县住房和城乡建设局
项目业主	指	舞阳县住房保障服务中心
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所王翔、黄达律师
申报项目/本项目	指	舞阳县李楼村城中村改造项目
《实施方案》	指	《舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造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）
《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）
《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）
《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，本期舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造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舞阳县住房和城乡建设局，其基本情况如下：

机构名称：舞阳县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11411121005787113B

机构性质：机关

机构地址：河南省舞阳县贾湖大道为民服务中心十一楼

负责人：康天琦

赋码机关：中共舞阳县委机构编制委员会办公室

本所律师认为：本项目的主管部门为舞阳县住房和城乡建设局，系中共舞阳县委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，具有独立的法律主体资格。

（三）项目业主

根据《实施方案》，本次债券发行对应的项目业主为舞阳县住房保障服务中心，其基本情况如下：

名称：舞阳县住房保障服务中心

统一社会信用代码：124111214181891038

宗旨和业务范围：为人民群众住房保障提供服务，保障性住房配租、收租、补贴发放。保障性住房建设、运营、维护。商品房配建保障房审理服务。国有房地产接管与服务。房地产开发企业资质、商品房预售许可证审批服务。物业公司管理服务。专项维修资金归集与管理服务。房屋安全鉴定。

机构性质：事业单位

住 所：河南省舞阳县舞泉镇北大街 11 号

法定代表人：刘保红

举办单位：舞阳县住房和城乡建设局

登记管理机关：舞阳县事业单位登记管理局

本所律师认为：舞阳县住房保障服务中心系舞阳县住房和城乡建设局举办的事业单位，依法设立且有效存续，且已取得相应审批，具备实施本项目的主体资格。

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

根据《实施方案》，本项目采用原地安置，位于舞阳县泰安路以南，张家港路以北，北大街以东，前进路以西，总占地面积 41648.80 m²（合 62.47 亩）。拆迁现状与范围：本项目拟对舞阳县李楼村进行改造，拆迁范围为北大街以东，海南路以西，张家港路以北，三里河路以南。项目总拆迁户数 312 户，总人数 1248 人，拆迁区域土地面积 780 亩，拆迁建筑面积 108980 m²，其中含住宅建筑面积 74880 m²，商业建筑面积 34100 m²。

建设规模：本项目安置区规划用地面积 41648.80 m²（合 62.47 亩），总建筑面积 110137.60 m²，其中：地上建筑 83297.60 m²，地下建筑 26840.00 m²。项目规划机动车停车位 690 个，新建安置房 624 套。

地上建筑包括安置住宅建筑面积 74880 m²，配套服务中心 8367.6 m²，大门建筑面积 50 m²。地下建筑 26840 m²，主要用做地下人防、车库及设备附属用房等。

（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52789.76万元。资本金23789.76万元，占比45.07%。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。计划使用棚户区改造专项债券29000.00万元，占项目资金筹措总额的54.93%。

根据资金使用计划，已于2022年申请使用5年期债券14000.00万元；已于2024年申请使用5年期债券9400.00万元，2025年拟申请使用5年期债券5600.00万元。

（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，是推动舞阳县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》，本项目收入来源为土地出让收入，为政府性基金收入，本项目具有一定的收益性。

（四）申报项目的审批情况

根据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：

2021年10月19日，舞阳县发展和改革委员会就本项目出具《关于舞

阳县李楼村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改城镇【2021】117号），原则同意建设舞阳县李楼村城中村改造项目，并就项目名称、建设地点、项目建设规模及主要内容、项目投资及资金来源等作出了批复。

2021年2月23日，本项目已经取得不动产权证（豫【2021】舞阳县不动产权第0000910号）。

2021年10月18日，本项目已经取得《建设用地规划许可证》（地字第411121202100017号），出具机关为舞阳县自然资源局。

《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2022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】1号），本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划。

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现金流入 113082.09 万元，累计现金流出 102189.63 万元，现金结余 10892.46 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 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、承建商的施工技术及管理平等。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

河南弘立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》，河南弘立会计师事务所有限公司持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：41000074），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舞阳县住房和城乡建设局，系中共舞阳县委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，具有独立的法律主体资格；项目业主为舞阳县住房保障服务中心，舞阳县住房保障服务中心系舞阳县住房和城乡建设局举办的事业单位，依法设立且有效存续，且已取得相应审批，具备实施本项目的主体资格。

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，是推动舞阳县经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

3. 本项目已经取得了可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、纳入省棚户区改造计划等审批部门的批复、核准文件。

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《舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造专项债券法律意见书》签署页)



安徽华人律师事务所



负责人(签章): _____

经办律师: 王翔

(王翔)

经办律师: 黄达

(黄达)

2025年2月14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26日

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	苗春健, 张雄军, 代光敏, 杜道好, 方磊昌, 潘信成, 王月华, 许亚宝, 周水阔, 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, 洪斌, 任莹, 王俊杰, 王金童, 刘亚鹏, 曹石明, 陈群, 郑道达, 姚文根, 刘兴龙, 刘丽, 朱莉, 汪奎
-----	--



律师事务所变更登记 (八)

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局
考核日期	2023年6月-2023年5月
考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局
考核日期	2024年6月-2024年5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
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 13401201611606838

法律职业资格
或律师资格证号 A20133610241334

发证机关

发证日期



持证人 黄达

性别 女

身份证号 36252519920224154X

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

河南永兴律师事务所

关于 2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边

棚户区改造项目

法
律
意
见
书

河南永兴律师事务所

地址：河南三门峡市湖滨区大岭南路吉祥大厦六楼

电话： 0398-2595300

目录

第一章释义	3
第二章重要声明	5
第三章正文	7
一、斜桥村及周边棚户区改造项目基本情况.....	7
二、项目实施单位.....	8
三、项目审批情况.....	9
四、中介机构和相关文件	10
五、本项目已纳入国家棚改计划	12
第四章 总体结论性意见	13

河南永兴律师事务所

关于 2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目

法律意见书

[2019] 永兴律见字第 015 号

致：三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室

本所接受贵办公室的委托，就贵办公室关于 2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目的相关问题，出具本法律意见书。

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》、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》、《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》、《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》、《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》等法律、法规及规范性文件的有关规定，河南永兴律师事务所受贵单位委托，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 2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

在本法律意见书中，除上下文另有所指外，下列简称或词语指一下以下特定的含义：

本项目	指	2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目
项目实施单位	指	三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室
北京国金公司	指	北京国金管理咨询有限公司
评估机构/河南中评公司	指	河南省中评资产评估有限公司
本所	指	河南永兴律师事务所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《国发[2014]43号文》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
《国办函[2016]88号》	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》
《财政[2017]89号文》	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》
《财政[2016]155号文》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管

		理办法>的通知》
《财库[2015]83号文》	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》
《财预[2015]225号文》	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
《可行性研究报告》	指	北京国金管理咨询有限公司出具的《三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目可行性研究报告》
《专项评估报告》	指	河南省中评资产评估有限公司出具的《2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评估报告》
《法律意见书》	指	河南永兴律师事务所出具的《河南永兴律师事务所〈关于2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目法律意见书〉》
元	指	人民币

第二章 重要声明

本所及经办律师就“2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目”出具法律意见书的相关事宜特作如下声明：

一、本所律师依据《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》、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》等法律法规和规范性文件，及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。

二、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。

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、三门峡市湖滨区人民政府房屋征收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；保证对本所提供的文件和材料的真实性、准确性和完

整性承担法律责任。

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、本所律师同意三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室部分或全部在《实施方案》中自行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。

九、本法律意见书仅供本项目的目的使用。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

一、斜桥村及周边棚户区改造项目基本情况

根据北京国金公司出具的《可行性研究报告》，本项目具体情况如下：本项目为棚户区改造项目，项目征收对象为三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区，征收范围为站东路以南、河堤北路以北、崤山东路以东、迎宾花园以西，总占地面积 796137.31 m² (约 1194.2 亩)。征收斜桥村及周边棚户区居民 1763 户、4584 人，征收拆迁建筑面积 316491.23 m²，全部为住宅建筑。其中：征收斜桥村居民 1729 户、4434 人，拆迁斜桥村有效宅基地面积为 237600.00 m²，征收拆迁住宅建筑面积 312091.23 m²；征收斜桥村周边棚户区居民 34 户、150 人，共拆迁住宅建筑面积 4400 m²。根据豫保安居办[2018]13 号，本项目已列入三门峡市 2018 年棚户区改造计划调整项目表。本项目已纳入国家计划。

本项目为异地安置，分为 B-1-2、B-3-1 两个安置地块，B-1-2 安置地块位于银昌路以南、虢国东路以北、斜桥路以东、复兴路以西，用地面积 52500.00 m² (约合 78.75 亩)；B3 安置地块位于银昌路以南、虢国东路以北、复兴路以东、站南路以西，用地面积 47400.00 m² (约合 71.10 亩)。

本项目总用地面积 99900 m² (约合 149.85 亩)，其中建筑基底面积 25025.00 m²，绿化面积 29970.00 m²，道路及硬化面积 44905.00 m²；总建筑面积 496440.00 m²，其中地上建筑面积 450450.00 m²，包

括住宅建筑面积 360000.00 m²、配套公建用房建筑面积 90450.00 m²，地下建筑面积 45990.00 m²；机动车总停车位 1314 个，非机动车停车位 6226 个；项目建成后，可提供安置房 4150 套。

本项目资金筹措方式为自有资本金和棚户区改造专项债券资金。本项目总投资为 189555.44 万元，其中拟申请使用棚改专项债券资金 150000.00 万元，占总投资额的 79.13%，该部分资金计划分三年以申请使用专项债券方式进行项目融资，分别为第一年 70000.00 万元、第二年 50000.00 万元、第三年 30000.00 万元；自有资本金系财政补助资金 39555.44 万元，占总投资额的 20.87%。

二、项目实施单位

三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室作为本项目的实施单位，其基本情况如下：

名称	三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室
证号	事证第 141120200300 号
地址	三门峡市湖滨区信访局院内
法定代表人	张平
开办资金	5 万元

经费来源	财政补助
宗旨和业务范围	湖滨区国有土地上房屋征收安置补偿方案的拟定，房屋征收公告的发布，房屋征收与补偿工作具体实施。
举办单位	三门峡市湖滨区人民政府
登记机关	三门峡市湖滨区事业单位登记管理局
有效期	自 2015 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 31 日

本所律师认为，三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室系依法成立的事业单位法人，该单位的业务范围为“湖滨区国有土地上房屋征收安置补偿方案的拟定，房屋征收公告的发布，房屋征收与补偿工作具体实施”，具备成为本项目实施单位的主体资格。

三、项目审批情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得有关单位的批复文件如下：

2017年9月5日，三门峡市湖滨区发展和改革委员会印发《关于斜桥村及周边棚户区改造项目立项请示的批复》（三湖发改[2017]43号）同意该项目立项。

2018年6月13日，本项目建设单位三门峡市湖滨区城市住宅开发公司填报《建设项目环境影响登记表》，该项目环境影响登记表已完成备案，备案号：201841120200000016。

2018年6月29日，三门峡市湖滨区发展和改革委员会印发《关于调整斜桥村及周边棚户区改造项目有关数据的批复》（三湖发改[2018]30号），对项目的部分数据进行调整。

2018年6月29日，三门峡市湖滨区发展和改革委员会印发《关于斜桥村及周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（三湖发改[2018]31号），原则同意关于斜桥村及周边棚户区改造项目可行性研究报告的请示。

2018年7月3日，三门峡市湖滨区国土资源局向三门峡市湖滨区城市住宅开发公司颁发《关于斜桥村及周边棚户区改造项目预审意见》（三湖国土资[2018]54号）。

2018年12月5日，三门峡市人民政府印发《关于2019年度土地收储计划的批复》（三政土[2018]147号），将本项目所用土地列入“三门峡市2019年度土地收购储备计划”。

四、本项目中介机构和相关文件

（一）评估机构及专项评估报告

河南中评公司作为本项目的评估机构并出具《专项评估报告》。

1. 评估机构

河南中评公司于2018年7月9日取得郑州市工商行政管理局金

水分局核发的统一社会信用代码为 91410105558345681W 的《营业执照》、于 2010 年 7 月 12 日取得河南省财政厅核发的证书编号为 4110005 的《资产评估资格证书》，河南省财政厅于 2018 年 2 月 28 日为其出具《河南省资产评估机构备案证明》。

本所律师认为：河南中评公司系经批准依法设立且合法存续的资产评估机构，具备为本项目出具专项评估报告的资质。

2. 评估报告

2019 年 3 月 24 日，河南中评公司出具《专项评估报告》（豫中评评报字[2019]第 0324 号），认为“经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还棚户区改造专项债券的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

(二) 律师事务所及法律意见书

河南永兴律师事务所为本项目出具《法律意见书》。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于 2017 年 11 月 28 日核发的统一社会信用代码为 31410000418245793C 的《律师事务所执业许可证》，已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

五、本项目已纳入国家棚改计划

2018年7月5日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室作出《关于调整三门峡市2016年和2018年部分棚户区改造项目的批复》（豫保安居办〔2018〕13号），将本项目列入三门峡市2018年棚户区改造计划调整项目表，至此，本项目已被纳入国家棚改计划。

第四章总体结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

一、三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室作为三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目的实施单位，系依法设立并存续的事业单位法人，具备实施本项目工作的主体资格。

二、截至本法律意见书出具之日，本项目均已取得立项批复、可行性研究报告批复，完成了环境影响登记表的备案，取得了用地预审意见，符合土地利用总体规划，不存在违法、违规情形，项目符合棚户区改造项目建设的有关规定。

三、本项目已经纳入国家棚户区改造项目计划。

四、本项目已经履行了前期审批手续，尚需按照法律法规及相关批复的要求完善后续程序，推进项目建设工作。

五、为本项目提供服务的评估机构、律师事务所均具备相应的从业资质，其所出具的《专项评估报告》、《法律意见书》符合相关法律法规的要求。

本法律意见书一式肆份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

河南永兴律师事务所

经办律师：[Signature]

经办律师：[Signature]

2019年3月25日





沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区） 法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550

传真：(0371) 65953502

邮编：450003

目 录

第一章	释义.....	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.....	10
(五)	项目收益与融资平衡.....	12
二、	中介机构及有关文件.....	13
(一)	审计机构及专项评价报告.....	13
(二)	律师事务所及法律意见书.....	13
三、	项目投资风险提示.....	14
(一)	项目面临的风险.....	14
(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 SHINEWAY 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【2020】第 01945 号

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）

法律意见书

致：周口市川汇区住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受周口市川汇区住房和城乡建设局的委托，就沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈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）、《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，就沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F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	区住建局	指	周口市川汇区住房和城乡建设局
2	本项目	指	沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）法律意见书
5	专项评价报告	指	沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）收益与融资自求平衡专项评价报告
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暂行办法〉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〕	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工

	34号		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	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)
14	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、周口市川汇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）项目概况

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）拆迁区域沙河以北、贾鲁河以东、周口大道以西、女娲路以南，拆迁总建筑面积 580000.00 平方米，其中拆迁住宅建筑面积 540000.00 平方米，非住宅建筑面积 40000.00 平方米，拆迁安置 1800 户。

（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周口市川汇区住房和城乡建设局。

本所律师经核查区住建局提供的资料，截至本法律意见书出具之日，区住建局持有周口市川汇区机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：11411703MBOU44246F），机构名称：周口市川汇区住房和城乡建设局，机构性质：机关，机构地址：河南省周口市川汇区行政新区综合楼，负责人：段方远。

本所律师认为，周口市川汇区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的机关单位，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

本项目的实施所带来的社会效益主要体现在：完善所在区的规划功能、提升城市形象；提升居民的生活质量；增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。同时项目的实施解决了周口

市居民的生命和财产带来的安全,有效避免和减少因地质灾害造成的损失,切实保障人民群众生命财产安全,维护了群众的职业健康安全健康权益,保障了人民群众的切身利益。

项目的实施把民生和安全真正作为发展的前提和基础,使经济社会发展切实建立在安全保障能力不断增强、劳动者生命安全和身体健康得到切实保障的基础之上,确保人民群众平安幸福地享有经济发展和社会进步的成果,符合社会的发展需求和人民的生活需要。

本项目的实施通过对搬迁居民进行集中统一安置,解决搬迁范围内存在的环境恶劣、居住环境差的突出问题,科学合理规划原有土地用途,充分挖掘建设用地的潜力。在满足土地利用总体规划、城市总体规划要求的基础上,保证当地经济发展所需要的建设用地,在建设用地总量不变的情况下增加土地的效益产出,使土地使用效率得到切实提高。项目建成后,增大了对当地的公用服务设施需求,但也有利于增加社会的有效消费需求。

综上,本项目具有显著的社会公益性。

(四) 项目审批情况

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

1、项目列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2018年5月25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调整周口市2018年城市棚户区改造部分项目有关情况的复

函》（豫保安居办函〔2018〕18号），沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）已列入全省2018年棚改计划。

2、项目立项审批

2019年2月26日，周口市川汇区发展和改革委员会出具了《关于沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）可行性研究报告的批复》（川发改〔2019〕24号），同意实施沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区），该项目可行性研究报告取得审批手续。

3、项目环评审批

2019年4月9日，周口市环境保护局将沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）依照《建设项目环境影响登记表备案管理办法》进行备案登记，备案号：201941160200000025。

4、项目用地审批

根据周口市规划局于2019年3月25日颁发的《中华人民共和国建设项目选址意见书》（选字第（2019）C03号），沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）已取得建设项目选址意见书。

根据周口市规划局于2019年11月26日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第（2019）C20号、地字第（2019）C22号），沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）已取得用地规划许可手续。

5、项目规划审批

根据周口市规划局于2019年11月26日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第（2019）C30-39号、建

字第(2019)C30-40号、建字第(2019)C30-41号、建字第(2019)C30-42号、建字第(2019)C30-43号、建字第(2019)C30-44号、建字第(2019)C30-45号、建字第(2019)C30-46号、建字第(2019)C30-47号、建字第(2019)C30-48号、建字第(2019)C30-49号、建字第(2019)C30-50号、建字第(2019)C30-51号、建字第(2019)C30-52号、建字第(2019)C30-53号、建字第(2019)C30-54号、建字第(2019)C30-55号、建字第(2019)C30-56号、建字第(2019)C30-57号、建字第(2019)C30-58号、建字第(2019)C30-60号、建字第(2019)C30-61号、建字第(2019)C30-62号), 该项目已取得建设工程规划许可证。

6、项目施工审批

根据周口市住房和城乡建设局于2019年11月28日核发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号:4116001911280801-SX-001、4116001911280901-SX-001), 该项目已取得建筑工程施工许可证。

本所律师认为, 沙颍河片区棚户区改造项目(川汇区中州嘉苑F区)已列入国家棚户区改造项目计划, 且已取得相关项目立项、可研、环评及用地审批手续或初步审批手续。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274,612.17万元, 其中: 项目单位自筹55,612.17万元, 计划申请政府专项债券资金219,000.00万元。

根据《沙颍河片区棚户区改造项目(川汇区中州嘉苑F区)收益与融资自求平衡专项评价报告》, 本项目的收益通过专项收

入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

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和律师事务所，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

项目收益主要来源为项目可出让土地的出让收入，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）周口市川汇区住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）周口市川汇区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的机关单位，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的实施符合城市建设的需要，项目的实施还可以节约土地，优化了土地资源配置，提高了土地利用率；同时，也改善了周口市城市形象，促进社会和谐、稳定，提高城市综合承载能力，对于扩大内需，拉动经济增长，推进城市化进程都起到了积极的推动作用，利国利民，具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目立项、可研、环评、用地及施工审批手续或初步审批手续。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。

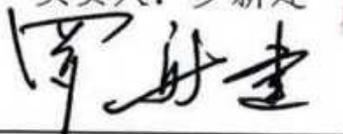
（六）为本项目提供专项服务并出具专项评价报告的会计师事务所具备为本项目出具专项评价报告的相关资格、资质；为本项目提供服务并出具法律意见书的律师事务所具备为本项目出具法律意见书的相关资格、资质。

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《沙颍河片区棚户区改造项目(川汇区中州嘉苑F区)法律意见书》签字页)



负责人: 罗新建

罗新建



经办律师:

崔桐

吴真真

2020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 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 褚琳

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 06 月



律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2019.6.15 2020.5.31

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 **14101201611279235**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20144116810600**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2019 年 12 月 23 日**



持证人 **吴真真**

性 别 **女**

身份证号 **412702199001102325**



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

河南方邦律师事务所

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区



方债法字〔2023〕第057号

目 录

第一部分 引言	1
一、释义	1
二、律师应声明事项	2
第二部分 正文	4
一、项目实施主体资格	4
二、项目基本情况	5
（一）项目建设内容与规模	5
（二）申报项目的公益性及收益性	5
（三）项目审批情况	8
三、投资估算与资金筹措	10
四、项目收益与资金自求平衡情况	10
五、相关中介机构及文件	10
（一）《专项评价报告》	10
（二）《法律意见书》	11
六、项目投资风险提示	12
（一）工期延误和工程事故风险	12
（二）利率风险	12
（三）投资测算及收入测算不准确风险	12
（四）资金管理不规范风险	13
七、结论意见	13

河南方邦律师事务所
关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区
之法律意见书

致：扶沟县住房保障服务中心

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》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国务院〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（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）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的通知》（财预〔2017〕89号）、《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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库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，就扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区相关事宜，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本项目	指扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区
本意见书	指本所为本期政府专项债券出具的《关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区之法律意见书》
财政部	指国家财政部
方邦/本所	指河南方邦律师事务所
《专项评价报告》	指亚太（集团）会计事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区收益与融资自求平衡专项评价报告》（亚会咨字（2023）第03220007号）
《项目可行性研究报告》	指华诚博远工程咨询有限公司编制的《项目可行性研究报告》
元	指人民币元

二、律师应声明事项

1、本所已对本所律师认为出具本法律意见书所需的文件以及信息披露文件进行了审慎审阅。

2、扶沟县住房保障服务中心向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

3、对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，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关之法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、审计报告、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，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。

4、本法律意见书仅供本次扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区申请专项债券及后续发行使用之目的使用。未经本所律师书面同意，扶沟县住房保障服务中心及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

5、本所律师同意将本法律意见书作为扶沟县住房保障服务中心申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

6、本所律师同意扶沟县住房保障服务中心部分或全部在项目相关说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

第二部分 正文

一、项目实施主体资格

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的实施机构为扶沟县住房保障服务中心，作为本项目的立项主体，具体负责本项目的实施工作。

根据实施单位提供的资料，并经本所律师核查：

实施单位：扶沟县住房保障服务中心

统一社会信用代码：12411721769478847T

机构性质：事业单位

负责人：朱俊峰

机构地址：河南省扶沟县城南大街 99 号

本所律师认为，扶沟县住房保障服务中心作为扶沟县人民政府依法设立的事业单位，具备作为本项目实施单位的主体资格，扶沟县住房保障服务中心作为本项目的具体实施主体，符合专项债券申报的相关法律法规规定及要求。

二、项目基本情况

（一）项目建设内容与规模

项目主要拆迁房屋建筑面积 94700.00 m²；新建安置房 1112 套，用地面积 80244.46 m²（120.36 亩），建筑面积 221400.2 m²，其中：地上建筑面积 160950.2 m²（包括安置住宅建筑面积 148892 m²，配套服务用房 7831.20 m²、物业及配套用房 4227 m²），地下车库（含人防）建筑面积 60450 m²。同时配套建设室外道路、绿化、管网、变电室等基础设施。

容积率 2.199，建筑密度 20.12%，绿地率 35.12%。

（二）申报项目的公益性及收益性

1、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，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、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。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，棚户区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，是政府必须做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。棚户区改造绝不是局部性问

题，要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，是基础设施得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上的社会效益、环境效益和经济效益的统一。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，既节约了扶沟县财政资金的投入，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扶沟县靓丽的风景。因此，项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要。

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益及土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，这将在一定程度上缓解扶沟县土地趋紧现状，提高土地利用效益，推动扶沟县土地资源依法有效保护和合理利用，进一步提高扶沟的生机和活力，提高了城市的管理水平，同时将促进扶沟县经济社会又快又好发展。因此，项目的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要。

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、

文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。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。因此，项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整，提升周边区域价值，增加招商引资筹码的有效途径。

棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善了困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城市综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。加快棚户区改造，是一件利在当代，功在千秋的大事，是贯彻落实党的十九大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是加强城市基础设施建设、完善城市功能、推动内涵式发展的重要内容。

因此，项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。

2、收益性

本项目专项债券5年偿还本息合计91,875.00万元，本项目收入通过土地出让收入等实现，共计现金净流入116,000.06万元，预计本项

目收入对本息的覆盖倍数为1.26，项目收益可以覆盖债券成本，本项目具有一定的收益性。

综上所述，本项目是有一定收益性的公益性项目。

3、项目实施的可行性

项目已完成前期审批手续，若项目成功申报专项债，专项债资金可立刻投资项目使用。

（三）项目审批情况

1、项目列入国家棚改计划的情况

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《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）本项目已列入国家棚改计划。

2、项目审批手续

（1）、项目建议书及其批复

本项目编制了《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目建议书》

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目建议书的批复》（扶发改〔2022〕284号），扶沟县发展和改革委员会同意实施本项目，本项目已取项目建议书的批复手续。

（2）、可行性研究报告及其批复

本项目编制了《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区可行性研究报告》。

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区可行性研究报告的批复》（扶发改〔2022〕290号），扶沟县发展和改革委员会同意实施本项目，本项目已取得可行性研究报告批复手续。

（3）、节能评估批复手续

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区节能评估报告的批复》（扶发改〔2022〕287号），扶沟县发展和改革委员会原则同意本项目节能评审报告，本项目已取得节能评估批复手续。

（4）、建设项目用地预审与选址意见书

2022年8月5日，根据扶沟县自然资源局颁发的《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第411621202200017号），本项目已取得建设项目用地预审与选址意见书

（5）、建设用地规划许可手续

根据扶沟县自然资源局颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第411621202200006号），本项目已取得建设用地规划许可手续。

（6）、环评手续

根据周口市生态环境局扶沟分局出具的《情况说明》，本项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021）版第四十四项第97小项中的房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店办公用房、标准厂房等，且不涉及环境敏感区，环评属于豁免类项目，本项目已取得环

评手续。

本所律师认为：本项目已列入国家棚改计划且已取得立项批复、节能评估批复、环评手续、建设用地规划许可、不动产权证等立项审批手续。该项目前期报批手续均真实、合法、有效。

三、投资估算与资金筹措

根据项目申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目总投资金额为104,808.42万元，其中财政资金安排29,808.42万元，计划申请使用债券资金总额75,000.00万元，计划使用专项债券用作项目资本金金额0万元。

四、项目收益与资金自求平衡情况

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目在债券使用期的现金净流入为116,000.06万元，债券本息合计91,875.00万元，本息覆盖倍数为1.26，该项目预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现了该项目收益和融资自求平衡。

五、相关中介机构及文件

（一）《专项评价报告》

1、报告内容

经本所律师核查，为本项目编制的《专项评价报告》，对以下内容进行了分析报告：基本情况、项目情况、项目债券情况、项目净现金流入、项目资金平衡分析、报告使用范围。

2、报告机构

亚太（集团）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。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市金水区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA40D6H771）和河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（执业证书编号：110100754104）因此，亚太（集团）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。

本所律师认为：本项目使用的《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区收益与融资自求平衡专项评价报告》已包含本项目所需的主要内容。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所是一家合法存续，具有资质的第三方机构，具备出具该专项评估报告的主体资格。

（二）《法律意见书》

本所作为本项目的专项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律师事务所，现持有河南省司法厅于2017年11月17日核发的统一社会信用代码31410000665957202A《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书已有承办执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为：河南方邦律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的承办执业律师均具备相应的执业资格，本法律意

见书合法有效。

六、项目投资风险提示

（一）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。

（二）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。

（三）投资测算及收入测算不准确风险

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确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）资金管理不规范风险

本次专项债券发行采用按半年付息，过程中还本的方式还款付息。如果资金管理不规范，业主方将本次专项债券对应项目收回的资金用于其他目的，则会增加本次专项债券的还款风险。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）扶沟县住房保障服务中心向本律所提供了本项目的前期立项手续、资料，并承诺其合法、真实、有效，且本律所律师对其进行了查阅，本项目已经完成立项阶段审批，项目审批真实、合法、有效。

（二）扶沟县住房保障服务中心系依法批准设立的具有独立法人资格的机关单位，具备实施扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区工作的主体资格。

（三）截至本法律意见书出具日，扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区不存在违法、违规情形，符合相关法律、法规的规定。

（四）扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区具有稳定的预期偿债资金来源，对应的预期项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现了项目收益和融资自求平衡。

（五）本项目是具有一定收益的公益性项目。

（六）为扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区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、会计师事务所及会计师具备相应的执业资格。

本法律意见书一式捌份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

（此页无正文，仅为河南方邦律师事务所出具《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区法律意见书》之签章页）



负责人：付志昂

承办律师：李航

承办律师：翟振博

2023年01月31日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000665957202A



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17日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

31410000665957202A

统一社会信用代码：



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。

河南省司法厅

发证机关：

2022 03 02

发证日期：

年 月 日

律师事务所登记事项（一）

名称	河南方邦律师事务所 
住所	河南省郑州市金水区经五路 号金成国际广场A座1301室
负责人	付志勇
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司律许变更决字（2007）第 A0054号
批准日期	2007年07月24日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	付志勇、张凯、杜宏峰、王冰光、刘飞、王丽、徐英华
-----	--------------------------

律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2022年5月31日至 2023年6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



执业证类别

专职律师

执业证号 14101201910130598

法律职业资格
或律师资格证号 A20164101042906

发证机关



河南省司法厅

发证日期 2019年09月26日



持证人 李航

性别 男

身份证号 411322199512043411

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 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	

执业机构



执业证类别

专职律师

执业证号

14101202010247044

法律职业资格
或律师资格证号

A2018410181124

发证机关



发证日期

2020年09月20日



持证人

陈振博

性别

男

身份证号

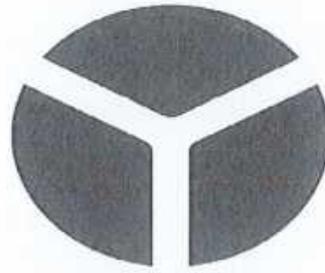
41018119941207901X

律师年度考核备案

考核年度	2020年度 <small>LSNF</small>
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日 <small>LSNF</small>

律师年度考核备案

考核年度	2021年度 <small>LSNF</small>
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日 <small>LSNF</small>



北京市盈科（郑州）律师事务所
关于商水县阳城佳苑（城中村）棚户区
改造项目的法律意见书



河南省郑州市郑东新区榆林北路 36 号 1-55

电话：0371-56157888 邮编：450000

网址：www.yingkelawyer.com

北京市盈科（郑州）律师事务所
关于商水县阳城佳苑（城中村）棚户区
改造项目的法律意见书

2020 盈郑意字第 009 号

北京市盈科（郑州）律师事务所接受商水县住房和城乡建设局的委托，根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“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，以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号，以下简称“财预〔2015〕225号文”）、《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，以下简称“财库〔2015〕83号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号，以下简称“财预〔2016〕155号文”）、《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，以下简称“财预〔2018〕28号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，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，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

第一章	释义.....	1
第二章	律师声明.....	2
第三章	正文.....	3
	一、项目基本情况.....	3
	二、项目单位.....	5
	三、项目审批情况.....	5
	四、纳入棚改计划情况.....	6
	五、项目收益与融资平衡.....	6
	六、相关中介机构及文件.....	7
第四章	总体结论性意见.....	8

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	商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目
2	本所	指	北京市盈科（郑州）律师事务所
3	中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4	《实施方案》	指	《商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目实施方案》
5	《本法律意见书》	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目的法律意见书》
6	《专项评价报告》	指	《商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
7	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 律师声明

对于本法律意见书，本所作出如下声明：

一、本所及本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规、规范性文件发表法律意见。

二、本所及本所经办律师严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券申请的合法合规性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。

三、商水县住房和城乡建设局已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的项目审批手续等相关资料，并承诺其所提供的资料真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅，确认其所提供的资料真实、有效，无虚假记载及误导性陈述。

四、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

五、本所及本所律师仅就与商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目有关的法律事项发表意见，并不对有关财务、审计等专项事项发表意见。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、意见和结论，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

六、本所及经办律师同意将本法律意见书作为商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目申请使用政府专项债券资金及后续发行的申报法律文件，即仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第三章 正文

基于上述释义与律师声明，本所律师现就商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目等相关方面发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期债券申请资金将用于商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目。

根据商水县发展和改革委员会出具的《关于商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（商发改项〔2019〕134号），商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目位于商水县人和路南侧、兴商路北侧、政通路东侧、惠民路西侧。建设规模和主要建设内容如下：项目征收1293户，征收面积258600 m²。总规划安置用地面积141067 m²，总建筑面积470868 m²，其中：安置房建筑面积310320 m²，配套服务用房（配套商业、幼儿园、社区服务用房、物业管理用房等）46548 m²，地下建筑面积114000 m²。新建安置房2586套，同时配套道路、绿化、车位、变配电、给水、雨水、污水管网等服务设施。项目估算总投资为198200万元。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

推进棚户区的改造，是保障和改善民生、实现当地“住有所居”目标的重大举措，是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。推进棚户区改造，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，也是国家为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件作出的重大决策，对提升城市居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

实施棚户区改造，不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。

本项目的实施，将提高城市土地集约利用水平，提升城市形象。项目建成后，将形成一处房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区，对建设和谐社会、促进经济社会协调发展具有十分重要的意义。

综上，本项目的建设具有显著的公益性。

2、收益性

根据《实施方案》和《专项评价报告》，商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目的收益来源于腾空土地的出让收益，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，债券存续期内，

相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡，项目具有一定的收益性。

二、项目单位

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目的项目单位为商水县住房和城乡建设局。

本所律师认为：商水县住房和城乡建设局系依法设立的商水县人民政府工作部门，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

三、项目审批情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

2019年10月31日，商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目取得了商水县城乡规划管理委员会办公室颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第41162320191031040号），项目符合城乡规划要求；

2019年11月4日，商水县发展和改革委员会出具了《关于商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（商发改项〔2019〕134号），原则同意在相关区域，按照批复规模和内容建设商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目；

2019年，商水县住房和城乡建设局通过划拨方式取得了商水县国土资源局颁发的《中华人民共和国不动产权登记证书》

（豫（2019）商水县不动产权第 0000132 号），商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目取得了其对应区域的国有建设用地使用权；

2020 年 2 月 26 日，商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目根据环境保护部门要求及《建设项目环境影响评价分类管理名录》规定办理了建设项目环境影响登记，环境影响登记表已完成备案（备案号：202041162300000022）；

本所律师认为，商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目已取得有关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

四、纳入棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室发布的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目已被纳入 2020 年国家棚户区改造项目计划。

五、项目收益与融资平衡

根据中勤万信出具的《专项评价报告》，在商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，债券存续期内，相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

六、相关中介机构及文件

（一）审计机构及《专项评价报告》

中勤万信为本期债券申请出具《专项评价报告》。中勤万信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：914101000967951693）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（编号：110001624101），其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

《专项评价报告》的签字会计师张宏敏和宋伟杰，分别持有证号为 410000040048 和 110001620224 注册会计师执业证书，且已通过历年年检。

本所律师认为：中勤万信系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本期债券申请出具专项评价报告的资质，签字会计师具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本期债券申请出具法律意见书。本所系河南省司法厅批准设立，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历年考核，具备从业资质。本法律意见书的签字律师刘博和周莉伟，分别持有证号为

14101201410849187 和 14101201811019786 的律师执业许可证，均合法有效。

本所律师认为：本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券申请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。

第四章 总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目的项目单位商水县住房和城乡建设局系由依法设立的商水县人民政府工作部门，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

（二）商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目的实施是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，也是国家为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件作出的重大决策，对提升城市居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义；项目具有显著的公益性。

（三）商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目已取得有关部门必要的审批手续，已取得的项目审批手续真实、有效。

（四）商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造项目计划，申请使用棚户区改造专项债券资金，合法合规。

（五）在会计师事务所对本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在本期债券存续期内的预期收益能够与

融资自求平衡。

（六）为本期债券申请提供专项服务的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均已通过历年年检，具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为，本期债券申请符合相关法律法规及规范性文件的规定，不存在实质影响本期债券申请的法律障碍。

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《北京市盈科（郑州）律师事务所关于商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）

北京市盈科（郑州）律师事务所

负责人：_____

李曙衢



经办律师：_____

刘 博

Handwritten signature of Liu Bo in black ink.

经办律师：_____

周莉伟

Handwritten signature of Zhou Liwei in black ink.



2025 年 06 月 14 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：

31410000344978416D

北京市盈科（郑州）

律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：

河南省司法厅

发证日期：

2017年11月28日



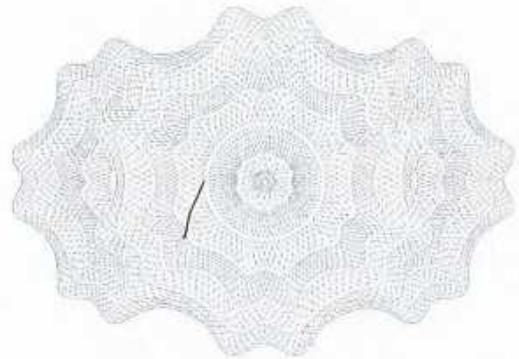
律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码： 314100003449784163D

北京市盈科（郑州）律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：

发证日期：



2017年

11月

28日

仅供商水县申请

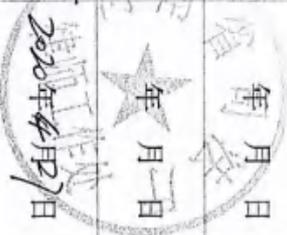
律师事务所分所登记事项

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东风南路与商鼎路交汇处河南文化产业大厦18层
负责人	李曙衢
派驻律师	陶春华,李曙衢,张学安,
设立资产	31.27万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2015]第57号
批准日期	2015-06-10



律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年月日
住所	郑州市郑东新区 榆林北路36号1-55	年月日 2020年4月27日
		年月日
		年月日
		年月日

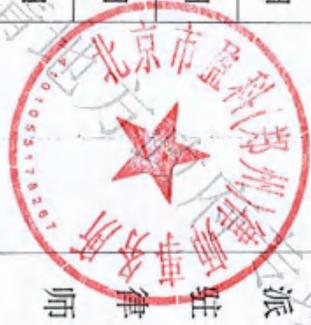


律师事务所分所变更登记 (二)

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

律师事务所分所变更登记 (三)

事项	变更	日期
派驻律师	荆天屈 (派驻)	2019年9月2日
	陶春年 (撤回)	2020年8月8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



执业机构



执业证类别

专职律师

执业证号 14101201410849187

法律职业资格
或律师资格证号

201004101010631

发证机关



发证日期 2020年 04月 01日



持证人

刘博

性别

男

身份证号

13043319831002031X

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构



执业证类别

专职律师

执业证号 14101201811019786

法律职业资格
或律师资格证号 A20144110250066

发证机关



发证日期

2018年0月25日



持证人 周莉伟

性别 女

身份证号 410426199005153026

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

律师年度考核备案

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



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造

项目的法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的 法律意见书

郑锦专法意（2025）第 05029 号

致：沈丘县住房保障管理中心

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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	7
三、项目审批情况	8
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	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	沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目
本期政府专项债券	沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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》	《沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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）律师事务所关于沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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，对沈丘县 2019 年槐店

镇丰产河二期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沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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. 本法律意见书仅供沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的申请单位为沈丘县住房保障管理中心，沈丘县住房保障管理中心现持有沈丘县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：沈丘县住房保障管理中心

统一社会信用代码：124117280572007086

住所：河南省沈丘县金光大道金帝花园 160 号

法定代表人：刘建涛

经费来源：财政全供

开办资金：26 万元

举办单位：沈丘县住房和城乡建设局

有效期：自 2021 年 3 月 5 日至 2026 年 3 月 5 日

宗旨和业务范围：严格执行党和国家住房保障政策，确保我县城市低收入困难家庭“住有所居”负责沈丘县保障性住房项目申请申报，规划及统计工作。负责沈丘县经济适用房项目申请申报，资金筹措，项目建设，供应对象准入和退出管理、配售、销售价格，上市交易管理等。负责沈丘县廉租房项目申请申报，项目建设、保障资金筹措，保障对象申请核准及退出管理、租售分配、补贴审批等。负责共租房屋筹措和建设、申请准入、配租、监督管理等。

本所律师认为，沈丘县住房保障管理中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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

本项目位于沈丘县龚寨村，金沙港湾北兴旺路以东、沟渠以南、思源学校以西、金沙港湾门前路以北。

（二）建设内容及规模

本项目拆迁范围为滨河路以南、兆丰大道以东、东环路东、交通路以北区域，计划拆迁户数 2,700 户，计划征收房屋建筑面积 716,500 平方米。

项目规划用地面积 382.9 亩，总建筑面积为 731,795.36 m²。地上建筑面积 520,767.86 m²，其中规划建设安置房 2,712 套，安置房总建筑面积 313,881.68 m²；另有配套商业建设以及其他设施。地下建筑面积 211,027.50 m²，地下机动车库 205,314.00 m²，地下非机动车库 5,713.50 m²，另规划机动车停车位 2,702 个，非机动车停车位 7,618 个。

（三）总投资估算

本项目总投资 230,427.73 万元。

经核查，本所律师认为，沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

2024年4月1日，沈丘县发展和改革委员会作出《关于沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（范发改〔2023〕101号），原则同意沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目建设，并对项目建设地址、建设内容和规模、总投资及资金来源等进行批复。

经核查，本所律师认为，沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

安置房建设是重要的民生工程，事关人民群众切身利益，事关社会和谐稳定和全县经济社会发展大局。项目的建设可从根本上改善和提高项目区居民住房条件和生活质量。本项目的建设是改善沈丘县居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

本项目的实施通过对搬迁居民进行集中统一安置，解决搬迁范围内存在的环境恶劣、居住环境差的突出问题，通过腾空整合土地资源完善所在县域的规划功能、提升城市形象。提升居民的生活质量，增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。项目的建设不但可以为项目区提供高质量的居住环境，还能够给该地区的人文、自然环境带来巨大的改善。

本项目的建成投入使用将为沈丘县城区规划范围内的土地开发腾出空间，彻底改变土地使用性质，使沈丘县的综合投资环境得到根本改善。此外，科学合理规划原有土地用途，充分挖掘

建设用地的潜力。在满足土地利用总体规划、城市总体规划要求的基础上，保证当地经济发展所需要的建设用地，在建设用地总量不变的情况下增加土地的效益产出，原来无人改造或低收益的地块变成了高收益的热点地块，使土地使用效率得到切实提高，让土地资源实现了收益最大化。项目的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位等提供许多机会：项目建成以后，要想维护良好的室外环境，必须大量人员进行维护，这就给许多物业公司提供了机会。

经核查，本所律师认为，沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目总投资 230,427.73 万元，计划申请政府专项债券资金 150,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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，沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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，沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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》

本所为沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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》

和信会所为沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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. 沈丘县住房保障管理中心为在中国境内依法设立具有法人资格的事业单位，具备以沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目申请债券的主体资格。

2. 沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目符合国家产业政策。

3. 沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

4. 沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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. 沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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. 为沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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）律师事务所关于沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人: 李喆
李 喆

经办律师: 刘睿
刘 睿

任苏娟
任苏娟

二〇二五年五月十六日

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《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业



发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2016年04月29日

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: 31410000MDC160407F

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。

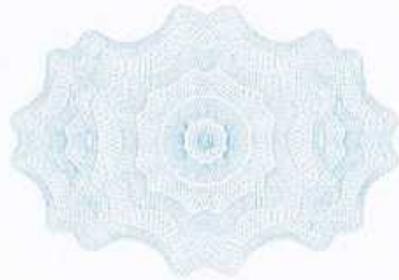


发证机关:

发证日期:



2022年02月22日



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, 武斐然, 聂龙, 李淑霞, 孙亮, 李梦燕, 李娟, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 王喜文, 范玉卿, 姚文峰, 张效祺, 王志华, 刘
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
		年 月 日
		年 月 日



金项目使用

律师事务所分所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人	李磊	2024年6月17日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日

律师事务所分所变更登记 (三)

事项	变更	日期
	田磊、蔡聪、李磊、侯波、邓曙光、陈思静、袁源灼	2022年2月24日
		年月日
	张基禄	2022年5月26日
	陈思静	2023年11月11日
	袁源灼	年月日
	李慧琳(撤)	年月日
	田磊、王慧琳、李慧琳、王淑霞	2024年1月12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
	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	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 河南豫衡律师事务所分所年度考核委员会
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 河南豫衡律师事务所分所年度考核委员会
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 河南豫衡律师事务所分所年度考核委员会
考核日期	2024年5月31日至 2025年5月31日



金项目使用

执业机构 上海富天城（常州）

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200410190531

法律职业资格
或律师资格证号 11101200410190531

发证机关 河南省司法厅

发证日期 05月 日



持证人 刘睿

性别 男

身份证号 210202198406061619

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2022年度 2022
考核结果	称职
备案机关	江苏省苏州市司法局 专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日 2023

考核年度	2023年度 2023
考核结果	称职
备案机关	江苏省苏州市司法局 专用章
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 2024

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

发证机关

发证日期



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	2023年度 <small>2023.1.1-2023.12.31</small>
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 <small>2025.5.31</small>

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目

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)	项目概括	9
(二)	项目申报单位	9
(三)	项目的公益性	10
(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	13
(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

中国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 01828 号

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目 法律意见书

致：沈丘县住房保障管理中心

河南仟问律师事务所接受沈丘县住房保障管理中心的委托，就沈丘县2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目相关事宜，出具本法律意见书。

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

2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目相关事宜，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	项目单位	指	沈丘县住房保障管理中心
2	本项目	指	沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	实施方案	指	沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目实施方案
5	本法律意见书	指	沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目法律意见书
6	专项评价报告	指	沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡专项评价报告
7	国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
8	财预〔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〕28 号	指	《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》(2018) 28 号)
12	(财库〔2020〕43 号)	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库〔2020〕43 号)
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、沈丘县住房保障管理中心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）项目概括

本项目建设地点位于沈丘县西环路西、惠民小区南、小王楼村北侧。沈丘县槐店镇小王楼棚户户区改造安置项目征收总范围为西蔡河以西、南关西街北、长安街南、西环路两侧区域。共分2个子项目，分别为：

（1）南关西街北、新安街以东区域，计划征收户数460户，征收房屋面积118600平方，征收土地面积322亩。

（2）西关长安街以南，西蔡河以西区域，计划征收户数616户，征收房屋面积167400平方米，征收土地面积431.2亩以上；2个征收项目共拆迁居民1076户，拆迁房屋面积286000平方米，征收土地面积753.2亩。

总规划用地面积5792 m²（86.89亩），规划总建筑面积183652.16 m²，地上建筑面积139029.60 m²，地下建筑面积44622.56 m²。实物安置1090套，安置面积130800 m²，安置户数1076户。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的实施单位为沈丘县住房保障管理中心。

根据项目实施主体提供的资料，并经本所律师核查，沈丘县

住房保障管理中心持有沈丘县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 124117280572007086），住所为河南省沈丘县金光大道金帝花园 160 号，法定代表人为刘建涛，经费来源为财政补助(财政全供)，开办资金为 26 万元，举办单位为沈丘县住房和城乡建设局。

本所律师认为，沈丘县住房保障管理中心系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位，具备作为本项目申报单位的主体资格。

（三）项目的公益性

棚户区是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进我省城镇化健康发展，实现全面建设小康社会的目标，具有重要的现实意义。

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是民心工程、德政工程、千秋工程。住宅换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的楼房，居民住房条件可以得到改善；拆迁居民

入住档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升。通过改造棚户区，不仅使棚户区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

棚户区改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观。棚户区改造项目是一项为了人民群众、惠及人民群众的民心工程，是党和政府为人民群众办的一件好事、实事。项目的建设可从根本上改善和提高项目区居民住房条件和生活质量。

本项目的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。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

沈丘县住房保障管理中心向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2018年9月17日下发的《关于下达全省2019年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23号），沈丘县2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目已列入全省2019年棚改计划和国家棚改计划。

2、项目立项审批

2018年11月15日，沈丘县发展和改革委员会出具《关于对沈丘县2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（沈发改〔2018〕191号），同意实施本项目。本项目已取得可行性研究报告的批复。

2020年10月15日，沈丘县发展和改革委员会出具《关于对沈丘县2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目可行性研究报告延期的批复》（沈发改〔2020〕379号），本项目延期期限为2年。本项目已取得可行性研究报告延期的批复。

3、项目用地审批

2018年4月18日，沈丘县城乡建设规划管理办公室核发《建设用地规划许可证》（地字第201803号），本项目符合城乡规划要求，规划用地面积57929.00平方米。

2016年9月23日，沈丘县国土资源局核发《国有土地使用权证》（沈国用（2016）第0222号），土地使用权人：沈丘县住房保障管理中心；坐落位置：县城西环路西侧；地类（用途）：住房用地；使用权面积：57929平方米。

4、环评审批

2018年4月20日，沈丘县环境保护局出具《关于沈丘县住房保障管理中心沈丘县2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目环境影响报告表的批复》（沈环审【2018】12号），原则同意本项目环境影响报告表。

本所律师认为，沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目已列入国家棚改计划，并已取得相关项目立项、用地及环评审批手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

项目总投资估算 66,646.39 万元，财政资金安排 14,646.39 万元，拟申请专项债券资金 52,000.00 万元。

根据《沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目专项评价报告》，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自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H）及河南省财政局核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号：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。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财务审计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：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。针对上述可能出现的问题，单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

（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。同时为了防止施工阶段项目区域主要筑路材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离，包括征地拆迁价格的变化等，可直接要求地方政府严格按照事先约定的征地拆迁标准来执行，筑路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。

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）沈丘县住房保障管理中心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）沈丘县住房保障管理中心系在中国境内依法设立的事业单位法人，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的实施优化了土地资源配置，落实了城市规划，提高了土地利用效率，增强沈丘县进一步发展的用地保障，推动城

市经济发展和社会进步，促进经济社会可持续发展，具有显著的社会公益性。

（四）沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目已列入国家棚改计划，并已取得相关项目立项、用地及环评审批手续。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。

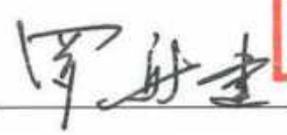
（以下无正文）

（本页无正文，为《沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目法律意见书》签字页）

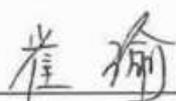
河南仟问律师事务所（盖章）



负责人：罗新建




经办律师：





2022 年 12 月 10 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, 肖道义, 尹宇欣, 赵虎林, 高晓星, 吕学峰, 李祥文, 高华
-------	--

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

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
备案日期	2021.6.15 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 14101202010244819

法律职业资格
或律师资格证号 1203410313

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 08月 2日

持证人 王宇杰

性 别 男

身份证号 341221199108171374






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 年度考核备案专用章
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 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

项城市产业集聚区棚改项目

法律意见书

(2018)中豫意字第1120号



河南中豫律师事务所

二〇二五年二月十四日

目录

释义与简称.....	1
第一章 前言.....	2
一、委托事项.....	2
二、声明和承诺.....	2
第二章 正文.....	4
一、主要要素.....	4
二、本次募集资金用途.....	4
三、项目主管部门.....	6
四、项目融资来源.....	7
五、本次使用机构及有关文件.....	7
六、投资者保护机制.....	9
七、法律风险.....	10
第三章 结论性意见.....	10

释义与简称

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本意见书	指河南中豫律师事务所关于项城市产业集聚区棚改项目法律意见书
本所	河南中豫律师事务所
本所律师	王猛律师 李天源律师
《实施方案》	指项城市产业集聚区棚改项目实施方案
《专项评价报告》	指天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具的项目收益与融资自求平衡专项评价报告
中国	指中华人民共和国（为本意见书之目的，不包括港澳台地区）
元	指人民币元

关于项城市产业集聚区棚改项目 之法律意见书

(2018)中豫意字第1120号

第一章 前言

致：项城市人民政府

一、委托事项

本所接受委托人的委托，就申报专项债券资金事宜，出具本法律意见书。

河南中豫律师事务所是经河南省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

二、声明和承诺

为本意见书的出具，本所律师特作如下声明和承诺：

(一) 本所律师依据《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）（以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕43号）（以下简称“财库〔2020〕43号文”）及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本意见书。

(二) 本所律师承诺已依据本意见书出具日以前已发生或存在的

事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（三）本所律师同意将本意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

（四）本意见书的出具依赖于项目主管单位已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，本所假设该些资料满足以下条件：复印件、副本材料或其他材料与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实、准确、完整。

（五）对于出具本意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关及委托人或其他有关单位出具的证明文件。

（六）本所律师在本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。

（七）本意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二章 正文

一、主要要素

本次申报使用债券的主要要素包括：

1.品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

2.期限：本次债券期限为5年，债券利率4.5%。

3.使用总额：拟申请专项债券资金总额160500万元，分别为项城市产业集聚区棚改项目（A区）计划申请发行专项债券86600万元、项城市产业集聚区棚改项目（B区）计划申请发行专项债券73900万元。

4.债券利率：本次债券为固定利率。

5.还本付息方式：按年付息，到期后一次性偿还本金。

6.税务提示：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。

本所律师认为：本次债券使用编制的《实施方案》已披露本次的主要要素。

二、本次募集资金用途

本次募集资金将用于项城市产业集聚区棚改项目（A区）、项城市产业集聚区棚改项目（B区）项目建设。

（一）项目概况

项城市产业集聚区棚改项目（A区）位于项城市产业集聚区，通济支路东侧，纬一路南侧。

项城市产业集聚区棚改项目（B区）位于项城市产业集聚区蓝天支路东侧，项子路北侧。

建设规模及内容：项城市产业集聚区棚改项目总用地面积200000m²，总建筑面积630000m²。由二个项目组成，其中：

项城市产业集聚区棚改项目（A区）：建设用地面积108967m²，总建筑面积343245m²，其中：安置房建筑面积228830m²，配套服务用房建筑面积3950平方米（包括物业管理用房650m²、托儿所3300m²），沿街商业34188m²，地下车库建筑面积62817m²，人防地下室建筑面积13460m²，新建安置房1907套，设置机动车位2180个。

项城市产业集聚区棚改项目（B区）：建设用地面积91033m²，总建筑面积286755m²，其中：安置房建筑面积191170m²，配套服务用房建筑面积910m²（包括物业管理用房650m²、垃圾中转站200m²、公厕60m²），沿街商业30952m²，地下车库建筑面积52478m²，人防地下室建筑面积11245m²，新建安置房1593套，设置机动车位1820个。

（二）项目审批情况

1. 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出具的《关于下达全省2019年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23号）文件，本项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省2019年棚户区改造计划台账。

2. 项目批复文件

鉴于项目主管部门所提供资料，经本所律师对相关资料进行逐项查阅，截止本法律意见书出具之日，本项目已经取得的审批情况如下：

2018年05月24日，《建设项目环境影响登记表》备案号：

201841168100000053;

2018年05月24日，《建设项目环境影响登记表》备案号：
201841168100000054;

2018年05月28日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目
选址意见书》项规预选字第4127022018008号;

2018年05月28日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目
选址意见书》项规预选字第4127022018009号;

2018年5月29日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地
规划许可证》项规地字第4127022018006;

2018年5月29日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地
规划许可证》项规地字第4127022018007;

本所律师认为：本次债券募集资金拟投资的项城市产业集聚区棚
改项目（A区）、项城市产业集聚区棚改项目（B区）均已纳入国家
棚户区改造计划，经实施单位向本所提供已取得的相关批复文件，并
承诺真实有效，且本所律师对其进行了查阅，各项手续真实有效，项
目符合产业政策及地区发展规划。

三、项目主管部门

项城市产业集聚区棚改项目（A区）、项城市产业集聚区棚改项
目（B区）均由项城市自然资源和规划局为项目主管部门。

项城市自然资源和规划局，现持有《统一社会信用代码证书》
（统一社会信用代码：114117810059373535）；机构地址：项城市环
城中路192号；负责人：栗金钟。

本所律师认为：项城市自然资源和规划局系在中华人民共和国

境内依法设立的机关法人，具备本项目实施的主体资格。

四、项目融资来源

本项目总投资203352万元，计划申请使用债券资金总额160500万元，已于2019年使用债券资金6000万元、2020年使用债券资金4000万元，2022年使用债券资金32000万元，2023年使用债券资金4400万元，2024年使用债券资金10000万元，2025年计划申请使用债券资金104100万元。剩余资金42852万元，由财政资金投资的方式安排。

其中：

（一）项城市产业集聚区棚改项目（A区）

A区总投资110788万元，拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额86600万元，已于2019年使用债券资金3000万元、2020年使用债券资金2000万元，2022年使用债券资金16000万元，2023年使用债券资金4400万元，2024年使用债券资金10000万元，2025年计划申请使用债券资金51200万元。剩余资金24188万元，由财政资金投资的方式安排。

（二）项城市产业集聚区棚改项目（B区）

B区投资92564万元。拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额73900万元，已于2019年使用债券资金3000万元、2020年使用债券资金2000万元，2022年使用债券资金16000万元，2025年计划申请使用债券资金52900万元。剩余资金18664万元，由财政资金投资的方式安排。

五、本次使用机构及有关文件

（一）法律顾问及法律意见书

本所系经河南省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于2017年11月17日核发的统一社会信用代码为314100004158071219的《律师事务所执业许可证》，出具法律意见书属于本所业务范围。

本意见书已有两名执业律师签字并加盖公章，签字律师均持有通过年检的《中华人民共和国律师执业证》。

本所律师认为：河南中豫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，具备为本次债券申报使用出具法律意见书的资质；在本意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

（二）审计机构及专项评价报告

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为本次的审计机构。

1. 审计机构

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所持有郑州市工商行政管理局专业分局于 2019年10月28日核发的统一社会信用代码为91410100MA44B3EX5M的《营业执照》、河南省财政厅于2019年12月4日核发的分所执业证书编号为110003744101的《会计师事务所分所执业证书》，天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）持有北京市工商行政管理局海淀分局于 2020年10月21日核发的统一社会信用代码为911101080896649376的《营业执照》、北京市财政局于2020年12月4日核发的会计事务所编号为11000374的《会计师事务所执业证书》及财政部与中国证券监督管理委员会于2019年11月21日核发的证书序号为000383的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

本所律师认为：天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所系天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）的分所，具备为债券使用出具专项评价报告的资质。

2. 专项评价报告

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《专项评价报告》，认为项城市产业集聚区棚改项目（A区）、项城市产业集聚区棚改项目（B区），预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为：为本次债券的申报提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

六、投资者保护机制

（一）债券偿债资金来源

本次专项债券将全部用于项城市产业集聚区棚改项目（A区）、项城市产业集聚区棚改项目（B区），偿债来源为该项目置换土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据相关文件要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

（二）债券还款计划

本次专项债券申请使用后，项城市人民政府将根据相关文件要求，以专项债券对应项目取得的收入作为偿债资金第一来源。

本所律师认为：本次债券已制定了必要的投资者保护机制。

七、法律风险

本次债券可能存在的风险因素有工期拖延风险、偿付风险等因素。

（一）工期拖延风险

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。

（二）偿付风险

本项目的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、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。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。

第三章 结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

一、项城市自然资源和规划局作为本次申请政府专项债券项目的主管部门系在中华人民共和国境内依法设立的机关法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、本次项目申报使用编制的《实施方案》已披露本次项目主要要素。

三、本次项目募集资金涉及的项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省2019年棚户区改造计划台账。

四、为本次项目提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

五、在本法律意见书出具日前，本次涉及项目已经取得相关立项等批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

六、本次申请的政府专项债券项目，经专业机构测算，能够实现项目收益与融资自求平衡。

七、本次项目已制定必要的投资者保护机制。

本法律意见书一式肆份，具有同等法律效力。自本所盖章及经办律师签字后生效，供本项目申请专项债券及后续申请之目的使用。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南中豫律师事务所出具本意见书之签章页)

河南中豫律师事务所

负责人：苏玉康

承办律师：

承办律师：



苏玉康

李天源

李天源



律师事务所 执业许可证 (副本)

314100004158071219

统一社会信用代码:

河南中豫

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:

2022

发证日期:



律师事务所变更登记 (八)

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

律师事务所年度检查考核记录

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



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



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





