河村棚户区改造安置区二期建设项目
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 9201 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.....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.....12

七、附件.....15

致：郑州金水科教园区管理委员会

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,具备对河村棚户区改造安置区二期建设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,就关于河村棚户区改造安置区二期建设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	郑州金水科教园区管理委员会
项目业主	指	郑州金水科教园区管理委员会
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	河村棚户区改造安置区二期建设项目
《实施方案》	指	《河村棚户区改造安置区二期建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《专项评价报告》	指	《河村棚户区改造安置区二期建设项目收益与融资自求平衡专项债券专项评价报告》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

《发行管理办法》	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）
《实施意见》	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
《棚户区管理办法》	指	《财政部、住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）
《试点通知》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
《预算管理办法》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《风险预案通知》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）
元（万元）	指	人民币元（万元）

二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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

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

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

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

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

正文

一、主体资格审查

（一）专项债券发行主体

本次专项债券发行主体为河南省人民政府。

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

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）第二条主要内容第四款明确市县管理责任中规定，“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

本所律师认为，本期河村棚户区改造安置区二期建设项目项目收益与融资自求平衡专项债券发行主体为河南省人民政府，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文的规定。

（二）项目主管部门和项目业主

根据《实施方案》、可行性研究报告批复等文件，本次债券发行对应的项目主管部门和项目业主均为郑州金水科教园区管理委员会。根据郑州金水科教园区管理委员会提供的《统一社会信用代码证书》，其基

本情况如下：

名称：郑州金水科教园区管理委员会

统一社会信用代码：114101050675607070

机构性质：机关（派出机构）

机构地址：郑州市金水区杨金路徐庄东路牛顿国际B座

负责人：唐莉军

赋码机关:中国共产党郑州市金水区委员会机构编制委员会办公室

本所律师认为:郑州金水科教园区管理委员会系中国共产党郑州市金水区委员会机构编制委员会办公室赋码的行政机关,依法设立且有效存续，并已取得相应审批，具备实施本项目的主体资格。

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

根据《实施方案》，本项目位于金城大道北、杨槐路东、杨槐东路西、新城北路南。河村安置区主要为安置河村居民，属于原地安置，共涉及1个村庄，拆迁范围为河村村西与杨槐村搭界、东与新庄村搭界、北与周庄村搭界、南与小河村搭界，项目改造涉及村民928户，总人口4100，共计拆迁补偿928户4100人，河村共有土地22宗，土地面积为3465506.67平方米（5198.26亩），其中连霍高速以北（含连霍高速）土地21宗，土地面积为2541700.00平方米（3812.55亩）；连霍高速以南土地1宗，土地面积为923806.67平方米（1385.71亩）。

其中，河村棚户区改造安置区一期建设项目包含BQ04-11-02和B004-11-03两个地块：其中BQ04-11-02位于金城大道以北、新城北路以南、杨槐东路以东、河村中街以西，地块面积26255平方米(39.38

亩)；B004-11-03 位于金城大道以北、新城北路以南、杨槐东路以东、河村中街以西，地块面积 67230 平方米(100.84 亩)。目前项目一期已完成村民安置，二期主要为剩余面积补足，项目实施后，该项目安置工作是可以全部完成。

本项目为河村棚户区改造安置区二期建设项目，总用地面积 69084.00 ㎡（约 103.63 亩），总建筑面积 226811.21 ㎡，地上建筑面积 172550.75 ㎡,地下建筑面积 54260.46 ㎡,容积率 2.49,建筑密度 17.94%,绿地率 30.03%。主要建设内容为住宅建筑面积 169041.36 ㎡，社区综合用房建筑面积 1026.10 ㎡，消防控制室 51.82 ㎡，物业管理 668.25 ㎡，幼儿园 1712.42 ㎡，其他 50.80 ㎡等配套用房。机动车停车位 1619 个，非机动车停车位 2488 个。

（二）申报项目融资规模

根据《实施方案》和《专项评价报告》，本项目资金筹措总额为 100000.00 万元。资本金 30000.00 万元，占项目资金筹措总额的 30.00%。资本金来源于财政预算资金，资本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 70000.00 万元，占项目资金筹措总额的 70%。根据资金使用计划，2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 30000.00 万元;2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 40000.00 万元。

（三）申报项目的公益性及收益性

1.公益性

本项目通过土地集中规划提高土地使用效益,为城市发展腾出新的空间。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，改善居住环境，有利于金水区的进一步繁荣和城市品牌的打造与提

升，是推动当地经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

2.收益性

根据《实施方案》及《专项评价报告》，本项目收入来源于土地出让收入，故本项目具有一定的收益性。

（四）申报项目的审批情况

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

2022 年 7 月 15 日，郑州市金水区发展和改革委员会就本项目出具《关于河村棚户区改造安置区二期建设项目可行性研究报告的批复》（金发改〔2022〕156 号），原则同意评估修改后的可行性研究报告内容，并就项目建设规模和主要建设内容、项目总投资及资金筹措等作出批复。

2022 年 6 月 7 日，郑州市自然资源和规划局金水分局就本项目出具《关于河村棚户区改造安置区二期建设项目用地预审的情况说明》，本项目不再作项目用地预审。

本项目于 2016 年被纳入棚户区改造计划，文件为《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达 2016 年棚户区改造项目计划（台账)的通知》（豫保安居办〔2016〕1 号）。

2022 年 7 月 18 日，本项目取得郑州市生态环境局金水分局出具的《关于河村棚户区改造安置区二期建设项目环评申请意见的回复函》，本项目建设内容属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版）未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理。

本项目已经取得可研批复、用地预审、纳入棚户区改造计划、环评

回复函等文件,文件合法有效,后期应根据项目具体需要办理相关手续。

三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》和《专项评价报告》，本项目计算期内累计现金流入301700.00万元,累计现金流出253361.00万元,现金结余48339.00万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.52倍。

本所律师认为：根据《实施方案》及《专项评价报告》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水平等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：项目合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

2.资金到位风险及控制措施

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

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析:影响本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。同时在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小;对项目进度错判将导致融资节奏错乱,导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果;整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

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

还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期本息偿还。

五、申报文件及中介机构

（一）《专项评价报告》及会计师事务所资质

河南立信会计师事务所有限公司为本项目专项债券申报出具《专项评价报告》，河南立信会计师事务所有限公司持有统一社会信用代码为91410100716794387 2（1-2）的《营业执照》及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：41010005），是依法设立且有效存续的有限责任公司，具有从业资质。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

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

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

六、综合性意见

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

1.本申报项目的主管部门为郑州金水科教园区管理委员会，郑州金水科教园区管理委员会系中国共产党郑州市金水区委员会机构编制委

员会办公室赋码的行政机关,依法设立且有效存续,并已取得相应审批,具备实施本项目的主体资格

2.本项目通过土地集中规划提高土地使用效益,为城市发展腾出新的空间。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,改善居住环境,有利于金水区的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升,是推动当地经济社会健康和谐快速发展的重要举措,公益性显著。

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

4.根据《实施方案》和《专项评价报告》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《河村棚户区改造安置区二期建设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）

经办律师：_____

（徐道李）

2015年11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

统一社会信用代码：31340000485026849K

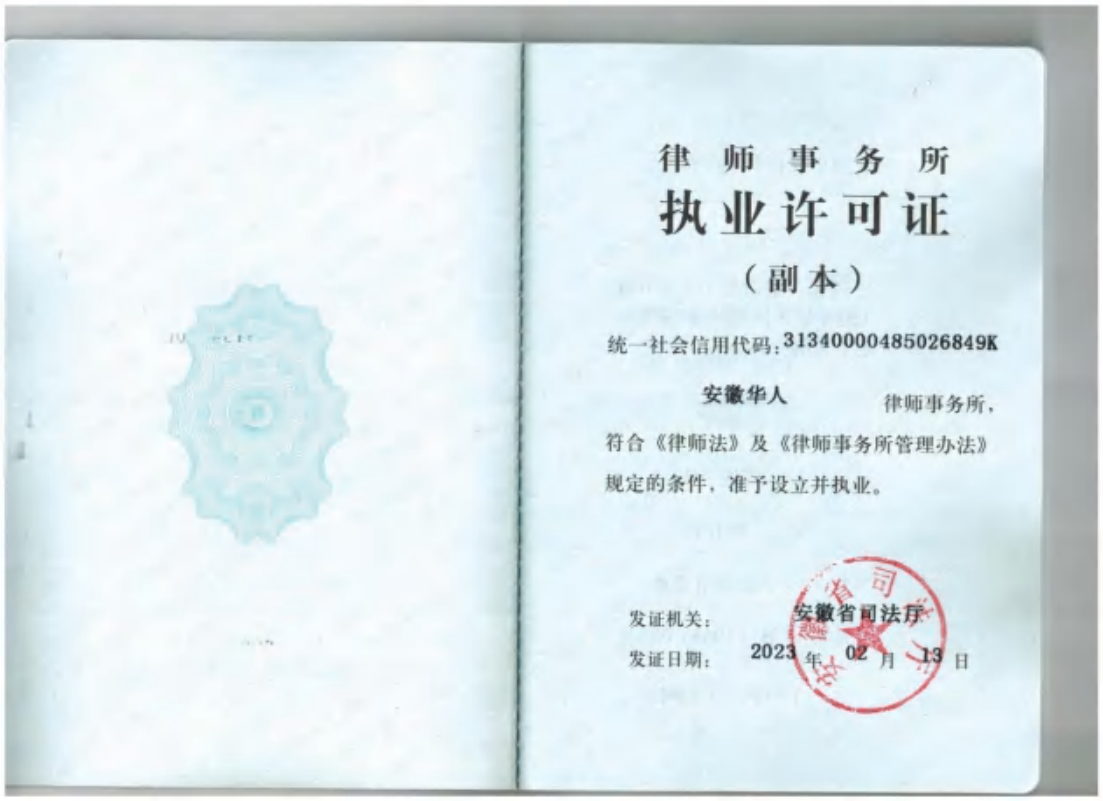
安徽华人　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：安徽省司法厅

发证日期：2023年06月13日

No. 7010524?

中华人民共和国司法部监制



律师事务所

执业许可证

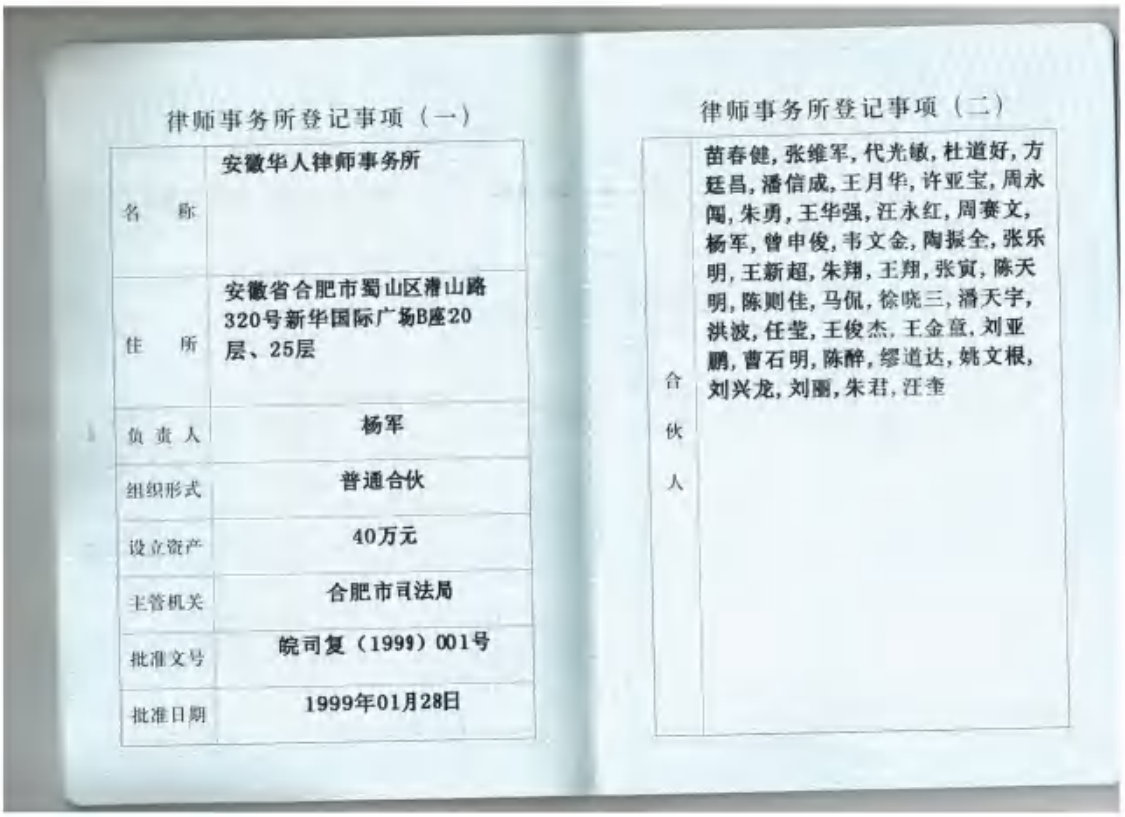
（副本）

统一社会信用代码：31340000485026849K

安徽华人　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：安徽省司法厅

发证日期：2023年02月13日



律师事务所登记事项（一）

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

律师事务所登记事项（二）

合伙人	苗春健，张维军，代光敏，杜道好，方廷昌，潘信成，王月华，许亚宝，周永闯，朱勇，王华强，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，陈则佳，马侃，徐晓三，潘天宇，洪波，任莹，王俊杰，王金意，刘亚鹏，曹石明，陈醉，缪道达，姚文根，刘兴龙，刘圈，朱君，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

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	专用章
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2025年6月-2026年5月



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 05 月 01 日

持证人 王翔

性别 男

身份证号 340103197802244053

安徽省司法厅 行政许可专用章 (1)

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2024年6月-2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2025年6月-2026年5月



执业机构 安徽华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201610276511

法律职业资格或律师资格证号 A20133415221333

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2025 年 04 月 21 日

持证人 徐道李

性别 男

身份证号 342423199111266598

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	备案专用章
备案日期	2025年6月-2026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	

河南昭惠律师事务所

关于巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

目录

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

河南昭惠律师事务所

关于巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

（2025）昭意见字第 078 号

第一章 前言

一、委托事项

河南昭惠律师事务所接受委托担任巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

二、出具本意见书的法律依据

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

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

三、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
项目主管部门	巩义市住房保障和房产管理中心
项目业主	巩义市杜甫路街道办事处
《实施方案》	《巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《专项评估报告》	《巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
《法律意见书》	《巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》
天宜公司	河南天宜会计师事务所（普通合伙）
本项目/项目	巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）
本所	河南昭惠律师事务所
元、万元	人民币元、万元

四、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

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

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

5.本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。未经本所书面授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二章　正文

基于上述释义及声明，本所律师现就巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）发表如下法律意见：

一、项目单位的主体资格

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）的主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。项目业主为巩义市杜甫路街道办事处。根据中共巩义市委机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码 11410181755170550D）显示：

机构名称：巩义市杜甫路街道办事处；

机构性质：机关；

机构地址：巩义市新华路 23 号；

负责人：袁伟良。

本所律师认为，项目业主巩义市杜甫路街道办事处系在中国境内依法设立的行政机关，具备以巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目核查

（一）项目概况

根据巩义市发展和改革委员会作出的《关于巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）可行性研究报告的批复》（巩发改审〔2022〕64 号）及《实施方案》本项目基本情况如下：

1. 项目名称

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）。

2.项目单位

项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心，项目业主为巩义市杜甫路街道办事处。

3.项目建设地点

本项目位于巩义市滨河路以东、嵩山路以西、君道路（官庄路）以北、瑞阶路（文博路）以南。

4.项目建设规模和内容

拆迁改造情况：本次常庄村征收范围为：望嵩路以东、滨河路以西、杜甫路以南、常北街以北区域。本项目为常庄村部分村民的拆迁，涉及拆迁常庄村宅基地500处、人口2012人，征收房屋建筑面积约74030.00㎡，全部为住宅。征收区域占地面积610亩，土地性质为二类住宅用地580亩，商业用地30亩。

（1）建设规模：项目规划占地面积为74320.00㎡（约合111.48亩），包含C4-02、C5-01两个地块。

C4-02地块总建筑面积89933.30㎡，其中地上计容建筑面积68825.76㎡，包括新建住宅建筑面积57950.26㎡，配套商业建筑面积10580.36㎡，公共配套用房建筑面积295.14㎡；地上不计容建筑面积1481.57㎡；地下建筑面积19625.97㎡。建筑密度20.76%，容积率1.90，绿地率31.54%

C5-01地块总建筑面积103712.82㎡，其中地上计容建筑面积79942.90㎡，包括新建住宅建筑面积69480.92㎡，配套商业建筑面积8549.11㎡，公共配套用房建筑面积1912.87㎡；地上不计容

建筑面积 970.28 ㎡；地下建筑面积 22799.64 ㎡。建筑密度 17.26%，容积率 2.10，绿地率 32.13%。

（2）建设内容：

C4-02 地块项目建设内容包括 3 栋剪力墙结构的 18F 住宅楼，1 栋剪力墙结构的 17F 住宅楼，2 栋剪力墙结构的 10F 住宅楼，1 栋剪力墙结构的 6F 住宅楼，2 栋剪力墙结构的 7F 住宅楼，1 栋剪力墙结构的 8F 住宅楼，1 栋 3F 框架结构的集中商业及 2F 住宅底商，10#楼框架结构的休闲架空层，地下 1F 框架结构的机动车停车库、地下储藏室及机动车坡道顶盖等。

C5-01 地块项目建设内容包括 1 栋剪力墙结构的 10F 住宅楼，2 栋剪力墙结构的 17F 住宅楼，6 栋剪力墙结构的 18F 住宅楼，1 栋框架结构 3F 公共配套用房、局部 2F 的商业，19#楼框架结构的休闲架空层，地下 1F 框架结构的机动车停车库、地下储藏室、非机动车停车库及机动车坡道顶盖等。

5.项目总投资

项目计划总投资 110351.45 万元。

（二）项目手续核查

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得手续如下：

1.立项批复

巩义市发展和改革委员会于 2022 年 5 月 24 日就本项目作出《关于巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）可行性研究报告的批复》（巩发改审〔2022〕64 号）。同意实施巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑），并对项目建设的

必要性、建设规模和内容、项目法人、总投资及资金来源、建设工期等作出了批复。

经核查，本所律师认为巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）已取得可研批复的复函且上述项目手续真实有效。

（三）项目公益性

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）的实施会带来良好的社会效益，具有社会公益性。主要体现为：

1.项目的实施将会改善居民的生活环境，解决居住困难。项目棚户区改造完成后，公共辅助设施的提升，将改善区域投资环境及居民居住生活环境。

2.项目的实施将使土地利用效率的提升、公共服务设施的完善、城市管理水平的提高都将提高现有城市资源的配置效率，优化城市环境。

经核查，本所律师认为巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）的实施可以解决城中村居民的居住困难，提高居民生活质量，提升城市形象，具有社会公益性。

（四）项目收益性

根据《实施方案》及《专项评估报告》，巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）收益主要来源于土地出让收入。本项目具有一定的收益性。

（五）项目资金筹措计划

本项目总投资为110351.45万元。

1.资本金来源

资本金 39351.45 万元，占比 35.66%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实施进度分年度到位。

2.融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 71000.00 万元，占项目资金筹措总额的 64.34%。

根据资金使用计划，2024 年申请使用 3000.00 万元，2025 年申请使用 31000.00 万元，2026 年申请使用 37000.00 万元。债券期限：7 年期，债券性质：棚户区改造专项债券。除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（六）项目收益与融资自求平衡情况

根据《专项评估报告》，本项目主要通过土地出让收入等实现。根据项目资金平衡分析结果，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以基本实现，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍。

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

三、项目法律风险评价

（一）工期延误风险

拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商施工技术及管理水平等。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：合理安排和控制后续工期，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。

（二）资金到位风险

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：做好财政预算管理工作，确保每年资本金落实到位，其次提前做好债券发行准备，做好投融资规划和资金使用审核，为项目实施提供有力的资金保障。准确把握国家宏观经济形势、国家政策变化、及时调整策略。

（三）投资测算及收入测算不准确风险

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确地反映真实的投资情况，可能会出现对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险，导致项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，可以将专项债券收入、支出、还本、付息进行专项管理，并根据收入实现进度进行动态预测，如偿债出现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

四、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）

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：31410000692168604 5），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巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评估报告》

河南天宜会计师事务所（普通合伙）为巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）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》。

河南天宜会计师事务所（普通合伙）现持有郑州市金水区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91410100MA47GNEU5B）；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：41010183）。其经营范围为会计服务、审计服务、税务服务。（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）。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。河南天宜会计师事务所（普通合伙）及经办注册会计师具备为巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）进行专项评价的业务资格。

第三章　结论性意见

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

（一） 巩义市杜甫路街道办事处系在中国境内依法设立的行政机关，具备以巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花

苑）申请使用政府专项债券资金的主体资格。

（二） 截至本《法律意见书》出具之日，巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）已取得可研批复的复函且上述项目手续真实有效。

（三） 巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）符合法律规定，能够解决城中村居民的居住困难，提高居民生活质量，提升城市形象，具有社会公益性，符合专项债券项目公益性的要求。

（四） 巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）具有一定的收益性，在项目预测收益在债务存续期内可以基本实现的前提下，能够满足项目收益和融资自求平衡。本项目部分资金来源于前期已发行专项债资金用途调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

（五） 巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页为河南昭惠律师事务所《关于巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）项目法律意见书》之签章页）

河南昭惠律师事务所

负责人：

责任律师：

责任律师：

二〇二五年九月九日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31410000692168604 5

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

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11月 18 日

河南昭惠律师事务所

No. 70094998

中华人民共和国司法部监制

律师事务所登记事项（一）

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

律师事务所登记事项（二）

合伙人	虎子鑫，侯广宙，张庆红，孙长安，弓盛文

河南昭惠律师事务所

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000692168604S

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

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2024年06月06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

律师事务所年度检查考核记录

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 专用章
考核日期	2024年5月31日至2025年5月31日

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2025年5月31日至2026年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

河南昭惠律师事务所



执业机构 河南昭惠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200810255032

法律职业资格或律师资格证号 A20064514001338

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2024 年 05 月 22 日

持证人 孙长安

性别 男

身份证号 410122197601290018

河南省司法厅 行政审批专用章

河南昭惠律师事务所

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	称职
考核结果	2024年度
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日至2026年5月31日



执业机构 河南昭惠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201910125737

法律职业资格或律师资格证号 A20164404024854

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2024 年 05 月 22 日

持证人 弓盛文

性 别 男

身份证号 410102199407280135

河南省司法厅 行政审批专用章

河南昭惠律师事务所

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2024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	2025年5月31日至2026年5月31日

北京盈科（合肥）律师事务所
巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

[2022]盈 合肥 非诉 字第 HF2473-2 号

2022 年 5 月

中国合肥市政务区华润大厦 A 座 26、27 层，邮编：230091

电话/Tel： 0551 65951200 网址/Website： www.yingkelawyer.com/

北京|上海|广州|深圳|天津|合肥|石家庄|沈阳|大连|长春|武汉|长沙|济南|青岛|南京|苏州|杭州|无锡|宁波|福州|厦门|呼和浩特|成都|昆明|拉萨|佛山|乌鲁木齐|南宁|贵阳|泉州|郑州|太原|银川|南昌|温州|东莞|珠海|西安|重庆|哈尔滨|海口|晋城|金华|荆州|徐州|绵阳|常州|南通|库尔勒|惠州|慈溪|绍兴|扬州|嘉兴|连云港|烟台|昆山|纽约|芝加哥|伦敦|布鲁塞尔|布达佩斯|香港|维罗纳|米兰|华沙|伊斯坦布尔|首尔|新加坡|特拉维夫|迪拜|圣保罗|墨西哥城|马德里|莫斯科|里斯本|瓦伦西亚|波兹南|格但斯|克里约热内卢|台北|雅典|摩纳哥|巴塞罗那|布宜诺斯艾利斯|柏林|布拉迪斯拉发|布拉格|苏黎世|哈萨克斯坦|吉尔吉斯斯坦|蒙古|巴黎|波尔多

释义 3
重要提示及说明 5
一、本次申报发行基本信息 6
二、 发行相关主体 7
（一）发行人 7
（二）主管部门 9
（三）项目业主 9
三、申请项目情况 9
（一）申请项目基本情况 9
（二）项目公益性 10
（三）项目计划与进展 10
（四）项目收益与融资平衡 11
（五）债券的募集资金用途 11
（六）对应资产管理 13
四、相关文件及中介机构业务资质 13
（一）《财务评估报告》及会计事务所资质 13
（二）《法律意见书》及律师事务所资质 13
五、法律风险评估 14
（一）资金使用方面风险 14
（二）项目建设施工方面 14
（三）项目收益风险 15
（四）利率波动风险 15
六、结论 16

释义

在本法律意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

名词	释义
本申报项目	巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券
本所/本所律师	北京盈科（合肥）律师事务所/律师
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
《意见》	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）
《发行工作意见》	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
《试点通知》	《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》（财预〔2017〕89 号文）
《预算管理办法》	《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 号文）
《限额管理实施意见》	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号文）
《风险预案通知》	《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 号文）
《资本金制度的通知》	《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发〔1996〕35号）
《调整资本金制度的通知》	《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）
《专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	《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》（中共中央办公厅、国务院办公厅2019年6月10日印发）

《实施方案》	《巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	河南弘立会计师事务所有限公司出具的《巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
元、万元	人民币元、万元

北京盈科（合肥）律师事务所

巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）

收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

[2022]盈 合肥 非诉 字第 HF2473-2 号

北京盈科（合肥）律师事务所接受委托，就巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券有关法律事项出具本法律意见书。

本所律师根据《证券法》、《意见》、《发行工作意见》、《试点通知》、《预算管理办法》、《限额管理实施意见》、《风险预案通知》、《资本金制度的通知》、《调整资本金制度的通知》、《专项债券发行及项目配套融资工作的通知》及其它相关法律、法规、规章、规范性文件规定，出具本法律意见书。

重要提示及说明

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、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行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。

本所律师出具本法律意见书依赖于项目委托人、主管部门及项目中介已向本所律师提供的文件资料。对于出具法律意见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机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券申请及发行之法律文件。

本所律师仅就申请项目专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表意见，本法律意见书中专项评价报告、专项债券方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师同意部分或全部在实施方案中自行引用法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅作为申请及发行项目收益专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。

鉴于此，本所律师根据相关法律法规的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对有关文件和有关事实进行了核查和验证，出具如下法律意见。

一、本次申报发行基本信息

根据《实施方案》记载，本项目资金筹措总额为 10820.33 万元，计划申请使用收益与融资自求平衡专项债券融资 8400.00 万元，根据资金使用计划，2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 5000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 3400.00 万元。募集资金拟专项用于巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区），由项目实施后土地出让收入偿还本息。

本项目资本金 2420.33 万元，其中 400.00 万元用于支付建设期债券利息，2020.33 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。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。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.51 倍。

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	10820.33	164.68	6064.68	500.00	4090.97
1	建设投资	10420.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97
2	建设期债券利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00
二	资金筹措	10820.33	164.68	6064.68	500.00	4090.97
1	发行债券	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
2	资本金	2420.33	164.68	1064.68	500.00	690.97
2.1	用于项目建设投资	2020.33	164.68	1064.68	300.00	490.97
2.2	用于建设期债券利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00

河南省人民政府根据《预算法》、财预〔2017〕89 号文、财预〔2016〕155 号文及财预〔2018〕34 号文相关规定，作为发行人代为发行专项债券，转贷巩义市人民政府供相关项目方使用。

根据国家和河南省有关债务余额规定，本次发行规模将由河南省财政部门审核确定并向财政部备案，确保本次发行规模在国务院批准的河南省专项债务限额内。

本所律师认为，本次专项债券申请使用以未来收益作为偿还来源，系地方政府合理举债的合法合规行为，符合国家政策导向，系服务于社会和人民，服务于国民经济建设，具有一定收益的公益性事业项目。但本次申请使用尚需巩义市人民政府批准并报经河南省财政厅审核，经河南省人大常委会审议通过并报财政部备案后方可实施。

二、发行相关主体

（一）发行人

1、法律地位

根据项目《实施方案》，本次申请使用由河南省人民政府代巩义市申请，即河南省人民政府为发行人，符合财预〔2017〕89 号关于省级政府发行转贷市县使用之规定。

2、河南省概况

河南是全国重要的区域性综合能源基地，原煤产量、电力装机规模、发用电量、油气管道长度均居全国前列。河南东接安徽、山东，北界河北、山西，西连陕西，南临湖北，全省总面积 16.7 万平方千米。截止 2020 年 11 月，河南全省常住人口为 9936 万人。全省现有郑州、开封、洛阳、平顶山、安阳、鹤壁、新乡、焦作、濮阳、许昌、漯河、三门峡、南阳、商丘、信阳、周口、驻马店等 17 个省辖市，济源 1 个省直管市，20 个县级市，82 个县，54 个市辖区。

3、 河南省经济财政概况

河南是中国经济大省，GDP 总量列全国第五位、中西部第一位，以河南为主体的中原经济区为中国第四大经济区。2020 年全年全省生产总值 54997.07 亿元，比上年增长 1.3%。其中，第一产业增加值 5353.74 亿元，增长 2.2%；第二产业增加值 22875.33 亿元，增长 0.7%；第三产业增加值 26768.01 亿元，增长 1.6%。

全年财政总收入 6267.39 亿元，比上年增长 1.3%。一般公共预算收入 4155.22 亿元，增长 2.8%，其中税收收入 2764.66 亿元，下降 2.7%，占一般公共预算收入的比重 66.5%。一般公共预算支出 10382.77 亿元，增长 2.2%，其中民生支出 7957.57 亿元，增长 1.4%，占一般公共预算支出的比重 76.6%。

2020 年居民消费价格比上年上涨 2.8%。商品零售价格上涨 0.9%。工业生产者出厂价格下降 0.8%。工业生产者购进价格下降 0.6%。农业生产资料价格上涨 3.6%。农产品生产者价格上涨 16.8%。

4、发行人债务管理情况

河南省 2021 年共发行政府债券 3413.35 亿元，完成已下达额度的 100%，圆满完成全年地方政府债券发行任务，其中一般债券 1135.81 亿元，专项债券 2277.54 亿元。

经本所律师对发行人公开信息的进行核查，河南省经济持续健康发展，财政

收入保持稳步快速增长，存续债务严格控制在限额以内，具备良好的债券发行条件。

（二）主管部门

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

（三）项目业主

项目业主为巩义市大峪沟镇人民政府。

机构名称：巩义市大峪沟镇人民政府

机构性质：机关

机构地址：巩义市大峪沟镇政通街 17 号

负责人：王一飞

赋码机关：中共巩义市委机构编制委员会办公室

颁发日期：2022 年 1 月 11 日

统一社会信用代码：11410181005312230M

本所律师认为，经核查目前项目业主依法具有独立的法律地位，符合有关法律、法规和规范性文件的规定，具有作为本项目业主的主体资格。

三、申请项目情况

（一）申请项目基本情况

根据《实施方案》本次计划申请使用巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券，面值总额 0.84 亿元，项目收益主要来源于项目实施后土地出让收入。本次申报项目巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区），位于河南省巩义市。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，该项目已获得国家有权部门批准情况及取得相关产权证情况如下：

1、本项目已经完成可行性研究报告编制。

2、本项目已取得巩义市发展和改革委员会关于《巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）可行性研究报告的批复》（巩发改[2022]53 号）。

3、本项目已取得用地预审与选址意见书（用字第 410181202200011）。

4、根据郑州市生态环境局巩义分局出具的说明，本项目无需办理环评手续。

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

本所律师认为，巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）的开发进程取得了相关主管部门的批准或核准，包括可研批复、用地预审、选址意见书、环评说明等；已取得的批准或核准文件真实有效，未违反国家产业政策、投资管理、土地管理、规划管理及其他法律、法规和规范性文件的规定。

（二）项目公益性

巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）具有显著的社会公益性，项目的实施符合国家、河南省、郑州市规划，具备社会、经济、生态等各方面效益。项目的建设能够科学控制城市开发强度，提高城市规划建设水平和空间利用效率。项目建成后，巩义市生态环境能够得到极大改善，城市形象能够得到极大提高，人民群众的获得感、幸福感、满足感也能够相应得到极大提升。

（三）项目计划与进展

项目建设计划：

本项目计划 2022 年 6 月开工，2025 年 12 月竣工。

项目建设进展：

该项目已完成项目可研报告，取得可研批复、用地预审、选址意见书、环评说明等。

本项目为实物安置，专项债券资金用于实物建设。本项目已经列入2022年河南省棚户区改造计划，项目前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

（四）项目收益与融资平衡

根据《实施方案》，巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）总投资为10820.33万元，总投资的22.37%（2420.33万元）为单位项目资本金；计划77.63%（8400.00万元）的资金需求由发行专项债券来满足。

根据河南弘立会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具的《财务评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为，本项目资本金占总投资的比例符合我国专项债券法律法规规章及有关政策文件对项目资本金比例的规定，符合项目收益专项债券对项目收益与融资要求达到平衡的要求。

（五）债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本期债券募集资金将用于巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）的建设投资，建设期债券利息全部由资本金支付。该项目属于有一定收益的公益性事业项目。

1、项目区位

巩义市，河南省辖县级市，由郑州市代管，位于河南省郑州、洛阳两市之间，介于东经112°49′～113°17′，北纬34°31′～34°52′之间，总面积1043平方千米。巩义市属温带季风气候。截至2018年，巩义市辖5个街道，15个镇，市政府驻紫荆路街道。巩义市常住人口83.83万人。

秦庄襄王元年（前249年）始置巩县。1991年6月12日，经国务院批准，撤销巩县，建立巩义市。巩义市有北宋皇陵、巩县石窟、巩义窑址、慈云寺石刻、康百万庄园、张祜庄园、刘镇华庄园等全国重点文物保护单位10处，另有市级

文物保护单位 86 处。巩义市境内有郑西高铁、陇海铁路、连霍高速、310 国道、S314 沿黄快速通道和通车的中原西路、地铁 10 号线横穿东西，焦桐高速、237 省道纵贯南北。

2018 年，巩义市生产总值 815.57 亿元，比上年增长 8.1%。其中：第一产业增加值 12.07 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 468.05 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 335.45 亿元，增长 8.1%。

2、建设规模

本项目征收范围位于海上桥村广亚路以北，馨海花园以东，中原西路以南。涉及征收 237 户，征收房屋建筑面积约 34602 ㎡，全部为住宅。征收区域占地面积 1533.6 亩，未来规划为二类住宅用地 155.55 亩，商业用地 369.75 亩，其它用地 1008.3 亩。

本项目的建设主要为安置大峪沟镇海上桥村居民，项目拆迁共涉及一个村庄总占地面积 1533.6 亩，拆迁范围为海上桥村广亚路以北，馨海花园以东，中原西路以南，本项目属于异地安置，安置区占地面积 21079.76 ㎡（约合 31.62 亩）其中：建筑占地面积 4188.00 ㎡，绿地面积 5277.29 ㎡，道路及硬化面积 11614.47 ㎡。

项目总建筑面积 28591.47 ㎡，全部是地上建筑，包括新建住宅建筑面积 27825.33 ㎡，配套服务用房建筑面积 766.14 ㎡。建筑密度 19.87%，容积率 1.36，绿地率 25.03%，机动车停车位 152 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 597 个，全部为地上停车位。项目建成后，可提供安置房 330 套，可安置人数 1056 人。

3、提供的公共产品和服务内容

本项目属于公益性基础设施建设项目，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径。项目建成后可以提高巩义市城市形象，改善人民生活，促进社会和谐和经济发展。

本所律师认为，本项目符合巩义市相关规划及专项规划。

（六）对应资产管理

根据《实施方案》，并经本所律师核查，本次申请使用对应项目收益属于项目业主。项目业主出具的承诺函承诺“关于本期专项债券发行对应资产及收益，我单位保证在还清本次专项债券发行本金及利息前不会用于为我单位、我单位关联方、政府、政府融资平台等主体融资的债务提供抵押、质押以及其他任何形式担保的事项，收益也不会挪作他用。确保该产品的本金及收益得到按时兑付。”

本所律师认为，项目的承诺符合法律法规的规定，项目对应资产的独立性能够得到保证。

四、相关文件及中介机构业务资质

（一）《财务评估报告》及会计事务所资质

河南弘立会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具了《财务评估报告》，该报告认为本项目可以以发行专项债券的方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后，通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。根据河南弘立会计师事务所有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100764851745A）、《会计师事务所执业证书》（证书编号：41000074），符合要求的具备会计事务所资质的第三方机构。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

北京盈科（合肥）律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所是经安徽省司法厅批准设立并核发《律师事务所执业许可证》（证号：31340000085240504T），已通过律所年度考核，具备为本期债券申请使用提供法律服务的主体资格。本所指派王宝钢律师、吴海峰律师作为出具本法律意见书的律师，该二位律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了律师年度年检。

本所律师认为，本阶段暂不涉及承销机构、评级机构、监管银行等，已根据

规定引入具有资质的专业咨询机构、会计事务所、律师事务所为项目提供服务并出具相关文件。

五、法律风险评估

（一）资金使用方面风险

1、违法违规使用资金的风险

根据法律规定及国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号等文件，《实施方案》安排募集资金将全部用于申报项目，不用于其他用途，但在资金下达、项目建设过程中，资金经手人可能存在违规占用、挪用募集资金的风险。

2、风险控制

根据法律法规和有关政策，项目所募集资金由河南省人民政府转贷项目所在地政府使用，并将制定资金使用管理办法，项目所在地财政部门及有关支付中心将依法依规办理资金结转。项目主管部门将对本次申请使用对应项目有关资金实施“专款专户”管理。

因此，本所律师认为，发行人与有关主体财政部门依法行政能力较好，资金使用透明度高，募集资金的违法违规使用风险较低。

（二）项目建设施工方面

1、工期拖延和工程事故风险

项目建设为复杂工程，一般存在工期拖延和工程事故的可能性。项目建设涉及到建设方、施工方、设计方、监理方、材料供应方等多方主体，容易因一方原因或多方原因出现工期拖延或出现工程事故，工期延误和工程事故均可能导致工程投资增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、风险控制

申报项目建设期间，项目实施中业主方面对不同参建单位要采取不同的措施，

对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。另在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作，并在相关交易文件中设定风险防范条款。

本所律师认为，此风险可以通过调研、预审、投保及合同风险防范等降低风险，能够审慎地推进项目建设，风险可控。

（三）项目收益风险

1、项目收益风险

项目建设完成后，可能会出现下列项目收益风险，包括不限于项目经营管理混乱导致运营成本上升，财务管理制度混乱，对未来经营收入的判断不准确等风险，这些风险将影响着项目收益以及本次发行债券的还本付息。

2、风险控制措施

项目业主将加强内部管理，健全内部管理制度，及时考核监督，确保制度落实到位，保障运营秩序高效、有序；健全完善财务管理制度，培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质。

本所律师认为，通过风险控制措施可适当降低该风险，风险可控。

（四）利率波动风险

1、利率波动风险

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项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2、风险控制措施

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

本所律师认为，本项目通过风险控制措施可适当降低该风险，风险可控。

六、结论

综上，本所律师认为，申请项目符合国家战略规划，具备申请政府专项债券的条件，但尚需取得发行的省级人民政府批准及向国家财政部备案；项目主管部门为合法存在的主体，项目已取得可研批复、用地预审、选址意见书、环评说明等必备的批准文件，具备建设实施的许可手续；申请项目具有公益性，可以实现项目收益和融资自求平衡，符合申请使用地方政府专项债券要求。

本法律意见书正本一式六份，无副本，经本所承办律师签字并加盖本所公章后方生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书签字页。）

北京盈科（合肥）律师事务所

经办律师：

2022 年 5 月 23 日



仅供此次申请巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券使用


律师事务所分所
执业许可证
（副本）
统一社会信用代码：31340000085240504T
北京盈科（合肥）律师事务所，
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
准予设立并执业。
发证机关：安徽省司法厅
发证日期：2020 年 05 月 29 日
北京盈科（合肥）律师事务所
3401040636457

仅供此次申请巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券使用


执业机构
北京盈科（合肥）
律师事务所
执业证类别
专职律师
执业证号
13401200310681626
法律职业资格
或律师资格证号
（94）司律证字第6
号
发证机关
安徽省司法厅
发证日期
持证人
王宝钢
性别
男
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
备案专用章
备案日期
2022年6月-2023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 北京盈科（合肥）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201410833237

法律职业资格或律师资格证号 A20113401221065

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2022 年 03 月

持证人 吴海峰

性别 男

身份证号 340123198801305790

北京盈科（合肥）律师事务所 3401040636457

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	备案专用章
备案日期	2022年6月-2023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	

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券

法律意见书

安徽华人律师事务所

（2022）华律法字第938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.....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.....15

致：巩义市孝义街道办事处

安徽华人律师事务所（下称“本所”）是中华人民共和国具有合法执业资格的律师事务所，具备对巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券发行出具相关法律意见书的资格。本所接受委托，就关于巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）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
项目业主	指	巩义市孝义街道办事处
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所王翔、徐道李律师
申报项目/本项目	指	巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）
《实施方案》	指	《巩义市孝义街道大棚户区改造项目(允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券实施方案》
《专项评价报告》	指	《巩义市孝义街道大棚户区改造项目(允吉园、腾飞北园、腾飞南园）收益与融资自求平衡专项评价报告》
《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，本期巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券发行主体为河南省人民政府，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文的规定。

（二）项目业主

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

名称：巩义市孝义街道办事处

统一社会信用代码：114101817571010574

机构性质：机关

机构地址：巩义市孝义路38号

负责人：刘旭辉

赋码机关：中共巩义市委机构编制委员会办公室

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

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

根据《实施方案》，本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共6个村，拆迁范围内土地面积约1423.03亩。涉及征收居民户数652户，征收房屋建筑面积约97148㎡，全部为住宅。本项目完成后，预计腾出可出让土地面积510亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

项目总安置规模：本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房1219套，安置住宅面积153329.27㎡。

项目安置地块分为三个地块,分别为允吉园、腾飞北园、腾飞南园，规划总用地面积64914.16㎡（合97.37亩）。

项目规划总用地面积64914.16㎡（合97.37亩），其中：建筑占地面积11353.48㎡,绿地面积20871.04㎡,道路及硬化面积32689.64㎡。

规划总建筑面积153329.27㎡,其中:地上建筑建筑面积138013.33㎡（包括新建住宅建筑面积134508.10㎡，公共配套用房建筑面积2688.82㎡，电气设备用房建筑面积816.41㎡），地下建筑建筑面积15315.94㎡。

项目规划机动车停车位610个，非机动车停车位2438个。项目建成后，可提供安置房1219套，可安置人数3902人。

允吉园、腾飞北园、腾飞南园分述如下：

1）允吉园安置地块规划用地面积26850.59㎡（合40.28亩），其中：建筑占地面积4424.33㎡，绿地面积8653.95㎡，道路及硬化面积

13772.31 ㎡。

该安置地块规划总建筑面积 58070.17 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 52974.13 ㎡（包括新建住宅建筑面积 51378.13 ㎡，公共配套用房建筑面积 1277.00 ㎡，电气设备用房建筑面积 319.00 ㎡，地下建筑建筑面积 5096.04 ㎡（包含主楼地下室建筑面积 1917.59 ㎡，人防工程 3178.45 ㎡）。

该安置地块建筑密度 16.48%，容积率 1.97，绿地率 32.23%，机动车停车位 244 个，非机动车停车位 976 个。项目建成后，可提供安置房 488 套，可安置人数 1562 人。

2）腾飞北园：腾飞北园安置地块规划用地面积 8522.60 ㎡（约合 12.78 亩），其中：建筑占地面积 1619.64 ㎡，绿地面积 2731.49 ㎡，道路及硬化面积 4171.47 ㎡。

该安置地块规划总建筑面积 15054.74 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 14782.76 ㎡（包括新建住宅建筑面积 14605.12 ㎡，电气设备用房建筑面积 177.64 ㎡，地下建筑建筑面积 271.98 ㎡。

该安置地块建筑密度 19.00%，容积率 1.73，绿地率 32.05%，机动车停车位 64 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 256 个，全部是地上非机动车停车位。项目建成后，可提供安置房 128 套，可安置人数 410 人。

3）腾飞南园：腾飞南园安置地块规划用地面积 29540.97 ㎡（合 44.31 亩），其中：建筑占地面积 5309.51 ㎡，绿地面积 9485.61 ㎡，道路及硬化面积 14745.85 ㎡。

规划总建筑面积 80204.36 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 70256.44 ㎡（包括新建住宅建筑面积 68524.85 ㎡，公共配套用房建筑面积 1411.82 ㎡，电气设备用房建筑面积 319.77 ㎡），地下建筑建筑面积 9947.92 ㎡（包含主楼地下室及设备用房建筑面积 4763.94 ㎡，人防工程 5183.98 ㎡）。

项目地块建筑密度17.97%，容积率2.38，绿地率32.11%，机动车停车位302个(含地上机动车停车位204个,地下机动车停车位98个)；非机动车停车位1206个（含地上非机动车停车位850个，地下非机动车停车位356个）。项目建成后，可提供安置房603套，可安置人数1930人。

本项目完成后，预计腾出可出让土地面积510亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

（二）申报项目融资规模

根据《实施方案》和《专项评价报告》，本项目资金筹措总额为85120.91万元。资本金26120.91万元，占比30.69%。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59000.00万元，占项目资金筹措总额的69.31%。

根据资金使用计划,已经于2023年使用7年期债券12500.00万元；已经于2024年使用7年期债券7000.00万元；2025年拟申请使用7年期债券39500.00万元。

（三）申报项目的公益性及收益性

1.公益性

本项目通过土地集中规划提高土地使用效益,为城市发展腾出新空间。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，改变城区面貌，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动当地经济社会健康和谐快速发展的重要举措，故公益性显著。

2.收益性

根据《实施方案》及《专项评价报告》，本项目收入来源土地出让收入，故本项目具有一定的收益性。

（四）申报项目的审批情况

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

2022 年 8 月 3 日，巩义市发展和改革委员会就本项目出具《巩义市发展和改革委员会关于巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）可行性研究报告的批复》（巩发改〔2022〕108 号），原则同意该项目可行性研究报告，并就项目名称、建设项目选址、建设规模和主要建设内容、总投资及资金来源等作出批复。

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

本项目已取得巩义市自然资源和规划局核发的用地预审与选址意见书，分别为《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410181202200025 号）（允吉园）、《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410181202200026 号）（腾飞北园）、《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410181202200037 号）（腾飞南园）

本项目已经取得可研批复、用地预审与选址意见书、纳入河南省 2022 年棚改计划等文件，文件合法有效，后期应根据项目具体需要办理相关手续。

三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》和《专项评价报告》，本项目计算期内累计现金流入 224100.91 万元，累计现金流出 199985.71 万元，现金结余 24115.20 万元。经测算，本项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。

本所律师认为：根据《实施方案》及《专项评价报告》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水平等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：项目合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

2.资金到位风险及控制措施

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

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析:影响本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。同时在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小;对项目进度错判将导致融资节奏错乱,导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果;整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

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

五、申报文件及中介机构

（一）《专项评价报告》及会计师事务所资质

河南天宜会计师事务所(普通合伙)为本项目专项债券申报出具《专项评价报告》，河南天宜会计师事务所（普通合伙）持有统一社会信用代码为 91410100MA47GNEU5B 的《营业执照》及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：41010183），是依法设立且有效存续的普通合伙会计师事务所，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〔2015〕225号文、财预〔2018〕28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.本申报项目的项目业主为巩义市孝义街道办事处,系中共巩义市委机构编制委员会办公室赋码的行政机关，依法设立且有效存续，并已取得相应审批，具备实施本项目的主体资格。

2.本项目通过土地集中规划提高土地使用效益,为城市发展腾出新空间。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，改变城区面貌，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动当地经济社会健康和谐快速发展的重要举措，故公益性显著。

3.本项目已经取得可研批复、用地预审与选址意见书、纳入河南省2022年棚改计划等文件，文件合法有效，后期应根据项目具体需要办理相关手续。

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

5.为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

（本页无正文，系《巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）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）

经办律师：_____

（徐道李）

2024年8月10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蜀山路320号新华国际广场B座20层、25层
负责人	杨军
组织形式	普通合伙
设立资产	40万元
主管机关	合肥市司法局
批准文号	皖司复（1999）001号
批准日期	1999年01月28日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	苗春健，张维军，代光敏，杜道好，方延昌，潘信成，王月华，许亚宝，周永阁，朱勇，王华强，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，张真，陈天明，陈刚佳，马侃，徐晓三，潘天宇，洪敏，任莹，王俊杰，王金亚，刘亚鹏，曹石明，陈静，廖道达，姚文根，刘兴龙，刘丽，朱君，汪莹

安徽华人律师事务所 HUAREN LAW OFFICE ANHUI 3401040293951

律师事务所变更登记（备案）

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局 专用章
考核日期	2023年6月-2024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 专用章
考核日期	2024年6月-2025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05月11日

持证人 王翔

性别 男

身份证号 340103197802244063

安徽省司法厅行政许可专用章(1)

ANHUI HUAREN LAW OFFICE 安徽华人律师事务所 3401040293251

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	合肥市司法局律师执业年度考核备案专用章
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 13401201610276511

法律职业资格或律师资格证号 A20133415221333

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2021 月 06 日 24

持 证 人 徐道李

性 别 男

身份证号 342423199111266598

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

河南英泰律师事务所
关于贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目
使用专项债券资金的
法律意见书

英律字（2023）第0147号

中国·郑州

河南英泰律师事务所
关于贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目
使用专项债券资金的
法律意见书

英律字（2023）第0147号

致：荥阳市贾峪镇人民政府

河南英泰律师事务所受托担任贾峪镇祖始安置区二号地块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.....5
三、项目审批情况.....6
四、项目收益与融资平衡安排.....7
五、有关中介机构及文件.....7
六、项目风险提示及控制措施.....8
七、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		对应全称或含义
《专项评价报告》	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
本法律意见书	指	《河南英泰律师事务所关于贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目使用专项债券资金的法律意见书》
本所	指	河南英泰律师事务所
本项目	指	贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目
项目单位	指	荥阳市贾峪镇人民政府
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
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，对本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所有项目手续资料。

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

5、本所及本所经办律师仅就本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本项目的法律文件，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申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分正文

一、项目单位的主体资格

荥阳市贾峪镇人民政府为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作，其基本情况如下：

单位名称	荥阳市贾峪镇人民政府
统一社会信用代码	11410182005291521B
机构性质	机关单位
法定代表人	祝启发
机构地址	荥阳市贾峪镇洞林路中段
赋码机关	中共荥阳委机构编制委员会办公室

本所律师认为，项目单位系依法设立并有效存续的机关单位，具备作为本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

本项目安置区位于荥阳市贾峪镇祖始村，具体位于凌霄路西、同兴路北、跃龙路东、科技路南。

（二）建设内容

项目主要建设内容包括：建筑工程：项目主要建设内容包括

11 栋 18 层、1 栋 12 层剪力墙的住宅楼、1 栋 2 层和 3 栋 1 层框架结构的配电房（独立建筑），住宅地下室、人防工程及设备用房等，其中 5#、7#、11#A1#楼栋局部 1 层/2 层设置配套用房。

设备购置：包括电梯 27 部（26 部住宅电梯，1 部配电房电梯）、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

公用及辅助工程：包括项目地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

（二）项目公益情况

经核查，本所律师认为，本项目符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

2023 年 5 月 15 日，本项目已取得荥阳市发展和改革委员会《关于贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目改造项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批〔2023〕51 号）的批复，原则同意贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目建设、并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

经核查，本所律师认为，本项目已取得有关立项审批手续。

项目立项审批手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，项目相关预期收益对融资本息的覆盖倍数大于 1.2。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。

经核查，本所律师认为，本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

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为本项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000732478579L），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《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》。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分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本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、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。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、影响项目施工进度的风险的控制措施

项目单位应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；项目建设应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、影响项目正常运营的风险的控制措施

在施工方的选择上，项目单位应根据公平、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应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。项目单位应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、影响融资平衡结果的风险的控制措施

根据专项债的相关要求，应将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，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。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。

七、结论性意见

1、项目单位系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、本项目符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、本项目已取得有关立项审批手续。项目立项审批手续真实有效。

4、本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。

5、为本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。

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

本法律意见书正本一式肆份，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《河南英泰律师事务所关于贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目使用专项债券资金的法律意见书》之签字盖章页）

河南英泰律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

二零二三年五月十七日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000732478579L

河南英泰 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 08 月 16 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南英泰律师事务所
住　　所	河南省郑州市金水路与心怡路国际金融中心A座11楼
负 责 人	邱士建
组织形式	普通合伙
设立资产	100万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司发律字[1996]191号
批准日期	1996年06月28日



律师事务所登记事项（二）

合伙人	宋祥，罗明浩，宋延伟，王世科，汪冬发，韩粮旭，齐勇，邱士建，张国峰，孟艳峰，左林源，胡磊，裴利娜，李志莲，李海滨，赵钰涛，赵阿波，梁杰，李书辉

律师事务所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人	罗明浩	2023年2月7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

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
李志萍、孟艳峰	2022年3月3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

律师事务所变更登记（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

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	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构	河南英泰律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101200910332534
法律职业资格或律师资格证号	A20074101050830
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2020 年 08 月 17 日

持证人	邱士建
性别	男
身份证号	410105198310028536

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 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

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　河南英泰律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14101202110403170

法律职业资格或律师资格证号　A20184107284653

发证机关　河南省司法厅

发证日期　2021年　月　日

持证人　李哲

性　别　男

身份证号　410728199605062274

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局 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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



河南亚洋律师事务所

关于

京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期使用专项债券资金的

法律意见书

（2024）亚洋法意专字第 012 号

中国·郑州

河南亚洋律师事务所
关于京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期使用专项债券资金的
法律意见书

（2024）亚洋法意专字第 012 号

致：荥阳市京城路街道办事处

河南亚洋律师事务所受托担任京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目录

第一部分引言.....3
一、释义.....3
二、律师声明事项.....3
第二部分正文.....6
一、项目单位的主体资格.....6
二、项目基本情况.....6
三、项目审批情况.....10
四、项目收益与融资平衡安排.....10
五、有关中介机构及文件.....10
六、项目风险提示及控制措施.....11
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：

简称		对应全称或含义
《专项评价报告》	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期收益与融资自求平衡专项评价报告》（和信咨字（2024）第090023号）
本法律意见书	指	《河南亚洋律师事务所关于京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期使用专项债券资金的法律意见书》
本所	指	河南亚洋律师事务所
本项目	指	京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期
项目单位	指	荥阳市京城路街道办事处
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
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，对京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期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所有项目手续资料。

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

5、本所及本所经办律师仅就京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期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京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供京城路街道狼窝刘城中村改造项目二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。

第二部分正文

一、项目单位的主体资格

本项目主管部门为荥阳市京城路街道办事处。荥阳市京城路街道办事处为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作，其基本情况如下：

单位名称	荥阳市京城路街道办事处
统一社会信用代码	1141018272700079XJ
机构性质	机关单位
法定代表人	蔡磊
机构地址	荥阳市索河路东段
赋码机关	中共荥阳市委机构编制委员会办公室

本所律师认为：荥阳市京城路街道办事处系依法设立并有效存续的具备独立法人资格的机关单位，具备作为本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）建设内容

根据《京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期实施方案》，本项目为京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期，位于河南省郑州市荥阳市。项目规划范围为三公路以东，棋源路以西，博文路

以北，香竹路以南，用地性质为二类居住用地，建设用地面积为20,143.43㎡，约合30.22亩；本项目计划建设周期36个月，预计开工日期2024年6月，预计完工时间2027年5月；本项目总投资46,592.57万元，其中：财政资金17,792.57万元，专项债券资金28,800.00万元。

根据荥阳市发展和改革委员会《关于京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期可行性研究报告的批复》（荥发改审批〔2023〕39号）以及《京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期可行性研究报告》，本项目建设内容主要为：

1、住宅建筑面积核定

依据《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），京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期年度计划新开工安置房套数（含货币化）（套/户）为482户，依据《荥阳市京城路街道狼窝刘社区建设实施方案》《京城路街道办事处狼窝刘村城中村改造安置补偿协议》，本项目安置房屋户型标准为三室两厅两卫，建筑面积为131.00㎡，故本项目住宅建筑面积核定为63,183.47㎡。

2、本项目建设规模如下：

该项目用地面积为20,143.43㎡，约合30.22亩。建设总建筑面积约87,309.08㎡，其中地上建筑面积约69,854.55㎡，计

容建筑面积为69,800.55㎡，地下建筑面积约17,454.53㎡。

（1）地上建设内容与规模

地上主要建设住宅建筑面积63,183.47㎡,共建设住宅4栋，其中1#、2#住宅30层，3#、5#住宅26层，建设住宅482套。

建设配套建筑面积5,761.11㎡；

建设其他附属用房建筑面积909.97㎡，主要为社区综合服务用房291.75㎡，物业管理用房434.75㎡，垃圾收集站76.72㎡，公厕52.75㎡，地下车库出地面面积54.00㎡。

建设机动车停车位571个，其中地上车位141个，地下停车位430个，含充电桩停车位114个；非机动车停车位1,427个，含地上停车位106个，地下停车位1,321个。

（2）地下建设内容及规模

地下主要建设住宅地下储藏室、及地下机动车车库建筑面积12,726.16㎡，地下非机动车车库及地下储藏室建筑面积4,728.37㎡等。

（3）室外配套设施

建设室外道路硬化面积7,348.68㎡,绿地面积6,284.75㎡，项目区内景观绿化、大门、围墙及室外给排水、电力、燃气、热力、消防等基础设施工程。

（二）项目公益情况

每座城市的角落都会以建筑的形式留下经济发展不平衡的印记，但破旧的城中村与当前的经济发展水平极不协调，棚户区群众更是很难体会到发展所伴生的物质幸福感。因此，无论从城市规划还是群众幸福的角度来考虑，开展城中村改造，让广大低收入群众早日“出村进楼”，是当前全社会为之奋斗的一项重大民心工程。加快推进城中村改造，让更多的城中村群众住上好房子，体现社会公平、公正。

城中村改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，解决原占地容积率低下的问题。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。本项目符合社会文明进化的客观要求，是经济发展到较高水平的象征，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，而且也为展示城市形象锦上添花。因此，本项目提高城市规划管理水平，提高城市整体形象的必要举措。

因此，本项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

2023 年 11 月 6 日，荥阳市发展和改革委员会作出《关于京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期可行性研究报告的批复》（荥发改审批〔2023〕39 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

经核查，本所律师认为，京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期已取得有关立项审批手续。项目立项审批手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，专项债券存续期内本息合计 37,872.00 万元，可用于偿还债券本息的项目相关收益为 65,761.28万元，计算的本息覆盖倍数为 1.74 倍。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。

经核查，本所律师认为，京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期具有一定收益性，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

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期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：31410000326739673l），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京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期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》

和信会所为京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期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》（证书编号：370100014101）；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京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期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、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。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、影响项目施工进度的风险的控制措施

项目单位应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；项目建设应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、影响项目正常运营的风险的控制措施

在施工方的选择上，项目单位应根据公平、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应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。项目单位应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、影响融资平衡结果的风险的控制措施

根据专项债的相关要求，应将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，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。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。

七、结论性意见

1、荥阳市京城路街道办事处系依法设立并有效存续的具备独立法人资格的机关单位，具备作为京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期申请政府专项债券资金的主体资格。

2、京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期已取得有关立项审批手续。项目立项审批手续真实有效。

4、京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期具有一定收益性，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。

5、为京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《河南亚洋律师事务所关于京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期使用专项债券资金的法律意见书》之签字盖章页）

河南亚洋律师事务所

负责人：

李甜

经办律师：

孟光辉

李小亭

二〇二四年一月十日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31410000326739673l

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

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 18 日

No. 70004902

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：31410000326739673I

河南亚洋 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

本页由《试用单打印软件Lodop6.0.5.6》输出

律师事务所登记事项（一）

名　称	河南亚洋律师事务所
住　所	河南省郑州市中原区桐柏南路77号帝湖花园B区6号楼3单元2302号
负责人	李甜
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	中原区司法局
批准文号	豫司许律管决[2014]第85号
批准日期	2014-12-04

律师事务所登记事项（二）

合伙人	李甜　　闫晓恒 郭百义

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	[illegible]

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2023年5月31日至2024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

河南亚洋律师事务所 4101[illegible]

备　注

2023年度

合格

2024年5月31日至2025年5月31日

河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核

注意事项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务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年度检查考核专用章（首次发证之日至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。律师事务所应将正本置放于该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，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到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、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录核验网址：_____。

No. 50064914



执业机构 河南亚洋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201010899035

法律职业资格或律师资格证号 A20084101020902

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年05月31日

持证人 孟光辉

性 别 男

身份证号 410184198112221218

河南亚洋律师事务所 4101020083001

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	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	专用章
备案日期	2024年5月31日至2025年5月31日



执业机构	河南亚洋律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411676126
法律职业资格或律师资格证号	A20114108251760
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2022 年 07 月 28 日

持证人	李小亭
性别	女
身份证号	410825198804265025

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	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	专用章
备案日期	2024年5月31日至2025年5月31日

克谨字法意【2022】第107号

原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目

法律意见书

河南克谨律师事务所
HENAN KEJIN LAW OFFICE

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

关于原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目的法律意见书

致：洛阳国展资产管理有限公司

河南克谨律师事务所受托担任原河南香山水泥公司等20个老旧企业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 7

四、项目收益性与融资平衡安排 8

五、有关中介机构及文件 8

六、结论性意见 9

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》	《原河南香山水泥公司等20个老旧企业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原河南香山水泥公司等20个老旧企业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，对原河南香山水泥公司等20个老旧企业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原河南香山水泥公司等20个老旧企业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。

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为原河南香山水泥公司等20个老旧企业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、本法律意见书供原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目的项目单位为洛阳国展资产管理有限公司，其现持有《营业执照》，载明信息如下：

名称：洛阳国展资产管理有限公司

统一社会信用代码：91410300MA3X72QM18

地址：洛阳市伊滨区创新大厦25楼01室

法定代表人：白凯

经营范围：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；工程管理服务；企业总部管理；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；5G通信技术服务；互联网数据服务；养老服务（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）许可项目：建设工程施工;建筑劳务分包;城市生活垃圾经营性服务;公路管理与养护;城市建筑垃圾处置（清运）。

经核查，本所律师认为，洛阳国展资产管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目申请债券资金的主体资格。

二、项目基本情况与公益性

（一）项目选址

本项目位于伊滨区经开区诸葛镇境内，孔明街以东、道湛街以西、福民巷以北、用地界以南。

（二）建设规模及内容

原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目总建设用地面积90,564平方米（约135.85亩），总建筑面积390,901.93平方米，其中地上建筑面积265,901.93平方米，地下建筑面积125,000平方米。共提供四种户型共计2,356套安置房，按户均3.2人计，可安置7,539人。项目容积率2.94，绿地率35.67%，共设计机动车停车位2,874个，非机动车停车位2,596个。

（三）项目的公益性

建设原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目，将彻底改变棚户区恶劣的居住条件和环境。新的居住小区建成，广大棚户区居民将彻底告别过去低矮潮湿、透风漏雨、破败不堪的棚户房 ，住进宽敞明亮的现代单元式新居，实现告别“棚户”的梦想。能够提高所在地区居民的生活水平和生活质量。由于提高了就业率，加之居住条件和居住环境的彻底改善，使原棚户区居民的生活水平和生活质量得以提高。

项目的实施，将彻底解决历史遗留的棚户区困难居民群体住房困难和居住环境差的问题，会形成很大的社会影响，产生巨大的社会效益，从而推动经济发展和社会的文明进步，与着力解决民生问题、建设小康社会、和谐社会的目标是一致的。同时，项

目的实施将极大地拉动地方经济增长、增加就业，也有利于实现当地可持续发展目标，会受到社会各界和广大人民群众的热烈欢迎和支持，社会反响十分积极。因此,本项目具有公益性。

经核查，本所律师认为，原河南香山水泥公司等20个老旧企业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

2022年5月19日，伊滨经开区（示范区）经济发展和科技局作出《关于原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕19号），同意项目的实施，并对建设内容、建设规模、总投资等事项作出了批复。

2021年2月7日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），本项目已列入河南省2021年城市棚户区改造项目计划。

经核查，本所律师认为，原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目已取得可研批复，且已列入省棚改计划，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》，原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目收益通过土地出让收入来实现，因此，本项目具有收益性。

原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目总投资170,364.52万元,本项目计划申请使用债券资金总额130,000万元。根据项目资金平衡分析结果，原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目的本息资金覆盖率为大于1.20。

经核查，本所律师认为，原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目具有收益性，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》

本所为原河南香山水泥公司等20个老旧企业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原河南香山水泥公司等20个老旧企业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）为原河南香山水泥公司等20个老旧企业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91410100692192428 3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原河南香山水泥公司等20个老旧企业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，为原河南香山水泥公司等20个老旧企业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。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、洛阳国展资产管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目申请债券资金的主体资格。

2、原河南香山水泥公司等20个老旧企业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、原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目已取得可研批复，且已列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目具有收益性，能够实现收益与融资自求平衡。

5、为原河南香山水泥公司等20个老旧企业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，且通过年度检验。

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原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）

河南克谨律师事务所

负责人：

田玉州

经办律师：

邹善梅

刘豆豆

2022年5月20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

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

本页由【试用版打印控件Lodop6.0.5.6】输出

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南克谨律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑汴路39号长城康桥商务广场27层2716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

律师事务所登记事项（二）

合伙人	孙天义 李亮　　田玉州

河南克谨律师事务所

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2021年5月31日至2022年5月31日

考核年度	
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 2016 年 11 月 16 日

持证人 刘豆豆

性 别 女

身份证号 412827199112270025

河南克谨律师事务所



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	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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



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 A20104107270987

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 06 月 13 日

持证人 邹眷梅

性 别 女

身份证号 410727198704031528

河南克谨律师事务所 4101040138359

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	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于杨湾村（二期）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

关于杨湾村（二期）城中村改造项目的

法律意见书

郑锦专法意（2023）第12136号

致：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任杨湾村（二期）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》（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 9

四、项目公益情况 9

五、项目收益与融资平衡安排 10

六、有关中介机构及文件 11

七、项目风险提示及控制措施 12

八、结论性意见 14

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	杨湾村（二期）城中村改造项目
本期政府专项债券	杨湾村（二期）城中村改造项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《杨湾村（二期）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》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于杨湾村（二期）城中村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，对杨湾村（二期）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杨湾村（二期）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杨湾村（二期）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.本法律意见书仅供杨湾村（二期）城中村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

杨湾村（二期）城中村改造项目债券申请单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司现持有洛阳市瀍河回族区市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

统一社会信用代码：91410304MA453JJM8J

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：路静

注册资本：10,000.00 万元

成立日期：2018 年 04 月 10 日

住所：河南省洛阳市瀍河回族区夹马营路 555 号

登记机关：洛阳市瀍河回族区市场监督管理局

经营范围：一般项目，商业综合体管理服务、政府采购代理服务，采购代理服务，会议及展览服务，园区管理服务，环境卫生公共设施安装服务，单位后勤管理服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），项目策划与公关服务，办公服务，文化场馆管理服务，住房租赁，重居住房地产租赁，城市绿化管理。市政设施管理，园林绿化工程施工，企业管理咨询，市场营销服划，电动汽车充电基础设施运营，养老服务，污水处理及其再生利用，工程管理服务，雨水，微成水及矿井水的收集处理及利用，

水资源管理，水文服务、水污染治理，水环境污染防治服务，房屋拆迁服务，土地使用权租赁，土地整治服务，树木种植经营，农副产品销售，厨具卫具及日用杂品批发。煤炭及制品销售，建筑材料销售，充电桩销售；再生资源围收（除生产性废旧金属）；再生资源销售；农村生活垃圾经营性服务（除依法须批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目，建设工程施工，建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设），房地产开发经营，道路货物运输（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）

本所律师认为，洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以杨湾村（二期）城中村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

本次新建杨湾村安置房位于拆迁地块内，康庄街以东、古镇街以西、幸福路以南、玄武门大街以北。

（二）建设内容及规模

1.项目拆迁

本次改造杨湾村占地面积394.00亩，拟征迁房屋总面积8.05万平方米，不涉及征迁企业，拟征迁户数1,108户4,256人，需要建设保障房住宅1,330套。

2.安置房建设

本次拟建安置房占地面积约72.00亩，规划总建筑面积18.26万平方米，其中地上建筑面积14.42万平方米，包括保障性住房12.64万平方米，配套商业1.39万平方米，幼儿园0.29万平方米，物管及其他配套服务用房0.10万平方米，地上车位110个：地下建筑面积3.84万平方米，包括机动车位950个。

项目主要建设内容包括保障性住宅、配套商业、物管及配套用房、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

（三）总投资估算

本项目总投资79,770.67万元。

（四）项目组合融资情况

本项目总投资79,770.67万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金27,770.67万元，资本金来源于自筹资金20,770.67万元、专项债券资金7,000.00万元；项目剩余建设资金52,000.00万元，资金来源于市场化融资14,000.00万元，专项债券资金38,000.00万元。

根据项目单位出具的说明，项目单位非市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司；本项目收入实行分账管理；本项目应对专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资。

经核查，本所律师认为，杨湾村（二期）城中村改造项目符

合国家产业政策，本项目符合组合融资的相关规定。

三、项目审批情况

根据2021年2月7日河南省保障性安居工程工作领导小组办公室发布的《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），杨湾村（二期）城中村改造项目被列入河南省2021年城市棚户区改造项目计划表。

2023年11月13日，洛阳市瀍河回族区发展和改革委员会作出《关于杨湾村（二期）城中村改造项目可行性研究报告的批复》（瀍发改审批〔2023〕127号），原则同意《杨湾村（二期）城中村改造项目可行性研究报告》，并对项目建设地点、项目建设规模和内容、项目总投资及资金来源等进行批复。

经核查，本所律师认为，杨湾村（二期）城中村改造项目已被列入河南省城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

本项目的建设是完善城市功能、改善城市环境的迫切需要；是改善民生、提升居民居住环境的需要；是平抑当前房价和完善住房保障制度的需要；是集约和节约利用土地的需要；是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进瀍河区经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水

平，让安置群众住进新居，提高他们的生活水平，是改善民生、增强群众向心力的需要。

项目的实施对于区域居民就业、社会服务改善、关联产业发展等方面都有着良好的促进作用。首先，该项目能带动当地就业，有利于协调解决区域就业问题；带动周边关联产业和地块开发，改善区域基础设施，增加区域招商引资吸引力，进而带动社会经济综合发展；本项目既能提高项目区品位，也能进一步优化区域生态环境，协同地区其他设施做好生态平衡保护作用。其次，项目采取以工代赈等方式在带动当地就业、促进技能提升等方面的预期成效，以及促进员工发展、社区发展和社会发展等方面的社会责任，可以显著改善当地居民的居住环境和生活条件及各项基础设施，促进人民安居乐业，对维护社会稳定和和谐发展，具有重要的意义。因此，本项目具有一定的社会公益性。

经核查，本所律师认为，杨湾村（二期）城中村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

杨湾村（二期）城中村改造项目总投资 79,770.67 万元，计划申请政府专项债券资金 45,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，杨湾村（二期）城中村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，杨湾村（二期）城中村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，杨湾村（二期）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》

本所为杨湾村（二期）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杨湾村（二期）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》

和信会所为杨湾村（二期）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杨湾村（二期）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金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1.施工进度风险控制措施

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

2.项目运营风险控制措施

建设单位应当在开工前经相关部门批准取得项目相关手续。在施工方的选择上，应根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预

算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响;同时,如偿债出现困难，应通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

3.融资平衡风险控制措施

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

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

八、结论性意见

1.洛阳诚助商业综合体管理服务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，具备以杨湾村（二期）城中村改造项目申请政府专项债券的主体资格。

2.杨湾村（二期）城中村改造项目符合国家产业政策，本项目符合组合融资的相关规定。

3.杨湾村（二期）城中村改造项目已被列入河南省城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

4.杨湾村（二期）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,该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5.杨湾村（二期）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.为杨湾村（二期）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。

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）律师事务所关于杨湾村（二期）城中村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　喆

经办律师：

刘　睿

任苏娟

二〇二五年九月二十四日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604071

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）

统一社会信用代码：31410000MD0164071

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：2024 年 月 日

仅供申请河南省地 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号建业广场21、25层
负 责 人	李娟
领证律师	金文洗、武天林、黄忠、李慧娟、杨红、李晓琳、卡娟、刘睿、张铮、曹志龙、王吉文、卢云鹏、陈文辉、温欣燕、王东阳、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
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

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

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

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 专用章
考核日期	2024年5月31日至2025年5月31日

仅供申请河南省郑州市律师事务所分所设立使用

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2025年5月31日至2026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	

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

仅供申请河南省郑州市律师事务所分所设立使用



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

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 21 日

持证人 刘睿

性别 男

身份证号 210302196409051512

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日至2026年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	A20114108820181
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2024 年 05 月 27 日
持证人	任苏娟
性别	女
身份证号	410882198610034541

仅供上海锦天城（郑州）律师事务所办理业务使用

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日至2026年5月31日

洛阳市孟津区牛步河村城中村改造
项目法律意见书

中国·河南

郑东新区祥盛街 8 号附 1 号 2 号楼 7 层 58 号

电话：0371-55980982 邮编：471032

目 录

第一章 释义.....2
第二章 重要声明.....4
第三章 正文.....6
一、项目核查情况.....6
（一）项目概括.....6
（二）项目申报单位.....6
（三）项目公益性.....6
（四）项目审批情况.....7
（五）项目收益与融资平衡.....7
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、项目投资风险提示.....9
（一）项目面临的风险.....9
（二）风险控制措施.....11
四、总体结论性意见.....12

洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目

法律意见书

金台专字【2025】第079号

致：洛阳国兴投资控股集团有限公司

北京市金台（郑州）律师事务所接受委托就洛阳市孟津区牛步河村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，就洛阳市孟津区牛步河村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	主管部门	指	洛阳市孟津区国有资产发展中心
2	本项目	指	洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目
3	本所	指	北京市金台（郑州）律师事务所
4	实施方案	指	洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目实施方案
5	本法律意见书	指	洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目法律意见书
6	专项评价报告	指	洛阳市孟津区牛步河村城中村改造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	豫财预便函〔2018〕14 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）
9	财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
10	财预〔2016〕155 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）
11	财预〔2017〕	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡

	89 号		的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
12	财预〔2018〕34 号	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）
13	财库〔2019〕23 号	指	《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）
14	豫财预便函〔2018〕14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14 号）
15	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

六、本所律师承诺，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。

七、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

本项目安置房规划用地面积60820.24平方米，约合91.23亩。规划总建筑面积206738.61平方米,其中地上总建筑面积约162180.71平方米，包含住宅建筑面积142621.02平方米，物管及其它配套服务用房建筑面积19559.69平方米；地下建筑面积44557.90平方米。安置房套数1342套。

（二）项目申报单位

根据项目申报文件,本项目的申报单位为洛阳国兴投资控股集团有限公司,本项目主管部门为洛阳市孟津区国有资产发展中心。根据孟津区市场监督管理局核发的《营业执照》，洛阳国兴投资控股集团有限公司统一社会信用代码为91410322MA3XBL1X6A，性质为企业法人。

本所律师认为,洛阳国兴投资控股集团有限公司系在中国境内依法设立的企业法人，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

城中村改造项目能显著改善居民居住环境，拆除违章建筑、整治空中飞线、完善水电燃气等基础设施，让居民生活更安全、

舒适。其次，可提升城市形象，使城中村与周边城市区域更好地融合，打造宜居宜业宜游的社区。还能促进社会公平，为低收入群体提供更优质的居住条件和公共服务，减少城乡差距。此外，通过引入产业、盘活闲置空间，能带动经济发展，创造更多就业机会，增加村集体收入。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

根据孟津区发改委出具的《关于洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（孟发改投资〔2025〕85号），同意实施本项目。本项目已经取得可行性研究报告的批复。项目变更事项已经取得发改委批复。

本所律师认为，本项目已取得相关项目的立项审批手续，各项立项审批手续真实有效，本项目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。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资为127788.18万元，资金来源为单位自筹资金、申请地方政府专项债券资金和市场化融资资金。其中，单位自筹资金35788.18万元，占总投资的28.01%；申请地方政府专项债券80000.00万元，占总投资的62.60%，其中：6000.00万元专项债券用作资本金；市场化融资资金12000.00万元，占总投资的9.39%。

根据《洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数大于1.20，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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。

（六）项目形成资产合规性

本项目资产登记单位为洛阳国兴投资控股集团有限公司，为国有独资公司。资产登记单位保证本项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目单位保证:本项目资产不会进行任何抵质押、担保或同一资产重复性融资等影响本项目权益的风险操作。本项目建成后，独立运营，独立核算。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）为本项目出具专项评价报告。河南恒新会计师事务所（普通合伙）取得郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91410100MA47EGFE09），持有河南省财政厅核发的执业证（执业序号41010186），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。（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）。

本所律师认为，河南恒新会计师事务所（普通合伙）及签字会计师具备为本项目出具法律意见书的主体资格及资质。

（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。

本所系经郑州市郑东新区司法局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：31410000MD0183588M),已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

本所律师认为，本所及签字律师具备为本项目出具法律意见书的主体资格及资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度的风险

（1）工期拖延风险

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水平等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

（2）资金到位风险

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。债券的偿债资金来源主要是项目建成后的建筑租

赁收入、物业服务费收入。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。

（3）原材料上涨风险

如在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

2、影响项目正常运营的风险

（1）收支平衡风险

收支平衡风险是指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，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

（2）市场风险

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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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。

（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

（1）工期拖延风险控制措施

项目已进入前期准备阶段，将按照进度计划开工建设。合理安排和控制后续工期，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。另一方面加强施工过程监督控制，完善项目建设组织与管理、质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工组织计划、关键节点方案仔细审核；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制。

（2）资金到位风险控制措施

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。

（3）原材料上涨风险控制措施

在编制项目预算时考虑相关风险，同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

2、影响项目正常运营的风险控制措施

（1）收支平衡风险控制措施

针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 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。

（3）市场风险控制措施

要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

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）洛阳国兴投资控股集团有限公司系在中国境内依法设立的企业法人，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（二）本项目具有一定的公益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性要求。

（三）本项目已取得相关项目的立项审批手续，各项立项审批手续真实有效，本项目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。

（四）本项目属于债贷组合融资方式，实施单位为洛阳国兴投资控股集团有限公司，属于国有独资公司，符合中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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）中“对于实行企业化经营管理的项目，鼓励和引导银行机构以项目贷款等方式支持符合标准的专项债券项目”的规定。

（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签字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签字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《洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目法律意见书》签字页）

北京市金台（郑州）律师事务所

负责人：朱卫平

经办律师：牛洲

王孟孟

2025 年 9 月 25 日

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000MD0183588M

北京市金台（郑州）　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　河南省司法厅

发证日期：　　2022 年　03 月　02 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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度 zzssfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	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	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2023年5月31日至2024年5月31日 zzssfj

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2025年5月31日至2026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	

扫描全能王 创建

1202

执业机构 北京市金台（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202411825809

法律职业资格或律师资格证号 A20224101036423

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2024年09月29日



持证人 牛帅

性别 女

身份证号 412701198808304082

律师年度考核备案

考核年度	2024年度 zzssfj
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日至 2026年5月31日 zzssfj

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 北京市金台（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201911161229

法律职业资格或律师资格证号 A20174116220482

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2025 年 03 月 20 日



持证人 王亚茹

性别 女

身份证号 412722199110124940

律师年度考核备案

考核年度	2024年度 zzssfj
考核结果	合格
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日至 2026年5月31日 zzssfj

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	北京市金台(郑州)律师事务所



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于大西村城中村改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于大西村城中村改造项目的
法律意见书

致：洛阳市洛龙区太康东路街道办事处

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任大西村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》（2018 修正）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）等相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言 3

一、释义 3

二、律师声明事项 3

第二部分 正文 6

一、项目单位的主体资格 6

二、项目基本情况 6

三、项目审批情况 7

四、项目公益情况 8

五、项目收益与融资平衡安排 9

六、有关中介机构及文件 10

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	大西村城中村改造项目
本期政府专项债券	大西村城中村改造项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《大西村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》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于大西村城中村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，对大西村城中村改造项

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大西村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大西村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.本法律意见书仅供大西村城中村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

大西村城中村改造项目债券申请单位为洛阳市洛龙区太康东路街道办事处，洛阳市洛龙区太康东路街道办事处现持有洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，具体如下：

机构名称：洛阳市洛龙区太康东路街道办事处

统一社会信用代码：11410311063831776U

性质：机关

负责人：吴品

机构地址：河南省洛阳市洛龙区关圣街62号

赋码机关：洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室

本所律师认为，洛阳市洛龙区太康东路街道办事处系具有独立法人资格的机关单位，具备以大西村城中村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

本项目安置区分为东西两个地块，地块一位于云谷大道以东、数据十六路以西、太康东路以南；地块二位于数据十六路以东、乐天路以西、太康东路以南。

（二）建设内容及规模

项目规划总用地面积 48,517.00 平方米，约合 72.78 亩。

其中地块一用地面积 24,581.00 平方米，约合 36.88 亩；地块二用地面积 23,936.00 平方米，约合 35.90 亩。

项目总用地面积为 48,517.00 平方米（合约 72.78 亩），总建筑面积为 240,349.00 平方米，地上建筑面积 159,924.00 平 方米，其中安置住宅面积 149,989.00 平方米；商业建筑面积 4,279.00 平方米；社区综合服务中心建筑面积 1,440.00 平方米（其中包括社区服务站 700.00 平方米、文化活动站 260.00 平方米以及老年人日间照料中心 480.00 平方米）；幼儿园建筑面积 2,636.00 平方米；社区卫生服务站 120.00 平方米；物业用房 1,000.00 平方米；菜鸟驿站 10.00 平方米；社区综合服务设施 390.00 平方米；地下建筑面积 80,425.00 平方米（包含人防工程 12,793.92 平方米）；机动车停车位 1,897 个（全部为地下停车位）；住宅套数 1,284 套，规划居住人数 4,109 人。

（三）总投资估算

本项目总投资估算为 90,594.74 万元。

经核查，本所律师认为，大西村城中村改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）列入国家及河南省棚改计划

根据 2021 年 2 月 7 日河南省保障性安居工程工作领导小组办公室发布的《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），大西村城中村改造项目已列入国家棚改计划和河南省2021年城市棚户区改造项目计划。

（二）立项审批

2022年11月17日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出《关于大西村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2022〕148号），原则同意《大西村城中村改造项目可行性研究报告》，并对项目建设内容和规模、总投资及资金来源、建设工期等进行批复。

经核查，本所律师认为，大西村城中村改造项目已被列入国家棚改计划和河南省2021年城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

住房问题是涉及民生的重要问题，直接关系老百姓生活水平提高和生活质量改善，构建多层次的住房保障体系是社会主义和谐社会的重要内容。城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，关系人民群众切身利益，是实现“住有所居”的重要组成部分。

通过本项目的实施，可以显著改善当地居民的居住环境和生活条件及各项基础设施，促进人民安居乐业，对维护社会稳定和和谐发展，具有重要的意义。同时，该项目作为城中村改造城中村项目，项目的实施可有效推进洛阳市保障性安居工程的实施进

度，改善保障房居住环境，推动洛阳市新型城市化建设。

项目的建设符合国家和河南省有关城镇化建设管理政策，符合洛阳市城市发展总体规划，有利于推进洛阳市新型城镇化建设，加快洛阳市社会经济发展。同时，也是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要，有助于推进城市建设、解决城市发展瓶颈问题。扎实推进城中村改造，既能改善民生，又能扩大内需，城中村改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品，对社会各个领域的发展都有拉动作用，为洛阳市经济社会快速发展提供了有力支撑。

经核查，本所律师认为，大西村城中村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

大西村城中村改造项目总投资 90,594.74 万元，计划申请政府专项债券资金 70,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，大西村城中村改造项目收益通过相关专项收入实现。根据项目资金平衡分析结果，大西村城中村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，大西村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》

本所为大西村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大西村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》

和信会所为大西村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大西村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金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资

金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1.施工进度风险控制措施

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

2.项目运营风险控制措施

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

3.融资平衡风险控制措施

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

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

八、结论性意见

1.洛阳市洛龙区太康东路街道办事处为在中国境内依法设立具有法人资格的机关单位，具备以大西村城中村改造项目申请政府专项债券的主体资格。

2.大西村城中村改造项目符合国家产业政策。

3.大西村城中村改造项目已被列入国家棚改计划和河南省2021年城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

4.大西村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，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5.大西村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.为大西村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。

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）律师事务所关于大西村城中村改造项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李　韬

经办律师：

任苏娟

张一

张　一

二〇二三年一月五日

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）

统一社会信用代码：31410000MD0160407F

[redacted]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21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，武芙林，聂龙，李根霞，[illegible]，梦琳，李韬，刘睿，焦钟，贾云龙，王晋文，范玉顺，姚文锋，张效楷，王志伟，[illegible]
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 律师事务所分所年度检查考核专用章
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	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	A20114403320161
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2016年 9月 1日
持证人	任苏娟
性别	女
身份证号	410823198610051241

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 4101055109190

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 上海锦天城（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202110324264

法律职业资格或律师资格证号 A20184110243107

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021 年 06 月 03 日

持证人 张一

性别 男

身份证号 411024199503174758

上海锦天城(郑州)律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 4101055199190

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 律师年度考核专用

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



河南亚洋律师事务所

关于

洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目使用专项债券资金的

法律意见书

（2025）亚洋法意专字第 223 号

中国·郑州

河南亚洋律师事务所
关于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目使用专项债券资金的
法律意见书

（2025）亚洋法意专字第 223 号

致：洛阳龙跃产业投资有限公司

依据《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”）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国务院〔2014〕3 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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（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的通知》（财预〔2017〕89 号）、《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于补充报送 2023 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2023〕31 号）》、《关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232 号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《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》及

现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，本律师事务所作为洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目的专项法律顾问，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解对洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目是否符合法律、行政法规、规章制度等出具本法律意见书。

目录

第一部分引言.....4
一、释义.....4
二、律师声明事项.....4
第二部分正文.....7
一、项目单位的主体资格.....7
二、项目基本情况.....9
三、项目审批情况.....12
四、项目收益与融资平衡安排.....13
五、有关中介机构及文件.....13
六、项目风险提示及控制措施.....14
七、结论性意见.....16

第一部分引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称		对应全称或含义
《专项评价报告》	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（和信咨字〔2025〕第 090772 号）
本法律意见书	指	《河南亚洋律师事务所关于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目使用专项债券资金的法律意见书》
本所	指	河南亚洋律师事务所
本项目	指	洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目
项目单位	指	洛阳龙跃产业投资有限公司
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
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，对洛阳市洛龙区刘富村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所有项目手续资料。

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

5、本所及本所经办律师仅就洛阳市洛龙区刘富村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洛阳市洛龙区刘富村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、本法律意见书仅供洛阳市洛龙区刘富村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、项目单位的主体资格

本项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局；洛阳龙跃产业投资有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作，其基本情况如下：

名称	洛阳龙跃产业投资有限公司		
法定代表人	赵志远	**成立日期**	2023-10-26
注册资本	10,000.00万人民币	**营业期限**	2023-10-26至无固定期限
统一社会信用代码	91410311MAD25X9J2W		
注册地址	河南省洛阳市洛龙区长兴街66号万众金融广场b栋2楼216号		
经营范围	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；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；灌溉服务；住宅水电安装维护服务；污水处理及其再生		

	利用；水污染治理；水环境污染防治服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；数字创意产品展览展示服务；货物进出口；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；专业设计服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动（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）许可项目：建设工程设计；建设工程施工；自来水生产与供应；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；网络文化经营；文物保护工程施工；旅游业务；住宿服务（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）
公司类型	有限责任公司（国有独资）
股东及持股比例	洛阳市洛龙区财政局持股 100%

本所律师认为：洛阳龙跃产业投资有限公司系依法设立并有效存续的全资国有企业，具备作为本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）建设内容

根据《洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目实施方案》，项目安置位置位于洛阳市洛龙区刘富村城中村，东邻焦枝铁路，西临车圪塔村，南至伊洛路，北至村庄用地边界；本项目建设期36个月；本项目总投资437,695.37万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措,项目资本金325,695.37万元，资本金来源于财政资金313,695.37万元、专项债券资金12,000.00万元；项目剩余建设资金112,000.00万元，资金来源于市场化融资24,000.00万元,专项债券资金88,000.00万元；本项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措符合法律规定和地方政府专项债券发行使用管理规定；在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

本项目主要建设规模和建设内容包括：

本项目内容包括洛龙区刘富村的拆迁、补偿、建设及安置，拟建项目总投资约为437,695.37 万元，其拆迁范围、建设规模及内容如下：

1、拟拆迁区域

洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目，拆迁范围为洛龙区刘富村城中村，东邻焦枝铁路，西临车圪垱村，南至伊洛路，北至村庄用地边界。本项目拟拆迁区域占地面积约为1320 亩，拟拆迁户数2160户，拟拆迁人口6200 人。

项目扣除安置区及市政用地后，本项目可出让土地面积为357亩。

2、拟安置地点

拟安置地点：拟建安置房地点分为东区和西区两个地块，东区东至新伊大街，西至长夏门街，南至乐天路，北至乐天路；西区东至长厦门街，西至长夏西路，南至乐天路，北至用地界。

项目主要建设内容分为东区和西区两个地块建设，包括安置房住宅、配套商业、物管及配套用房、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

项目安置小区西区拟用地面积66916.00 平方米（约100.37亩），拟建总建筑面积301106.91 平方米。拟建地上建筑面积190679.08 平方米，其中拟建安置住宅面积183173.08 平方米，拟建商业建筑面积5871.00 平方米，拟建开闭所260.00 平方米，拟建物业用房880.00 平方米，拟建社区综合服务设施495.00 平方米；拟建地下建筑面积110427.83 平方米；拟建公共绿地5286.00 平方米；拟建全民健身场地1585.00 平方米；拟建机动车停车位1993 个，

拟建非机动车停车位 1652 个；拟居住户数 1652 户，其中 90-144 平方米户型 1016 户， 90 平方米以下户型 570 户,144 平方米以上户型 66 户；拟规划居住人数 5286 人。

项目安置小区东区拟用地面积 117817.00 平方米（约 176.73 亩），拟建总建筑面积 525445.11 平方米。拟建地上建筑面积 352628.82 平方米，其中拟建安置住宅面积 305706.82 平方米，拟建商业建筑面积 13327.00 平方米，拟建社区服务中心建筑面积 2250.00 平方米，拟建商务办公 22100.00 平方米，拟建幼儿园建筑面积 5700.00 平方米，拟建开闭所 260.00 平方米，拟建公厕 80.00 平方米，拟建垃圾收集站 150.00 平方米，拟建派出所 1200.00 平方米,拟建物业用房 1050.00 平方米,拟建社区综合服务设施 805.00 平方米；拟建地下建筑面积 172816.29 平方米；拟建公共绿地 8589.00 平方米;拟建全民健身场地 2576.00 平方米;拟建机动车停车位 3926 个,拟建非机动车停车位 2684 个;拟居住户数 2684 户,其中 90-144 平方米户型 1736 户， 90 平方米以下户型 618 户，144 平方米以上户型 330 户；拟规划居住人数 8589 人。

（二）项目公益情况

城中村改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快城中村改造，让更多的城中村居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土

地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。因此，本项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措符合法律规定和地方政府专项债券发行使用管理规定；在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作；本项目符合法律规定，具有社会公益性。

三、项目审批情况

2021 年 1 月 12 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出了《关于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2021〕1 号），原则同意本项目可行性研究报告，并对项目建设规模、总投资及资金来源等予以批复。

2025 年 9 月 20 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出了《关于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目变更业主的批复》，对项目业主单位、项目建设内容和规模、总投资及资金来源等予以批复。

经核查，本所律师认为，洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目已取得有关立项审批手续，项目立项审批手续真实有效；本项目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。

四、项目收益与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，本项目收益通过相关收入实现，根据项目资金平衡分析结果，项目相关预期收益能够合理覆盖政府专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经核查，本所律师认为，洛阳市洛龙区刘富村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政府专项债券本息资金，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》

本所为洛阳市洛龙区刘富村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：31410000326739673l），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为洛阳市洛龙区刘富村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》

和信会所为洛阳市洛龙区刘富村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《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》（证书编号：370100014101）；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洛阳市洛龙区刘富村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

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。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、影响项目施工进度的风险的控制措施

项目单位应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；项目建设应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、影响项目正常运营的风险的控制措施

在施工方的选择上，项目单位应根据公平、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应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。项目单位应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、影响融资平衡结果的风险的控制措施

根据专项债的相关要求，应将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，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。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。

七、结论性意见

1、洛阳龙跃产业投资有限公司系依法设立并有效存续的全资国有企业，具备作为洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措符合法律规定和地方政府专项债券发行使用管理规定；在本项目全部债券还本付息完成

前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作；本项目符合法律规定，具有社会公益性。

3、洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目已取得有关立项审批手续,项目立项审批手续真实有效；本项目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。

4、洛阳市洛龙区刘富村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。

5、为洛阳市洛龙区刘富村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《河南亚洋律师事务所关于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目使用专项债券资金的法律意见书》之签字盖章页）

河南亚洋律师事务所

负责人：

李甜

经办律师：

孟光辉

李小亭

二〇二五年 九 月二十一日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000326739673l

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

发证机关： 河南省司法厅

发证日期： 2017 年 11 月 18 日

No. 70064902

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：31410000326739673I

河南亚洋律师事务所，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：2025年06月05日

律师事务所登记事项（一）

名　称	河南亚洋律师事务所
住　所	河南省郑州市航海路与兴华南街交叉口升龙城8号院A座16层1609-1610室
负责人	李甜
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	中原区司法局
批准文号	豫司许律管决[2014]第85号
批准日期	2014年12月04日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	李甜，汤晓恒，孟光辉

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2025年5月31日至2026年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南亚洋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201010899035

法律职业资格或律师资格证号 A20084101020902

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 05 月 21

持证人 孟光辉

性 别 男

身份证号 410184198112221218

河南亚洋律师事务所

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	专用章
备案日期	2024年5月31日至2025年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2025年5月31日至2026年5月31日



执业机构 河南亚洋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411676126

法律职业资格或律师资格证号 A201141082517 60

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022 年 07 月 28 日

持证人 李小亭

性 别 女

身份证号 410825198804265025

律师年度考核备案

考核年度	2023年度 zzssfj
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2024年5月31日至2025年5月31日 zzssfj

律师年度考核备案

考核年度	2024年度 zzssfj
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2025年5月31日至2026年5月31日 zzssfj

北京市盈科（郑州）律师事务所

关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目

之

法律意见书

地址：郑州市郑东新区榆林北路 36 号绿地双子塔南塔 55 层

网址：www.yingkelawyer.com

目录

第一部分 引言 1

一、释义 1

二、律师声明 1

第二部分 正文 3

一、项目单位主体资格 3

二、项目概况 3

三、项目审批情况 5

四、项目收益性和融资平衡 5

五、项目事前绩效评估 6

六、项目风险提示 6

七、中介机构及有关文件 8

第三部分 结论性意见 10

北京市盈科（郑州）律师事务所
关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目之
法律意见书

【2022】盈郑州非诉字第ZZ3586号

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

第一部分 引言

一、释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

序号	定义	指	释义
1	项目单位	指	新安县住房和城乡建设局
2	本项目	指	新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目
3	本所	指	北京市盈科（郑州）律师事务所
4	本所律师	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目之法律意见书》的经办签字律师
5	《实施方案》	指	《新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目实施方案》
6	《可研报告》	指	《新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目可行性研究报告》
7	《专项评价报告》	指	《新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
8	《绩效评估报告》	指	《新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目事前绩效评估报告》
9	本法律意见书	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目之法律意见书》
10	元、万元	指	人民币元、万元

二、律师声明

对本法律意见书，本所律师作出如下声明：

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

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

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

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

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

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

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

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

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

根据本项目《实施方案》等资料，本项目实施单位为新安县住房和城乡建设局。

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

机构名称：新安县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11410323735525772Y

机构性质：机关

机构地址：河南省新安县新城上海路建设大厦

负责人：王三虎

颁发日期：2019年4月28日

本所律师认为，新安县住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的机关单位，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

二、项目概况

（一）项目建设内容

本项目主要建设内容和规模如下：

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

亮化、供水、雨污水处理、供电、供暖、燃气、强弱电照明等配套基础设施。

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

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

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

（二）项目公益性

1.经济效益

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

2.社会效益

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

3.公益效益

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

综上，本所律师认为，本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性。

三、项目审批情况

（一）可行性研究报告批复

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

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

本所律师认为，本项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

四、项目收益性和融资平衡

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

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

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

五、项目事前绩效评估

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

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

六、项目风险提示

（一）主要风险提示

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

1.工期延误风险

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

2.安全建设风险

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

3.现金流预测风险

本项目债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：原材料价格的变动、收入的不稳定性等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

4.偿付风险

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

结果。

（二）风险控制措施

1.工程风险的控制措施

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

2.成本波动风险的控制措施

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

3.偿付风险的控制措施

根据当地经济社会发展的现实情况，对测算中的基本假设进行合理性评估，尽可能减小预测收入与实际收入误差。项目实施单位应密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金充足，若因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。利率波动较大时，可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

七、中介机构及有关文件

（一）会计师事务所及专项评价报告

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

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

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

（二）律师事务所及法律意见书

北京市盈科（郑州）律师事务所为本项目出具了《法律意见书》。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000344978416D），已通过司法行政主管部门的年度考核，签字律师持有《中华人民共和国律师执业证》，且已通过司法行政主管部门的年度考核。

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

第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

二、本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性。

三、本次申请政府专项债券对应项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

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

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

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

本法律意见书一式叁份，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，下转签章页）

【本页无正文，为《北京市盈科（郑州）律师事务所关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目之法律意见书》的签章页】

北京市盈科（郑州）律师事务所

负责人：

李曙衢

经办律师：

王余丹

刘　启

2023 年 2 月 21 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31410000344978416D

北京市盈科（郑州）律师事务所，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

仅供新安县龙泉新城区管理（一期）建设项目使用

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000344978416D

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：2021年02月21日

仅供新安县龙泉新城安置区（二期）建设项目使用

律师事务所分所登记事项

名　　称	北京市盈科（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区[illegible]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[illegible]
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
		年 月 日
		年 月 日

仅供新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目使用

所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	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 zzssfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日 zzssfj

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

仅供新安县龙泉新城核查区（一期）建设项目使用

备　注

注意事项

一、《律师事务所分所执业许可证》是律师事务所分所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所分所年度检查考核专用章（首次发证之日至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，应当向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所分所及所属律师事务所变更登记事项，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、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所分所详细信息，请登录核验网址：_____。

No.60020621

仅供新安县龙泉新城安置区（二期）建设项目使用

执业机构 北京市盈科（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811061384

法律职业资格或律师资格证号 A20154102212447

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018 年 10 月 10 日



持证人 [redacted]

性别 女

身份证号 410221199310025642

河南省司法厅

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

北京市盈科（郑州）律师事务所

仅供新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目使用



执业机构 北京市盈科（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201510578842

法律职业资格或律师资格证号 A20164113270247

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 411323198910055450

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	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	专用章
备案日期	2022年5月31日至2023年5月31日

仅供新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目使用

河南扬善律师事务所

叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）项目

法律意见书

河南扬善律师事务所

二〇二二年十一月

编号：2022111036

叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）项目

法律意见书

致：叶县房产事务服务中心

河南扬善律师事务所接受委托，就叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》（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 11
四、第三方专业机构及相关文件 12
五、项目风险提示 13
六、结论性意见 14

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	叶县房产事务服务中心
本项目	指	叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）项目
《实施方案》	指	《叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）项目实施方案》
《专项评价报告》	指	《叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）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	《叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）项目可行性研究报告》

会计师事务所	指	中德利勤（北京）会计师事务所有限公司
本所	指	河南扬善律师事务所
《法律意见书》	指	《叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）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和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

叶县房产事务服务中心为本项目的申报主体，持有《事业单位法人证书》。

名称：叶县房产事务服务中心

统一社会信用代码：124104224169656827

法定代表人：徐亚珍

住所：河南省平顶山市叶县新建路86号

本所律师认为，叶县房产事务服务中心是依法成立、并有效存续，具有独立法人资格的事业单位法人，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

项目建设地点位于叶县化工滨河新型社区（棚户区改造项目）以北，滨河大道以南，规划节庄路以西，规划常李路以东。

（二）项目建设内容及规模

项目规划总用地面积 13,455.57 ㎡，总建筑面积 46,130.44 ㎡，绿化面积 4,710.91 ㎡，道路及硬化面积 4,716.06 ㎡。规划总建筑面积 46,130.44 ㎡，其中：地上建筑面积 33,356.99 ㎡，地下建筑面积 12,773.45 ㎡。地上建筑包含 3 栋 17F 住宅楼，建筑面积 29,684.62 ㎡；配套服务用房建筑面积 3,404.92 ㎡；物业管理用房建筑面积 147.33 ㎡。地下建筑面积 12,773.45 ㎡，包括地下机动车库及非机动车库。项目建成后，可提供安置房 240 套，可安置人数 768 人，机动车停车位 334 个，非机动车停车位 740 个。

项目主要建设内容 3 栋 17 层住宅楼、配套服务用房、物业管理用房及地下车库；购置电梯 10 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力等设备。配套道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2023 年 1 月，预计完工时间 2025 年 12 月。

（四）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、破旧德棚屋，搬进了配套设施完善、环境优美德居住小区。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。

（五）项目有关证明及批复文件

1、立项批复

2022年11月4日，叶县发展和改革委员会下发叶发改审服【2022】197号文件，批复同意北京中金万瑞工程咨询有限公司编制的《叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）可行性研究报告》（项目代码：2208-410422-04-01-780924）。

2、用地手续

2022年10月17日，叶县自然资源局出具《证明》，明确本项目

不涉及新增建设用地，可不进行建设项目用地预审。

3、环评说明

2022年11月8日，平顶山市生态环境局叶县分局出具《证明》，明确本项目不涉及敏感区，不纳入建设项目环境影响评价管理。

本所律师认为，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

（一）预期收益来源

叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）预期收益主要为土地出让收入。

（二）融资平衡情况

根据会计师事务所出具的《专项评价报告》，本项目拟申请使用债券资金总额18000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7年期债券存续期运营收入合计为46104.17万元、运营成本合计为14752.84万元，偿债净收益合计为31351.33万元，本项目预期项目收益对拟使用的

专项债券本息覆盖倍数为1.32，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为，根据会计师事务所出具的《专项评价报告》可知叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）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》

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司为本项目出具《专项评价报告》。

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司持有北京市工商行政管理局丰台分局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110106692305138T）及北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11010079，批准执业文号：京财会许可【2009】0075号）；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：31410000058436259XY），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

1、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。

2、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）叶县房产事务服务中心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）叶县房产事务服务中心是依法成立并有效存续，是依法成立、并有效存续，具有独立法人资格的事业单位法人，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，叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）项目已取得相关批复文件，且上述相关手续真实有效。

（四）叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）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》，叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）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）为叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）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；为叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）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）

河南扬善律师事务所（盖章）

负责人：黄彪　　经办人：

二零二二年十一月十日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000584362 59XY

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： 河南省司法厅

发证日期： 2021 年 05 月 06 日

No. 70120449

中华人民共和国司法部监制



执业机构 河南扬晋律师事务所

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 何康

性 别 男

身份证号 410205198711161018

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	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 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 A201841052243 26

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 03 24

持证人 张伟佳

性 别 女

身份证号 410522199707137 24X

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	专用章
备案日期	2022年5月31日 2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

河南路德律师事务所
关于林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目的
法律意见书

豫路德法意字[2020]第11号

河南路德律师事务所
HENAN ROAD LAW FIRM

网址：www.hnludelaw.com
地址：郑州市郑东新区正光北街40号华能河南大厦10层
邮编：450000　　电话：（86）0371-60205611

目 录

第一部分 引言.....1

一、释义.....1

二、律师声明事项.....1

第二部分 正文.....3

一、项目单位的主体资格.....3

二、项目概况.....3

三、项目合法性.....4

四、项目预期收益和融资平衡情况.....6

五、参与的中介机构及相关文件.....6

六、项目公益性.....9

七、法律风险管理评估.....10

第三部分 结论性意见.....12

河南路德律师事务所
关于林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目的
法律意见书

豫路德法意字[2020]第 11 号

根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国土地管理法》《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>的通知》（财预〔2018〕28号）以及相关法律、法规及规范性文件的规定，河南路德律师事务所（以下简称“本所”）作为林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）的特聘专项法律顾问，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。

第一部分　引言

一、释义

除非法律意见书另有所指，下列词语或简称在本法律意见书中具有的含义如下：

本项目	指	林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目
本所	指	河南路德律师事务所
本法律意见书	指	《河南路德律师事务所关于林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目的法律意见书》
兴华会所	指	河南兴华会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	《林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
专项债券	指	林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目专项债券

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，对本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委托方的承诺，即委托方已向本所提供了本所认为制作法律意见书所必须的、与原件核对一致的书面材料、副本材料和口头陈述，并承诺其所提供的文件和材料是真实、完整、有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，本所律师已对其进行了查阅。

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本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、准确性和完整性作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本项目的法律文件，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申请2020年棚户区改造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

基于上述释义与律师声明，本所律师现就本项目相关事项发表如下法律意见：

一、项目单位的主体资格

本项目实施机构为林州市住房和城乡建设局。林州市住房和城乡建设局是依法成立的行政机关，具体情况如下：

单位名称	林州市住房和城乡建设局
单位类型	机关
负责人	陈志斌
统一社会信用代码	11410581005607151X
机构地址	河南省林州市人民路192号
赋码机关	中共林州市委机构编制委员会办公室

本所律师认为：本项目实施机构系依法设立、具有法人资格的行政机关，具备实施本项目的主体资格。

二、项目概况

本项目主要对林州市城乡结合部的下申街村、胡家庄村两个自然村进行征收改造，改造前性质均为城中村，改造范围为北至红旗渠大道，南至商业街，西至天河路，东至王相路，项目征收区域总占地面积约3362.25亩，1819户，征收房屋总建筑面积309250㎡。

本项目采用异地安置，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，可腾出约2120亩土地可供出让，根据林州市城市总体规划，腾出土地拟规划为居住用地约 1696 亩，商服用地约 424 亩。

本项目征收范围为:北至红旗渠大道，南至商业街，西至天河路，东至王相路。计划征收1819户，计划新建安置住房3093套，总建筑面

积583，692.51平方米，其中地上建筑431120.67平方米，地下建筑面积152571.84平方米。总投资为261,685.32万元，**本项目拟申请使用专项债券资金209000**万元。已于2020年使用债券资金64300万元，2021年使用债券资金45900万元，2022年使用债券资金21100万元，使用调整资金4956.5万元。2025年计划使用15000万元，已使用13400万元，本次申请使用1600万元。申请**期限7年。**

三、项目合法性

(一)项目列入国家棚户区改造计划情况

根据2019年2月15日《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省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），该项目已纳入河南省2019年城市棚户区改造项目计划，且本次下达的城市棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

(二)项目审批情况

1.立项审批

2019年8月28日 ,林州市发展和改革委员会出具《关于林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目建议书的批复》(林发改〔2019〕132号),对本项目的位置、规模、内容、总投资及资金来源等作出批复。

2019年9月19日,林州市发展和改革委员会出具《关于林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(林发改〔2019〕160号)， 对本项目的位置、规模、内容、总投资及资金来源等作出批复。

2.选址规划审批

2019年9月11日林州市自然资源和规划局出具选字第L2019091101号建设项目选址意见书、L2019091102号建设项目选址意见书、L2019091103号建设项目选址意见书，L2019091104号建设项目选址意见书，载明本建设项目符合城乡规划要求。

2019年9月19日林州市自然资源和规划局颁发地字第L2019091901号建设用地规划许可证、L2019091902号建设用地规划许可证、L2019091903号建设用地规划许可证、L201909104号建设用地规划许可证，载明本用地项目符合城乡规划要求。

3.用地审批

2019年10月8日经林州市人民政府批准，林州市自然资源和规划局签发LZHB2019-19号国有建设用地划拨决定书、LZHB2019-20号国有建设用地划拨决定书、LZHB2019-21号国有建设用地划拨决定书、LZHB2019-22号国有建设用地划拨决定书、LZHB2019-23号国有建设用地划拨决定书，将以上土地划拨给林州市住房和城乡建设局用于本项目，并载明土地用途、容积率等。

林州市自然资源和规划局颁发豫（2019）林州市不动产权第0008746号不动产权证书、豫（2019）林州市不动产权第0008747号不动产权证书、豫（2019）林州市不动产权第0008748号不动产权证书、豫（2019）林州市不动产权第0008749号不动产权证书、豫（2019）林州市不动产权第0008750号不动产权证书，载明林州市住房和城乡建设局为以上地块的国有建设用地使用权人。

4.施工审批

2019年10月29日林州市住房和城乡建设局颁发编号为L4105811910290101和L4105811910290102建筑工程施工许可证，载明本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2019年10月25日林州市自然资源和规划局颁发建字第L2019102501号、建字第L2019102502号，载明本建设工程符合城乡规划要求。

5.环保审批

2019年8月16日林州市住房和城乡建设局对本项目在林州市环境

保护局完成建设项目环境影响登记备案，备案号：201941058100000150。

本所律师认为，本项目已取得有关部门的审批手续且已纳入国家棚户区改造计划，项目符合地区发展规划。

四、项目预期收益和融资平衡情况

根据兴华会所作为专项评价机构并出具《专项评价报告》：本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况如下表：

项目名称	出让收入	各项计提	项目收益	债券本息	覆盖倍数
林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目	511,176.52	140,029.43	371,147.09	274,835.00	1.35

经分析，本项目预期偿债覆盖率为1.35。在债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息。

本所律师认为：本期专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。

五、参与的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及专项评价报告

河南兴华会计师事务所有限公司为本项目出具了《专项评价报告》。

兴华会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9141010076623031X1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：41000079）。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：兴华会所及经办注册会计师具备为本项目进行专项评价的业务资格。

（二）律师事务所及法律意见书

河南路德律师事务所为本项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000F68401256M）,且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》；且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的业务资格。

据此，本所律师认为：为本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、会计师事务所及经办注册会计师均具备相应的业务资格。

六、项目公益性

1.本项目通过现代化安置小区的建设，不仅可以改善村民当前“脏、乱、差”的生活环境，又可以有效提升林州市的整体形象，有助于加快林州市新型城镇化建设步伐，推动城市经济社会快速发展，有助于营造良好的社会氛围，使广大人民群众保持良好的精神状态和对城市的热爱，让他们充分感受到党的关怀和政府的重视，充分体现以人为本的科学发展观。

2.项目的实施有利于林州市土地集约利用，更好的服务于城市 规划，完善城市功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化，充分体现人与环境的和谐发展。

3.随着拆迁改造工作的推进，未来该区域内商业、医疗、教育 等公共服务设施的建设，将会为社会提供多个就业岗位，不仅能解决周

边居民就业，更能为广大劳动者增加收入，进一步刺激消费，拉动内需，更好的服务于林州市经济发展。

4.项目的实施在一定程度上可促进林州市新型城镇化建设步伐，扩大城市空间，改善区域生态环境，提高城市综合承载能力，更好的服务于林州市经济社会健康发展。

综上所述，本项目的实施对于改善林州市的城市生态环境，改善投资环境促进生产，扩大投入、推动国民经济发展，提高和改善市民的生活和健康水平，具有十分重要的意义。

本所律师认为，本项目符合国家政策，符合区域发展规划具有一定的公益性。

七、法律风险管理评估

本项目与其他行业建设项目在风险因素识别方面存在显著区别。本项目作为棚户区改造项目，其风险主要存在于房屋征收拆迁及安置的过程中。其中房屋征收引发的社会稳定风险，即政府在执行房屋征收决策、实施房屋征收的过程中给人民群众的生活、生产、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。房屋征收对征收范国的人群影响是多方面的：失去收益性物业、失去宅基地及住宅、原有生活方式和邻里关系改变、产生失落感、剥夺感等。另外，不同时间之间、不同区域之间、不同征收性质之间的补偿方式不同，有可能导致群众对比甚至盲目攀比，造成误解，产生不公平感等。因城市房屋征收需要而迁出原居住地的被征收人，他们不得不离开家园，失去原有的生存空间，去适应一个新的未知环境。针对项目特点对下述几项主要风险因素进行评价及有关措施说明：

（一）项目合法性、合理性遭质疑的风险

1、风险内容：该项目的决策是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批

和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证，是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；征收补偿方案是否合理可行，工作措施是否完善。

2、风险评价：本项目合法，手续完备，程序合法，本项目经过充分可行性论证，严格按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法规实施，程序合法，手续齐全。整个项目符合林州市国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。征收程序按照有关法律规定，决策民主、程序正当、结果公开。

（二）项目可能造成环境破坏的风险

1、风险内容：该项目需征收大量房屋，把办公、生产、生活区变成建设用地，可能会对区域的植物造成一定程度的破坏。另外项目在建设期可能也会对周边环境造成一定程度的影响。

2、风险评价：项目造成环境破坏的风险很小。该项目所在区域比较完整，所有房屋（建筑物）征收后，为了保护生态环境，统一封闭处理。周边各条道路红线都进行了后退，施工建设时有防护措施，不影响周边居民的生产、生活；根据规划，区域内有多处公园、广场。 本项目建成后不仅不会对周边环境造成破坏，还能进一步提升区域 环境质量。

（三）群众抵制征收的风险

1、风险内容：由于房屋征收涉及群众的切身利益，加上群众对房屋征收的政策缺乏理解，因此在房屋征收问题上往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制房屋征收。房屋征收中群众最敏感、最担忧的是公平合理补偿问题。项目涉及的房屋征收需要住宅的拆除和搬迁，对其生活会造成一些不便和冲击。如果补偿不合理，即使是少数人不满意，也有可能影响项目的进度和社会的不稳定。

2、风险评价：群众抵制房屋征收的风险较小，为了赢得群众对

房屋征收的支持，地区征收部门已在房屋征收过程中摸索出了一套成熟的做法，可以有效地化解群众对棚改项目的不理解、不支持。在以前项目中，积极与被征收群众联系沟通，向被征收人解答各项征收问题，宣传项目建设意义和征收政策；同时对关系到群众切身利益的补偿数据，反复核对，积极帮助解决力所能及的补偿问题，顺利、高效推进征收工作。为该项目的征收积累了经验，打下了较好的群众基础。 且本项目征收区域均在林州市老城区，实施棚户区改造是广大拆迁居 民的共同心愿。

（四）群众对生活环境变化的不适风险

1、风险内容：该项目所在地是县城城中村，非常破旧的居住区，环境相对封闭和稳定。该项目房屋征收将打破原来的生存现状，使得他们与外界的联系更加密切，并在一定程度上受到外界的干扰，从而造成内心的不安与担忧。另外，本项目大多采用异地安置，异地安置会使长期形成的邻里关系解体，不得不重新组建并适应 新的社会关系，这些都会使被征收人在短期内感到惶恐和不适。

2、风险评价：该项目房屋征收意味着居民生存方式将会面临改变，让他们感到不适应。不过，这种不适应仅仅是短期的，随着该区域配套设施的建成，居民的生活、就业、出行等条件将得到明显改善， 并能长期从该项目所带动的城市化进程中受益。且本项目拆迁安置基 本是同一区域集中安置，熟悉的片区居民将会安置在同一个小区，可 缓解这种陌生不安的心理。

（五）项目可能引发社会矛盾的风险

1、风险内容：该项目在房屋征收补偿过程中，个别居民可能会因为对补偿方案的不满意而拒绝搬迁、抵制征收。另外，不排除有民间组织通过收买当地居民的补偿“权利”而介入反征收活动，滋事生非，干扰项目进展，并从中牟利益。

2、风险评价：项目可能引发的社会治安风险较小本项目房屋征收补偿工作精心布置，组织严密，在征收补偿过程中尽量做到不引发、少引发居民的不满情绪，以情感人，以理服人。早在征收工作开展之初，征收部门就会同区域办事处、规划、土地、司法、城管执法等部门和单位对征收工作周密谋划、精心组织，积极推进。在制定征收补偿方案时，召开座谈会、听证会，反复征求被征收群众的意见和建议，尽可能使补偿方案更完善、更合理。开展宣传教育，针对居民所提意见和关心的问题，认真解答居民对补偿方案的疑问。对抵触情绪较大的村民，采用换位思考的理念对其进行开导，消除其对抗心理。

（六）融资风险

1、风险内容资金是否及时到位，对项目顺利实施显得尤为重要。本项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。资金在空间上的组合是指自有资金、长、短期借款等在总投资的构成比例。一个合理的资金结构可以有效地降低项目建设单位的债务风险。资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自有资金、贷款在项目周期内的投放计划，避免出现资金链的断档。

2、风险评价：经分析，本项目融资金额较多，融资风险高，融资的成败将直接影响项目的成败。因此该风险是项目建设的主要风险，建设单位应重点控制的风险。根据目前的融资政策，本项目拟通过申请专项债券的方式融资，实施单位需按照省财政厅的有关要求提供各项手续及材料，争取完成债券申请。

（七）项目承建单位的选择风险

1、风险内容：建设单位的选择能否按时、保质、保量完成的关

键，建设单位的资质、信誉、管理水平等都对建设项目的成本控制、进度控制、质量控制、安全控制有较大影响。

2、风险评价：本项目在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施，风险较小。

第三部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

1.实施机构系依法成立、具有法人资格的机关法人，具备实施本项目的主体资格。

2.本项目已取得有立项、环境影响备案、规划、用地、工程施工许可审批手续且已纳入国家棚户区改造计划，项目符合地区发展规划。

3.本期专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。

4.为本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。

5.本项目符合国家政策，符合区域发展规划，具有一定的公益性。

6.本期专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效，具有同等法律效力。

【以下无正文，下接本法律意见书的签署页】

（此页为《河南路德律师事务所关于林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）

河南路德律师事务所

负责人：周清亮

周清亮

经办律师：郝浩

郝　浩

2020年2月29日

宋方敏

宋方敏

2020年2月29日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000F68401256M

河南路德　　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 16 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南路德律师事务所
住　　所	河南省郑州市农业路72号国际企业中心A座15楼西户
负 责 人	贺健
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司发律字[1994]52号
批准日期	1994-08-11

律师事务所登记事项（二）

合伙人	高治平　　郭建设 贺健

律师事务所登记事项（七）

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

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	河南省郑州市郑东新区正光北街40号华能河南大厦10层	年 月 日
		2019年9月3日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人	周清亮	2018年6月28日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产	240.45万元	2018年1月29日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日期
周清亮 姚芳 王彦召	2018年1月29日
荆勇军 王绳华 赵宇	2018年1月29日
程慎海 郝浩 史跃辉	2018年1月29日
姚卫军 张炯	2018年1月29日
姚芳	2021年2月23日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
王彦召，史晓辉	2020年8月7日
姚芳	2021年2月3日
赵卓	2021年5月6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

律师事务所变更登记（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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2021.6.1 2022.5.31

河南省司法厅律师工作处 专用章 律师事务所年度检查考核

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



凤冠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：450003

目 录

第一章 释义 3
第二章 重要声明 4
第三章 正文 6
一、项目核查情况 6
（一）项目概况 6
（二）项目申报单位 6
（三）项目公益性 7
（四）项目审批情况 8
（五）项目收益与融资平衡 10
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 11
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 12
四、总体结论性意见 13

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F(450003)

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）：qwlss@126.com

仟见字【2022】第01003号

凤冠社区城中村改造项目
法律意见书

致：黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）

河南仟问律师事务所接受黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）的委托，就凤冠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）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，就凤冠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	凤冠社区城中村改造项目
2	申报单位	指	黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	凤冠社区城中村改造项目法律意见书
5	专项评价报告	指	凤冠社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
6	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

四、黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目为凤冠社区城中村改造项目，本项目位于G327国道以北、阿尔泰山路以西。本项目征收房屋建筑面积约440,002.00平方米，征收户数约1,833.00户。项目建设总用地面积约330.00亩，总建筑面积约550,002.00平方米，其中地上建筑面积约440,002.00平方米，地下建筑面积约110,000.00平方米，建设安置房共2,613.00套，安置人口约7,333.00人。

（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黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）。

经本所律师核查,新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会持有新乡市机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证》,机构名称为新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会,统一社会信用代码为114107005542398068,机构性质为机关,机构地址为河南省新乡市滨湖大道与太行大道市民之家,负责人为路文忠。

根据中共新乡市平原示范区工委于2022年5月10日作出的《关于印发平原示范区各局（办、委）主要职责、内设科室及员额的通知》（平工文〔2022〕33号），设立黄河流域生态保护

和高质量发展试验区（平原），主要职责包括会同有关部门拟定全区棚户区改造相关政策并监督实施，拟定全区国有土地上房屋征收的制度并监督实施。

本所律师认为，黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）作为在新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会依法设立的内设机构，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）项目公益性

进入21世纪，人居环境以前所未有的态势受到人们的普遍关注，最适宜人居住的城市成为政府、媒体、居民关心的热点。人居环境概念的提出，提升和强调是城市化、现代化发展突飞猛进的必然产物，体现了“以人为本”的人文关怀精神，具有鲜明的时代特色。只有当城市化、现代化达到一定的水平，人们才会对人居环境提出明确的要求，才会确立建设优秀人居环境的目标，而城市人居环境状况的提升又是城市化、现代化水平的一个标志。项目建成后，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。因此说，项目的建设是提高和改善当地居民的生活水平和生活质量的需要。

项目的建设能够改善民生，解决居民的居住安全问题，改善居住环境，改善城市环境，提升城市功能，节约利用土地，对建设集约型城市有重要的意义，对保证城市化和城市的承载能力有很重要的意义。有利于促进经济社会的和谐稳定发展，特别是城

市棚户区改造，在扩大投资的同时，通过安置小区的配售，还能扩大住房的消费，对相关产业都有重要的拉动作用。所以总的来说，推进城市棚户区改造有利于稳定人心，稳定社会，稳定经济，促进发展。

该项目的实施也有利于实现当地可持续发展目标，受到社会各界和广大人民群众的热烈欢迎和支持，符合国家和地方有关发展规划和产业政策。

项目建设在改变原有城区旧貌的同时，提升城市环境品质，提升平原新区城市形象，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提高，城市建设加快前进步伐。

本项目的实施将构筑完整的城市交通网络，使区域城市建设发挥出最大的效果，加快项目区域内旧城改造建设进程，拉大城市框架，为新乡市的外延拓展提供有力的基础条件，提高城市综合竞争力；对推动城区、中心乡镇、一般乡镇梯度发展的城乡一体化格局的形成，促进城乡统筹、协调发展和新乡市经济社会跨越式发展，形成良好的城乡格局和空间发展态势起到积极的推动作用。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）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

（1）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，本项目征收范围为祝楼乡夹堤村、姚村、王录村，安置住房四至范围为G327国道以北、阿尔泰山路以西，年度计划情况为年度计划征收户数1100户，年度计划征收房屋建筑面积226958平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2751套/户，计划开工时间2020年6月。

（2）根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2020年3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新乡市2015年和2016年部分棚改项目计划的复函》（豫保安居办函〔2020〕4号），同意将本项目列入全省棚改计划，本项目征收范围为祝楼乡夹堤村、姚村、王录村，安置住房四至范围为G327国道以北、阿尔泰山路以西，年度计划情况为年度计划征收户数1833户，年度计划征收房屋建筑面积440002平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2613套/户，计划开工时间2019年6月，计划竣工时间2022年12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

根据发展和改革委员会于2020年2月14日作出的《关于<凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告>的批复》（新平发改〔2020〕11号），原则同意凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告。

3、项目规划审批

根据新乡市平原示范区规划国土管理局于2020年5月27日颁发的《建设工程规划许可证》（建字第410725202000012号），本建设工程符合城乡规划要求，取得建设工程规划许可。

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:202041070001000001l2。本项目已于2020年5月28日完成环评备案。

本所律师认为，本项目已被列入国家棚改计划，且已取得项目立项、可研、规划的批准手续及环评的备案手续。项目审批及备案手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目计划总投资278,300.00万元。其中：申请专项债券资金155,000.00万元；由财政统筹安排123,300.00万元。

根据《凤冠社区城中村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

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》（统一社会信用代码为91410100692192428 3）及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号为 41010070），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；法律法规规定的其他业务。(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：31410000415805 53X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

项目收益主要来源专项收入，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

3、影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程

进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）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）黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）作为在新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会依法设立的内设机构，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目建设成后，能够改善民生，解决居民的居住安全问题，改善居住环境，改善城市环境，提升城市功能，节约利用土地，本项目具有显著的社会公益性。

（四）本项目已被列入国家棚改计划，且已取得项目立项、可研、规划的批准手续及环评的备案手续。项目审批及备案手续真实有效。

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

（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《凤冠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

经办律师：

崔 瑜

祖瑞琦

2022年11月 11 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415805553X9

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

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 4101055490029

律师事务所登记事项（一）

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

律师事务所登记事项（二）

合伙人	罗新建，叶树华，肖道灵，尹宇庆，赵鹿林，盘晓星，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

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 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	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 41010554903329

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 [illegible]法厅

发证日期 2018年 [illegible]日

持证人 崔瑜

性 别 女

身份证号 411202198210210522

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101054400329

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	[illegible]专用章
备案日期	2021.6.15 有效期至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	[illegible]专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201711356918

法律职业资格或律师资格证号 A20144101842400

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022 年 07 月 07 日

持证人 祖瑞琦

性别 女

身份证号 410184199304245622

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101055490328

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	



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目的
法律意见书

郑锦专法意（2025）第08005号

致：新乡市华府置业有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期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）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52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 7
四、项目公益性 9
五、项目收益与融资平衡安排 11
六、有关中介机构及文件 11
七、法律风险管理评估 12
八、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：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目的法律意见书》
区发改委	新乡市红旗区发展和改革委员会
本项目	新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目
中德利勤	中德利勤（北京）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，对新乡市红旗区印染厂

棚户区改造二期项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7. 本法律意见书仅供新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期

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

新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目的项目单位为新乡市华府置业有限公司。新乡市华府置业有限公司现持有新乡市市场监督管理局核发的《营业执照》，该执照载明如下基本信息：

名称：新乡市华府置业有限公司

统一社会信用代码：91410700MAEH75720G

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：河南省新乡市科隆大道与镇中路交叉口向西100米智能制造创业园3号厂房

法定代表人：王文定

注册资本：壹亿圆整

成立日期：2025年04月24日

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

经核查，本所律师认为，新乡市华府置业有限公司系具有独立法人资格的国有公司，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期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

新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目建设地点位于新乡市红旗区规划一路以东、新一街以西、规划二路以北、荣校东路以南。

（二）项目建设规模及主要建设内容

本项目安置区规划总用地面积27.48亩，总建筑面积65,927.97㎡，其中地上建筑面积50,523.17㎡，包括安置房建筑面积49,879.35㎡（18#楼，23#楼，29#楼，30#楼，共计464套），公共配套建筑面积643.82㎡；地下建筑面积15,404.80㎡，包括机动车停车位13,920.00㎡（464个，含电动汽车充电位47个），非机动车停车位1,484.80㎡（928个，含非机动车充电位464个）；安置房室外配套集中绿地742.49㎡，活动场地846.42㎡，道路硬化1,102.20㎡，雨水管网180m，污水管网200m，电气管网230m等。

（三）项目总投资

新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目工程总投资26,590.13万元，其中工程费用18,481.54万元，工程建设其他费用5,811.03万元，预备费1,457.55万元，建设期利息840.00万元。

经核查，本所律师认为，新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2025 年 5 月 9 日，区发改委对新乡市华府置业有限公司呈报的《关于新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目项目建议书的请示》做出《关于新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目项目建议书的批复》（红发改〔2025〕36 号），区发改委原则同意实施本项目，并对项目选址、建设规模及主要建设内容、建设周期、匡算投资及资金来源等事项作出批复。

2025 年 5 月 12 日，区发改委对新乡市华府置业有限公司呈报的《关于新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目可行性研究报告的请示》做出《关于新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目可行性研究报告的批复》（红发改〔2025〕41 号），区发改委原则同意实施本项目，并对项目建设地址、建设规模及主要建设内容、建设工期、总投资及资金来源等事项作出批复。

（二）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印发的《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目在河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表中。

经核查，本所律师认为，新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复，上述项目手续真实有效。同时，新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目在国家棚改计划内。

四、项目公益性

本项目以改善民生为出发点和落脚点，通过建设安置住宅，为当地居民（尤其是原印染厂棚户区居民）提供基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的新型社区。这直接解决了棚户区居民住房条件差、安全隐患多、生活环境恶劣等痛点，有效改善其居住环境和生活质量，让人民群众“住有所居、居有所安”，是践行“以人民为中心”发展思想的具体体现。本项目实施有助于缩小居民生活差距，促进社会公平正义，增强居民的获得感、幸福感、安全感，为社会和谐稳定奠定坚实基础。

本项目聚焦“一老一小一青壮”群体需求，以打造适老社区、儿童友好型社区为抓手，全面推进全龄友好包容社会建设。通过完善 5～15 分钟公共服务圈，全面提升教育、医疗、养老、文化、体育等公共服务设施和公共活动空间供给，补齐社区在托育、养老、便民服务等方面的功能短板。这不仅满足了居民多样化、高品质的日常生活需求，使社区成为“安全健康、设施完善、管理有序”的完整生活单元，更强化了社区作为城市治理“最后一公里”的服务功能，让党和政府的惠民政策精准触达群众。

在城市化加速发展、土地资源短缺的背景下，本项目通过整合、盘活红旗区印染厂区域的存量低效用地，有效提高土地利用率，将宝贵的土地资源用于城市建设，避免了城郊耕地被过度占用，对保护耕地和生态用地具有积极意义。同时，本项目通过改善人居环境、优化社区功能布局，有助于推动区域城市更新，纠

正以往工业用地比重过大、功能分区不合理等问题，间接促进绿地湿地等生态空间的保护与修复，实现土地资源的可持续利用，推动经济、社会与生态环境协调发展，助力新乡市走内涵式、可持续的城市发展道路。

本项目是国家保障性安居工程的重要组成部分，既是“扩内需、惠民生、保稳定”的重要结合点，也是加快城市化进程、改善投资环境的关键举措。通过加速建设安置住宅和完善基础设施配套，项目能有效拉动社会投资，促进建材、建筑等相关产业发展，对当前“居民储蓄意愿强、消费意愿弱”的局面起到改善作用，为市场经济平稳运行注入动力。同时，本项目通过加强区域住房保障和人才安居，优化了人居环境和发展环境，有利于吸引和留住人才，为新乡市经济社会持续健康发展提供有力支撑，增强城市综合承载力和竞争力。

本项目通过建设管理有序的新型社区，推动基层治理体系和治理能力现代化。完善的社区管理和公共服务体系，能够提升政府服务群众的效率和水平，使社区成为党和政府联系、服务人民群众的“最后一公里”的坚实平台。本项目的实施过程和建成后的运营，充分体现了政府对民生问题的高度重视和主动作为，有助于增强人民群众对政府的信任和支持，巩固党群干群关系，为推进国家治理体系和治理能力现代化贡献基层力量。

因此，本项目具有一定的社会公益性。

经核查，本所律师认为，新乡市红旗区印染厂棚户区改造二

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

五、项目收益与融资平衡安排

新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目的总投资26,590.13万元，拟申请政府专项债券资金14,000.00万元。

根据《专项评价报告》，新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期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，新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目的本息资金覆盖率大于1.2。

经核查，本所律师认为，新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期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》

本所为新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目提供法律服务的业务资

格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

中德利勤为新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

中德利勤现持有北京市丰台区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110106692305138T），持有北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》(证书序号:0000249)；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。中德利勤及经办会计师具备为新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

七、法律风险管理评估

在专项债券的存续期间，国际和国内宏观经济环境的变化，以及国家经济政策的调整，都可能导致债务资本市场的利率波动。这种市场利率的波动将会对本项目的财务成本造成影响，从而进一步影响本项目投资收益的收益率。

风险控制措施：为有效控制本项目融资收益风险，项目单位需合理安排债券发行金额及期限，确保债券期限的配置、还款计划以及资金准备与本项目的资金筹集能力相匹配。同时，项目单

位还需进一步加强资金绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效率，以资金使用效率提升所带来的收益对冲利率波动可能造成的损失。

（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

运营可支配收益未达预期的风险，是指由于国家及地方现行法律法规、政策以及宏观经济形势的变动，或者由于市场和经济因素，如市场持续疲软，导致预期的收入未能按计划完全实现。这种情况可能会影响到本期债券的偿债资金来源，使得本期债券的偿债资金平衡存在不确定性。

风险控制措施：为强化市场应对能力，需加大市场调研力度，积极培养和开发市场需求，构建全面的市场信息网络。同时，深入发掘市场潜力，并充分利用政策支持以减轻市场风险。此外，还需制定风险规避和预防策略，对经营过程中可能出现的风险因素进行逐一分析，并科学地规划预防措施、应急补救措施及处理方案。

（三）其他不可抗拒的风险

由于极端自然灾害、环境灾害事件以及重大社会经济政策的变动等因素，可能会引发无法抗拒的意外风险。

风险控制措施：通过对本项目潜在风险因素的简单估计法分析，我们可以初步判断，严重的自然灾害、环境灾害事故等意外风险虽然可能引发灾难性的后果，但其发生的概率相对较低。项

目单位需要持续监测包括自然环境在内的重大环境及经济状况，以便及时作出调整，确保外部环境的安全性和可控性。

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.新乡市华府置业有限公司系具有独立法人资格的国有公司，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目申请债券的主体资格。

2.新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目符合国家产业政策。

3.新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复，上述项目手续真实有效。同时，新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目已列入国家棚改计划。

4.新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的处罚。

5.新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期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。

6.为新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格，且通过年度检

验。

7.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《上海锦天城（郑州）律师事务所关于新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李　喆

经办律师：

刘　睿

任苏娟

二零二五年八月五日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604071

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）

统一社会信用代码：31410000MD0164071

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：2024 年 月 日

仅供申请河南省地 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号建业广场21、25层
负 责 人	李娟
领证律师	金文洗、武天林、黄忠、李慧娟、杨红、李晓琳、卡娟、刘睿、张铮、曹志龙、王吉文、卢云鹏、陈文辉、温欣燕、王东阳、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
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

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

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

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 专用章
考核日期	2024年5月31日至2025年5月31日

仅供申请河南省郑州市律师事务所分所设立使用

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2025年5月31日至2026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	

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

仅供申请河南省郑州市律师事务所分所设立使用



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

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 21 日

持证人 刘睿

性别 男

身份证号 210302196409051512

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日至2026年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	A20114108820181
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2024 年 05 月 27 日
持证人	任苏娟
性别	女
身份证号	410882198610034541

仅供上海锦天城（郑州）律师事务所办理业务使用

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日至2026年5月31日



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）

棚户区改造建设项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）
棚户区改造建设项目的
法律意见书

致：封丘县王村乡人民政府

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》（2018 修正）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）等相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言 **3**

一、释义 **3**

二、律师声明事项 **3**

第二部分 正文 **6**

一、项目单位的主体资格 **6**

二、项目基本情况 **6**

三、项目审批情况 **7**

四、项目公益情况 **8**

五、项目收益与融资平衡安排 **9**

六、有关中介机构及文件 **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	封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目
本期政府专项债券	封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2.本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对封丘县飞地园区（前

方庄、西孟、中孟)棚户区改造建设项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6.本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7.本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律

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

8.本法律意见书仅供封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设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

封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目债券申请单位为封丘县王村乡人民政府，封丘县王村乡人民政府现持有《统一社会信用代码证书》，具体如下：

机构名称：封丘县王村乡人民政府

统一社会信用代码：114107270055502983

性质：机关

负责人：衡家庆

机构地址：河南省封丘县王村乡贾王村

本所律师认为，封丘县王村乡人民政府系具有独立法人资格的机关单位，具备以封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地点

本项目采用原地异地结合安置方式，项目安置地点位于世纪大道以南，北干道以北，大功路以西。

（二）建设内容及规模

项目主要建设内容包括：

1.住宅建筑面积 121,900.00 平方米，共 16 栋，其中 6 层住 14 栋，9 层住宅楼 2 栋；

2.社区集中商业服务网点/商业，建筑面积 4,650.00 平方米，主要为临街商业；

3.地下建筑面积 27,593.00 平方米，地下 1 层，平时主要作为地下储藏室、地下机动车库和设备用房（战时兼作人防地下室）等；

4.室外建设道路硬化面积 21,388.53 平方米，绿地面积 20,794.59 平方米，建设机动车停车位 938 个（地上 178 个，地下 760 个），并配备机动车充电桩 146 个，非机动车充电桩 938 个；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防等配套工程。

（三）总投资估算

本项目总投资估算为 74,450.11 万元。

经核查，本所律师认为，封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）列入国家及河南省棚改计划

根据 2022 年 12 月 23 日河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布的《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目已列入国家棚改计划和河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划。

（二）立项审批

2022 年 8 月 7 日，封丘县发展和改革委员会作出《关于封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）城中村改造建设项目可行性研究报告的批复》（封发改〔2022〕196 号），原则同意《封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目可行性研究报告》，并对项目建设内容和规模、总投资及资金来源等进行批复。

2024 年 7 月 9 日，封丘县发展和改革委员会作出《关于对封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）城中村改造建设项目名称变更为对封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目的批复》（封发改〔2024〕206 号），原则同意名称变更为封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目。

经核查，本所律师认为，封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟)棚户区改造建设项目已被列入国家棚改计划和河南省2021年城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

住房问题是涉及民生的重要问题，直接关系老百姓生活水平提高和生活质量改善，构建多层次的住房保障体系是社会主义和谐社会的重要内容。城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，关系人民群众切

身利益，是实现“住有所居”的重要组成部分。

通过本项目的实施，可以显著改善当地居民的居住环境和生活条件及各项基础设施，促进人民安居乐业，对维护社会稳定和和谐发展，具有重要的意义。同时，该项目作为城中村改造城中村项目，项目的实施可有效推进保障性安居工程的实施进度，改善保障房居住环境，推动新型城市化建设。

项目的建设符合国家和河南省有关城镇化建设管理政策，符合城市发展总体规划，有利于推进新型城镇化建设，加快社会经济发展。同时，也是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要，有助于推进城市建设、解决城市发展瓶颈问题。扎实推进城中村改造，既能改善民生，又能扩大内需，城中村改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品，对社会各个领域的发展都有拉动作用，为经济社会快速发展提供了有力支撑。

经核查，本所律师认为，封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，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

封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目总投资 74,450.11 万元，计划申请政府专项债券资金 46,500.00 万元。

根据《专项评价报告》，封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目收益通过相关专项收入实现。根据项目资金平衡分析结果，封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设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，封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设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》

本所为封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专

项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造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. 封丘县王村乡人民政府为在中国境内依法设立具有法人

资格的机关单位，具备以封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目申请政府专项债券的主体资格。

2.封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目符合国家产业政策。

3.封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目已被列入国家棚改计划和河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

4.封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5.封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设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.为封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

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。

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：_____

李　喆

经办律师：_____

刘　睿

任苏娟

二〇二四年八月九日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604071

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）

统一社会信用代码：31410000MD0160407F

天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022年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，武英林，聂龙，李淑锐，孙[illegible]，[illegible]步琳，李韬，刘睿，焦钟，贾云龙，王喜文，范玉顺，姚文锋，张效棋，王志华，[illegible]
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
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 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2024年5月31日至2025年5月31日



执业机构 上海锦天城（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200410190534

法律职业资格或律师资格证号 14101200410190534

发证机关 河南省司法厅

发证日期 06 年 01 月 11 日

持证人 刘宾

性 别 男

身份证号 [redacted]

仅供申请河南省[illegible]项目资金项目使用

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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



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	河南省司法厅
发证日期	2024年05月27日
持证人	任苏娟
性别	女
身份证号	410882198610034541

河南省司法厅 核准专用章

仅供中信证券河南省地方债（专项债券）项目使用

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 4101055198109

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

上海锦天城（郑州）律师事务所关于

卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目的

法律意见书



中国·郑州

地址：郑州市郑东新区普济路 19 号德威广场 24、25 层

上海锦天城（郑州）律师事务所关于卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目的法律意见书

郑锦专法意（2025）第5302号

致：卫辉市孙杏村镇人民政府

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任卫辉市孙杏村镇七里铺村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》（2018修正）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）等相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。

目　录

第一部分　引言 3
一、释义 3
二、律师声明事项 3
第二部分　正文 6
一、项目单位的主体资格 6
二、项目基本情况 6
三、项目审批情况 7
四、项目公益情况 8
五、项目收益与融资平衡安排 8
六、有关中介机构及文件 9
七、项目风险提示及控制措施 10
八、结论性意见 12

第一部分　引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目
本期政府专项债券	卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《卫辉市孙杏村镇七里铺村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》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村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	人民币元、万元

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，对卫辉市孙杏村镇七里铺村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卫辉市孙杏村镇七里铺村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卫辉市孙杏村镇七里铺村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. 本法律意见书仅供卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村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。

基于此，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，对有关文件和事实进行了核查和验证，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

卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目债券申请单位为卫辉市孙杏村镇人民政府，其相关信息如下：

单位名称：卫辉市孙杏村镇人民政府

统一社会信用代码：11410781675379 91XP

机构性质：机关单位

法定代表人：孙克祥

机构地址：卫辉市孙杏村镇大任庄村

赋码机关：中共卫辉市委机构编制委员会办公室

本所律师认为，卫辉市孙杏村镇人民政府系具备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，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

二、项目基本情况

（一）建设地点

项目位于卫辉市孙杏村镇七里铺村工业路与振兴路交叉口西北区域。

（二）建设内容及规模

项目的建设用地面积为65,194.01㎡（约合97.79亩），总建筑面积为219,500.00㎡：地上建筑面积为162,500.00㎡，地下建筑面积为57,000.00㎡。建设安置房1,206套，建筑密度为25%，绿地率为32%，容积率为2.49。

本项目的建/构筑物主要有：

安置房：5 栋 17 层安置房、5 栋 26 层安置房，为剪力墙结构，建筑面积 141,000.00 ㎡；

配套用房：1 栋 3 层、1 栋 2 层，为框架结构，建筑面积 16,000.00 ㎡；

社区用房：1 栋 4 层社区用房，为框架结构，建筑面积 3,500.00 ㎡；

幼儿园：1 栋 3 层幼儿园，为框架结构，建筑面积 2,000.00 ㎡；

地下建筑：地下 1 层，框架结构，建筑面积 57,000.00 ㎡；

配套设施：主要有大门 2 处、围墙 600.00m、道路铺装 28,033.43 ㎡、绿化 20,862.08 ㎡、DN200PE 给水管网 800.00m、DN400HDPE 双壁波纹管雨水管网 800.00m、DN400HDPE 双壁波纹管污水管网 800.00m、DN50 无缝管钢管燃气管网 880.00m、电缆沟 800.00m、七孔梅花管通讯管网 880.00m 等。

（三）总投资估算

本项目总投资为 99,370.93 万元。资金来源分为财政资金和专项债资金，其中：专项债券资金 56,000.00 万元，财政资金 43,370.93 万元。

经核查，本所律师认为，卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

2025 年 5 月 8 日，卫辉市发展和改革委员会作出《关于卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（卫发改〔2025〕99 号），同意《卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目调整可行性研究报告》，明确了项目建设的必要性、建设单位、建设规模及内容、总投资及资金来源、建设工期、招标方式等事宜。

经核查，本所律师认为，卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村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

卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目的实施符合国家和地方政策文件要求。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。项目建成后，可大大缓解本项目拆迁区域范围内居民居住环境“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，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。

经核查，本所律师认为，卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村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

本项目总投资为99,370.93万元。资金来源分为财政资金和专项债资金，其中：专项债券资金56,000.00万元，财政资金43,370.93万元。

根据《专项评价报告》，卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目通过专项收入实现。根据项目资金平衡分析结果，卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目相关预期收益能够合理保障政府专项债券本息资金的偿还。

经核查，本所律师认为，卫辉市孙杏村镇七里铺村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》

本所为卫辉市孙杏村镇七里铺村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卫辉市孙杏村镇七里铺村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》

和信会所为卫辉市孙杏村镇七里铺村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卫辉市孙杏村镇七里铺村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

建设单位应当核查项目相关手续，避免遗漏。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. 卫辉市孙杏村镇人民政府系具备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，具备以卫辉市孙杏村镇

七里铺村城中村改造项目申请政府专项债券的主体资格。

2. 卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目符合国家产业政策。

3. 卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

4. 卫辉市孙杏村镇七里铺村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，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5. 卫辉市孙杏村镇七里铺村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. 为卫辉市孙杏村镇七里铺村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。

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）

（此页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于卫辉市老旧小区二次供水设施改造工程项目的法律意见书》签字盖章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：_____

李喆

经办律师：_____

张文凤

_____

孙泓基

二〇二五年八月十二日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604075

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. 00005877

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000MD01604071

上海锦天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022年02月21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号德成广场24、25层
负责人	李韬
派驻律师	张文民、武英林、[illegible]、李韬、[illegible]、李韬、刘青、焦钟、贾云龙、王喜文、范玉顺、姚文锋、张效凯、王志军、[illegible]
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人	李喆	2024年6月7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
		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
	田兵、秦聪、卢波、李喆、邓曙光、陈思静、袁顺均。	2022年2月24日
派驻律师	张喜森	2022年5月26日
	陈思静	2023年4月7日
	李喆、秦聪	年 月 日
	张喜森、李智琳（报）	年 月 日
	田兵、范玉收	2024年1月24日
	王喜文（报）	2024年3月8日
	李淑霞	2024年6月7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	2024年度
考核结果	合格
考核机关	郑州市司法局 专用章
考核日期	2025年5月31日至2026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	

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 14101200711678936

法律职业资格或律师资格证号 A20053707240354

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022 年 07 月 06 日

持证人 张文凤

性别 女

身份证号 370724197610293627

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	专用章
备案日期	2024年5月31日至2025年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2025年5月31日至2026年5月31日



执业机构 上海锦天城（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202010190051

法律职业资格或律师资格证号 A20134113281046

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 21 日

持证人 孙泓基

性别 男

身份证号 411325198709280O1X

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

律师年度考核备案

考核年度	2024年度 zzsfj
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	2025年5月31日至2026年5月31日 zzsfj

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的

法律意见书

中国·郑州

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

郑锦专法意（2023）第 04173 号

致：辉县市房产服务中心

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》（2018 修正）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）等相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言 **3**

一、释义 **3**

二、律师声明事项 **3**

第二部分 正文 **6**

一、项目单位的主体资格 **6**

二、项目基本情况 **6**

三、项目审批情况 **7**

四、项目公益情况 **8**

五、项目收益与融资平衡安排 **9**

六、有关中介机构及文件 **9**

七、项目风险提示及控制措施 **10**

八、结论性意见 **13**

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目
本期政府专项债券	辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2.本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对辉县市灾后重建百泉

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

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

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辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6.本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7.本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律

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

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

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

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

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

名称：辉县市房产服务中心

统一社会信用代码：12410782417219112A

住所：辉县市交通大厦

法定代表人：赵鹏

经费来源：财政补助（财政补助收入）

开办资金：399 万

举办单位：辉县市住房和城乡建设局

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

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

本所律师认为，辉县市房产服务中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地点

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目位于辉县市学院

路以东，苏门大道以北，卫源路以西，药贸路以南。

（二）建设内容及规模

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

1.地上主要建设住宅 242,023.05 ㎡，底层商业 28,997.72 ㎡；

2.幼儿园 3,086.82 ㎡；

3.公共配套用房面积 5,113.18 ㎡；其他配套用房 1,500.00 ㎡；

4.地下主要建设地下储藏室 13,955.77 ㎡，普通车库 65926.75 ㎡，人防车库 16843.25 ㎡；

5.室外建设道路硬化面积 49,135.99 ㎡，绿地面积 47,912.42 ㎡，建设机动车停车位 2,781 个（地下 2,511 个，地上 270 个），并配备相应的充电桩；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

（三）总投资估算

本项目总投资 154,000.28 万元。

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

三、项目审批情况

（一）立项审批

2023 年 4 月 24 日，辉县市发展和改革委员会作出《关于辉

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

（二）列入棚改台账

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

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

四、项目公益情况

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

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

项目建成后，可以扩大和完善城市功能，加快辉县市经济的发展。同时项目的实施有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，吸引外来投资，扩大招商引资规模，对周边地区经济的发展也将起到巨大的推动作用。因此，本项目具有一定的社会公益性。

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

五、项目收益与融资平衡安排

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

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

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

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

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

七、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1.影响项目施工进度的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2.影响项目正常运营的风险

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

3.影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可

行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1.施工进度风险控制措施

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

2.项目运营风险控制措施

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

3.融资平衡风险控制措施

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

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

八、结论性意见

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

2.辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目符合国家产业政策。

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

4.辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

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

6.为辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目相关事项提

供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

7.本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

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

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李　韬

经办律师：

刘　睿

任苏娟

二〇二三年四月二十八日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604071

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

仅供申请河南省地方政府专项债券资金项目使用

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000MD0160407F

上海锦天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022年02月22日

仅供锦天城（郑州）律师事务所申请变更项目使用

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[illegible]，梦琳，李韬，刘睿，焦钟，贾云龙，[illegible]文，范玉顺，姚文锋，张效棋，[illegible]，田
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供申请设立上海锦天城（郑州）律师事务所分所使用，其他用途无效

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
		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
派驻律师	田兵、秦聪、 蒋波、李喆、倪志强 邓曙光、陈思静 袁顺均。	年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		2022 年 2 月 22 日
		年 月 日
	张基保	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
		年 月 日

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 4101056199199
仅用于向郑州市司法局申请变更执业机构

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度 zzssfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	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	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2023年5月31日至2024年5月31日 zzssfj

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

仅用于郑州上城律师事务所分所年度检查考核



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

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021 年 04 月 [illegible] 日

持证人 刘智

性别 男

身份证号 [illegible]

仅供申请河南省地方金融监管资金项目使用

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	河南省郑州市司法局 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

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



执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	A20114108820181
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2020年 [illegible]月 [illegible]日
持证人	任苏娟
性　别	女
身份证号	410882198610034541

仅供申请河南省地方政府专项债券资金项目使用

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

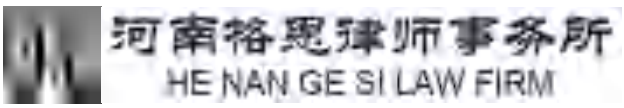
律师年度考核备案

考核年度	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

格思字法意【2025】第032号

长垣市治岗棚户区改造项目

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：0371-67918299　　传真：0371-67918298

河南格思律师事务所

关于长垣市治岗棚户区改造项目

的法律意见书

致：长垣市蒲东建设服务中心有限公司

河南格思律师事务所受托担任长垣市治岗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》、《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）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52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..... 7
三、项目审批情况..... 9
四、项目公益性..... 10
五、项目收益与融资平衡安排..... 12
六、有关中介机构及文件..... 13
七、法律风险管理评估..... 14
八、结论性意见..... 15

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》	《长垣市治岗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》	《河南格思律师事务所关于长垣市治岗棚户区改造项目的法律意见书》
市发改委	长垣市发展和改革委员会
市资源局	长垣市自然资源和规划局
日昇会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
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，对长垣市治岗棚户区改

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长垣市治岗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长垣市治岗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. 本法律意见书仅供长垣市治岗棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作

任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

长垣市治岗棚户区改造项目的项目单位为长垣市蒲东建设服务中心有限公司，主管部门为长垣市蒲东街道办事处。长垣市蒲东建设服务中心有限公司现持有长垣市市场监督管理局核发的《营业执照》，基本信息如下：

名称：长垣市蒲东建设服务中心有限公司

统一社会信用代码：91410728MA9G75BY8X

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：河南省新乡市长垣市蒲东街道办事处院内 408 号

法定代表人：秦飞

注册资本：500 万人民币

成立日期：2020 年 12 月 24 日

营业期限：2020 年 12 月 24 日至无固定期限

经营范围：一般项目：对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；土地使用权租赁；汽车租赁；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；城市公园管理；房屋拆迁服务；单位后勤管理服务；公共事业管理服务；供应链管理服务；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）；土地整治服务（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

经核查，本所律师认为，长垣市蒲东建设服务中心有限公司

系具有独立法人资格的国有公司，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以长垣市治岗棚户区改造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

长垣市治岗棚户区改造项目采用异地安置，位于长垣市山海大道以北、桂陵大道以东区域。

（二）项目建设规模及主要建设内容

1.建设规模

长垣市治岗棚户区改造项目安置区规划总用地面积37,685.55㎡（合56.53亩），总建筑面积141,982.65㎡，其中：地上建筑97,141.65㎡，地下建筑44,841.00㎡。项目规划机动车停车位1227个，新建安置房768.00套。

本项目一期规划总用地面积12,060.06㎡（合18.09亩），总建筑面积45,434.45㎡，其中：地上建筑31,085.33㎡，地下建筑14,349.12㎡。项目规划机动车停车位393个，新建安置房188套。

本项目二期规划总用地面积25,626.79㎡（合38.44亩），总建筑面积96,548.20㎡，其中：地上建筑66,056.32㎡，地下建筑30,491.88㎡。项目规划机动车停车位834个，新建安置房580套

地上建筑包括安置住宅建筑面积86,160.00㎡，商业建筑面积9,335.80㎡，出地面楼梯间面积300.00㎡，公共服务配套设

施建筑面积 1,345.85 ㎡。地下建筑面积 44,841.00 ㎡，主要用做地下储藏室、车库及设备附属用房等。

一期地上建筑包括安置住宅建筑面积 27,571.2 ㎡，商业建筑面积 2,987.46 ㎡，出地面楼梯间面积 96.00 ㎡，公共服务配套设施建筑面积 430.67 ㎡。地下建筑面积 14,349.12 ㎡，主要用做地下储藏室、车库及设备附属用房等。

二期地上建筑包括安置住宅建筑面积 58,588.8 ㎡，商业建筑面积 6,348.34 ㎡，出地面楼梯间面积 204.00 ㎡，公共服务配套设施建筑面积 915.18 ㎡。地下建筑面积 30,491.88 ㎡，主要用做地下储藏室、车库及设备附属用房等。

2.建设内容

（1）建筑工程

包括 2 层框架商业及公共配套设施用房裙房，地下 1F 框架结构的机动车停车库。

（2）室外工程

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

注：本项目以一期为研究对象。

（三）项目总投资及资金来源

长垣市治岗棚户区改造项目一期总投资为 14,940.60 万元，其中：工程费用 10,703.01 万元，工程建设其他费用 3,091.81 万元，基本预备费 585.78 万元，建设期利息 560.00 万元。

经核查，本所律师认为，长垣市治岗棚户区改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 4 月 22 日，市发改委对长垣市蒲东街道办事处呈报的《关于长垣市蒲东建设服务中心有限公司长垣市治岗棚户区和长垣市东、西护城河片区棚户区改造项目可行性研究报告的请示》（蒲东政〔2022〕27 号）及有关材料作出《关于关于长垣市蒲东建设服务中心有限公司长垣市治岗棚户区和长垣市东、西护城河片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(长发改字〔2022〕70 号)，市发改委原则同意长垣市蒲东建设服务中心有限公司建设长垣市治岗棚户区改造项目和长垣市东、西护城河片区棚户区改造项目，并对这两个项目的建设地点、主要建设内容及规模、项目总投资、资金来源等事项作出批复。

2024 年 12 月 18 日，市发改委作出《关于长垣市治岗棚户区改造项目可行性研究报告建设规模变更的批复》（长发改字〔2024〕142 号)，市发改对本项目可行性研究报告关于建设规模、总投资等事项进行批复。

（二）用地审批

2022 年 4 月 14 日,市资源局核发《用地预审与选址意见书》（用字第 410728202200010 号)，证载，项目名称为长垣市治岗棚户区改造项目；建设单位为长垣市蒲东建设服务中心有限公司；

拟选位置为工业路以东、规划路南侧；用地面积为总面积49413.61㎡（其中，农用地0㎡，建设用地49413.61㎡，未利用地0㎡）；建设规模为152445.82平方米。

2022年4月14日,市资源局核发《用地预审与选址意见书》（用字第410728202200011号），证载，项目名称为长垣市治岗棚户区改造项目；建设单位为长垣市蒲东建设服务中心有限公司；拟选位置为工业路以东、规划路北侧；用地面积为总面积71827.07㎡（其中，农用地0㎡，建设用地71827.07㎡，未利用地0㎡）；建设规模为199360.22平方米。

（三）国家棚改计划

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1月21日印发的《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），长垣市治岗棚户区改造项目在河南省2022年城市棚户区改造项目计划表内。

经核查，本所律师认为，长垣市治岗棚户区改造项目已取得可行性研究报告批复、用地预审与选址意见书，且在国家棚改计划内，上述项目手续真实有效。

四、项目公益性

长垣市治岗棚户区改造项目建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。本项目的建设能盘活蒲西街道办事处的建设用地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和

生产力布局，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。本项目将统一规划，统一建设，形成现代化居住小区，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。

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

长垣市治岗棚户区改造项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整的需要。刺激内需、增加居民消费是我国国民经济发展的重要措施。发展房地产业可以拉动内需，据统计，现在的房地产业的发展，在整个国民经济中占有重要的地位，每年可以拉动 GDP 增长 2%左右。房地产业的产业链条很长，可以带动建材、家用电器、住宅装修、家具等一系列产业的发展。此外，房地产业和金融业合并在一起，被称为经济发展的温度计，房地产业对金融业发展的重要性无可比拟。

长垣市治岗棚户区改造项目的建设是贯彻落实科学发展观、

构建和谐社会的需要。棚户区改造可以提升人民群众的生活幸福感，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。

长垣市治岗棚户区改造项目建成后可使区域内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。长垣市治岗棚户区改造项目的建设，既可以带动社会投资，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。

因此，长垣市治岗棚户区改造项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，长垣市治岗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处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

长垣市治岗棚户区改造项目的总投资为 14,940.60 万元，拟申请债券资金 7,000 万元。

根据《专项评价报告》，长垣市治岗棚户区改造项目收益通过项目腾出土地的出让收入实现。根据项目资金平衡分析结果，

长垣市治岗棚户区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，长垣市治岗棚户区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长垣市治岗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》

日昇会所为长垣市治岗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：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长垣市治岗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，为长垣市治岗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。

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。同时，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，进而影响本期债券的偿债资金来源，导致本期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。同时，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.长垣市蒲东建设服务中心有限公司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，具备以长垣市治岗棚户区改造项目申请债券的主体资格。

2.长垣市治岗棚户区改造项目已取得可行性研究报告批复、用地预审与选址意见书，且在国家棚改计划内，上述项目手续真实有效。

3.长垣市治岗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处罚。

4.长垣市治岗棚户区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.为长垣市治岗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，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长垣市治岗棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）

河南格思律师事务所

负责人：_____

陈大豪

经办律师：_____

王　锐

_____

赵艳云

二零二五年一月二十六日

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：河南省司法厅

发证日期：2018年06月28日

No. 30076709

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：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：河南省司法厅

发证日期：2016年　月　2日

律师事务所登记事项（一）

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

河南格思律师事务所 4101034920644

律师事务所登记事项（二）

合伙人	陈大豪，王锐，王松

律师事务所登记事项（七）

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

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	郑州市金水路70号12号楼2418	2022年6月24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 专用章
考核日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

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

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 专用章
考核日期	2024年5月31日至 2025年5月31日

河南省郑州市金恩律师事务所 4101034920844

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 14101200916948122

法律职业资格或律师资格证号 A20074117290247

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2023年 9月 11日

持证人 王锐

性 别 男

身份证号 412828198006010635

河南格思律师事务所 4101034920844

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 专用章 律师年度考核备案

备案日期 2023年5月31日至2024年5月31日

律师年度考核备案

考核年度 2023年度

考核结果 称职

备案机关 河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案

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月 09日



持证人 赵艳云

性别 女

身份证号 411221199011083069

河南格思律师事务所 4101034920844

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目

法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F

电话：（0371）65953550 传真：（0371）65953502

目 录

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

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）:qwlss@126.com

仟见字【2020】第01275-3号

焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目法律意见书

致：焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室

河南仟问律师事务所接受焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室的委托，就焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

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

〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	焦作市城乡一体化示范区沁泉湖社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
6	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
7	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
8	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
9	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）

10	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
11	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
12	财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
13	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》、财预〔2017〕89号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

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

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

四、焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目基本情况

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

（二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的申报单位为焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。

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

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

（三）项目的公益性及收益性

1、公益性

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

本项目建设有利于拉动焦作市投资和消费，加速焦作房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。通过内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

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

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

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

综上，本项目具有显著的社会公益性。

2、收益性

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

（四）项目审批情况

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 12 月 12 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知（豫保安居〔2017〕53 号），本项目已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批

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

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

3、项目环评批复

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

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

4、项目规划审批

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

5、项目土地审批

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

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

6、项目施工审批

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

市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于2020年5月8日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号为410811202050801O1），本项目已取得建筑工程施工许可证。

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

（五）项目收益与融资平衡

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

根据《专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于1.3。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益和融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为370100014101），

其经营范围为审查企业财务报表;出具审计报告;验证企业资本;出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务;出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询;税务咨询;管理咨询。(依法须经批准的项目,经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 31410000415805 53X9),已通过司法行政主管部门的年度考核,签字律师持有《中华人民共和国律师执业证》,且已通过司法行政主管部门的年度考核。因此,本所具备为本项目出具法律意见书的主体资格。

三、项目投资风险提示

(一)项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

本项目的收益分析主要是社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。

3、影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营风险的控制措施

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

2、影响项目收益风险的控制措施

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

无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

3、影响融资平衡结果风险的控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了审阅。

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

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

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

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

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

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

本法律意见书一式贰份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

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

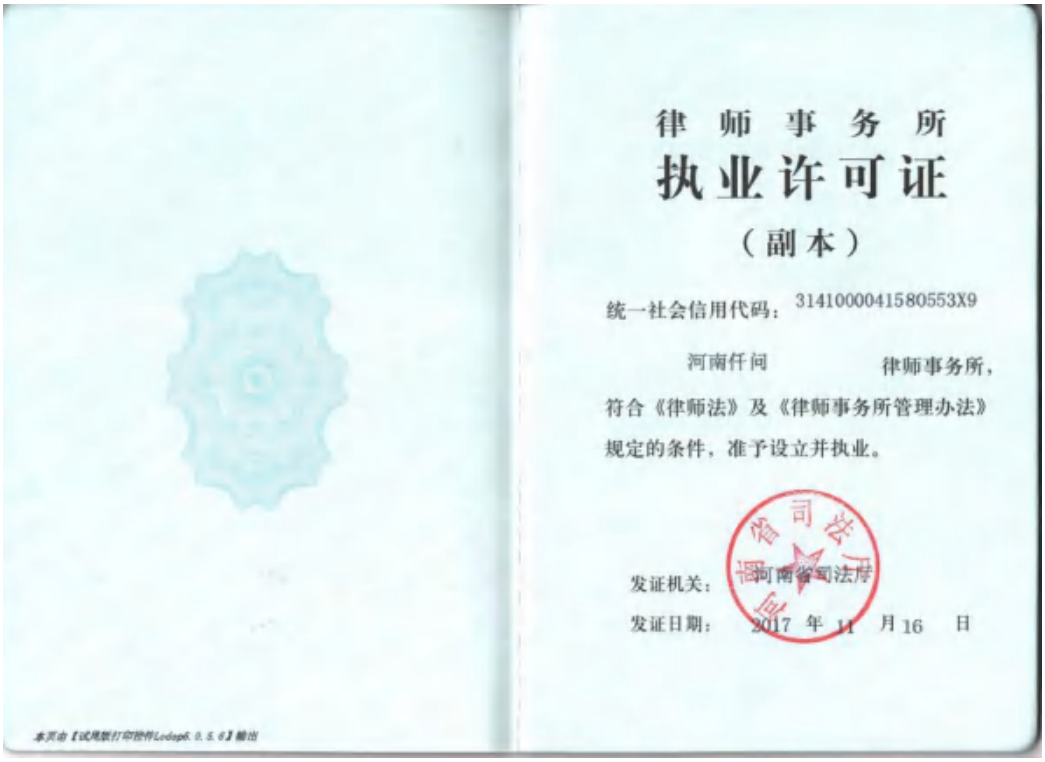
河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：崔瑜

李晶玲

二〇二二年六月九日



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：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 16 日

本页由【试用版打印控件Lodop6.0.5.6】输出



律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2021.6.15 2022.6.31

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

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 [illegible]月 [illegible]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	专用章
备案日期	2021.6.1至2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201511399581

法律职业资格或律师资格证号 A20114115240461

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2015 年 03 月 24 日

持证人 李晶玲

性 别 女

身份证号 411524198701193645



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	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	专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31



河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

焦作西部产业集聚区和祥安置小区
（三号地块和四号地块）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 12
二、中介机构及有关文件 13
（一）审计机构及财务审计报告 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 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【2022】 第01539号

焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目法律意见书

致：焦作经济技术开发区管理委员会

河南仟问律师事务所接受焦作经济技术开发区管理委员会的委托，就焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《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，就焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）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	焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目法律意见书
4	专项评价报告	指	焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块)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〕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》（财预〔2018〕28 号）
12	财预〔2018〕34 号	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）
13	财库〔2018〕61 号	指	《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）
14	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）
15	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、律师依据《中华人民共和国预算法》、财预〔2018〕28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、相关材料提供部门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

本项目位于中站区河西路以东、春晓路以西、影视路以北、山前路以南。本项目规划用地面积238.09亩，总建筑面积383028.95平方米。其中，地上建筑面积276746.62平方米，地下建筑面积106282.33平方米，项目拟建设28栋住宅楼、5栋小学建筑、3栋幼儿园建筑，地下车库、地面停车位及室外景观、道路、绿地、给排水、供电、消防、供暖、燃气等配套设施的建设。

（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经济技术开发区管理委员会。

根据焦作经济技术开发区管理委员会提供的资料，并经本所律师适当核查，焦作经济技术开发区管理委员会持有焦作市中站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12410803566469254D），住所为河南省焦作市中站区多氟多办公室西院内，法定代表人为李伟，有效期自2022年07月22日至2027年07月22日。宗旨和业务范围为协调集聚区内各项工作，促进集聚区发展；集聚区范围内道路、水电、气等基础设施建设环境协调；土地征收、地面附着物清理、汇总、

审核和赔偿；集聚区范围内附着物搬迁、补偿具体方法制定与实施；安置小区规划与建设；安置房分配；土地征用后就业安置、职业技能培训、用工推荐；就业服务体系建立。

根据中共中站区委机构编制委员会于2022年6月10日出具的《关于印发<中共焦作经济技术开发区工作委员会焦作经济技术开发区管理委员会职能配置内设机构和人员编制规定>的通知》，焦作西部产业集聚区管理机构更名为中共焦作经济技术开发区工作委员会、焦作经济技术开发区管理委员会。焦作经济技术开发区管理委员会为焦作西部产业集聚区管理委员会名称变更后的法人。

本所律师认为：焦作经济技术开发区管理委员会系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位法人，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

本项目的建设可改善焦作西部工业集聚区棚户区居民的居住环境和生活环境。焦作西部工业集聚区棚户区居民现有住房基本为砖混结构，抗震等级标准低，房屋采光较差，存在较大的安全隐患，且村里给水、排水、道路、交通、电力、邮电通讯等基础设施不足，严重影响当地居民生活质量。本项目建成后，不仅可为焦作西部工业集聚区棚户区居民提供户型合理、功能齐全、采光、通风、隔热隔音效果好的房屋，使居民的住房条件得到改

善；而且项目建成后，小区内停车场、社区服务中心、给排水、消防、通讯、道路、绿化等设施齐全，可为居民提供了一个好的生活环境，提高了居民的生活质量。

本项目的建设可加快焦作西部产业集聚区建设步伐。焦作西部产业集聚区是河南省二星级产业集聚区、全省“十快”产业集聚区。本项目的建设不仅解决了焦作西部产业集聚区内被拆迁后居民的安置问题，而且项目的建设可加快焦作西部产业集聚区建设步伐，有利于焦作西部产业集聚区的发展。

本项目的建设有利于完善城市功能、提高城市品位，有利于推进焦作市城镇化进程。焦作西部工业集聚区棚户区土地利用率低，居住环境较差，市政及公共基础设施也不完善，严重影响了城市整体形象。该项目的建设不仅可改善焦作西部工业集聚区居民的居住环境，消除安全隐患；而且项目的建设有利于完善城市功能，提升城市现代化形象；有利于消除城乡二元管理体制，推进焦作市城镇化进程，促进城市的全面和谐发展。

本项目的建设可实现土地集约利用。焦作西部工业集聚区棚户区原有的居民住房，缺少科学规划，房屋层高多在三层以下，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。本项目盘活了大量土地，实现有限土地资源的“再生”利用。通过连片改造整合土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为当地未来城市发展提供可观的用地保障。

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》，本项目收益来源为项目建成运营后的土地出让收入、停车位出售收入以及停车位出租收入。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

（1）根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅共同于2014年6月27日出具的《河南省住房和城乡建设厅 河南省财政厅关于下达2014年城市棚户区改造计划的通知》（豫建住保〔2014〕17号），焦作市中站区冯封棚户区（和祥小区拆迁安置项目（二期））已列入国家棚改计划。焦作市中站区冯封棚户区（和祥小区拆迁安置项目（二期））安置住房842套，安置住房建设规模为92180平方米。本项目四号地块已列入国家棚改计划。

（2）根据河南省住房和城乡建设厅住房保障处于2019年6月13日出具的《关于焦作市中站区和祥小区的情况说明》，焦作市中站区棚户区改造和祥小区拆迁安置项目已列入全省2013年棚户区改造计划（台账）。该项目计划新开工安置住房3069套、约34.5万平方米。本项目三号地块已列入国家棚改计划。

综上，本项目三号地块、四号地块均已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批

（1）根据焦作市发展和改革委员会于2013年05月17日出具的《关于中站区焦作西部产业集聚区和祥安置小区项目建议书的批复》（焦发改城市〔2013〕266号），原则同意焦作西部产业集聚区和祥安置小区项目立项，项目申报单位为焦作西部产业集聚区管理委员会。

（2）根据焦作市中站区发展和改革委员会于2018年5月18日出具的《关于焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目可行性研究报告的批复》（中区发改〔2018〕16号），焦作市中站区发展和改革委员会于2021年9月3日出具的《关于焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目可行性研究报告调整的批复》（中区发改〔2021〕27号），本项目已取得可行性研究报告的批复。

3、项目环评审批

根据焦作市中站区环境保护局于2013年09月27日出具的《关于焦作西部产业集聚区和祥安置小区项目环境影响报告书的批复》（中环审〔2013〕21号），原则批准本项目环评报告书主要内容。本项目已取得环评批复手续。

4、项目规划审批

（1）根据焦作市城乡规划管理局于2018年04月27日颁发的《中华人民共和国建设项目选址意见书》（焦规中选字第〔2018〕03号），本项目已取得建设项目选址意见书。

（2）根据焦作市城乡规划管理局于2018年08月22日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（焦规中地字第〔2018〕03号），本项目已取得建设用地规划许可证。

5、项目土地审批

根据焦作市国土资源局于2014年01月27日出具的《关于中站区焦作西部产业集聚区和祥安置小区项目用地的预审意见》（焦国土资〔2014〕7号），本项目已取得用地预审手续。

本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划，且已取得相关项目立项、环评、规划的审批手续及用地的初步审批手续。本项目的各项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目总投资130,332.00万元。本项目所需资金由自筹资金和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金 93,800.00万元，自筹资金 36,532.00万元。

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不低于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）审计机构及财务审计报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具财务审计报告。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）河南分所及经办会计师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》(统一社会信用代码为 31410000041580553X9)，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，本所及经办律师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的控制措施

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，申报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、流动性风险的控制措施

针对该风险，申报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，焦作市中站区人民政府将根据《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）焦作经济技术开发区管理委员会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）焦作经济技术开发区管理委员会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资金的主体资格。

（三）本项目的建设可改善焦作西部工业集聚区棚户区居民的居住环境和生活环境，可加快焦作西部产业集聚区建设步伐，有利于完善城市功能、提高城市品位，有利于推进焦作市城镇化进程，本项目的建设可实现土地集约利用，本项目具有显著的社会公益性；本项目收益来源为项目建成运营后的土地出让收入、停车位出售收入以及停车位出租收入，本项目具有一定的收益性。

（四）本项目已列入国家棚改计划且已取得相关项目立项、环评、规划的审批手续及用地的初步审批手续。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及经办会计师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及经办律师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《焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）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：崔瑜

李晶玲

二〇二二年八月二十七日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415805553X9

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

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 4101055490029

律师事务所登记事项（一）

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

律师事务所登记事项（二）

合伙人	罗新建，叶树华，肖道灵，尹宇庆，赵鹿林，盘晓星，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

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 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	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 41010554903329

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 [illegible]

持证人 崔瑜

性 别 女

身份证号 411202198210210522

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101054400329

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 有效期 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	专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201511399581

法律职业资格或律师资格证号 A20114115240461

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 09 日

持证人 李晶玲

性 别 女

身份证号 411524198701193645

律师年度考核备案

考核年度	2021年
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	



示范区班家等七村改造安置房项目（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 15
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【2022】第01512号

示范区班家等七村改造安置房项目（一期）法律意见书

致：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

河南仟问律师事务所接受濮阳市城乡一体化示范区管理委员会的委托，就示范区班家等七村改造安置房项目（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）、《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，就示范区班家等七村改造安置房项目（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	示范区管委会	指	濮阳市城乡一体化示范区管理委员会
2	本项目	指	示范区班家等七村改造安置房项目（一期）
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	示范区班家等七村改造安置房项目（一期）法律意见书
5	会计师事务所/和信	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
6	专项评价报告	指	示范区班家等七村改造安置房项目（一期）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〕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	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）
14	豫财预便函〔2018〕14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14 号）
15	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

四、濮阳市城乡一体化示范区管理委员会已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目建设地点位于濮阳市城乡一体化示范区龙门路以东，祥源北路以西，禅林路以南，儒林街以北。建设内容和规模：本项目用地面积为 68545 ㎡，总建筑面积 248070 ㎡，地上建筑面积 178178 ㎡，地下建筑面积 69892 ㎡。共建设 26F 住宅楼 10 栋及其他配套基础设施、绿化、道路、广场硬化等。配套基础设施主要包括：小区道路铺装工程 27110 平方米、给水及消防管网 3250 米、雨污水管网 7070 米、绿化工程 24063 平方米等。

（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濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。

根据 2020 年 10 月 16 日中共濮阳市委机构编制委员会办公室颁发的《统一社会信用代码证书》，示范区管委会统一社会信用代码为 11410900588584 78XM，机构性质为机关，机构地址为河南省濮阳市卫都大街与振兴路交叉口，负责人为孔伟。

本所律师认为,濮阳市城乡一体化示范区管理委员会系在中国境内依法设立的机关法人,具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

本项目改造区的建筑物主要以居民住宅为主，道路级别低、路况差，配套服务设施情况差；建筑年代久远，建筑质量差，缺

乏统一规划和设计，房屋密度高、采光通风条件差，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，区域面貌破旧凌乱，与周边环境极不协调，居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。

本项目通过现代化安置小区建设，可以有效改善居民当前“脏、乱、差”的生活环境，让他们摆脱脏乱差及治安消防隐患等带来的生命和财产安全的威胁；有效解决低收入家庭住房困难，提升项目所在区居民的生活质量和幸福感。

项目的实施后将加快改造区工业、服务业、零售业、餐饮业、房地产业的发展，直接增加项目所在区居民的就业机会和创业机会，增加居民收入。随着地块的开发建设，未来区域内商业、医疗、教育、公共服务设施等将会逐步完善，届时将会吸引一批技术人才、管理人才以及普通工人前来，从而为本地区经济社会的发展注入新的力量。本项目的建设还可在一定程度上促进城镇化目标的实现，扩大城区发展空间，改善区域生态环境，加快地区产业结构调整步伐。

本项目的建设有利于城市土地实现集约高效利用，进一步改善全市城市面貌，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，充分体现人与环境的和谐发展，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

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会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2021年2月7日出具的《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），濮阳市示范区班家等西七村改造项目（一期），项目征收范围为大广高速东、绿城路北、濮范高速南、G342西，安置房四至范围为大广高速东、卫都大街北、学林街南、祥林路西，征收户数783户，年度计划征收房屋建筑面积156400平方米，年度计划新开工安置房套数2499套。

本项目已列入河南省棚改计划。

2、项目立项手续

根据濮阳市城乡一体化示范区管理委员会于2021年4月19日出具的《关于示范区班家等七村改造安置房项目一期可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2021〕27号），原则同意本项目建设，并对项目建设规模及内容等内容进行批复。本项目已取得可行性研究报告批复。

3、项目环评手续

根据濮阳市城乡一体化示范区国土建设环保局于2021年8月6日出具的《情况说明》，本项目不涉及环境敏感区域，无需办理环评手续。

4、项目规划手续

根据濮阳市自然资源和规划局于2021年5月25日颁发的《建设用地规划许可证》（地字第410900202100026号）载明，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求；用地单位为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区社区居民委员会，项目名称为濮阳市城乡一体化示范区班家等七村改造安置房项目一期（地块一），用地位置位于龙门路东、禅林路南、儒林街南、祥源路西，用地面积为61506.57㎡，土地用途为二类居住用地（R2），建设规模为容积率≤2.6，土地取得方式为划拨。本项目部分用地已取得建设用地规划许可证。

5、项目用地手续

根据濮阳市自然资源和规划局与2021年6月7日颁发的《不动产权证书》（豫（2021） 濮阳市不动产权第0024077号）载明，权利人为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区居民委员会，共有情况为单独所有，坐落于河南省濮阳市示范区禅林路南、龙门路东，权利类型为国有建设用地使用权，不动产单元号410902102001GB00021W00000000，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积61506.57㎡。本项目部分用地已取得不动产权证书。

本所律师认为，本项目已列入河南省棚改计划。本项目已取得相关项目的立项审批手续，部分用地已取得用地规划许可证和不动产权证书。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74,402.00万元，其中：财政资金安排15,402.00万元，申请政府专项债券资金59,000.00万元。

根据《专项评价报告》对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目的收益通过专项收入实现，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)，具有从业资质；经办会计师持有合法有效的《注册会计师证》。

本所律师认为，和信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。

（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：31410000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，本法律意见书签字律师均持有合法有效的律师执业证书。

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相关资格、资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

项目收益主要来源专项收入，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

3、影响融资平衡结果的风险

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

测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）濮阳市城乡一体化示范区管理委员会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）濮阳市城乡一体化示范区管理委员会系在中国境内依法设立的机关法人，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的建设不仅是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要，也是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的需要。本项目具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入河南省棚改计划。本项目已取得相关项目的立项审批手续，部分用地已取得用地规划许可证和不动产权证书。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及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《示范区班家等七村改造安置房项目（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

经办律师：崔瑜

吴真真

2022 年 7 月 25 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000434805533X9

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 12 月 22 日

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101054900329

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，肖延灵，卢宇波，赵虎林，高晓军，吕学峰，李伟文，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

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	

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 [illegible]法厅

发证日期 2018年 [illegible]日

持证人 崔瑜

性 别 女

身份证号 411202198210210522

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101054400329

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	[illegible]专用章
备案日期	2021.6.15 有效期至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	[illegible]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	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6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	



范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目
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：450003

目 录

第一章 释义 4
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）项目公益性 7
（四）项目审批情况 9
（五）项目收益与融资平衡 9
二、中介机构及有关文件 10
（一）审计机构及专项评价报告 10
（二）律师事务所及法律意见书 10
三、项目投资风险提示 11
（一）项目面临的风险 11
（二）风险控制措施 12
四、总体结论性意见 12

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【2023】第01067号

范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目

法律意见书

致：范县王楼镇人民政府

河南仟问律师事务所接受范县王楼镇人民政府的委托，就范县王楼镇金牙头等四村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）、《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，就范县王楼镇金牙头等四村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	王楼镇政府	指	范县王楼镇人民政府
2	本项目	指	范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目法律意见书
5	专项评价报告	指	范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目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、范县王楼镇人民政府已向本所律师保证，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

本项目位于范县白衣阁乡G240国道与政和路交叉口西南角。项目主要建设内容包括：项目安置占地面积146,667.40平方米（约合220.00亩），总建筑面积193,059.00平方米，其中住宅面积173,690.00平方米，商业15,790.00平方米，社区服务用房1,579.00平方米，幼儿园2,000.00平方米，配套建设道路3.00千米，污水管网8.00千米，雨水管网8.00千米，燃气管网20.00千米，暖气管网15.00千米，供水管网1.40千米。

（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范县王楼镇人民政府。

根据2022年8月18日中共范县县委机构编制委员会办公室颁发的《统一社会信用代码证书》，范县王楼镇人民政府的统一社会信用代码为11410926005645641R，性质为机关，机构地址位于范县王楼镇王楼村人民路1号，负责人为李庆科。

本所律师认为,范县王楼镇人民政府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。

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

本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、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。

本项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整的需要。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。

本项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。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，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

范县王楼镇人民政府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《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），本项目已经列入河南省2023年城市棚户区改造项目计划表。项目征收房屋范围为G342国道南、濮州路东、凤凰路北、葛彭路西；项目安置房四至范围为白衣阁乡G240国道与政和路交叉口西南角。征收户数918户，安置住房建设规模为1724套；计划开工时间为2023年8月。

本项目已列入河南省棚户区改造计划。

2、项目立项审批

根据范县发展和改革委员会于2022年2月25日出具的《关于范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（范发改〔2022〕74号），本项目已经取得了可行性研究报告的批复。

本所律师认为，本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项审批手续。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 59,437.06 万元。其中：财政预算资金 24,437.06 万元，专项债券资金 35,000.00 万元。

根据《专项评价报告》对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目的收益通过专项收入实现，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。

经本所律师核查，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)，具有从业资质；经办会计师持有合法有效的注册会计师证书。

本所律师认为，和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分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。

（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：31410000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，本法律意见书签字律师均持有合法有效的律师执业证书。

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相关资格、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）范县王楼镇人民政府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）范县王楼镇人民政府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）本项目的实施有利于解决地收入家庭住房困难问题，改善居民居住条件和生活环境，保障低收入困难群体公平享受社会和经济发展成果，同时完善范县城市基础社会建设，推进项目所在地城镇化进程。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计划，且已取得相关项目的立项审批手续。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《范县王楼镇金牙头等四村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

经办律师：崔瑜

吴真真

2023 年 2 月 7 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000434805533X9

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 12 月 22 日

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101054900329

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，肖延灵，卢宇波，赵虎林，高晓军，吕学峰，李伟文，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

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	

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 [illegible]法厅

发证日期 2018年 [illegible]日

持证人 崔瑜

性 别 女

身份证号 411202198210210522

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101054400329

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	[illegible]专用章
备案日期	2021.6.15 有效期至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	[illegible]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	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6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	

河南陆达律师事务所

关于襄城县西部片区棚户区改造项目

法 律 意 见 书

河 南 陆 达 律 师 事 务 所

河南省郑州市金水东路109号美侨世纪广场A座6层、20层

邮编：450018　电话：0371-88927791　传真：0371-88927790

目　录

释 义 1

第一部分　声明和承诺 3

第二部分　正 文 4

一、项目实施单位 4

二、募集资金用途 5

三、项目基本情况 6

四、项目的公益性和收益性 7

五、项目合规性审批文件 8

六、项目预期收益与融资平衡情况 8

七、项目事前绩效评估情况 9

八、项目的风险因素 9

九、对债券投资者保护措施 9

十、有关中介机构及相关文书 10

第三部分　结论性意见 11

释 义

除非另有说明或指明，或上下文义另有所指，本法律意见书中所使用的下列词汇具有如下特定含义：

本项目、西部片区棚户区改造项目	指	襄城县西部片区棚户区改造项目
本所	指	河南陆达律师事务所
经办律师	指	马亚丽律师、杨新新律师
兴华会计师事务所	指	河南兴华会计师事务所有限公司
兴华工程管理公司	指	兴华工程管理有限公司
《实施方案》	指	《襄城县西部片区棚户区改造项目实施方案》
《专项评价报告》	指	河南兴华会计师事务所有限公司出具的《襄城县西部片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（豫兴华专审字〔2023〕第130号）
《事前绩效评估报告》	指	兴华工程管理有限公司出具的《襄城县西部片区棚户区改造项目事前绩效评估报告》
本法律意见书	指	河南陆达律师事务所出具的《关于襄城县西部片区棚户区改造项目法律意见书》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《政府性债务管理意见》	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）
《地方政府债券发行管理办法》	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)
《地方政府债务限额管理意见》	指	《财政部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）
《专项债务预算管理办法》	指	《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）
《地方政府性债务风险应急处置预案》	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）

《发展项目收益与融资自求平衡专项债券品种的通知》	指	《财政部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）
《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》	指	《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）
《地方政府专项债券发行及项目配套融资工作通知》	指	《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》
《棚户区改造专项债券管理办法》	指	《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）
中国	指	中华人民共和国（为本法律意见书之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）
元、万元	指	人民币元、人民币万元

河南陆达律师事务所

关于襄城县西部片区棚户区改造项目

法 律 意 见 书

（2023）陆法意字026号

致：襄城县乾明实业发展有限公司

本所接受襄城县乾明实业发展有限公司委托，担任西部片区棚户区改造项目申请使用政府专项债券的专项法律顾问，根据《预算法》《政府性债务管理意见》《地方政府债券发行管理办法》《地方政府债务限额管理意见》《专项债务预算管理办法》《地方政府性债务风险应急处置预案》《发展项目收益与融资自求平衡专项债券品种的通知》《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》《地方政府专项债券发行及项目配套融资工作通知》《棚户区改造专项债券管理办法》等法律、法规、规章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。

第一部分　声明和承诺

1.经办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有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2.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，对西部片区棚户区改造项目进行了充分核查验证，保证本法律意见书没有虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3.经办律师同意将本法律意见书作为襄城县西部片区棚户区改造项目的必备法律文件，随同其他材料一同呈报，同意本法律意见书在西部片区棚户区改造

项目所需范围内公开披露，并承担相应法律责任。

4.襄城县乾明实业发展有限公司已向经办律师提供出具本法律意见书所必需的文件资料，并保证提供的文件资料真实、准确、完整，无隐瞒、虚假、误导，文件上签字或印章真实，复印件与原件一致。

5.经办律师仅对西部片区棚户区改造项目涉及的法律问题发表法律意见，并不对财务、审计、评估等非法律专业事项发表意见。经办律师在本法律意见书中对中介机构报告内容的引述，并不意味着本所对报告内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

6.经办律师同意襄城县乾明实业发展有限公司自行引用或者按照政府部门要求引用本法律意见书的内容，本所保留对所引用内容予以解释和说明的权利。

7.本法律意见书仅供襄城县乾明实业发展有限公司申请西部片区棚户区改造项目专项债券及后续发行之目的使用，未经本所书面同意，襄城县乾明实业发展有限公司及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他之目的。

基于上述，本所出具本法律意见书如下：

第二部分　正 文

一、项目实施单位

西部片区棚户区改造项目实施单位是襄城县乾明实业发展有限公司。襄城县乾明实业发展有限公司持有襄城县市场监督管理局2022年12月7日核发的《营业执照》，统一社会信用代码：91411025MA9LQJXT39；企业类型：有限责任公司(国有独资)；注册资本：壹拾亿圆整；住所：襄城县城关镇八七路与汇丰路交叉口；法定代表人：李广涛；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：园区管理服务，生态恢复及生态保护服务，安全系统监控服务，物业管理，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），

自有资金投资的资产管理服务，非金属矿物制品制造，非金属矿及制品销售，园林绿化工程施工，污水处理及其再生利用，市政设施管理，数字视频监控系统销售，旅游开发项目策划咨询，非居住房地产租赁（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）；成立日期：2022 年 8 月 8 日，营业期限：2022 年 8 月 8 日至长期。

根据《襄城县乾明实业发展有限公司章程》，并经查询国家企业信用信息公示系统网站，襄城县国有资产运营中心持有襄城县乾明实业发展有限公司100%股权。

经办律师认为，襄城县乾明实业发展有限公司是依法设立、有效存续、具有独立法人资格的国有独资公司法人，具备西部片区棚户区改造项目实施主体资格。

二、募集资金用途

（一）募集资金。

西部片区棚户区改造项目计划申请使用专项债券资金人民币 46,000.00 万元，期限 7 年。本次申请使用专项债券资金人民币 600.00 万元，在债券存续期，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

（二）募集资金用途。

本次申请专项债券资金将用于西部片区棚户区改造项目建设，具体内容如下：

1.建筑工程：包括 4 栋 13 层剪力墙结构的住宅楼，6 栋 18 层剪力墙结构的住宅楼，沿街规划 2 层沿街商业，住宅楼下布置配套设施，配电房独立设置以及地下 1 层框架结构的机动车停车库和人防工程。

2.设备购置：包括电梯、机动车充电桩、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

3.公用及辅助工程：包括项目区内道路及硬化、室外体育活动场地、地面非机动车停车场及大门、围墙，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。西部片区棚户区改造项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

经办律师核查认为，本次募集资金用途符合法律、法规和规范性文件的规定。

三、项目基本情况

（一）项目性质。

西部片区棚户区改造项目属于有一定收益的公益性项目。

（二）项目建设地点。

西部片区棚户区改造项目位于河南省许昌市襄城县，东至古城路，西至襄禹铁路，南至文化路西路，北至规划路。

（三）项目建设规模。

西部片区棚户区改造项目规划总用地面积 56,945.15 ㎡，约合 85.42 亩，总建筑面积 171,293.84 ㎡，其中地上建筑面积 130,973.84 ㎡，地下建筑面积 40,320.00 ㎡，项目新建安置房 1,120 套。

地上建筑面积包括住宅建筑面积 123,200.00 ㎡，商业建筑面积 4,649.30 ㎡，配套服务用房 3,124.54 ㎡（含物业管理用房建筑面积 465.00 ㎡，养老服务设施建筑面积 336.00 ㎡，室内活动场地建筑面积 537.60 ㎡，社区服务用房建筑面积 500.00 ㎡，农副产品经营店 310.00 ㎡，便民店建筑面积 246.40 ㎡，治安

联防站建筑面积 50.54 ㎡，公厕建筑面积 30.00 ㎡，垃圾中转站建筑面积 50.00 ㎡，垃圾分拣房建筑面积 20.00 ㎡，开闭所建筑面积 140.00 ㎡，配电房建筑面积 200.00 ㎡，大门及风井建筑面积 239.00 ㎡）。地下建筑面积包括人防工程建筑面积 7,858.43 ㎡，地下车库建筑面积 32,461.57 ㎡。

（四）项目建设期。

西部片区棚户区改造项目建设期为 24 个月，自 2025年 12 月至 2027年 12 月。

（五）项目投资情况。

西部片区棚户区改造项目总投资 63,664.89 万元，其中：工程费用 39,774.96 万元，工程建设其他费用 17,353.91 万元，基本预备费 2,856.01 万元。

（六）项目资金筹措计划。

西部片区棚户区改造项目资金来源为专项债券资金及财政资金，其中拟申请专项债券资金 46,000.00 万元，占总投资的 72.25%；剩余 17,664.89 万元资金由财政筹措解决，占总投资的 27.75%。

本项目计划申请使用债券资金总额 46,000.00 万元，本次申请使用 600.00 万元。本项目计划缴纳资本金 17,664.89 万元，占总投资的 27.75%，资本金来源为财政资金，不涉及使用专项债券用作项目资本金的情况。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

四、项目的公益性和收益性

（一）项目的公益性。

棚户区（城中村）改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项重要民生工程，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。西部片区棚户区改造项目的实施将改变“脏、乱、差”的面貌，使居住及基础设施资源合理布局；能增加土地供应，保持房地产市场稳定发展，推进城镇化建设；可以从根本上改变原拆迁区域村民的居住生

活条件，增强人民的健康水平和提高生活品质，并间接地缓解城镇贫困，促进社会公平。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。西部片区棚户区改造项目具有公益性。

（二）项目的收益性。

根据《实施方案》和《专项评价报告》，西部片区棚户区改造项目主要收入来源是土地挂牌交易产生的现金流入，西部片区棚户区改造项目具有一定的收益性。

五、项目合规性审批文件

（一）2023 年 12 月 7 日，襄城县发展和改革委员会出具《关于襄城县西部片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（襄发改(2023)113 号）文件，原则同意襄城县乾明实业发展有限公司关于襄城县西部片区棚户区改造项目的建设。

（二）2023 年 11 月 29 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室出具《关于调整部分城市保障性租赁住房、棚户区改造项目的通知》（豫房稳办〔2023〕5 号）文件，同意新增许昌市“襄城县西部片区棚户区改造项目”等 5 个棚户区改造项目计划。

经办律师核查认为，西部片区棚户区改造项目是具有一定收益的公益性项目，已取得立项审批文件，并已纳入棚户区改造项目计划，项目审批文件和通知文件真实有效，西部片区棚户区改造项目具有合法性。

六、项目预期收益与融资平衡情况

西部片区棚户区改造项目主要收入来源是土地挂牌交易产生的现金流入。兴华会计师事务所出具的《专项评价报告》分析认为，在债券存续期内，本项目预期土地出让收入为 102,003.23 万元，各项计提为 26,602.74 万元，项目收益为 75,400.49 万元，债券存续期内本息合计 60,490.00 万元，项目收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，能够合理保障偿还拟申请的地方政府专项债券

本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

七、项目事前绩效评估情况

根据《事前绩效评估报告》，兴华工程管理有限公司经综合评估认为：西部片区棚户区改造项目的实施具有必要性、公益性、收益性，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

八、项目的风险因素

根据《实施方案》，西部片区棚户区改造项目的风险因素包括因项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建单位的施工技术及管理水平、进度管理水平等影响项目施工进度或正常运营的风险；因项目收入与支出变动而影响项目收益的风险；因利率波动而影响融资平衡结果的风险。针对上述风险因素，项目单位制定了相应的风险控制措施。

九、对债券投资者保护措施

根据《实施方案》，为保护投资者的合法权益，项目单位制定了一系列对投资者的保护措施，具体如下：

（一）项目实施单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

（二）专项债券存续期间，严格依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（三）项目建设、运营情况发生重大变化时，发生对投资者有重大影响的事项时，严格按照规定或约定履行相关程序，并及时公告或通报。

（四）本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况及其它有关信息。

（五）在地方政府专项债券存续期，项目实施单位将根据《预算法》《政

府性债务管理的意见》《地方政府专项债券发行及项目配套融资工作通知》《地方政府债券发行管理办法》等法律法规和相关文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息及时公开。

十、有关中介机构及相关文书

（一）法律服务机构及本法律意见书。

1.本项目的法律服务机构是河南陆达律师事务所，本所持有河南省司法厅核发的证号为 31410000785068311 5 的《律师事务所执业许可证》。

2.提供法律服务的经办律师马亚丽、杨新新均为有效注册的专职律师。经办律师马亚丽持有河南省司法厅核发的证号为 14101200811166124 的律师执业证，经办律师杨新新持有河南省司法厅核发的证号为 14101202111401389 的律师执业证。

3.本所及经办律师与襄城县乾明实业发展有限公司没有关联关系。

4.经办律师依法对西部片区棚户区改造项目实施单位主体资格、本次募集资金用途、项目的公益性和收益性、项目合规审批文件、项目收益和融资平衡情况、风险分析、事前绩效评估情况、对债券投资者保护措施、有关中介机构及文书等事项进行尽职调查、分析论证，在此基础上出具本法律意见。

经办律师认为，本所及经办律师具有提供法律服务的资质，与襄城县乾明实业发展有限公司没有关联关系。

（二）审计机构及专项评价报告。

1.本项目的评价机构是河南兴华会计师事务所有限公司。兴华会计师事务所对西部片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，出具《专项评价报告》。

2.兴华会计师事务所持有郑州市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 9141010076623031X1 的《营业执照》和河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，兴华会计师事务所具备从事审计业务的资格。

提供审计的经办注册会计师余书印、杨凤均为有效注册的注册会计师，余书印持有证书编号为410000790006的《注册会计师执业证》，杨凤持有证书编号为410000790001的《注册会计师执业证》。

3.根据襄城县乾明实业发展有限公司说明及经办律师核查，兴华会计师事务所及经办注册会计师与襄城县乾明实业发展有限公司没有关联关系。

经办律师认为，兴华会计师事务所及经办注册会计师具有审计服务资质，与襄城县乾明实业发展有限公司没有关联关系。

（三）评估机构及事前绩效评估报告。

1.本项目的评估机构是兴华工程管理有限公司。兴华工程管理有限公司对西部片区棚户区改造项目事前绩效情况进行评估,出具《事前绩效评估报告》。

2.兴华工程管理有限公司持有郑州市金水区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91410100795706006Q的《营业执照》，是合法存续的公司法人。

3.根据襄城县乾明实业发展有限公司说明及经办律师核查，兴华工程管理有限公司与襄城县乾明实业发展有限公司没有关联关系。

经办律师认为，兴华工程管理有限公司依法设立且合法存续的公司法人，与襄城县乾明实业发展有限公司没有关联关系。

第三部分　结论性意见

一、襄城县乾明实业发展有限公司是依法设立、有效存续、具有独立法人资格的国有独资公司法人，具备西部片区棚户区改造项目实施主体资格。

二、西部片区棚户区改造项目已取得必要的合规性审批文件。

三、根据兴华会计师事务所出具的《专项评价报告》，西部片区棚户区改造项目有稳定的预期偿债资金来源，预期能够实现项目收益和融资自求平衡。

四、根据兴华工程管理有限公司出具的《事前绩效评估报告》，西部片区棚户区改造项目的实施具有必要性、公益性、收益性，债券资金需求合理，债券偿还能力较强。

五、西部片区棚户区改造项目制定了对投资者的保护措施。

六、西部片区棚户区改造项目的审计机构、评估机构、法律服务机构及签字人员均具备法律、法规和规范性文件规定的从业资格和条件。

本法律意见书正本肆份，无副本。经本所负责人签章、经办律师签字并加盖本所印章后生效。

（以下无正文，下接本法律意见书签字页）

（本页无正文，本页是河南陆达律师事务所《关于襄城县西部片区棚户区改造项目法律意见书》的签字页。）

河南陆达律师事务所

负责人：

孔繁平

经办律师：

马亚丽

杨新新

2023 年　12 月　14 日

律师事务所执业许可证

仅用于关于襄城县西部片区棚护及改造项目法律意见书使用

统一社会信用代码：31410000785068311S

河南陆达律师事务所，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 16 日

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：31410000785068311S

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。

仅用于关于襄城县西部片区耕地保护区改造项目法律意见书使用

发证机关：

发证日期：2022 年 03 月 [illegible] 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南陆达律师事务所
住　　所	河南省郑州市金水东路109号美侨世纪广场A座6层、20层
负 责 人	孔繁平
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	622.5万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2018]第77号
批准日期	2018年11月08日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	陈径、单鹏、房晓东、焦永军、孔繁平、李秋霞、刘建庄、鲁艳青、路建华、栾敬君、马亚丽、琚晓平、宋崇建、王政文、肖秋生、宛天、张保卫、张青磊、赵巍、魏晓燕、程小雷、程迷格、武芳芳、张永权、杨勇、高国亮、王广见、李保华、王培武、许爱军、李星洋、卓华锦、王春艳、冯天鹏、徐骁、高纪彬、何肇杰、刘家森、单丽娟、录军、常艳滨、宋朝元

律师事务所变更登记（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

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日　期
高丽佳、韩非	年 月 日
李　恒	2023年1月4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

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
刘家森、焦永年	年 月 日
许爱军、何警志	年 月 日
徐　强、吴明元	2023年1月4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

律师事务所变更登记（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

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5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5月31日至 2024年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南陆达律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200811166124

法律职业资格或律师资格证号 A200641020031424

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022 年 06 月 29 日

持证人 马亚丽

性别 女

身份证号 410126198005142924

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	专用章
备案日期	

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	专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日



执业机构 河南路达律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202110[illegible]

法律职业资格或律师资格证号 A20161108232879

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 [illegible] 10

持证人 杨新新

性 别 女

身份证号 410823199410010347



律师年度考核备案

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

河南陆达律师事务所

关于襄城县新区棚户区改造项目一期

法 律 意 见 书

河 南 陆 达 律 师 事 务 所

河南省郑州市金水东路109号美侨世纪广场A座6层、20层

邮编：450018　电话：0371-88927791　传真：0371-88927790

目　录

释 义 1

第一部分　声明和承诺 3

第二部分　正 文 4

一、项目实施单位 4

二、募集资金用途 5

三、项目基本情况 6

四、项目的公益性和收益性 7

五、项目合规性审批文件 8

六、项目预期收益与融资平衡情况 8

七、项目事前绩效评估情况 9

八、项目的风险因素 9

九、对债券投资者保护措施 9

十、有关中介机构及相关文书 10

第三部分　结论性意见 11

释 义

除非另有说明或指明，或上下文义另有所指，本法律意见书中所使用的下列词汇具有如下特定含义：

本项目、新区棚户区改造项目一期	指	襄城县新区棚户区改造项目一期
本所	指	河南陆达律师事务所
经办律师	指	马亚丽律师、杨新新律师
兴华会计师事务所	指	河南兴华会计师事务所有限公司
兴华工程管理公司	指	兴华工程管理有限公司
《实施方案》	指	《襄城县新区棚户区改造项目一期实施方案》
《专项评价报告》	指	河南兴华会计师事务所有限公司出具的《襄城县新区棚户区改造项目一期收益与融资自求平衡专项评价报告》（豫兴华专审字〔2023〕第129号）
《事前绩效评估报告》	指	兴华工程管理有限公司出具的《襄城县新区棚户区改造项目一期事前绩效评估报告》
本法律意见书	指	河南陆达律师事务所出具的《关于襄城县新区棚户区改造项目一期法律意见书》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《政府性债务管理意见》	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）
《地方政府债券发行管理办法》	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)
《地方政府债务限额管理意见》	指	《财政部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）
《专项债务预算管理办法》	指	《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）
《地方政府性债务风险应急处置预案》	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）

《发展项目收益与融资自求平衡专项债券品种的通知》	指	《财政部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）
《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》	指	《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）
《地方政府专项债券发行及项目配套融资工作通知》	指	《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》
《棚户区改造专项债券管理办法》	指	《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）
中国	指	中华人民共和国（为本法律意见书之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）
元、万元	指	人民币元、人民币万元

河南陆达律师事务所

关于襄城县新区棚户区改造项目一期

法 律 意 见 书

（2023）陆法意字 027 号

致：襄城县乾明实业发展有限公司

本所接受襄城县乾明实业发展有限公司委托，担任新区棚户区改造项目一期申请使用政府专项债券的专项法律顾问，根据《预算法》《政府性债务管理意见》《地方政府债券发行管理办法》《地方政府债务限额管理意见》《专项债务预算管理办法》《地方政府性债务风险应急处置预案》《发展项目收益与融资自求平衡专项债券品种的通知》《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》《地方政府专项债券发行及项目配套融资工作通知》《棚户区改造专项债券管理办法》等法律、法规、规章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。

第一部分　声明和承诺

1.经办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有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2.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，对新区棚户区改造项目一期进行了充分核查验证，保证本法律意见书没有虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3.经办律师同意将本法律意见书作为襄城县新区棚户区改造项目一期的必备法律文件，随同其他材料一同呈报，同意本法律意见书在新区棚户区改造项目

一期所需范围内公开披露，并承担相应法律责任。

4.襄城县乾明实业发展有限公司已向经办律师提供出具本法律意见书所必需的文件资料，并保证提供的文件资料真实、准确、完整，无隐瞒、虚假、误导，文件上签字或印章真实，复印件与原件一致。

5.经办律师仅对新区棚户区改造项目一期涉及的法律问题发表法律意见，并不对财务、审计、评估等非法律专业事项发表意见。经办律师在本法律意见书中对中介机构报告内容的引述，并不意味着本所对报告内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

6.经办律师同意襄城县乾明实业发展有限公司自行引用或者按照政府部门要求引用本法律意见书的内容，本所保留对所引用内容予以解释和说明的权利。

7.本法律意见书仅供襄城县乾明实业发展有限公司申请新区棚户区改造项目一期专项债券及后续发行之目的使用，未经本所书面同意，襄城县乾明实业发展有限公司及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他之目的。

基于上述，本所出具本法律意见书如下：

第二部分　正 文

一、项目实施单位

新区棚户区改造项目一期实施单位是襄城县乾明实业发展有限公司。襄城县乾明实业发展有限公司持有襄城县市场监督管理局于 2022 年 12 月 07 日核发的《营业执照》，统一社会信用代码：91411025MA9LQJXT39；企业类型：有限责任公司(国有独资)；注册资本：壹拾亿圆整；住所：襄城县城关镇八七路与汇丰路交叉口；法定代表人：李广涛；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：园区管理服务，生态恢复及生态保护服务，安全系统监控服务，物业管理，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），

自有资金投资的资产管理服务，非金属矿物制品制造，非金属矿及制品销售，园林绿化工程施工，污水处理及其再生利用，市政设施管理，数字视频监控系统销售，旅游开发项目策划咨询，非居住房地产租赁（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）；成立日期：2022 年 8 月 8 日，营业期限：2022 年 8 月 8 日至长期。

根据《襄城县乾明实业发展有限公司章程》，并经查询国家企业信用信息公示系统网站，襄城县国有资产运营中心持有襄城县乾明实业发展有限公司100%股权。

经办律师认为，襄城县乾明实业发展有限公司是依法设立、有效存续、具有独立法人资格的国有独资公司法人，具备新区棚户区改造项目一期实施主体资格。

二、募集资金用途

（一）募集资金。

新区棚户区改造项目一期拟申请使用专项债券资金人民币 19,500.00 万元，期限 7 年。本次申请使用专项债券资金人民币 7,100.00 万元，在债券存续期，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

（二）募集资金用途。

本次申请专项债券资金将用于新区棚户区改造项目一期建设，具体内容如下：

1.建筑工程：包括 2 栋 13 层剪力墙结构的住宅楼，2 栋 18 层剪力墙结构的住宅楼，沿吉祥路规划 2 层沿街商业，北侧住宅楼下布置配套设施，配电房独立设置以及地下 1 层框架结构的机动车停车库和人防工程。

2.设备购置：包括电梯、机动车充电桩、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

3.公用及辅助工程：包括项目区内道路及硬化、室外体育活动场地、地面非机动车停车场及大门、围墙，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。新区棚户区改造项目一期专项债券资金使用情况不存在上述情形。

经办律师核查认为，本次募集资金用途符合法律、法规和规范性文件的规定。

三、项目基本情况

（一）项目性质。

新区棚户区改造项目一期属于有一定收益的公益性项目。

（二）项目建设地点。

新区棚户区改造项目一期位于襄城县令武大道东侧，吉祥路南侧，党校北侧。

（三）项目建设规模。

新区棚户区改造项目一期规划总用地面积 23,037.40 ㎡，约合 34.56 亩，总建筑面积 69,306.02 ㎡，其中地上建筑面积 52,986.02 ㎡，地下建筑面积 16,320.00 ㎡，项目新建安置房 454 套。

地上建筑面积包括住宅建筑面积 49,940.00 ㎡,商业建筑面积 1,350.00 ㎡，配套服务用房 1,696.02 ㎡（含物业管理用房建筑面积 200.00 ㎡，养老服务设施建筑面积 140.00 ㎡，室内活动场地建筑面积 290.60 ㎡，社区服务用房建筑面积 200.00 ㎡，农副产品经营店 150.00 ㎡，便民店建筑面积 99.88 ㎡，治安联防站

建筑面积 50.54 ㎡，公厕建筑面积 30.00 ㎡，垃圾中转站建筑面积 50.00 ㎡，垃圾分拣房建筑面积 20.00 ㎡,开闭所建筑面积 140.00 ㎡,配电房建筑面积 200.00 ㎡，大门及风井建筑面积 125.00 ㎡）；地下建筑面积包括人防工程建筑面积 3,179.16 ㎡，地下车库建筑面积 13,140.84 ㎡。

（四）项目建设期。

新区棚户区改造项目一期建设期为 24 个月，自 2025 年 12 月至 2027 年 12 月。

（五）项目投资情况。

新区棚户区改造项目一期总投资 26,681.53 万元，其中：工程费用 16,802.67 万元,工程建设其他费用 7,123.00 万元,基本预备费 1,195.85 万元。

（六）项目资金筹措计划。

新区棚户区改造项目一期资金来源为专项债券资金及县财政配套资金，其中拟申请专项债券资金 19,500.00 万元，占总投资的 73.08%；剩余 7,181.53 万元资金为县财政配套资金，占总投资的 26.92%。

本项目计划申请使用债券资金总额 19,500.00 万元，本次申请使用 7,100.00 万元。本项目计划缴纳资本金 7,181.53 万元，占总投资的 26.92%。资本金来源为县财政配套资金，不涉及使用专项债券用作项目资本金的情况。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

四、项目的公益性和收益性

（一）项目的公益性。

棚户区（城中村）改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项重要民生工程，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。新区棚户区改造项目一期建成后将大大缓解襄城县城区居民居住条件“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，项目区内各种市政配套设施齐全，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，将极大地改善拆迁

居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。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。新区棚户区改造项目一期具有一定的公益性。

（二）项目的收益性。

根据《实施方案》和《专项评价报告》，新区棚户区改造项目一期主要收入来源是土地挂牌交易产生的现金流入，新区棚户区改造项目一期具有一定的收益性。

五、项目合规性审批文件

（一）2023 年 12 月 7 日，襄城县发展和改革委员会出具《关于襄城县新区棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（襄发改(2023)115 号）文件，原则同意襄城县乾明实业发展有限公司关于襄城县新区棚户区改造项目一期的建设。

（二）2023 年 11 月 29 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室出具《关于调整部分城市保障性租赁住房、棚户区改造项目的通知》（豫房稳办（2023）5 号）文件，同意调整“襄城县新区棚户区改造项目一期”棚户区改造项目计划。

经办律师核查认为，新区棚户区改造项目一期是具有一定收益的公益性项目，已取得立项审批文件，并已纳入棚户区改造项目计划，项目审批文件和通知文件真实有效，新区棚户区改造项目一期具有合法性。

六、项目预期收益与融资平衡情况

新区棚户区改造项目一期主要收入来源为土地挂牌交易产生的现金流入。兴华会计师事务所出具的《专项评价报告》分析认为，在债券存续期内，本项目预期腾出土地出让收入为 56,570.20 万元，各项计提为 14,912.22 万元，项目收益为 41,657.98 万元，债券存续期内本息合计 25,642.50 万元，项目收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.62 倍，能够合理保障偿还拟申请的地方政府专项债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

七、项目事前绩效评估情况

根据《事前绩效评估报告》，兴华工程管理有限公司经综合评估认为：新区棚户区改造项目一期的实施具有必要性、公益性、收益性，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

八、项目的风险因素

根据《实施方案》，新区棚户区改造项目一期的风险因素包括因项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建单位的施工技术及管理水平、进度管理水平等影响项目施工进度或正常运营的风险；因项目收入与支出变动而影响项目收益的风险；因利率波动而影响融资平衡结果的风险。针对上述风险因素，项目单位制定了相应的风险控制措施。

九、对债券投资者保护措施

根据《实施方案》，为保护投资者的合法权益，项目单位制定了一系列对投资者的保护措施，具体如下：

（一）项目实施单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

（二）专项债券存续期间，严格依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（三）项目建设、运营情况发生重大变化时，发生对投资者有重大影响的事项时，严格按照规定或约定履行相关程序，并及时公告或通报。

（四）本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况及其它有关信息。

（五）在地方政府专项债券存续期，项目实施单位将根据《预算法》《政府性债务管理的意见》《地方政府专项债券发行及项目配套融资工作通知》《地

方政府债券发行管理办法》等法律法规和相关文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息及时公开。

十、有关中介机构及相关文书

（一）法律服务机构及本法律意见书。

1.本项目的法律服务机构是河南陆达律师事务所，本所持有河南省司法厅核发的证号为 31410000785068311 5 的《律师事务所执业许可证》。

2.提供法律服务的经办律师马亚丽、杨新新均为有效注册的专职律师。经办律师马亚丽持有河南省司法厅核发的证号为 14101200811166124 的律师执业证，经办律师杨新新持有河南省司法厅核发的证号为 14101202111401389 的律师执业证。

3.本所及经办律师与襄城县乾明实业发展有限公司没有关联关系。

4.经办律师依法对新区棚户区改造项目一期实施单位主体资格、本次募集资金用途、项目的公益性和收益性、项目合规审批文件、项目收益和融资平衡情况、风险分析、事前绩效评估情况、对债券投资者保护措施、有关中介机构及文书等事项进行尽职调查、分析论证，在此基础上出具本法律意见。

经办律师认为，本所及经办律师具有提供法律服务的资质，与襄城县乾明实业发展有限公司没有关联关系。

（二）审计机构及专项评价报告。

1.本项目的评价机构是河南兴华会计师事务所有限公司。兴华会计师事务所对新区棚户区改造项目一期收益与融资自求平衡情况进行评价，出具《专项评价报告》。

2.兴华会计师事务所持有郑州市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 9141010076623031X1 的《营业执照》和河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，兴华会计师事务所具备从事审计业务的资格。

提供审计的经办注册会计师余书印、杨凤均为有效注册的注册会计师，余

书印持有证书编号为410000790006的《注册会计师执业证》，杨凤持有证书编号为410000790001的《注册会计师执业证》。

3.根据襄城县乾明实业发展有限公司说明及经办律师核查，兴华会计师事务所及经办注册会计师与襄城县乾明实业发展有限公司没有关联关系。

经办律师认为，兴华会计师事务所及经办注册会计师具有审计服务资质，与襄城县乾明实业发展有限公司没有关联关系。

（三）评估机构及事前绩效评估报告。

1.本项目的评估机构是兴华工程管理有限公司。兴华工程管理有限公司对新区棚户区改造项目一期事前绩效情况进行评估,出具《事前绩效评估报告》。

2.兴华工程管理有限公司持有郑州市金水区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91410100795706006Q的《营业执照》，是合法存续的公司法人。

3.根据襄城县乾明实业发展有限公司说明及经办律师核查，兴华工程管理有限公司与襄城县乾明实业发展有限公司没有关联关系。

经办律师认为，兴华工程管理有限公司依法设立且合法存续的公司法人，与襄城县乾明实业发展有限公司没有关联关系。

第三部分　结论性意见

一、襄城县乾明实业发展有限公司是依法设立、有效存续、具有独立法人资格的国有独资公司法人，具备新区棚户区改造项目一期实施主体资格。

二、新区棚户区改造项目一期已取得必要的合规性审批文件。

三、根据兴华会计师事务所出具的《专项评价报告》，新区棚户区改造项目一期有稳定的预期偿债资金来源，预期能够实现项目收益和融资自求平衡。

四、根据兴华工程管理有限公司出具的《事前绩效评估报告》，新区棚户区改造项目一期的实施具有必要性、公益性、收益性，债券资金需求合理，债券偿还能力较强。

五、新区棚户区改造项目一期制定了对投资者的保护措施。

六、新区棚户区改造项目一期的审计机构、评估机构、法律服务机构及签字人员均具备法律、法规和规范性文件规定的从业资格和条件。

本法律意见书正本肆份，无副本。经本所负责人签章、经办律师签字并加盖本所印章后生效。

（以下无正文，下接本法律意见书签字页）

（本页无正文，本页是河南陆达律师事务所《关于襄城县新区棚户区改造项目一期法律意见书》的签字页。）

河南陆达律师事务所

负责人：　　经办律师：

孔繁平_____　　马亚丽_____

杨新新_____

2023 年 12 月 14 日

律师事务所执业许可证

仅用于关于襄城县新区棚户区改造项目法律意见书 使用

统一社会信用代码：31410000785068311S

河南陆达律师事务所，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 16 日

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：14100007850683115

河南[illegible]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。

仅用于[illegible]律师事务所

发证机关：

发证日期：2022 年 [illegible] 月 [illegible] 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南陆达律师事务所
住　　所	河南省郑州市金水东路109号美侨世纪广场A座6层、20层
负 责 人	孔繁平
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	622.5万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2018]第77号
批准日期	2018年11月08日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	陈径、董鹏、房晓东、焦永军、孔繁平、李秋霞、刘建庄、鲁艳青、路建华、栾敬君、马亚丽、璩晓平、宋崇建、王政文、肖秋生、苑大、张保卫、张青磊、赵巍、魏晓燕、程小雷、程迷格、武芳芳、张永权、杨勇、高国亮、王广见、李保华、王培武、许爱军、李星泽、卓华锋、王春艳、冯天鹏、徐骁、高纪彬、何肇杰、刘家森、董丽娟、录军、常艳滨、宋朋元

律师事务所变更登记（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

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日　期
高丽佳、韩非	年 月 日
李　恒	2023年1月4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

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
刘家森、焦永年	年 月 日
许爱军、何擎志	年 月 日
陈　强、吴明元	2023年1月4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

律师事务所变更登记（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

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	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2023年5月31日至2024年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构	河南陆达律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101200811166124
法律职业资格或律师资格证号	A200641026314 24
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2022 年 06 月 29 日
持证人	马亚丽
性别	女
身份证号	410126198005142924

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 律师年度考核备案
备案日期	

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



执业机构 河南[illegible]律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202111407[illegible]

法律职业资格或律师资格证号 A20161108232879

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 [illegible]

持证人 杨新新

性别 女

身份证号 410823199410010347



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	[illegible]专用章
备案日期	2022年6月31日至2023年5月31日

律师年度考核备案

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



河南仟问律师事务所
关于南召县闫沟城中村改造（三期）项目的
法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章 释义.....2
第二章 重要声明.....3
第三章 正文.....4
一、南召县闫沟城中村改造（三期）项目情况.....4
（一）主体资格.....4
（二）项目公益性及收益性.....4
（三）项目立项批复文件.....5
二、南召县闫沟城中村改造（三期）项目的中介机构及文件.....6
（一）审计机构及专项评价报告.....6
（二）律师事务所及法律意见书.....7
三、南召县闫沟城中村改造（三期）项目的法律风险及控制措施.....7
四、总体结论性意见.....8

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12楼

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）:qwlss@126.com

仟见字【2021】第02075号

河南仟问律师事务所
关于南召县闫沟城中村改造（三期）项目的
法律意见书

致：南召县房地产管理局

河南仟问律师事务所接受南召县房地产管理局的委托，就南召县闫沟城中村改造（三期）项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《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，就南召县闫沟城中村改造（三期）项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	南召县闫沟城中村改造（三期）项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于南召县闫沟城中村改造（三期）项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
6	财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
7	财预〔2016〕155 号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）
8	财预〔2017〕89 号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
9	财预〔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）
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〔2018〕61 号	指	《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 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》、财预〔2018〕28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，对南召县闫沟城中村改造（三期）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南召县闫沟城中村改造（三期）项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

四、南召县房地产管理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、本所律师仅就与南召县闫沟城中村改造（三期）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、本所律师同意南召县房地产管理局部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供南召县闫沟城中村改造（三期）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。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就南召县闫沟城中村改造（三期）项目发表如下法律意见：

一、南召县闫沟城中村改造（三期）项目情况

（一）主体资格

南召县房地产管理局现持有统一社会信用代码为12411321419106306R的《事业单位法人证书》，名称为南召县房地产管理局，宗旨和业务范围为人民群众提供房管服务、房地产管理、房地产权属登记与发证、房地产产籍档案整理保管，住所为河南南召县城关镇中华路，法定代表人为李毅，经费来源为财政补助，开办资金为824.2万元，举办单位为南召县人民政府。

综上，本所律所认为，南召县房地产管理局系有效存续的事业单位法人，其作为南召县闫沟城中村改造（三期）项目实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

该项目的实施可改观住房面貌，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，大大改善当地中低收入和困难群体的居住环境，提高他们的生活质量；同时为城市规划、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。

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

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

本项目的实施有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更

加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，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，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《南召县闫沟城中村改造（三期）项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项批复文件

南召县闫沟城中村改造（三期）项目位于南召县民生路以东、丹霞路以南、花园路以西。项目共拆迁闫沟村民 160 户，拆迁占地总面积 40000 平方米。新建安置房 320 套，规划建设用地面积 28550 平方米，总建筑面积 66147.37 平方米，其中地上总建筑面积 45747.37 平方米，地下建筑面积 20400 平方米。配套建设室外给排水、供电、天燃气、道路、绿化、围墙、大门等总图工程。

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

1、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 2019 年 12 月 26 日下发的《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），南召县闫沟城中村改造（三期）项目已列入河南省 2020 年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

2、项目建议书批复

2019 年 10 月 18 日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县闫沟城中村改造（三期）项目建议书的批复》（召发改[2019]131 号），原则同意该项目实施。

3、可研批复

2020年2月24日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县闫沟城中村改造（三期）项目可行性研究报告的批复》（召发改[2020]20号），原则同意该项目实施。

4、用地手续

2020年2月18日，南召县自然资源局下发《关于南召县上河宛城中村改（三期）项目用地的预审意见》（召自然资[2020]39号），同意该项目通过用地预审。

2020年2月20日，该项目取得南召县自然资源局核发的《建设项目选址意见书》（选字第X2020-009号）。

2020年2月25日，该项目取得了南召县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第D2020-010号）。

2019年10月25日，该项目取得南召县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2019）南召县不动产权第0001750号）。

5、建设工程规划许可证

2020年2月26日，该项目取得了南召县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第J2020-004号）。

6、建筑工程施工许可证

2020年2月29日，该项目取得了南召县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号411321202002290301）。

7、环保手续

该项目于2020年2月25日完成建设项目环境影响登记备案，备案号为202041132100000005。

综上，本所律师认为，南召县闫沟城中村改造（三期）项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续或初步批准手续。

二、南召县闫沟城中村改造（三期）项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

南召县闫沟城中村改造（三期）项目的审计机构为中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信

用代码为 91410100MA40DGQR5D 的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为 110001684106 的《会计师事务所分所执业证书》，具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为南召县闫沟城中村改造（三期）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：31410000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、南召县闫沟城中村改造（三期）项目的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

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

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

2、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、环境影响风险及控制措施

在施工建设期间，伴随着挖掘、装卸和运输等施工活动，其废气、扬尘、噪声、施工废弃物等将给附近的环境带来不利影响。

针对项目施工过程中存在的环境影响风险，项目实施单位将严格监察工作，采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，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。

4、政策风险及控制措施

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发生变化而给项目带来风险。

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）南召县房地产管理局系有效存续的事业单位法人，其作为南召县闫沟城中村改造（三期）项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）南召县闫沟城中村改造（三期）项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续或初步批准手续，该等立项批准手续真实有效。

（三）为南召县闫沟城中村改造（三期）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。

（四）南召县闫沟城中村改造（三期）项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《河南仟问律师事务所关于南召县闫沟城中村改造（三期）项目的法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

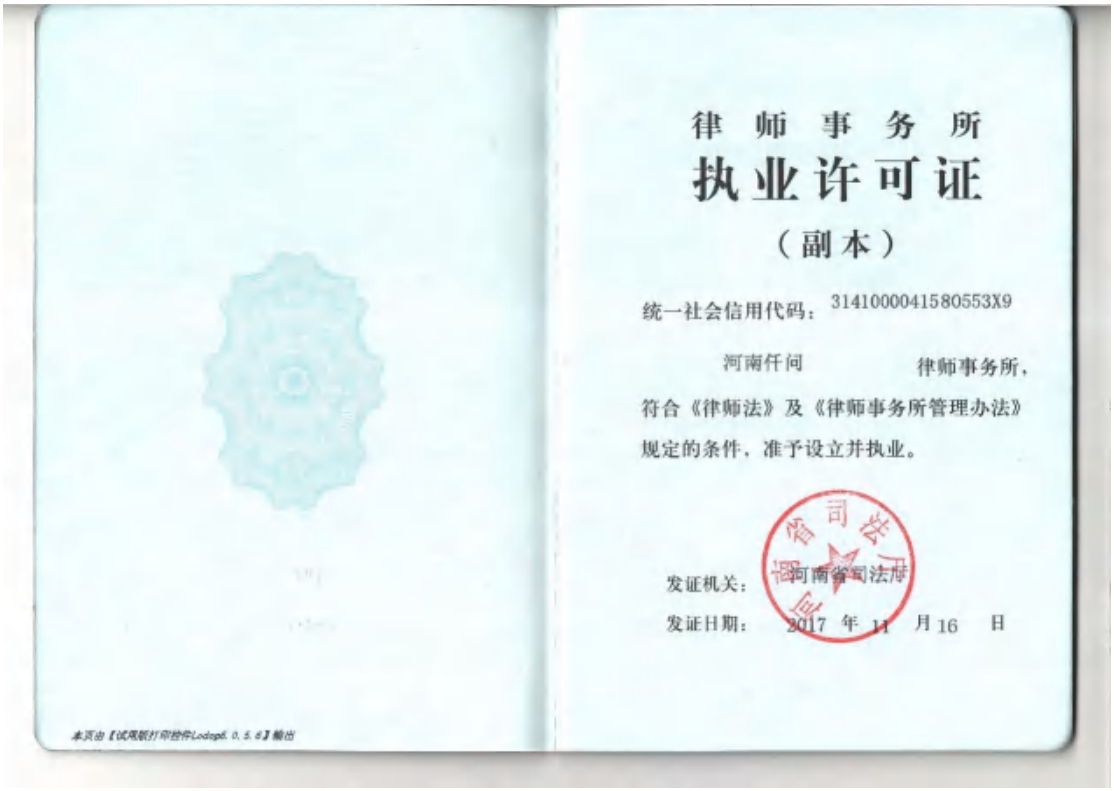
经办律师：

张 燕：张燕

王宇杰：王宇杰

2021 年 11 月 5 日

附件：



律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000415805 53X9

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：2017 年 11 月 16 日

本页由【试用版打印软件Lodop6.0.5.6】输出



律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

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 14101201411821508

法律职业资格或律师资格证号 A20124113030384

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 08月 12日

持证人 张燕

性 别 女

身份证号 411303198911064566



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	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	专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31



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 A2013412210313

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 06月 2日

持证人 王[illegible]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	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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

河南安实律师事务所

关于南召县阳光城中村改造（二期）项目

之

法 律 意 见 书

地 址：郑州市商务外环路 7 号立基上东国际 22 层

电 话：0371-55290259

传 真：0371-55290259

邮 编：450000

河南安实律师事务所

关于南召县阳光城中村改造（二期）项目之法律意见书

编号：ASYJS20220930号

根据《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)、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225 号)、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155 号)、《财政部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 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专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72 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)、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)、《财政部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)、《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)、《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94 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》(财预办)〔2021〕209 号等法律、法规及规范性文件之规定，河南安实律师事务所为南召县阳光城中村改造（二期）项目提供专项法律服务，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券申报使用事宜，出具本法律意见书。

第一部分　引 言

一、释义

除非文中另有所指，下列词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

本项目	指	南召县阳光城中村改造（二期）项目
《实施方案》	指	《南召县阳光城中村改造（二期）项目实施方案》
《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》	指	《南召县阳光城中村改造（二期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《项目可行性研究报告》	指	《南召县阳光城中村改造（二期）项目可行性研究报告》
《法律意见书》	指	《南召县阳光城中村改造（二期）项目法律意见书》
融成会所	指	河南融成会计师事务所（普通合伙）
本所	指	河南安实律师事务所
元	指	人民币元

二、律师声明事项

1、本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件，并根据本所律师对有关事实的了解和对有关法律的理解发表法律意见。

2、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，对本项目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。

3、本法律意见书仅供申报使用本期专项债券之目的使用，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申报使用本期专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

4、本所出具法律意见书的前提是委托人保证其已经向本所律师提供了为出具本法律意见书所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、附本材料或口头证言，保证向本律师提供的上述材料不存在重大遗漏和虚假陈述，有关材料上的所有签字或印章真实，有关复印件、副本与原件、正本一致。

5、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、公司或其他有关单位出具的证明文件以及有关的其他中介机构出具的书面报告或专业意见就该等事实发表法律意见书。

6、在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、行政法规和有关规范性文件的明确要求，对与本项目申报使用政府专项债券的合法性及有重大影响的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、资产评估等专业事项和报告发表意见。

7、本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计和资产评估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，对于该等文件所涉内容，本所律师并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

8、本所律师同意部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求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。

第二部分　正文

一、项目单位

项目单位为南召县房产服务中心，持有《事业单位法人证书》，统一社会信用代码12411321419106306R，举办单位为南召县住房和城乡建设局，经费来源为财政补助，有效期为2020年03月31日至2025年03月31日。位于河南省南召县城关镇中华路205号。宗旨和业务范围“为人民群众提供房管服务；贯彻执行国家省市房地产业的方针政策和法规、全县保障性安居工程棚户区改造和住房制度改革工作、全县房产市场相关工作、落实全县公有房屋管理的工作、县城规划区以外的依法行政、指导全县落实房屋政策和有关房屋纠纷调处的工作、组织开展房产业及住宅发展的交流与合作”。

经核查，本所律师认为，南召县房产服务中心是依法成立、有效存续的事业单位法人，具备项目实施主体资格。

二、项目基本情况

1、项目建设地点

本项目建设地点位于南召县锦绣路以南、龙盘路以北、玉兰路以西、杏花山路以东。

2、建设规模及内容

1）建设规模

本项目共涉及拆迁秦老庄村民 62 户，拆迁房屋建筑面积 7750 ㎡。项目采用异地实物安置方式，共需建设安置房 124 套。

2）建设内容

本项目总用地面积 7768.23 ㎡(11.65 亩)，总建筑面积 24497.74 ㎡。

地上建筑面积 17335.82 ㎡。包括安置房住宅面积 16279.98 ㎡，配套商业用房建筑面积 724.65 ㎡，配套物业及服务用房建筑面积 331.19 ㎡。

地下建筑面积 7161.92 ㎡。配套建设室外给排水、电力、燃气、消防、弱电、道路及硬化、绿化、大门、围墙等基础设施工程。

项目建成后，可提供安置房 124 套。

3、项目建设期

本项目建设期为3年。

4、项目审批及手续办理情况

2020 年 11 月 16 日南召县自然资源局颁发《国有建设用地划拨决定书》(编号豫（南召）划拨（2020 年）第 0015 号)，以划拨方式为本项目提供建设用地。

2020 年 11 月 23 日南召县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》(地字第 D2020-067 号)，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2021 年 2 月 7 日河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》(豫保安居办〔2021〕1 号)，本项目已列入国家棚改建设计划。

2021 年 9 月 9 日南召县发展和改革委员会出具《关于对南召县阳光城中村改造（二期）项目可行性研究报告的批复》(召发改〔2021〕145 号)，原则同意实施南召县阳光城中村改造 (二期) 项目，同时对项目建设地点、项目建设内容、项目总投资及资金来源等进行批复。

2022 年 9 月 26 日南召县环境保护局出具《证明》，确认本项目属于豁免类，无需办理环评手续。

经核查，本所律师认为，本项目已取得南召县发展和改革委员会的批复文件及南召县自然资源局出具的用地许可证等，现有审批手续真实有效，应按法律法规持续完善后续程序，以推动项目建设工作。

三、项目的公益性与收益性

1、公益性

根据项目单位提供的《项目实施方案》等相关资料，本项目的实施将深入贯彻加快城市棚户区改造建设发展的指示精神和加快南召县城市发展的要求，加快推进城市城中村改造，推进南召县城镇化进程、提升南召县城市建设水平、促进城市建设集约式发展，全面提升南召县城市综合素质和竞争力；其次，本项目的实施将为加快南召县城中村改造的步伐，满足居民改善居住生活条件的需求，形成相对集中的新的生产生活聚集区，实现公共资源整体优化配置，有效提高城市公共服务质量，促进南召县城市建设健康发展；最后，城中村是城镇化过程中特定历史阶段的产物，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，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，将有效促进房地产市场健康发展，对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。

2、收益性

本项目收入来源主要为土地出让收入、居民回购超出安置部分收入，根据《项目实施方案》、《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》等项目资料，本项目建成后具有一定的收益。

经核查，本所律师认为，本项目系为社会公共利益服务、不以营利为目的的投资项目，符合政府专项债券公益性项目的范畴，具有显著的公益性；本项目建

成后，土地出让收入、居民回购超出安置部分收入可以作为项目收益来源，故本项目具有一定的收益性。

四、资金筹措情况及计划

根据项目单位提供的相关资料，本项目总投资 9,811.96 万元，其中：工程费用 7,584.08 万元，工程建设其他费用 620.59 万元，基本预备费 410.23 万元，拆迁补偿费用 417.05 万元，建设期利息 780.00 万元。本项目资金来源为申请使用专项债券资金 5,500.00 万元和财政资金 4,311.96 万元。

本项目拟申请专项债券5,500.00万元，期限7年，假设债券票面利率4.0%，在债券存续期每年支付债券利息一次，到期还本。

经核查，本所律师认为，南召县阳光城中村改造（二期）项目资金筹资需求已作计划安排，筹资渠道合法合规。

五、预期收益和融资平衡情况

河南融成会计师事务所（普通合伙）出具《南召县阳光城中村改造（二期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计总收入11,565.88万元，总成本2,950.81万元，项目收益8,615.07万元，应付债券本息为7,040.00万元，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为1.22倍。预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经核查，本所律师认为，经河南融成会计师事务所（普通合伙）测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目收益可以覆盖融资成本，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《地方政府债券发行管理办法》等相关规定

的要求，按照规定，应确保项目收入专门用于偿还本次债券本息，同时基于本次债券期限较长，可能存在政策、市场等因素影响项目收入，从而影响专项债券还本付息的风险。

六、项目风险提示及防控措施

本项目的风险主要有工期拖延风险、工程事故风险、影响项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险、影响债券资金使用合规性的风险，本项目申报资料已针对项目风险制定相应的防范及控制措施，包括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，避免拖延工期；选择优良的施工队伍和设计、施工承包商，确保工程的质量与进度；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，如偿债出现困难，项目单位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，加强对经费的管理，减少资金的浪费和不合理支出，保证还本付息资金，在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息；合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备；同时，加强项目单位资金的绩效管理，充分盘活资金，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；严格按照专项债券资金使用管理规定，坚持资金跟着项目走，专款专用，认真审核工程量和工程进度，按进度及时拨付债券资金，建立台账，定期向主管部门汇报资金使用情况，确保专项债券资金使用合法合规等，以达到预防或减小项目风险的目的。

经核查，本所律师认为，南召县阳光城中村改造（二期）项目申报文件已对

项目本身存在的风险和风险防控措施进行提示及说明。

七、中介机构及相关文件

1、会计师事务所

河南融成会计师事务所（普通合伙）现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为91411281877360176X（1-1）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》(执业证书编号41120002)。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。

河南融成会计师事务所（普通合伙）接受委托对本项目对应的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《专项评价报告》。

本所律师认为：河南融成会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的审计机构，具备为申请使用本期债券出具专项评价报告的资质。

2. 律师事务所

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颁发的统一社会信用代码为31410000661892173E的《律师事务所执业许可证》。

本所作为本项目的专项法律顾问并出具法律意见书，本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章，经办律师均通过司法行政主管部门的年度考核。

本所律师认为：河南安实律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具《法律意见书》的资格。在《法律意见书》签字的经办律师具备相应的执业资格。

八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、南召县房产服务中心是依法成立、有效存续的事业单位法人，具备项目实施主体资格。

2、南召县阳光城中村改造（二期）项目具有公益性及收益性，符合地区发展规划及相关法律法规的规定。申报使用本期债券的募集资金将用于本项目，符合使用政府专项债券的相关要求。

3、截至本法律意见书出具日，南召县阳光城中村改造（二期）项目已取得相关主管部门的部分批复文件，现有审批手续真实有效，且应按法律法规持续完善后续程序，以推动项目建设工作。

4、依据《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》及项目单位提供的资料，南召县阳光城中村改造（二期）项目具有稳定、充足的预期偿债资金来源，对应的收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为南召县阳光城中村改造（二期）项目提供专项中介服务的审计机构、法律服务机构均具备相应的从业资格。

本法律意见书仅供南召县阳光城中村改造（二期）项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为河南安实律师事务所关于南召县阳光城中村改造（二期）项目之法律意见书的签署页）

河南安实律师事务所

负责人：李波

经办律师：罗晓琼

【罗晓琼】

经办律师：熊光卫

【熊光卫】

2022年9月26日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000661892173E

河南安实律师事务所，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： 2019年 07月 02日

No. 70104892

中华人民共和国司法部监制

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度 zzssfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日 zzssfj

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南安实律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200211881408

法律职业资格或律师资格证号 17200176100197

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 07 月 02 日



持证人 罗晓琼

性别 女

身份证号 422601197610270026

河南安实律师事务所 4101055842276

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	有效期 2021.6.1至2022.5.31

律师年度考核备案

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



执业机构 河南安实律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200910388804

法律职业资格或律师资格证号 A20074101050516

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 07 月 02 日

持证人 熊光卫

性别 男

身份证号 413026198203106016

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	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	专用章
备案日期	2022年5月31日至2023年5月31日

河南仟问律师事务所
关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目的
法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章 释义 2
第二章 重要声明 3
第三章 正文 4
一、邓州市古城六门堤棚户区改造项目情况 4
（一）主体资格 4
（二）项目公益性及收益性 4
（三）项目立项批复文件 5
二、邓州市古城六门堤棚户区改造项目的中介机构及文件 6
（一）审计机构及专项评价报告 6
（二）律师事务所及法律意见书 6
三、邓州市古城六门堤棚户区改造项目的法律风险及控制措施 6
四、总体结论性意见 7

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12楼

电话（Tel）：0371-65953550 电子邮件（E-mail）:qwlss@126.com

仟见字【2023】第02373号

河南仟问律师事务所
关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目的
法律意见书

致：邓州市自然资源开发集团有限公司

河南仟问律师事务所接受邓州市自然资源开发集团有限公司的委托，就邓州市古城六门堤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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就邓州市古城六门堤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	邓州市古城六门堤棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
6	财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
7	财预〔2016〕155 号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）
8	财预〔2017〕89 号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
9	财库〔2020〕43 号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）
10	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对邓州市古城六门堤棚户区改造项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为邓州市古城六门堤棚户区改造项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

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

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

六、本所律师仅就与邓州市古城六门堤棚户区改造项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

八、本所律师同意邓州市自然资源开发集团有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供邓州市古城六门堤棚户区改造项目使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就邓州市古城六门堤棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、邓州市古城六门堤棚户区改造项目情况

（一）主体资格

邓州市古城六门堤棚户区改造项目实施主体为邓州市自然资源开发集团有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411381MA9FM71293的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	邓州市自然资源开发集团有限公司		
法定代表人	刘振阳	成立日期	2020-8-21
注册资本	60,000万元	营业期限	2020-08-21至2050-08-20
住所	邓州市人民路综合服务中心5楼505-509室		
经营范围	土地治理、土地开发、土地交易服务、农村土地流转、土地储备管理服务；土地利用咨询服务；土地管理服务；灌溉与排水、生态环境治理；农业种植服务、农业观光服务；矿山治理修复服务、地理信息测绘服务；房地产开发；招投标代理服务；工程项目咨询服务*涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营		
类型	有限责任公司（国有独资）		

根据邓州市财政局出具的《情况说明》，公司系邓州市国有独资公司，无政府隐性债务。

综上，邓州市自然资源开发集团有限公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务,其作为邓州市古城六门堤棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

本项目是一项造福于民的民生工程，将按照“政府主导拆迁安置、市场化运作开发建设”模式实施。项目完成以后，将营造出一个环境优美、生态宜居、现代化的城镇社区，有效改善人民群众的居住条件和邓州市的形象，为邓州市发展腾出大量的建设用地，对邓州市拓展发展空间，提升产业档次，完善城市功能，

加快城市建设步伐，实现邓州市发展具有重要意义。

综上所述，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《邓州市古城六门堤棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项批复文件

本项目建设地点位于邓州市振坤路北、新华派出所西、南北规划路东、东西规划路南。

建设规模及内容：本项目总占地面积约 45,567.00 ㎡，使用权面积约 31,434.42 ㎡（约合 47.15 亩），总建筑面积 130,655.00 ㎡，其中地上建筑面积 94,155.00 ㎡，地下建筑面积 36,500.00 ㎡。项目建成后可提供安置房 812 套。

本项目主要建设内容包括：住宅建筑面积约 88,070.00 ㎡，公共配套服务用房建筑面积约 6,085.00 ㎡（其中养老服务设施建筑面积约 812.00 ㎡，物业管理用房建筑面积约 523.00 ㎡，党建活动室建筑面积约 300.00 ㎡，变配电室建筑面积约 500.00 ㎡，公厕建筑面积约 50.00 ㎡，其他配套用房建筑面积约 3,900.00 ㎡）；地下建筑面积约 36,500.00 ㎡；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内广场硬化铺装、景观绿地、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程。

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

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

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 日下发的《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），邓州市古城六门堤棚户区改造项目已列入河南省 2023 年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

2、可研批复

2023 年 8 月 14 日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2023]99 号），原则同意实施该项目。

综上，本所律师认为，邓州市古城六门堤棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

二、邓州市古城六门堤棚户区改造项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

邓州市古城六门堤棚户区改造项目的审计机构为和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H 的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为 370100014101 的《会计师事务所分所执业证书》，具备执业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为邓州市古城六门堤棚户区改造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：31410000415805 53X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备执业资质。

三、邓州市古城六门堤棚户区改造项目的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

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

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

2、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、环境影响风险及控制措施

在施工建设期间，伴随着挖掘、装卸和运输等施工活动，其废气、扬尘、噪声、施工废弃物等将给附近的环境带来不利影响。

针对项目施工过程中存在的环境影响风险，项目实施单位将严格监察工作，采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，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。

4、政策风险及控制措施

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

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）邓州市自然资源开发集团有限公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，其作为邓州市古城六门堤棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）邓州市古城六门堤棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等立项批准手续真实有效。

（三）为邓州市古城六门堤棚户区改造项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的执业资质。

（四）邓州市古城六门堤棚户区改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《河南仟问律师事务所关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目的法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：

张　燕：

王宇杰：

2023 年 09 月 04 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415805553X9

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

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101052000329

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	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2022年3月21日至2023年3月31日

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2023年3月21日至2024年3月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411821508

法律职业资格或律师资格证号 A20124113030384

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 08月 12日

持证人 张蕊

性 别 女

身份证号 411303198911064566

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101055490329

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
备案日期	2022年5月31日至2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
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 14101202010244819

法律职业资格或律师资格证号 [illegible]

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 0月 2日

持证人 王[illegible]

性 别 男

身份证号 341221199108171374

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM

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 专用章 律师年度考核备案
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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的
法律意见书

致：商丘市梁园区高铁建设办公室

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任商丘市梁园区北岸尚城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.....5
三、项目审批情况.....8
四、纳入国家棚改计划.....9
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.....11
八、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：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《商丘市梁园区北岸尚城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）律师事务所关于商丘市梁园区北岸尚城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，对商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

5、本所及本所经办律师仅就商丘市梁园区北岸尚城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商丘市梁园区北岸尚城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、本法律意见书仅供商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的主管单位为商丘市梁园区高铁建设办公室，建设单位为商丘市梁安保障房开发有限公司。商丘市梁园区高铁建设办公室现持有代码为12411402MB0X61671P 的《事业单位法人证书》。载明，名称：商丘市梁园区高铁建设办公室；住所：河南省商丘市梁园区胜利路市委党校 7 号楼；法定代表人：郑秀丽。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区高铁建设办公室系具有独立法人资格的事业单位，具备以商丘市梁园区北岸尚城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）建设地址

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目建设地点位于宋园路以东、凯旋路以西、规划一路以北。

（二）建设规模与内容

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的主要建设内容及规模为：总用地面积 55,102.968 平方米（约 82.65 亩），规划用地面积 44,708.975 平方米（约 67.06 亩），总建筑面积 187,836.63 平方米，包括地上建筑面积 128,997.01 平方米，其中：住宅建筑面积 124,972.63 平方米，物业管理及其他建筑面积 4,024.38 平方米；地下建筑面积 58,839.62 平方米。配套建

设围墙、大门、道路、绿化、给排水、电力、热力、燃气、消防等设施。

（三）项目公益性

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目建设是统筹城乡发展、建设和谐社会的需要。由于受城乡分割的二元经济体制的影响，棚户区经济社会的发展大大落后于市区，居民生活水平大大落后于城市居民，收入差距逐年扩大。城区和棚户区之间发展的不协调制约着棚户区生产力的发展和居民生活水平的提高，同时也制约着城市工业产品市场的扩大和城市就业的增加，棚户区发展的滞后和居民收入增长的缓慢成为影响经济协调发展的瓶颈。因此推进华商国际文化城棚户区改造项目的建设，通过棚户区整治，解决建房占地过多问题，实现集约节约使用土地，降低人均公共设施配套成本，增加居民收入，缩小城区与棚户区差距。对于梁园区统筹城乡发展，建设社会主义和谐社会具有重要的现实意义。

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目是改善棚户区环境，加快棚户区社会经济发展的需要。要实现共同富裕，就得缩小城乡差距，加快农村社会经济发展。棚户区集中住房建设使各种资源在较大程度上得到合理利用，直接为土地的集约化和规模化经营创造条件，促进当地经济的发展。目前，我国的公共资源主要集中在城区，通过棚户区集中住房建设，既改善了居民的居住条件，同时又使这些公共资源向棚户区倾斜，使居民更好地共享教

育、文化、卫生、社区服务等资源。近年来，商丘市委、市政府和梁园区委、区政府把下大力气抓好棚户区改造作为城市建设出发点，就是为了改善棚户区居民的居住条件，普惠民生。

项目棚户区改造是重大民生工程。由于城市发展等原因，梁园区城区留下了一定数量的棚户区，这些棚户区内的住房结构简易、年久失修，房屋破损严重，居住条件简陋，公共设施不全，生活环境恶劣。大规模实施棚户区改造工程，可改善居民的住房条件，住房面积明显扩大，结构更加合理，房屋舒适度显著提升。改造后项目区环境优美，道路、供气、供热、排水等配套设施相对齐全，促进了梁园区城市的更新。

项目改造后的土地整合是土地集约和合理使用，促进梁园区的发展需要。棚户区占用土地资源较多，但目前没有得到充分的利用。加快推进棚户区住房建设，可将节约出来的土地用于城市的二、三产业发展，推动经济社会又好又快发展。通过整合棚户区，集约了土地资源，并使其得到更合理的使用和开发。

总之，通过棚户区改造项目的实施，节约土地资源，提高土地的使用效率，为土地的规模经营奠定坚实的基础，为城区的快速发展提供了条件。是实现城乡经济社会的协调发展的重大举措，有利于社会的稳定，城市和谐发展，人民安居乐业，具有良好的经济效益和广泛的社会效益。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相

关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2019 年 4 月 18 日,商丘市梁园区发展和改革委员会作出《关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目项目建议书的批复》（梁发改投资〔2019〕14 号），对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设周期等进行批复。

2020 年 5 月 28 日,商丘市梁园区发展和改革委员会作出《关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（梁发改投资〔2020〕54 号），原则同意商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目可行性研究报告，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

（二）用地审批

2019 年 2 月 26 日，商丘市国土资源局梁园分局作出《关于〈商丘市梁园区高铁新城 C 区-03 地块安置房项目〉土地审查意见》，该项目位于凯旋路西侧、滨河南路南侧、规划一路北侧、宋园路东侧，经查《商丘市中心城区土地利用总体规划图（2010-2020 年）》，符合土地利用总体规划。

（三）规划审批

2018 年 10 月 26 日，商丘市城乡规划局作出《建设用地规划条件》（商规条字〔2018〕117 号），同意对凯旋路西、规划一路北、宋园路东用地提出如下规划条件：总用地面积为

55,102.968 平方米，规划用地 44708.975 平方米，规划用地性质为二类居住用地。

（四）能评审批

2020 年 5 月 28 日,商丘市梁园区发展和改革委员会作出《关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目节能报告审查意见》（梁发改能评〔2020〕9 号），原则同意商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目节能评价报告

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、土地审查意见、建设用地规划条件、节能报告审查意见相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

四、纳入国家棚改计划

根据河南省住房和城乡建设厅于 2014 年 9 月 25 日作出的《关于下达 2014 年城市棚户区改造计划（第二批）的通知》（豫建住保〔2014〕29 号），商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目被纳入 2014 年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目总投资 84,200 万元，拟申请债券资金 54,100 万元，其中：计划 2020 年申请使用政府专项债券资金 10,800 万元，2021 年申请债券资金 43,300

万元，本次申请 10,800 万元。

根据《专项评价报告》，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目收益通过土地出让收入相关专项收入实现，项目具有一定收益性。根据项目资金平衡分析结果，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目的本息资金覆盖率大于“1.1”。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为商丘市梁园区北岸尚城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商丘市梁园区北岸尚城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》

和信会所为商丘市梁园区北岸尚城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商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示

（一）流动性风险

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

（二）工期延误和工程事故风险

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

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

（三）投资测算及收入测算不准确

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

（四）税务风险

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

八、结论性意见

1、本所律师认为，商丘市梁园区高铁建设办公室系具有独立法人资格的事业单位，具备以商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、截至本法律意见书出具日，商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、土地审查意见、建设用地规划条件、节能报告审查意见相关审批手续，且上述项

目手续真实有效。

4、商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为商丘市梁园区北岸尚城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《上海锦天城（郑州）律师事务所关于商丘市梁园区北岸尚城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

2020 年 5 月 28 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 31410000MD01604075

上海锦天城（郑州）律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

律师事务所分所登记事项

名　　称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负 责 人	李韬
派驻律师	李韬,焦钟,刘睿,
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
		年 月 日
住所		年 月 日
		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
		年 月 日
	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层	2017年7月3日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（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

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检查考核记录

考核年度	二〇一六年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2017.5.31

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2018.5.31

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2018.6.1至2019.5.31

律师事务所分所年度检查考核记录

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	有效期 2019.1.1-2020.12.31
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所分所处罚记录

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

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200310196534

法律职业资格或律师资格证号 A2003410183112529

持证人 刘军

性别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 210302196409051512

发证日期 2016 年 3 月 日

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIAN CHENGZHOU LAW OFFICE 41010551991

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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 [illegible]

[illegible]事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 [illegible]

法律职业资格
或律师资格证号 [illegible]

持证人 任苏娟

性　别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 [illegible]

发证日期 2016 年 [illegible] 月 [illegible] 日

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	专用章
备案日期	[illegible]

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	[illegible]
备案日期	有效期 2019.6.1至2020.5.31



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的
法律意见书

郑锦专法意（2024）第01064号

致：睢县城市发展投资有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号文）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号文）等相关法律法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言 3
一、释义 3
二、律师声明事项 3
第二部分 正文 6
一、项目单位的主体资格 6
二、项目基本情况 6
三、项目审批情况 9
四、纳入国家棚改计划 11
五、项目收益与融资平衡安排 11
六、有关中介机构及文件 11
七、项目风险提示及控制措施 12
八、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：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《睢县凤栖苑三期棚户区改造安置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）律师事务所关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的法律意见书》
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，对睢县凤栖苑三期棚户区改造安置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睢县凤栖苑三期棚户区改造安置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睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的法律文件，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、本法律意见书仅供睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

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

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目申请单位为睢县城市发展投资有限公司，睢县城市发展投资有限公司现持有睢县市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：睢县城市发展投资有限公司

统一社会信用代码：91411422588576552G

公司类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：刘超

注册资本：10,000 万元

成立日期：2011 年 12 月 27 日

住所：睢县产业集聚区世纪大道中段西侧

登记机关：睢县市场监督管理局

经营范围：对工业结构调整；高新技术企业投资与经营，城市基础建设与投资，农业产业化及交通旅游的投资经营与管理，土地整理开发；水利基础设施投资、开发及建设；保障房项目的建设与投资；建筑工程材料购销；化工原料（不含危险化学品）、有色金属的销售。

本所律师认为，睢县城市发展投资有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地址

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目位于睢县凤栖路南侧、凤仪路西侧、凤鸣路北侧。

（二）建设规模与内容

1、项目拟对商丘市睢县董庄等区域进行棚户区改造，拟征收 区域户数约 310 户，征收区域人口约 892 人，征收总面积 167,852.83 ㎡（251.78 亩），征收住宅面积 130,232 ㎡，去除公共设施用地，可用于出让土地面积 159,700.14 ㎡（239.79 亩）。

2、睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目采用异地安置，地块总占地面积13,952.02㎡(约20.93亩),总建筑面积35,992.63㎡，其中：地下建筑面积8,460.25㎡，地上建筑面积27,532.38㎡（含：住宅面积25,582.69㎡、商业面积1,269.57㎡、物业管理中心191.73㎡、社区服务用房311.05㎡、养老用房107.90㎡、消防水箱50.39㎡、出地面风井19.05㎡），总户数212户，基底建筑面积3,363.15㎡,容积率为1.97,建筑密度为24.11%,绿地率约30.01%。

（三）项目公益性

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的实施是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。项目位于睢县城市规划区域内,包含:董庄等几个自然村,拆迁面积159,700.14㎡(239.79

亩），征收户数310户。项目区域内破旧民房约占40%以上，村内道路年久失修，交通安全隐患重大。村内无排水设施，遇阴雨天气道路泥泞、污水遍地，村民无法正常出行。供水、供热、消防等更不具备，基础设施配套不完善，居住生活条件较差，急需改造。项目实施后可使董庄等居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美，设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。因此，本项目的建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的实施是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。董庄村几十年来，人口在不断发展，人多地少的局面早已形式，且一直没有可供建房的空闲土地解决宅基地问题，造成村民住宅困难，村内乱打乱建，旧房违章搭建问题屡禁不止，由此产生的问题成为社会不稳定因素。二是由于人多地少，村民依靠人均不到二分土地已经不能维持生活，及至而来的是村民生活出路问题，这些问题都急需予以解决。

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的实施是完善城市功能。提高城市品位需要。安置房建设关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照睢县未来城市发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是基础设施方面无法满足未来城市发展的需要，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，棚户区改

造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须做而且当前就要做的一件造福百姓的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情。而是、产业结构上进行调整，使旧城能得以完整，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益，环境效益和经济效益的统一。

经核查，本所律师认为，睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 8 月 3 日，睢县发展和改革委员会作出《关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目建议书批复》（睢发改〔2022〕87 号），原则同意睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源等进行批复。

2022 年 8 月 15 日，睢县发展和改革委员会作出《关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（睢发改〔2022〕95 号），原则同意睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源等进行批复。

2023 年 11 月 17 日，睢县发展和改革委员会作出《关于同

意变更睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目投资估算的批复》（睢发改〔2023〕254号），载明，同意变更睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目投资估算，将项目总投资11476.25万元变更为15,498.45万元。

（二）用地审批

2023年9月27日，睢县城市发展投资有限公司取得睢县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫2023睢县不动产权第0018366号），载明，坐落为河南省睢县城郊乡振兴路东侧、凤鸣路北侧，权利类型为国有建设用地，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地、其他商服用地，面积为13,952.02平方米。使用期限2023年7月20日起2063年7月20日止、2023年7月20日起2093年7月20日止。

（三）规划审批

2023年9月15日，睢县城市发展投资有限公司取得睢县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第4114222023YG0009310号），载明，用地项目名称为睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目,用地位置为振兴路东侧、凤鸣路北侧,用地面积为13,952.02平方米,土地用途居住用地，建设规模小于27,904.04平方米。

经核查，本所律师认为，睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目已取得项目建议书批复、可研批复、投资估算变更批复、不动产权证书、建设用地规划许可证相关审批手续，且上述项目手续

真实有效。

四、纳入国家棚改计划

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2023年12月26日印发的《关于调整郑州市、洛阳市等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办〔2023〕4号），睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目被纳入2023年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目总投资15,498.45万元，拟申请债券资金总额10,000.00万元。

根据《专项评价报告》，睢县凤栖苑三期棚户区改造安置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，睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目相关预期收入能够合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目所涉及的法律

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睢县凤栖苑三期棚户区改造安置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》

和信会所为睢县凤栖苑三期棚户区改造安置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睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）流动性风险

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

（二）工期延误和工程事故风险

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

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

（三）投资测算及收入测算不准确

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

（四）税务风险

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

益发生相应波动。

（五）风险控制措施

针对相关风险，项目单位将采取以下控制措施应对：

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

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

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

八、结论性意见

1、本所律师认为，睢县城市发展投资有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目已取得项目建议书批复、可研批复、投资估算变更批复、不动产权证书、建设用地规划许可证相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

4、睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目的法律意见书》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

2024 年 1 月 15 日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604071

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

仅供申请河南省地方政府专项债券资金项目使用

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000MD0160407F

上海锦天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022年02月22日

仅供锦天城（郑州）律师事务所申请变更项目使用

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[illegible]，梦琳，李韬，刘睿，焦钟，贾云龙，[illegible]文，范玉顺，姚文锋，张效棋，[illegible]，田
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供申请设立上海锦天城（郑州）律师事务所分所使用，其他用途无效

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
		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
派驻律师	田兵、秦聪、 蒋波、李喆、倪志强 邓曙光、陈思静 袁顺均。	年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		2022 年 2 月 22 日
		年 月 日
	张基保	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
		年 月 日

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 4101056199199
仅用于向郑州市司法局申请变更执业机构

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度 zzssfj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	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	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2023年5月31日至2024年5月31日 zzssfj

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

仅用于郑州上城律师事务所分所年度检查考核



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

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021 年 04 月 [illegible] 日

持证人 刘智

性别 男

身份证号 [illegible]

仅供申请河南省地方金融监管资金项目使用

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	河南省郑州市司法局 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

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



执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	A20114108820181
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2020年 [illegible]月 [illegible]日
持证人	任苏娟
性　别	女
身份证号	410882198610034541

仅供申请河南省地方政府专项债券资金项目使用

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

律师年度考核备案

考核年度	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

克谨字法意【2022】第226号

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造

建设项目法律意见书

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

关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的法律意见书

致：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

河南克谨律师事务所受托担任永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....3
一、释义.....3
二、律师声明事项.....3
第二部分 正文.....5
一、项目单位的主体资格.....5
二、项目基本情况与公益性.....6
三、项目审批情况.....7
四、项目收益性与融资平衡安排.....8
五、有关中介机构及文件.....8
六、结论性意见.....9

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的法律意见书》
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，对永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、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永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目有关的法律问题发表意见，并不对有关可研、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永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

6、本法律意见书供永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设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

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的项目单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，现持有《营业执照》，载明基本信息如下：

机构名称：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

负责人：窦保华

统一社会信用代码：91411481MA3XB3AT10

注册地址：永城市商务中心区亿丰广场

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设资金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理。

经核查，本所律师认为，永城市房投保障房开发建设管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况与公益性

（一）建设地点

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目建设地点位于永城市侯岭街道办事处政区行政辖区。

（二）建设内容及规模

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目规划用地面积共计160,120㎡（约合240亩）。总建筑面积448,856.2㎡,其中地上建筑面积398,096.2㎡,地下建筑面积50,760㎡。共设计安置住宅3,480套。项目承载了永城市侯岭街道办汪谢庄区域棚户区改造项目、方庄村区域棚户区改造项目、孟庄村区域棚户区改造项目；日月湖街道办亓庄村区域棚户区改造项目、大王庄村区域棚户区改造项目、落阁村邸庄棚户区改造项目、解庄村小汤庄王楼棚户区改造项目、马岗村大小李湖户区改造项目等8个棚户区改造项目，涉及征收约棚改2,839户。征收房屋建筑面积约295,964㎡，均为住宅建筑。

（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，提升了永城市的形象，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人员等多人就业。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，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目具有公益性，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

2022 年 6 月 6 日，永城市发展和改革委员会作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕18 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）规划审批

2022 年 3 月 2 日，永城市城乡规划编制研究中心作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟选址意见》，同意本项目的选址。

（三）棚改计划

2022 年 1 月 21 日，河南省房地产产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 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），永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已列入省棚改计划。

经核查，本所律师认为，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已取得可研批复、选址意见及省棚改计划，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

根据项目单位提供资料以及申报资料显示，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目收益通过土地出让收入来实现，因此，本项目具有收益性。

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目总投资 169,300 万元，本项目计划申请使用专项债券 135,400 万元。根据项目资金平衡分析结果，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的本息资金覆盖率大于 1.20。

经核查，本所律师认为，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目具有收益性，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》

本所为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（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永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设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 91410100692192428 3 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永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设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、永城市房投保障房开发建设管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目申请专项债券资金的主体资格。

2、永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已取得可研批复、选址意见及省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目具有收益性，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、为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（此页为《河南克谨律师事务所关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的法律意见书》之签章页）

河南克谨律师事务所

负责人：

田玉州

经办律师：

邹善梅

刘豆豆

2022年7月8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

中华人民共和国司法部监制

No. 70094973

律师事务所
执业许可证

（副本）

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。

发证机关：

发证日期：　　年　　月　　日

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[illegible]康桥商务广[illegible]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

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	2021年5月31日至2022年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 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

河南克谨律师事务所

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	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	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

河南省司法厅

河南克谨律师事务所

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 河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案

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 河南省郑州市司法局 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



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的

法律意见书

中国·郑州

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

郑锦专法意（2023）第05101号

致：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号文）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号文）等相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言 3
一、释义 3
二、律师声明事项 3
第二部分 正文 6
一、项目单位的主体资格 6
二、项目基本情况 7
三、项目审批情况 9
四、纳入国家棚改计划 9
五、项目收益与融资平衡安排 10
六、有关中介机构及文件 10
七、项目风险提示及控制措施 11
八、结论性意见 13

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，并且就引用部分应取得本所律师确认。

8、本法律意见书仅供永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

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

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

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

名称：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

统一社会信用代码：91411481MA3XB3AT10

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：窦保华

注册资本：1,000 万元

成立日期：2016 年 6 月 22 日

住所：永城市商务中心区亿丰广场

登记机关：永城市市场监督管理局

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设资金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本所律师认为，永城市房投保障房开发建设管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地址

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

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

（二）建设规模与内容

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

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

（三）项目公益性

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

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

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

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

经核查，本所律师认为，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

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

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

四、纳入国家棚改计划

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

经核查，本所律师认为，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

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

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

经核查，本所律师认为，永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

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

格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

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

七、项目风险提示及控制措施

（一）流动性风险

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

（二）工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利

息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流，造成还本付息压力。

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

（三）投资测算及收入测算不准确

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

（四）税务风险

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

（五）风险控制措施

针对相关风险，项目单位将采取以下控制措施应对：

1、项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购

流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

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

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

八、结论性意见

1、本所律师认为，永城市房投保障房开发建设管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

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

4、永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李　韬

经办律师：

刘　睿

任苏娟

2023 年 2 月 2 日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604071

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

仅供申请河南省政府专项债券项目使用

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000MD0160407F

上海锦天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022年02月25日

仅供申请河南省政府专项债券项目使用

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, 李淑爱, 孙乐, 李梦琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 王亚文, 范玉顺, 姚文锋, 张效棋, 王志彬, 杜
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供申请河南省政府专项债券项目使用

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核专用章
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	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

仅供申请河南省政府专项债券项目使用



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

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021 年 06 月 01 日

持证人 刘营

性 别 男

身份证号 210302196409051512

仅供申请河南省政府专项债券项目使用

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	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	专用章
备案日期	2022年5月31日至2023年5月31日



执业机构 上海锦天城（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格或律师资格证号 A20114100820181

持证人 任苏娟

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 410882198610034541

发证日期 2020年 08月

仅供申请河南省政府专项债券项目使用

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目的
法律意见书

致：信阳市平桥区震雷山街道办事处

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任信阳市平桥区震雷山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 5

三、项目审批情况 7

四、项目收益与融资平衡安排 8

五、有关中介机构及文件 9

六、项目风险提示及控制措施 10

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：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目
本期政府专项债券	信阳市平桥区震雷山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》	《信阳市平桥区震雷山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）律师事务所关于信阳市平桥区震雷山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，对信阳市平桥区震雷山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信阳市平桥区震雷山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信阳市平桥区震雷山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、本法律意见书仅供信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

本期政府专项债券申请单位为信阳市平桥区震雷山街道办事处，信阳市平桥区震雷山街道办事处现持有中共信阳市平桥区委机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，具体如下：

机构名称：信阳市平桥区震雷山街道办事处

统一社会信用代码：11411503075448504M

性质：机关

负责人：闫俊峰

机构地址：河南省信阳市平桥震雷山商业街西93号

赋码机关：中共信阳市平桥区委机构编制委员会办公室

本所律师认为，信阳市平桥区震雷山街道办事处系具有独立法人资格的机关单位，具备以信阳市平桥区震雷山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

（一）建设地点

信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目位于河南省信阳市平桥区，项目征收范围为震雷山街道办事处，具体为石武高铁以东，京港澳高速以西，浉河南路以南，南灌渠以北，共计土地6,533亩。

项目安置房建设工程分两块，分别是五里店安置区和辛店安

置区，其中五里店安置区位于工十四路以东，规划经一路以西，黑马石大道以南，南灌渠以北，总占地约117.79亩；辛店安置区位于工十路以东，规划经五路以西，浉河南路以南，黑马石大道以北，总占地约90.47亩。

（二）建设内容

项目安置地块分两块，分别是五里店安置区和辛店安置区，安置区规划用地面积138,838.85平方米，折合约208.26亩，总建筑面积360,980平方米，其中地上建筑面积274,400平方米，包含住宅面积253,270平方米、幼儿园8,400平方米、配套商业9,330平方米、配套公建3,400平方米，地下建筑面积86,580平方米，设计居住户数2,232户，机动车停车位2,360个。

（三）项目公益情况

棚户区（城中村）改造是完善住房体系，改善低收入群众居住条件，完善社会保障制度的重要组成部分，是中小城市基于资金、需求及实力因素作出的必然选择，也是各级政府构建社会主义和谐社会、保障社会稳定的重要工作，更是政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目是满足人民美好生活需求，健全城市住房保障体系，加快城乡一体化建设的重要工程，具有良好的社会效益、经济效益。项目的建设有利于消除区域内居民原有住房安全隐患，引导集中居住，改善居住条件，帮助解决大多数中低收入群众、生活困难群体住房困难问题。项目的实

施能够充分发挥城镇带动作用，推动老城区集中连片改造和新城区建设，完善城市基础设施和公共服务设施，加强城市建设，成为吸纳农村人口转移的主要载体，加快推进人口城镇化进程，实现共同富裕。

同时，项目通过征迁腾地集中安置，有利于实现有限土地资源的“再生利用”，强化土地集约利用，为地区发展提供必要的用地保障。项目建成后将有利于解决信阳市城区功能布局不尽合理、人居环境不尽理想等问题，促进城市环境的重构，带动第三产业的发展，拉动内需，扩大就业，完善城市功能，调整城市布局，优化产业结构，提升城市品位和城市形象，促进当地经济稳定持续发展。

经核查，本所律师认为，信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 8 月 4 日，信阳市平桥区发展和改革委员会作出《关于信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目建议书的批复》（信平发改〔2022〕210 号），原则同意信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目，并对项目建设地点、主要建设内容和规模、总投资及资金来源等进行批复。

2022 年 8 月 9 日，信阳市平桥区发展和改革委员会作出《关

于信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（信平发改〔2022〕212号），原则同意信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目，并对项目建设地点、主要建设内容和规模、总投资及资金来源等进行批复。

（二）环评情况说明

2022年8月5日，信阳市生态环境局直属二分局作出《关于<信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目>环境影响评价审核的情况说明》，载明，该项目不在环境敏感区内，属于豁免类不纳入建设项目环境影响评价管理。

（三）列入国家及河南省棚改计划

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室作出《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目已列入国家计划和河南省2023年城市棚户区改造项目计划。

经核查，本所律师认为，信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目已列入国家计划和河南省2023年城市棚户区改造项目计划，且取得项目建议书批复、可研批复、环评情况说明，上述项目手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目总投资186,400万元，计划申请债券资金110,000万元。

根据《专项评价报告》，信阳市平桥区震雷山棚户区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，信阳市平桥区震雷山棚户区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，信阳市平桥区震雷山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》

本所为信阳市平桥区震雷山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信阳市平桥区震雷山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》

和信会所为信阳市平桥区震雷山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信阳市平桥区震雷山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。

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。

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、信阳市平桥区震雷山街道办事处为在中国境内依法设立具有法人资格的机关单位，具备以信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目申请债券的主体资格。

2、信阳市平桥区震雷山棚户区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、信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目已列入国家计划和河南省2023年城市棚户区改造项目计划，取得项目建议书批复、可研批复、环评情况说明，且项目审批手续真实有效。

4、信阳市平桥区震雷山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本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为信阳市平桥区震雷山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。

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李　韬

经办律师：

任苏娟

张　一

二〇二二年十二月二十八日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD0160407F

上海锦天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000MD0160407F

[redacted]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21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，武芙林，聂龙，李根霞，[illegible]，梦琳，李韬，刘睿，焦钟，贾云龙，王晋文，范玉顺，姚文锋，张效楷，王志伟，[illegible]
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 律师事务所分所年度检查考核专用章
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	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	A20114403320161
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2016年 9月 1日
持证人	任苏娟
性别	女
身份证号	410823198610051241

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 4101055109190

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 上海锦天城（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202110324264

法律职业资格或律师资格证号 A20184110243107

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021 年 06 月 03 日

持证人 张一

性别 男

身份证号 411024199503174758

上海锦天城(郑州)律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 4101055199190

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 律师年度考核专用

备案日期 2022年5月31日至2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度

考核结果

备案机关

备案日期



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于信阳市平桥区平东棚户区改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于信阳市平桥区平东棚户区改造项目的
法律意见书

郑锦专法意（2025）第11019号

致：信阳市平桥区平东街道办事处

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任信阳市平桥区平东棚户区改造项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》（2018修正）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）等相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言 3

一、释义 3

二、律师声明事项 3

第二部分 正文 6

一、项目单位的主体资格 6

二、项目基本情况 6

三、项目审批情况 7

四、项目公益情况 8

五、项目收益与融资平衡安排 9

六、有关中介机构及文件 9

七、项目风险提示及控制措施 10

八、结论性意见 13

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	信阳市平桥区平东棚户区改造项目
本期政府专项债券	信阳市平桥区平东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》	《信阳市平桥区平东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）律师事务所关于信阳市平桥区平东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，对信阳市平桥区平东棚

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信阳市平桥区平东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信阳市平桥区平东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. 本法律意见书仅供信阳市平桥区平东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

信阳市平桥区平东棚户区改造项目申请单位为信阳市平桥区平东街道办事处，信阳市平桥区平东街道办事处基本情况如下：

机构名称：信阳市平桥区平东街道办事处

统一社会信用代码：11411503068925405B

性质：机关

机构地址：河南省信阳市平桥区牌袁路平桥工业园

本所律师认为，信阳市平桥区平东街道办事处系具有独立法人资格的机关单位，具备以信阳市平桥区平东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

本项目位于河南省信阳市平桥区，项目征收范围为平桥区平东街道办事处中山居委会和牌袁居委会，具体为工十路南至浉河北路、西至新时代学校东围墙、东至中山居委会彭湾组西边界、北至平桥大道；工十四路东至牌袁居委会张山嘴组西边界、南至浉河北路、西至张小湾东边界、北至南环路；共计 4,225 亩。

项目安置房建设工程分两块，分别是平东安置区和辛店安置区，其中平东安置区位于工十路以东，民生路以西，规划纬一路以南，浉河北路以北，总占地约 69.34 亩；辛店安置区位于工十

路以东，规划经五路以西，浉河南路以南，黑马石大道以北，总占地约13.75亩。

（二）建设内容及规模

项目安置地块分两块，分别是平东安置区和辛店安置区，总占地55,396.51平方米，折合约83.09亩，总建筑面积150,900平方米，其中地上建筑面积114,050平方米，包括住宅面积109,200平方米、配套商业3,830平方米、配套公建1,020平方米，地下建筑面积36,850平方米，设计居住户数930户，机动车停车位979个。

（三）总投资估算

本项目总投资94,200万元。

经核查，本所律师认为，信阳市平桥区平东棚户区改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

2022年8月9日，信阳市平桥区发展和改革委员会作出《关于信阳市平桥区平东棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（信平发改〔2022〕213号），原则同意信阳市平桥区平东棚户区改造项目，并对项目建设地点、主要建设内容和规模、总投资及资金来源等进行批复。

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室作出《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕

9号），信阳市平桥区平东棚户区改造项目已列入国家计划和河南省2023年城市棚户区改造项目计划。

经核查，本所律师认为，信阳市平桥区平东棚户区改造项目已列入河南省2023年城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

棚户区改造是我国改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件的民心工程，既可促进乡村第三产业的快速发展、推进城乡一体化、城镇化进程，又能够改变城乡二元结构，从根本上解决“三农”问题。棚户区改造作为完善住房体系，改善低收入群众居住条件，完善社会保障制度的重要组成部分，是中小城市基于资金、需求及实力因素作出的必然选择，也是各级政府构建社会主义和谐社会、保障社会稳定的重要工作。

信阳市平桥区平东棚户区改造项目是满足人民美好生活需求，健全城市住房保障体系，加快城乡一体化建设的重要工程，具有良好的社会效益、经济效益。项目的建设有利于消除区域内居民原有住房安全隐患，引导集中居住，改善居住条件，帮助解决大多数中低收入群众、生活困难群体住房困难问题。同时，通过征迁腾地集中安置，有利于实现有限土地资源的“再生利用”，强化土地集约利用，为地区发展提供必要的用地保障。

项目的实施能够充分发挥城镇带动作用，推动老城区集中连片改造和新城区建设，完善城市基础设施和公共服务设施，加强

城市建设，成为吸纳农村人口转移的主要载体，加快推进人口城镇化进程，实现共同富裕。项目建成后将有利于解决信阳市城区功能布局不尽合理、人居环境不尽理想等问题，促进城市环境的重构，带动第三产业的发展，拉动内需，扩大就业，完善城市功能，调整城市布局，优化产业结构，提升城市品位和城市形象，促进当地经济稳定持续发展。

经核查，本所律师认为，信阳市平桥区平东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

信阳市平桥区平东棚户区改造项目总投资 94,200 万元，计划申请债券资金 50,000 万元。

根据《专项评价报告》，信阳市平桥区平东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，信阳市平桥区平东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，信阳市平桥区平东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》

本所为信阳市平桥区平东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信阳市平桥区平东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》

和信会所为信阳市平桥区平东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信阳市平桥区平东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. 信阳市平桥区平东街道办事处为在中国境内依法设立具有法人资格的机关单位，具备以信阳市平桥区平东棚户区改造项目申请政府专项债券的主体资格。

2. 信阳市平桥区平东棚户区改造项目符合国家产业政策。

3. 信阳市平桥区平东棚户区改造项目已列入河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

4. 信阳市平桥区平东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. 信阳市平桥区平东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. 为信阳市平桥区平东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）律师事务所关于信阳市平桥区平东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　喆

经办律师：

刘　睿

任苏娟

二〇二五年十一月十五日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604071

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）

统一社会信用代码：31410000MD0164071

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：2024 年 月 日

仅供申请河南省地 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号建业广场21、25层
负 责 人	李娟
领证律师	金文洗、武天林、黄忠、李慧娟、杨红、李晓琳、卡娟、刘睿、张铮、曹志龙、王吉文、卢云鹏、陈文辉、温欣燕、王东阳、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
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

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

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

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 专用章
考核日期	2024年5月31日至2025年5月31日

仅供申请河南省郑州市律师事务所分所设立使用

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章
考核日期	2025年5月31日至2026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	

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

仅供申请河南省郑州市律师事务所分所设立使用



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

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 21 日

持证人 刘睿

性别 男

身份证号 210302196409051512

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日至2026年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	A20114108820181
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2024 年 05 月 27 日
持证人	任苏娟
性别	女
身份证号	410882198610034541

仅供上海锦天城（郑州）律师事务所办理业务使用

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日至2026年5月31日

河南文丰律师事务所

关于光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目的

法律意见书

（2023）文丰法意第0324号

地址：郑州市郑东新区九如路51号龙湖一号院2号楼B座5层6层

电话：（0371）63715000　　邮编：450018

网址：http://www.win-full.com

河南文丰律师事务所
关于光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目的
法律意见书

致：光山县人民政府弦山街道办事处

河南文丰律师事务所受托担任光山县弦山街道办事处涂小湾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。

地址：河南省郑州市郑东新区九如路51号龙湖一号院2号楼B座5层6层
电话：（0371）63715000　邮编：450018

目 录

第一章 释 义 1

第二章 重要声明 2

第三章 正文 4

一、项目基本情况 4

（一）主体资格 4

（二）项目建设内容 4

（三）项目总投资 5

（四）项目公益性及收益性 5

（五）项目立项批准情况 7

二、中介机构资质及文件 9

（一）会计师事务所专项评价报告 9

（二）律师事务所及法律意见书 10

三、项目风险提示及控制措施 10

（一）项目可能面临的风险 10

（二）风险控制措施 11

四、总体结论性意见 12

地址：河南省郑州市郑东新区九如路51号龙湖一号院2号楼B座5层6层
电话：（0371）63715000 邮编：450018

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	本所	指	河南文丰律师事务所
2	本项目	指	光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目
3	中豫联合	指	河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）
4	本法律意见书	指	河南文丰律师事务所关于光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目的法律意见书
5	《实施方案》	指	《光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
6	《专项评价报告》	指	《光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目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 重要声明

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，对光山县弦山街道办事处涂小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.本所经办律师已查阅委托人向本所律师提供的制作法律意见书所必须的项目手续资料。

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

5.本所及本所经办律师仅就光山县弦山街道办事处涂小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光山县弦山街

道办事处涂小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.本法律意见书仅供光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）主体资格

光山县人民政府弦山街道办事处为本项目的实施单位，其基本情况如下：

机构名称	光山县人民政府弦山街道办事处
统一社会信用代码	11411522786220370Y
机构性质	机关
机构地址	河南省信阳市光山县上官岗吴竹林
负责人	柏松
登记机关	中共光山县委机构编制委员会

光山县人民政府弦山街道办事处系依法批准设立的具有独立法人资格的机关法人，具备作为本项目实施单位的主体资格。

（二）项目建设内容

根据广州博厦建筑设计研究院有限公司出具的《光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目可行性研究报告》以及光山县发展和改革委员会《关于光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（光发改〔2019〕219号）文件：项目主要建设内容包括：该项目占地面积19.82亩，项目建设规模约22,880.00㎡，征收房屋96户，征收房屋面积13,460.00㎡，配建安置房165户，安置面积22,880.00㎡，可腾空出让土地面积86.8亩，同步配套小区内

外给排水管网，供电线路，道路，燃气管网等市政基础设施建设以及管理服务用房等配套建设。

（三）项目总投资

本项目估算总投资为12,500.00元，资金来源申请政府专项债券资金10,000.00万元，占项目总投资比例为80.00%，财政资金2,500.00万，占比20.00%。

（四）项目公益性及收益性

1.公益性

本项目建设是提高城市土地利用效率的要求。棚户区的村民建筑常以单家独户为主，占地面积大，建筑密度高，严重造成了土地占有率高但利用率低的紧张局面。另外，很多棚户区占据了城市的优越地带，但在综合开发上却远远落后于周边地带，这是对土地资源的极大浪费。在现代城市生活中,人们不但注重生活环境,也很重视人文环境，棚户区不仅从外观上看是城市的败笔，而且内部社会治安差，人口素质低，普通市民往往不愿与之为邻，导致棚户区附近的土地、房屋等资产的价值也倍受影响而有所贬值。我国是土地资源稀缺的国家，城市正从粗放的外延式扩张走向内涵式集约发展，改造棚户区、盘活效率低下的棚户区土地，已经成为历史的必然，合理改造棚户区将会大大促进城市土地潜力的提高及城市经济的发展。

本项目的建设有助于加快城市化进程，推动社会经济协调发展。目前我国已进入城市化加速发展阶段，不失时机、积极稳妥地推进棚户区改造，是实现加快城市化和提前基本实现现代化的重要组成部分。

通过棚户区改造扩大中心城市规模，增强城市辐射功能，使第三产业比重逐渐增加，吸引农村剩余劳动力进城就业，并可为离乡的农民进城定居和创业创造条件，为农民“退一 进三”解决出路，提供就业机会和岗位。在棚户区中，宅基地、 自留地、祖屋、出租屋以及各种违法建筑，形成了各种各样的土 地房屋关系；村民、集体、开发商以及全社会的利益，交织在一 起，错综复杂，所以棚户区问题被称为是城市化进程中最大的难题，因而，加快棚户区的改造将为城市化发展提供良好的发展环境。本项目建设有利于改善城市生态环境，推动城市景观带建设。城市是人类文明的结晶，是人类寄托梦想和希望之所。受到人类生活和各项经济生活的强烈影响，使得城市的生态环境问题特别突出。长期以来，普遍存在的重生产发展，轻生活质量，重 经济增长、轻社会发展的思想，使得城市的生态环境日趋恶化。在城市生态系统中发挥重要作用的城市绿地建设得不到重视。而绿地不仅仅是可有可无的景观装饰物，或者是仅供满足休闲活动 需要的游憩地，而是维持一定区域范围内人类生存所必须的物质 环境空间。

本项目建设有利于落实城市规划，完善城市道路系统。城市规划是城市发展的蓝图，是城市建设的龙头，城市规划的实施依赖于用地结构的调整和土地供给计划。然而棚户区的存在，使得城市土地开发的散、差状况长期困扰着城市规划、城市建设和管理，影响城市形象和面貌。通过项目实施，实行规划优先的政策，加上集中统一的前期开发、城市道路等基础设施建设，城市规划 的有关政策和要求可以得到贯彻落实，有利于实现统一规划、统 一配套、统一开发、统一

建设、统一管理，实现以规划规范建设，以规划调控建设，并能保证城市规划的顺利实施以及城市土地的 合理利用。

本项目建设有利于改善城乡居民的居住条件和生活质量。人 们的居住状况将成为"小康社会"的一项重要的检验指标，城市 居民奔小康不仅要体现在住房面积的增加上，更主要体现在居住 品质的提高上。通过棚户区改造，将显著改善区块内原有街巷狭 窄、道路交通混乱、基础设施不配套、不能满足消防和卫生要求 等问题，达到住房功能齐全、结构合理、居住舒适、环境优美的 要求。棚户区现象是我国城市化进程中的独特现象，随着城市发展步伐的加快，棚户区在资源利用、人文景观、城市规划、环境卫生、村民社会保障等方面与城市的巨大差异逐步体现出来，棚户区问题已经成为影响我国城市协调发展的主要问题，棚户区改 造是城市走向现代化的必经之路。

综合分析，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

2.收益性

根据《光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为可腾空土地的出让金收入，上述收入具有一定的持续性，项目收益对应的现金流可以作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

因此，本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）项目手续办理准情况

经本所律师核查手续资料，该项目取得的批复手续如下：

1.可行性研究报告的批复

2019 年 8 月 11 日，光山县发展和改革委员会审批的《关于光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目项目可行性研究报告的批复》（光发改〔2019〕219 号），原则上同意实施光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目。

2.环境影响登记表备案

2020 年 9 月 14，光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目履行了建设项目环境影响登记表的备案，备案号为 202041152200000148。

3.建设用地规划许可

2019 年 8 月 22 日，光山县住房和城乡建设局审批的建设用地规划许可证（地字第 4115222019001183012 号），本项目建设用地符合规划要求。

4.建设工程规划许可

2023 年 4 月 27 日，光山县自然资源局为本项目颁发了建设工程规划许可证（J411522202300207（建筑）号）。

5.用地预审与选址意见

2022 年 8 月 19 日，本项目取得光山县自然资源局颁发的豫自资规用地第 411522202200006 号的用地预审与选址意见书。

6.建筑工程施工许可

2023 年 2 月 20 日，本项目取得光山县住房和城乡建设局颁发的建筑工程施工许可证（编号：41302520230220039）。

7.城市棚户区改造公租房建设项目

本项目属于在建棚户区改造项目，项目已纳入《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号文）工作台账。

综上，光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现收益与融资自求平衡，同时该项目已取得项目批准手续或初步批准手续。

二、中介机构资质及文件

（一）会计师事务所专项评价报告

河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）为本项目出具《专项评价报告》。中豫联合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91410100MA46421N10的《营业执照》及河南省财政厅核发的编号为41010176的《会计师事务所执业证书》，其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业本金，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；企业管理咨询（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）

专项评价报告的签字会计师蒋新法和闫凤领，分别持有证号110100080001和411700100003的注册会计师执业证书，且已通过年检。

本所律师认为，中豫联合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：31410000415806815 5），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唐建科和张晓松，分别持有执业证号为：14101201010544340 和 14101202010185211 的《律师执业证》，均通过历年考核，合法有效。

三、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1.流动性风险

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

2.利率风险

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

衡。

3.投资测算及收入测算不准确

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

4.税务风险

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

（二）风险控制措施

1.组织机构风险的控制措施

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

2.影响融资平衡结果的风险及控制措施

按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过

调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3.政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

四、总体结论性意见

本所律师认为：

（一）光山县人民政府弦山街道办事处系依法批准设立的具有独立法人资格的机关，其作为光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目的实施主体，符合申报地方政府专项债券项目实施主体的资格要求。

（二）本项目为有一定收益的公益性项目，同时该项目已取得相关项目批准手续，该等批准手续真实有效。

（三）经中豫联合测算，在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。

（四）为本项目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，合法合规。

本法律意见书正本一式二份，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《河南文丰律师事务所关于光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）

河南文丰律师事务所

负责人：朱丹

朱　丹

经办律师：唐建科

唐建科

张晓松

2023 年 6 月 13 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000415806815 5

河南文丰 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 文丰律师事务所

发证机关： 河南省司法厅

发证日期： 2017 年 11 月 17 日

No. 70094929

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：31410000415806815 5

河南文丰　　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

本页由【试用版打印控件Lodop5.0.5.6】输出

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南文丰律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区九如路51号2号楼5层6层
负 责 人	朱丹
组织形式	普通合伙
设立资产	35.5万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司文[2003]113号
批准日期	2003年06月17日



律师事务所登记事项（二）

合伙人	朱丹，王军霞，唐建科，张清伟，邓志鹏，原源，李奕瑾，王登巍，郭洪魁，陈建华，张灵全，鲁玉春，牛范淇，陈徽，李培，王水力，纪云丽，秦华代，李前进，姬烨

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	河南省郑州市司法厅 专用章 律师事务所年度检查考核
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	河南省郑州市司法厅 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2023年5月31日至2024年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构　河南文丰律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14101201010544340

法律职业资格或律师资格证号　A20084105062952

发证机关　河南省司法厅

发证日期　2021 年 07 月 06 日

持证人　唐建科

性　别　男

身份证号　410522198403093212

WIN-FULL LAW FIRM 河南 文丰律师事务所 4101055865555

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	郑州市司法局
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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 河南文丰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202010185211

法律职业资格或律师资格证号 A20154109280849

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020 年 05 月 11 日

持证人 张晓松

性别 男

身份证号 410928199202175111X

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 专用章 律师年度考核备案
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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



光山县东城三号安置区（城中村）建设项目
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.....4
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）项目公益性.....8
（四）项目审批情况.....9
（五）项目收益与融资平衡.....9
二、中介机构及有关文件.....9
（一）审计机构及专项评价报告.....9
（二）律师事务所及法律意见书.....10
三、项目投资风险提示.....10
（一）项目面临的风险.....10
（二）风险控制措施.....11
四、总体结论性意见.....13

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【2021】第01630号

光山县东城三号安置区（城中村）建设项目

法律意见书

致：光山县人民政府紫水街道办事处

河南仟问律师事务所接受光山县人民政府紫水街道办事处的委托，就光山县东城三号安置区（城中村）建设项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就光山县东城三号安置区（城中村）建设项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	光山县东城三号安置区（城中村）建设项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	光山县东城三号安置区（城中村）建设项目法律意见书
4	专项评价报告	指	光山县东城三号安置区（城中村）建设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	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
10	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对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、光山县人民政府紫水街道办事处已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

项目建设地点位于紫水大街西侧，三十米规划道路南北侧（原老化肥厂东侧）。

项目建设内容及规模为：本项目建设用地有两个地块，总用地面积15867.45平方米，其中A地块用地面积7760.33平方米，B地块用地面积8107.12平方米；拟建总建筑面积60741.09平方米，其中A地块拟建建筑面积29763.62平方米，包含地下室面积4814.42平方米，地上建筑面积24949.20平方米；B地块拟建建筑面积30977.47平方米，包含地下室面积5231.27平方米，地上建筑面积25746.20平方米。本项目建设内容主要有：规划建设5栋十七层住宅楼，共计320套，商铺58间。

（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光山县人民政府紫水街道办事处。

光山县人民政府紫水街道办事处持有的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：11411522783443253 8）显示：机构名称：光山县人民政府紫水街道办事处；机构性质：机关；机构地址：河南省信阳市光山县紫水街道办事处姚围孜村；负责人：叶新峰。

本所律师认为,光山县人民政府紫水街道办事处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

项目建设是构建城乡一体化和谐发展的需要。随着光山县城镇化的快速推进，在建成区形成了一些已经被城市建设用地包围，但在土地权属、户籍等管理体制上仍然保留着农村模式的城中村地区。随着政府对土地的集约征用，光山县东城区的发展面临着一批原住民的安置问题，原村落规划管理无序，布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，极大地降低了居民的生活质量，影响了城市的整体面貌。农民安置区的建设是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措，是民心工程、德政工程、千秋工程。安置区将高起点、高标准进行规划和建设，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到有关要求。安置区建成后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的村民提供大量的就业岗位，同时为村民从事第三产业提供良好的区位优势，村民个人收入将大大提高。由于环境的改变、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，将会使村民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使村民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，促进社会稳定发展，进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展。安置区的建设可以进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

光山县人民政府紫水街道办事处向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目立项审批

2022 年 9 月 15 日，光山县发展和改革委员会出具《关于光山县东城三号安置区(城中村)建设项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2022〕241 号），原则同意该项目可行性研究报告。

本所律师认为，本项目已取得相关项目的立项审批手续。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 32,000.00 万元，资金来源为财政资金安排 14,000.00 万元，拟申请地方政府专项债券资金 18,000.00 万元。

根据《光山县东城三号安置区（城中村）建设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：31410000041580553X9），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。

（二）风险控制措施

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

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

5、环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度：同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

6、成本波动风险的控制措施

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

7、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

8、社会影响风险的控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）光山县人民政府紫水街道办事处向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）光山县人民政府紫水街道办事处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）本项目的建设能够推动改善项目所在区域居民的居住条件和生活质量，具有显著的社会公益性。

（四）本项目已取得相关项目的立项审批手续。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《光山县东城三号安置区（城中村）建设项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：崔瑜

赵宇冉

2022 年 10 月 14 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000MA3805533X9

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 12 月 22 日

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101000349032

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，叶树平，肖建灵，尹子庆，赵进林，高晓星，吕学峰，李祥义，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

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日前 2022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	

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

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 6月 19日

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2022年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 14101202011244868

法律职业资格或律师资格证号 A20141103293432

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020 年 月 日



持证人 赵[illegible]月

性 别 女

身份证号 410329199608105027

河南省司法厅

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101052490329

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

河南钟秀律师事务所

关于淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

法律意见书

2025 年 02 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室

电话：0371-60999796

关于淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目
法律意见书

〔2022〕豫钟非诉字第205-2号

致：周口市淮阳区住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局。

机构名称：周口市淮阳区住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼

负责人：李怀坤

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

（二）项目概况

本项目位于淮阳区北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。

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

（三）项目批复文件

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

2019 年 12 月 26 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目已经纳入国家棚改计划。

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

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

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

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

2019 年 9 月 16 日，淮阳县自然资源局颁发豫（2019）淮阳

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

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

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

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

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

本所律师认为：本项目取得相关立项、环评、用地及规划的审批手续。

二、本项目收益与融资平衡

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

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的

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

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

三、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

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

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

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

（二）律师事务所及法律意见书

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

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

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

四、项目公益性论述

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

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

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

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、安全建设风险

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

2、现金流预测风险

本项目的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

3、偿付风险

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

（二）风险防控

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

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

5、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

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

（二）淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目属于有一定收益的公益性项目。

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

（四）在本法律意见书出具日前，该项目取得立项、环评、用地及规划的审批手续。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

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

河南钟秀律师事务所

负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2025 年 02 月 14 日

律 师 事 务 所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000MD0171026N

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

发证机关：　　河南省司法厅

发证日期：　　2024年06月06日

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	
考核结果	
考核机关	河南中秀律师事务所 ZHONGXIU LAW FIRM HENAN 4101089270000
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31410000MD0171026N

河南钟[illegible]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：20[illegible]年11月20日

No.70065053

中华人民共和国司法部监制



执业机构 河[illegible]律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199[illegible]0806

法律职业资格或律师资格证号 5422[illegible]

发证机关 河[illegible]司法厅

发证日期 202[illegible]年[illegible]月22日

持证人 贾付山

性别 男

身份证号 412701196302150574

河南省司法厅行政审批专用章



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[illegible]市司法[illegible]
备案日期	2024年5月31日至2025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	

HENAN ZHONGXU LAW FIRM 河南中旭律师事务所

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011185352

法律职业资格或律师资格证号 A20174117273326

河南省司法厅

发证机关

发证日期 2020年05月11日



持证人 刘博

性别 女

身份证号 412826199503037523

河南钟秀律师事务所 HENAN ZHONGXIU LAW FIRM

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

律师年度考核备案

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



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于沈丘县槐莲路棚户区改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于沈丘县槐莲路棚户区改造项目的
法律意见书

郑锦专法意（2025）第02028号

致：沈丘县城乡投资集团有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任沈丘县槐莲路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》、《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）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52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..... 7
三、项目审批情况..... 8
四、项目公益性..... 8
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..... 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：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《沈丘县槐莲路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槐莲路棚户区改造项目的法律意见书》
县发改委	沈丘县发展和改革委员会
本项目	沈丘县槐莲路棚户区改造项目
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	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，对沈丘县槐莲路棚户区

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沈丘县槐莲路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槐莲路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. 本法律意见书仅供沈丘县槐莲路棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用

作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

沈丘县槐莲路棚户区改造项目的项目单位为沈丘县城乡投资集团有限公司（原沈丘县城区改造建设投资开发有限公司）。沈丘县城乡投资集团有限公司现持有周口市沈丘县市场监督管理局核发的《营业执照》，该执照载明如下基本信息：

名称：沈丘县城乡投资集团有限公司

统一社会信用代码：91411624567268964A

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：沈丘县行政新区尚德路中段路东县财政局院内

法定代表人：刘刚

注册资本：¥60000 万元

成立日期：2010 年 12 月 24 日

营业期限：2010 年 12 月 24 日至无固定期限

经营范围：

许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：物业管理；对外承包工程；土石方工程施工；园林绿化工程施工；租赁服务（不含许可类租赁服务）；国内贸易代理；热力生产和供应；建筑材料销售；农副产品销售；市政设施管理；城市绿化管理；土地整治服务；房屋拆迁服务；公共事

业管理服务；养老服务；商业综合体管理服务；农村生活垃圾经营性服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务（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）

经核查，本所律师认为，沈丘县城乡投资集团有限公司系具有独立法人资格的国有公司，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以沈丘县槐莲路棚户区改造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

沈丘县槐莲路棚户区改造项目安置区北临华佗路，东临颍河大道，东北侧为城市公园。

（二）项目建设规模及主要建设内容

沈丘县槐莲路棚户区改造项目安置区规划用地面积77142.07㎡（约合115.71亩），规划总建筑面积202157.18㎡（其中地上建筑面积154277.18㎡，地下建筑面积47880.00㎡），规划安置房1208套。建设内容包括22栋17层住宅（含3栋2F临街商业及其他公共配建用房），1栋3F幼儿园，地下建筑设置地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。室外配套建设小区内道路广场硬化及铺装、景观绿化、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

（三）项目总投资

沈丘县槐莲路棚户区改造项目总投资100,774.51万元，其

中工程建设费用59,799.97万元，工程建设其他费用30,842.42万元，基本预备费4,532.12万元，建设期利息5,600.00万元。

经核查，本所律师认为，沈丘县槐莲路棚户区改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022年11月28日，本项目取得县发改委签发的《关于沈丘县槐莲路棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沈发改〔2022〕516号），县发改委原则同意实施本项目，并对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源等事项作出批复。

（二）棚改计划

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组签发《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），本项目在河南省2023年城市棚户区改造项目计划表中。

经核查，本所律师认为，沈丘县槐莲路棚户区改造项目已取得可行性研究报告批复，上述项目手续真实有效。同时，沈丘县槐莲路棚户区改造项目在国家棚改计划内。

四、项目公益性

近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，沈丘县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总

体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民共享社会发展成果。

本项目改造范围涉及沈丘县槐店回族镇李楼村、高营村两个村，由于村内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，已成为困扰沈丘县西部发展通道发展的“痼疾”，因此亟需对其进行改造。

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，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。

因此，沈丘县槐莲路棚户区改造项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，沈丘县槐莲路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处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

沈丘县槐莲路棚户区改造项目的总投资为 100,774.51 万元，拟申请债券资金 64,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，沈丘县槐莲路棚户区改造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，沈丘县槐莲路棚户区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，沈丘县槐莲路棚户区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》

本所为沈丘县槐莲路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槐莲路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》

和信会所为沈丘县槐莲路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沈丘县槐莲路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，为沈丘县槐莲路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。

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。同时，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，进而影响本期债券的偿债资金来源，导致本期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。同时，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.沈丘县城乡投资集团有限公司系具有独立法人资格的国有公司，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以沈丘县槐莲路棚户区改造项目申请债券的主体资格。

2.沈丘县槐莲路棚户区改造项目已取得可行性研究报告批复，上述项目手续真实有效。同时，沈丘县槐莲路棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

3.沈丘县槐莲路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处罚。

4.沈丘县槐莲路棚户区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.为沈丘县槐莲路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，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）律师事务所关于沈丘县槐莲路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　喆

经办律师：

刘　睿

任苏娟

二零二五年二月十五日

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）

统一社会信用代码：31410000MD01601071F

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：2025 年 05 月 21 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	张文斌、武英林、段龙、李淑振、孙[illegible]、李韬、刘睿、焦钟、贺云龙、[illegible]文、范玉鲍、姚文锋、张效祺、王志[illegible]
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人	李喆	2024年6月17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
		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
律师	田兵、秦聪、芦波、李喆、侯志贤、邓曙光、陈思静、袁顺灼。	2022年2月24日
		年 月 日
	张基保	2022年5月26日
	陈思静	2023年9月1日
	芦波、秦聪、武晨林、李智琳（撤）	年 月 日
	田兵、范玉收	2024年1月12日
	王喜文（撤）	2024年3月8日
	李淑霞	2024年6月17日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

上海天骄（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANJIAO (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 4101055[illegible]

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2022年5月31日至2023年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
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 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2024年5月31日至2025年5月31日



执业机构 上海锦天城（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200410190534

法律职业资格或律师资格证号 14101200410190534

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021 年 06 月 04 日

持证人 刘霄

性　别 男

身份证号 210302196409051512

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2023年度 zzssfj
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年5月31日至2025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	A20114108820181
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2024年05月27日

持证人	任苏娟
性别	女
身份证号	410882198610034541

河南省司法厅 专职律师专用章

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI TIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE

律师年度考核备案

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