



安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期(光明片区)
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550

传真：(0371) 65953502

邮编：450003

目 录

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



河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F(450003)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2023】第 01305 号

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区） 法律意见书

致：安阳市住房和城乡建设局

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

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就安阳

市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

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

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

第二章 重要声明

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

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

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

本项目三个征收区域占地共计 5,312.00 亩，涉及征收约 6,942 户，18,893 人。征收房屋建筑面积约 1,113,430.00 m²，其中住宅建筑面积 1,088,430.00 m²，非住宅建筑面积 25,000.00 m²。非住宅建筑占比相对较小，且零星分布，与住宅穿插交织，难以分割，因此一并纳入棚户区改造计划。

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

征收区域占地 550.00 亩，涉及征收约 1,500 户，4,000 人。征收房屋建筑面积约 275,000.00 m²，其中住宅建筑面积 260,000.00 m²，非住宅建筑面积 15,000.00 m²。

大营村征收计划分两期进行，2018 年征收区域占地 388.66 亩，涉及征收约 1,060 户，2,827 人。征收房屋建筑面积约 163,046.00 m²，均为住宅。

2019 年征收区域占地 2,161.34 亩，涉及征收约 440 户，2,013 人。征收房屋建筑面积约 111,954.00 m²，其中住宅建筑面积 96,954.00 m²，非住宅建筑面积 15,000.00 m²。

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

2019年征收区域占地2,862.00亩，涉及征收约3,600户，9,000人。征收房屋建筑面积约639,000.00m²，其中住宅建筑面积629,000.00m²，非住宅建筑面积10,000.00m²。

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

征收区域占地1,900.00亩，涉及征收约1,842户，5,893人。征收房屋建筑面积约199,430.00m²，均为住宅。

老城片区征收计划分两期进行，2019年征收区域占地9.88亩，涉及征收约10户，30人。征收房屋建筑面积1,037.00m²，均为住宅。

2020年征收区域占地1,890.12亩，涉及征收约1,832户，5,863人。征收房屋建筑面积约198,393.00m²，均为住宅。

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

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为安阳市住房和城乡建设局。

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

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

(三) 项目公益性

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

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

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

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

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

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

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

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

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

1、项目列入国家棚改计划情况

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

2、项目立项审批

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

3、项目环评审批

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

4、项目规划审批

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

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

5、项目用地审批

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

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

（五）项目收益与融资平衡

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

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

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

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

二、中介机构及有关文件

(一) 审计机构及专项评价报告

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

务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。专项评价报告的签字注册会计师持有通过年检的《中华人民共和国注册会计师证书》。因此，河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）及专项评价报告的签字注册会计师具备为本项目出具专项评价报告的资格。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

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

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

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

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

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

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

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

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

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（本页无正文）

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

河南仟问律师事务所 (盖章)



负责人：罗新建

罗新建



经办律师：

崔瑜

刘丽娜

2023年12月2日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 3141000011580553X9

河南仟问
律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。

发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2022年02月22日



律师事务所登记事项 (一)

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

律师事务所登记事项 (二)

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

律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

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



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



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 河南仟问律师事务所

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 月 日

持证人 崔瑜

性别 女

身份证号 411202198210210522






河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

4101055490329

律师年度考核备案 律师年度考核备案

考核年度	考核年度
2022年	
考核结果	考核结果
称职	
备案机关	备案机关
郑州市司法局 专用章	
备案日期	备案日期
2023年5月31日至 2024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 **14101201911095675**

法律职业资格
或律师资格编号 **A20144116280442**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2019年06月11日**

持证人 **刘娜娜**

性别 **女**

身份证号 **412725199307213823**






律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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



新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话: (0371) 65953550

传真: (0371) 65953502

邮编: 450000

目 录

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



河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F (450000)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2021】第 010322 号

新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目 法律意见书

致：新乡经济技术开发区住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受新乡经济技术开发区住房和城乡建设局的委托，就新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

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

知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	专项评价报告	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
4	本法律意见书	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目法律意见书
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〕23号	指	《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
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、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

本项目为新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目，本项目涉及征收范围包括郑庄村、姚庄村、获小庄村，其中郑庄村位于平原路以北、经八路以西，姚庄村位于老新长路以北、经六路以东，获小庄位于纬三路以南、经六路以东。拆迁区域涉及总面积约 980 亩，涉及拆迁户数 1,110 户，人数 4,700 人，征收房屋面积约 199,800.00 m²。

（二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的申报单位为新乡经济技术开发区住房和城乡建设局。

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

2020 年 10 月 19 日，新乡经开区党工委、经开区管委会联合下发《新乡经济技术开发区内设机构设置及工作职责方案（暂

行)》(新经开文〔2020〕29号),对新乡经济技术开发区住房和城乡建设局主要职责进行明确。

本所律师认为,新乡经济技术开发区住房和城乡建设局系在新乡经济技术开发区管理委员会依法设立的职能部门,具备以本项目申请专项债券的主体资格。

(三) 项目公益性

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

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

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

项目对所在地基础设施、社会服务容量的影响。该项目的实施在改善当地棚户区居民住房条件的同时,能有效拉动当地消费

需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

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

(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2019年12月26日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），本项目已列入河南省2020年棚户区改造项目计划表。根据河南省2020年棚户区改造项目计划表，本项目征收范围为郑庄村、姚庄村、获小庄村，安置住房四至范围为廉租房以南、大沙河以东、经六路以西、新长大道以北，年度计划情况为年度计划征收户数620户，年度计划征收房屋建筑面积126800平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1537套/户，计划开工时间2020年6月。本次下达的城市棚户区改造计划项目已列入国家棚改计划，可享受有关优惠政策，可按相关规定申请发行棚改专项债券。

2、项目立项审批

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

3、项目规划审批

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

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

4、项目环评备案

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

5、项目土地审批

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

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

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

(五) 项目融资与收益平衡

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

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“1.1”。

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

二、中介机构及有关文件

(一) 审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》(统一社会信用代码为91410100MA3X4YL00H)及河南省财政厅核发的《会计师事

务所分所执业证书》（分所编号为 370100014101），其经营范围为审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

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

三、项目风险提示

（一）项目风险提示

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

2、社会风险主要指的是人为因素对经济活动产生的风险，如战争、施工安全、意外事故、政治、项目所在地周围的其他人

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

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

(二) 项目风险控制措施

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

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

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）新乡经济技术开发区住房和城乡建设局向本所律师提供了项目资料，且本所律师对其进行了查阅。

（二）新乡经济技术开发区住房和城乡建设局系在新乡经济技术开发区管理委员会依法设立的职能部门，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

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

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

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

（六）为本项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

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

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

2021年12月27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 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 14101201711350028

法律职业资格或律师资格证号 201714101542

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 02 22 日

持证人 祖丽琦

性别 女

身份证号 410184199304245622






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 年度考核委员会 专用章
备案日期	有效期 2020. 6. 1至 2021. 5. 31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 年度考核委员会 专用章
备案日期	有效期 2021. 6. 1至 2022. 5. 31



上海锦天城（郑州）律师事务所
关于王湾棚户区改造项目的
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于王湾棚户区改造项目的

法律意见书

郑锦专法意（2023）第 09018 号

致：新乡市卫滨产业园区开发有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任王湾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	7
四、项目公益情况	8
五、项目收益与融资平衡安排	9
六、有关中介机构及文件	9
七、项目风险提示及控制措施	10
八、结论性意见	13

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	王湾棚户区改造项目
本期政府专项债券	王湾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》	《王湾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）律师事务所关于王湾棚户区改造项目的法律意见书》
日昇会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2.本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法

定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对王湾棚户区改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

5.本所及本所经办律师仅就王湾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王湾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.本法律意见书仅供王湾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

王湾棚户区改造项目申请单位为新乡市卫滨产业园区开发有限公司,新乡市卫滨产业园区开发有限公司现持有新乡市卫滨区市场监督管理局核发的《营业执照》,具体如下:

公司名称:新乡市卫滨产业园区开发有限公司

统一社会信用代码:91410703793242922L

法定代表人:何恭珂

注册地址:河南省新乡市卫滨区人民路与西环路交叉口向北200米路西新乡市高端装备专业园区孵化园内

经营范围:许可项目:建设工程施工;房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;社会经济咨询服务;非居住房地产租赁;租赁服务(不含许可类租赁服务);物业管理;园区管理服务;餐饮管理;土地整治服务;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);劳务服务(不含劳务派遣);财务咨询;普通机械设备安装服务;与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务;园林绿化工程施工;土石方工程施工;对外承包工程;图文设计制作;平面设计;专业设计服务;建筑材料销售;建筑装饰材料销售;大气污染治理;普通货物仓储服务(不含危险

化学品等需许可审批的项目);礼品花卉销售(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)

本所律师认为,新乡市卫滨产业园区开发有限公司系具有独立法人资格的国有企业,具备以王湾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

本项目建设地点位于南环路以南、午阳路以北、现有新原路两侧。

(二) 建设内容及规模

用地总面积为 243,601.22 平方米(约 365.4 亩)。其中安置区域开发规划用地面积为 47,369.23 平方米,建设内容包括:建筑面积 159,922.34 平方米,其中住宅面积 114,485.73 平方米,配套用房 1,800.00 平方米,幼儿园 2,090.00 平方米,地下建筑面积 41,546.43 平方米。本次项目建成后可提供安置房 75,550.00 平方米。

(三) 总投资估算

本项目总投资 107,518.00 万元。

经核查,本所律师认为,王湾棚户区改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

2022 年 11 月 10 日,新乡市卫滨区发展和改革委员会作出

《关于王湾棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（卫滨发改〔2022〕70号），原则同意王湾棚户区改造项目建设，并对项目建设单位、建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源、项目建设期等进行批复。

经核查，本所律师认为，王湾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

随着城市化和工业化进程快速推进，城中村改造政策是解决城镇建设用地刚性供给造成的供需矛盾的有力手段，同时也为城市人口集聚、资金筹措、改变农城生产生活方式、改善农城人居环境提供了契机。以城市出形象、村民得实惠为出发点和落脚点，结合全市城乡结合部综合整治工作，以中心城区的村为重点，由内及外，全面谋划，加快推进全市城中村改造工作。坚持有形改造和无形改造相结合，坚持完善现有试点和拓展新试点相结合，坚持稳中求进和大胆创新相结合，通过城中村改造，全面实现农村村委会转变为社区居委会、集体土地转变为国有土地、村民转变为市民、村民转变为股东，全面完成城中村村民生产生活安置，全面完成城中村隙地招商改造，使城中村村级管理模式得到根本转变，城中村村民融入城市生活，城中村环境大幅改善，城市建设品质得到有效提升。

本项目改造规划，可以显著改善城市的生态环境，实现对资源的集约利用，对于构建资源节约型和环境友好型社会有积极意

义。本项目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，可以增加群众对政府的信任，预防和化解群体冲突，体现了构建和谐社会的理念。本项目的实施，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，本项目具有一定的社会公益性。

经核查，本所律师认为，王湾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

王湾棚户区改造项目总投资 107,518.00 万元，计划申请政府专项债券资金 55,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，王湾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，王湾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，王湾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》

本所为王湾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王湾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》

日昇会所为王湾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》。

日昇会所现持有郑州市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101006921924283），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0009995）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。日昇会所及经办会计师具备为王湾棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为本项目提供服务的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的资质。

七、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1.影响项目施工进度的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，

要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2.影响项目正常运营的风险

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

3.影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1.施工进度风险控制措施

深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位应严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2.项目运营风险控制措施

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

3.融资平衡风险控制措施

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

未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

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

八、结论性意见

1.新乡市卫滨产业园区开发有限公司为在中国境内依法设立具有法人资格的国有企业，具备以王湾棚户区改造项目申请政府专项债券的主体资格。

2.王湾棚户区改造项目符合国家产业政策。

3.王湾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.王湾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.王湾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.为王湾棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

7.本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加

盖本所公章后生效。

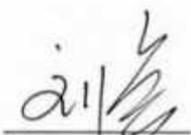
（此页以下无正文，下转签章页）

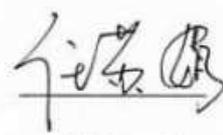
(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于王湾棚户区改造项目的法律意见书》之签章页)



上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人： 
李 韬

经办律师： 
刘 睿


任苏娟

二〇二三年九月八日

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

仅供申请河南省政府专项债券资金项目使用

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

统一社会信用代码:

上海锦天城(郑州)

律师事务所,

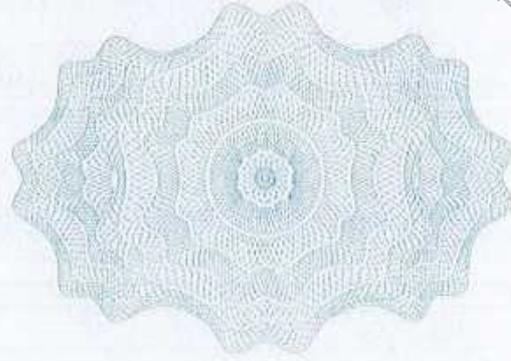
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



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
		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

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



河南省地方行政管理局项目使用

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

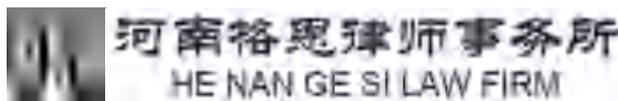
考核年度	2021年度 ZZSSFJ
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核 专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日 ZZSSFJ

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	河南省郑州市司法厅 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

格思字法意【2024】第 034 号

濮阳县棚户区及城中村改造项目
法律意见书



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

电话：0371-63718292

传真：0371-67918298

河南格思律师事务所
关于濮阳县棚户区及城中村改造项目的
法律意见书

致：濮阳县住房和城乡建设局

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

目 录

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

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

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

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

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

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

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

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

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

7. 本法律意见书仅供濮阳县棚户区及城中村改造项目申请

专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

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

机构名称：濮阳县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1141092800565365XP

机构性质：机关

机构地址：濮阳县红旗路东段路南

负责人：李玉民

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

二、项目基本情况

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含 9 个子项目，分别为：

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

9. 濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目。

（一）项目建设选址

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含的 9 个子项目的建设地点分别为：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（二）项目建设规模及主要建设内容

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

1. 金堤小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 76,992.253 m²（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048.00 m²，其中住宅建筑面积 146,304.00 m²，配套设施建筑面积 6,542.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 4,442.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 28,202.00 m²（地下停车及人防 16,202.00 m²，地下储藏室 11,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1310 套，其中 79 m²的 115 套，80 m²的 117 套，116 m²的 260 套，112 m²的 108 套，119 m²的 252 套，123 m²的 108 套，121 m²的 350 套。项目户均建筑面积为 111.68 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 30,027.00 m²，道路广场 34,117.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 953 个，其中地上停车位 143 个，地下停车位 810 个。

2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 229,015.127 m²（合 343.521 亩），本次建设规划用地面积 217,579.153 m²（合 326.367 亩），项目本次建设总建筑面积为 547,528.00 m²，其中地上建筑面积

477,794.00 m²，地下建筑面积 69,735.00 m²。

地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715.00 m²,39 栋，均为 18 层；配套设施建筑面积 34,079.00 m²：四室四站一所一厅建筑面积 4,500.00 m²，3 栋，均为 3 层；街道办事处 500.00 m²，社区服务中心 300.00 m²，社区卫生服务中心 250.00 m²，商业建筑面积 17,529.00 m²，幼儿园 9,000.00 m²，公厕、垃圾中转站 200.00 m²，其他建筑面积 1,800.00 m²；

地下建筑 46,286.00 m²：地下停车及人防 26,005.00 m²，地下储藏室 43,130.00 m²，热力站 600.00 m²。共建设住宅 3661 套，其中 84 m²的 1300 套，79 m²的 550 套，119 m²的 1811 套。项目户均建筑面积为 121.20 m²。同时，项目区将配套建设绿地面积 83,378.46 m²，道路硬化 84,776.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1450 个，其中地上停车位 471 个，地下停车位 979 个。

3. 濮阳县城北棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667.00 m²（合 100 亩），总建筑面积为 149,068.00 m²，其中住宅建筑面积 120,000.00 m²，配套设施建筑面积 10,868.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 7,268.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 18,200.00 m²（地下储藏室 10,000.00 m²，地下停车及人防 8,000.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1000 套，项目户均建筑面积为

120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 21,000.00 m²，道路硬化 15,000.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1000 个，其中地上停车位 625 个，地下停车位 375 个。

4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

项目安路区规划用地面积 126,667.3 m²（合 190 亩），总建筑面积为 313,043.00 m²，其中住宅建筑面积 252,000.00 m²，配套设施建筑面积 12,042.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，其他建筑面积 9,042.00 m²），地下建筑 49,001.00 m²（地下储藏室 21,000.00 m²，地下停车及人防 27,801.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2100 套，项目户均建筑面积为 120 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 49,400.00 m²，道路硬化 47,027.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2100 个，其中地上停车位 1173 个，地下停车位 927 个。

5. 龙城国际安置房建设项目（四期）项目

项目安路区规划用地面积 138,750.00 m²（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 m²。其中住宅建筑面积 270,600.00 m²，34 栋均为 17 层；配套设施建筑面积 8,192.50 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,000.00 m²，商业建筑面积 3,382.50 m²，幼儿园 3,510.00 m²，其他建筑 300.00 m²）；地下建筑 48,682.8 m²（地下停车及人防 32,482.8 m²，地下储藏室 15,800.00 m²，热

力站 400.00 m²)。共建设住宅 2255 套。项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 54,113.00 m²，道路硬化 62,562.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2255 个，其中地上停车位 1327 个，地下停车位 928 个。

6. 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667 m² (合 100 亩)，总建筑面积为 141,615.00 m²，其中住宅建筑面积 114,000.00 m²，配套设施建筑面积 9,968.00 m² (物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 7,668.00 m²，其他建筑面积 800.00 m²)，地下建筑 17,647.00 m² (地下储藏室 9,500.00 m²，地下停车及人防 7,947.00 m²，热力站 200.00 m²)。共建设住宅 950 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 20,880.00 m²，道路硬化 16,320.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 950 个，其中地上停车位 575 个，地下停车位 375 个。

7. 清河小区安置房建设项目

项目安路区规划用地面积 220,471.7 m² (合 330.706 亩)，总建筑面积为 543,743.00 m²，其中住宅建筑面积 439,120.00 m²，配套设施建筑面积 42,620.00 m² (四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 39,920.00 m²，其他建筑面积

1,200.00 m²),地下建筑 62,003.00 m²(地下停车及人防 34,803.00 m², 地下储藏室 26,800.00 m², 热力站 400.00 m²)。共建设住宅 3992 套,项目户均建筑面积为 110.00 m²。

同时,项目区将配套建设绿地面积 85,984.00 m²,道路广场 84,882.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施;设置停车位 1996 个,其中地上停车位 1346 个,地下停车位 650 个。

8. 濮上人家安置房建设项目(三期)项目

项目安路区规划用地面积 86,667.1 m²(合 130 亩),总建筑面积为 174,840.00 m²,其中住宅建筑面积 132,285.00 m²,配套设施建筑面积 16,168.00 m²(四室四站一所一厅建筑面积 2,100.00 m²,商业建筑面积 2,134.00 m²,幼儿园 3,510.00 m²,小学 8,424.00 m²),地下建筑 26,387.00 m²(地下停车及人防 19,387.00 m²,地下储藏室 6,800.00 m²,热力站 200.00 m²)。共建设住宅 1067 套。项目户均建筑面积为 124.00 m²。

同时,项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 m²,道路硬化 40,417.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施;设置停车位 1067 个,其中地上停车位 514 个,地下停车位 553 个。

9. 濮阳县魏庄东街二期(南关片区)棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 93,333.8 m²(合 140 亩),总建筑面积为 300,000.00 m²,其中住宅建筑面积 240,000.00 m²,配套设施建筑面积 17,981.82 m²(物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²,商业建筑面积

14,381.82 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 42,018.18 m²（地下储藏室 20,000.00 m²，地下停车及人防 21,818.18 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 36,867.00 m²，道路硬化 34,649.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2000 个，其中地上停车位 1273 个，地下停车位 727 个。

（三）项目总投资

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含的 9 个子项目的总投资分别为：

1. 金堤小区安置房建设项目（三期）总投资为 63,762.00 万元。

2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）总投资为 179,141.00 万元。

3. 濮阳县城北棚户区改造项目总投资为 49,500.00 万元。

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

5. 龙城国际安置房建设项目（四期）总投资为 98,998.00 万元。

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

7. 清河小区安置房建设项目总投资为 194,630.00 万元。

8. 濮上人家安置房建设项目（三期）总投资为 91,270.00 万元。

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

经核查，本所律师认为，濮阳县棚户区及城中村改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）项目立项

1. 金堤小区安置房建设项目（三期）

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

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

2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）

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

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

3. 濮阳县城北棚户区改造项目

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

4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

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

5. 龙城国际安置房建设项目(四期)

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

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

6. 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

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

7. 清河小区安置房建设项目

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

8. 濮上人家安置房建设项目(三期)

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

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

9. 濮阳县魏庄东街二期(南关片区)棚户区改造项目

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

确了项目的建设规模和内容、选址意见等。

（二）国家棚改计划

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

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

四、项目公益性

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

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

城区城中村棚户区改造安置房概念的提出符合产业转型升级升

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

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

因此，濮阳县棚户区及城中村改造项目具有良好的公益性。

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

五、项目收益与融资平衡安排

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

单位：万元

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

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

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

六、有关中介机构及文件

(一) 律师事务所及《法律意见书》

本所为濮阳县棚户区及城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

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

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

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

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

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

七、法律风险管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利

率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响本项目投资收益的收益率。

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

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

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

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

（三）其他不可抗拒的风险

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

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

经核查，本所律师认为，本期政府专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

八、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

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

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

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

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

6. 本期政府专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

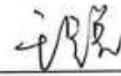
(本页无正文，为《河南格思律师事务所关于濮阳县棚户区及城中村改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人：_____



经办律师：_____



王锐



赵艳云

二零二四年九月二日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000MD01911585



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

发证机关：

发证日期：



律师事务所 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码: 31410000MD01911585

律师事务所,

曹格思

《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

律师事务所登记事项 (一)

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

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	陈大豪, 王锐, 王松
-----	-------------

律师事务所登记事项 (七)

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

律师事务所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称	郑州市金水路12号 2418楼	2022年6月24日
住所		



律师事务所年度考核记录

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

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

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

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 河南格思律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200910948122

法律职业资格
或律师资格证号 A20074117290247

发证机关

发证日期



2023年 9月 11日



持证人 王锐

性别 男

身份证号 412828198006010635



律师年度考核备案

律师年度考核备案

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

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

43

执业机构 河南格思律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011185173

法律职业资格或律师资格证号 A20174112212392

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 05 09



持证人 赵艳云

性别 女

身份证号 411221199011083069



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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



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

地址：郑州市郑东新区榆林北路 36 号绿地双子塔南塔 55 层

网址：www.yingkelawyer.com

目录

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

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

【2023】盈郑州非诉字第ZZ1284号

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

第一部分 引言

一、释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

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

二、律师声明

对本法律意见书，本所律师作出如下声明：

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

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

3.本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

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

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

6.本所律师在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

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

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

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

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

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

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

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

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

二、项目概况

（一）项目建设内容

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

本项目规划总用地面积50194m²（约75.29亩）、总建筑面积176882m²，其中地上建筑面积125227m²、地下建筑面积51655m²。项目新建安置住宅1102套、安置住宅建筑面积115640m²，规划机动车停车位1150个、非机动车停车位2282个。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

（二）项目公益性

1.经济效益

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

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

2. 社会效益

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

3. 项目公益性

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

综上，本所律师认为，本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性目。

三、项目审批情况

（一）可行性研究报告批复

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

本所律师认为，本项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

四、项目收益性和融资平衡

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

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

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

五、项目事前绩效评估

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

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

六、项目风险提示

（一）主要风险提示

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

1. 工期延误风险

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

2. 安全建设风险

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

3. 现金流预测风险

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

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

4. 偿付风险

受国际国内经济形势不景气等情况的影响，项目建设过程中可能存在资金未能及时足额到位、未能按照施工计划推进、不能及时完工、工程质量达不到竣工验收标准等风险。资金额的迟延到位情况将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

（二）风险控制措施

1. 工程风险的控制措施

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

2. 成本波动风险的控制措施

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

3. 偿付风险的控制措施

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

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

七、中介机构及有关文件

（一）会计师事务所及专项评价报告

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

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

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

（二）律师事务所及法律意见书

北京市盈科（郑州）律师事务所为本项目出具了《法律意见书》。

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

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

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

第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

二、本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性。

三、本次申请政府专项债券对应项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

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

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

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

本法律意见书一式叁份，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，下转签章页）

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



北京市盈科(郑州)律师事务所

负责人：_____



李曙衡

经办律师：_____

王余丹

刘 启

2023 年 3 月 27 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000344978416D

北京市盈科（郑州）律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:



法律意见书使用

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

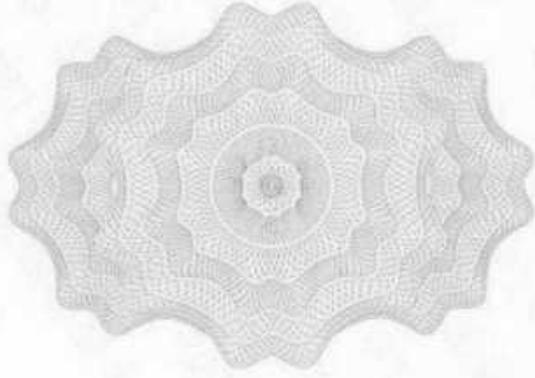
统一社会信用代码: 31410000344978416D

郑州市盈科(郑州)

律师事务所,

《律师法》及《律师事务所管理办法》

的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目(一期)法律意见书使用

律师事务所登记事项

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

律师事务所分所变更登记(一)

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



项目(一期)法律意见书使用

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

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



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）

法律意见书使用

注

备供三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目(一期)法律意见书使用

注意事项

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

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

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

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

五、了解律师事务所分所详细信息,请登录

核验网址:_____。

No. 60020621

执业机构 北京市盈科(郑州)律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811061384

法律职业资格或律师资格证号 A20154102212447

持证人 王丹

性别 女

身份证号 410221199310025642

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年10月10日



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

仅供三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目(一期)法律意见书使用

执业机构 北京市盈科（郑州）
----- 律师事务所 -----

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201510578842

法律职业资格 A20164113270247
或律师资格证号

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 01 月 23 日



持证人 刘启

性 别 男

身份证号 411325198910055450

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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



法律意见书使用 (一期)



河南扬善律师事务所

法律意见书

河南扬善律师事务所

鼎盛社区棚户区改造项目

法
律
意
见
书





编号：2022111240

鼎盛社区棚户区改造项目

法律意见书

致：南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司：

河南扬善律师事务所接受委托，就鼎盛社区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）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34号）、《关于地方政府专项债权发行工作的意见》（财库【2018】72号）、《财政部关于加快地方政府专项债权发行使用有关工作的通知》（财库【2020】43号）、《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预【2021】29号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预【2021】61号）、《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预【2021】209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、法规及规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券申报相关事宜，出具本法律意见书。



目录

第一部分 引言.....	4
一、释义.....	4
二、重要提示及声明.....	6
第二部分正文.....	8
一、项目主体.....	8
二、项目基本情况.....	8
三、项目预期收益及融资平衡情况.....	10
四、第三方专业机构及相关文件.....	11
五、项目风险提示.....	12
六、结论性意见.....	13



第一部分引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

项目申报主体	指	南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司
本项目	指	鼎盛社区棚户区改造项目
《实施方案》	指	——《鼎盛社区棚户区改造项目实施方案》
《专项评价报告》	指	《鼎盛社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《可行性研究报告》	指	《鼎盛社区棚户区改造项目可行性研究报告》
会计师事务所	指	河南融成会计师事务所(普通合伙)
本所	指	河南扬善律师事务所



《法律意见书》	指	《鼎盛社区棚户区改造项目 法律意见书》
---------	---	------------------------



二、重要提示及声明

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件发表律师意见。本所律师认定合法有效，是以该等事项发生之时所适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批复和证明文件；

2、本所律师出具本法律意见书依赖于委托人向本所律师提供与本项目申报债券及后续发行有关的文件资料，出具该法律意见书的前提是委托人已保证其提供的文件资料具备真实性、完整性、有效性，其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致；

3、本所以及承办律师与委托人之间不存在除本项目申报专项债券及后续发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并保证在为本项目出具法律意见书的过程中恪守诚信、独立客观、勤勉尽责，不存在虚假、误导性陈述，无重大遗漏；

4、本所律师仅就本项目所涉及的法律问题发表意见，不对有关信用评级、项目实施方案、财务评价报告等其他专业事项发表意见。本法律意见书中涉及到的其他专业事项部分，均为严格按照有关中介机构出具的文件进行的引用，不意味着本所律师对该等内容的真实性、准确性做出任何明示或者默示的保证；

5、本所律师同意在本项目专项债券申报及后续发行过程中部分或者全部引用本法律意见书的内容，并同意将本法律意见书作为本项



目必备的文书随同其他材料一并上报，但在作上述引用时不得因引用导致法律上的歧义或曲解；

6、本法律意见书仅供为本项目申请专项债券及后续发行之目的使用，不得用作任何其他目的。



第二部分正文

基于上述释义、重要提示及声明，本所律师对本项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，现出具法律意见如下：

一、项目主体

南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司为本项目的申报主体，持有《统一社会信用代码证书》。

名称：南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司

统一社会信用代码：91411300MA3X69F053

类型：一人有限责任公司

法定代表人：李化冰

住所：南阳市迎宾大道6号

本所律师认为，南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司是依法成立、并有效存续，具有独立法人资格的有限责任公司，具备以本项目申请专项债券资金的资格。

二、项目基本情况

(一) 项目地点

鼎盛社区棚户区改造项目位于长江东一路以东、黄河大道以西、机场南五路以北区域。



(二) 项目建设内容及规模

南阳市城乡一体化示范区鼎盛社区棚户区改造项目占地面积217.463亩，净用地面积132.814亩，总建筑面积266977.32 m²，其中，地上面积185142.83 m²，地下建筑面积81834.49 m²；并进行相关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。项目建设后可实现实物安置1685户5392人。

(三) 项目的公益性

本项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。有利于联系政府和居民群众的感情，有利于推动城镇化进程。

随着旧城区棚户改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，原棚户居民从低矮、潮湿、破旧的棚屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。该项目的改造大大改善了当时中低收入和困难群体的居住环境，提供了他们的生活质量。在改善住户居住环境、解决低收入人群住房难问题的同时，还解决了城镇棚户区“脏乱差”问题，改变了基础设施落后的现状，加快了城市基础设施建设步伐，提升了城市品位，使城市面貌焕然一新，让群众充分享受到各项便民利民政策带来的红利。

本所律师认为，本项目具备社会公益性，符合相关法律规定。



(四)项目有关证明及批复文件

1、立项批复

2022年9月16日，南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局下发关于《鼎盛社区棚户区改造项目项目建议书》的批复(宛示范发改专【2022】4号),同意鼎盛社区棚户区改造项目项目予以立项。

2022年9月8日，南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局下发关于《鼎盛社区棚户区改造项目可行性研究报告》的批复(宛示范发改审批【2022】10号),同意鼎盛社区棚户区改造项目可行性研究报告。

2、环评手续

2022年10月17日，南阳市城乡一体化示范区生态环境保护中心出具情况说明，本项目属于豁免类项目，无需办理环境影响评价手续

本所律师认为，本项目已取得相关批复文件，且上述相关手续真实有效。

三、项目预期收益及融资平衡情况

根据会计师事务所出具的《专项评价报告》，本项目拟申请地方政府专项债券79,000.00万元，2025年申请使用债券资金79,000.00万元，本次申请使用7,000.00万元，债券存续期为10年，债券利率为4.5%，在鼎盛社区棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本



项目债券存续期内累计净收益148,909.32万元，应付债券本金及利息合计114,550.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.30。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，根据会计师事务所出具的《专项评价报告》可知，鼎盛社区棚户区改造项目具备一定的收益性，项目预期收益能够合理保障本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、第三方专业机构及相关文件

(一)会计师事务所及《专项评价报告》

河南融成会计师事务所(普通合伙)为本项目出具《专项评价报告》。

河南融成会计师事务所(普通合伙)持有郑州市工商行政管理局专业分局颁发的《营业执照》(统一社会信用代码:91411281877360176X)及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号:41120002);经办注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。

本所律师认为，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: 3141000058436259XY),且已通过司法行政主管部门的年度考核,具备从业资格;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。

本所律师认为,本所及经办律师具备为本项目出具《法律意见书》的资格。

五、项目风险提示

(一) 利率波动风险

专项债券存续期内,国际、国内宏观环境的变化,国家经济政策的变动等因素均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影响,进而影响项目投资收益的平衡。

(二) 影响融资平衡结果的风险

本项目在计算资金平衡情况时,本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计,影响基础资产未来现金流的因素主要包括:政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等,由于上述影响因素具有一定的不确定性,项目预测的偏差将导致投资总额和



设计总额的偏差。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

(一) 南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司向本所律师提供了项目相关材料(包括但不限于项目实施方案、证明及批复性文件)，并承诺所提供材料是真实、合法、有效的，且本所律师对其提供的资料进行了查阅。

(二) 南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司是依法成立并有效存续，具有独立法人资格的有限责任公司，具备以本项目申请专项债券资金的资格。

(三) 截至本《法律意见书》出具之日，鼎盛社区棚户区改造项目已取得相关批复文件，且上述相关手续真实有效。

(四) 鼎盛社区棚户区改造项目具备社会公益性，符合相关法律规定。

(五) 根据会计师事务所出具的《专项评价报告》，鼎盛社区棚户区改造项目具备一定的收益性，项目预期收益能够合理保障本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

(六) 为鼎盛社区棚户区改造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相应资质；为鼎盛社区棚户区改造项目提供法律服务并出具《法律意见书》的律师事务所具备相应资质。



本法律意见书一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)



(本页无正文，为签字页)



负责人：黄彪

黄彪

经办人：何良

张伟佳

二零二二年十一月十二日

仅供出具法律意见书使用

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 3141000058436259XY



河南扬善
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：

2021年 05月 06日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:

3141000058436259XY

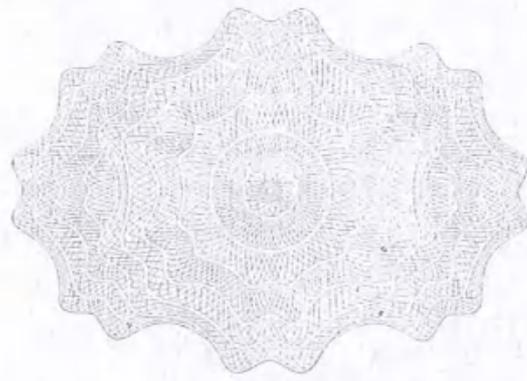
河南扬善

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:



仅供出具法律意见书使用



2022年09月06日

律师事务所登记事项 (一)

律师事务所登记事项 (二)

名称	河南扬善律师事务所
住所	河南省郑州市金水区郑汴路127号院2号楼6层601号-603号
负责人	黄彪
组织形式	普通合伙
设立资产	47.3772万元
主管机关	管城回族区司法局
批准文号	豫司许律管决[2021]第A0020号
批准日期	2021年04月16日



河南省司法厅
河南省司法厅

合 伙 人

黄彪, 张海鹏, 赵景华

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



法律意见书
见法律意见书

律师事务所年度考核记录

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

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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南扬善律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201810028809

法律职业资格
或律师资格证号 A20154102050859

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022年07月13日

持证人 何泉

性别 男

身份证号 410205198711161018





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	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	022年5月31日至 2023年5月31日

考核年度	仅供出具法律意见书使用
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南扬善律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202111306680

法律职业资格
或律师资格证号 A20184105224326

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 03 月 24



持证人 张伟佳

性别 女

身份证号 41052219970713724X



仅供出具法律意见书使用

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

河南日月星律师事务所

潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目



二〇二三年三月

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、本次专项债券的项目.....	4
二、项目资金情况.....	7
三、中介服务机构.....	7
四、投资者保护机制.....	8
五、法律风险.....	9
第三章结论性意见.....	10

释义与简称

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

简称	释义
本意见书	指河南日月星律师事务所关于潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目法律意见书
本所	指河南日月星律师事务所
本所律师	指 杨广运律师 刘更律师
本项目	指潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目
《实施方案》	指潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目实施方案
《专项评价报告》	指河南茂诚会计师事务所(普通合伙)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

河南日月星律师事务所
关于潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目
法律意见书

第一章前言

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。

二、声明和承诺

为本法律意见书的出具，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”）、《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）（以下简称“财预〔2015〕225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”）、《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）（以下简称“财预〔2017〕89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）（以下简称“财预〔2018〕34号文”）及其它现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，并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委托人及相关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、本次专项债券的项目

本次是为潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目申请政府专项债券，项目的具体情况如下：

（一）项目概况

1. 建设地点

本项目建设地点位于信阳市潢川县潢光路西侧，京九大道南侧。

2. 建设内容及规模

（1）拆迁部分

本项目共计拆迁面积 404.75 亩，拆迁总建筑面积 102200.00 m²，拆迁总户数 463 户，拆迁总人口 2315 人。

（2）新建部分

本项目新建部分总占地面积 36500.00 m²（合 54.75 亩），总建筑面积 96000.00 m²。其中，地上建筑面积 83400.00 m²，地下建筑面积 12600.00 m²。主要建设内容包括安置房 83400.00 m²，共 700 套，另完善项目区域内道路广场、停车场、绿化、给排水、供配电、消防等配套基础设施。

（3）可出让土地规模

本项目共计拆迁面积 404.75 亩，其中安置区占地面积 54.75 亩，因此可出让的土地面积为 350 亩。

（二）项目的公益性及收益性

1. 公益性

（1）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、优化土地资源配置。

（2）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，棚户区项目建设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。

（3）有利于土地实现集约高效利用，通过集中安置腾出的土地，可用于土地收储，盘活现有土地资源，有利于增强潢川县城市吸引力，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。

综上所述，本项目的建设具有较强的公益性。

2. 收益性

项目建成后，居民的安置及公建配套均会带来一定的收益。项目建设期可为建筑公司提供市场，公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，项目的建设消耗大量建材、装饰材料以及配套设备，产生明

显的经济效益。同时，项目在安置完居民后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气，并随着周围区域的建设发展，形成良好循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对区域经济发展将会有较强的促进作用。

本所律师认为：本项目具有公益性和一定收益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性和收益性要求。

（三）项目单位情况

潢川县房产服务中心为潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目的项目单位。

潢川县房产服务中心为事业单位，现持有《事业单位法人证书》（统一社会信用代码：124115264193850344）；举办单位：潢川县住房和城乡建设局；登记管理机关：潢川县事业单位登记管理局；负责人：代伟；机构地址：河南省潢川县航空北道西258号。

本所律师认为：潢川县房产服务中心系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位，不存在隐性债务，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（四）项目的审批情况

对于项目单位所提供资料，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：

2022年10月25日，潢川县发展和改革委员会做出的《潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（潢发改字〔2022〕287号）。

本所律师认为：本次申请政府专项债券的潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目已经取得了可行性研究报告批复等文件，经本所律师查阅委托人及项目单位提供的文件资料，未发现存在问题，上述各项立项审批手续真实有效，满足申请政府专项债券的条件。

二、项目资金情况

项目总投资估算42000.00万元，资金来源为专项债券资金和财政资金。本项目计划申请使用债券资金总额32000.00万元，已于2023年使用债券资金2500.00万元，已于2024年使用债券资金12500.00万元，已于2025年使用债券资金13300.00万元，本次申请使用 3700.00 万元。财政资金方式安排10000.00万元。

三、中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)为潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评估报告》。

1. 审计机构

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)现持有郑州市郑东新区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA4782H241）；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：41010188）。其经营范围为审计包括：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验证报告；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；税务审计；设计会计制度、担任会计顾问；项目可行性研究和项目评价；基建预

决算审核；司法会计鉴定；企业管理咨询；法律、行政法规规定的其他业务（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）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。河南茂诚会计师事务所(普通合伙)及经办会计师具备为潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

2. 专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)出具的《专项评价报告》，认为本项目对使用专项债券资金的还本付息总额的覆盖倍数为1.33，项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

本所律师认为：本次申请的政府专项债券对应项目，经专业机构测算，能够实现项目收益与融资自求平衡。

（二）法律顾问

本所为潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000317343896X），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潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

四、投资者保护机制

本次申请使用的债券资金将全部用于潢川县新胜园区新胜社区

棚户区改造项目，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《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）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

本所律师认为：本次债券已制定了必要的投资者保护机制。

五、法律风险

本次债券可能存在的主要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。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

综上所述，本所律师认为：

一、潢川县房产服务中心作为本次申请政府专项债券项目的项目单位系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、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。

三、截止本意见书出具之日，本次申请政府专项债券对应项目已取得项目立项等审批文件，各项手续真实有效，满足申请政府专项债券的条件。

四、本项目经专业机构测算，本次申请的政府专项债券满足项目融资的要求。

五、本项目具有公益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性要求。

六、本次债券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发行之目的使用。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南日月星律师事务所出具本意见书之签章页)

河南日月星律师事务所



负责人:

承办律师:

承办律师:

执业机构 **河南日月星律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14117201010803707**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20114117231473**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2019年06月12日**



持证人 **杨广运**

性别 **男**

身份证号 **412801198306150891**

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	
备案日期	有 效 期 2021年6月1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	
备案日期	有 效 期 2022年6月1日至 2023年5月31日

执业机构 河南日月星律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14117202010251444

法律职业资格
或律师资格证号 C20184117230742

发证机关

发证日期



持证人 刘更

性 别 男

身份证号 41282719930101117X

律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	
备案机关	河南省驻马店市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	有效 2021年6月1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	河南省驻马店市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	有效 2022年6月1日至 2023年5月31日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000317343896X

河南日月星

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

发证日期：

2017 年 12 月 26 日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南日月星律师事务所
住所	河南省驻马店市平舆县平舆县 司法局
负责人	刘国庆
组织形式	国资
设立资产	10万元
主管机关	平舆县司法局
批准文号	豫司文[2003]81号
批准日期	2003年06月03日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000317343896X

河南日月星 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:

2011年
12月
26日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2019年度	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	自 2019年6月1日至 至 2021年5月31日	

考核年度	2020年度	自 2021年6月1日至 至 2022年5月31日
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期		

考核年度	2021年度	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	自 2022年6月1日至 至 2023年5月31日	