郑东新区雁鸣社区 A 区项目
法律意见书



上海邦信阳（郑州）律师事务所

关于郑东新区雁鸣社区A区项目法律意见书

（2025）豫邦律专字第001号

依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于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品种的通知》（财预〔2017〕89号，以下简称“财预〔2017〕89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《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号文）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号文）、《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）、《关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕43号，以下简称“财库〔2020〕43号”）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等有关法律、法规和规范性文件之规定，本所作为申请使用郑东新区雁鸣社区A区项目专项债券的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就申请使用专项债券所涉及的相关法律事项出具本法律意见书。

导读与声明：

1.本所律师承诺依据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实和中国现行的法律、法规和规范性文件的规定，发表本法律意见；保证已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期申请使用债券事项的合法合规性进行了核查和验证，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。

2.本所律师出具本法律意见书依赖于相关方已向本所律师提供的文件资料，且已向本所承诺：

（1）保证如实提供所必需的一切原始书面材料、副本材料和口头陈述等，并保证其真实、准确、完整、有效；

（2）保证所提供的有关文件上的印章和签字真实、有效，保证所提供的有关文件的复印件均与原件一致；

（3）保证所提供相关文件中的所有签署方均有权签署该法律文件，并且任何签署人均已获得签署该文件的正当授权；

（4）保证提供的资料均不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3.经本所律师核查，上述有关书面文件的副本或复印件与原件一致。本所依据对上述文件的审查判断出具法律意见。

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，本所律师依赖有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5.本法律意见书仅就与本项目申请使用专项债券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。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

6.本所同意将本法律意见书供郑东新区雁鸣社区A区项目申请使用专项债券及后续发行使用，随同其他材料一同报送，并愿承担相应的法律责任。

一、申请债券的基本信息

根据《郑东新区雁鸣社区A区项目实施方案》（以下简称“实施方案”），本项目郑东新区雁鸣社区A区项目计划申请使用债券资金总额75000.00万元，其中已申请使用专项债券资金16500.00万元；2025年计划申请使用专项债券资金58500.00万元，本次申请专项债券资金25000.00万元。专项债券期限为5年，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。专项债券资金全部用于郑东新区雁鸣社区A区项目实施。

本所律师认为，《实施方案》已披露项目申请使用债券的基本信息。

二、申请债券资金用途

根据《实施方案》，本项目拟申请债券资金用于郑东新区雁鸣社区A区项目。

本所律师认为,本项目申请债券资金用途符合政府专项债券资金使用管理相关规定。

三、项目概况

1.项目单位基本情况

项目单位为郑州市郑东新区建设局，统一社会信用代码：11410100MB1M55732D，地址：河南省郑州市金水区。

本所律师认为：郑州市郑东新区建设局是依法成立、有效存续的政府机关，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

2.项目建设情况

郑东新区雁鸣社区 A 区项目项目,本项目建设地点位于郑州市郑东新区白沙组团核心区域,雁鸣路以东,中原大道以南,铁牛路以西、白沙路以北区域内。

2.1 建设规模及主要建设内容

郑东新区雁鸣社区 A 区项目建设内容包括安置住房、商业建筑、配套用房、幼儿园。根据《郑东新区雁鸣社区 A 区项目可行性研究报告》，本项目安置涉及郑州市郑东新区白沙组团小陈村、堤刘村、杜桥村，共计 1314 户。本项目拟安置住房 5796 套，总用地面积 271444 ㎡，拟建总建筑面积 1053766 ㎡，其中地上建筑面积 731713 ㎡，地下建筑面积 322053 ㎡。地上建筑面积包括高层住宅建筑面积 599086 ㎡，商业建筑面积 82326 ㎡，幼儿园建筑面积 9980 ㎡，配套用房面积 40321 ㎡；地下建筑面积主要功能为机动车库、设备用房和储藏

室。

郑东新区雁鸣社区A区项目开工日期2016年9月，预计完工日期2025年12月。棚改计划情况郑东新区雁鸣社区A区项目已于2016年12月14日列入河南省2017年棚户区改造项目计划。本项目总投资为579807.14万元，其中工程费用310968.03万元，工程建设其他费用174491.95万元，预备费24273.01万元，其他费用70074.15万元。

3.项目审批情况

经本所律师核查，截至本意见书出具日，本项目已取得的批复文件如下：

(1)、2015年9月14日，郑东新区发展改革和统计工作办公室印发“郑东发改统计发改【2015】175号”《关于郑东新区雁鸣社区A区项目建议书的批复》。

(2)、2016年1月12日，郑州市城乡规划局郑东新区规划分局为本项目出具了编号为410100201639001-410100201639005的《建设项目选址意见书》。

(3)、2016年1月28日，郑东新区发展改革和统计工作办公室印发“郑东发改统计发改【2016】14号”《关于郑东新区雁鸣社区A区项目可行性研究报告的批复》。

(4)、2016年1月15日，项目取得“郑东建环表（2016）9号”环评批复。

(5)、2017 年 2 月 10 日，郑州市国土资源局郑东新区分局为本项目分别做出“郑东国土资函〔（2017〕6 号”《关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目 BS30-01-02 地块建设项目用地预审的函》、“郑东国土资函（2017）7 号”《关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目 BS30-05-02 地块建设项目用地预审的函》、“郑东国土资函（2017）8 号”《关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目 BS30-10-02 地块建设项目用地预审的函》、“郑东国土资函（2017）9 号”《关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目 BS30-10-03 地块建设项目用地预审的函》、“郑东国土资函（2017）10 号”《关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目 BS30-11-01 地块建设项目用地预审的函》、“郑东国土资函（2017〕11 号”《关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目 BS30-12-03 地块建设项目用地预审的函》。

(6)、2016 年 02 月 03 日，项目取得编号“郑防技核字 JQ【2016】第 035 号-JQ【2016】第 039 号”《人防工程技术指标核算报告》。

(7)、2016 年 2 月 18 日，郑州市人民防空办公室为本项目作出“郑人防设审字【2016】第 035 号-郑人防设审字【2016】第 039 号”《防空地下室建设规模、防护等级、战时功能等审核意见》

(8)、2016 年 12 月，郑州市郑东新区管理委员会与河南省郑州新区建设投资有限公司签署《安置房委托开发合同》，委托河南省郑州新区建设投资有限公司建设本项目。

(9)、2017 年 3 月，郑州市城乡规划局郑东新区规划分局对项目的控制性详细规划进行盖章确认。

(10)、2017 年 9 月 19 日，郑东新区发展改革和统计工作办公室为本项目做出“郑东发改统计发改【2017】159 号”《关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目初步设计的批复》。

(11)、2018 年 1 月 10 日，河南省发展和改革委员会做出“豫发改能评【2018】2 号”《关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目节能报告的审查意见》，批复同意《河南省固定资产投资项目节能审查意见表》。

(12)、2018 年 10 月 22 日，河南省林业厅作出“豫林资许【2018】257 号”《河南省林业厅准予行政许可决定书使用林地审核同意书》，经审核同意郑东新区雁鸣社区 A 区建设项目使用郑州市郑东新区白沙镇大陈村集体防护林林地 0.4961 公顷、用材林林地 0.4918 公顷、宜林地 0.1676 公顷，共计 1.1555 公顷。

(13)、2019 年 05 月 24 日，项目取得编号为“郑防领规核字 JJ【2016】第 305 号-JJ【2016】第 309 号”的《人防工程技术指标复核报告》。

(14)、2019 年 6 月 21 日，项目取得“豫（2019）中牟县不动产权第 0115133 号”不动产权证。

(15)、2019 年 6 月 21 日，郑州市人民防空办公室为本项目作出编号为“郑人防建审字【2016】第 305 号-【2016】第 309 号”《防空地下室建设审查批准书》。

(16)、2019 年 7 月 22 日，郑州市城乡规划局郑东新区规划分局为本项目颁发编号为 4101002020390 28、4101002020390 29、4101002

02039032、410100202039041、410100202039042、410100202039043的《建设用地规划许可证》。

(17)、2020年6月3日，郑州市城乡规划局郑东新区规划分局颁发编号为410100202039023的建设工程规划许可证，工程名称为郑东新区雁鸣社区 A区项目（BS30-10-02号地），建筑分类为：幼儿园。

(18)、2021年8月2日，郑州市郑东新区管理委员会颁发编号为410170202108020101号建设工程施工许可证，工程名称为郑东新区雁鸣社区 A区项目（BS30-10-02号地）。

经本所律师核查，认为本项目已取得相关可行性研究报告批复文件，文件真实有效。

四、项目社会经济效益

4.1 社会效益

（1）项目的建设解决了群众居住的现实困难

在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享，而棚户区的居民大多数无力改善居住状况，棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，棚户区改造项目改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

（2）项目的建设改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展，有效节约土地，提高土地集约利用率。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

（3）项目的建设化解了社会矛盾，促进了社会稳定

棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困，使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，是城市发展过程中影响社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，减少犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

（4）项目的建设将增强群众对政府的信任

群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，践行了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众

基础。

4.2 经济效益

本建设项目属于民生工程，项目的经济效益主要体现在带动区域经济发展、土地增值、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

（1）增加就业岗位

本项目建设需要大量的劳动力，项目建成后随着经济的发展，各行各业及各类单位、企业的进入，将提供大量的工作岗位与就业机会。

（2）带动产业发展

本项目实施将引导该区域产业结构和产业布局的调整，带动区域商业、建筑业、运输业和旅游业等的迅速发展，从而促进项目影响区城的经济繁荣，带动相关产业与社会发展产生经济效益。

（3）改善投资环境

本项目通过拆迁安置，将有效改善区域投资环境，提高城市面貌，使区域更加的美化和亮化，吸引更多的投资商及企业入驻，进一步为区域经济发展注入活力。

（4）推动经济增长

本项目实施有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构将得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。本项目能够带动当地经济的发展，增加当地税源的增长。

综上，本所律师认为，申请使用专项债券资金项目风险进行了必

要的识别，并建立了必要的风险防范措施。

五、项目预期收益和融资平衡方案

根据《实施方案》和《专项评价报告》，项目在债券存续期运营本息覆盖倍数约为 2.29。

本所律师认为：根据《实施方案》和《专项评价报告》的分析论证，本项目能够实现项目融资与收益的自求平衡。

六、申请使用债券的基本文件和中介机构

1.项目实施方案

《实施方案》披露了项目概况、项目社会经济效益、项目投资估算与资金筹措、项目专项债券融资方案、项目收益与融资自求平衡分析、风险分析等内容。

经审查，本所律师认为《实施方案》内容包含了本项目申请使用债券所涉及的主要内容。

2.法律服务机构

上海邦信阳（郑州）律师事务所经委托担任本期申请使用专项债券事项的法律顾问，本所持有河南省司法厅核发的证号为 31410000MD02786675 的《律师事务所分所执业许可证》，并通过年度年检。经办律师持有河南省司法厅核发律师执业证书。本所及经办律师均具备为本项目申请使用专项债券提供法律服务的资格。

3.审计机构

河南恒新会计师事务所（普通合伙）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》，统一社会信用代码为 91410100MA47EGFE09，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。河南恒新会计师事务所（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》。

经本所律师核查，河南恒新会计师事务所（普通合伙）及经办注册会计师均具备为申请使用债券提供服务的资格。

七、项目风险因素及防范措施

7.1 项目主要风险因素识别

本项目申请使用专项债券的主要风险如下：

（1）拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是存在原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难

以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

（2）规划风险

城中村改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对建设单位造成的风险。拆迁和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

（3）政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了城中村改造项目的潜在的政治风险。

（4）偿付风险

在本次债券存续期内，如果出现国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素，本次债券对应的土地出让收入的实现可能受到一定的影响，债券本息将不能按时偿付。

7.2 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目单位制定详细的措施来防范和降低项目风险如下：

（1）拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，

加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际，切实可行的拆迁安置补偿方案。

（2）针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况可启动相应的预案。

（3）根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

（4）郑州市郑东新区建设局和郑州市郑东新区管理委员会计划财政局严格按照《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专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、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。

本所律师认为，《实施方案》已为申请使用专项债券资金项目建立了必要的风险防范措施。

八、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1.委托编制的《实施方案》已披露了项目主要要素；

2.项目单位是郑州市郑东新区建设局，文件真实有效，具备实施本项目的主体资格；

3.申请使用债券资金的项目已取得相关批复文件，审批文件真实

有效。

4.申请使用债券资金的项目具有公益性并具有一定收益；

5.本项目能够实现收益与融资自求平衡的要求；

6.申请的债券资金用途符合政府专项债券的相关规定；

7.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；

8.为申请使用债券提供服务的法律服务机构及经办律师、审计机构及经办会计师均具备相应的从业资格。（以下无正文）

（本页无正文，为上海邦信阳（郑州）律师事务所《关于郑东新区雁鸣社区A区项目法律意见书》的签字页）

上海邦信阳（郑州）律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

日期：2025年2月14日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31410000MD02786675

上海邦信阳（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：2023 年 06 月 25 日

No. 80031150

中华人民共和国司法部监制



执业机构 上海邦信阳（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811025704

法律职业资格或律师资格证号 A20134116222489

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2023 年 06 月 26 日

持证人 赵艳春

性别 女

身份证号 412722199004146169

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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 上海邦信阳（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202311716503

法律职业资格或律师资格证号 A20214116227457

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2023 年 12月 01日

持证人 袁方杰

性别 女

身份证号 411622200008196162

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	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	

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目

法律意见书



上海邦信阳（郑州）律师事务所

二零二五年十一月

关于2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目
法律意见书

（2022）豫邦律专字第018号

依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于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品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号文）、《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）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26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）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61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、法规和规范性文件之规定，本所作为申请使用2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目专项债券的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就申请使用专项债券所涉及的相关法律事项出具本法律意见书。

律师声明事项

1.本所律师承诺依据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实和中国现行的法律、法规和规范性文件的规定，发表本法律意见；保证已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对申请使用债券事项的合法合规性进行了核查和验证，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。

2.本所律师出具本法律意见书依赖于相关方已向本所律师提供的文件资料，且已向本所承诺：

（1）保证如实提供申请使用债券所必需的一切原始书面材料、副本材料和口头陈述等，并保证其真实、准确、完整、有效。

（2）保证所提供的有关文件上的印章和签字真实、有效，保证所提供的有关文件的复印件均与原件一致。

（3）保证所提供相关文件中的所有签署方均有权签署该法律文件，并且任何签署人均已获得签署该文件的正当授权。

（4）保证提供的资料均不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3.经本所律师核查，上述有关书面文件的副本或复印件与原件一致。本所依据对上述文件的审查判断出具法律意见。

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，本所律师依赖有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5.本法律意见书仅就与本项目申请使用债券有关的法律问题发

表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

6. 本法律意见书仅供 2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目申请使用专项债券及后续发行使用，本所同意随同其他材料一同报送，并愿承担相应的法律责任。

正　文

一、申请债券的基本信息

根据《2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目实施方案》（以下简称“实施方案”），2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）包含 12 个子项目，各子项目具体如下：

序号	项目名称	项目简称
1	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期	刘集1号一期项目
2	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期	刘集1号二期项目
3	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期	刘集1号三期项目
4	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期	刘集1号四期项目
5	郑东新区新城社区A区棚户区改造项目	新城社区A区项目
6	郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目	康庄社区A区项目
7	郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目	大雍庄社区A区项目
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	龙翔嘉苑项目
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	龙源嘉苑项目
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	圃田嘉园项目
11	郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目	金光花苑I期项目
12	郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目	金光花苑Ⅱ期项目

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目总投资规模为 3201267.02 万元，财政资金完成投资总额为 1023886.73 万元，后续安排财政资金投资 939725.29 万元，使用银行贷款和基金 640955 万元，申请使用专项债券 596700.00 万元， 其中 2018 年已使用债券资金 50000.00 万元，2019 年已使用债券资金 36500.00 万元，2020 年已使用债券资金 28100.00 万元，2021 年已使用债券资金 259050 万

元，2022 年已申请使用债券资金 77770 万元，2023 年已申请使用债券资金 27906 万元，2024 年申请使用债券资金 98994 万元，2025 年计划申请使用债券资金 18380 万元。

各项目债券使用计划表

单位：万元

序号	项目名称	拟使用债券总额	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	刘集 1 号一期项目	18000			1800	10000	1800			4400
2	刘集 1 号二期项目	28000	10000		1000	10000	4000			3000
3	刘集 1 号三期项目	72400	40000		1000	11000	19400	1000		
4	刘集 1 号四期项目	32600			2700	18000	10700	1200		
5	新城社区 A 区项目	28100		4000		15190	3300			5610
6	康庄社区 A 区项目	55000		17500		34430	3070			
7	大雍庄社区 A 区项目	51000		15000		25430	5200			5370
8	龙翔嘉苑项目	143600			7000	33000	20000	7556	76044	
9	龙源嘉苑项目	38000			1000	21000			16000	
10	圃田嘉园项目	30000			6200	18000		5800		
11	金光花苑 I 期项目	30000			3200	24000			2800	
12	金光花苑II期项目	70000			4200	39000	10300	12350	4150	
	合计	596700	50000	36500	28100	259050	77770	27906	98994	18380

本所律师认为，《实施方案》已披露项目申请使用债券的基本信息。

二、申请债券资金用途

根据《实施方案》，本项目拟申请债券资金 596700.00 万元，将

全部用于刘集 1 号一期项目、刘集 1 号二期项目、刘集 1 号三期项目、刘集 1 号四期项目、新城社区 A 区项目、康庄社区 A 区项目、大雍庄社区 A 区项目、龙翔嘉苑项目、龙源嘉苑项目、圃田嘉园项目、金光花苑 I 期项目、金光花苑 II 期项目。

本所律师认为,本项目申请债券资金用途符合政府专项债券资金使用管理相关规定。

三、项目概况

（一）项目基本情况

1. 刘集 1 号一期项目

刘集 1 号一期项目建设内容包括安置住房，配套服务用房,本项目拟安置住房 3,089 套，安置住房面积 294,735.19 ㎡，配套商业 23,548.37 ㎡，幼儿园 3,249.78 ㎡，配套公共服务用房 10,080.2 ㎡，配套机动车停车位 4,453 个，非机动车辆位 7,507 个。总投资规模为 239,996.59 万元，其中建设工程费用 122,563.50 万元,安装工程费用 25,578.72 万元,设备购置费用 5,303.17 万元,其他费用 86,551.20 万元。项目涉及四个地块，具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS01-03-02	科学大道以南、天府路以东、同心路以北、康庄路以西	31,900.71 ㎡	137,691.07 ㎡
2	BS01-04-02	科学大道以南、康庄路以东、同心路以北、岗吴路以西	30,309.2 ㎡	130,682.76 ㎡
3	BS01-04-03	康庄路以东、同心路以南、同福路以北、岗吴路以西	37,441.9 ㎡	149,092.13 ㎡
4	BS01-09-02	同福路以南、岗吴路以西、同舟路以北	31,463.7 ㎡	133,606.28 ㎡

2. **刘集 1 号二期项目**

刘集 1 号二期项目建设内容包括安置住房，配套服务用房.本项目拟安置住房1,918套,安置住房面积196,345.8㎡,配套商业14,500㎡，幼儿园 4,200 ㎡，配套公共服务用房 4,376.2 ㎡，配套机动车停车位 2,968 个，非机动车辆位 4,496 个。总投资规模为 163,872.22 万元，其中建设工程费用 80,168.78 万元、安装工程费用 16,509.74 万元，设备购置费用 4,040.41 万元，其他费用 63,153.29 万元。项目涉及的 2 个地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS01-03-03	天府路以东、同福路以北、康庄路以西、同心路以南	39,432.00 平方米	155,325.70 平方米
2	BS01-07-02	郑信路以东、同舟路以北、天府路以西、同福路以南	46,742.00 平方米	206,226.40 平方米

3. **刘集 1 号三期项目**

刘集 1 号三期项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目拟安置住房 2,560 套，安置住房面积 262,012.28 ㎡，配套商业 19,901.64 ㎡，幼儿园 3,433 ㎡，配套公共服务用房 6,397 ㎡，配套机动车停车位 3,751 个，非机动车辆位 6,024 个。总投资规模为 212,615.59 万元，其中建设工程费用 103,794.84 万元、安装工程费用21,455.69万元,设备购置费用5,606.95万元,其他费用81,758.11万元。项目涉及的三块地具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积

1	BS31-08-01	大吴西路以东、科学大道北辅道以北、吴中路以西、大吴路以南	72,539.00 平方米	294,293.97 平方米
2	BS31-08-02	吴中路以东、科学大道北辅道以北、郑信路以西、大吴路以南	43,248.00 平方米	174,867.83 平方米
3	BS31-08-03	吴中路以东、科学大道北辅道以北	6,951.00 平方米	3,433.00 平方米

4. 刘集 1 号四期

刘集 1 号四期建设内容包括住宅、配套服务用房。本项目总用地面积 131,115.70 ㎡，总建筑面积 551,072.24 ㎡，地上建筑面积 331,613.54 ㎡，地下建筑面积 219,458.70 ㎡。包括住宅建筑面积 269,067.1 ㎡，商业配套面积 20,867.47 ㎡，配套公建用房 9,391.42 ㎡。总投资规模为 187,880.42 万元，其中工程费用 139,735.58 万元，其他费用 27,417.44 万元，预备费 11,780.71 万元，建设单位管理费 8,946.69 万元。

5. 新城社区 A 区项目

新城社区 A 区项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目拟安置住房 1,040 套，安置住房面积 97,132.18 ㎡，配套公共服务用房 14,618.19 ㎡，配套机动车停车位 1,174 个，非机动车辆位 2,605 个。总投资规模为 89,045.55 万元，其中建设工程费用 33,096.59 万元、安装工程费用 6,523.88 万元，设备购置费用 1,635.58 万元，其他费用 47,789.5 万元。

6. 康庄社区 A 区项目

康庄社区 A 区项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目拟安置住房 3,224 套，安置住房面积 303,107.18 ㎡，配套商业

24,492.99 ㎡，幼儿园 3,657.40 ㎡，配套公共服务用房 18,862.33 ㎡，配套机动车停车位 4,090 个，非机动车辆位 8,421 个。总投资规模为 23,5801.52 万元，其中建设工程费用 120,484.99 万元，其他费用 101,329.41 万元，预备费 6,822.99 万元，建设单位开发管理费 7,164.13 万元。项目涉及的三个地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS19-20-02	桑林南路以东、丰泽路以南、郑信路以西、通商路以北	43,992 平方米	162,572.51 平方米
2	BS19-21-02	郑信路以东、丰泽路以南、康庄路以西、通商路以北	30,620 平方米	111,500.57 平方米
3	BS19-15-01	七里河以东、通商路以南、郑信路以西	60,190 平方米	239,739.32 平方米

7. 大雍庄社区 A 区项目

大雍庄社区 A 区项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑州市白沙园区征迁安置补偿实施方案》，本项目拟安置住房 2,412 套，安置住房面积 221,884.25 ㎡，配套商业 11,020.8 ㎡，幼儿园 2,490.53 ㎡，配套公共服务用房 17,239.1 ㎡，配套机动车停车位 2,659 个，非机动车辆位 4,576 个。总投资规模为 175,583.08 万元,其中建设工程费用 99,114.80 万元,工程建设其他费用 64,192.49 万元，预备费 5,988.19 万元，建设单位开发管理费 6,287.6 万元。项目涉及的三宗地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS27-11-02	陇海快速路以南、城建路以西、雍华路以北	22,783.76 平方米	105,771.81 平方米

2	BS27-11-04	城建路以东、陇海快速路以南、锦绣路以西、雍华路以北	29,691.16 平方米	133,203.76 平方米
3	BS28-12-02	锦绣路以东、陇海快速路以南、智达路以西、雍华路以北	32,208.60 平方米	147,863.07 平方米

8. 龙翔嘉苑项目

龙翔嘉苑项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目安置住房面积 942,490.7 ㎡，配套商业 13,748.5 ㎡，幼儿园 12,062.71 ㎡，配套公共服务用房 21,094.3 ㎡，配套机动车停车位 9,967 个。总投资规模为 577,977 万元，其中建设工程费用 300,201 万元、安装工程费用 43,850 万元,设备购置费用 26,922 万元,其他费用 207,004 万元。

9. 龙源嘉苑项目

龙源嘉苑项目规划总建设用地面积 194,724.97 ㎡(合 292.09 亩)，总建筑面积 669,743.85 ㎡，其中地上建筑面积 474,753.88 ㎡，地下建筑面积 194,989.97 ㎡。包括住宅建筑面积 443,390.88 ㎡，商业建筑面积 15,687.70 ㎡，社区服务及物业用房面积 7,883.96 ㎡，幼儿园 6,676.39 ㎡。总投资规模为 292,358 万元，其中工程费用 196,092 万元，工程其他费用 96,267 万元。项目涉及的两宗地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	A4-03-01	郑东新区龙北三路以北，龙北四路以南，龙源八街以西，龙源七街以东	65,037.53 平方米	237,362.41 平方米
2	A3-04-01-03	郑州市中州大道以东、龙源五街以南、龙湖外环路以西	129,687.44 平方米	432,381.44 平方米

10. 圃田嘉园项目

圃田嘉园项目建设用地面积260,719.53平方米(合391.08亩)，总建筑面积922,861.46平方米，其中：地上建筑面积650,767.65平方米，地下建筑面积272,093.81平方米。总投资398,519.28万元，其中建筑工程费用189,697.01万元，安装工程费50,591.12万元，设备购置费16,530.05万元，工程其他费用141,701.10万元。项目涉及的两宗地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS19-28-01	郑东新区圃田路东、河沟王路南	160,499.43平方米	457,163.38平方米
2	BS19-28-03	郑东新区中原大道北、圃田路东	207,627.00平方米	465,698.08平方米

11. 金光花苑I期项目

金光花苑I期项目建设用地面积153,655.20平方米(合230.483亩),总建筑面积623,111.96平方米,其中:地上建筑面积430,022.42平方米,地下建筑面积1930,89.54平方米。总投资319,308.94万元，其中建筑工程费用148,312.50万元，安装工程费37,651.28万元，设备购置费13,052.68万元，其他费用120,292.48万元。项目涉及的两宗地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS16-01-04	京港澳高速辅道以东、永胜西路以南	120,067.44平方米	300,230.85平方米
2	BS16-05-01	通商路以东、永昌路以南	97,452.13平方米	322,881.11平方米

12. 金光花苑Ⅱ期项目

金光花苑Ⅱ期项目建设用地面积145,556.25平方米(合218.334亩),总建筑面积591,394.40平方米,其中地上建筑面积406,107.05平方米，地下建筑面积185,287.35平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积377,547.93平方米，商业建筑面积15,640.56平方米，幼儿园建筑面积7,237.13平方米，配套用房面积5,681.43平方米。地下建筑面积185,287.35平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。总投资308,308.83万元，其中建筑工程费用141,056.53万元,安装工程费35,652.12万元,设备购置费11,518.22万元，其他费用120,081.96万元。项目涉及的两宗地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS13-06-03	京港澳高速辅道以东、通商路以西、金光路以北	125,043.49平方米	337,783.63平方米
2	BS16-05-01	京港澳高速辅道以东、通商路以西、金光路以南、永胜西路以北	123,501.84平方米	253,610.77平方米

综上，本所律师认为，募投项目符合国家产业政策，属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2024年本）》鼓励类“二十二、城镇基础设施”中的第3项“城市品质提升和住房保障”项目。

（二）项目单位情况

郑东新区城镇建设领导小组办公室是本项目的项目单位。根据《郑东新区管委会关于成立郑东新区城镇建设领导小组的通知》（郑

东文〔2015〕39 号）、《郑东新区管委会办公室关于明确郑东新区城镇建设领导小组办公室工作职责的通知》（郑东办〔2015〕17 号），郑东新区城镇建设领导小组是经郑州市郑东新区管理委员会批准设立的机构，郑东新区城镇建设领导小组办公室主要工作职责是负责全区棚户区改造及其他新型城镇化建设的组织协调工作，负责安置房建设和村庄拆迁工作的实施推进、组织协调、数据统计、督查和考核等工作。

本所律师认为，郑东新区城镇建设领导小组办公室系依法设立的主体，根据郑州市郑东新区管理委员会授权，有权对项目实施管理，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

（三）项目审批情况

经本所律师核查，截至本意见书出具日，本项目已取得批复文件如下：

1. 刘集 1 号一期项目已取得的批复文件

经本所律师核查，刘集 1 号一期项目取得的整体批复文件如下：

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2015 年 3 月 19 日	郑州市环境环保局	关于《郑州新发展置业有限公司郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）一期项目变更分析报告》的意见	郑环建函〔2015〕12 号
2	2014 年 10 月 22 日	郑州市环境环保局	关于《郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）一期项目环境影响报告书（报批版）》的批复	郑环审〔2014〕254 号
3	2015 年 4 月 7 日	郑东新区管委会计划财政局	《关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）一期可行性研究报告的批复》	郑东计财发改〔2015〕44 号
4	2014 年 09 月 05 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201439054 号
5	2014 年 09	郑州市城乡规划	建设用地规划许可证	郑规地字第

	月 05 日	局郑东新区规划分局		41010020143 9055 号
6	2014 年 09 月 10 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020143 9057 号
7	2014 年 09 月 10 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020143 9058 号
8	2016 年 01 月 05 日	中牟县人民政府	BS01-03-02 地块土地使用权证	牟国用（2016）第 006 号
9	2016 年 01 月 05 日	中牟县人民政府	BS01-04-02 地块土地使用权证	牟国用（2016）第 005 号
10	2016 年 01 月 05 日	中牟县人民政府	BS01-04-03 地块土地使用权证	牟国用（2016）第 004 号
11	2016 年 01 月 06 日	中牟县人民政府	BS01-09-02 地块土地使用权证	牟国用（2016）第 007 号
12	2016 年 11 月 09 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期建设工程规划许可证（BS01-03-02 地块）	郑规建（建筑）字第 41010020163 9072
13	2016 年 11 月 09 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期建设工程规划许可证（BS01-04-03 地块）	郑规建（建筑）字第 41010020163 9074
14	2016 年 11 月 09 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期建设工程规划许可证（BS01-04-02 地块）	郑规建（建筑）字第 41010020163 9073
15	2016 年 11 月 03 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期建设工程规划许可证（BS01-09-02 地块）	郑规建（建筑）字第 41010020163 9065
16	2017 年 09 月 06 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-04-03 地块第五标段建筑工程施工许可证	41017020170 9060201
17	2017 年 09 月 06 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-04-02 地块第三标段建筑工程施工许可证	41017020170 9060101
18	2017 年 09 月 06 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-04-03 地块第六标段建筑工程施工许可证	41017020170 9060301

19	2017 年 09 月 21 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-03-02 地块第一标段建筑工程施工许可证	410170201709210101
20	2017 年 09 月 21 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-03-02 地块第二标段建筑工程施工许可证	410170201709210201
21	2017 年 09 月 28 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-04-02 地块第四标段建筑工程施工许可证	410170201709280101
22	2017 年 09 月 28 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-09-02 地块第七标段建筑工程施工许可证	410170201709280201
23	2017 年 09 月 28 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-09-02 地块第八标段建筑工程施工许可证	410170201709280301

2. 刘集 1 号二期项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2015 年 4 月 22 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）二期项目建议书的批复	郑东发改统计发改〔2015〕78 号
2	2015 年 6 月 17 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201539012 号
3	2015 年 6 月 26 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201539013 号
4	2015 年 9 月 10 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	关于《郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）二期项目环境影响报告书》（报批版）的批复	郑东建环表（2015）115 号
5	2015 年 10 月 16 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）二期宗地 BS01-07-02 项目建设用地预审的函	
6	2015 年 10 月 16 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区白沙刘集 01（棚户区改造项目）二期宗地 BS01-03-03 项目建设用地预审的函	
7	2015 年 10 月 19 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）二期可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改〔2015〕228 号

8	2015 年 10 月 28 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201539071 号
9	2015 年 10 月 28 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201539072 号
10	2016 年 2 月 25 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）二期工程初步设计的批复	郑东发改统计发改〔2016〕18 号
11	2016 年 5 月 17 日	中牟县国土资源局	国有土地使用证	牟国用(2016)第 067 号
12	2016 年 5 月 17 日	中牟县国土资源局	国有土地使用证	牟国用(2016)第 066 号
13	2017 年 12 月 18 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）建字第 410100201739078 号
14	2017 年 12 月 19 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）建字第 410100201739079 号
15	2018 年 6 月 4 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	41070201806140101

3. 刘集 1 号三期项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2015 年 5 月 20 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）三期项目建议书的批复	郑东发改统计发改〔2015〕84 号
2	2015 年 7 月 31 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201539018 号
3	2015 年 7 月 31 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201539016 号
4	2015 年 7 月 31 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201539017 号
5	2015 年 10 月 8 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	关于《郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）三期项目环境影响报告书》（报批版）的批复	郑东建环表（2015）136 号
6	2015 年 10 月 19 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）三期可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改〔2015〕229 号

7	2016 年 7 月 7 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）三期项目初步设计的批复	郑东发改统计发改〔2016〕112 号
8	2016 年 12 月 15 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区白沙刘集 01（棚户区改造项目）三期项目宗地 BS31-08-01 建设项目用地预审的函	郑东国土资函（2016）23 号
9	2016 年 12 月 15 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区白沙刘集 01（棚户区改造项目）三期项目宗地 BS31-08-02 建设项目用地预审的函	郑东国土资函（2016）24 号
10	2016 年 12 月 15 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区白沙刘集 01（棚户区改造项目）三期项目宗地 BS31-08-03 建设项目用地预审的函	郑东国土资函（2016）25 号
11	2017 年 6 月 08 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739029 号
12	2017 年 6 月 08 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201539031 号
13	2017 年 6 月 08 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201539030 号

4. 刘集 1 号四期项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	文件名称	文号
1	2015 年 9 月 15 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目建议书的批复	郑东发改统计发改[2015]177 号
2	2016 年 1 月 27 日	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
3	2017 年 10 月 19 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改[2017]213 号

5. 新城社区 A 区项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2016 年 2 月 23 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639010 号
2	2016 年 5 月 3 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	《郑东新区新城社区 A 区项目环境影响报告表》批复	郑东建环表(2016)36 号

3	2016 年 10 月 9 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区新城社区 A 区项目项目建议书的批复	郑东发改统计发改〔2016〕179 号
4	2016 年 11 月 23 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区新城社区 A 区可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改〔2016〕216 号
5	2017 年 2 月 10 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区新城社区 A 区建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕5 号
6	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739025 号
7	2017 年 9 月 1 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区新城社区 A 区项目节能报告的审查意见	郑东发改统计发改〔2016〕149 号
8	2017 年 10 月 30 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区新城社区 A 区项目初步设计的批复	郑东发改统计发改〔2017〕171 号

6.康庄社区 A 区项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2016 年 1 月 25 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区康庄社区 A 区项目项目建议书的批复	郑东发改统计发改〔2016〕2 号
2	2016 年 4 月 13 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	《郑东新区康庄社区 A 区项目环境影响报告表》批复	郑东建环表(2016)28 号
3	2016 年 6 月 3 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639030 号
4	2016 年 6 月 3 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639029 号
5	2016 年 6 月 3 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639028 号
6	2016 年 12 月 29 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区康庄社区 A 区可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改〔2016〕272 号
7	2017 年 5 月 12 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区康庄社区 A 区项目 BS19-20-02 地块建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕17 号
8	2017 年 5 月 12 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区康庄社区 A 区项目 BS19-21-02 地块建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕18 号

9	2017 年 5 月 12 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区康庄社区 A 区项目 BS19-15-01 地块建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕16 号
10	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739027 号
11	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739028 号
12	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739026 号
13	2017 年 9 月 1 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区康庄社区 A 区项目节能报告的审查意见	郑东发改统计发改〔2016〕150 号
14	2017 年 10 月 30 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区康庄社区 A 区项目初步设计的批复	郑东发改统计发改〔2017〕170 号

7. 大雍庄社区 A 区项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2016 年 4 月 13 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	《郑东新区大雍庄社区 A 区项目环境影响报告表》批复	郑东建环表(2016)29 号
2	2016 年 6 月 3 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639027 号
3	2016 年 6 月 3 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639025 号
4	2016 年 6 月 3 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639026 号
5	2017 年 2 月 27 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区大雍庄社区 A 区项目项目建议书的批复	郑东发改统计发改〔2017〕28 号
6	2017 年 3 月 22 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区大雍庄社区 A 区项目可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改〔2017〕65 号
7	2017 年 5 月 12 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区大雍庄社区 A 区项目 BS27-11-02 地块建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕13 号
8	2017 年 5 月 12 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区大雍庄社区 A 区项目 BS27-11-04 地块建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕14 号

9	2017 年 5 月 12 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区大雍庄社区 A 区项目 BS28-12-02 地块建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕15 号
10	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739023 号
11	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739024 号
12	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739022 号
13	2017 年 9 月 1 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区大雍庄 A 区项目节能报告的审查意见	郑东发改统计发改〔2016〕151 号
14	2017 年 10 月 30 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区大雍庄社区 A 区项目初步设计的批复	郑东发改统计发改〔2017〕169 号

8. 龙翔嘉苑项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2013 年 8 月 21 日	郑东新区管委会计划财政局	关于《郑东新区合村并城祭城北安置区建设工程可行性研究报告》的批复	郑东计财[2013]103 号
2	2013 年 12 月 6 日	郑东新区管委会计划财政局	关于《郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目环境影响报告书》（报批版）的批复	郑环审[2013]192 号
3	2017 年 1 月 11 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）初步设计的批复	郑东发改统计发改[2017]1 号
4	2012 年 7 月 4 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0016 号
5	2012 年 7 月 4 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0017 号
6	2012 年 7 月 4 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0018 号
7	2012 年 7 月 4 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0019 号
8	2012 年 7 月 4 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0020 号
9	2012 年 12 月 13 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第

				0045 号
10	2012 年 12 月 13 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0046 号
11	2012 年 12 月 13 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0047 号
12	2012 年 12 月 19 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0048 号
13	2012 年 12 月 19 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0049 号
14	2012 年 12 月 06 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翼六街西、龙湖中环路北）建设项目用地预审的函	郑国土资函[2012]440 号
15	2012 年 12 月 06 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翼三街东、龙北二路北）建设项目用地预审的函	郑国土资函[2012]436 号
16	2012 年 12 月 06 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翼四街东、龙北二路北）建设项目用地预审的函	郑国土资函[2012]437 号
17	2012 年 12 月 06 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翼四街西、龙北二路北）建设项目用地预审的函	郑国土资函[2012]438 号
18	2012 年 12 月 06 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翼五街东、龙北二路南）建设项目用地预审的函	郑国土资函[2012]439 号
19	2013 年 05 月 15 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）龙翼三街西、龙北二路南项目建设项目用地预审的函	郑国土资函[2013]2 号
20	2013 年 05 月 15 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）龙湖外环路南、龙翼三街西项目建设项目用地预审的函	郑国土资函[2013]4 号
21	2013 年 05 月 15 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）龙湖外环路南、龙翼六街东项目建设项目用地预审的函	郑国土资函[2013]5 号
22	2013 年 05 月 15 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）龙翼六街东、龙北二路北项目建设项目用地预审的函	郑国土资函[2013]3 号
23	2013 年 05 月 15 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）龙翼三街东、龙北二路南项目建设项目用地预审的函	郑国土资函[2013]6 号
24	2013 年 4 月 15 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201339011 号

25	2013 年 4 月 15 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020133 9014 号
26	2013 年 4 月 15 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020133 9012 号
27	2013 年 4 月 15 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020133 9010 号
28	2013 年 4 月 15 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020133 9013 号
29	2016 年 11 月 1 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020163 9055 号
30	2016 年 11 月 1 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020163 9053 号
31	2016 年 11 月 1 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020163 9054 号
32	2016 年 12 月 30 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020163 9066 号
33	2017 年 1 月 20 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020173 9002 号
34	2017 年 8 月 29 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地一建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 41010020173 9055 号
35	2017 年 8 月 29 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地二建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 41010020173 9056 号
36	2017 年 8 月 29 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地四建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 41010020173 9057 号
37	2017 年 8 月 29 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地五建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 41010020173 9053 号
38	2017 年 8 月 29 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地六建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 41010020173 9054 号
39	2017 年 11	郑州市城乡规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙	郑规建（建

	月 10 日	郑东新区规划分局	翔嘉苑）宗地三建设工程规划许可证	筑）字第 410100201739067 号
40	2018 年 08 月 17 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地九建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201839031 号
41	2018 年 09 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地八建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201839039 号
42	2018 年 9 月 11 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地十建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201839042 号
43	2015 年 12 月 14 日	郑州市人民政府	不动产权证书	郑国用（2015）第 XQ1093 号
44	2015 年 12 月 10 日	郑州市人民政府	不动产权证书	郑国用（2015）第 XQ1094 号
45	2015 年 12 月 10 日	郑州市人民政府	不动产权证书	郑国用（2015）第 XQ1095 号
46	2015 年 12 月 10 日	郑州市人民政府	不动产权证书	郑国用（2015）第 XQ1096 号
47	2015 年 12 月 10 日	郑州市人民政府	不动产权证书	郑国用（2015）第 XQ1097 号
48	2017 年 10 月 31 日	郑州市国土资源局	不动产权证书	豫（2017）郑州市不动产权第 0164895 号
49	2018 年 05 月 09 日	郑州市国土资源局	划拨决定书	郑国土资划 ZD(2018)405 号
50	2018 年 06 月 27 日	郑州市国土资源局	不动产权证书	豫（2017）郑州市不动产权第 0187843 号
51	2018 年 06 月 27 日	郑州市国土资源局	不动产权证书	豫（2017）郑州市不动产权第 0187826 号
52	2018 年 06 月 27 日	郑州市国土资源局	不动产权证书	豫（2017）郑州市不动产权第 0187841

				号
53	2017 年 09 月 22 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地一第一标段建筑工程施工许可证	410170201709220101
54	2017 年 09 月 22 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地一第二标段建筑工程施工许可证	410170201709220201
55	2017 年 03 月 30 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地二第六标段建筑工程施工许可证	410170201709220301
56	2017 年 12 月 01 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地三建筑工程施工许可证	410170201712010101
57	2018 年 01 月 25 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地四第七标段建筑工程施工许可证	410170201801250301
58	2018 年 03 月 20 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地五第九标段建筑工程施工许可证	410170201803200201
59	2018 年 03 月 20 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地四第八标段建筑工程施工许可证	410170201803200101
60	2018 年 03 月 20 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地二第六标段建筑工程施工许可证	410170201803300301
61	2018 年 03 月 20 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地八第十标段建筑工程施工许可证	410170201803300401
62	2018 年 10 月 12 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地八建筑工程施工许可证	410170201810120101
63	2018 年 10 月 12 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地十第三标段建筑工程施工许可证	410170201810120201
64	2018 年 10 月 12 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地十第四标段建筑工程施工许可证	410170201810120301
65	2018 年 10 月 17 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地九建筑工程施工许可证	410170201810170101

9. 龙源嘉苑项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号

1	2013 年 10 月 24 日	郑州市环境保护局	关于《郑东新区合村并城柳林安置区项目环境影响报告书》的（报批版）的批复	郑环审[2013]165 号
2	2015 年 2 月 4 日	郑东新区管委会计划财政局	关于郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目建议书的批复	郑东计财发改[2015]20 号
3	2015 年 4 月 7 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	项目选址意见书	郑规选字第 410100201539003
4	2015 年 5 月 12 日	河南省住房和城乡建设厅河南省财政厅	关于下达 2015 年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知	豫建住保[2015]19 号
5	2015 年 9 月 22 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改[2015]186 号
6	2016 年 1 月 27 日	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
7	2016 年 9 月 14 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目初步设计的批复	郑东发改统计发改[2016]145 号
8	2014 年 1 月 6 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区合村并城柳林安置区（A4-03-01 地块）建设项目用地预审的函	郑东国土资函[2014]1 号
9	2016 年 7 月 7 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 411002016639022
10	2017 年 8 月 2 日	郑州市土地利用规划院	关于郑东土测字（2017）第 011 号地块是否符合国家安全控制的选址意见	
11	2017 年 10 月 30 日	郑州市国土资源局	国有建设用地划拨决定书	郑国土资划 ZD（2017）410 号
12	2018 年 4 月 17 日	郑州市国土资源局	不动产权证书	豫（2018）郑州市不动产权第 0109271 号
13	2018 年 8 月 9 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201839029
14	2018 年 11 月 26 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建设工程施工许可证	410170201811260301
15	2015 年 11 月 2 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）建设项目用地预审的函	郑东国土资函[2015]26 号
16	2017 年 5 月 26 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 411002017739021
17	2017 年 8 月 2 日	郑州市土地利用规划院	关于郑东土测字（2017）第 010 号地块是否符合国家安全控制的选址意见	

18	2017 年 11 月 28 日	郑州市国土资源局	国有建设用地划拨决定书	郑国土资划 ZD(2017)413 号
19	2018 年 4 月 17 日	郑州市国土资源局	不动产权证书	豫（2018）郑州市不动产权第 0109257 号
20	2018 年 9 月 30 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201839049
21	2019 年 1 月 3 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建设工程施工许可证	410170201901030501

10. 圃田嘉园项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	文件名称	文号
1	2014 年 4 月 26 日	郑州市郑东新区管理委员会计划财政局	关于郑东新区圃田安置区（圃田嘉园小区）项目建议书的批复	郑东计财[2014]85 号
2	2014 年 6 月 18 日	河南省住房和城乡建设厅	河南省棚户区（含城中村）改造统筹统还项目列入规划情况初步审核意见	
3	2014 年 7 月 2 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201439011 号
4	2014 年 7 月 2 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201439010 号
5	2014 年 8 月 22 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201439052 号
6	2014 年 10 月 20 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区圃田乡棚户区改造项目（宗地 2）建设项目用地预审的函	郑东国土资函[2014]18 号
7	2015 年 1 月 27 日	郑州市文物局	关于圃田乡棚户区改造项目(圃田嘉园）征求选址意见的复函	
8	2015 年 4 月 27 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改[2015]80 号
9	2016 年 1 月 11 日	郑州市国土资源局	土地证	郑国用（2016）第 XQ1002 号
10	2016 年 1 月 27 日	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
11	2016 年 12 月 15 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）BS19-28-01 建设项目用地预审的函	
12	2017 年 3 月 24 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）建字第 410100201739009 号

13	2017 年 7 月 27 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739045 号
14	2018 年 2 月 27 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201802270301
15	2018 年 2 月 27 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201802270101
16	2018 年 2 月 27 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201802270401

11. 金光花苑 I 期项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	文件名称	文号
1	2014 年 4 月 29 日	郑东新区管委会计划财政局	关于郑东新区金光花苑 1 期棚户区改造项目建议书的批复	郑东计财[2014]42 号
2	2014 年 7 月 17 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201439012 号
3	2014 年 7 月 17 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201439013 号
4	2014 年 9 月 11 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201439059 号
5	2014 年 9 月 11 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201439060 号
6	2014 年 10 月 20 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区金光花苑 2 期(宗地三 BS16-01-04)棚户区改造项目建设用地预审的函	郑东国土资函[2014]19 号
7	2014 年 10 月 20 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区金光花苑 2 期(宗地五 BS16-05-01)棚户区改造项目建设用地预审的函	郑东国土资函[2014]20 号
8	2015 年 3 月 6 日	郑东新区管委会计划财政局	关于郑东新区金光花苑 1 期棚户区改造项目可行性研究报告的批复	郑东计财发改[2015]27 号
9	2016 年 9 月 18 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201639052 号
10	2017 年 6 月 8 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201739024 号
11	2018 年 4 月 18 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201804180601

12	2018 年 4 月 18 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201804180401
13	2018 年 4 月 18 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201804180501
14	2018 年 4 月 18 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201804180201
15	2018 年 4 月 18 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201804180301
16	2018 年 4 月 18 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201804180101

12. 金光花苑Ⅱ期项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	文件名称	文号
1	2014 年 5 月 4 日	郑东新区管委会计划财政局	关于郑东新区金光花苑 2 期棚户区改造项目建议书的批复	郑东计财[2014]71 号
2	2014 年 6 月 23 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201439004 号
3	2014 年 6 月 23 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201439003 号
4	2014 年 8 月 18 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201439051 号
5	2014 年 10 月 20 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区金光花苑 2 期(宗地二 BS13-09-02)棚户区改造项目建设用地预审的函	郑东国土资函[2014]22 号
6	2014 年 10 月 20 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区金光花苑 2 期(宗地一 BS13-06-03)棚户区改造项目建设用地预审的函	郑东国土资函[2014]21 号
7	2015 年 3 月 6 日	郑东新区管委会计划财政局	关于郑东新区金光花苑 2 期棚户区改造项目可行性研究报告的批复	郑东计财发改[2015]28 号
8	2016 年 9 月 18 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201639036 号
9	2017 年 9 月 22 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201739062 号

10	2018年6月27日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201806270201
11	2018年7月4日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201807040101
12	2018年7月4日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201807040201
13	2018年9月29日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第410100201839048号
14	2019年8月27日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201908270101

综上，通过对上述批复文件进行核查，本所律师认为，本项目已取得的批复文件合法有效，尚待按照相关法律、法规及规范性文件的规定进行后续的批复、建设程序。

（四）项目的公益性及收益性

1.项目公益性

根据财库〔2015〕83号文件规定，地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。并且，财预〔2017〕89号文件规定，鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还，项目成熟一个、推进一个。根据《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》（国办发[2013]20号）指出，公益性项目包括交通运输（铁路、公路、机场、港口等）、市政建设

（地铁、城市道路、公共交通、广场、文体场馆、绿化、污水及垃圾处理等）、保障性住房、土地收储整理等。本项目是棚户区改造项目属于保障性住房范畴，是民生工程，按照上述相关规定，属于公益性项目。

本项目实施后，将解决群众居住的现实困难，改变城市面貌，体现人与环境的和谐发展，化解社会矛盾，促进社会稳定，增强群众对政府的信任，加强群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情，同时，项目通过对郑东新区现存棚户区居民的统一拆迁安置，对村庄建设用地进行统一征收，集约土地资源，面向市场供给。通过拆迁安置，改善了区域人居生活环境和投资环境，将吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。本项目的实施将在改善居民居住环境的同时，带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，带来良好的经济和社会效益。本所律师认为，本项目具有公益性。

2.项目收益性

根据《实施方案》和《郑州市郑东新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》（以下简称《专项评价报告》），本项目收入来源于土地出让收入和专项收入，具有一定的收益性。

四、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》及《专项评价报告》，各项目收益与融资平衡情况如下：

1、刘集1号一期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为20980.45万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为

94698.17 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 272020.36 万元，总体覆盖倍数为 2.87 倍。

2、刘集 1 号二期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32805.84 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 97964.11 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 287156.57 万元，总体覆盖倍数为 2.93 倍。

3、刘集 1 号三期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 86151.45 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 130336.25 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 241937.99 万元，总体覆盖倍数为 1.86 倍。

4、刘集 1 号四期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 38181.98 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 201565.97 万元，总体覆盖倍数为 5.28 倍。

5、新城社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32254.92 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 54126.64 万元，总体覆盖倍数为 1.68 倍。

6、康庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 63884.37 万万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 72116.42 万元，总体覆盖倍数为 1.13 倍。

7、大雍庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 59416.55 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 73307.06 万元，总体覆盖倍数为 1.23 倍。

8、龙翔嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为169289.49万元，结合项目已申请的银行和基金贷款，总体还本付息总额为405480.92万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为1825817.04万元，总体覆盖倍数为4.50倍。

9、龙源嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为162184.80万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为1326591.85万元，总体覆盖倍数为8.18倍。

10、圃田嘉园项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为116588.68万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为205577.74万元，总体覆盖倍数为1.76倍。

11、金光花苑I期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为34684.15万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为148927.09万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为195622.48万元，总体覆盖倍数为1.31倍。

12、金光花苑II期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为81371.55万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为151928.72万元，总体覆盖倍数为1.87倍。

综上，本所律师认为，本项目能够实现项目融资与收益的自求平衡。

五、风险及控制措施

（一）本项目申请使用专项债券的主要风险

1.拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是存在原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

2.规划风险

城中村改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对建设单位造成的风险。拆迁和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3.政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了城中村改造项目的潜在的政治风险。

4.偿付风险

在本次债券存续期内，如果出现国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素，本次债券对应的土地出让收入的实现可能受到一定的影响，债券本息将不能按时偿付。

（二）项目风险防范措施

针对上述风险分析，项目单位制定详细的措施来防范和降低项目风险如下：

1.拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际，切实可行的拆迁安置补偿方案。

2.针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况可启动相应的预案。

3.根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

4.郑东新区城镇建设领导小组办公室和郑州市郑东新区管理委员会计划财政局严格按照《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专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、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。

综上，本所律师认为，申请使用专项债券资金项目风险进行了必

要的识别，并建立了必要的风险防范措施。

六、申请使用债券的基本文件和中介机构

（一）《实施方案》

《实施方案》披露了项目概况、项目社会经济效益、项目投资估算与资金筹措、项目专项债券融资方案、项目收益与融资自求平衡分析、风险分析等内容。本所律师认为，《实施方案》内容包含了申请使用债券所涉及的主要内容，且不违反法律规定。

（二）法律服务机构

上海邦信阳（郑州)律师事务所经委托担任本期申请使用专项债券事项的法律顾问，本所持有河南省司法厅核发的证号为31410000MD02786675 的《律师事务分所执业许可证》，并通过年度年检。经办律师持有河南省司法厅核发律师执业证书。本所及经办律师均具备为本期申请使用专项债券提供法律服务的资格。

（三）审计机构

河南恒新会计师事务所(普通合伙)(以下简称“恒新会所”)为本项目申请使用专项债券的审计机构，为本项目出具《专项评价报告》。恒新会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91410100MA47EGFE09 的《营业执照》，持有河南省财政厅于 2020 年 4 月 20 日颁发的《执业证书》。经办注册会计师持有河南省注册会计师协会颁发的注册会计师资格证书。

经本所律师核查，恒新会所及经办注册会计师具备为申请使用债券提 供审计服务的资格。

七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 委托编制的《实施方案》已披露了项目主要要素；

2. 项目单位郑东新区城镇建设领导小组办公室依职权有权对募投项目实施管理，具备申请政府专项债券资金的主体资格；

3.申请使用债券资金的项目已取得部分批复文件，审批文件真实有效，后续尚待按照相关法律、法规及规范性文件的规定进行后续批复、建设程序；

4.本期申请使用债券资金的项目具有公益性并具有一定收益；

5.本项目能够实现收益与融资自求平衡的要求；

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；

7.申请的债券资金用途符合政府专项债券的相关规定；

8.为申请使用债券提供服务的法律服务机构及经办律师、审计机构及经办会计师均具备相应的从业资格。

（以下无正文）

（本页无正文，为上海邦信阳（郑州）律师事务所《关于2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目法律意见书》签章页）

上海邦信阳（郑州）律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

日期：2025 年 11月 14 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31410000MD02786675

上海邦信阳（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：2023 年 06 月 25 日

No. 80031150

中华人民共和国司法部监制



执业机构 上海邦信阳（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811025704

法律职业资格或律师资格证号 A20134116222489

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2023 年 06 月 26 日

持 证 人 赵艳春

性 别 女

身份证号 412722199004146169

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



执业机构 上海邦信阳（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202010277758

法律职业资格或律师资格证号 A20184101821437

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2023 年 06 月 25 日

持证人 张鑫

性别 男

身份证号 410183199411070016



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

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目

法律意见书



上海邦信阳（郑州）律师事务所

二零二五年十一月

关于2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目
法律意见书

（2022）豫邦律专字第018号

依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于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品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号文）、《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）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26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）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61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、法规和规范性文件之规定，本所作为申请使用2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目专项债券的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就申请使用专项债券所涉及的相关法律事项出具本法律意见书。

律师声明事项

1.本所律师承诺依据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实和中国现行的法律、法规和规范性文件的规定，发表本法律意见；保证已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对申请使用债券事项的合法合规性进行了核查和验证，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。

2.本所律师出具本法律意见书依赖于相关方已向本所律师提供的文件资料，且已向本所承诺：

（1）保证如实提供申请使用债券所必需的一切原始书面材料、副本材料和口头陈述等，并保证其真实、准确、完整、有效。

（2）保证所提供的有关文件上的印章和签字真实、有效，保证所提供的有关文件的复印件均与原件一致。

（3）保证所提供相关文件中的所有签署方均有权签署该法律文件，并且任何签署人均已获得签署该文件的正当授权。

（4）保证提供的资料均不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3.经本所律师核查，上述有关书面文件的副本或复印件与原件一致。本所依据对上述文件的审查判断出具法律意见。

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，本所律师依赖有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5.本法律意见书仅就与本项目申请使用债券有关的法律问题发

表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

6. 本法律意见书仅供 2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目申请使用专项债券及后续发行使用，本所同意随同其他材料一同报送，并愿承担相应的法律责任。

正　文

一、申请债券的基本信息

根据《2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目实施方案》（以下简称“实施方案”），2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）包含 12 个子项目，各子项目具体如下：

序号	项目名称	项目简称
1	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期	刘集1号一期项目
2	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期	刘集1号二期项目
3	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期	刘集1号三期项目
4	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期	刘集1号四期项目
5	郑东新区新城社区A区棚户区改造项目	新城社区A区项目
6	郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目	康庄社区A区项目
7	郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目	大雍庄社区A区项目
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	龙翔嘉苑项目
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	龙源嘉苑项目
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	圃田嘉园项目
11	郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目	金光花苑I期项目
12	郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目	金光花苑Ⅱ期项目

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目总投资规模为 3201267.02 万元，财政资金完成投资总额为 1023886.73 万元，后续安排财政资金投资 939725.29 万元，使用银行贷款和基金 640955 万元，申请使用专项债券 596700.00 万元， 其中 2018 年已使用债券资金 50000.00 万元，2019 年已使用债券资金 36500.00 万元，2020 年已使用债券资金 28100.00 万元，2021 年已使用债券资金 259050 万

元，2022 年已申请使用债券资金 77770 万元，2023 年已申请使用债券资金 27906 万元，2024 年申请使用债券资金 98994 万元，2025 年计划申请使用债券资金 18380 万元。

各项目债券使用计划表

单位：万元

序号	项目名称	拟使用债券总额	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	刘集 1 号一期项目	18000			1800	10000	1800			4400
2	刘集 1 号二期项目	28000	10000		1000	10000	4000			3000
3	刘集 1 号三期项目	72400	40000		1000	11000	19400	1000		
4	刘集 1 号四期项目	32600			2700	18000	10700	1200		
5	新城社区 A 区项目	28100		4000		15190	3300			5610
6	康庄社区 A 区项目	55000		17500		34430	3070			
7	大雍庄社区 A 区项目	51000		15000		25430	5200			5370
8	龙翔嘉苑项目	143600			7000	33000	20000	7556	76044	
9	龙源嘉苑项目	38000			1000	21000			16000	
10	圃田嘉园项目	30000			6200	18000		5800		
11	金光花苑 I 期项目	30000			3200	24000			2800	
12	金光花苑II期项目	70000			4200	39000	10300	12350	4150	
	合计	596700	50000	36500	28100	259050	77770	27906	98994	18380

本所律师认为，《实施方案》已披露项目申请使用债券的基本信息。

二、申请债券资金用途

根据《实施方案》，本项目拟申请债券资金 596700.00 万元，将

全部用于刘集 1 号一期项目、刘集 1 号二期项目、刘集 1 号三期项目、刘集 1 号四期项目、新城社区 A 区项目、康庄社区 A 区项目、大雍庄社区 A 区项目、龙翔嘉苑项目、龙源嘉苑项目、圃田嘉园项目、金光花苑 I 期项目、金光花苑 II 期项目。

本所律师认为,本项目申请债券资金用途符合政府专项债券资金使用管理相关规定。

三、项目概况

（一）项目基本情况

1. 刘集 1 号一期项目

刘集 1 号一期项目建设内容包括安置住房，配套服务用房,本项目拟安置住房 3,089 套，安置住房面积 294,735.19 ㎡，配套商业 23,548.37 ㎡，幼儿园 3,249.78 ㎡，配套公共服务用房 10,080.2 ㎡，配套机动车停车位 4,453 个，非机动车辆位 7,507 个。总投资规模为 239,996.59 万元，其中建设工程费用 122,563.50 万元,安装工程费用 25,578.72 万元,设备购置费用 5,303.17 万元,其他费用 86,551.20 万元。项目涉及四个地块，具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS01-03-02	科学大道以南、天府路以东、同心路以北、康庄路以西	31,900.71 ㎡	137,691.07 ㎡
2	BS01-04-02	科学大道以南、康庄路以东、同心路以北、岗吴路以西	30,309.2 ㎡	130,682.76 ㎡
3	BS01-04-03	康庄路以东、同心路以南、同福路以北、岗吴路以西	37,441.9 ㎡	149,092.13 ㎡
4	BS01-09-02	同福路以南、岗吴路以西、同舟路以北	31,463.7 ㎡	133,606.28 ㎡

2. **刘集 1 号二期项目**

刘集 1 号二期项目建设内容包括安置住房，配套服务用房.本项目拟安置住房1,918套,安置住房面积196,345.8㎡,配套商业14,500㎡，幼儿园 4,200 ㎡，配套公共服务用房 4,376.2 ㎡，配套机动车停车位 2,968 个，非机动车辆位 4,496 个。总投资规模为 163,872.22 万元，其中建设工程费用 80,168.78 万元、安装工程费用 16,509.74 万元，设备购置费用 4,040.41 万元，其他费用 63,153.29 万元。项目涉及的 2 个地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS01-03-03	天府路以东、同福路以北、康庄路以西、同心路以南	39,432.00 平方米	155,325.70 平方米
2	BS01-07-02	郑信路以东、同舟路以北、天府路以西、同福路以南	46,742.00 平方米	206,226.40 平方米

3. **刘集 1 号三期项目**

刘集 1 号三期项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目拟安置住房 2,560 套，安置住房面积 262,012.28 ㎡，配套商业 19,901.64 ㎡，幼儿园 3,433 ㎡，配套公共服务用房 6,397 ㎡，配套机动车停车位 3,751 个，非机动车辆位 6,024 个。总投资规模为 212,615.59 万元，其中建设工程费用 103,794.84 万元、安装工程费用21,455.69万元,设备购置费用5,606.95万元,其他费用81,758.11万元。项目涉及的三块地具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积

1	BS31-08-01	大吴西路以东、科学大道北辅道以北、吴中路以西、大吴路以南	72,539.00 平方米	294,293.97 平方米
2	BS31-08-02	吴中路以东、科学大道北辅道以北、郑信路以西、大吴路以南	43,248.00 平方米	174,867.83 平方米
3	BS31-08-03	吴中路以东、科学大道北辅道以北	6,951.00 平方米	3,433.00 平方米

4. 刘集 1 号四期

刘集 1 号四期建设内容包括住宅、配套服务用房。本项目总用地面积 131,115.70 ㎡，总建筑面积 551,072.24 ㎡，地上建筑面积 331,613.54 ㎡，地下建筑面积 219,458.70 ㎡。包括住宅建筑面积 269,067.1 ㎡，商业配套面积 20,867.47 ㎡，配套公建用房 9,391.42 ㎡。总投资规模为 187,880.42 万元，其中工程费用 139,735.58 万元，其他费用 27,417.44 万元，预备费 11,780.71 万元，建设单位管理费 8,946.69 万元。

5. 新城社区 A 区项目

新城社区 A 区项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目拟安置住房 1,040 套，安置住房面积 97,132.18 ㎡，配套公共服务用房 14,618.19 ㎡，配套机动车停车位 1,174 个，非机动车辆位 2,605 个。总投资规模为 89,045.55 万元，其中建设工程费用 33,096.59 万元、安装工程费用 6,523.88 万元，设备购置费用 1,635.58 万元，其他费用 47,789.5 万元。

6. 康庄社区 A 区项目

康庄社区 A 区项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目拟安置住房 3,224 套，安置住房面积 303,107.18 ㎡，配套商业

24,492.99 ㎡，幼儿园 3,657.40 ㎡，配套公共服务用房 18,862.33 ㎡，配套机动车停车位 4,090 个，非机动车辆位 8,421 个。总投资规模为 23,5801.52 万元，其中建设工程费用 120,484.99 万元，其他费用 101,329.41 万元，预备费 6,822.99 万元，建设单位开发管理费 7,164.13 万元。项目涉及的三个地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS19-20-02	桑林南路以东、丰泽路以南、郑信路以西、通商路以北	43,992 平方米	162,572.51 平方米
2	BS19-21-02	郑信路以东、丰泽路以南、康庄路以西、通商路以北	30,620 平方米	111,500.57 平方米
3	BS19-15-01	七里河以东、通商路以南、郑信路以西	60,190 平方米	239,739.32 平方米

7. 大雍庄社区 A 区项目

大雍庄社区 A 区项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑州市白沙园区征迁安置补偿实施方案》，本项目拟安置住房 2,412 套，安置住房面积 221,884.25 ㎡，配套商业 11,020.8 ㎡，幼儿园 2,490.53 ㎡，配套公共服务用房 17,239.1 ㎡，配套机动车停车位 2,659 个，非机动车辆位 4,576 个。总投资规模为 175,583.08 万元,其中建设工程费用 99,114.80 万元,工程建设其他费用 64,192.49 万元，预备费 5,988.19 万元，建设单位开发管理费 6,287.6 万元。项目涉及的三宗地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS27-11-02	陇海快速路以南、城建路以西、雍华路以北	22,783.76 平方米	105,771.81 平方米

2	BS27-11-04	城建路以东、陇海快速路以南、锦绣路以西、雍华路以北	29,691.16 平方米	133,203.76 平方米
3	BS28-12-02	锦绣路以东、陇海快速路以南、智达路以西、雍华路以北	32,208.60 平方米	147,863.07 平方米

8. 龙翔嘉苑项目

龙翔嘉苑项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目安置住房面积 942,490.7 ㎡，配套商业 13,748.5 ㎡，幼儿园 12,062.71 ㎡，配套公共服务用房 21,094.3 ㎡，配套机动车停车位 9,967 个。总投资规模为 577,977 万元，其中建设工程费用 300,201 万元、安装工程费用 43,850 万元,设备购置费用 26,922 万元,其他费用 207,004 万元。

9. 龙源嘉苑项目

龙源嘉苑项目规划总建设用地面积 194,724.97 ㎡(合 292.09 亩)，总建筑面积 669,743.85 ㎡，其中地上建筑面积 474,753.88 ㎡，地下建筑面积 194,989.97 ㎡。包括住宅建筑面积 443,390.88 ㎡，商业建筑面积 15,687.70 ㎡，社区服务及物业用房面积 7,883.96 ㎡，幼儿园 6,676.39 ㎡。总投资规模为 292,358 万元，其中工程费用 196,092 万元，工程其他费用 96,267 万元。项目涉及的两宗地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	A4-03-01	郑东新区龙北三路以北，龙北四路以南，龙源八街以西，龙源七街以东	65,037.53 平方米	237,362.41 平方米
2	A3-04-01-03	郑州市中州大道以东、龙源五街以南、龙湖外环路以西	129,687.44 平方米	432,381.44 平方米

10. 圃田嘉园项目

圃田嘉园项目建设用地面积260,719.53平方米(合391.08亩)，总建筑面积922,861.46平方米，其中：地上建筑面积650,767.65平方米，地下建筑面积272,093.81平方米。总投资398,519.28万元，其中建筑工程费用189,697.01万元，安装工程费50,591.12万元，设备购置费16,530.05万元，工程其他费用141,701.10万元。项目涉及的两宗地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS19-28-01	郑东新区圃田路东、河沟王路南	160,499.43平方米	457,163.38平方米
2	BS19-28-03	郑东新区中原大道北、圃田路东	207,627.00平方米	465,698.08平方米

11. 金光花苑I期项目

金光花苑I期项目建设用地面积153,655.20平方米(合230.483亩),总建筑面积623,111.96平方米,其中:地上建筑面积430,022.42平方米,地下建筑面积1930,89.54平方米。总投资319,308.94万元，其中建筑工程费用148,312.50万元，安装工程费37,651.28万元，设备购置费13,052.68万元，其他费用120,292.48万元。项目涉及的两宗地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS16-01-04	京港澳高速辅道以东、永胜西路以南	120,067.44平方米	300,230.85平方米
2	BS16-05-01	通商路以东、永昌路以南	97,452.13平方米	322,881.11平方米

12. 金光花苑Ⅱ期项目

金光花苑Ⅱ期项目建设用地面积145,556.25平方米(合218.334亩),总建筑面积591,394.40平方米,其中地上建筑面积406,107.05平方米，地下建筑面积185,287.35平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积377,547.93平方米，商业建筑面积15,640.56平方米，幼儿园建筑面积7,237.13平方米，配套用房面积5,681.43平方米。地下建筑面积185,287.35平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。总投资308,308.83万元，其中建筑工程费用141,056.53万元,安装工程费35,652.12万元,设备购置费11,518.22万元，其他费用120,081.96万元。项目涉及的两宗地块具体情况如下表：

序号	地块编号	位置	规划总用地面积	总建筑面积
1	BS13-06-03	京港澳高速辅道以东、通商路以西、金光路以北	125,043.49平方米	337,783.63平方米
2	BS16-05-01	京港澳高速辅道以东、通商路以西、金光路以南、永胜西路以北	123,501.84平方米	253,610.77平方米

综上，本所律师认为，募投项目符合国家产业政策，属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2024年本）》鼓励类“二十二、城镇基础设施”中的第3项“城市品质提升和住房保障”项目。

（二）项目单位情况

郑东新区城镇建设领导小组办公室是本项目的项目单位。根据《郑东新区管委会关于成立郑东新区城镇建设领导小组的通知》（郑

东文〔2015〕39 号）、《郑东新区管委会办公室关于明确郑东新区城镇建设领导小组办公室工作职责的通知》（郑东办〔2015〕17 号），郑东新区城镇建设领导小组是经郑州市郑东新区管理委员会批准设立的机构，郑东新区城镇建设领导小组办公室主要工作职责是负责全区棚户区改造及其他新型城镇化建设的组织协调工作，负责安置房建设和村庄拆迁工作的实施推进、组织协调、数据统计、督查和考核等工作。

本所律师认为，郑东新区城镇建设领导小组办公室系依法设立的主体，根据郑州市郑东新区管理委员会授权，有权对项目实施管理，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

（三）项目审批情况

经本所律师核查，截至本意见书出具日，本项目已取得批复文件如下：

1. 刘集 1 号一期项目已取得的批复文件

经本所律师核查，刘集 1 号一期项目取得的整体批复文件如下：

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2015 年 3 月 19 日	郑州市环境环保局	关于《郑州新发展置业有限公司郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）一期项目变更分析报告》的意见	郑环建函〔2015〕12 号
2	2014 年 10 月 22 日	郑州市环境环保局	关于《郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）一期项目环境影响报告书（报批版）》的批复	郑环审〔2014〕254 号
3	2015 年 4 月 7 日	郑东新区管委会计划财政局	《关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）一期可行性研究报告的批复》	郑东计财发改〔2015〕44 号
4	2014 年 09 月 05 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201439054 号
5	2014 年 09	郑州市城乡规划	建设用地规划许可证	郑规地字第

	月 05 日	局郑东新区规划分局		41010020143 9055 号
6	2014 年 09 月 10 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020143 9057 号
7	2014 年 09 月 10 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020143 9058 号
8	2016 年 01 月 05 日	中牟县人民政府	BS01-03-02 地块土地使用权证	牟国用（2016）第 006 号
9	2016 年 01 月 05 日	中牟县人民政府	BS01-04-02 地块土地使用权证	牟国用（2016）第 005 号
10	2016 年 01 月 05 日	中牟县人民政府	BS01-04-03 地块土地使用权证	牟国用（2016）第 004 号
11	2016 年 01 月 06 日	中牟县人民政府	BS01-09-02 地块土地使用权证	牟国用（2016）第 007 号
12	2016 年 11 月 09 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期建设工程规划许可证（BS01-03-02 地块）	郑规建（建筑）字第 41010020163 9072
13	2016 年 11 月 09 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期建设工程规划许可证（BS01-04-03 地块）	郑规建（建筑）字第 41010020163 9074
14	2016 年 11 月 09 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期建设工程规划许可证（BS01-04-02 地块）	郑规建（建筑）字第 41010020163 9073
15	2016 年 11 月 03 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期建设工程规划许可证（BS01-09-02 地块）	郑规建（建筑）字第 41010020163 9065
16	2017 年 09 月 06 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-04-03 地块第五标段建筑工程施工许可证	41017020170 9060201
17	2017 年 09 月 06 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-04-02 地块第三标段建筑工程施工许可证	41017020170 9060101
18	2017 年 09 月 06 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-04-03 地块第六标段建筑工程施工许可证	41017020170 9060301

19	2017 年 09 月 21 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-03-02 地块第一标段建筑工程施工许可证	410170201709210101
20	2017 年 09 月 21 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-03-02 地块第二标段建筑工程施工许可证	410170201709210201
21	2017 年 09 月 28 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-04-02 地块第四标段建筑工程施工许可证	410170201709280101
22	2017 年 09 月 28 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-09-02 地块第七标段建筑工程施工许可证	410170201709280201
23	2017 年 09 月 28 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区白沙刘集 1 号（棚户区改造项目）一期项目 BS01-09-02 地块第八标段建筑工程施工许可证	410170201709280301

2. 刘集 1 号二期项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2015 年 4 月 22 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）二期项目建议书的批复	郑东发改统计发改〔2015〕78 号
2	2015 年 6 月 17 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201539012 号
3	2015 年 6 月 26 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201539013 号
4	2015 年 9 月 10 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	关于《郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）二期项目环境影响报告书》（报批版）的批复	郑东建环表（2015）115 号
5	2015 年 10 月 16 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）二期宗地 BS01-07-02 项目建设用地预审的函	
6	2015 年 10 月 16 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区白沙刘集 01（棚户区改造项目）二期宗地 BS01-03-03 项目建设用地预审的函	
7	2015 年 10 月 19 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）二期可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改〔2015〕228 号

8	2015 年 10 月 28 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201539071 号
9	2015 年 10 月 28 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201539072 号
10	2016 年 2 月 25 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）二期工程初步设计的批复	郑东发改统计发改〔2016〕18 号
11	2016 年 5 月 17 日	中牟县国土资源局	国有土地使用证	牟国用(2016)第 067 号
12	2016 年 5 月 17 日	中牟县国土资源局	国有土地使用证	牟国用(2016)第 066 号
13	2017 年 12 月 18 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）建字第 410100201739078 号
14	2017 年 12 月 19 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）建字第 410100201739079 号
15	2018 年 6 月 4 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	41070201806140101

3. 刘集 1 号三期项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2015 年 5 月 20 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）三期项目建议书的批复	郑东发改统计发改〔2015〕84 号
2	2015 年 7 月 31 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201539018 号
3	2015 年 7 月 31 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201539016 号
4	2015 年 7 月 31 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201539017 号
5	2015 年 10 月 8 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	关于《郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）三期项目环境影响报告书》（报批版）的批复	郑东建环表（2015）136 号
6	2015 年 10 月 19 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）三期可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改〔2015〕229 号

7	2016 年 7 月 7 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）三期项目初步设计的批复	郑东发改统计发改〔2016〕112 号
8	2016 年 12 月 15 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区白沙刘集 01（棚户区改造项目）三期项目宗地 BS31-08-01 建设项目用地预审的函	郑东国土资函（2016）23 号
9	2016 年 12 月 15 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区白沙刘集 01（棚户区改造项目）三期项目宗地 BS31-08-02 建设项目用地预审的函	郑东国土资函（2016）24 号
10	2016 年 12 月 15 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区白沙刘集 01（棚户区改造项目）三期项目宗地 BS31-08-03 建设项目用地预审的函	郑东国土资函（2016）25 号
11	2017 年 6 月 08 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739029 号
12	2017 年 6 月 08 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201539031 号
13	2017 年 6 月 08 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201539030 号

4. 刘集 1 号四期项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	文件名称	文号
1	2015 年 9 月 15 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目建议书的批复	郑东发改统计发改[2015]177 号
2	2016 年 1 月 27 日	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
3	2017 年 10 月 19 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改[2017]213 号

5. 新城社区 A 区项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2016 年 2 月 23 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639010 号
2	2016 年 5 月 3 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	《郑东新区新城社区 A 区项目环境影响报告表》批复	郑东建环表(2016)36 号

3	2016 年 10 月 9 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区新城社区 A 区项目项目建议书的批复	郑东发改统计发改〔2016〕179 号
4	2016 年 11 月 23 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区新城社区 A 区可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改〔2016〕216 号
5	2017 年 2 月 10 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区新城社区 A 区建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕5 号
6	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739025 号
7	2017 年 9 月 1 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区新城社区 A 区项目节能报告的审查意见	郑东发改统计发改〔2016〕149 号
8	2017 年 10 月 30 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区新城社区 A 区项目初步设计的批复	郑东发改统计发改〔2017〕171 号

6.康庄社区 A 区项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2016 年 1 月 25 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区康庄社区 A 区项目项目建议书的批复	郑东发改统计发改〔2016〕2 号
2	2016 年 4 月 13 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	《郑东新区康庄社区 A 区项目环境影响报告表》批复	郑东建环表(2016)28 号
3	2016 年 6 月 3 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639030 号
4	2016 年 6 月 3 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639029 号
5	2016 年 6 月 3 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639028 号
6	2016 年 12 月 29 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区康庄社区 A 区可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改〔2016〕272 号
7	2017 年 5 月 12 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区康庄社区 A 区项目 BS19-20-02 地块建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕17 号
8	2017 年 5 月 12 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区康庄社区 A 区项目 BS19-21-02 地块建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕18 号

9	2017 年 5 月 12 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区康庄社区 A 区项目 BS19-15-01 地块建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕16 号
10	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739027 号
11	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739028 号
12	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739026 号
13	2017 年 9 月 1 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区康庄社区 A 区项目节能报告的审查意见	郑东发改统计发改〔2016〕150 号
14	2017 年 10 月 30 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区康庄社区 A 区项目初步设计的批复	郑东发改统计发改〔2017〕170 号

7. 大雍庄社区 A 区项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2016 年 4 月 13 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	《郑东新区大雍庄社区 A 区项目环境影响报告表》批复	郑东建环表(2016)29 号
2	2016 年 6 月 3 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639027 号
3	2016 年 6 月 3 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639025 号
4	2016 年 6 月 3 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201639026 号
5	2017 年 2 月 27 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区大雍庄社区 A 区项目项目建议书的批复	郑东发改统计发改〔2017〕28 号
6	2017 年 3 月 22 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区大雍庄社区 A 区项目可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改〔2017〕65 号
7	2017 年 5 月 12 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区大雍庄社区 A 区项目 BS27-11-02 地块建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕13 号
8	2017 年 5 月 12 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区大雍庄社区 A 区项目 BS27-11-04 地块建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕14 号

9	2017 年 5 月 12 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区大雍庄社区 A 区项目 BS28-12-02 地块建设项目用地预审的函	郑东国土资函〔2017〕15 号
10	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739023 号
11	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739024 号
12	2017 年 6 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739022 号
13	2017 年 9 月 1 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区大雍庄 A 区项目节能报告的审查意见	郑东发改统计发改〔2016〕151 号
14	2017 年 10 月 30 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区大雍庄社区 A 区项目初步设计的批复	郑东发改统计发改〔2017〕169 号

8. 龙翔嘉苑项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2013 年 8 月 21 日	郑东新区管委会计划财政局	关于《郑东新区合村并城祭城北安置区建设工程可行性研究报告》的批复	郑东计财[2013]103 号
2	2013 年 12 月 6 日	郑东新区管委会计划财政局	关于《郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目环境影响报告书》（报批版）的批复	郑环审[2013]192 号
3	2017 年 1 月 11 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）初步设计的批复	郑东发改统计发改[2017]1 号
4	2012 年 7 月 4 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0016 号
5	2012 年 7 月 4 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0017 号
6	2012 年 7 月 4 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0018 号
7	2012 年 7 月 4 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0019 号
8	2012 年 7 月 4 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0020 号
9	2012 年 12 月 13 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第

				0045 号
10	2012 年 12 月 13 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0046 号
11	2012 年 12 月 13 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0047 号
12	2012 年 12 月 19 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0048 号
13	2012 年 12 月 19 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区建设项目选址意见书	[2012]郑东规选字第 0049 号
14	2012 年 12 月 06 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翼六街西、龙湖中环路北）建设项目用地预审的函	郑国土资函[2012]440 号
15	2012 年 12 月 06 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翼三街东、龙北二路北）建设项目用地预审的函	郑国土资函[2012]436 号
16	2012 年 12 月 06 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翼四街东、龙北二路北）建设项目用地预审的函	郑国土资函[2012]437 号
17	2012 年 12 月 06 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翼四街西、龙北二路北）建设项目用地预审的函	郑国土资函[2012]438 号
18	2012 年 12 月 06 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翼五街东、龙北二路南）建设项目用地预审的函	郑国土资函[2012]439 号
19	2013 年 05 月 15 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）龙翼三街西、龙北二路南项目建设项目用地预审的函	郑国土资函[2013]2 号
20	2013 年 05 月 15 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）龙湖外环路南、龙翼三街西项目建设项目用地预审的函	郑国土资函[2013]4 号
21	2013 年 05 月 15 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）龙湖外环路南、龙翼六街东项目建设项目用地预审的函	郑国土资函[2013]5 号
22	2013 年 05 月 15 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）龙翼六街东、龙北二路北项目建设项目用地预审的函	郑国土资函[2013]3 号
23	2013 年 05 月 15 日	郑州市国土资源局	关于郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）龙翼三街东、龙北二路南项目建设项目用地预审的函	郑国土资函[2013]6 号
24	2013 年 4 月 15 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201339011 号

25	2013 年 4 月 15 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020133 9014 号
26	2013 年 4 月 15 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020133 9012 号
27	2013 年 4 月 15 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020133 9010 号
28	2013 年 4 月 15 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020133 9013 号
29	2016 年 11 月 1 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020163 9055 号
30	2016 年 11 月 1 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020163 9053 号
31	2016 年 11 月 1 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020163 9054 号
32	2016 年 12 月 30 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020163 9066 号
33	2017 年 1 月 20 日	郑东新区管委会土地规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）建设用地规划许可证	郑规地字第 41010020173 9002 号
34	2017 年 8 月 29 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地一建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 41010020173 9055 号
35	2017 年 8 月 29 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地二建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 41010020173 9056 号
36	2017 年 8 月 29 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地四建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 41010020173 9057 号
37	2017 年 8 月 29 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地五建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 41010020173 9053 号
38	2017 年 8 月 29 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地六建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 41010020173 9054 号
39	2017 年 11	郑州市城乡规划局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙	郑规建（建

	月 10 日	郑东新区规划分局	翔嘉苑）宗地三建设工程规划许可证	筑）字第 410100201739067 号
40	2018 年 08 月 17 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地九建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201839031 号
41	2018 年 09 月 07 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地八建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201839039 号
42	2018 年 9 月 11 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地十建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201839042 号
43	2015 年 12 月 14 日	郑州市人民政府	不动产权证书	郑国用（2015）第 XQ1093 号
44	2015 年 12 月 10 日	郑州市人民政府	不动产权证书	郑国用（2015）第 XQ1094 号
45	2015 年 12 月 10 日	郑州市人民政府	不动产权证书	郑国用（2015）第 XQ1095 号
46	2015 年 12 月 10 日	郑州市人民政府	不动产权证书	郑国用（2015）第 XQ1096 号
47	2015 年 12 月 10 日	郑州市人民政府	不动产权证书	郑国用（2015）第 XQ1097 号
48	2017 年 10 月 31 日	郑州市国土资源局	不动产权证书	豫（2017）郑州市不动产权第 0164895 号
49	2018 年 05 月 09 日	郑州市国土资源局	划拨决定书	郑国土资划 ZD(2018)405 号
50	2018 年 06 月 27 日	郑州市国土资源局	不动产权证书	豫（2017）郑州市不动产权第 0187843 号
51	2018 年 06 月 27 日	郑州市国土资源局	不动产权证书	豫（2017）郑州市不动产权第 0187826 号
52	2018 年 06 月 27 日	郑州市国土资源局	不动产权证书	豫（2017）郑州市不动产权第 0187841

				号
53	2017 年 09 月 22 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地一第一标段建筑工程施工许可证	410170201709220101
54	2017 年 09 月 22 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地一第二标段建筑工程施工许可证	410170201709220201
55	2017 年 03 月 30 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地二第六标段建筑工程施工许可证	410170201709220301
56	2017 年 12 月 01 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地三建筑工程施工许可证	410170201712010101
57	2018 年 01 月 25 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地四第七标段建筑工程施工许可证	410170201801250301
58	2018 年 03 月 20 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地五第九标段建筑工程施工许可证	410170201803200201
59	2018 年 03 月 20 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地四第八标段建筑工程施工许可证	410170201803200101
60	2018 年 03 月 20 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地二第六标段建筑工程施工许可证	410170201803300301
61	2018 年 03 月 20 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地八第十标段建筑工程施工许可证	410170201803300401
62	2018 年 10 月 12 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地八建筑工程施工许可证	410170201810120101
63	2018 年 10 月 12 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地十第三标段建筑工程施工许可证	410170201810120201
64	2018 年 10 月 12 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地十第四标段建筑工程施工许可证	410170201810120301
65	2018 年 10 月 17 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）宗地九建筑工程施工许可证	410170201810170101

9. 龙源嘉苑项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号

1	2013 年 10 月 24 日	郑州市环境保护局	关于《郑东新区合村并城柳林安置区项目环境影响报告书》的（报批版）的批复	郑环审[2013]165 号
2	2015 年 2 月 4 日	郑东新区管委会计划财政局	关于郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目建议书的批复	郑东计财发改[2015]20 号
3	2015 年 4 月 7 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	项目选址意见书	郑规选字第 410100201539003
4	2015 年 5 月 12 日	河南省住房和城乡建设厅河南省财政厅	关于下达 2015 年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知	豫建住保[2015]19 号
5	2015 年 9 月 22 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改[2015]186 号
6	2016 年 1 月 27 日	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
7	2016 年 9 月 14 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目初步设计的批复	郑东发改统计发改[2016]145 号
8	2014 年 1 月 6 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区合村并城柳林安置区（A4-03-01 地块）建设项目用地预审的函	郑东国土资函[2014]1 号
9	2016 年 7 月 7 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 411002016639022
10	2017 年 8 月 2 日	郑州市土地利用规划院	关于郑东土测字（2017）第 011 号地块是否符合国家安全控制的选址意见	
11	2017 年 10 月 30 日	郑州市国土资源局	国有建设用地划拨决定书	郑国土资划 ZD（2017）410 号
12	2018 年 4 月 17 日	郑州市国土资源局	不动产权证书	豫（2018）郑州市不动产权第 0109271 号
13	2018 年 8 月 9 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201839029
14	2018 年 11 月 26 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建设工程施工许可证	410170201811260301
15	2015 年 11 月 2 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）建设项目用地预审的函	郑东国土资函[2015]26 号
16	2017 年 5 月 26 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 411002017739021
17	2017 年 8 月 2 日	郑州市土地利用规划院	关于郑东土测字（2017）第 010 号地块是否符合国家安全控制的选址意见	

18	2017 年 11 月 28 日	郑州市国土资源局	国有建设用地划拨决定书	郑国土资划 ZD(2017)413 号
19	2018 年 4 月 17 日	郑州市国土资源局	不动产权证书	豫（2018）郑州市不动产权第 0109257 号
20	2018 年 9 月 30 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201839049
21	2019 年 1 月 3 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建设工程施工许可证	410170201901030501

10. 圃田嘉园项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	文件名称	文号
1	2014 年 4 月 26 日	郑州市郑东新区管理委员会计划财政局	关于郑东新区圃田安置区（圃田嘉园小区）项目建议书的批复	郑东计财[2014]85 号
2	2014 年 6 月 18 日	河南省住房和城乡建设厅	河南省棚户区（含城中村）改造统筹统还项目列入规划情况初步审核意见	
3	2014 年 7 月 2 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201439011 号
4	2014 年 7 月 2 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201439010 号
5	2014 年 8 月 22 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201439052 号
6	2014 年 10 月 20 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区圃田乡棚户区改造项目（宗地 2）建设项目用地预审的函	郑东国土资函[2014]18 号
7	2015 年 1 月 27 日	郑州市文物局	关于圃田乡棚户区改造项目(圃田嘉园）征求选址意见的复函	
8	2015 年 4 月 27 日	郑东新区发展改革和统计工作办公室	关于郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）可行性研究报告的批复	郑东发改统计发改[2015]80 号
9	2016 年 1 月 11 日	郑州市国土资源局	土地证	郑国用（2016）第 XQ1002 号
10	2016 年 1 月 27 日	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
11	2016 年 12 月 15 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）BS19-28-01 建设项目用地预审的函	
12	2017 年 3 月 24 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）建字第 410100201739009 号

13	2017 年 7 月 27 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201739045 号
14	2018 年 2 月 27 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201802270301
15	2018 年 2 月 27 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201802270101
16	2018 年 2 月 27 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201802270401

11. 金光花苑 I 期项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	文件名称	文号
1	2014 年 4 月 29 日	郑东新区管委会计划财政局	关于郑东新区金光花苑 1 期棚户区改造项目建议书的批复	郑东计财[2014]42 号
2	2014 年 7 月 17 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201439012 号
3	2014 年 7 月 17 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201439013 号
4	2014 年 9 月 11 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201439059 号
5	2014 年 9 月 11 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201439060 号
6	2014 年 10 月 20 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区金光花苑 2 期(宗地三 BS16-01-04)棚户区改造项目建设用地预审的函	郑东国土资函[2014]19 号
7	2014 年 10 月 20 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区金光花苑 2 期(宗地五 BS16-05-01)棚户区改造项目建设用地预审的函	郑东国土资函[2014]20 号
8	2015 年 3 月 6 日	郑东新区管委会计划财政局	关于郑东新区金光花苑 1 期棚户区改造项目可行性研究报告的批复	郑东计财发改[2015]27 号
9	2016 年 9 月 18 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201639052 号
10	2017 年 6 月 8 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201739024 号
11	2018 年 4 月 18 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201804180601

12	2018 年 4 月 18 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201804180401
13	2018 年 4 月 18 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201804180501
14	2018 年 4 月 18 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201804180201
15	2018 年 4 月 18 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201804180301
16	2018 年 4 月 18 日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201804180101

12. 金光花苑Ⅱ期项目已取得的批复文件

序号	批复时间	批复单位	文件名称	文号
1	2014 年 5 月 4 日	郑东新区管委会计划财政局	关于郑东新区金光花苑 2 期棚户区改造项目建议书的批复	郑东计财[2014]71 号
2	2014 年 6 月 23 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201439004 号
3	2014 年 6 月 23 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设项目选址意见书	郑规选字第 410100201439003 号
4	2014 年 8 月 18 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201439051 号
5	2014 年 10 月 20 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区金光花苑 2 期(宗地二 BS13-09-02)棚户区改造项目建设用地预审的函	郑东国土资函[2014]22 号
6	2014 年 10 月 20 日	郑州市国土资源局郑东新区分局	关于郑东新区金光花苑 2 期(宗地一 BS13-06-03)棚户区改造项目建设用地预审的函	郑东国土资函[2014]21 号
7	2015 年 3 月 6 日	郑东新区管委会计划财政局	关于郑东新区金光花苑 2 期棚户区改造项目可行性研究报告的批复	郑东计财发改[2015]28 号
8	2016 年 9 月 18 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设用地规划许可证	郑规地字第 410100201639036 号
9	2017 年 9 月 22 日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100201739062 号

10	2018年6月27日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201806270201
11	2018年7月4日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201807040101
12	2018年7月4日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201807040201
13	2018年9月29日	郑州市城乡规划局郑东新区规划分局	建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第410100201839048号
14	2019年8月27日	郑州市郑东新区管理委员会建设环保局	建筑工程施工许可证	410170201908270101

综上，通过对上述批复文件进行核查，本所律师认为，本项目已取得的批复文件合法有效，尚待按照相关法律、法规及规范性文件的规定进行后续的批复、建设程序。

（四）项目的公益性及收益性

1.项目公益性

根据财库〔2015〕83号文件规定，地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。并且，财预〔2017〕89号文件规定，鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还，项目成熟一个、推进一个。根据《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》（国办发[2013]20号）指出，公益性项目包括交通运输（铁路、公路、机场、港口等）、市政建设

（地铁、城市道路、公共交通、广场、文体场馆、绿化、污水及垃圾处理等）、保障性住房、土地收储整理等。本项目是棚户区改造项目属于保障性住房范畴，是民生工程，按照上述相关规定，属于公益性项目。

本项目实施后，将解决群众居住的现实困难，改变城市面貌，体现人与环境的和谐发展，化解社会矛盾，促进社会稳定，增强群众对政府的信任，加强群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情，同时，项目通过对郑东新区现存棚户区居民的统一拆迁安置，对村庄建设用地进行统一征收，集约土地资源，面向市场供给。通过拆迁安置，改善了区域人居生活环境和投资环境，将吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。本项目的实施将在改善居民居住环境的同时，带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，带来良好的经济和社会效益。本所律师认为，本项目具有公益性。

2.项目收益性

根据《实施方案》和《郑州市郑东新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》（以下简称《专项评价报告》），本项目收入来源于土地出让收入和专项收入，具有一定的收益性。

四、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》及《专项评价报告》，各项目收益与融资平衡情况如下：

1、刘集1号一期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为20980.45万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为

94698.17 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 272020.36 万元，总体覆盖倍数为 2.87 倍。

2、刘集 1 号二期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32805.84 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 97964.11 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 287156.57 万元，总体覆盖倍数为 2.93 倍。

3、刘集 1 号三期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 86151.45 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 130336.25 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 241937.99 万元，总体覆盖倍数为 1.86 倍。

4、刘集 1 号四期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 38181.98 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 201565.97 万元，总体覆盖倍数为 5.28 倍。

5、新城社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32254.92 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 54126.64 万元，总体覆盖倍数为 1.68 倍。

6、康庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 63884.37 万万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 72116.42 万元，总体覆盖倍数为 1.13 倍。

7、大雍庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 59416.55 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 73307.06 万元，总体覆盖倍数为 1.23 倍。

8、龙翔嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为169289.49万元，结合项目已申请的银行和基金贷款，总体还本付息总额为405480.92万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为1825817.04万元，总体覆盖倍数为4.50倍。

9、龙源嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为162184.80万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为1326591.85万元，总体覆盖倍数为8.18倍。

10、圃田嘉园项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为116588.68万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为205577.74万元，总体覆盖倍数为1.76倍。

11、金光花苑I期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为34684.15万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为148927.09万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为195622.48万元，总体覆盖倍数为1.31倍。

12、金光花苑II期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为81371.55万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为151928.72万元，总体覆盖倍数为1.87倍。

综上，本所律师认为，本项目能够实现项目融资与收益的自求平衡。

五、风险及控制措施

（一）本项目申请使用专项债券的主要风险

1.拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是存在原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

2.规划风险

城中村改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对建设单位造成的风险。拆迁和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3.政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了城中村改造项目的潜在的政治风险。

4.偿付风险

在本次债券存续期内，如果出现国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素，本次债券对应的土地出让收入的实现可能受到一定的影响，债券本息将不能按时偿付。

（二）项目风险防范措施

针对上述风险分析，项目单位制定详细的措施来防范和降低项目风险如下：

1.拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际，切实可行的拆迁安置补偿方案。

2.针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况可启动相应的预案。

3.根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

4.郑东新区城镇建设领导小组办公室和郑州市郑东新区管理委员会计划财政局严格按照《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专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、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。

综上，本所律师认为，申请使用专项债券资金项目风险进行了必

要的识别，并建立了必要的风险防范措施。

六、申请使用债券的基本文件和中介机构

（一）《实施方案》

《实施方案》披露了项目概况、项目社会经济效益、项目投资估算与资金筹措、项目专项债券融资方案、项目收益与融资自求平衡分析、风险分析等内容。本所律师认为，《实施方案》内容包含了申请使用债券所涉及的主要内容，且不违反法律规定。

（二）法律服务机构

上海邦信阳（郑州)律师事务所经委托担任本期申请使用专项债券事项的法律顾问，本所持有河南省司法厅核发的证号为31410000MD02786675 的《律师事务分所执业许可证》，并通过年度年检。经办律师持有河南省司法厅核发律师执业证书。本所及经办律师均具备为本期申请使用专项债券提供法律服务的资格。

（三）审计机构

河南恒新会计师事务所(普通合伙)(以下简称“恒新会所”)为本项目申请使用专项债券的审计机构，为本项目出具《专项评价报告》。恒新会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91410100MA47EGFE09 的《营业执照》，持有河南省财政厅于 2020 年 4 月 20 日颁发的《执业证书》。经办注册会计师持有河南省注册会计师协会颁发的注册会计师资格证书。

经本所律师核查，恒新会所及经办注册会计师具备为申请使用债券提 供审计服务的资格。

七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 委托编制的《实施方案》已披露了项目主要要素；

2. 项目单位郑东新区城镇建设领导小组办公室依职权有权对募投项目实施管理，具备申请政府专项债券资金的主体资格；

3.申请使用债券资金的项目已取得部分批复文件，审批文件真实有效，后续尚待按照相关法律、法规及规范性文件的规定进行后续批复、建设程序；

4.本期申请使用债券资金的项目具有公益性并具有一定收益；

5.本项目能够实现收益与融资自求平衡的要求；

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；

7.申请的债券资金用途符合政府专项债券的相关规定；

8.为申请使用债券提供服务的法律服务机构及经办律师、审计机构及经办会计师均具备相应的从业资格。

（以下无正文）

（本页无正文，为上海邦信阳（郑州）律师事务所《关于2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目法律意见书》签章页）

上海邦信阳（郑州）律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

日期：2025 年 11月 14 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31410000MD02786675

上海邦信阳（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：2023 年 06 月 25 日

No. 80031150

中华人民共和国司法部监制



执业机构 上海邦信阳（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811025704

法律职业资格或律师资格证号 A20134116222489

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2023 年 06 月 26 日

持 证 人 赵艳春

性 别 女

身份证号 412722199004146169

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



执业机构 上海邦信阳（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202010277758

法律职业资格或律师资格证号 A20184101821437

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2023 年 06 月 25 日

持证人 张鑫

性别 男

身份证号 410183199411070016



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

河南英泰律师事务所

关于侯寨新镇区三期棚户区改造项目使用专项债券资金的

法律意见书

英律字（2023）第 0349 号

中国·郑州

河南英泰律师事务所
关于侯寨新镇区三期棚户区改造项目使用专项债券资金的法律意见书

英律字（2023）第0349号

致：郑州市二七区侯寨街道办事处

河南英泰律师事务所受托担任侯寨新镇区三期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、项目收益与融资平衡安排 9
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		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《侯寨新镇区三期棚户区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侯寨新镇区三期棚户区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	侯寨新镇区三期棚户区改造项目
项目单位	指	郑州市二七区侯寨街道办事处
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

郑州市二七区侯寨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	郑州市二七区侯寨街道办事处
统一社会信用代码	114101030052538675
机构性质	机关单位
法定代表人	于建业
机构地址	河南省郑州市二七区侯寨乡侯寨村
赋码机关	中共郑州市二七区委机构编制委员会办公室

本所律师认为，项目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

侯寨新镇区三期棚户区改造项目包括NG01-01、NG02-01两个地块。NG01-01地块位于郑州市二七区长江路以东、渠南路以南、大顺路以西、杏贾路以北。NG02-01地块位于郑州市二七区

大顺路以东、渠南路以南、兴安路以西、杏贾路以北。地块周边交通便利，基础设施配套完善，适合本项目的建设。

（二）建设内容

项目涉及侯寨新镇区三期棚户区改造项目包括 NG01-01、NG02-01 两个地块，两个地块具体建设规模与内容如下：

一、NG01-01 地块

NG01-01 地块位于郑州市二七区长江路以东、渠南路以南、大顺路以西、杏贾路以北。建设用地面积为 48,462.45 ㎡（合72.69 亩）。根据拆迁规模和安置方案，结合地块规划设计条件及场地现状，NG01-01 地块规划总建筑面积 162,080.06 ㎡，其中：地上建筑面积为 121,028.73 ㎡，包括：住宅建筑面积为 118,113.03 ㎡，社区配套建筑面积为 2,738.95 ㎡（其中：便民店 462.25 ㎡、文化活动站 616.43 ㎡、居委会/治安联防室 30.66 ㎡、物业管理 675.21 ㎡、居家养老服务设施 340.83 ㎡、消防控制室 57.74 ㎡、开闭所 146.63 ㎡、变电所 409.20 ㎡）其他建筑 176.75 ㎡；地下建筑面积 48,462.45 ㎡，建设内容包括：非机动车停车库、设备用房面积 6,492.41 ㎡、机动车停车库面积 34,558.92 ㎡。

二、NG02-01 地块

NG02-01 地块位于郑州市二七区大顺路以东、渠南路以南、兴安路以西、杏贾路以北。建设用地面积为 43,467.00 ㎡（合65.20 亩）

根据拆迁规模和安置方案，结合地块规划设计条件及场地现状，NG02-01 地块规划总建筑面积 147,054.22 ㎡，其中：地上建筑面积为 10,8642.00 ㎡，包括：住宅建筑面积为 102,932.00 ㎡，幼儿园建筑面积 3,003.00 ㎡，社区配套建筑面积为 2,267.00 ㎡（其中：便民店 384.00 ㎡、社区卫生服务站 255.00 ㎡、社区服务中心 750 ㎡、物业管理 590 ㎡、社区养老服务设施 288.00 ㎡），其他建筑 440.00 ㎡；地下建筑面积 38,412.22 ㎡，建设内容包括：主楼地下室 5,160.00 ㎡、机动车停车库面积 33,252.22 ㎡。NG01-01 地块共设置总户数 1,120 户，可安置 3,584 人，NG01-01 地块共设置总户数 958 户，可安置 3,066 人。两个地块均能满足居民安置需求。

（二）项目公益情况

通过本项目的建设体现了社会经济发展的水平，反映出社会文明进步的程度。过去较长一段时间，由于城镇住宅建设缺乏统一规划、统一建设的力度，住宅建设基本趋于各自为政的状况，导致住房造型单调，影响城市形象；房距不符合要求，影响居住安全；建筑结构不合理，影响使用效果；施工不规范，影响建筑质量；乱搭乱建，违章建筑。近几年来住宅建设虽有所改善，但仍没有解决根本问题。本项目根据城市总体规划和统一布局，充分利用项目所在地块得天独厚的区域位置、浓郁的人文环境、便利的交通和优美的自然风光，改零星分散居住为集中成片建设，使商业网点、文教、服务设施与住宅同步实施；应用现代建筑技

术、现代通信技术、现代控制技术和现代计算机技术，使住宅结构、设备、服务和管理形成最优组合；实现人居与自然的高度和谐，为住户提供舒适、安全、便利的人性化居住环境，形成小区建设的整体效益，构成理想的人居环境。这对于改变城市建设中的“散、乱、差”现象，建设生态城市、绿化城市、公园式城市，创建社会文明和进步的窗口，对全市乃至全省城市住宅建设将起到良好的示范作用。

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 11 月 8 日，郑州市二七区发展和改革委员会《关于侯寨新镇区三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（二七发审批〔2023〕156 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。

根据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的通知》（豫房稳办〔2022〕2 号），本项目已列入郑州市 2022 年追加棚改计划。

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。

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。

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侯寨新镇区三期棚户区改造项目使用专项债券资金的法律意见书》之签字盖章页）

河南英泰律所事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

二零二三年十一月三十日

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，李志萍，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
陈志刚、杨永平	年 月 日
李露、王少华	年 月 日
常东雅、陈夏冬	年 月 日
陈金盼、曹康帆	年 月 日
靳林光、王天培	年 月 日
付云龙	2023年3月14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
汪源	2023年4月17日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	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	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 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 11 日

持证人 邱士建

性别 男

身份证号 410105198310028536

河南省司法厅

河南英泰律师事务所

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　河南英秦律师事务所

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	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

河南荟智源策律师事务所
Henan Wistrategy Law Firm
全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

河南荟智源策律师事务所

关于中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目的法律意见书

（2024）荟智源策【意】字第0047号

中国•郑州

二零二四年八月

河南荟智源策律师事务所
关于中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目的法律意见书

（2024）荟智源策【意】字第0047号

根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》（以下简称《预算法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号，以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号，以下简称“财预〔2015〕225号文”）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号），以下简称“财库〔2020〕43号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号，以下简称“财预〔2016〕155号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，河南荟智源策律师事务所接受委托，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

第一章释义.....4
第二章声明.....5
第三章正文.....7
一、项目基本情况.....7
（一）项目建设地点.....7
（二）主要建设内容与规模.....7
（三）项目投资估算.....8
二、项目单位基本情况及主体资格.....8
三、项目审批情况.....8
四、项目的公益性.....8
五、项目收益与融资平衡情况.....9
六、项目投资风险及风险控制.....9
七、本项目的中介机构及文件.....12
（一）会计事务所及专项评价报告.....12
（二）律师事务所及法律意见书.....12
第四章结论性意见.....13

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	中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目
2	本所	指	河南荟智源策律师事务所
3	河南锦正	指	河南锦正会计师事务所（普通合伙）
4	项目单位	指	郑州中安城市开发建设有限公司
5	《实施方案》	指	《中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目实施方案》
6	本法律意见书	指	《河南荟智源策律师事务所关于中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目的法律意见书》
7	《专项评价报告》	指	《中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
8	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 声明

对于本法律意见书，本所作出如下声明：

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

二、本所及本所经办律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，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、项目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或（和）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，且本所律师对其进行了查阅，确认其所提供的资料真实、有效，无虚假记载及误导性陈述。

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

五、本所及本所律师仅就与中牟县广惠街办事处桃村李社区安

置房建设项目有关的法律事项发表意见，并不对有关财务、审计、评级等专项事项发表意见。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、意见和结论，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

六、本所律师同意将本法律意见书作为中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目申请使用政府专项债券资金及后续发行的申报法律文件，即供本项目申请专项债券及后续发行使用，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第三章 正文

基于上述释义及声明，本所律师现就本项目发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）项目建设地点

本项目为原地安置，安置区位于中牟县青阳街东、永福街西、同德路南、同心路北，总占地面积为64444.341㎡（约合96.67亩）。

（二）主要建设内容与规模

1.项目拆迁基本情况

桃村李村棚户区改造项目征收范围为中牟县桃村李村区域，征收户共668户，征收房屋建筑面积共计99532㎡；年度计划新开工安置房1114套。该项目已纳入《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）河南省2023年棚户区改造项目计划。

征收区域占地面积约758亩，本项目建设用地96.67亩，其余未来规划为住宅用地520亩，其他用地141.33亩。

2.安置区建设规模与内容

（1）建设规模

桃村李村棚户区改造项目安置区建设用地面积为64444.341㎡

（约合96.67亩），建筑基底面积14908.87㎡，绿地面积23361.07㎡，道路及硬化面积26174.40㎡。总建筑面积为196626.12㎡，其中：地上建筑面积144785.58㎡，包括住宅建筑面积118917.20㎡、幼儿园建筑面积2028.43㎡、配套公建用房建筑面积23839.95㎡，地下建筑面积51840.54㎡。

建筑密度23.13%，容积率2.25，绿地率36.25%，机动车停车位1332个（地上200个、地下1132个），非机动车停车位2938个（地上1284个、地下1654个）。项目建成后可安置户数1114户，安置3565人。

（2）建设内容

1）建筑工程

桃村李村棚户区改造项目安置区建设内容包括1栋16F、3栋17F、8栋18F、3栋20F剪力墙结构的住宅，1栋3F框架结构的幼儿园，配套公建用房，地下2F框架结构机动车停车库、非机动车停车库及设备用房等。

2）室外工程

包括项目区内道路及广场硬化、景观绿化、围墙，室外给排水、电力、燃气、热力等基础设施工程。

3）设备购置

主要包括供配电设备、热交换站、供水设备、电梯、机动车充

电桩等的购置。

（三）项目投资估算

本项目总投资86085.00万元，其中工程费用63013.42万元，工程建设其他费用12828.59万元（含土地费用6031.99万元），基本预备费3722.49万元，建设期利息6520.50万元。

二、项目单位基本情况及主体资格

中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目的项目单位为郑州中安城市开发建设有限公司，经本所律师核查项目单位提供的资料，截止本法律意见书出具之日，项目单位现持有中牟县市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

统一社会信用代码：91410122MA9LJWJE98

企业名称：郑州中安城市开发建设有限公司

住所地：河南省郑州市中牟县商都大道399号

法定代表人：娄渊鹏

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

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：建筑材料销售；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；物业管理；园区管理服务；停车场服务；商业综合体管理服务；工

程管理服务（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）

本所律师认为，项目单位郑州中安城市开发建设有限公司具备申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目审批情况

经本所律师核查，本项目审批情况如下：

1、2022年8月9日，中牟县自然资源和规划局颁发了《用地预审与选址意见》（用字第410122202200026），建设单位为郑州中安城市开发建设有限公司，项目名称为中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目；

2、2022年8月9日，中牟县发展和改革委员会出具了《关于中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目可行性研究报告的批复》（牟发改〔2022〕77号），同意本项目建设；

3、2022年8月10日，中牟县自然资源和规划局颁发了《建设用地规划许可证》（地字第410122202200047），用地单位为郑州中安城市开发建设有限公司，用地项目为中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目；

4、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《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公

租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），本项目已纳入河南省2023年棚户区改造项目计划；

5、2023年6月5日，中牟县自然资源和规划局颁发了《不动产权证书》（豫（2023）中牟县不动产权第0042513号），权利人为郑州中安城市开发建设有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地；

6、2024年6月25日，中牟县发展和改革委员会出具了《关于中牟县广惠街办事处桃村李社区、廿里铺社区安置房建设项目变更资金来源的批复》（牟发改〔2024〕38号），同意本项目建设。

本所律师认为，中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目审批手续合法、有效。

四、项目的公益性

首先，本项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的。项目建成后，可以提供522套安置住房，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，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为中牟县经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的。

其次，项目建设有利于拉动区域投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗

位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大改减少居民的日常开支。

此外，项目建设有利于进一步改善城市面貌，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，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，加快项目建设创造良好的环境。城中村改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。城中村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。

因此，本项目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，具有显著的公益性。

五、项目收益与融资平衡情况

本项目主要收益为棚户区改造完成后相关土地出让收益。经河

南锦正会计师事务所测算，在本期债券存续期内项目预期收益可以与融资自求平衡。

六、项目投资风险及风险控制

6.1影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）资金未能及时足额到位的风险及控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，加大政策和资金倾斜力度并做好投融资规划，为项目实施提供有利的资金保障。

（2）未能及时完工的风险及控制措施：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。

（3）工程质量不达标的风险及控制措施：加强事前事中检查，严格按照规定标准建设，打造精品工程。

（4）安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，确保施工安全顺利进行。

6.2影响项目收益的风险及控制措施

（1）国家和地区政策风险。控制措施：及时了解国家和地区的各项政策措施，做好事前防范，减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

（2）价格波动风险及控制措施：密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动趋势，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。

（3）经济增长不及预期的风险。经济增长不及预期可能影响项目收益。控制措施：政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时预调微调，保持经济平稳较快增长。

（4）运营成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

在制定项目融资平衡方案时，项目单位只能预估债券发行利率，受发行时基准利率、资金供求情况及宏观经济等情况的影响，债券的实际利率可能高于预估的发行价格。

控制措施：首先在在制定项目融资平衡方案时，充分考虑极端情况对债券发行利率的不利影响。此外，要密切关注债券市场发展趋势，与投资者进行充分沟通，择机发行，尽量降低融资成本。

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

按照《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)规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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)规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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。

七、本项目的中介机构及文件

（一）会计事务所及专项评价报告

河南锦正会计师事务所为本期债券申请出具《专项评价报告》。河南锦正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：91410100MA3XHN7G3C）及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：41010140），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；会计咨询及服务（以上范围凭有效许可证核定的范围及期限经营）；企业管理咨询。

《专项评价报告》的签字会计师何冰辉和李筱璐，分别持有证号为410100400009和410800030014注册会计师执业证书，且已通过

历年年检。

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

（二）律师事务所及法律意见书

本所系经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》（编号：24101200710178764），业已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。本法律意见书经办律师王月玲、王鹰鹰，现均持有河南省司法厅核发的有效《律师执业证》（王月玲执业证号：14101201811043124；王鹰鹰执业证号：14101202311617315），且通过年度考核，具备从业资质。

本所及本所经办律师具备为本项目出具法律意见书的业务资格。

第四章　结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本项目单位郑州中安城市开发建设有限公司，具备申请地方政府专项债券的主体资格。

（二）中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目审批手续合法、有效。

（三）本项目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，具有显著的公益性。

（四）经河南锦正测算，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益能够与融资自求平衡。

（五）为本项目提供专项服务的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均已通过历年年检，具备从业资格。

（六）本项目重大事项变更为对资金筹措方式的变更，变更后项目资金来源包含财政资金、专项债券资金、市场化融资，相关调整已根据专项债券管理规定向财政部门及主管部门申请批准，符合地方政府专项债券发行使用管理及组合融资规定，变更程序合法合规。

（七）本项目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及其他组合融资事项，符合专项债及银行贷款的融资合规性要求。

综上，本所律师认为，本项目符合相关法律法规及规范性文件的规定，不存在实质影响申请本期债券的法律障碍。

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《河南荟智源策律师事务所关于中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目的法律意见书》之签章页）

河南荟智源策律师事务所（盖章）

负责人：

经办律师：

二零二四年八月六日

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000794292462O

河南荟智源策律师事务所，

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23日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南荟智源策律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区商都路与中兴南路凯利国际中心A座东塔13层
负 责 人	黄琨
组织形式	普通合伙
设立资产	25万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2006]26号
批准日期	2006年10月25日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	毕纪国，蔡挺，冯锦珂，黄正国，黄琨，李智，刘毓，申继鑫，王建军，许诺，薛炎军，张保庆，孟淑惠，赵世峰，卢正喜，佟永生，张景岁，杨楠，曾淑娟，孟戈，方艳，张素敏，白之一，齐爱利



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
陈运、盛书勤、朱智刚、李利平、鄢守富、王俊生、杨　磊、马春子、梅惠法、付博	年 月 日 2022年7月22日 年 月 日 年 月 日 2023年11月27日 年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

HENAN WIS-SMA LAW FIRM 河南芸智源策律师事务所 41010552734 30

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
蔡　挺	2022 年 7 月 22 日
赵世峰	2023 年 1 月 17 日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	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

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 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	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

WIS-SIRA 河南 芸智源策律师事务所 HENAN 41010552734

执业机构 河南荟智源策律师事务所

专职律师

执业证类别

14101201811043124

执业证号

A20154117023106

法律职业资格或律师资格证号

河南省司法厅

发证机关

2022 07 04

发证日期 年 月 日



王月玲

姓 名

女

性 别

412826199312066022

身份证号

HENAN WIS-STRA LAW FIRM 河南 荟智源策律师事务所 4101056273430

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	

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3月31日至2025年3月31日



执业机构 河南荟智源策律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202311617315

法律职业资格或律师资格证号 A20114104030702

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2023 年 06 月 06 日

持证人 王[illegible]

性 别 女

身份证号 410403198009020520

WIS-STRA LAW FIRM HENAN 河南 荟智源策律师事务所 4101055273430

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023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	

河南荟智源策律师事务所
Henan Wistrategy Law Firm
全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

河南荟智源策律师事务所

关于中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目的法律意见书

（2024）荟智源策【意】字第0046号

中国•郑州

二零二四年八月

河南荟智源策律师事务所
关于中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目的法律意见书

（2024）荟智源策【意】字第0046号

根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》（以下简称《预算法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号，以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号，以下简称“财预〔2015〕225号文”）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号），以下简称“财库〔2020〕43号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号，以下简称“财预〔2016〕155号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，河南荟智源策律师事务所接受委托，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

第一章释义.....4
第二章声明.....5
第三章正文.....7
一、项目基本情况.....7
（一）项目建设地点.....7
（二）主要建设内容与规模.....7
（三）项目投资估算.....8
二、项目单位基本情况及主体资格.....8
三、项目审批情况.....8
四、项目的公益性.....8
五、项目收益与融资平衡情况.....9
六、项目投资风险及风险控制.....9
七、本项目的中介机构及文件.....12
（一）会计事务所及专项评价报告.....12
（二）律师事务所及法律意见书.....12
第四章结论性意见.....13

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	中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目
2	本所	指	河南荟智源策律师事务所
3	河南锦正	指	河南锦正会计师事务所（普通合伙）
4	项目单位	指	郑州中安城市开发建设有限公司
5	《实施方案》	指	《中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目实施方案》
6	本法律意见书	指	《河南荟智源策律师事务所关于中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目的法律意见书》
7	《专项评价报告》	指	《中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
8	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 声明

对于本法律意见书，本所作出如下声明：

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

二、本所及本所经办律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，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、项目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或（和）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，且本所律师对其进行了查阅，确认其所提供的资料真实、有效，无虚假记载及误导性陈述。

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

五、本所及本所律师仅就与中牟县广惠街办事处廿里铺社区安

置房建设项目有关的法律事项发表意见，并不对有关财务、审计、评级等专项事项发表意见。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、意见和结论，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

六、本所律师同意将本法律意见书作为中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目申请使用政府专项债券资金及后续发行的申报法律文件，即供本项目申请专项债券及后续发行使用，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第三章 正文

基于上述释义及声明，本所律师现就本项目发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）项目建设地点

本项目为原地安置，安置区位于位于中牟县人文路东、学苑路南、文博路北、福顺街西，总占地面积为26756.584㎡（约合40.135亩）。

（二）主要建设内容与规模

1.项目拆迁基本情况

中牟县广惠街街道办事处廿里铺社区安置房建设项目征收范围为中牟县廿里铺村区域，征收户共320户，征收房屋建筑面积共计47680㎡，全部为住宅建筑面积；年度计划新开工安置房522套。项目已纳入《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）河南省2023年棚户区改造项目计划。

征收区域占地面积约310亩，本项目建设用地40.12亩，其余未来规划为住宅用地260亩，其他用地9.88亩。

2.安置区建设规模与内容

（1）建设规模

廿里铺村棚户区改造项目安置区建设用地面积为26756.584㎡（约合40.135亩），建筑基底面积5184.88㎡，绿地面积9727.41㎡，道路及硬化面积11316.29㎡，体育活动场地528.00㎡。总建筑面积为99385.77㎡，其中：地上建筑面积66411.59㎡，包括住宅建筑面积57435.69㎡、配套公建建筑面积8975.90㎡（配套商业6672.78㎡、礼堂571.27㎡、物业管理用房445.78㎡、社区综合服务用房235.17㎡、居家养老服务设施256.43㎡、社区便民店321.31㎡、消防控制室51.21㎡、大门121.48㎡、地下车库地上部分300.47㎡），地下建筑面积32974.18㎡。

建筑密度19.38%，容积率2.47，绿地率36.36%，机动车停车位603个（地上68个、地下535个），非机动车停车位1060个。项目建成后可安置户数522户，安置1671人。

（2）建设内容

建筑工程：中牟县广惠街街道办事处廿里铺社区安置房建设项目安置区建设内容包括2栋25F、2栋17F框剪结构的住宅，1栋4F、1栋2F、1栋2F裙楼框架结构的配套公建用房，地下2F框架结构机动车停车库、非机动车停车库及设备用房等。

室外工程：包括项目区内道路及广场硬化、绿化工程、体育活动场地、围墙，室外给排水、电力、燃气、热力等基础设施工程。

设备购置：主要包括供配电设备、热交换站、供水设备、污水

处理设备、电梯、机动车充电桩等的购置。

（三）项目投资估算

本项目估算总投资52000.00万元，其中：工程费用34049.17万元，工程建设其他费用13841.31万元，基本预备费2394.52万元，建设期利息1715.00万元。

二、项目单位基本情况及主体资格

中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目的项目单位为郑州中安城市开发建设有限公司，经本所律师核查项目单位提供的资料，截止本法律意见书出具之日，项目单位现持有中牟县市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

统一社会信用代码：91410122MA9LJWJE98

企业名称：郑州中安城市开发建设有限公司

住所地：河南省郑州市中牟县商都大道399号

法定代表人：娄渊鹏

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

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：建筑材料销售；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；物业管理；园区管理服务；停车场服务；商业综合体管理服务；工

程管理服务（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）

本所律师认为，项目单位郑州中安城市开发建设有限公司具备申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目审批情况

经本所律师核查，本项目审批情况如下：

1、2022年8月9日，中牟县自然资源和规划局颁发了《用地预审与选址意见》（用字第410122202200027），建设单位为郑州中安城市开发建设有限公司，项目名称为中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目；

2、2022年8月9日，中牟县发展和改革委员会出具了《关于中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目可行性研究报告的批复》（牟发改〔2022〕76号），同意本项目建设；

3、2022年8月10日，中牟县自然资源和规划局颁发了《建设用地规划许可证》（地字第410122202200046），用地单位为郑州中安城市开发建设有限公司，用地项目为中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目；

4、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《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公

租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），本项目已纳入河南省2023年棚户区改造项目计划；

5、2023年6月5日，中牟县自然资源和规划局颁发了《不动产权证书》（豫（2023）中牟县不动产权第0042604号），权利人为郑州中安城市开发建设有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地；

6、2024年6月25日，中牟县发展和改革委员会出具了《关于中牟县广惠街办事处桃村李社区、廿里铺社区安置房建设项目变更资金来源的批复》（牟发改〔2024〕38号），同意本项目建设。

本所律师认为，中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目审批手续合法、有效。

四、项目的公益性

首先，本项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的。项目建成后，可以提供522套安置住房，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，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为中牟县经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的。

其次，项目建设有利于拉动区域投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗

位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大改减少居民的日常开支。

此外，项目建设有利于进一步改善城市面貌，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，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，加快项目建设创造良好的环境。城中村改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。城中村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。

因此，本项目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，具有显著的公益性。

五、项目收益与融资平衡情况

本项目主要收益为棚户区改造完成后相关土地出让收益。经河

南锦正会计师事务所测算，在本期债券存续期内项目预期收益可以与融资自求平衡。

六、项目投资风险及风险控制

6.1影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）资金未能及时足额到位的风险及控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，加大政策和资金倾斜力度并做好投融资规划，为项目实施提供有利的资金保障。

（2）未能及时完工的风险及控制措施：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。

（3）工程质量不达标的风险及控制措施：加强事前事中检查，严格按照规定标准建设，打造精品工程。

（4）安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，确保施工安全顺利进行。

6.2影响项目收益的风险及控制措施

（1）国家和地区政策风险。控制措施：及时了解国家和地区的各项政策措施，做好事前防范，减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

（2）价格波动风险及控制措施：密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动趋势，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。

（3）经济增长不及预期的风险。经济增长不及预期可能影响项目收益。控制措施：政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时预调微调，保持经济平稳较快增长。

（4）运营成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

在制定项目融资平衡方案时，项目单位只能预估债券发行利率，受发行时基准利率、资金供求情况及宏观经济等情况的影响，债券的实际利率可能高于预估的发行价格。

控制措施：首先在在制定项目融资平衡方案时，充分考虑极端情况对债券发行利率的不利影响。此外，要密切关注债券市场发展趋势，与投资者进行充分沟通，择机发行，尽量降低融资成本。

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

按照《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)规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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)规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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。

七、本项目的中介机构及文件

（一）会计事务所及专项评价报告

河南锦正会计师事务所为本期债券申请出具《专项评价报告》。河南锦正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：91410100MA3XHN7G3C）及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：41010140），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；会计咨询及服务（以上范围凭有效许可证核定的范围及期限经营）；企业管理咨询。

《专项评价报告》的签字会计师何冰辉和李筱璐，分别持有证号为410100400009和410800030014注册会计师执业证书，且已通过

历年年检。

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

（二）律师事务所及法律意见书

本所系经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》（编号：24101200710178764），业已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。本法律意见书经办律师王月玲、王鹰鹰，现均持有河南省司法厅核发的有效《律师执业证》（王月玲执业证号：14101201811043124；王鹰鹰执业证号：14101202311617315），且通过年度考核，具备从业资质。

本所及本所经办律师具备为本项目出具法律意见书的业务资格。

第四章　结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本项目单位郑州中安城市开发建设有限公司，具备申请地方政府专项债券的主体资格。

（二）中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目审批手续合法、有效。

（三）本项目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，具有显著的公益性。

（四）经河南锦正测算，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益能够与融资自求平衡。

（五）为本项目提供专项服务的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均已通过历年年检，具备从业资格。

（六）本项目重大事项变更为对资金筹措方式的变更，变更后项目资金来源包含财政资金、专项债券资金、市场化融资，相关调整已根据专项债券管理规定向财政部门及主管部门申请批准，符合地方政府专项债券发行使用管理及组合融资规定，变更程序合法合规。

（七）本项目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及其他组合融资事项，符合专项债及银行贷款的融资合规性要求。

综上，本所律师认为，本项目符合相关法律法规及规范性文件的规定，不存在实质影响申请本期债券的法律障碍。

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《河南荟智源策律师事务所关于中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目的法律意见书》之签章页）

河南荟智源策律师事务所（盖章）

负责人：

经办律师：

二零二四年八月六日

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000794292462O

河南荟智源策律师事务所，

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23日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南荟智源策律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区商都路与中兴南路凯利国际中心A座东塔13层
负 责 人	黄琨
组织形式	普通合伙
设立资产	25万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2006]26号
批准日期	2006年10月25日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	毕纪国，蔡挺，冯锦珂，黄正国，黄琨，李智，刘毓，申继鑫，王建军，许诺，薛炎军，张保庆，孟淑惠，赵世峰，卢正喜，佟永生，张景岁，杨楠，曾淑娟，孟戈，方艳，张素敏，白之一，齐爱利



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
陈运、盛书勤、朱智刚、李利平、鄢守富、王俊生、杨　磊、马春子、梅惠法、付博	年 月 日 2022年7月22日 年 月 日 年 月 日 2023年11月27日 年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

HENAN WIS-SMA LAW FIRM 河南芸智源策律师事务所 41010552734 30

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
蔡　挺	2022 年 7 月 22 日
赵世峰	2023 年 1 月 17 日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	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

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 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	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

WIS-SIRA 河南 芸智源策律师事务所 HENAN 41010552734

执业机构 河南荟智源策律师事务所

专职律师

执业证类别

14101201811043124

执业证号

A20154117023106

法律职业资格或律师资格证号

河南省司法厅

发证机关

2022 07 04

发证日期 年 月 日



王月玲

姓 名

女

性 别

412826199312066022

身份证号

HENAN WIS-STRA LAW FIRM 河南 荟智源策律师事务所 4101056273430

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	

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3月31日至2025年3月31日



执业机构 河南荟智源策律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202311617315

法律职业资格或律师资格证号 A20114104030702

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2023 年 06 月 06 日

持证人 王[illegible]

性 别 女

身份证号 410403198009020520

WIS-STRA LAW FIRM HENAN 河南 荟智源策律师事务所 4101055273430

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023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	

河南针石律师事务所

吉家寨合村并城棚户区改造项目
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、项目情况 4
（一）主体资格 4
（二）项目公益性及收益性 4
（三）项目立项审批文件 5
二、吉家寨合村并城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 7
三、项目法律风险及控制措施 7
四、总体结论性意见 8

河南针石律师事务所

吉家寨合村并城棚户区改造项目

法律意见书

致：荥阳市京城路街道办事处

河南针石律师事务所接受荥阳市京城路街道办事处的委托，就吉家寨合村并城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）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，就吉家寨合村并城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	吉家寨合村并城棚户区改造项目
2	本所	指	河南针石律师事务所
3	本法律意见书	指	吉家寨合村并城棚户区改造项目法律意见书
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）
7	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
8	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
9	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
10	财预〔2018〕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）
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〔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）
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，对吉家寨合村并城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吉家寨合村并城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、荥阳市京城路街道办事处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、本所律师仅就与吉家寨合村并城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、本法律意见书仅供吉家寨合村并城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，本所律师现就吉家寨合村并城棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、项目情况

（一）项目概况

吉家寨合村并城棚户区改造项目位于荥阳市京城路工业东路交叉口西北角。项目总建筑面积 87,862.04 平方米（其中地上 66,037.01 平方米；地下建筑面积 21,825.03 平方米），其中住宅建筑面积 48,625.76 平方米；商业用房建筑面积 14,649.30 平方米；其他用房建筑面积 837.80 平方米（包括出地面风井、坡道、楼梯间；开闭所、消控室等）；公共配套服务用房建筑面积 1,924.15 平方米（其中物业管理用房建筑面积 349.30 平方米；村委建筑面积 1,397.73 平方米；社区综合用房建筑面积 177.12 平方米）；地下建筑面积 21,825.03 平方米。

（二）主体资格

荥阳市京城路街道办事处持有的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：1141018272700079XJ），其基本信息如下：机构名称为荥阳市京城路街道办事处 ；机构性质为机关；机构地址为荥阳市索河路东段；负责人为陈秀珍。

本所律所认为，荥阳市京城路街道办事处系在中国境内依法设立具有法人资格的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

我国人多地少，耕地资源稀缺，当前又正处于工业化、城镇化快速发展时期，建设用地供需矛盾十分突出。切实保护耕地，大力促进节约集约用地，走出一条建设占地少、利用效率高的符合我国国情的土地利用新路子，是关系民族生存根基和国家长远利益的大计。

荥阳市紧邻省会郑州，郑州市区建设、中原经济区核心增长极的打造以及城市组团发展规划的实施，都需要大幅度增加建设用地。此次项目的建设使农村建设逐步集中、集约，提高农村居民点的集中布局程度，充分合理利用有限的土地资源，提高项目区土地的集约利用水平。通过在指定安置区内建设高层住宅的标准化安置区，由整齐统一取代参差不齐，由和谐统一取代乱搭乱建，合理、有效

实现集约用地，不仅改善了居民的居住环境，而且拓展了城市的发展空间，优化了城市格局。

随着生活水平提高和全面建设小康社会的推进，农民迫切要求改善农村生活环境和村容村貌，同时为加快城市化和工业化进程，提高城市规划、建设、管理水平，充分发挥城市在区域经济发展中的辐射带动作用。建设社会主义新农村是统筹城乡发展，落实“三个代表”重要思想和加快和谐社会建设的具体措施。高度重视城中村改造工作，进一步优化城市空间布局，提升城市整体功能和形象，对于改善城市环境和居民生活质量，促进全市经济社会又快又好发展，具有非常重要的社会意义和作用。

本项目的建设能盘活棚户区的建设用地，可以集约利用土地资源，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。通过棚户区改造建设，可以集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构。本项目的实施能够促进实施统筹城乡区域协调发展的总体战略。通过项目的实施，将带动城镇发展，改善城镇形象及风貌，提升土地利用价值，对于加速城镇化进程，提高当地居民生活质量，推进地区经济发展，促进社会稳定具有显著意义。

综上所述，本项目具有公益性。

2、收益性

根据《吉家寨合村并城棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过项目腾出土地的出让收入实现，具有一定的收益性，并可以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。

本所律师认为，吉家寨合村并城棚户区改造项目具备公益性及收益性，能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项审批文件

荥阳市京城路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，本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 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 年城市棚户区改造项目计划表。本项目已列入国家棚户区改造计划。

2、项目立项审批

根据荥阳市发展和改革委员会于 2020 年 5 月 29 日出具的《荥阳市发展和改革委员会关于吉家寨合村并城棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批〔2020〕98 号 ），同意本项目建设。本项目已取得可行性研究报告的批复。

3、项目环评审批

2019 年 1 月 14 日，本项目依照《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定，已完成该项目的环境影响登记表备案，备案号为 201941018200000014。本项目已完成环评的备案。

4、项目规划审批

根据荥阳市住房和城乡规划建设局于 2019 年 2 月 1 日出具的《建设用地规划许可证》（荥规地字第 410182201916012 号），本项目已取得建设用地规划许可证。

5、项目用地审批

根据荥阳市不动产登记中心核发的《中华人民共和国不动产权证书》（豫（2019）荥阳市不动产权第 0017921 号），本项目已取得不动产产权证书。

本所律师认为，本项目已列入国家棚户区改造计划，取得了相关项目的立项、规划及用地审批手续，并办理了环评备案。各项立项审批手续真实有效。

二、吉家寨合村并城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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为本项目出具专项评价报告。

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙），现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101006921924283）及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：41010070），其经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理

企业合并、分立、清算事宜的审计业务；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（凭许可证核定的期限及范围经营）。因此，河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）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

本所为吉家寨合村并城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：31410000742522799L），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目法律风险及控制措施

本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，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。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 荥阳市京城路街道办事处系在中国境内依法设立具有法人资格的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

(二) 吉家寨合村并城棚户区改造项目具备公益性及收益性，能够实现收益与融资自求平衡。

(三) 本项目已列入国家棚户区改造计划，取得了相关项目的立项、规划及用地审批手续，并办理了环评备案。各项立项审批手续真实有效。

(四) 为吉家寨合村并城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从业资质。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（本页无正文，为《吉家寨合村并城棚户区改造项目法律意见书》签字页）

河南针石律师事务所（盖章）

负责人：白永理

经办律师：

2020 年 5 月 29 日



律师事务所

执业许可证

（副本）

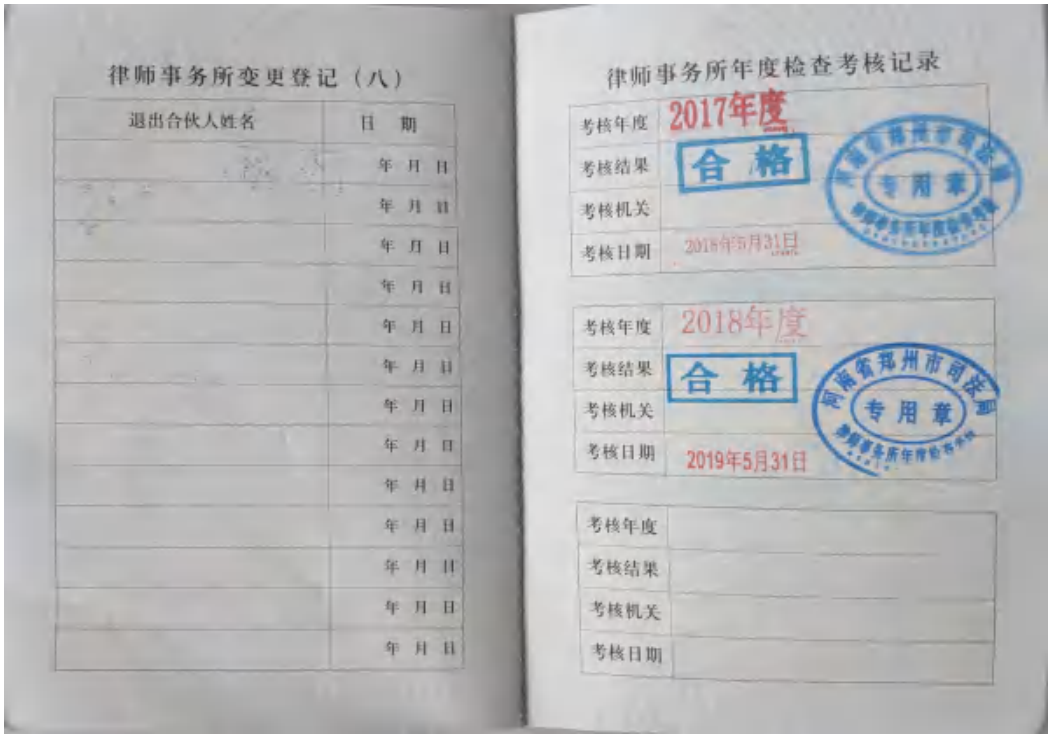
统一社会信用代码：31410000742522799L

河南轩石　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 21 日



律师事务所变更登记（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	2017年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2018年5月31日

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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南针石律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201810065990

法律职业资格或律师资格证号 A20154114212557

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 11 05

持证人 黄宗豪

性 别 男

身份证号 411421199309192015



执业机构 河南针石律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201911077351

法律职业资格或律师资格证号 A20144116262823

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019年 01 09

持证人 李敏

性 别 女

身份证号 412727199210292021

河南针石律师事务所

宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目
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、项目情况.....4
（一）项目概况.....4
（二）主体资格.....4
（三）项目公益性及收益性.....4
（四）项目立项审批文件.....5
二、宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目的中介机构及文件.....7
（一）审计机构及专项评价报告.....7
（二）律师事务所及法律意见书.....7
三、项目法律风险及控制措施.....7
四、总体结论性意见.....8

宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目

法律意见书

致：郑州千乔置业有限公司

河南针石律师事务所接受郑州千乔置业有限公司的委托，就宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目相关事宜，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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目相关事宜，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	宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目
2	本所	指	河南针石律师事务所
3	本法律意见书	指	宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目法律意见书
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〕34 号	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）
10	财库〔2019〕23 号		《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		《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）
12	豫财预便函〔2018〕14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14 号）
13	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章　　重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》、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，对宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

四、郑州千乔置业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、本所律师仅就与宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

八、本法律意见书仅供宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目使用。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，本所律师现就宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目发表如下法律意见：

一、项目情况

（一）项目概况

本项目位于荥阳市生命谷南二路与棋源路交叉口东南角。项目主要用于乔楼镇张村庙、辛岗、楚堂三个村庄的拆迁安置，安置总户数 2,268.00 户，安置人口 8,364.00 人。规划总用地面积 26.86 公顷，总建筑面积 844,716.72 平方米，其中：地上面积 602,833.92 平方米，地下面积 241,882.80 平方米。A 地块规划地上建筑面积 186,125.20 平方米，地下建筑面积 72,845.29 平方米，总建筑面积 258,970.49 平方米。B 地块规划地上建筑面积 152,077.72 平方米，地下建筑面积 59,639.74 平方米，总建筑面积 211,717.46 平方米。C 地块规划地上建筑面积 264,631.00 平方米，地下建筑面积 109,397.77 平方米，总建筑面积 374,028.77 平方米。建设内容为 17F 住宅楼、配套公建、地下车库、地下室及设备采购安装、室外配套设施建设等。

（二）主体资格

郑州千乔置业有限公司持有的《营业执照》（统一社会信用代码：914101823968374554），其基本信息如下：类型为其他有限责任公司，法定代表人为李川，经营范围为房地产开发与销售、物业管理、土地整理、土石方工程施工、园林绿化工程施工、市政工程施工、公路工程施工、桥梁工程施工、房屋拆除工程施工、房屋建筑工程施工、装饰装修工程施工、管道安装工程施工、建筑劳务分包（凭有效资质证经营）；生态农业观光；销售：建材，注册资本为 6250 万元人民币，成立日期为 2014 年 7 月 10 日，经营期限为 2014 年 7 月 10 日至 2024 年 7 月 9 日，住所为荥阳市万山南路乔楼镇政府办公楼四楼。

本所律所认为，郑州千乔置业有限公司系在中国境内依法设立的国有企业，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性及收益性

1、公益性

城中村虽在区域上已经成为城市的一部分，但在土地权属、户籍、行政管理

体制上仍然保留着农村模式的村落，这种独特的地位和现象，必然会带来人口杂乱、治安复杂、建筑违章、基础设施不完善、土地利用率低等系列问题。不仅影响城市的整体形象，也阻碍城市化进程，制约着城市的发展，随着城乡一体化的进程加快，棚户区的改造势在必行。城中村的人口构成复杂。其人口大体由两方面构成，主要是当地原有居民，其次是租用棚户区居民住宅的城区居民或来自进城的务工人员。由于居民小院平房租金相对楼房价格低廉，更容易吸引外来人口，出租房中聚居了大量缺乏有效管理又比较复杂的人员。部分市民和大量外来人口的入住，小作坊的开办，超负荷运转，导致污水横溢，垃圾乱倒，环境污染严重。不少城中村被城市管理边缘化。一些城区的棚户区至今仍是城市管理的空白地区，基础设施建设滞后。当地居民生活在“脏、乱、差”的环境中，生活质量低下。有些地方成为社会治安薄弱环节，各种违法和违章建筑泛滥，存在公共安全隐患，不少居民就业困难，收入及生活水平下降，生计受到影响。

统筹城乡发展，推进城乡一体化，是新时期贯彻落实科学发展观，全面建设小康社会的重大战略举措，又是从根本上消除城乡二元结构和解决“三农”问题的治本之策。项目建设完成之后，将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；区域蕴含的巨大商机也将会给安置在该区域内的村民提供大量就业岗位，同时为村民从事第三产业提供良好的区位优势，大大提高居民的经济收入。因此，本项目的实施在推动荥阳市统筹城乡发展以及实现城乡一体化具有一定的推动作用。

综上所述，本项目具有公益性。

2、收益性

根据《宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过项目腾出土地的出让收入实现，具有一定的收益性，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.33 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息，可以满足专项债券还本付息的要求。

本所律师认为，宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目具备公益性及收益性，能够实现收益与融资自求平衡。

（四）项目立项审批文件

郑州千乔置业有限公司向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合

法、有效，本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅于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），本项目已列入河南省2014年城市棚户区改造项目计划表（第一批），本项目已列入国家棚户区改造计划。

2、项目立项审批

根据荥阳市发展和改革委员会于2020年12月22日出具的《荥阳市发展和改革委员会关于宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批〔2020〕153号 ），同意本项目建设。本项目已取得可行性研究报告的批复。

3、项目环评审批

根据郑州市生态环境局荥阳分局于2021年4月30日出具的《关于宜居健康城乔楼安置区第二社区环评备案情况的说明》，本项目已在《河南省建设项目环境影响备案系统》进行备案。根据生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版），本项目不涉及环境敏感区，属豁免管理，故无需办理环评手续。

4、项目规划、用地审批

根据荥阳市自然资源和规划局于2020年6月14日出具的《建设项目用地预审与选址意见书》（荥规用字第410182202006003号），本项目已取得建设项目用地预审与选址意见书。

根据荥阳市自然资源和规划局于2021年4月29日出具的《关于宜居健康城乔楼安置区建设项目土地手续办理的情况说明》，本项目已列入荥阳市2021年第七批城乡增减挂钩试点项目及荥阳市2021年第三批乡镇建设征收土地批次，目前正在组卷当中，待河南省自然资源厅、河南省人民政府审批及时办理后续手续。

本所律师认为，本项目已列入国家棚户区改造计划，取得了相关项目的立项审批手续和建设项目用地预审与选址意见书，并办理了环评备案。各项立项审批手续真实有效。

二、宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为本项目出具专项评价报告。

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙），现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101006921924283）及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：41010070），其经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；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（凭许可证核定的期限及范围经营）。因此，河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）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

本所为宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000742522799L），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目法律风险及控制措施

本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，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。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）郑州千乔置业有限公司系在中国境内依法设立的国有企业，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（二）宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目具备公益性及收益性，能够实现收益与融资自求平衡。

（三）本项目已列入国家棚户区改造计划，取得了相关项目的立项审批手续和建设项目用地预审与选址意见书，并办理了环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（四）为宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（本页无正文，为《宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目法律意见书》签字页）

河南针石律师事务所（盖章）

负责人：白永理　　经办律师：

黄宗彦

李敏

2022 年 2 月 23 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000742522799L

河南针石　　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

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	
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 河南针石律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201810065990

法律职业资格或律师资格证号 A20154114212557

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2015年 月 日

持证人 黄宗豪

性 别 男

身份证号 411421199309192015

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	专用章
备案日期	2019年5月31日至2020年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2019年度
考核结果	
备案机关	专用章
备案日期	2020年5月31日至2021年5月31日



执业机构 河南针石律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201911077351

法律职业资格或律师资格证号 A20144116262823

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019年 月 日

持证人 李敏

性 别 女

身份证号 41272719921029202X



律师年度考核备案

考核年度	2019年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2020年5月31日至2021年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	
备案机关	专用章
备案日期	



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的

法律意见书

中国·郑州

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

致：新郑市龙湖镇人民政府

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的专项法律顾问，本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）等有关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言..... 3
一、释义..... 3
二、律师声明事项..... 3
第二部分 正文..... 5
一、项目单位主体资格..... 5
二、项目基本情况..... 5
三、项目审批情况..... 7
四、项目公益性..... 9
五、项目收益与融资平衡安排..... 10
六、有关中介机构及文件..... 10
七、法律风险管理评估..... 11
八、结论性意见..... 13

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的法律意见书》
市发改委	新郑市发展和改革委员会
市资源局	新郑市自然资源和规划局
市环境局新郑分局	郑州市生态环境局新郑分局
郑州众信	郑州众信会计师事务所有限公司
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2.本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法

定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所及本所经办律师已得到项目单位的保证，即项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的所有项目资料真实、合法、有效，且本所律师对项目资料进行了查阅。

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

5. 本所及本所经办律师仅就新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

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

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

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

机构名称：新郑市龙湖镇人民政府

统一社会信用代码：11410184729592848C

机构性质：机关

机构地址：河南省新郑市龙湖镇双湖大道

负责人：冯举涛

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

二、项目基本情况

（一）项目建设选址

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

（二）项目建设规模及主要建设内容

1.拆迁规模

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

2.安置规模

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

3.安置区建设规模及内容

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

（三）项目总投资及资金来源

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

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目资金来源为本级财政资金。

三、项目审批情况

（一）立项审批

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

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

（二）用地审批

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

（三）环评审批

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

（四）棚改计划

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 4 月 21 日印发的《关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函〔2022〕2 号），新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目在郑州市 2022 年追加棚改计划项目表中。

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

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

四、项目公益性

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

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

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

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

因此，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

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

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

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

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项

目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

郑州众信为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

郑州众信现持有新郑市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101847191253301），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：020899）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。郑州众信及经办会计师具备为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

七、法律风险管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

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

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

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

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

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

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

（三）其他不可抗拒的风险

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

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

八、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

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

3.新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的处罚。

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

5.为新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格，且通过年度检验。

6.本期专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

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

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：_____

李　韬

经办律师：_____

刘　睿

任苏娟

二零二四年一月二十六日

律师事务所分所执业许可证

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



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于新郑市解放北路（莲花）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
关于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的
法律意见书

致：新郑市薛店镇人民政府

上海锦天城(郑州)律师事务所受托担任新郑市解放北路(莲花）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）等有关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言 3
一、释义..... 3
二、律师声明事项..... 3
第二部分 正文 5
一、项目单位主体资格..... 5
二、项目基本情况..... 5
三、项目审批情况..... 8
四、项目公益性..... 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、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》	《新郑市解放北路（莲花）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）律师事务所关于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的法律意见书》
市发改委	新郑市发展和改革委员会
市资源局	新郑市自然资源和规划局
市环境局新郑分局	郑州市生态环境局新郑分局
郑州众信	郑州众信会计师事务所有限公司
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2.本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法

定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对新郑市解放北路（莲花）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已得到项目单位的保证，即项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的所有项目资料真实、合法、有效，且本所律师对项目资料进行了查阅。

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

5.本所及本所经办律师仅就新郑市解放北路（莲花）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新郑市解放北路（莲花）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.本法律意见书仅供新郑市解放北路（莲花）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

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的项目单位为新郑市薛店镇人民政府。新郑市薛店镇人民政府现持有中共新郑市委机构编制委员会办公室赋码的《统一社会信用代码证书》，该证载明如下基本信息：

机构名称：新郑市薛店镇人民政府

统一社会信用代码：11410184005299849X

机构性质：机关

机构地址：河南省新郑市薛店镇卫生路 1 号

负责人：张海青

经核查，本所律师认为，新郑市薛店镇人民政府系具有独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以新郑市解放北路(莲花)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

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目安置地点：A 地块位于解放路以西，林荫路以东，莲花路以南，翠竹路以北；B 地块位于解放路以西，林荫路以东，翠竹路以南，货栈街以北。

（二）项目建设规模及主要建设内容

1.拆迁规模

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目涉及拆迁区域总占地面积2403亩，征收户数560户，涉及拆迁人数2400人，拆迁各类房屋面积合计83962㎡，全部为住宅面积。

2.安置规模

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目拟通过实物安置的方式进行安置。根据拆迁安置方案确定的安置标准，该改造项目需安置住宅面积约144000㎡，本次拟通过实物安置144000㎡，折合住宅1309套。其中，项目一期建设住宅面积106829.25㎡，折合住宅套数909套，剩余部分另行安置。

3.安置区建设规模及内容

（1）建设规模

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目安置区总占地76937.20㎡（约合115.41亩），总建筑面积约230025.09㎡，其中：地上建筑面积173336.40㎡，地下建筑面积56688.69㎡。总安置户数1309户，其中：

A地块用地面积47846.40平方米（合71.77亩），总建筑面积156024.92平方米，总安置户数900户。地上建筑面积116027.52平方米，其中：主要建筑物住宅98106.92平方米，公共服务配套6207.72平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业11712.88平方米；地下建筑面积39997.40平方米。

B地块用地面积29090.8平方米（合43.64亩），总建筑面积74000.16平方米，总安置户数409户。地上建筑面积57308.88

平方米，其中：主要建筑物住宅 45893.08 平方米，公共服务配套 5936.71 平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业 5479.09 平方米；地下建筑面积 16691.29 平方米。

其中,A 地块用于一期安置总建筑面积为 96910.20 平方米，总安置户数 500 户。地上建筑面积 129375.89 平方米，其中住宅 60936.17 平方米（包含 2#、3#、5#、6#、8#、9#、11#，均为 18F），公共服务配套 3855.74，配套社区商业 7275.11 平方米；地下建筑面积 24843.19 平方米。B 地块全部用于一期安置。

（2）建设内容

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目建设内容主要包括安置住房、物业用房、社区综合用房、配套商业等的建设，项目区内的绿化、道路及硬化、围墙、大门及其它室外市政配套工程，包括给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

（三）项目总投资及资金来源

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目估算总投资 83362.25 万元，其中，项目一期计划总投资约 64641.02 万元。项目一期总投资为 64641.02 万元，工程费用 47097.35 万元，工程其他费用 8036.96 万元（含土地费 5822.08 万元），基本预备费 2756.72 万元，建设期利息 6750 万元。（本次计划按照项目一期规模申请债券资金，本文涉及的项目总投资及资金筹措均以项目一期规模进行描述。）

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目资金来源为本级财

政资金。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 10 月 12 日，市发改委对新郑市薛店镇人民政府呈报的《关于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目可行性研究报告批复的申请》及相关材料做出《关于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（新发改综字〔2022〕68 号），市发改委原则同意实施该项目，并对项目建设地址、建设主要内容、总投资及资金来源等事项作出批复。

（二）棚改计划

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 4 月 21 日印发的《关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函〔2022〕2 号），新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目在郑州市 2022 年追加棚改计划项目表中。

经核查，本所律师认为，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目已取得可行性研究报告批，上述项目手续真实有效。同时，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目在国家棚改计划内。

四、项目公益性

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目可以变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生巨大的变化，更方便了对于小

区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，能够缓和群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强城市社区转型过程中稳定与和谐。

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是树立政府形象的民心工程，能够增加群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定良好的群众基础。

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展，在缩小社会差距的同时，促进了人与社会环境的和谐发展，对城市环境效益具有极大的推动和促进作用，是实现城市建设和发展战略的一个重要环节。

综上，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造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，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动新郑市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，社会效益、经济效益及公益性显著。

经核查，本所律师认为，新郑市解放北路（莲花）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

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目的总投资新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目估算总投资 83362.25 万元，其中，项目一期计划总投资约 64641.02 万元。项目一期拟申请债

券资金47000万元。

根据《专项评价报告》，新郑市解放北路（莲花）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，新郑市解放北路（莲花）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，新郑市解放北路（莲花）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》

本所为新郑市解放北路（莲花）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新郑市解放北路(莲花)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》

郑州众信为新郑市解放北路（莲花）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》。

郑州众信现持有新郑市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9141018471912533O1），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：41010012）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。郑州众信及经办会计师具备为新郑市解放北路（莲花）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，为新郑市解放北路（莲花）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，进而影响项目投资收益的收益率。

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

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

运营可支配收益无法按照预期实现的风险是指因国家及地

方现行的法律法规、政策及宏观经济形势的变化，或市场或经济因素等原因，市场持续低迷，相关预期收入未能如期全部实现，进而影响本次债券的偿债资金来源，导致本次债券偿债资金平衡具有不确定性。

风险控制措施：加强市场调研，积极培育开发需求市场，建立广泛的市场信息网络，加大宣传促销力度，深入挖掘市场潜力，充分利用政策保护，化解市场风险。制定风险规避和预防措施，对经营过程中有可能出现的风险因素，逐一进行分析，科学地制定预防措施和补救措施、处理方案等。新郑市财政局按照财政专项资金管理要求，保证上述项目运营的可支配收益将优先用于本期政府专项债券本息偿付。

（三）其他不可抗拒的风险

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

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

经核查，本所律师认为，本期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.新郑市薛店镇人民政府系具有独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目申请债券的主体资格。

2.新郑市解放北路（莲花）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，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

3.新郑市解放北路(莲花)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.新郑市解放北路（莲花）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.为新郑市解放北路（莲花）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）律师事务所关于新郑市解放北路（莲花）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

二零二二年十月十七日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD0160407F

上海锦天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》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 [illegible]

法律职业资格或律师资格证号 [illegible]

发证机关 [illegible]

发证日期 2021 年 06 月 0 日

持证人 [illegible]

性 别 [illegible]

身份证号 [illegible]

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 4101055019[illegible]

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]
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	[illegible]
备案日期	2022年6月1日至2023年5月31日



执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	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	

河南诚普律师事务所
关于营庄社区棚户区改造项目专项债券
之
法律意见书

二零二四年十一月

目 录

第一部分 引言 2

一、释义 2

二、声明 3

第二部分 正文 5

一、本项目主体 5

二、本项目情况 5

三、本项目收益和融资自求平衡情况 8

四、本项目中介机构 8

五、本项目的法律风险 9

六、结论性意见 10

河南诚普律师事务所
关于营庄社区棚户区改造项目
专项债券
之
法律意见书

诚普见字［2024］第 029 号

致：洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心

河南诚普律师事务所系经河南省司法厅批准成立,具有合法执业资格的律师事务所,具有从事本法律业务的资格。

本所作为营庄社区棚户区改造项目申请地方政府专项债券事宜的专项法律顾问，依据《中华人民共和国预算法》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 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）《国务院关于进一步深化预算管理体制改革的意见》（国发〔2021〕5 号）《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》等相关法律、法规和规范性文件的规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义明确另有所指或另有说明，下列文字具有如下含义：

名称		含义
本项目	指	营庄社区棚户区改造项目
本债券	指	营庄社区棚户区改造项目专项债券
管理办法	指	《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）
《可行性研究报告》	指	《营庄社区棚户区改造项目可行性研究报告》
《专项评价报告》	指	《营庄社区棚户区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	《河南诚普律师事务所关于营庄社区棚户区改造项目专项债券之法律意见书》
和信河南分所	指	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
本所	指	河南诚普律师事务所
元、万元	指	人民币元、人民币万元

二、声明

1、本所律师依据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实以及我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、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，对本项目相关事项进行了充分的核查验证，并已对本所律师认为出具本法律意见书所需的文件等进行了认真审阅，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、洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心已向本所律师保证和承诺，其已提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明；其所提供资料上的签章均为真实、有效；所有副本材料或复印件与正本或原件完全一致；其所提供的文件资料和对有关事实的说明均为真实、准确、完整、有效，无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本所律师已对洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心提供的上述资料进行了查阅，经查阅，上述资料的真实性、准确性及有效性与洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心保证和承诺的一致。

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

5、本所律师仅就与本项目有关之法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非本所律师专业事项。在本法律意见书中涉及财务、可研等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告引述，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评价、意见和保证。

6、本法律意见书仅供洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心申请本债券及供本债券本次及后续批次发行之目的使用。未经本所及本所律师书面同意，任何机构或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

7、本所律师同意洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心在本项目上报文件中自行引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书亦不作为专项债券资金到期兑付的依据或承诺。

第二部分 正文

一、本项目主体

本项目主体为洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心。根据洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心持有的现行有效的《事业单位法人证书》，其基本信息如下：

名称	洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心
统一社会信用代码	12410302589741599Y
宗旨和业务范围	推进旧城改造房地产开发，促进城市发展；为旧城改造和房地产开发提高服务。
住所	河南省洛阳市老城区中州中路17号
法定代表人	郑君
经费来源	事业收入
开办资金	1万元
有效期	2021年2月25日至2026年2月25日
举办单位	洛阳市老城区住房和城乡建设局

本所律师认为，洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心系依法成立

并合法存续的事业单位，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

二、本项目情况

根据《可行性研究报告》及其他相关资料，并经本所律师核查，本项目情况如下：

（一）项目基本情况

本项目东至振兴路(规划路)，西至国花路，南至北环路，北至高架桥。项目主要建设内容包括安置房住宅、公寓、配套底商、公共配套设施、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、燃气、通讯、供热和其他配套设施。项目安置小区拟用地面积约35556.23平方米(约合53.33亩)，规划总建筑面积约130052.51平方米。地上建筑面积约97682.41平方米，其中，安置住宅建筑面积约76864.20平方米，公寓面积13952.47平方米，配套底商建筑面积约3164.11平方米，社区配套建筑面积约3701.63平方米；地下建筑面积约32370.10平方米；拟建住宅总套数约685套，居住人数约2192人；机动车停车位约794个，非机动车停车位约880个。

（二）项目公益性情况

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。棚户区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。棚户区改造作为重大民生工程，也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，提高城

镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

本项目拆迁区域内房屋多建于上世纪八十至九十年代，房屋建筑密度较大，使用年限较长，房屋简陋，面积较小，部分房屋质量差，有一定的安全隐患，而且还存在居民生活质量差，安全隐患多，使用功能不完善，市政基本配套设施不健全等问题，给该区域内居民带来了很大的不便。老城区结合辖区实际，把棚户区改造作为城市内涵式发展的重要抓手，着力改善城市发展品质和人居环境，强力推进棚户改造，目前已形成了大拆迁、大建设的良好局面。

（三）项目纳入棚改计划情况

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），将本项目纳入河南省 2021 年城市棚户区改造计划。

（四）项目批复情况

1、可研批复

2024 年 11 月 22 日，洛阳市老城区发展和改革委员会作出《关于营庄社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（老城发改审批〔2024〕107 号），原则同意洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心编制的《营庄社区棚户区改造项目可行性研究报告》。

综上，本所律师认为，本项目具有社会公益性，已经取得可研批复文件；本项目可研批复文件系国家相关部门出具，真实有效。

三、本项目收益和融资自求平衡情况

根据《专项评价报告》及其他项目资料，本项目总投资资 50,432.85 万元。计划申请使用债券资金总额 40,000.00 万元。本项目具有一定收益性，收入来源为土地出让收入。

根据《专项评价报告》，在本项目收益预测及其所能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全部实现，本项目本息覆盖倍数为 1.40 倍；本项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，根据《专项评价报告》测算，本项目具有一定收益性；在本项目收益预测及其所能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全部实现，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求。

四、本项目中介机构

（一）会计师事务所

和信河南分所现持有郑州市市场监督管理局核发的《营业执照》，其上载明：统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H,营业场所为河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路 14 号 13 层 1303 号，负责人为冯宏志，成立日期为 2015 年 11 月 5 日，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”。

和信河南分所现持有河南省财政厅于 2019 年 10 月 9 日核发的《会计师事

务所分所执业证书》，其上载明：分所执业证书编号为370100014101；执业文号为豫财会[2016]14号；批准执业日期为2016年7月26日；证书序号为5003333。

（二）律师事务所

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：31410000MD0267802U），具备担任本项目法律顾问的资格；本法律意见书签字律师均具备合法执业资格。

本所律师认为，和信河南分所及本所拥有相应资质，具备为本项目提供会计、法律服务并出具相关报告的资格。

五、本项目的法律风险

（一）政策风险

政策风险是指因国家宏观政策（如货币政策、财政政策、行业政策、地区发展政策等）发生变化，导致市场价格波动而产生风险。政策风险可分为政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、法律风险等。国家在不同时期会根据宏观环境的变化而改变政策，这必然会引起本债券价格的波动，从而给投资者带来一定的风险。

（二）项目实施及运营风险

本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。运营风险主要指项目运营阶段的系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素，包括财务风险、管理风险、市场风险等。如该风险发生，项目预期收益将受到影响，进而对项目后期的还本付息构成一

定影响。

（三）资金风险

项目所需资金规模比较庞大，建设资金能否足额及时到位是项目建设正常进行的关健，同时，在项目实施阶段要做到资金统筹安排，规范管理。

六、结论性意见

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日：

1、洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心系依法成立并合法存续的事业单位，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

2、本项目具有社会公益性，已经取得可研批复文件；本项目可研批复文件系国家相关部门出具，真实有效。

3、根据《专项评价报告》测算本项目具有一定收益性；在本项目收益预测及其所能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全部实现，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求。

4、本项目相关中介机构具备提供相应会计、法律服务并出具相关报告的执业资格。

本法律意见书一式贰份，自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《河南诚普律师事务所关于营庄社区棚户区改造项目专项债券之法律意见书》签章页。）

河南诚普律师事务所

负责人：孙艳华

经办律师：刘丽勤

姚东俊

2024年11月25日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31410000MD0267802U

河南诚普律师事务所

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04月[illegible]日

No. 70118071

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：31410000MD0267802U

河南诚普 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 04 月 28 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南诚普律师事务所
住　　所	河南省郑州市二七区锦绣街13号1号楼12层1209、1210
负 责 人	孙艳华
组织形式	普通合伙
设立资产	35万元
主管机关	二七区司法局
批准文号	豫司律许决字〔2022〕第A0026号
批准日期	2022年03月01日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	孙艳华，冯东阳，王辉

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
	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 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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南诚普律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201311277669

法律职业资格或律师资格证号 A20114101830499

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2024 年 03 月 05 日

持 证 人 刘丽勤

性 别 女

身份证号 410182198801072163

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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

146



执业机构 河南诚普律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201710662183

法律职业资格或律师资格证号 A20144110252159

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2024年02月06日

持证人 姚东俊

性别 男

身份证号 410426199004217032

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

克谨字法意【2022】第 246 号

洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目

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

关于洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目

的法律意见书

致：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

河南克谨律师事务所受托担任洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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.....7
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》	《洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目的法律意见书》
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，对洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

6、本法律意见书供洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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

洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目的项目单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，现持有《统一社会信用代码证书》，载明基本信息如下：

机构名称：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

负责人：路静

统一社会信用代码：91410304MA453JJM8J

注册地址：河南省洛阳市瀍河回族区夹马营路 555 号

经核查，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，具备以洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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

洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目建设地点位于项目拟分两个地块进行安置，其中：地块一安置地点位于瀍涧大道以北，规划安居路以西，中州渠以南。地块二安置地点：北至东明路，西至平安路，东至安居东路，南邻洛白路。

（二）建设内容及规模

洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目项目安置小区规划总用地面积 58,057.28 平方米（约 87.09 亩），总建筑面积

248,074.2 平方米。其中，地上建筑面积 167322.20 平方米，包含安置住宅建筑面积 154,841.2 平方米，物管及其它配套用房建筑面积 12,481 平方米；地下建筑面积 80,752 平方米；公共绿地面积 4,291 平方米，全民健身运动场地 1,281 平方米；机动车停车位 1,861 个，非机动车停车位 1,327 个。安置小区住宅楼栋共 10 栋，包含 2 栋 22 层住宅楼，3 栋 23 层住宅楼，3 栋 24 层住宅楼以及 2 栋 27 层住宅楼。另外，物管及其它配套用房为 2-3 层建筑。安置房住宅套数共 1,327 套，其中 120-144 平方米户型 654 户，90-120 平方米户型 393 户，90 平方米以下户型 280 户；规划可居住人数 4,246 人。

（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，提升了郑州市的形象，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，洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目具有公益性，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 7 月 1 日，洛阳市瀍河回族区发展和改革委员会作出《关于洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目可行性研究报告的批复》（瀍河发改审批〔2022〕30 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。

经核查，本所律师认为，洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目已取得可研批复，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》，洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目收益通过专项收入来实现，因此，本项目具有收益性。

洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目总投资 90,000 万元，本项目计划申请使用专项债券 66,000 万元。根据项目资金平衡分析结果，洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目的本息资金覆盖率大于 1.20。

经核查，本所律师认为，洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目具有收益性，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》

本所为洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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）为洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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 9141010069219242 83 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

备为洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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、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，具备以洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目申请专项债券资金的主体资格。

2、洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目已取得可研批复，项目立项审批手续真实、有效。

4、洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目具有收益性，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、为洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目的法律意见书》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22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

464B

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]区[illegible]长城康桥商务广[illegible]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，邬阔

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1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	河南省司法厅 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2021年5月31日至2022年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2022年6月31日至2023年6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 A20141117231999

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



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



河南亚洋律师事务所

关于

洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目使用专项债券资金的

法律意见书

（2025）亚洋法意专字第 227 号

中国·郑州

河南亚洋律师事务所
关于洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目使用专项债券资金的
法律意见书

（2025）亚洋法意专字第 227 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丰仁社区棚户区东区建设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丰仁社区棚户区东区建设项目是否符合法律、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 11
四、项目收益与融资平衡安排 12
五、有关中介机构及文件 12
六、项目风险提示及控制措施 13
七、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		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《洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（和信咨字〔2025〕第090774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丰仁社区棚户区东区建设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	洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目
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，对洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分正文

一、项目单位的主体资格

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《洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目实施方案》，本项目位于洛阳市洛龙区伊洛路与夏口路交叉口西北角；本项目计划建设周期36个月，预计开工日期2025年10月，预计完工时间2028年9月；本项目总投资为65,229.64万元，项目组合使用专项债券资金、自筹资金和市场化融资进行项目建设资金筹措，资本金26,729.64万元，资本金来源于专项债券资金3,500.00万元，自筹资金23,229.64万元；项目剩余建设资金38,500.00万元，资金来源于专项债券资金31,500.00万元，市场化融资7,000.00万元；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：

本项目安置小区用地面积约50.00亩，规划总建筑面积约203,674.00平方米。其中，地上建筑面积约148,022.35平方米，地下建筑面积为55,651.65平方米。地上建筑包含20#、21#、22#、23#、25#、27#、30#7栋高层建筑以及老年日间照料中心。地下建筑包含地下车库以及储藏、人防工程以及室外硬化、室外

管网、室外照明等配套室外工程，其中地下停车场共设停车位2,226个。项目规划住宅户数1,139户，居住人数2,506人。

（二）项目公益情况

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，优化了居住环境，增加了居民幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，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。对洛阳市洛龙区的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于洛阳市洛龙区乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

因此，本项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设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

2023 年 11 月 10 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出了《关于洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2023〕51 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《关于洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设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。

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《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），洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目已纳入河南省城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划。

经核查，本所律师认为，洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设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，洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区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。

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丰仁社区棚户区东区建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：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丰仁社区棚户区东区建设项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目收

益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

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丰仁社区棚户区东区建设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丰仁社区棚户区东区建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设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、洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设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、洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区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、为洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

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丰仁社区棚户区东区建设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

孟光辉

李小亭

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



河南亚洋律师事务所

关于

洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区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 226 号

中国·郑州

河南亚洋律师事务所

关于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区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226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丰鑫棚户区一期B区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丰鑫棚户区一期B区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.....11
四、项目收益与融资平衡安排.....11
五、有关中介机构及文件.....12
六、项目风险提示及控制措施.....13
七、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		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《洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区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090773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丰鑫棚户区一期B区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	洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区改造项目
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，对洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B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丰鑫棚户区一期B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洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B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、本法律意见书仅供洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B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《洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区改造项目实施方案》，本项目位于洛阳洛龙区丰李片区内，洛宜快速通道以南，甘泉河路（规划路）以东，开元西路以北，甘泉河湿地公园（规划）以西；本项目计划建设周期36个月，预计开工日期2025年10月，预计完工时间2028年9月；本项目总投资87,721.55万元。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38,571.55万元，资本金来源于自筹资金34,421.55万元、专项债券资金4,150.00万元；项目剩余建设资金49,150.00万元，资金来源于市场化融资8,300.00万元，专项债券资金40,850.00万元。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。

本项目主要建设规模和建设内容包括：

本项目包含丰鑫棚户区一期B区地块建设。其中：

一期B区地块规划用地面积63,540.31平方米（95.31亩），规

划总建筑面积270,214.05平方米,地上建筑面积181,104.05平方米，地下建筑面积89,110.00平方米，容积率3.03，建筑密度17.20%。绿地率33.20%，总户数1,532户。

项目由1栋27层的拼接高层住宅，3栋27层的点式高层住宅，2栋26层的点式高层住宅，4栋33层的点式高层住宅，1栋33层的拼接高层住宅，一栋4层社区综合楼组成。地下室为设备用房、地下人防工程及车库组成。

（二）项目公益情况

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，优化了居住环境，增加了居民幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，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。对洛阳市洛龙区的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于洛阳市洛龙区乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

因此，本项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区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，本项目具有社会公益性。

三、项目审批情况

2023 年 11 月 8 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出了《关于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2023〕56 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《关于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区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，洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区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。

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，洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 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。

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丰鑫棚户区一期B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：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丰鑫棚户区一期B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》

和信会所为洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局核发的《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丰鑫棚户

区一期B区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丰鑫棚户区一期B区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区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，本项目具有社会公益性。

3、洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区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。

4、洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B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、为洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B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丰鑫棚户区一期B区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

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目
专项债券申报法律意见书

【2022】天坤（法意）FS120015 号

河南天坤律师事务所

二〇二二年十二月

目 录

第一章 释义 2
第二章 重要声明 3
第三章 正文 5
一、主体资格 5
二、项目基本情况 6
三、项目批复文件 8
四、项目进展情况 9
五、投资估算及资金筹措 10
六、项目偿债资金来源情况 11
七、项目预期收益和融资平衡安排 16
八、项目法律风险 16
九、项目的中介机构及文件 20
十、结论意见 22

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目
专项债券申报法律意见书

致：洛阳市洛龙区丰李镇人民政府

河南天坤律师事务所(以下简称“本所”）接受洛阳市洛龙区丰李镇人民政府的委托，就洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券(以下简称“本期债券”)申报相关事宜，出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》(以下简称“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)、《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）、《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)、《地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预〔2021〕110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）、《关于印发<河南省地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（豫财预〔2017〕2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，就本项目专项债券申报事宜，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：

序号	简称	指	全称
1	本期债券或本期专项债券	指	洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券
2	项目或本项目	指	洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目
3	本所、本所律师	指	河南天坤律师事务所或其律师
4	本法律意见书	指	河南天坤律师事务所关于《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券申报的法律意见书》
5	《可研报告》	指	智博建筑设计集团有限公司编制的《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》
6	《事前绩效评估报告》	指	河南省忠正绩效评价咨询有限公司编制的《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目事前绩效评估报告》
7	《实施方案》	指	《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目实施方案》
8	会计师事务所	指	河南兴润诚会计师事务所有限公司
9	《专项评价报告》	指	河南兴润诚会计师事务所有限公司出具的《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
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，对洛阳市洛龙区丰李街道丰义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洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券申报必备的法律文件，随同其他材料一同上报；愿意作为信息披露文件向投资人披露，并承担相应的法律责任。

四、洛阳市洛龙区丰李镇人民政府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、本所律师仅就与洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券申报有关的法律事项发表法律意见，不对有关《可研报告》、《事前绩效评估报告》、《专项评价报告》（包括但不限于偿债能力、流动

性等）、《实施方案》等专业事项发表意见，不对本次债券发行的可偿付性作出任何的保证。本所律师不具备对有关会计、审计、信用评级等专业事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意书中对《专项评价报告》、《实施方案》等数据、内容、结论的必要引述，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。

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《信息披露文件》中自行引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券申报使用。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，本所律师现就洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券申报事宜发表如下法律意见：

一、主体资格

（1）专项债券发行主体

根据财预〔2017〕89号文件的规定，专项债券需由河南省人民政府作为发行主体。

（2）项目申报单位

名称	洛阳市洛龙区丰李镇人民政府
统一社会信用代码	11410311005427441H
机构地址	洛阳市洛龙区丰李镇丰李村
负责人	张会博
赋码机关	洛龙区机构编制委员会办公室

经核查，项目申报单位未被列入被执行人和失信名单之中。

综上所述，本所律师认为：

1.河南省人民政府作为本次专项债券的发行主体符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》“国发〔2014〕43号”之规定，即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发行专项债券。

2.洛阳市洛龙区丰李镇人民政府是合法设立的机关单位，具有相应民事权利能力和民事行为能力；依法成立、经营合法合规，依法有效存续；

符合作为洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项申报专项债券资金主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地点

本项目拟建地点位于洛阳市洛龙区负庄村北部，基地北侧为洛宜快速路，右侧为开元大道，东侧为火炬大道。

（二）项目概况

项目主要建设内容包括：负庄东安置地块安置住宅、幼儿园、配套公建用房、地下车库等主体工程建设，以及安置小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施的建设等。

项目安置小区用地面积约55479.196平方米(约合83.22亩)，规划总建筑面积约278384.36平方米。其中，地上建筑面积约194393.25平方米，包含安置住宅面积约187997.56平方米，商业建筑面积约206.14平方米，幼儿园建筑面积约2858.36平方米，社区管理用房约264.73平方米，社区卫生服务站约308.54平方米，文化活动站约593.84平方米，消防控制室约68.57平方米，社区老人服务站点约205.42平方米，物业管理用房约1135.38平方米，开闭所约104.71平方米，大门、独立楼梯间等附属约650平方米；地下建筑面积约83991.11平方米；项目拟建住宅楼栋数共9栋。规划住宅户数1588户，居住人数5082人；拟建机动车停车位约1869个，拟建新能源充电桩车位约188个，拟建非机动停车位约3620个。

（三）项目对社会的影响

1.对所在地居民收入的影响

项目实施和运营的直接收入效应主要通过两个方面体现：一是项目投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。二是项目实施后，将带来一定的服务业（如物业管理、商业服务等）就业需求，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的 直接收入效应主要通过工人工资形式表现。

因此，本项目对所在地居民收入增长将产生积极影响。

2.对所在地居民就业的影响

项目的实施，能通过项目运营带来物业管理、商业服务等方面的就业岗位，其对所在地居民就业具有积极影响。

3.对所在地居民消费力的影响

住房投资本身便是对经济有着可观的拉动作用，城中村改造工程的进行，将会让数量庞大的中低收入者以较低的成本便可“居者有其屋”，而不必为了买一套商品房而节衣缩食、苦苦积累，从而可利用 剩余金钱来改善生活品质，释放出更多的国民消费力，扩大内需。

4.对所在地不同利益群体的影响

项目的利益相关群体主要包括：政府、开发商、项目涉及村庄村民、施工建设单位、银行、工程评估等相关单位。在上述不同利益群体中，除项目涉及村庄村民外，均为项目受益群体。而项目涉及村庄村民既有利益受益，也可能有利益损失。原因是，项目实施需要对相关村民原有房屋进行拆迁征收，这种征收可能因对原有宅基地、房屋放弃不适应而带来经济

利益受损，又会因征收对其已经稳定的生活生产方式和社会文化结构的破坏带来文化和精神上的损失。另一方面，如果安置及提供就业岗位，收入的提高，足以弥补其上述损失，则该部分则是利益受益者。项目实施，提供了建筑工人的就业机会，为施工企业带来了新的业务，并不影响周边环境和生产，因此相关利益群体也是乐于看到的。

5.对所在地文化教育卫生等方面的影响

项目为城中村改造建设项目，项目建成后，能够改善搬迁村民居住环境和生活环境，为本地带来较为先进的现代生活方式和文明，对当地文化教育卫生观念等都具有一定的积极影响。

同时，项目的建设势必破坏原有的部分自然景观，需要通过科学的规划和建设来弥补。

6.对所在地基础设施和公共服务的影响

项目实施后，将带来对道路、供电、供水、学校、医院、商业等基础设施的需求和建设，改善本地基础设施和公共服务。在短期内，将由于社会基础设施和公共服务的供需矛盾而造成拥挤等现象。

7.项目对社会服务容量和城市化进程的影响

项目实施过程中，直接改善了洛龙区的基础设施配备条件，增加了洛龙区的社会服务总量，为推进洛龙区经济社会发展条件，提高当 地居民的居住水平和生活条件，是当地居民十分期盼的。

三、项目批复文件

1.为实施本项目，编制了《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项

目专项可行性研究报告》。

2.2022 年 11 月 14 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出《关于洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告的批复》洛龙发改审批〔2022〕130 号，原则同意该项目的实施，同时，根据评审专家意见所做修改完善。

本所律师认为，本项目已取得相关项目的可研批复，审批手续真实、有效。

四、项目进展情况

根据智博建筑设计集团有限公司出具的《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目工期为 36 个月。

本项目建设阶段包括：前期准备工作、图纸设计工程及施工准备、施工阶段、完善设施、竣工验收等阶段，各阶段穿插进行，环环相扣，以节约时间。 项目经上级行政主管部门批准后，即可依次进行初步设计、施工图设计、土建施工及设备安装。

施工实施进度表												
实施阶段	2022 年 10 月至 2022 年 12 月			2023 年 01 月至 2025 年 7 月							2025 年 08 月至 2025 年 09 月	
前期准备工作												
图纸设计工程施工准备												
施工阶段												
完善设施												
竣工验收												

五、投资估算及资金筹措

根据河南兴润诚会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》，本项目投资估算及资金筹措：

1．项目总投资

本项目总投资估算为102290.63万元。其中：工程费用87204.00万元，占项目总投资的85.25%；工程建设其他费用7044.21万元，占项目总投资的6.89%；预备费4712.41万元，占项目总投资的4.61%；建设期利息3330.00万元，占项目总投资的3.26%。

投资估算汇总表

序号	项目	投资额（万元）	比例
1	工程费用	87204.01	85.25%
2	工程建设其他费用	7044.21	6.89%
3	基本预备费	4712.41	4.61%
4	建设期利息	3330.00	3.26%
5	总投资	102290.63	100.00%

2．资金筹措

项目资金来源为申请政府专项债券及财政资金解决。拟申请政府专项债券33000.00万元，占总投资额的32.26%。财政资金69290.63万元，占总投资额的67.74%。

本所律师认为：根据《专项评价报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目资本金由财政资金解决，占总投资的67.74%，符合《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）关于项目资本金最低投入比例要求。

六、项目偿债资金来源情况

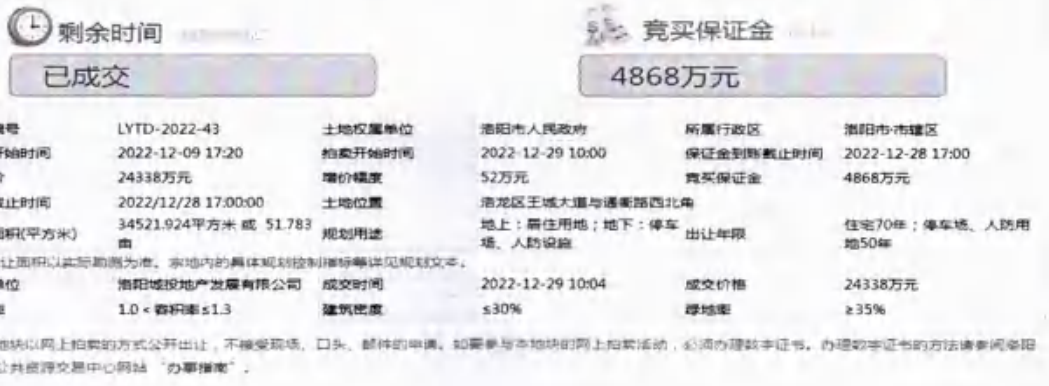
根据河南省忠正绩效评价咨询有限公司编制的《事前绩效评估报告》、智博建筑设计集团有限公司编制的《可研报告》、河南兴润诚会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》，项目主要收入来源为土地出让收入作为债券还款资金来源；

（一）项目运营收入

本项目收益来源主要为棚户区改造完成后相关土地出让收入，本项目可腾空土地面积438.34亩，可供出让土地面积438.34亩，位于宜洛路以北，开元大道西延线以南，马窑路以东，其中住宅用地163.06亩，工业用地275.28亩。

根据实际情况与洛阳市自然资源和规划局洛龙区分局沟通，本项目预计于2026年开始平均出让土地，五年内完成出让。2026年住宅用地、工业用地分别完成出让10%，2027年至2029年每年分别完成出让20%，剩余30%于2030年完成出让。

参照洛龙区土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估住宅用地出让综合均价为460万元/亩，工业用地出让综合均价为35万元/亩。考虑物价上涨因素，项目土地出让价格按每年1%的平均增长率增长。



已成交

16573万元

地块编号	LYTD-2022-42	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市-市辖区
报名开始时间	2022-11-18 16:50	拍卖开始时间	2022-12-08 11:00	保证金到账截止时间	2022-12-07 17:00
起始价	82861.3313万元	增价幅度	180万元	竞买保证金	16573万元
报名截止时间	2022/12/7 17:00:00	土地位置	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三		
出让面积(平方米)	119781.62平方米 或 179.672亩	规划用途	地上：居住用地；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；停车场、人防用地50年
注：出让面积以实际勘测为准。宗地内的具体规划控制指标等详见规划文本。					
成交单位	洛阳市轨道交通集团有限责任公司	成交时间	2022-12-08 11:04	成交价格	82861.3313万元
容积率	1.0＜容积率≤1.8	建筑密度	≤25%	绿地率	≥35%

本地块以网上拍卖的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申请。如要参与本地块的网上拍卖活动，必须办理数字证书。办理数字证书的方法请参阅洛阳市公共资源交易中心网站“办事指南”。

剩余时间

竞买保证金 RMB

已成交

6939万元

地块编号	LYTD-2022-24	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市-市辖区
报名开始时间	2022-08-16 18:00	拍卖开始时间	2022-09-06 10:00	保证金到账截止时间	2022-09-05 17:00
起始价	6939万元	增价幅度	198万元	竞买保证金	6939万元
报名截止时间	2022/9/5 17:00:00	土地位置	涧西区西南环高速以西		
出让面积(平方米)	131413.71平方米 或 197.121亩	规划用途	工业用地	出让年限	50年
注：出让面积以实际勘测为准。宗地内的具体规划控制指标等详见规划文本。					
成交单位	洛阳金鼎建筑材料有限公司	成交时间	2022-09-06 10:04	成交价格	6939万元
容积率	≥1.0	建筑密度		绿地率	≤20%

本地块以网上拍卖的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申请。如要参与本地块的网上拍卖活动，必须办理数字证书。办理数字证书的方法请参阅洛阳

收入估算表

序号	项目	建设期	运营期					
		3 年	4	5	6	7	8	合计
1	土地出让收入		**8466.15**	**17096.98**	**17267.88**	**17440.65**	**26424.59**	**86696.25**
	出让比例		10%	20%	20%	20%	30%	
1.1	住宅用地出让 面积（亩）		16.31	32.61	32.61	32.61	48.92	163.06
1.2	地价（万元/亩）		460	464.6	469.25	473.94	478.68	
1.3	工业用地		27.53	55.06	55.06	55.06	82.58	275.28

	出让 面积（亩）							
1.4	地价（万元/亩）		35	35.35	35.7	36.06	36.42	

综上所述，本项目计算期内总收入为86696.25万元。

（二）项目运营成本

根据河南省及洛阳市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理，项目运营期土地出让涉及的计提基金及费用各项计提基金及费用计取标准如下：

1.上解省财政费用

根据《河南省政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办（2007）33号），“省级财政集中土地出让金总价款的3%由省统一管理使用，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设”。

2.国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综(2006)68号)和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办(2009）38号），按土地出让总价的2%计提。

3.农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的

通知》(豫财综〔2004〕103号)，按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准(30元/平方米)的30%提取。

4.保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综(2010)95号)以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政(2011)84号)，按土地出让总收入的3%计提。

5.新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综(2006)48号)，按20元/平方米计提。

6.土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

7.教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综(2011)62号)，按照土地出让净收益的10%计提。

8.农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综(2011)48号)，按照土地出让净收益的10%计提。

总成本费用估算表

序号	项目名称	计费依据	合计	运营期				
				4	5	6	7	8
1	土地出让收入基金及费用		9517.07	931.35	1879.19	1896.29	1913.55	2896.69
1.1	上缴省财政费用	土地出让收入3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74
1.2	国有土地收益基金	土地出让收入2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.3	农业土地开发基金	土地出让面积*30*30%	263	26.3	52.6	52.6	52.6	78.9
1.4	新增建设用地有偿使用费	土地出让面积*20	584.45	58.45	116.89	116.89	116.89	175.33
1.5	土地出让业务费	土地出让收入2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.6	保障性安居工程资金	土地出让收入3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74
2	成本费用合计		15435.84	1506.96	3043.56	3074.32	3105.42	4705.58
2.1	农田水利建设资金	土地出让净收益10%	7717.92	753.48	1521.78	1537.16	1552.71	2352.79

七、项目预期收益和融资平衡安排

根据河南兴润诚会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为61743.34万元；计算的本息覆盖倍数为1.47倍。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为：根据河南兴润诚会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，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1.47，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入能够保障偿还债券本金及利息，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合《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）第二条第（二）款“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

八、项目法律风险

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，如不可抗力、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，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入，使项目净收益减少。

风险控制措施：

（1）项目单位应坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（2）项目单位将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

2.项目资金、质量和进度风险分析

项目在实施阶段要预防资金、质量、进度三大风险，其中：资金风险表现资金被业主方截留或挪用，承包商把资金挪为它用等；质量风险表现施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等；进度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用等。

（1）项目资金、质量和进度风险对策

资金、质量、进度三大风险一脉相承，资金风险是导致质量、进度风险的基础。为了确保项目能顺利实施，防止三大风险产生，业主可制定相应的对策：

①要抓好资金这一关键点，及时与政府部门沟通，保证工程款按时到位；成立工程款督察小组，对每一笔工程款支出严格审核等；

②与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系等；对项目分部分项工程验收时，业主方及监理方、工程质量监督站、施工企业质检部门三方同时现场确认等；

③业主方及监理单位要对施工单位的进度计划进行仔细审核，落实好进度管理部门人员及职责分工。

3、项目建设单位诚信风险分析

（1）诚信因素风险分析

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合作，合作过程中面临参建单位诚信风险，表现为：

①设计单位在设计中指定所需材料，设备，变相增加投资成本；设计单位设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

②监理单位对项目监督不力、管理不善、控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

③总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工；

④材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

（2）诚信因素防范对策：

面对的不同参建单位，业主方应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。

①对设计单位，业主方先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附属条件；施工图完成后，交图审中心进行全面审核，提升设计质量；施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件；施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

②在直接指定监理公司时，对该公司的管理水平与公司业绩作为重点考察；选监理工程师，对其人品及个人业绩作为重点考察，并注重与人的沟通，协调能力；与同一地区的监理单位及时进行技术交流，找出差距，提升管理水平；

③业主方面对材料设备供应商，应注重考察，注重关键设备在工厂的监制、货到付款、供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。

4. 工程事故

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，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失。工程事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，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。同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格按照技术措施施工，确保施工安全。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划安排，提高资金使用效率，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2. 成本上升风险

由于本项目投资规模大、施工强度高、建设周期长，在项目实施中可能遭遇的不可预见的不可抗力条件，如异常恶劣天气，未预料人工、材料价格上涨等，将对工程进度、建设质量和投资费用等造成影响。

本项目建设单位需办理工程保险，以转移不可预见因素带来的风险。本因素导致社会稳定风险概率较低、影响程度较小，总体分析风险程度较小。

降低风险的主要措施：

从源头上防范、化解本项目实施可能引发的风险，根据拟建项目的特点，针对上述主要风险因素。总体上采取严格管理、预防为主，及时化解风险。

（1）严格落实安全管理规定、按时足额为施工人员缴纳工伤保险。

（2）加强施工质量监控，加大建筑材料检测力度，加强施工过程中的工程监理力度，合理推进施工进度，因不可抗力原因导致工期延误要做好解释工作。

（3）足额预存农民工工资保证金，提供必要的劳动保护，改善农民工工地食宿条件。

（4）加强项目管理，严格执行招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工。

（5）加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率。

（6）加强监理工作，健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的管理不善。

（7）与周边居民住户企业充分协调和沟通，避免社会风险。

九、项目的中介机构及文件

（一）事前绩效评估报告及评价咨询机构情况

河南省忠正绩效评价咨询有限公司为本次专项债券发行编制了《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目事前绩效评估报告》。根据河南省忠正绩效评价咨询有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91410300MA480HM836），并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统以及财政部预算绩效评价第三方机构信用管理平台网站核查，河南省忠正绩效评价咨询有限公司成立于2020年1月14日，经营范围：一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；社会稳定风险评估；运行效能评估服务；公共事业管理服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；环保咨询服务；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发（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）。

河南省忠正绩效评价咨询有限公司是符合要求的具备相关资质的第三方机构。

（二）审计机构及专项评价报告

河南兴润诚会计师事务所有限公司为本次专项债券发行出具了《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。根据河南兴润诚会计师事务所有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100671665492Q）和《会计师事务所执业证书》（证书编号:41010047），并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统以及中国注册会计师协会网站核查，河南兴润诚会计师事务所有限公司成立于2008年1月23日，经营范围：从事会计师事务所业务；税务服务；资产评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；法律咨询（不包括律师事务所业务）；代理记账。

《专项评价报告》经办注册会计师已通过2022年度注册会计师任职资格检验合格，河南兴润诚会计师事务所有限公司是符合要求的具备会计师事务所资质的第三方机构。

（三）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：31410000X144003472），已通过司法行政主管部门的年度考核。

本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了河南省司法厅考核备案，具备从业资质。

十、结论意见

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，发表如下结论意见：

（一）河南省人民政府作为本次专项债券的发行主体符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》之规定，即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发行专项债券。

（二）项目的申报单位洛阳市洛龙区丰李镇人民政府是合法设立的机关单位，具有相应民事权利能力和民事行为能力；依法成立、经营合法合规，依法有效存续；符合作为洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项申报专项债券资金主体资格。

（三）截至本法律意见书出具之日，洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目已取得可研批复，手续真实、有效。

（四）根据河南兴润诚会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》："在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目预期收益可以覆盖本期债券本金及利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。"该项目符合财预〔2017〕89号文件第二条第（二）款"分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模"的条件要求。

（五）项目资本金由财政资金解决，占总投资的67.74%，符合国发〔2015〕51号文件关于该行业最低资本金的投入比例要求。

（六）为本次申报项目提供服务并出具专项意见的绩效评价咨询机构、会计师事务所、律师事务所具备相应的执业资格。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目专项债券申报法律意见书》之签字盖章页）

河南天坤律师事务所（公章）

经办律师（签字）：李京华

经办律师（签字）：雷 强

2022 年 12 月 28 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31410000X144003472

河南天坤律师事务所，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

河南天坤律师事务所 第 25 页 共 27 页
地址：郑州市农业路东 33 号亚特大厦 15 楼 电话：0371-68267601 http://www.hntkls.com 邮编：450008



执业机构 河南天坤律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199610586770

法律职业资格或律师资格证号 16966801004?

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022 年 07 月 06 日

持证人 李凉华

性别 男

身份证号 410103196801301312

河南省司法厅

HENAN TIAN KUN LAWYER OFFICE 河南天坤律师事务所

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 河南天坤律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201010573388

法律职业资格或律师资格证号 A20074103290827

持证人 雷强

性别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 410329198001024533

发证日期 2019 年 05 月 28 日

HENAN TIAN KUN LAWYER OFFICE 河南 天坤律师事务所 4101055151344

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	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

河南英泰律师事务所
关于汝阳县西街社区棚户区改造项目一期
使用专项债券资金的
法律意见书

英律字（2023）第 0122 号

中国·郑州

河南英泰律师事务所
关于汝阳县西街社区棚户区改造项目一期
使用专项债券资金的
法律意见书

英律字（2023）第0122号

致：汝阳县城关镇人民政府

河南英泰律师事务所受托担任汝阳县西街社区棚户区改造项目一期的专项法律顾问，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.....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.....8
六、项目风险提示及控制措施.....9
七、结论性意见.....11

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《汝阳县西街社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》
本法律意见书	指	《河南英泰律师事务所所关于汝阳县西街社区棚户区改造项目一期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	汝阳县西街社区棚户区改造项目一期
项目单位	指	汝阳县城关镇人民政府
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

汝阳县城关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	汝阳县城关镇人民政府
统一社会信用代码	1141032600542227XK
机构性质	机关单位
法定代表人	刘亮亮
机构地址	河南省洛阳市汝阳县城关镇凤山路1号
赋码机关	中共汝阳县委机构编制委员会办公室

本所律师认为，汝阳县城关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

本项目采用异地安置，包括项目拆迁范围及安置地点。

项目拆迁范围位于汝阳县城关镇北至北环路，南至滨河北路。

项目安置地点位于汝阳县城关镇兴荣路以西，北环路以南，朝阳路以北，北大街以东。

（二）建设内容

项目主要建设内容包括：

（1）原村庄的拆迁：

拆迁村庄为汝阳县城关镇西街社区北至北环路，南至滨河北路的棚户区，拆迁范围占地共687.75亩。总拆迁户数340户，人口1,510人，拆迁建筑面积81,600.00㎡。

（2）安置区建设：

安置区规划占地面积57.75亩（合38,500.00㎡），总建筑面积117,544.84㎡。

西街社区棚户区改造（一期）工程安置340户，人数1,510人，占地面积57.75亩（38,500.19㎡），安置住宅楼10层（地下1层，地上9层）7栋，社区居委会业务用房楼1栋（2层），幼儿园建筑1栋（3层）。地上建筑总面积95,400.00㎡。其中住宅建筑面积63,750.00㎡，商铺面积30,750.00㎡，社区居委会建筑面积300.00㎡（3层）；幼儿园建筑面积600.00㎡（3层）；地下停车场建筑面积22,000.00㎡。地下停车位550个，地下设备用房面积144.84㎡。绿化面积11,550.00㎡，地上停车场6,400.00㎡，地上停车位200个。道路与广场10,050.00㎡，路灯110基，污水管网760.00m，雨水管网760.00m，电力管网760.00m，热力管网760.00m，燃气管网760.00m，通信管

网 760.00m，给水管网 800.00m，机动车充电桩 300 个，非机动充电桩 300 个；大门 2 座，垃圾收集箱 40 个。

（二）项目公益情况

本项目建设有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境，增加幸福感，使得社会和谐稳定，人民安居乐业。

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

2022 年 11 月 14 日，汝阳县发展和改革委员会作出《关于汝阳县西街社区棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（汝发改审批〔2022〕167 号），原则同意汝阳县西街社区棚户区改造项目一期建设、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。

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。

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汝阳县西街社区棚户区改造项目一期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：

二零二三年三月三十日

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 02 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
	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
	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	
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 11 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	

平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）地方政府专项债券之法律意见书

河南仟汇律师事务所

仟债法字[2025]第079号

目 录

第一部分 引言 1
一、 释义 1
二、律师应声明事项 2

第二部分 正文 4
一、项目情况 4
二、资金筹措与资本金比例 7
三、本次专项债券具体情况 8
四、本次专项债券资金的运用 8
五、该项目募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况 8
六、中介服务机构及有关文件 9
七、法律风险管理评估 10
八、结论意见 14

平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）地方政府专项债券之法律意见书

致：平顶山市新华区住房和城乡建设局

本所律师依据《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》（国发〔2014〕43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）、《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的通知》（财预〔2017〕89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，本所作为平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）申报专项债之专项法律顾问，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出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本期专项债券/本期债券	指平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）政府专项债券
本意见书	指本所为本期专项债券申报所出具的《平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）政府专项债券之法律意见书》
财政部	指国家财政部
《可研报告批复》	指发改部门出具的《关于对平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）可行性研究报告的批复》
《实施方案》	指《平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）实施方案》
《财务评估报告》	指北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》
元	指人民币元

二、律师应声明事项

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

2、在出具本法律意见书时，本所律师谨慎假定：平顶山市新华区住房和城乡建设局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口头及书面说明是真实的、完整的；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

3、对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关于法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、审计报告、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

4、本法律意见书仅供本次平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）发行新增专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意，平顶山市新华区住房和城乡建设

局及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

5、本所律师同意将本法律意见书作为平顶山市新华区住房和城乡建设局申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

6、本所律师同意平顶山市新华区住房和城乡建设局部分或全部在募集说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

第二部分 正文

一、项目情况

（一）项目概况

根据《可研报告批复》及《实施方案》计划，本项目概况如下：

1、项目名称

平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）

2、申报主体

平顶山市新华区住房和城乡建设局

3、项目工期

本项目建设周期为36个月，受疫情、污染防治及建设进度的影响，工程进度延迟，预计2026年12月完工。

4、项目建设内容及规模

本项目安置区位于为平安大道以北、建设路南两个安置片区。平安大道以北安置片区：位于新华区武庄沟以西，东穿团结路、西穿稻香路、北邻规划一路、南邻平安大道（控规区位01-2、05-1地块）；建设路南安置片区：位于稻香路以东、凌云路以西、建设路以南、湛北路以北（控规区位A-04、A-06、A-10-1、A-11四个地块）。

总用地面积125622.78 平方米（合188.43亩），总建筑面积628031.81 平方米，安置住宅面积428971.58平方米。征收安置4923户，采用货币直补的货币化安置和新建安置房的实物安置相结合的方式实施，其中货币化安置1451套，新建安置房 3472套。其中，平安大道以北安置片区：规划用地面积30570.42 平方米（合45.85亩），项目总建筑面积164057.43平方米，安置住宅面积124052.09 平方米，

安置住户1200户；建设路南安置片区：规划用地面积95052.36 平方米（合142.58亩），项目总建筑面积463974.38 平方米，安置住宅面积304919.49平方米，安置住户2272户。

5、项目总投资估算

项目估算总投资 267885.78 万元，其中，工程费 172690.72 万元，工程建设其他费 70817.52 万元（含拆迁费 58325.24 万元）；基本预备费 12175.41 万元；建设期利息 12202.13 万元。

（二）项目申报主体

本项目申报单位为平顶山市新华区住房和城乡建设局。

名称	平顶山市新华区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410402MB0N91433A
机构性质	机关
注册地址	平顶山市新华区曙光街西段
法定代表人	郝星光
登记机关	平顶山市新华区机构编制委员会办公室

本所律师认为，平顶山市新华区住房和城乡建设局作为项目实施单位，历史沿革合法合规、依法有效存续，本期专项债券涉及项目符合参与主体的职权范围。该单位具备负责平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）新增专项债券申报工作的主体资格。

（三）项目合法性

根据平顶山市新华区住房和城乡建设局提供的资料，本项目已经取得的主要审批文件如下：

根据平顶山市新华区住房和城乡建设局提供的资料，本项目已经取得的主要审批文件如下：

2018 年 6 月 10 日，平顶山市新华区发展和改革委员会出具了《关

于对平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）可行性研究报告的批复》（平新发改〔2018〕15号），同意该项目实施。

2023年10月30日，平顶山市新华区发展和改革委员会出具了《关于平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）可行性研究报告的调整批复》（平新发改〔2023〕93号），同意该项目调整实施。

2025年4月21日，河南省住房和城乡建设厅函平顶山市人民政府，关于调整平顶山市棚户区改造项目：调整平顶山市新华区“平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）1个棚改项目的安置地块位置及安置方式：2018年列入国家台账。调整安置地块位置；货币化安置套数由1657调整为1451套，实物安置套数由3266套调整为3472套。

2025年5月12日，平顶山市新华区人民政府对《平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）》重大事项变更进行了的批复：根据《河南省住房和城乡建设厅关于调整平顶山市棚户区改造项目的函》要求，经区十一届政府第36次常务会议研究，同意你单位关于平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）重大事项变更情况的意见。请严格按照相关工作要求，做好项目调整后续工作，抓紧完善手续并加快建设进度，确保群众按时回迁安置。

本所律师认为，本项目已经取得申报专项债券的相关批文，项目合法合规，符合国家产业政策。

（四）项目公益性

1、改善居民的生活环境

解决居住困难本项目极大地改善了项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目保障性住房建设完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境。

2、促进社会和谐发展

本项目的改造完成后，能提高城市品位，优化投资环境，对于加大招商引资力度、促进城市经济发展，均具有重大推动作用。

本项目从解决经济发展中的人口、资源和环境各要素之间的矛盾入手，高标准开展保障性住房建设，有利于社会稳定，同时加入了教育、卫生、文化等公共设施的投入，使得居民生活环境大为改善，促进和谐社会发展。

3、提高土地集约利用价值

本项目建设通过对被拆迁居民进行集中安置，解决拆迁范围内存在的建筑物布局凌乱问题，科学规划原有土地。在新华区总体规划和相关区域详细规划的指引下，使土地使用效率得到切实提高。为促进当地经济的进一步发展和提高人民生活水平，腾出了空间。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

二、资金筹措与资本计划

本项目建设资金来源主要包括政府出资、专项债券资金，项目估算总投资267885.78万元，其中，其中财政资金87885.78万元，占项目总投资的32.81%；申请债券资金180000.00万元，占项目总投资的67.19%。

计划缴纳资本金87885.78万元，未使用专项债券用作项目资本金。

本所律师认为：本次专项债券项目的资本金比例符合《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）的要求。

三、本次专项债券具体情况

根据《实施方案》,本项目拟申请专项债券资金总额180000.00 万元，已于2019 年使用债券资金1600.00 万元（其中，600.00 万元已发行利率为3.33%， 1000.00 万元已发行利率为3.34%，发行期限均为5 年），本次申请1000.00 万元。假设债券票面利率4.50%，期限5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

本所律师认为：本次专项债券存续期限、债券利率符合相关法律法规的规定。债券额度、期限等事项具体以省级人民政府批准为准。

四、本次专项债券资金的运用

根据《实施方案》，该项目拟发行专项债券资金计划用于平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点），符合国发〔2014〕43号、财预〔2017〕89号等文件规定。本次专项债券募集资金应专款专用，并在项目实施过程中根据实际情况及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

五、该项目募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况

根据《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）的规定：专项债务纳入政府性基金预算管理，通过对应的政府性基金或专项收入偿还。本期债券偿付资金主要来自土地的出让收益。

根据《财务评估报告》测算，在对平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目债券存续期内项目收入扣除

土地出让基金及费用和土地收益提取资金后可用于偿还债券本息的专项净收入为334785.94万元，偿还债券本息为220406.88万元，本息覆盖倍数为1.52倍。债券存续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。

六、中介服务机构及有关文件

1、会计师事务所及《财务评估报告》

《平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》由北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所依法出具。经本所律师核查，河北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市金水区市场监督管理局于2024年10月09日核发的统一社会信用代码为91410105MAE1MM6L3N的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“注册会计师业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

本所律师认为：北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

2、律师事务所及《法律意见书》

《平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）地方政府专项债券之法律意见书》由河南仟汇律师事务所依法出具。河南仟汇律师事务所系经河南省司法厅批准设

立的律师事务所，现持有河南省司法厅于2022年09月23日核发的统一社会信用代码31410000MD0295539C《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了河南省司法厅考核备案。

本所律师认为，河南仟汇律师事务所系经批准依法成立的律师事务所，具备为本期专项债券出具法律意见书的资质，执业律师具有从事法律服务业务的资格，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

七、法律风险管理评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、来源于施工方的风险

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前做好充分交底。对本项目实施所需的原材料（如水泥、机械设备、电线电缆，以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

2、来源于设计单位的风险

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方

案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，因地制宜进行设计，要满足国家规范、标准；评审环节充分验证、复核仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

3、来源于供应商的风险

风险识别：施工过程需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。足够的物资投入是保证工期顺利实现的基本条件之一，周转材料、主材、辅材、机械设备等方面应作足够的投入。周转材料供应商选择方面，在考察过的材料供应商名单中选择几家实力强、资金好的材料供应商对比分析，通过招标方式选定一家优胜者，供应商应保证质量及足够的储备量。

风险控制措施：做好合同的约束条款，把好项目所需材料进场质量检验关，保证材料供应及时、足量、质量合格。机械设备需要外租的设备提前考察选定，并签订意向租赁合同，并有适当的余量预防，万一设备出现较大故障时的替换，现场设备有足够的易损件和消耗材，就制定机械操作规程，严格管理，成立机修小组对机械进行保养、维修。保证机械设备充分满足施工需要。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险识别：本项目受整体宏观经济和市场波动、社会发展水平的影响较大。若使用率低于预期，项目投入运营后的自身收入未能达到预测值，将导致项目资金回收速度减缓，收入降低的不利局面。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，结合政策变动，及时对相关政策做出反应，做好应对防范措施。同时，应增强服务意识，要按市场需求规律，合理规避市场风险因素影响，不断提高市场竞争能力。

2、市场风险

风险识别：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。

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、财务风险

风险识别：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。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。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。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资估算不准确风险

风险识别：投资估算不准确风险是指在项目收益测算时，基于收入标准的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资估算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资估算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能地减小人为误差到可控范围。

2、利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价格波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：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。

3、存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制改革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法治化程度和水平。

八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债发行领域。

（二）本次专项债券发行主体适格，本项目实施主体平顶山市新华区住房和城乡建设局，依据相关政府文件，具备实施本项目的主体资格。

（三）本项目已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可，具备合法性。

（四）本项目属于应由政府投资，所形成的资产属于政府，且项目自身具有一定的经营性，收益能够偿还债券的本息，具有公益性。

（五）根据《实施方案》，本次专项债券项目的资本金比例符合《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）的要求。

（六）根据《财务评估报告》，本项目的预期收益对应专项收入能够合理保障偿还融资本金及利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财政部《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）的相关规定，具有收益性。

（七）为本次申请专项债券提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业及执业资质。

（八）本次申请专项债券的《实施方案》中已经揭示了本专项债券可能面临的主要偿债风险。

（九）本项目拟申请重大事项变更，涉及变更内容为项目建设用地发生重大变更，项目部分安置地块规划调整，原投资额、资金筹措

方式、安置地点、建设面积等内容发生相应变化，其他事项保持不变。

本所律师认为，根据《实施方案》、《财务评估报告》，本项目符合国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、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）、财政部、国家发展和改革委员会、司法部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会、中国证券监督管理委员会关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知（财预〔2017〕50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《关于印发地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（财预〔2018〕209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《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）及中共中央办公厅、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》的规定。

综上，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。

本法律意见书一式八份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。（以下无正文）

（此页无正文，仅为河南仟汇律师事务所出具《平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）地方政府专项债券之法律意见书》之签章页）

河南仟汇律师事务所

负责人：

律师：李登辉

律师：

日期：2025 年 5 月 29 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000MD0295539C

河南仟汇律师事务所，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09月23日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南仟汇律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区龙子湖心岛中道西路8号12楼1210、1211、1212、1213室
负 责 人	周飞艳
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	豫司律许决字〔2022〕91号
批准日期	2022年08月31日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	王家明，李登辉，周飞艳

律师事务所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人	李登辉	2023年2月2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
桑伊	2023年4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

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
周飞艳	2023 年 4 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

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

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	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

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



执业机构 河南仟汇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201910095111

法律职业资格或律师资格证号 A20164116270180

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2023 年 03 月 13 日

持证人 岳世鑫

性 别 男

身份证号 412724199111135812

河南仟汇律师事务所

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

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 河南仟汇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201710401754

法律职业资格或律师资格证号 A20144116212230

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022 年 09 月 23 日

持证人 李登辉

性别 男

身份证号 411621199310063078

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

河南天基律师事务所

关于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目

法律意见书

地址：郑州市郑东新区七里河南路 35 号院 办公楼 8 层

电话：0371-69356666　传真：0371-69353333

目　录

第一部分　释义.....3
第二部分　重要声明.....4
第三部分　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.....7
（五）项目收益与融资平衡.....9
二、本项目中介机构及相关文件.....10
（一）项目实施方案.....10
（二）法律服务机构.....10
（三）审计机构.....10
三、项目投资风险及控制措施.....11
四、结论性意见.....12

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目

法律意见书

[2020]豫天律专字第082号

致：平顶山市新华区住房和城乡建设局

河南天基律师事务所接受平顶山市新华区住房和城乡建设局的委托，就平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域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）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83号，以下简称财库〔2015〕83号）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35 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，以下简称财预〔2017〕89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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好地方政府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）等有关法律、法规和规范性

文件之规定，本所作为平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目之专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就申请使用本期债券所涉及的相关法律事项出具本法律意见书。

第一部分　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	平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目
2	本所	指	河南天基律师事务所
3	本法律意见书	指	河南天基律师事务所关于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	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》
6	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》
7	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二部分　重要声明

1.本所律师承诺依据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实和中国现行的法律、法规和规范性文件的规定，发表本法律意见；保证已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期申请使用债券事项的合法合规性进行了核查和验证，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。

2.本所律师出具本法律意见书依赖于相关方已向本所律师提供的文件资料，且已向本所承诺：

（1）保证如实提供申请使用本期债券所必需的一切原始书面材料、副本材料和口头陈述等，并保证其真实、准确、完整、有效；

（2）保证所提供的有关文件上的印章和签字真实、有效，保证所提供的有关文件的复印件均与原件一致；

（3）保证所提供相关文件中的所有签署方均有权签署该法律文件，并且任何签署人均已获得签署该文件的正当授权；

（4）保证提供的资料均不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3.经本所律师核查，上述有关书面文件的副本或复印件与原件一致。本所依据对上述文件的审查判断出具法律意见。

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，本所律师依赖有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5.本法律意见书仅就与本项目申请使用本期债券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。在本法律意见书中对有关会计报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、

结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

6. 本法律意见书仅供平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目申请使用专项债券及后续发行使用，随同其他材料一同报送，并愿承担相应的法律责任。

第三部分　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

本项目涉及 4 个地块，分别为：王庄安置区 A01、A05 地块，杨官营安置区 A1 地块，焦店安置区 JD-B7-02 地块；王庄安置区 A01、A05 地块位于园林路以北、光明路以西；杨官营安置区 A1 地块位于平安大道与大香山路交叉口东南角；焦店安置区 JD-B7-02 地块位于纬一路以北，纬二路以南，长兴路以东，经四路以西。本项目规划总用地面积为 186,185.60 ㎡（合 279.28 亩），总建筑面积 694,799.55 ㎡，其中：地上建筑面积 56,0512.49 ㎡，地下建筑面积 134,287.06 ㎡。项目规划机动车停车位 3,678 个（地上 492 个，地下 3,186 个），新建住宅共 5,348 套，住宅面积 505,106.19 ㎡。项目总投资 281,882.27 万元。其中工程费用 175,085.71 万元，其他费用 69,213.59 万元，基本预备费 12,214.97 万元，建设期利息 25,368.00 万元。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的项目单位为平顶山市新华区住房和城乡建设局，经本所律师核查，项目单位基本情况如下：

名称：平顶山市新华区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11410402MB0N91433A

机构性质：机关

机构地址：平顶山市新华区曙光街西段

负责人：吕洪武

赋码机关：平顶山市新华区机构编制委员会办公室

本所律师认为，平顶山市新华区住房和城乡建设局系依法设立、合法存续的机关法人，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格。

（三）项目公益性

根据财库〔2015〕83 号文件规定，地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。并且，财预〔2017〕89 号文件规定，鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还，项目成熟一个、推进一个。

根据《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》（国办发〔2013〕20 号）指出，公益性项目包括交通运输（铁路、公路、机场、港口等）、市政建设（地铁、城市道路、公共交通、广场、文体场馆、绿化、污水及垃圾处理等）、保障性住房、土地收储整理等。本项目是棚户区改造项目系民生工程，按照国家发改委定义，属于公益性项目领域。

本项目建设不仅可以改善项目区居民的居住环境和居住质量，同时针对棚户区改造中部分低保户、特困户等收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施具体救助和帮扶，彻底解决低收入家庭住房困难，体现社会公平与公正，是积极改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。

综上，本项目具有公益性。

（四）项目审批情况

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

1. 项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年2月15日下发的《关于下达全省2019年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1号），本项目在河南省2019年城市棚户区改造项目计划内，且已列入国家棚户区改造项目计划。

2. 项目立项审批

2019年7月24日，平顶山市新华区发展和改革委员会作出《平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平新发改〔2019〕17号），同意该项目实施，并对建设必要性、改造范围及规模、安置房位置及规模、安置方式、总投资等事项进行批复。

3. 项目环评审批

本项目已取得平顶山市新华区环境保护局作出的《关于平顶山市兴华城市建设发展有限公司平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目环境影响报告表的批复意见》（平新环监表〔2019〕07号），同意该项目建设，载明了改造范围及规模、安置位置、环境保护的要求等内容。

4. 项目规划审批

2019年6月13日，本项目取得平顶山市城乡规划局新华分局下发的《关

于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目的规划意见》（平规新（2019）9 号），显示本项目由杨官营村安置区、焦店村安置区、王庄村安置区等 3 个安置片区组成，总用地面积约 186185.6 平方米，该安置区的用地在《平顶山市城市总体规划(2011-2020)》、《九矿独立工矿区总体规划(2017-2030》及《焦店镇总体规划(2018-2035》确定的建设用地范围内。

5. 项目用地审批

2019 年 2 月 21 日，本项目取得平顶山市国土资源局新华分局下发的《关于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目的用地预审意见》（平国土新〔2019〕12 号），显示本项目用地符合国家产业政策，已列为 2019 年度省、市棚户区改造计划，项目拟占地面积约 186,185.6 平方米，符合土地利用总体规划。

本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划，取得相关项目的立项、环评的审批手续及规划、用地的初步审批手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

根据河南卓越会计师事务所（普通合伙）出具的豫卓越专评字【2020】第 0148 号《平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称《专项评价报告》），

本项目计划申请使用债券资金总额211,400.00万元，已于2021年使用债券资金7,000.00万元，已于2022年使用债券资金30,800.00万元，已于2023年使用债券资金31,500.00万元，已于2024年使用债券资金20,500.00万元，本次申请使用4,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5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。

本项目可用于资金平衡的项目相关收益为322,685.28万元，债券存续期本息合计258,965.00万元，计算的本息覆盖倍数为1.25倍。

本所律师认为，本项目具有收益性，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。

二、本项目中介机构及相关文件

（一）项目实施方案

《实施方案》披露了项目概况、项目社会效益和经济效益、项目投资估算与资金筹措、项目专项债券融资方案、项目收益与融资自求平衡分析、风险分析等内容。

经审查，本所律师认为，《实施方案》内容包含了本期申请使用债券所涉及的主要内容。

（二）法律服务机构

河南天基律师事务所经委托担任本期申请使用专项债券事项的法律顾问，本所持有河南省司法厅核发的证号为31410000416050730Y的《律师事务所执业许可证》，并通过2018年度年检。经办律师持有河南省司法厅核发律师执业证书，并通过2018年度考核。本所及经办律师均具备为本期申请使用专项债券提供法律服务的资格。

本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的资质。

（三）审计机构

河南卓越会计师事务所（普通合伙）为本期债券募投项目的审计机构。

河南卓越会计师事务所（普通合伙）持有郑州市工商行政管理局颁发

的统一社会信用代码为91410100MA406HQH8F的《营业执照》，持有河南省财政厅于2018年6月1日颁发的《执业证书》。经办注册会计师持有河南省注册会计师协会颁发的注册会计师资格证书，并通过了2018年度检验。

经本所律师核查，河南卓越会计师事务所（普通合伙）及经办注册会计师具备为申请使用债券提供审计服务的资格。

三、项目投资风险及控制措施

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

2. 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

3. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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。

综上，本所律师认为，申请使用专项债券资金项目进行了必要的风险识别，并建立了必要的风险防范措施。

四、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本项目已列入国家棚改计划，取得相关项目的立项、环评的审批手续及规划、用地的初步审批手续，各项立项审批手续真实有效；

2. 申请的债券资金拟用于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目，资金用途符合政府专项债券的相关规定；

3. 平顶山市新华区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，本项目具有公益性,具备以本项目申请专项债券的主体资质；

4. 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；

5. 为申请使用债券提供服务的法律服务机构及经办律师、审计机构及

经办会计师均具备相应的从业资格。

（以下无正文）

（此页无正文，为《河南天基律师事务所关于平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目法律意见书》签署页）

河南天基律师事务所（盖章）

负责人：

经办律师：

年　月　日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000416050730Y

河南天基 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。

HENAN TIANJI LAW

发证机关： 河南省司法厅

发证日期： 2017 年 11 月 17 日



执业机构 河南天基律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201010717230

法律职业资格或律师资格证号 20084104040[illegible]

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 07 月 11 日

持证人 刘思耀

性 别 男

身份证号 410401197307261018

TIANJI LAW FIRM 河南 天基律师事务所 HENAN 4101056399100

律师年度考核备案

考核年度	2017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	2018年5月31日至2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2018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	2019年5月31日至2020年5月31日



执业机构 河南天基律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201710341282

法律职业资格或律师资格证号 A20121403110492

持证人 梁中青

性 别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 140311198211023652

发证日期 2017 年 08 月 02 日

河南天基律师事务所 TIANJI LAW FIRM HENAN 4101055399109

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2018年5月31日至2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2018年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2019年5月31日至2020年5月31日

平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目地方政府专项债券

之

法律意见书

河南仟汇律师事务所

仟债法字[2025]第67号

目 录

第一部分 引言 1
一、 释义 1
二、律师应声明事项 2

第二部分 正文 4
一、项目情况 4
二、资金筹措与资本金比例 7
三、本次专项债券具体情况 7
四、本次专项债券资金的运用 7
五、该项目募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况 8
六、中介服务机构及有关文件 8
七、法律风险管理评估 9
八、结论意见 13

平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目

地方政府专项债券

之法律意见书

致：平顶山市新华区住房和城乡建设局

本所律师依据《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》（国发〔2014〕43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）、《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的通知》（财预〔2017〕89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，本所作为平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目申报专项债之专项法律顾问，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出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本期专项债券/本期债券	指平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目政府专项债券
本意见书	指本所为本期专项债券申报所出具的《平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目政府专项债券之法律意见书》
财政部	指国家财政部
《可研报告批复》	指发改部门出具的《关于对平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》
《实施方案》	指《平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目实施方案》
《财务评估报告》	指河南兴润诚会计师事务所有限公司出具的《平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》
元	指人民币元

二、律师应声明事项

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

2、在出具本法律意见书时，本所律师谨慎假定：平顶山市新华区住房和城乡建设局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口头及书面说明是真实的、完整的；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

3、对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关于法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、审计报告、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

4、本法律意见书仅供本次平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目发行新增专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意，平顶山市新华区住房和城乡建设局及其他任何法人、非法人

组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

5、本所律师同意将本法律意见书作为平顶山市新华区住房和城乡建设局申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

6、本所律师同意平顶山市新华区住房和城乡建设局部分或全部在募集说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

第二部分 正文

一、项目情况

（一）项目概况

根据《可研报告批复》及《实施方案》计划，本项目概况如下：

1、项目名称

平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目

2、申报主体

平顶山市新华区住房和城乡建设局

3、项目工期

本项目建设周期计划安排为36个月。

4、项目建设内容及规模

本项目安置区位于平安大道以北、张泉庄以南，总用地面积113390.24㎡（约170.09亩）。

本项目采用货币化安置和新建安置房相结合的方式，其中货币化安置2315套，新建安置房1500套，安置区规划用地面积113390.24㎡（约170.09亩），总建筑面积300906.68㎡，其中：地上建筑面积194360.37㎡，包括安置住宅建筑面积170612.58㎡、社区服务用房447.26㎡、物业用房1105.19㎡、养老472.04㎡、公厕132.69㎡、商业16746.01㎡、幼儿园4608.79㎡、开闭所151.55㎡、垃圾中转站84.26㎡；地下建筑面积106546.31㎡，主要为地下停车场、人防工程及设备用房等。

设备购置包括电梯、变配电设备、机动车充电桩、热力设备、燃气设备及其他设备等。

室外辅助工程包括道路及硬化铺装、绿化景观、大门、围墙及室

外配套给水、排水、电力、热力、燃气、消防等管网工程。

5、项目总投资估算

项目估算总投资189685.10万元，其中：用于拆迁投资92452.83万元；用于新建安置房投资89159.27万元，包括工程费用78116.67万元，工程建设其他费用6796.92万元，基本预备费4245.68万元；建设期利息8073.00万元。

（二）项目申报主体

本项目申报单位为平顶山市新华区住房和城乡建设局。

名称	平顶山市新华区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410402MB0N91433A
机构性质	机关
注册地址	平顶山市新华区曙光街西段
法定代表人	吕洪武
登记机关	平顶山市新华区机构编制委员会办公室

本所律师认为，平顶山市新华区住房和城乡建设局作为项目实施单位，历史沿革合法合规、依法有效存续，本期专项债券涉及项目符合参与主体的职权范围。该单位具备负责平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目新增专项债券申报工作的主体资格。

（三）项目合法性

根据平顶山市新华区住房和城乡建设局提供的资料，本项目已经取得的主要审批文件如下：

2018 年 6 月 10 日，平顶山市新华区发展和改革委员会出具的《关于对平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平新发改〔2018〕14 号），同意该项目实施。

2023 年 8 月 22 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小办公室《关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函

〔2023〕3 号）同意该项目调整实施。

2023 年 10 月 30 日，《关于平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目可行性研究报告的调整批复》（平新发改〔2023〕92 号），同意该项目调整实施。

本所律师认为，本项目已经取得申报专项债券的相关批文，项目合法合规，符合国家产业政策。

（四）项目公益性

1、改善居民的生活环境

解决居住困难本项目极大地改善了项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目保障性住房建设完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境。

2、促进社会和谐发展

本项目的改造完成后，能提高城市品位，优化投资环境，对于加大招商引资力度、促进城市经济发展，均具有重大推动作用。

本项目从解决经济发展中的人口、资源和环境各要素之间的矛盾入手，高标准开展保障性住房建设，有利于社会稳定，同时加入了教育、卫生、文化等公共设施的投入，使得居民生活环境大为改善，促进和谐社会发展。

3、提高土地集约利用价值

本项目建设通过对被拆迁居民进行集中安置，解决拆迁范围内存在的建筑物布局凌乱问题，科学规划原有土地。在新华区总体规划和相关区域详细规划的指引下，使土地使用效率得到切实提高。为促进当地经济的进一步发展和提高人民生活水平，腾出了空间。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

二、资金筹措与资本计划

本项目建设资金来源主要包括政府出资、申请银行贷款、专项债券资金，计划投资总额189685.10万元，计划使用财政预算资金67685.10万元，占本项目总投资的35.68%；已申请银行贷款54000.00万元，占本项目总投资的28.47%；计划申请专项债券资金68000.00万元，占本项目总投资的35.85%；计划缴纳资本金67685.10万元，未使用专项债券用作项目资本金。

本所律师认为：本次专项债券项目的资本金比例符合《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）的要求。

三、本次专项债券具体情况

根据《实施方案》，本项目总投资189685.10万元，拟安排财政预算资金67685.10万元，已申请贷款54000.00万元，拟申请使用地方政府专项债券资金总额68000.00万元，已于2024年及以前已发行地方政府专项债券16200.00万元；已于2025年使用债券资金4000.00万元，本次申请使用21000.00万元，年付息一次，到期后一次性偿还本金并支付最后一年利息。本所律师认为：本次专项债券存续期限、债券利率符合相关法律法规的规定。债券额度、期限等事项具体以省级人民政府批准为准。

四、本次专项债券资金的运用

根据《实施方案》，该项目拟发行专项债券资金计划用于平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目，符合国发〔2014〕43号、财预〔2017〕89号等文件规定。本次专项债券募集资金应专款专用，并在项目实施过程中根据实际情况及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

五、该项目募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况

根据《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）的规定：专项债务纳入政府性基金预算管理，通过对应的政府性基金或专项收入偿还。本期债券偿付资金主要来自土地的出让收益。

根据《财务评估报告》测算，在对平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目债券存续期内项目收入扣除土地出让基金及费用和土地收益提取资金后可用于偿还债券本息的专项净收入为392526.63万元，偿还债券本息为154509.95万元，本息覆盖倍数为2.54倍（其中偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为2.64；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为2.43）。债券存续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。

六、中介服务机构及有关文件

1、会计师事务所及《财务评估报告》

《平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》由河南兴润诚会计师事务所有限公司依法出具。经本所律师核查，河南兴润诚会计师事务所有限公司现持有郑州市市场监督管理局于2023年12月26日核发的统一社会信用代码为91410100671665492Q的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“从事会计事务所业务；税务服务；资产评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；法律顾问（不包括律师事务所业务）；代理记账（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）”。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

本所律师认为：河南兴润诚会计师事务所有限公司为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

2、律师事务所及《法律意见书》

《平顶山市新华区平郊路平安大道周边区域棚户区改造项目地方政府专项债券之法律意见书》由河南仟汇律师事务所依法出具。河南仟汇律师事务所系经河南省司法厅批准设立的律师事务所，现持有河南省司法厅于2022年09月23日核发的统一社会信用代码31410000MD0295539C《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了河南省司法厅考核备案。

本所律师认为，河南仟汇律师事务所系经批准依法成立的律师事务所，具备为本期专项债券出具法律意见书的资质，执业律师具有从事法律服务业务的资格，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

七、法律风险管理评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、来源于施工方的风险

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理

组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前做好充分交底。对本项目实施所需的原材料（如水泥、机械设备、电线电缆，以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

2、来源于设计单位的风险

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，因地制宜进行设计，要满足国家规范、标准；评审环节充分验证、复核仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

3、来源于供应商的风险

风险识别：施工过程需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工

进度。足够的物资投入是保证工期顺利实现的基本条件之一，周转材料、主材、辅材、机械设备等方面应作足够的投入。周转材料供应商选择方面，在考察过的材料供应商名单中选择几家实力强、资金好的材料供应商对比分析，通过招标方式选定一家优胜者，供应商应保证质量及足够的储备量。

风险控制措施：做好合同的约束条款，把好项目所需材料进场质量检验关，保证材料供应及时、足量、质量合格。机械设备需要外租的设备提前考察选定，并签订意向租赁合同，并有适当的余量预防，万一设备出现较大故障时的替换，现场设备有足够的易损件和消耗材，就制定机械操作规程，严格管理，成立机修小组对机械进行保养、维修。保证机械设备充分满足施工需要。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险识别：本项目受整体宏观经济和市场波动、社会发展水平的影响较大。若使用率低于预期，项目投入运营后的自身收入未能达到预测值，将导致项目资金回收速度减缓，收入降低的不利局面。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，结合政策变动，及时对相关政策做出反应，做好应对防范措施。同时，应增强服务意识，要按市场需求规律，合理规避市场风险因素影响，不断提高市场竞争能力。

2、市场风险

风险识别：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。

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、财务风险

风险识别：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。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。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。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资估算不准确风险

风险识别：投资估算不准确风险是指在项目收益测算时，基于收入标准的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资估算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资估算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能地减小人为误差到可控范围。

2、利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价格波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：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。

3、存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制改革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法治化程度和水平。

八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债发行领域。

（二）本次专项债券发行主体适格，本项目实施主体平顶山市新华区住房和城乡建设局，依据相关政府文件，具备实施本项目的主体资格。

（三）本项目已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可，具备合法性。

（四）本项目属于应由政府投资，所形成的资产属于政府，且项目自身具有一定的经营性，收益能够偿还债券的本息，具有公益性。

（五）根据《实施方案》，本次专项债券项目的资本金比例符合《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）的要求。

（六）根据《财务评估报告》，本项目的预期收益对应专项收入能够合理保障偿还融资本金及利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财政部《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）的相关规定，具有收益性。

（七）为本次申请专项债券提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业及执业资质。

（八）本次申请专项债券的《实施方案》中已经揭示了本专项债券可能面临的主要偿债风险。

（九）《政府购买服务协议》存在质押贷款，已纳入财政部全口径债务监测系统。

（十）本项目拟申请重大事项变更，涉及变更内容为项目建设用地发生重大变更，项目部分安置地块规划调整，原投资额、资金筹措方式、安置地点、建设面积等内容发生相应变化，其他事项保持不变。

本所律师认为，根据《实施方案》、《财务评估报告》，本项目符合国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、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）、财政部、国家发展和改革委员会、司法部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会、中国证券监督管理委员会关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知（财预〔2017〕50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《关于印发地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（财预〔2018〕209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《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）及中共中央办公厅、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》的规定。

综上，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。

本法律意见书一式八份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。（以下无正文）

（此页无正文，仅为河南仟汇律师事务所出具《平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目地方政府专项债券之法律意见书》之签章页）

河南仟汇律师事务所

负责人：

律师：

律师：

日期：2025 年 1 月 15 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000MD0295539C

河南仟汇律师事务所，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09月23日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南仟汇律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区龙子湖心岛中道西路8号12楼1210、1211、1212、1213室
负 责 人	周飞艳
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	豫司律许决字〔2022〕91号
批准日期	2022年08月31日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	王家明，李登辉，周飞艳

律师事务所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人	李登辉	2023年2月2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
桑伊	2023年4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

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
周飞艳	2023 年 4 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

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

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	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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南仟汇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201710401754

法律职业资格或律师资格证号 A20144116212230

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022 年 09 月 23 日

持证人 李登辉

性别 男

身份证号 411621199310063078



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	2025年5月31日



执业机构 河南仟汇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201910095111

法律职业资格或律师资格证号 A20164116270180

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2023 年 03 月 13 日

持证人 岳世鑫

性别 男

身份证号 412724199111135812

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

河南天基律师事务所

关于魏寨村区域棚户区改造项目

法律意见书

地址：郑州市郑东新区七里河南路 35 号院 办公楼 8 层

电话：0371-69356666　传真：0371-69353333

目　录

第一部分　引言..... 1
第二部分　正文..... 3
一、项目单位情况..... 3
二、项目基本情况与公益性..... 3
三、项目审批情况..... 5
四、项目收益性与融资平衡安排..... 6
五、本项目中介机构及相关文件..... 7
六、本项目风险及控制措施..... 8
七、结论性意见..... 9

魏寨村区域棚户区改造项目

法律意见书

（2020）豫天律专字第 307 号

第一部分　引言

依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83 号，以下简称财库〔2015〕83 号文）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35 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，以下简称财预〔2017〕89 号文）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）等有关法律、法规和规范性文件之规定，本所作为魏寨村区域棚户区改造项目之专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就申请使用本期债券所涉及的相关法律事项出具本法律意见书。

导读与声明：

1.本所律师承诺依据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实和中国现行的法律、法规和规范性文件的规定，发表本法律意见；保证已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期申请使用债券

事项的合法合规性进行了核查和验证，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。

2.本所律师出具本法律意见书依赖于相关方已向本所律师提供的文件资料，且已向本所承诺：

（1）保证如实提供申请使用本期债券所必需的一切原始书面材料、副本材料和口头陈述等，并保证其真实、准确、完整、有效；

（2）保证所提供的有关文件上的印章和签字真实、有效，保证所提供的有关文件的复印件均与原件一致；

（3）保证所提供相关文件中的所有签署方均有权签署该法律文件，并且任何签署人均已获得签署该文件的正当授权；

（4）保证提供的资料均不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3.经本所律师核查，上述有关书面文件的副本或复印件与原件一致。本所依据对上述文件的审查判断出具法律意见。

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，本所律师依赖有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5.本法律意见书仅就与本项目申请使用本期债券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。在本法律意见书中对有关会计报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

6.本法律意见书仅供魏寨村区域棚户区改造项目申请使用专项债券及后续发行使用，随同其他材料一同报送，并愿承担相应的法律责任。

第二部分　正文

一、项目单位情况

魏寨村区域棚户区改造项目的项目单位为平顶山市卫东区住房和城乡建设局，经本所律师核查，项目单位基本情况如下：

名称：平顶山市卫东区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：114104030054675152

机构性质：机关

机构地址：平顶山市卫东区东安路中段 30 号院

负责人：樊曙亮

赋码机关：平顶山市卫东区机构编制委员会办公室

本所律师认为，平顶山市卫东区住房和城乡建设局系依法设立、合法存续的机关法人，具备以魏寨村区域棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况与公益性

（一）建设地点

魏寨村区域棚户区改造项目拟选址位于平顶山市卫东区，东环路北段路东，水城威尼斯一期以北，新月湿地公园以西。

（二）建设规模及内容

项目拆迁征收范围为卫东区吴寨村、魏寨村，其中魏寨村征收 839 户，吴寨村征收 188 户，征收户数合计 1,027 户，拆迁房屋总建筑面积 165,244 平方米（其中住宅建筑面积 133,417 平方米，其他地面附属物面积 31,827 平方米），全部为合法建筑。

考虑小区建筑密度、容积率等相关指标计算，安置区总用地面积 100,932.6 平方米（约合 151.4 亩），总建筑面积 241,610.07 平方米，其中：地上建筑面积 154,766.00 平方米，包括住宅建筑面积 138,160.00 平

方米（本项目户型面积在 90～120 平方米左右），配套建筑面积 16，606.00 平方米（包括社区物业用房面积800.00 平方米、托儿所面积880.00 平方米、公厕门卫用房面积 300.00 平方米、其他配套设施面积 14,626.00 平方米）；地下建筑面积 86,844.07 平方米，其中人防建筑面积 20,993.98 平方米，地下车库（含储藏室）建筑面积 65,850.09 平方米；项目建成后可提供安置房 1,256 套，满足本项目拆迁居民居住需要。

（三）项目的公益性

根据财库〔2015〕83 号文件规定，地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。并且，财预〔2017〕89 号文件规定，鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还，项目成熟一个、推进一个。

根据《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》（国办发〔2013〕20 号）指出，公益性项目包括交通运输（铁路、公路、机场、港口等）、市政建设（地铁、城市道路、公共交通、广场、文体场馆、绿化、污水及垃圾处理等）、保障性住房、土地收储整理等。本项目是棚户区改造项目系民生工程，按照国家发改委定义，属于公益性项目领域。

本项目建设不仅可以改善项目区居民的居住环境和居住质量，同时针对棚户区改造中部分低保户、特困户等收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施具体救助和帮扶，彻底解决低收入家庭住房困难，体现社会公平与公正，是积极改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。本项目的实施，为原有城中村居民选择环境优美的居住小区提供了资金保障，同时也将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，对城市整体形象的提升起到显著作用。

因此，项目建设是完善城市功能、提城市品位味的需要。

综上，本项目具有公益性。

三、项目审批情况

（一）棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2018 年 5 月 31 日下发的《关于调整平顶山等市县 2018 年棚改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10 号），魏寨村区域棚户区改造项目在河南省2018 年城市棚户区改造项目计划内，且已列入国家棚户区改造项目计划。

（二）立项审批

2018 年 7 月 23 日，平顶山市卫东区发展和改革委员会作出《关于平顶山市卫东区魏寨村区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平发改城市〔2018〕269 号），同意该项目实施，并对建设地点、建设内容及规模、拆迁范围、安置方式、投资估算及资金来源等事项进行批复。

（二）环评备案

本项目已取得平顶山市卫东区环境保护局作出的《关于平顶山市卫东区魏寨村区域棚户区改造项目的批复意见》（平卫环报〔2018〕19 号），同意该项目建设，载明了改造范围及规模、安置位置、环境保护的要求等内容。

（三）用地规划审批

2019 年 1 月 25 日，魏寨村区域棚户区改造项目（A-01 地块）取得平顶山市城乡规划局颁发的《建设用地规划许可证》（平城规地字第 410400（2019）0117 号），项目用地符合城乡规划要求。

2019 年 1 月 25 日，魏寨村区域棚户区改造项目（A-02 地块）取得平顶山市城乡规划局颁发的《建设用地规划许可证》（平城规地字第 410400（2019）0118 号），项目用地符合城乡规划要求。

（四）用地审批

2019 年5 月 29 日，平顶山市自然资源和规划局颁发的《国有土地使用证不动产权证书》（A-01 地块，豫（2019）平顶山市不动产权第 0014930 号），宗地面积 57406.40㎡，用途城镇住宅用地、商服用地。

2019 年5 月 27 日，平顶山市自然资源和规划局颁发的《国有土地使用证不动产权证书》（A-02 地块，豫（2019）平顶山市不动产权第 0014632 号），宗地面积43526.20㎡，用途城镇住宅用地、商服用地。

（五）工程规划审批

2019 年 11 月 6 日，平顶山市城乡规划局颁发的《建设工程规划许可证》（A-01 地块，平城规建字第 410400（2019） 1101 号），地上建筑面积 90,552.95 ㎡，地下建筑面积：55,373.52 ㎡。

2019 年 11 月 6 日，平顶山市城乡规划局颁发的《建设工程规划许可证》（A-02 地块，平城规建字第 410400（2019）1102 号），地上建筑面积 6,7241.1 ㎡，地下建筑面积：27,823.04 ㎡。

（六）施工审批

2019 年 11 月 12 日，平顶山市住房和城乡建设局颁发的《建设工程施工许可证》（编号：4104001911120101-SX-001 号），建设规模 24,990.6 ㎡。

经核查，本所律师认为，魏寨村区域棚户区改造项目已列入国家棚改计划，取得可研批复、环评审批、用地规划审批、用地审批、工程规划审批和部分施工审批，各项审批手续真实、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，魏寨村区域棚户区改造项目收入来源于土地出让收入，本项目具有一定的收益性。

本项目总投资 120,834.41 万元，其中工程建设费用 52,233.25 万元，工程建设其他费用 50,766.93 万元（其中，安置区土地费用为 31,792.18 万元），基本预备费13,334.67万元，建设期利息4,500.00万元。本项目计

划申请使用债券资金总额 20,000.00 万元，本期拟申请 3,700.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本。本项目可用于资金平衡的项 目相关收益为 49,203.26 万元，债券存续期本息合计24,500.00万元，计算的本息覆盖倍数为2.01倍。

本所律师认为，本项目具有收益性，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、本项目中介机构及相关文件

1.项目实施方案

《实施方案》披露了项目概况、项目社会效益和经济效益、项目投资估算与资金筹措、项目专项债券融资方案、项目收益与融资自求平衡分析、风险分析等内容。

经审查，本所律师认为，《实施方案》内容包含了申请使用债券所涉及的主要内容。

2. 法律服务机构

河南天基律师事务所经委托担任本期申请使用专项债券事项的法律顾问，本所持有河南省司法厅核发的证号为 31410000416050730Y 的《律师事务所执业许可证》，并通过 2018 年度年检。经办律师持有河南省司法厅核发律师执业证书，并通过 2018 年度考核。

本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的资质。

3. 审计机构

河南卓越会计师事务所（普通合伙）为本期债券募投项目的审计机构。

河南卓越会计师事务所（普通合伙）持有郑州市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91410100MA406HQH8F 的《营业执照》，持有河南省财政厅于2018 年 6 月 1 日颁发的《执业证书》。经办注册会计师持有河南省注册会计师协会颁发的注册会计师资格证书，并通过了2018 年度检验。

经本所律师核查，河南卓越会计师事务所（普通合伙）及经办注册会计师具备为本项目申请使用债券提供审计服务的资格。

六、本项目风险及控制措施

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

2. 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

3. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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。

综上，本所律师认为，申请使用专项债券资金项目进行了必要的风险识别，并建立了必要的风险防范措施。

七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本项目已列入国家棚改计划，取得可研批复、环评审批、用地规划审批、用地审批、工程规划审批和部分施工审批，各项审批手续真实、有效；

2. 申请的债券资金拟用于魏寨村区域棚户区改造项目，本项目具有公益性,资金用途符合政府专项债券的相关规定；

3. 平顶山市卫东区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质；

4. 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；

5. 为申请使用债券提供服务的法律服务机构及经办律师、审计机构及经办会计师均具备相应的从业资格。

（以下无正文）

（此页无正文，为《河南天基律师事务所关于魏寨村区域棚户区改造项目法律意见书》签署页）

河南天基律师事务所（盖章）

负 责 人：

经办律师：

2020 年 5 月 2 日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000416050730Y

河南天基 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。

HENAN TIANJI LAW

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 17 日



执业机构 河南天基律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201010717230

法律职业资格或律师资格证号 20084104040[illegible]

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 07 月 日

持证人 刘国霞

性 别 男

身份证号 410401197307261018

TIANJI LAW FIRM HENAN 河南 天基律师事务所 4101055399100

律师年度考核备案

考核年度	2017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	2018年5月31日至2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2018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	2019年5月31日至2020年5月31日



执业机构 河南天基律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201710341282

法律职业资格或律师资格证号 A20121403110402

持证人 梁中青

性 别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 140311198211023652

发证日期 2017 年 08 月 02 日

河南天基律师事务所 TIANJI LAW FIRM 4101055399109

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2018年5月31日至2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2018年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2019年5月31日至2020年5月31日

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

安徽华人律师事务所

（2025）华律法字第105号

目　录

一、主体资格审查.....6

二、申报项目的基本情况.....7

三、项目收益与融资平衡.....8

四、项目风险评价及控制措施.....9

五、申报文件及中介机构.....10

六、综合性意见.....11

七、附件.....13

致：舞钢市红山街道办事处

安徽华人律师事务所（下称“本所”）是中华人民共和国具有合法执业资格的律师事务所,具备对舞钢市红山街道清水河城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券发行出具相关法律意见书的资格。本所接受委托,就关于舞钢市红山街道清水河城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券发行事宜提供法律咨询服务。

我们根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国律师法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等法律法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

发行人/省政府	指	河南省人民政府
主管部门	指	舞钢市红山街道办事处
项目业主	指	舞钢市红山街道办事处
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所王翔、徐道李律师
申报项目/本项目	指	舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
《实施方案》	指	《舞钢市红山街道清水河城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《舞钢市红山街道清水河城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

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

二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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

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

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

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

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

正文

一、主体资格审查

（一）专项债券发行主体

本次专项债券发行主体为河南省人民政府。

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

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

本所律师认为，本期舞钢市红山街道清水河城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券发行主体为河南省人民政府，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号的规定。

（二）项目主管部门和项目业主

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

名称：舞钢市红山街道办事处

统一社会信用代码：11410481MB0R736855

机构性质：机关

机构地址：舞钢市产业集聚区服务中心大楼

负责人：王宏伟

赋码机关：舞钢市机构编制委员会办公室

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

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

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

（二）申报项目融资规模

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

（三）申报项目的公益性及收益性

1.公益性

本项目是重大民生工程，项目的实施将改善居民生活条件，美化城中村环境，有效拉动投资、消费需求带动相关产业发展，有利于舞钢市

商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升,是推动舞钢市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

2.收益性

根据《实施方案》及《财务评估报告》，本项目收入来源为土地出让收入，全部收入为政府性基金收入，本项目具有一定的收益性。

（四）申报项目的审批情况

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

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

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

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

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

三、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目计算期内累计现金流入 222500.00 万元,累计现金流出 199805.25 万元,现金结余 22694.75 万元。

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

四、项目风险评价及控制措施

（一）影响项目进度或运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

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

2.资金到位风险及控制措施

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

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、

处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。同时在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

五、申报文件及中介机构

（一）《财务评估报告》及会计师事务所资质

河南弘立会计师事务所有限公司为本项目专项债券申报出具《财务评估报告》，河南弘立会计师事务所有限公司持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证编号：41000074），具有从业资质。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

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

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

六、综合性意见

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

1.本申报项目的主管部门和项目业主为舞钢市红山街道办事处，舞钢市红山街道办事处系舞钢市机构编制委员会办公室赋码的行政机关，并依法取得相应批复，具备申请使用专项债券主体资格。

2.本项目是重大民生工程，项目的实施将改善居民生活条件，美化城中村环境，有效拉动投资、消费需求带动相关产业发展，有利于舞钢市商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动舞钢市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

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

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

5.为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

（本页无正文，系《舒钢市红山街道清水河城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》签署页）

安徽华人律师事务所

负责人：

经办律师：

（王　翔）

经办律师：

（黄 达）

2025 年 2 月 14 日

七、附件

1.律师事务所资质证书

2.律师执业证书

律师事务所执业许可证

证号：　23401199910637162

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

发证机关：　安徽省司法厅

发证日期：　2009 年 12月 17日



律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31340000485026849K

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

发证机关：　安徽省司法厅

发证日期：　2023 年 02 月 13 日

律师事务所登记事项（一）

名　称	安徽华人律师事务所
住　所	安徽省合肥市蜀山区蜀山路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 13401201611606838

法律职业资格或律师资格证号 A20133610241334

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2021 年 06 月 24 日



持证人 黄达

性别 女

身份证号 362525199202241541X

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

长垣市牛店棚户区改造等六个项目

法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550 传真：(0371) 65953502 邮编：450000

目 录

第一章 释义.....3
第二章 重要声明.....4
第三章 正文.....5
一、项目核查情况.....5
（一）项目概括.....5
（二）项目申报单位.....7
（三）项目公益性.....8
（四）项目审批情况.....9
（五）项目融资与收益平衡.....15
二、中介机构及有关文件.....16
（一）审计机构及专项评价报告.....16
（二）律师事务所及法律意见书.....17
三、项目风险提示.....17
（一）项目风险提示.....17
（二）项目风险控制措施.....18
四、总体结论性意见.....18

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F (450000)

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

仟见字【2022】第01109号

长垣市牛店棚户区改造等六个项目

法律意见书

致：长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司

河南仟问律师事务所接受长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司的委托，就长垣市牛店棚户区改造等六个项目相关事宜，出具本法律意见书。

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

43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就长垣市牛店棚户区改造等六个项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	长垣市牛店棚户区改造等六个项目
2	申报单位	指	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	专项评价报告	指	长垣市牛店棚户区改造等六个项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	本法律意见书	指	长垣市牛店棚户区改造等六个项目法律意见书
6	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

本项目包含六个子项目：长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目；长垣市司坡棚户区改造项目；长垣市庞相如棚户区改造项目；长垣市东郭庄棚户区改造项目；长垣市牛店棚户区改造项目；长垣市张寨棚户区改造项目。

1、长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处陶行社区和严小张，严小张位于留晖大道以东、山海大道以南、亿隆大道以西。严小张项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 以北、山海大道以南。该项目安置区本次安置房套数 2350 户，总人口为 1830 人，严小张总用地面积为 100017.00 平方米（合 150 亩），规划总建筑面积 303319 平方米，地上建筑面积 207188 平方米，地下建筑面积 96131.4 平方米。

2、长垣市司坡棚户区改造项目

项目拆迁棚户区：长垣市南蒲办事处司坡村位于义德街以东、G327 以北。项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。项目地块面积 147847 平方米，总建筑面积 368781.17 平方米，共分为司坡安置区和张寨安置区。该地块

包括 38 栋 15 或 17 建筑高度层住宅、1 栋 3 层幼儿园、部分 2 层商业裙房等。

3、长垣市庞相如棚户区改造项目

项目拆迁棚户区~长垣县南蒲办事处庞相如村位于留晖大道以东、S220 线以北。项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南。项目总用地面积 99235.16 平方米（合 148.85 亩），规划总建筑面积 298309.12 平方米，地上建筑面积 204393.52 平方米，地下建筑面积 93915.60 平方米。

4、长垣市东郭庄棚户区改造项目

项目拆迁棚户区~长垣县南蒲办事处东郭庄位于 S213 省道以东、德邻大道以西，张金路以北。项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-02-01 地块（东地块），总占地面积约 102.32 亩（含道路），合 68210.042 平方米，建筑面积 222461 平方米。其中地上总建筑面积 162767 平方米，地下总建筑面积 59694 平方米，计划建设 16 栋 17 层高层住宅安置楼。小区配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务和幼儿园等设施，其中配套服务面积 3044 平方米。

5、长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目

项目拆迁棚户区~长垣县南蒲办事处牛店村位于博爱路以东、有德路以南、宏力大道以西、纬三路以北。项目拟建安置房

安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-01-01 地块（西地块），总占地面积约 46.95 亩（含道路），合 31302.666 平方米，建筑面积 103145 平方米。其中地上总建筑面积 75820 平方米，地下总建筑面积 27325 平方米，计划建设 10 栋 15、17 层高层住宅安置楼。本小区需配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务等设施，其中配套服务面积 1164 平方米。

6、长垣市张寨棚户区改造项目

项目拆迁棚户区：长垣市南蒲办事处张寨位于义德街以东、总排线以北。项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。安置项目位于河南省新乡市长垣市南蒲博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北位置，项目地块面积 147847 平方米,总建筑面积 368781.17 平方米，共分为张寨安置区和司坡安置区。该地块包括 38 栋 15 或 17 层高层住宅、1 栋 3 层幼儿园、部分 2 层商业裙房等。

（二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件,本项目的申报单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

经本所律师核查，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司持有长垣市市场监督管理局核发的《营业执照》，名称为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，统一社会信用代码为 91410728563739319 9，法定代表人闫国强，注册地址为河南省新

乡市长垣市南蒲街道办事处院内。长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司系长垣市南蒲财政所的全资子公司，为本级国有企业。

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

（三）项目公益性

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

改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。

本项目通过城中村改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等，促进新乡市城镇化进程。本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好

又快发展。项目实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设。

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

（四）项目审批情况

1、长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目审批情况

（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2021年2月7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2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），同意将长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2021年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为山海大道以南、亿隆大道以西,安置住房四至范围为山海大道以南、亿隆大道以西，年度计划情况为年度计划征收户数1000户，年度计划征收房屋建筑面积230000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2350套/户，计划开工时间2021年2月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市

牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200005号），长垣市陶行、严小张棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

2、长垣市司坡棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），同意将长垣市司坡棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为纬三路以南、博爱路以东，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户681户，年度计划征收房屋建筑面积177060平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2120套/户，计划开工时间2022年3月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市司坡棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200004号），长垣市司坡棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

3、长垣市庞相如棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），同意将长垣市庞相如棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为高速连接线东侧、言德路以北，安置住房四至范围为亿隆大道以西、山海大道以南，年度计划情况为年度计划征收户537户，年度计划征收房屋建筑面积139620平方米，年度计

划新开工安置房套数(含货币化)1610套/户,计划开工时间2022年4月。

(2)项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》(长发改字〔2022〕31号),同意长垣市庞相如棚户区改造项目建设,已取得可研报告的批复。

(3)项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第410783202200005号),长垣市庞相如棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求,取得了用地预审和选址意见审批。

4、长垣市东郭庄棚户区改造项目审批情况

(1)项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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),同意将长垣市东郭庄棚户区改造项目列入国家棚改计划,同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为原213省道与亿隆大道交叉口,安置住房四至范围

为纬三路以北、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户671户，年度计划征收房屋建筑面积174000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2015套/户，计划开工时间2022年3月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市东郭庄棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200003号），长垣市东郭庄棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

5、长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目审批情况

（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2021年2月7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2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），同意将长垣市牛店村棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2021年保障性安居工程新开

工台账项目。本项目征收房屋范围为宏力大道以西、纬三路以北，安置住房四至范围为纬三路以南、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户数378户，年度计划征收房屋建筑面积86940平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）910套/户，计划开工时间2021年7月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200002号），长垣市牛店棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

6、长垣市张寨棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），

同意将长垣市张寨棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为义德街与纬四路交叉口，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户462户，年度计划征收房屋建筑面积125000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1165套/户，计划开工时间2022年3月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市张寨棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200004号），长垣市张寨棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

本所律师认为，本项目项下的六个项目均已列入国家棚改计划，且已取得项目立项的审批手续及规划、用地的初步审批手续，项目手续真实有效。

（五）项目融资与收益平衡

本项目总投资为396,619.10万元，其中：拟申请债券资金255,300.00万元，财政资金安排141,319.10万元。

其中六个项目的总投资金额及专项债券申请金额、财政预算资金安排情况如下：

项目名称	总投资数额（万元）	专项债券资金(万元)	财政预算资金(万元)
长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目	91,799.92	55,000.00	36799.92
长垣市司坡棚户区改造项目	66,868.15	43,000.00	23868.15
长垣市庞相如棚户区改造项目	90,412.58	60,000.00	30412.58
长垣市东郭庄棚户区改造项目	68,969.08	44,000.00	24969.08
长垣市牛店棚户区改造项目	34,058.37	22,300.00	11758.37
长垣市张寨棚户区改造项目	44,511.00	31,000.00	13511
总计	396619.1	255300	141319.1

根据《长垣市牛店棚户区改造等六个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、项目风险提示

（一）项目风险提示

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

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

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

（二）项目风险控制措施

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

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

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司向本所律师提供了项目资料，且本所律师对其进行了查阅。

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

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

（四）本项目项下的六个项目均已列入国家棚改计划，且已取得项目立项的审批手续及规划、用地的初步审批手续，项目手续真实有效。

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

（六）为本项目提供专项服务并出具专项评价报告的会计师事务所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《长垣市牛店棚户区改造等六个项目法律意见书》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 3 月 14 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415005533D

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

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101055490329

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	2021. 6. 15

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 河南任向律师事务所

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]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 41120219830210522

河南任向律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 41010554900328

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	2021.6.15 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 14101201711350[illegible]

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 2017 年 02 月 22 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 41010554[illegible]

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

长垣市司坡二期棚户区改造项目

法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550 传真：(0371) 65953502 邮编：450000

目 录

第一章 释义.....3
第二章 重要声明.....4
第三章 正文.....5
一、项目核查情况.....5
（一）项目概括.....5
（二）项目申报单位.....5
（三）项目公益性.....6
（四）项目审批情况.....7
（五）项目融资与收益平衡.....8
二、中介机构及有关文件.....8
（一）审计机构及专项评价报告.....8
（二）律师事务所及法律意见书.....9
三、项目风险提示.....9
（一）项目风险提示.....9
（二）项目风险控制措施.....10
四、总体结论性意见.....10

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F (450000)

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

仟见字【2023】第01160号

长垣市司坡二期棚户区改造项目

法律意见书

致：长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司

河南仟问律师事务所接受长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司的委托，就长垣市司坡二期棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

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

43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就长垣市司坡二期棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	长垣市司坡二期棚户区改造项目
2	申报单位	指	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	专项评价报告	指	长垣市司坡二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	本法律意见书	指	长垣市司坡二期棚户区改造项目法律意见书
6	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

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

（二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件,本项目的申报单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

经本所律师核查，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司持有长垣市市场监督管理局核发的《营业执照》，名称为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，统一社会信用代码为91410728563739319 9，法定代表人闫国强，注册地址为河南省新乡市长垣市南蒲街道办事处院内。长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司的股东为长垣市城乡投资有限公司（持股51%）、长垣市南蒲财政所（持股49%），为本级国有企业。

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

（三）项目公益性

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

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

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

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

（四）项目审批情况

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年12月23日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），同意将长垣市司坡棚户区改造项目二期列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2023年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为支寨村（司坡自然村），安置住房四至范围为纬三路以南、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户366户，年度计划征收房屋建筑面积84180平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1100套/户，计划开工时间2022年4月。

2、项目立项审批

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

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

（五）项目融资与收益平衡

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

根据《长垣市司坡二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益和融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

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

（一）项目风险提示

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

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

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

（二）项目风险控制措施

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

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

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司向本所律师提供了项目资料，且本所律师对其进行了查阅。

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

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

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

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

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《长垣市司坡二期棚户区改造项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：

崔 瑜

祖瑞琦

2023 年 3 月 21 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：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	

长垣市牛店棚户区改造等六个项目

法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550 传真：(0371) 65953502 邮编：450000

目 录

第一章 释义.....3
第二章 重要声明.....4
第三章 正文.....5
一、项目核查情况.....5
（一）项目概括.....5
（二）项目申报单位.....7
（三）项目公益性.....8
（四）项目审批情况.....9
（五）项目融资与收益平衡.....15
二、中介机构及有关文件.....16
（一）审计机构及专项评价报告.....16
（二）律师事务所及法律意见书.....17
三、项目风险提示.....17
（一）项目风险提示.....17
（二）项目风险控制措施.....18
四、总体结论性意见.....18

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F (450000)

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

仟见字【2022】第01109号

长垣市牛店棚户区改造等六个项目

法律意见书

致：长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司

河南仟问律师事务所接受长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司的委托，就长垣市牛店棚户区改造等六个项目相关事宜，出具本法律意见书。

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

43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就长垣市牛店棚户区改造等六个项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	长垣市牛店棚户区改造等六个项目
2	申报单位	指	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	专项评价报告	指	长垣市牛店棚户区改造等六个项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	本法律意见书	指	长垣市牛店棚户区改造等六个项目法律意见书
6	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

本项目包含六个子项目：长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目；长垣市司坡棚户区改造项目；长垣市庞相如棚户区改造项目；长垣市东郭庄棚户区改造项目；长垣市牛店棚户区改造项目；长垣市张寨棚户区改造项目。

1、长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处陶行社区和严小张，严小张位于留晖大道以东、山海大道以南、亿隆大道以西。严小张项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 以北、山海大道以南。该项目安置区本次安置房套数 2350 户，总人口为 1830 人，严小张总用地面积为 100017.00 平方米（合 150 亩），规划总建筑面积 303319 平方米，地上建筑面积 207188 平方米，地下建筑面积 96131.4 平方米。

2、长垣市司坡棚户区改造项目

项目拆迁棚户区：长垣市南蒲办事处司坡村位于义德街以东、G327 以北。项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。项目地块面积 147847 平方米，总建筑面积 368781.17 平方米，共分为司坡安置区和张寨安置区。该地块

包括 38 栋 15 或 17 建筑高度层住宅、1 栋 3 层幼儿园、部分 2 层商业裙房等。

3、长垣市庞相如棚户区改造项目

项目拆迁棚户区~长垣县南蒲办事处庞相如村位于留晖大道以东、S220 线以北。项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南。项目总用地面积 99235.16 平方米（合 148.85 亩），规划总建筑面积 298309.12 平方米，地上建筑面积 204393.52 平方米，地下建筑面积 93915.60 平方米。

4、长垣市东郭庄棚户区改造项目

项目拆迁棚户区~长垣县南蒲办事处东郭庄位于 S213 省道以东、德邻大道以西，张金路以北。项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-02-01 地块（东地块），总占地面积约 102.32 亩（含道路），合 68210.042 平方米，建筑面积 222461 平方米。其中地上总建筑面积 162767 平方米，地下总建筑面积 59694 平方米，计划建设 16 栋 17 层高层住宅安置楼。小区配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务和幼儿园等设施，其中配套服务面积 3044 平方米。

5、长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目

项目拆迁棚户区~长垣县南蒲办事处牛店村位于博爱路以东、有德路以南、宏力大道以西、纬三路以北。项目拟建安置房

安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-01-01 地块（西地块），总占地面积约 46.95 亩（含道路），合 31302.666 平方米，建筑面积 103145 平方米。其中地上总建筑面积 75820 平方米，地下总建筑面积 27325 平方米，计划建设 10 栋 15、17 层高层住宅安置楼。本小区需配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务等设施，其中配套服务面积 1164 平方米。

6、长垣市张寨棚户区改造项目

项目拆迁棚户区：长垣市南蒲办事处张寨位于义德街以东、总排线以北。项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。安置项目位于河南省新乡市长垣市南蒲博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北位置，项目地块面积 147847 平方米,总建筑面积 368781.17 平方米，共分为张寨安置区和司坡安置区。该地块包括 38 栋 15 或 17 层高层住宅、1 栋 3 层幼儿园、部分 2 层商业裙房等。

（二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件,本项目的申报单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

经本所律师核查，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司持有长垣市市场监督管理局核发的《营业执照》，名称为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，统一社会信用代码为 91410728563739319 9，法定代表人闫国强，注册地址为河南省新

乡市长垣市南蒲街道办事处院内。长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司系长垣市南蒲财政所的全资子公司，为本级国有企业。

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

（三）项目公益性

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

改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。

本项目通过城中村改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等，促进新乡市城镇化进程。本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好

又快发展。项目实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设。

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

（四）项目审批情况

1、长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目审批情况

（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2021年2月7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2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），同意将长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2021年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为山海大道以南、亿隆大道以西,安置住房四至范围为山海大道以南、亿隆大道以西，年度计划情况为年度计划征收户数1000户，年度计划征收房屋建筑面积230000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2350套/户，计划开工时间2021年2月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市

牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200005号），长垣市陶行、严小张棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

2、长垣市司坡棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），同意将长垣市司坡棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为纬三路以南、博爱路以东，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户681户，年度计划征收房屋建筑面积177060平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2120套/户，计划开工时间2022年3月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市司坡棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200004号），长垣市司坡棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

3、长垣市庞相如棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），同意将长垣市庞相如棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为高速连接线东侧、言德路以北，安置住房四至范围为亿隆大道以西、山海大道以南，年度计划情况为年度计划征收户537户，年度计划征收房屋建筑面积139620平方米，年度计

划新开工安置房套数(含货币化)1610套/户,计划开工时间2022年4月。

(2)项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》(长发改字〔2022〕31号),同意长垣市庞相如棚户区改造项目建设,已取得可研报告的批复。

(3)项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第410783202200005号),长垣市庞相如棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求,取得了用地预审和选址意见审批。

4、长垣市东郭庄棚户区改造项目审批情况

(1)项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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),同意将长垣市东郭庄棚户区改造项目列入国家棚改计划,同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为原213省道与亿隆大道交叉口,安置住房四至范围

为纬三路以北、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户671户，年度计划征收房屋建筑面积174000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2015套/户，计划开工时间2022年3月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市东郭庄棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200003号），长垣市东郭庄棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

5、长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目审批情况

（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2021年2月7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2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），同意将长垣市牛店村棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2021年保障性安居工程新开

工台账项目。本项目征收房屋范围为宏力大道以西、纬三路以北，安置住房四至范围为纬三路以南、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户数378户，年度计划征收房屋建筑面积86940平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）910套/户，计划开工时间2021年7月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200002号），长垣市牛店棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

6、长垣市张寨棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），

同意将长垣市张寨棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为义德街与纬四路交叉口，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户462户，年度计划征收房屋建筑面积125000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1165套/户，计划开工时间2022年3月。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市张寨棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200004号），长垣市张寨棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

本所律师认为，本项目项下的六个项目均已列入国家棚改计划，且已取得项目立项的审批手续及规划、用地的初步审批手续，项目手续真实有效。

（五）项目融资与收益平衡

本项目总投资为396,619.10万元，其中：拟申请债券资金255,300.00万元，财政资金安排141,319.10万元。

其中六个项目的总投资金额及专项债券申请金额、财政预算资金安排情况如下：

项目名称	总投资数额（万元）	专项债券资金(万元)	财政预算资金(万元)
长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目	91,799.92	55,000.00	36799.92
长垣市司坡棚户区改造项目	66,868.15	43,000.00	23868.15
长垣市庞相如棚户区改造项目	90,412.58	60,000.00	30412.58
长垣市东郭庄棚户区改造项目	68,969.08	44,000.00	24969.08
长垣市牛店棚户区改造项目	34,058.37	22,300.00	11758.37
长垣市张寨棚户区改造项目	44,511.00	31,000.00	13511
总计	396619.1	255300	141319.1

根据《长垣市牛店棚户区改造等六个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、项目风险提示

（一）项目风险提示

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

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

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

（二）项目风险控制措施

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

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

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司向本所律师提供了项目资料，且本所律师对其进行了查阅。

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

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

（四）本项目项下的六个项目均已列入国家棚改计划，且已取得项目立项的审批手续及规划、用地的初步审批手续，项目手续真实有效。

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

（六）为本项目提供专项服务并出具专项评价报告的会计师事务所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《长垣市牛店棚户区改造等六个项目法律意见书》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 3 月 14 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415005533D

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

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101055490329

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	2021. 6. 15

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 河南任向律师事务所

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]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 41120219830210522

河南任向律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 41010554900328

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	2021.6.15 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 14101201711350[illegible]

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 2017 年 02 月 22 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 41010554[illegible]

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

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F

电话：（0371）65953550 传真：（0371）65953502

目 录

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

河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F

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

仟见字【2020】第01083号

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目法律意见书

致：焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室

河南仟问律师事务所接受焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室的委托，就焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目相关事宜，出具本法律意见书。

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

〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目法律意见书
4	专项评价报告	指	焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
6	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
7	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
8	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
9	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
10	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预

			〔2017〕89 号）
11	财预〔2018〕34 号	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）
12	财库〔2019〕23 号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）
13	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》、财预〔2017〕89号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

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

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

四、焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

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

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

（二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的申报单位为焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。

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

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

（三）项目的公益性及收益性

1、公益性

本项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。随着棚户区的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

本项目还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。

对城市建设来说，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的变革。

本项目有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

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

本项目有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

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

综上，本项目具有显著的社会公益性。

2、收益性

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

（四）项目审批情况

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2017年12月12日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2018年第二批城市棚户区改造项目计划的通知（豫保安居办〔2017〕53号），本项目已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批

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

3、项目环评批复

根据焦作市城乡一体化示范区国土建设环保局于2018年3月9日出具的《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目环境影响报告表的批复》（焦示环保表批〔2018〕011号），本项目已取得环境影响报告表的批复。

4、项目规划审批

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

城中村改造项目用地的审查意见》，本项目符合土地利用总体规划。

本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划且已取得相关项目立项及环评的审批手续。本项目的立项及环评审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目总投资 221,287.83 万元。其中，财政预算资金 45,287.83 万元；申请政府专项债券资金 176,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于 1.2。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益和融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为 370100014101），其经营范围为审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；

出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。(依法须经批准的项目，经有关部门批准后方可开展经营活动)。

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

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 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，项目单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

2、流动性风险的控制措施

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

3、项目收益风险的控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了审阅。

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

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

动市政投资和消费，加速经济增长，有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件，本项目具有显著的社会公益性；本项目收益来源为土地出让收入，本项目具有一定的收益性。

（四）本项目已列入国家棚改计划且已取得相关项目立项及环评审批手续。本项目的各项审批手续真实有效。

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

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

本法律意见书一式贰份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

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

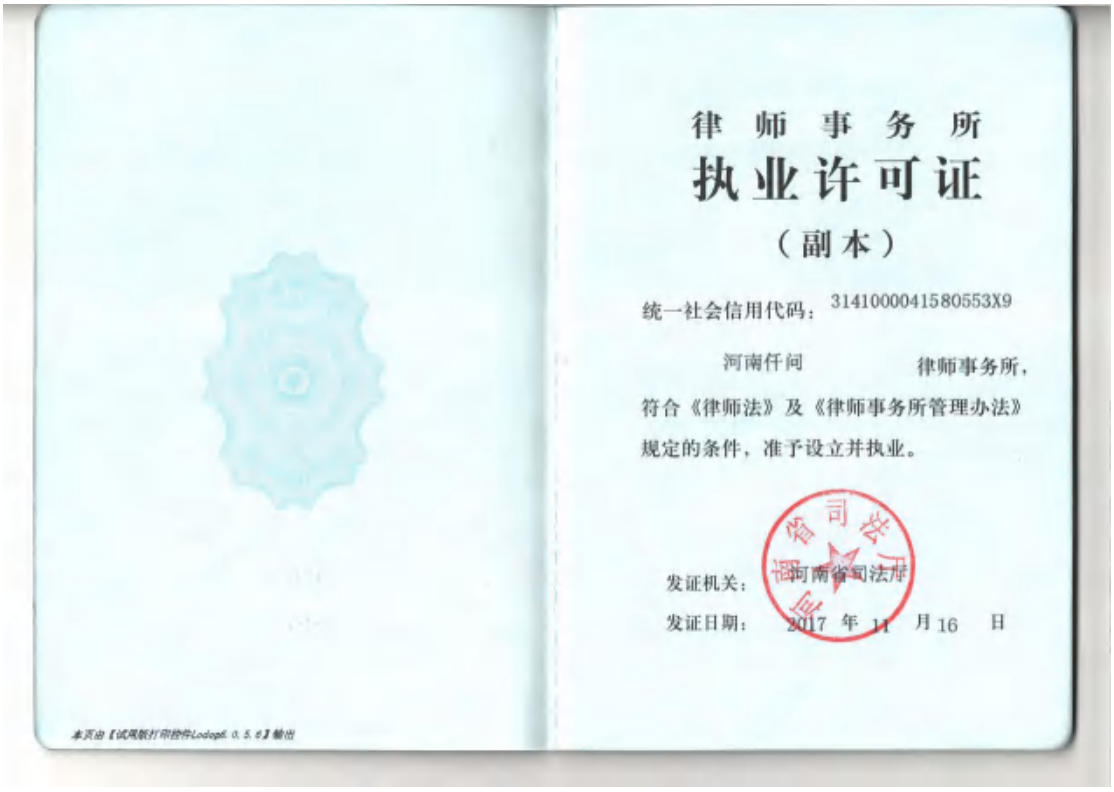
河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：崔瑜

李晶玲

二〇二〇年二月二十五日



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



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	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 2018.5.1至2019.5.31

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 章
考核日期	有效期 2019.[illegible]至2020.5.[illegible]

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格或律师资格证号 A20084101050178

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 06 19

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	二〇一八年度
考核结果	称 职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
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 A20114115240761

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	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2018.6.1至2019.5.31

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	专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至2020.5.31

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二二年四月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 项目手续 3
1.7 建设期 5
1.8 项目总投资 5
1.9 主要经济技术指标 6
1.10 主管部门责任 6
第二章项目社会经济效益 8
2.1 项目建设背景 8
2.2 项目的提出 8
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 12
第三章项目投资估算与资金筹措 13
3.1 估算范围 13
3.2 估算说明 13
3.3 投资估算 15
3.4 资金筹措计划 16
3.5 债券资金使用合规性 17
3.6 项目资金保障措施 17
第四章项目专项债券融资方案 18
4.1 编制依据 18
4.2 债券使用计划及期限 19
4.3 债券信息披露 19
4.4 投资者保护措施 20
第五章项目收益与融资自求平衡分析 21

5.1 应付债券本息情况 21
5.2 经营现金流分析 23
5.3 项目本息覆盖倍数 30
5.4 总体评价结果 30
第六章风险分析 31
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 31
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 31
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 32
第七章事前绩效评估 34
7.1 评估方法 34
7.2 评估内容 35
7.3 评估结论 35

第一章 项目概况

1.1 项目名称

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

焦作市解放区城市改造服务中心为本项目主管部门。

2. 项目单位

焦作市解放区城市改造服务中心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。

项目单位具体情况如下：

名称	焦作市解放区城市改造服务中心
统一社会信用代码	12410802MB027276XL
住所	焦作市新园西路上白作办事处对面
负责人	寇红艳
登记机关	焦作市解放区事业单位登记管理局

焦作市解放区城市改造服务中心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。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

1.4 建设地点

解放区涧西街棚户区改造项目建设地点位于涧西街四号院以南、牧野路以东、电厂北围墙以北、电厂铁路以西、林园路南侧；解放区新庄村城中村改造项目建设地点位于南水北调总干渠西侧、焦武路两侧、人民路南北两侧。

1.5 建设规模及内容

本项目包含焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和焦作市解放区新庄村城中村改造项目，均位于解放区城市规划区域内，已列入国家2019年棚户区改造计划。

（1）腾出土地情况

本项目征收范围包括涧西街和新庄村两个村，涉及征地面积合计为769亩，其中村庄占地769亩，农田0亩。

本项目可腾出土地769亩。所腾出的769亩土地的所有权属于国有土地，土地性质为住宅用地，其中，可供出让土地面积约为769亩，土地性质为住宅用地。

（2）建设内容

涧西街项目涉及拆迁和安置两部分，拆迁区域面积为126,666.67平方米，拆迁房屋面积217,000平方米；项目规划总用地面积87,541.00㎡，总建筑面积406,574.00㎡，建设9栋24层、3栋32层、7栋33层框剪结构高层住宅。其中：地上建筑面积307,429.00㎡，包括住宅面积291,740.00㎡，商业面积9,889.00㎡，公建1,300.00㎡，幼儿园4,500.00㎡；地下建筑面积99,145.00㎡，包括地

下车库 96,845.00 ㎡（含人防工程 26,362.00 ㎡），设备及附属用房 2300 ㎡。

新庄村项目涉及拆迁和安置两部分，拆迁区域面积为 119,333.33 平方米，拆迁房屋面积 126,000 平方米；建设项目规划总用地面积 33,464 平方米，总建筑面积 140,215.28 平方米，建设 2 栋 20 层、4 栋 24 层框剪结构高层住宅。

1.6 项目手续

（1）焦作市解放区涧西街棚户区改造项目审批情况

1.列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 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 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），焦作市解放区涧西街棚户区改造项目已列入国家棚改计划和河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表。

2.立项审批

2018 年 6 月 25 日，焦作市发展和改革委员会作出《关于焦作市解放区涧西街棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（焦解发改〔2018〕12 号），原则同意焦作市解放区涧西街棚户区改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、总投资及资金来源、建设期限等进行批复。

3.用地审批

2019 年 3 月 14 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证

书》（豫〔2019〕焦作市不动产权第0006473号），载明，土地用途为城镇住宅用地。

4.规划审批

2018年11月23日，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目取得焦作市城乡规划管理局核发的《建设用地规划许可证》（地字焦规地字2018第26号）。

5.环评审批

2017年9月2日，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目取得焦作市解放区环境保护局出具的《环境影响报告表的批复》（解环评〔2017〕10号），载明，原则同意项目环境影响报告表主要内容。

（2）焦作市解放区新庄村城中村改造项目审批情况

1.列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于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2018年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53号），焦作市解放区新庄村城中村改造项目已列入国家棚改计划和河南省2018年城市棚户区改造项目计划表。

2.立项审批

2018年6月25日，焦作市发展和改革委员会作出《关于焦作市解放区新庄村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（焦解发改〔2018〕11号），原则同意焦作市解放区新庄村城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、总投资及资金来源、建设

期限等进行批复。

3.用地审批

2021 年 4 月 29 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫〔2021〕焦作市不动产权第 0014692 号），载明，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地。

2021 年 4 月 29 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫〔2021〕焦作市不动产权第 0014697 号），载明，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地。

4.环评审批

2017 年 9 月 2 日，焦作市解放区新庄村城中村改造项目取得焦作市解放区环境保护局出具的《环境影响报告表的批复》（解环评〔2017〕7 号），载明，原则同意项目环境影响报告表主要内容。

本项目已被列入国家棚改计划，并取得可研批复、不动产权证书及环评批复相关审批手续，且上述项目手续真实有效，且土地用途与建设内容相匹配。

1.7 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期 60 个月，实际开工日期 2018 年 10 月，由于大气污染防治及新冠肺炎疫情影响施工进度，预计 2025 年 12 月完工。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 217,271.07 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目	单位	规模	备注
1	规划总用地面积	㎡	87,541.00	折合 131.31 亩
2	总建筑面积	㎡	406,574.00	
2.1	地上建筑面积	㎡	307,429.00	
2.1.1	住宅	㎡	291,740.00	9 栋 24F，3 栋 32F，7 栋 33F，框剪结构
2.1.2	底商	㎡	9,889.00	1F，框架结构
2.1.3	公建配套	㎡	1,300.00	2F，框架结构
2.1.4	15 班幼儿园	㎡	4,500.00	
2.2	地下建筑面积	㎡	99,145.00	地下一层，兼人防
2.2.1	地下停车场	㎡	96,845.00	
2.2.2	设备及附属用房	㎡	2,300.00	
3	容积率	-	3.51	
4	建筑基底面积	㎡	26,362.00	
5	建筑密度	%	30.11	
6	绿地率	%	30.5	
7	绿化面积	㎡	26,700.01	
8	道路及广场面积	㎡	26,779.00	
9	地面机动车停车场	㎡	7,700.00	
10	地面非机动车停车场	㎡	6,720.00	
11	住宅套数	套	2,568.00	
11.1	105-110 ㎡户型	套	768.00	
11.2	120-125 ㎡户型	套	1,800.00	
12	机动车停车位	个	3,075.00	
12.1	其中：地上停车位	个	308.00	25 ㎡/个
12.2	地下停车位	个	2,767.00	35 ㎡/个
13	非机动车停车位	个	4,480.00	

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作

量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1260 万户，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，有关工作取得显著进展。《焦作市城市“十三五”住房发展规划（2016-2020）》提出，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，促进自住性需求，拉动改善型需求，引导投资性需求，着力推动住房产业健康、稳定、持续发展；进一步健全和完善房地产政策法规体系，加大对市场的监管力度，规范交易市场秩序；进一步健全和完善住房保障体系，切实解决住房困难人口问题；推进棚户区（城中村）改造工作，改善城区居住环境。2016-2020 年，实现新建住房总建筑面积 1314.85 万㎡，至规划期末，城区保障性住房覆盖率达到 23%以上，城镇居民住房水平得到显著提高。

2.2 项目的提出

为了深入贯彻党的十九大会议精神，全面落实国务院决策部署，

坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快基础设施配套建设，积极推动经济社会和谐发展，焦作市解放区城市改造办公室提出了焦作市解放区涧西区棚户区改造项目。

本项目的建设是积极贯彻落实国家、河南省、焦作市等各级政府关于棚户区改造、城中村改造建设的具体要求，致力于改善城区生态环境和城镇居民的人居环境，同时推动项目区城市文明建设步伐，不断提高焦作市经济社会发展水平。

2.3 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。项目建设可改观住房面貌，优化居住环境。本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的小区居住。实施城中村改造很大程度上改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

城中村改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。对城市建设来说，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的变革。

城中村改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区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。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。

城中村改造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。

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。

2.4 经济效益

2019 年焦作市解放区两个城中村改造项目建成后，村民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设在取得直接经济效益的同时，带来了一系列的间接经济效益，拉动经济增长。间接效益表现在以下几个方面：

项目建设期可为建筑企业提供市场，产生明显的经济效益，并为建筑工人提供就业机会。

项目公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，并产生经济效益。

项目的建设会消耗大量建材、装饰材料以及配套设备，随着该城中村改造工程的实施，将会给解放区带来重大社会效益。

综上所述，本项目在实施后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加地区的经济增长和人气，并随着周围区域的建设发展，形成良性循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对解放区的经济发展将会有良好的促进作用。

采用清洁能源，减少对大气环境的影响。原有村落燃料结构大多为煤，少量的电和液化气。这些燃料，在浪费资源的同时，还带来了对大气环境的污染。本项目完成后社区采用天然气，为清洁能源，大气污染较小，对大气环境的不利影响很小。

节约了水资源，减少了对地下水资源的开采。各安置小区均采用统一集中供水，由市政供水管网统一供给，同时各户有水表单独计量，可有效地实现节约用水，可以遏制地下水资源的过度开采。

生活污水的集中处理，大大减轻了对地表水环境和地下水环境的影响。本项目建成后，小区有统一的污水管网，生活污水经化粪池处理后通过污水管网进入解放区污水处理厂处理后通过统一的排污口排放，减轻了对区域水环境和地下水环境的影响。

生活垃圾的分类收集，集中处置，每天有专人负责清运垃圾至垃圾中转站。再由环卫人员送往当地生活垃圾填埋场处理，使原有的村落生活垃圾乱堆乱倒、污染环境的局面得到改善，使城中村环境得到有效综合整治，避免乱堆乱倒垃圾污染周围环境和地下水。

随着解放区城市框架的进一步拉大，基础设施的建设及其他配套服务逐步完善，本项目集约利用土地的增值潜力巨大，市场前景广阔。本项目在改变原有城区旧貌的同时，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提升，城市建设步伐加快。项目建成后，可以拓展解放区城市发展空间，扩大和完善城市功能，加快解放区经济发展。同时，基础设施的完善，将为解放区发展提供必备的基础条件，也为招商引资创造良好的投资环境，对周边经济的发展也将起到巨大的推动作用。

2.5 项目公益性

棚户区改造有利于使焦作市城市土地实现集约高效利用，进一步改善焦作市城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。项目建设在改变原有城区旧貌的同时，提升城市环境品质，提升焦作市城市形象，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。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建安置区的建筑安装工程费、设备购置费、安装工程费以及室外配套设施等工程费用，拆迁补偿费、安置区土地费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、施工图审查费等其他费用，基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

6.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

7.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

8.《焦作市建设工程材料基准价格信息》；

9．焦作市类似工程投资估算指标；

10.河南省相关的造价文件。

估算说明：

1.工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和焦作市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2.建筑材料价格均依据焦作市现行规定并结合当前的市场情况进

行估算；

3.工程建设其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）拆迁及补偿费：根据项目单位提供拆迁补偿方案计入；

（2）安置区土地费用：根据项目单位提供资料，安置区土地费用单价暂按200万元/亩计入；

（3）项目建设管理费：参考财政部财建〔2016〕504号文件，结合市场情况计取；

（4）工程监理费：参考《河南省建设工程施工监理费计费规则》豫建监协〔2015〕19号文，结合市场情况计取；

（5）建设项目前期工作咨询费：参考国家计委计价格〔1999〕1283号文及豫价房字〔1999〕337号文，结合市场情况计取；

（6）勘察设计费：参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文，结合市场情况计取；

（7）招标代理服务费：参考国家计委计价格〔2002〕1980号文、国家发改办〔2003〕857号文及国家发改办价格〔2011〕534号文，结合市场情况计取；

（8）工程造价咨询服务费：参考中价协〔2013〕35号文，结合市场情况计取；

（9）施工图审查费：按豫发改收费〔2011〕627号文，以设计收费的5%计入；

（10）场地准备及临时设施费：按第一部分工程费的0.8%计入；

（11）消防设施及电气安全监测服务费：按豫计收费〔2003〕102号文规定计取；

（12）工程保险费：按第一部分工程费的0.3%计入；

4.基本预备费按工程费用与其他费用之和的5%估算；

5.本项目融资利率参考同类棚户区改造申请专项债券项目融资利率，暂按4.50%计算。

3.3 投资估算

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目总投资217,271.07万元，其中：焦作市解放区涧西街棚户区改造项目总投资为158,994.64万元；焦作市解放区新庄村城中村改造项目总投资为58,276.43万元。

项目总投资估算表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	16,713.48	7.69%
2	新建安置房投资	191,557.59	88.17%
3	建设期利息	9,000.00	4.14%
4	总投资	217,271.07	100.00%

1.焦作市解放区涧西街棚户区改造项目

项目总投资158,994.64万元，其中：静态投资154,134.64万元，建设期利息4,860.00万元。项目静态投资包括拆迁投资10,032.86万元，新建安置房投资144,101.78万元。

项目总投资构成表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	10,032.86	6.31%
2	新建安置房投资	144,101.78	90.63%

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
3	建设期利息	4,860.00	3.06%
4	项目总投资	158,994.64	100.00%

2.焦作市解放区新庄村城中村改造项目

项目总投资58,276.43万元，其中：项目静态投资54,136.43万元，建设期利息4,140.00万元。项目静态投资包括拆迁投资6,680.62万元，新建安置房投资47,455.81万元。

项目总投资构成表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	6,680.62	11.46%
2	新建安置房投资	47,455.81	81.43%
3	建设期利息	4,140.00	7.11%
4	项目总投资	58,276.43	100.00%

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额
财政预算资金	47,271.07
专项债券资金	170,000.00
合计	217,271.07

除专项债券及财政预算资金外，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。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	金额
财政预算资金		676.85	810.45	5,783.77	20,000.00	10,000.00	10,000.00	47,271.07
专项债券资金	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		15,000.00	39,000.00	170,000.00
合计	**20,400.00**	**4,676.85**	**76,410.45**	**21,783.77**	**20,000.00**	**25,000.00**	**49,000.00**	**217,271.07**

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

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。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

3.《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）；

4.《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）；

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

6.《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）；

7.《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）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

10．《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

11．项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请债券资金总额170,000.00万元。其中：2019年已使用20,400.00万元，2020年已使用4,000.00万元，2021年已使用75,600.00万元，2022年已使用16,000.00万元，2024年已使用15,000.00万元，2025年计划申请使用39,000.00万元，已申请使用12,400.00万元，本次申请使用16,500.00万元。

债券期限及使用计划具体如下：

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
1．计划使用	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		15,000.00	39,000.00	170,000.00
其中：已使用	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		15,000.00	12,400.00	142,900.00
本次申请							16,500.00	16,500.00
2．期限	5年	5年	5年	5年		5年	5年	
3．利率	3.33% 3.34% 3.18%	3.34%	3.26% 3.18% 2.97%	2.58%		4.50%	4.50%	
4．付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次		每年一次	每年一次	
5．还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本		到期还本	到期还本	
已发行批次	2019年河南省专项债券一期(棚改专项债); 2019年河南省专项债券十三期(棚改专项债); 2019年河南省专项债券十八期（保障性住房专项债)	2020年河南省专项债券三十五期（棚改专项债)	2021年河南省专项债券六期（棚改专项债); 2021年河南省专项债券十五期（棚改专项债); 2021年河南省专项债券四十期（棚改专项债)	2022年河南省专项债券七十一期（棚改专项债)		2024年河南省专项债券二十四期（棚改专项债）		

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、

项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息情况如下：

①已发行债券还本付息情况：

2019 年已发行债券还本付息情况：

本项目在 2019 年 1 月“2019 年河南省专项债券一期（棚改专项债）”中已发行 9,900.00 万元，期限 5 年，利率 3.33%；2019 年 6 月“2019 年河南省专项债券十三期（棚改专项债）”中已发行 8,300.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%；2019 年 8 月“2019 年河南省专项债券十八期（保障性住房专项债）”中已发行 2,200.00 万元，期限 5 年，利率 3.18%。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，本次将上述已发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	2019 年 1 月发行 9,900.00 万			2019 年 6 月发行 8300 万			2019 年 8 月发行 2200 万			还本付息合计
利率	3.33%			3.34%			3.18%			
项目	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
2019 年	9,900.00			8,300.00			2,200.00			
2020 年			329.67			277.22			69.96	**676.85**
2021 年			329.67			277.22			69.96	**676.85**
2022 年			329.67			277.22			69.96	**676.85**
2023 年			329.67			277.22			69.96	**676.85**
2024 年		9,900.00	329.67		8,300.00	277.22		2,200.00	69.96	**21,076.85**
合计	**9,900.00**	**9,900.00**	**1,648.35**	**8,300.00**	**8,300.00**	**1,386.10**	**2,200.00**	**2,200.00**	**349.80**	**23,784.25**

2020 年已发行债券还本付息情况：

本项目在 2020 年 9 月“2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中已发行 4,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%。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，本次将上述已

发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	2020 年 9 月发行 4000.00 万			还本付息合计
利率	3.34%			
项目	本期增加	本期偿还	利息支付	
2020 年	4,000.00			
2021 年			133.60	**133.60**
2022 年			133.60	**133.60**
2023 年			133.60	**133.60**
2024 年			133.60	**133.60**
2025 年		4,000.00	133.60	**4,133.60**
合计	**4,000.00**	**4,000.00**	**668.00**	**4,668.00**

2021 年已发行债券还本付息情况：

本项目在 2021 年 4 月“2021 年河南省专项债券六期（棚改专项债）”中已发行 1,500.00 万元，期限 5 年，利率 3.26%；2021 年 5 月“2021 年河南省专项债券十五期（棚改专项债）”中已发行 7,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.18%；2021 年 8 月“2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行 67,100.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%。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，本次将上述已发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	2021 年 4 月发行 1,500.00 万			2021 年 5 月发行 7000 万			2021 年 8 月发行 67100 万			还本付息合计
利率	3.26%			3.18%			2.97%			
项目	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
2021 年	1,500.00			7,000.00			67,100.00			
2022 年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2023 年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2024 年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2025 年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2026 年		1,500.00	48.90		7,000.00	222.60		67,100.00	1,992.87	77,864.37
合计	**1,500.00**	**1,500.00**	**244.50**	**7,000.00**	**7,000.00**	**1,113.00**	**67,100.00**	**67,100.00**	**9,964.35**	**86,921.85**

本项目在2022年10月“2022年河南省专项债券七十一期（棚改专项债）”中已发行16,000.00万元，期限5年，利率2.58%。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。

2024年已申请使用15,000.00万元，2025年计划申请使用39,000.00万元，已申请使用12,400.00万元，本次申请使用16,500.00万元。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，土地出让价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为焦作市解放区城市改造服务中心。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买

服务，焦作市解放区城市改造服务中心（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，焦作市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，焦作市财政局根据焦作市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地769亩，所腾出的769亩土地的所有权属于国有土地，土地性质为住宅用地。可供出让土地面积约为769亩，土地性质为住宅用地。

土地出让价格参考中国土地市场网焦作市2021年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	编号	面积（亩）	土地用途	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	山阳区焦东路东侧、和平街南侧	JGT2020-43号	80.99	商住用地	480.48	38,912.00
2	山阳区焦东路东侧、和平街南侧	JGT2020-44号	77.23	商住用地	431.74	33,345.00
3	山阳区恩达路北侧、恩村四路西侧	JGT2021-2号	31.69	商住用地	419.83	13,304.00
4	示范区民主路西侧、南海路南侧	JGGT2020-10号	26.71	商住用地	373.54	9,979.00

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目地理位置等因素，该项目基期拟出让土地平均价格为426.40万元/亩。根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因

素，土地出让价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增。

根据土地出让计划，拟出让土地面积及价格如下：

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
出让面积（亩）	73.00	296.00	50.00	100.00	250.00	769.00
出让单价（万元/亩）	434.93	443.63	452.50	461.55	470.78	
出让收入（万元）	31,749.74	131,313.46	22,624.95	46,154.91	117,695.01	349,538.07

4.项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×5%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）以及《焦作市人民政府关于理顺市与区国有土地使用权出让收支管理体制的意见》（焦政〔2016〕24号），按照土地出让总价5%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×53元/平方米×30%

农业土地开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）计提。

根据财综〔2004〕49号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标准

按照八等别，标准为53元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）土地出让业务费：土地出让总价款×2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

（6）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯

彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

5.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	**出让土地收入**	**31,749.74**	**131,313.46**	**22,624.95**	**46,154.91**	**117,695.01**	**349,538.07**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	73.00	296.00	50.00	100.00	250.00	769.00
1.2	土地出让单价	434.93	443.63	452.50	461.55	470.78	
2	**政策性基金及费用**	**9,713.86**	**40,170.42**	**6,920.42**	**14,115.94**	**35,991.38**	**106,912.02**
2.1	**土地出让基金及费用**	**4,204.88**	**17,384.66**	**2,994.28**	**6,106.20**	**15,565.48**	**46,255.50**
2.1.1	其中：上解省财政费用	952.49	3,939.40	678.75	1,384.65	3,530.85	10,486.14
2.1.2	国有土地收益基金	1,587.49	6,565.67	1,131.25	2,307.75	5,884.75	17,476.91
2.1.3	农业土地开发资金	77.42	313.92	53.03	106.05	265.13	815.55
2.1.4	土地出让业务费	634.99	2,626.27	452.50	923.10	2,353.90	6,990.76
2.1.5	保障性安居工程资金	952.49	3,939.40	678.75	1,384.65	3,530.85	10,486.14
2.2	**土地收益提取各类资金**	**5,508.98**	**22,785.76**	**3,926.14**	**8,009.74**	**20,425.90**	**60,656.52**
2.3.1	其中：教育资金	2,754.49	11,392.88	1,963.07	4,004.87	10,212.95	30,328.26
2.3.2	农田水利建设资金	2,754.49	11,392.88	1,963.07	4,004.87	10,212.95	30,328.26
3	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）**	**22,035.88**	**91,143.04**	**15,704.53**	**32,038.97**	**81,703.63**	**242,626.05**

6.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	349,538.07				31,749.74	131,313.46	22,624.95	46,154.91	117,695.01	
经营活动现金流出	106,912.02				9,713.86	40,170.42	6,920.42	14,115.94	35,991.38	
经营活动产生的现金净额	**242,626.05**	**-**	**-**	**-**	**22,035.88**	**91,143.04**	**15,704.53**	**32,038.97**	**81,703.63**	
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	217,271.07	20,400.00	4,676.85	76,410.45	75,783.77	40,000.00				
投资活动产生的现金净额	**-217,271.07**	**-20,400.00**	**-4,676.85**	**-76,410.45**	**-75,783.77**	**-40,000.00**	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金										
财政资金	47,271.07		676.85	810.45	5,783.77	40,000.00				
债券资金	170,000.00	20,400.00	4,000.00	75,600.00	70,000.00					
银行借款										
偿还债券本金	170,000.00						20,400.00	4,000.00	75,600.00	70,000.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	29,636.80				3,074.82	6,224.82	6,224.82	5,547.97	5,414.37	3,150.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	**17,634.27**	**20,400.00**	**4,676.85**	**76,410.45**	**72,708.95**	**33,775.18**	**-26,624.82**	**-9,547.97**	**-81,014.37**	**-73,150.00**
四、净现金流量	**42,989.25**				**18,961.06**	**84,918.22**	**-10,920.29**	**22,491.00**	**689.26**	**-73,150.00**
五、累计现金流量	**42,989.25**				**18,961.06**	**103,879.28**	**92,958.99**	**115,449.99**	**116,139.25**	**42,989.25**

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 242,626.05 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年		676.85	676.85	
2021 年		810.45	810.45	
2022 年		3,074.82	3,074.82	22,035.88
2023 年		6,224.82	6,224.82	91,143.04
2024 年	20,400.00	6,224.82	26,624.82	15,704.53
2025 年	4,000.00	5,547.97	9,547.97	32,038.97
2026 年	75,600.00	5,414.37	81,014.37	81,703.63
2027 年	70,000.00	3,150.00	73,150.00	
合计	170,000.00	31,124.10	201,124.10	242,626.05
本息覆盖倍数	1.21			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 242,626.05 万元，应付债券本金及利息合计 201,124.10 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 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。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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。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。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。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

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。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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。

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。

第七章事前绩效评估

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34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），结合项目事前绩效评估的相关要求、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作：

7.1 评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下:

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得环评等手续；本项目不需要占用土地，不需办理选址意见书、规划许可证及用地的审批手续项目，成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

5.项目建设内容符合当地实际需求，申报债券资金与项目收益相匹配，债券资金需求合理。

6.项目投入资源及成本与预期产出及效果匹配，收益预测合理，满足还本付息要求，偿债风险基本可控。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

总体来看，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

综合评估，对该项目“建议予以支持”。



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目的

法律意见书

中国·郑州

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

郑锦专法意（2024）第09013号

致：温县住房和城乡建设局

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

目 录

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

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

本项目	指	温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目
太极镇项目	指	焦作市温县太极镇棚户区改造项目（二期）
后上作项目	指	焦作市温县后上作城中村改造项目
《专项评价报告》	指	《温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	指	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行

法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

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

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

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

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

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

名称：温县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11410825005702212D

法定代表人：王晟宇

注册地址：温县黄河路 36 号

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

二、项目基本情况

（一）太极镇棚户区改造项目（二期）

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

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

（二）后上作城中村改造项目

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

（三）项目公益性

城中村居民绝大多数都是低收入困难群体， 经过城中村改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对城中村改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

城中村改造可以提升和完善城市功能， 改善城区落后面貌。城中村改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造

项目的实施采取招商引资的办法，既节约了财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。城中村改造可以优化配臵土地资源，促进土地合理利用。集中连片城中村的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平。

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

三、项目审批情况

（一）太极镇棚户区改造项目（二期）

1、立项审批

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

2、环评备案

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

3、规划审批

2019 年 3 月 11 日，温县住房和城乡建设局核发《建设项目选址意见书》（选字第 410825201903110001 号、选字第 410825201903110002 号），太极镇项目（地块一）拟选位置为东一街东侧，常阳路南侧；拟用地面积为 4.1760 公顷，太极镇项目（地块二）拟选位置为东一街东侧，常阳路南侧；拟用地面积为 3.3333 公顷。

4、用地审批

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

（二）后上作城中村改造项目

1、立项审批

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

2、环评备案

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

201941082500000032。

3、规划审批

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

4、用地审批

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

（三）列入国家棚改计划

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

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

划、用地的初步审批、列入国家棚改计划项目手续，且项目手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

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

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

温县后上作城中村改造项目总投资 84,000.00 万元，计划申请债券资金 66,000.00 万元，2019 年已发行使用 7,000.00 万元，2021 年已发行使用 15,000.00 万元，2022 年已发行使用 3,935.00 万元，2023 年已发行使用 22,300.00 万元；2024 年已发行 7,700 万元，2025 年计划使用 10,065.00 万元，已发行 6,600.00 万元，本次申请使用 3,465.00 万元。

根据《专项评价报告》，温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目收益通过相关专项收入实现，项目具有一定收益性，根据项目资金平衡分析结果，温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目相关预期收入合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，温县太极镇棚户区改造项目（二期）、

后上作城中村改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

1、律师事务所及《法律意见书》

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

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

2、会计师事务所及《专项评价报告》

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

和信会所现持有郑州市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、流动性风险

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

2、利率风险

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

3、投资测算及收入测算不准确

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

4、税务风险

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

国家税收优惠政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（二）风险控制措施

1、组织机构风险的控制措施

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

2、影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

3、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

七、结论性意见

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

2、温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目符合法律规定，该项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政机关的行政处罚。

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

4、温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

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

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

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

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

二〇二四年九月七日

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	

北京市盈科（郑州）律师事务所
关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程
（安置房）项目的法律意见书

中国 • 郑州

河南省郑东新区东风南路与商鼎路交汇处文化产业大厦 18 层

电话： 0371-56157888 邮编：450000

网址：www.yingkelawyer.com

北京市盈科（郑州）律师事务所
关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程
（安置房）项目的法律意见书

2020 盈郑意字第 007 号

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“国发〔2014〕43 号文”）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号，以下简称“财预〔2015〕225 号文”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号，以下简称“财库〔2015〕83 号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号，以下简称“财预〔2016〕 155 号文”）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号，以下简称“财预〔2018〕28 号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，北京市盈科（郑州）律师事务所接受委托，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

第一章 释义.....1

第二章 律师声明.....2

第三章 正文.....3

一、项目基本情况.....3

二、项目单位.....6

三、项目审批情况.....6

四、纳入棚改计划情况.....9

五、项目收益与融资平衡.....10

六、相关中介机构及文件.....10

第四章 总体结论性意见.....11

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	濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目
2	本所	指	北京市盈科（郑州）律师事务所
3	中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4	《实施方案》	指	《濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目实施方案》
5	《本法律意见书》	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目的法律意见书》
6	《专项评价报告》	指	《濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
7	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 律师声明

对于本法律意见书，本所作出如下声明：

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

二、本所及本所经办律师严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券申请的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

五、本所及本所律师仅就与濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目有关的法律事项发表意见，并不对有关财务、审计等专项事项发表意见。本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见和结论，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

六、本所及经办律师同意将本法律意见书作为濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目申请使用政府专项债券资金及后续发行的申报法律文件，即供本项目申请专项债券及后续发行使用，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第三章 正文

基于上述释义与律师声明，本所律师现就濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目等相关方面发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）项目概况及债券资金使用计划

根据《实施方案》，本期债券申请资金将用于濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目。

根据濮阳市发展和改革委员会出具的《濮阳市发展和改革委员会关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告的批复》（濮发改城市〔2015〕320 号）、《濮阳市发展和改革委员会关于调整工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告部分建设内容的批复》（濮发改城市〔2016〕20 号）及《实施方案》，濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目位于濮阳工业园区生活服务区东南角，纬六路、纬八路、经三路、经四路围合区域。建设规模及内容如下：本项目安置区规划总用地面积 197394.15 平方米（合 296.09 亩），规划总建筑面积 706016.58 平方米，其中地上建筑面积 539692.54 平

方米；地下建筑面积 166324.04 平方米，共安置拆迁居民 2570 户，新建安置住房 4751 套。

其中地上建筑面积包含以下内容：

（1）棚户区改造安置房建筑面积 494167.18 平方米，建设 4751 套，单套建筑面积不超过 120 平方米；

（2）商业、幼儿园等其它配套服务设施面积 45525.36 平方米；

本项目计划申请使用债券资金总额23,600.00万元。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

棚户区改造是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十七大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对

于促进工业园区城市健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动工业园区经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

作为政府主导的一项国计民生工程，实施棚户区改造建设项目可以有效拉动投资，带动相关产业发展。还可以推进以人为核心的新型城镇化建设，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居。是完善城市配套设施建设、改善人居环境的需要，也是加快濮阳市工业区区城乡一体化的步伐，改善环境，建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要。实施棚户区改造建设项目是盘活土地资源、实现土地节约集约利用的需要。

濮阳市工业园区内目前分布着大量的宅基地和镇村办企业，房屋多以二、三层为主，存在着容积率低，布局凌乱等现象。上述项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，优化配置土地资源，提升容积率，促进土地合理利用，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城区的生机和活力。

综上，濮阳工业园区棚户区改造项目是十分必要，势在必行，符合国家的产业政策和发展规律，且项目具有显著的公益性。

2、收益性

根据《实施方案》和《专项评价报告》，濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目的收益来源于土地出让收入、土地出让基金等，在债券存续期内，相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡，

项目具有一定的收益性。

二、项目单位

濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目的项目单位为河南濮阳工业园区管理委员会。河南濮阳工业园区管理委员会现持有濮阳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：河南濮阳工业园区管理委员会

统一社会信用代码：12410900MB0T74321P

法定代表人：伍凛然

开办资金：2380.70 万元

经费来源：财政补助收入

住所：河南省濮阳市黄河东路与昌湖路交叉口西南角

宗旨和服务范围：为濮阳工业园区提供管理保障、濮阳工业园区管理

有效期：2019 年 3 月 26 日至 2024 年 3 月 26 日

举办单位：濮阳市人民政府

本所律师认为：河南濮阳工业园区管理委员会系由濮阳市人民政府举办的依法成立、合法存续的事业单位法人，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

三、项目审批情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，濮阳工业园

区棚户区改造一期工程（安置房）项目已取得的批复文件如下：

2015 年 5 月 29 日，濮阳市环境保护局出具《濮阳市环境保护局关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目环境影响报告书的批复》（濮环审〔2015〕28 号），原则批准濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目的环境影响报告书；

2015 年 7 月 10 日，濮阳市发展和改革委员会出具了《濮阳市发展和改革委员会关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告的批复》（濮发改城市〔2015〕320 号），原则同意濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告内容，办理完成相关手续后方可开工建设；

2015 年 9 月 15 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第濮工规 410901201500001、地字第濮工规 410901201500002、地字第濮工规 410901201500004、地字第濮工规 410901201500005、地字第濮工规 410901201500008）；

2016 年 1 月 7 日，濮阳市发展和改革委员会出具了《濮阳市发展和改革委员会关于调整工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告部分建设内容的批复》（濮发改城市〔2016〕20 号），调整公租房 98013 平方米到安置房，调整公租房估算投资 17615 万元到安置房。调整后安置房共计 706016 平方米，估算投资 170973 万元；

2017 年 1 月 11 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项

目取得了濮阳市国土资源局颁发的《中华人民共和国不动产权登记证书》（豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000420 号、豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000421 号、豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000422 号）；

2017 年 3 月 20 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目取得了濮阳工业园区管理委员会颁发的中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第濮工规 410901201700001 号、建字第濮工规 410901201700002 号、建字第濮工规 410901201700003 号、建字第濮工规 410901201700007 号、建字第濮工规 410901201700008 号、建字第濮工规 410901201700009 号、建字第濮工规 410901201700010 号、建字第濮工规 410901201700011 号、建字第濮工规 410901201700013 号、建字第濮工规 410901201700014 号、建字第濮工规 410901201700015 号）；

2017 年 4 月 16 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 A 地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160301），准予施工；

2017 年 4 月 16 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 B地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160302），准予施工；

2017 年 4 月 16 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 C

地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160303），准予施工；

2017 年 9 月 7 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 D 地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160307），准予施工；

2017 年 9 月 7 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 E 地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160308），准予施工；

2018 年 5 月 29 日，河南濮阳工业园区管委会出具的《河南濮阳工业园区管委会关于棚户区改造一期工程项目划拨国有建设用地使用权有关问题的批复》（濮工管文〔2018〕50 号），同意将 11.666985 公顷国有建设用地使用权进行划拨，作为棚户区改造一期项目用地，土地用途为居住用地。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目已取得政府部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

四、纳入棚改计划情况

根据《实施方案》，本次债券募集资金将用于濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目。

根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅发布的《河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅关于下达2015年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知》（豫建住保〔2015〕19号），濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目已被纳入2015年国家棚户区改造项目计划。

五、项目收益与融资平衡

根据《专项评价报告》，濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目在债券存续期内，相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

六、相关中介机构及文件

（一）审计机构及《专项评价报告》

中勤万信为本期债券申请出具《专项评价报告》。中勤万信现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101000967951693）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（编号：110001624101），其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务（依法须经批准的项目，经相关部分批准后方可开展经营活动）。

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

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

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本期债券申请出具法律意见书。本所系河南省司法厅批准设立，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000344978416D），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。本法律意见书的签字律师刘博和周莉伟，分别持有证号为14101201410849187和14101201811019786的律师执业许可证，均合法有效。

本所律师认为：本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券申请出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

第四章　总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目的项目单位河南濮阳工业园区管理委员会系由濮阳市人民政府举办的依法成立、合法存续的事业单位法人，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

（二）濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目的实施可以有效拉动投资，带动相关产业发展；是完善城市配

套设施建设、改善人居环境的需要，也是加快濮阳市工业区区城乡一体化的步伐，改善环境，建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要，有利于盘活土地资源、实现土地节约集约利用；项目具有显著的公益性。

（三）濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目已取得有关部门必要的审批手续，已取得的项目审批手续真实、有效。

（四）濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目已被纳入国家棚户区改造项目计划，拟申请使用棚户区改造专项债券资金，合法合规。

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

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

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

本法律意见书一式贰份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市盈科（郑州）律师事务所关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目的法律意见书》之签章页）

北京市盈科（郑州）律师事务所（盖章）

负责人：

李曙衢

经办律师：

刘 博

周莉伟

2020 年 2 月 29 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31410000344978416D

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

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 28 日

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：　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

仅供濮阳市政府采购投标使用

本页由【试用版打印控件Lodop6.0.5.6】输出

律师事务所分所登记事项

名　　称	北京市盈科（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区东风路与商鼎路交汇处河南文化产业大厦18层
负 责 人	李曙衢
派驻律师	陶春华,李曙衢,张学宏,
设立资产	31.27万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2015]第57号
批准日期	2015-06-10

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		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

仅供濮阳市财政局专项债使用

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2018.6.1至2019.5.31

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 2019.6.1至2020.5.31

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

仅供集团律师事务所向河南省司法厅报送材料使用

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。律师事务所分所申请换发新证，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：_____。

仅供濮阳市司法局使用

No. 60015485



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 14101201411084911

法律职业资格或律师资格证号 20164211210631

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 07 13 日

持证人 刘博

性别 男

身份证号 130433198310020331

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	有效期 2018.5.1至2019.5.2

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 2019.5.1至2020.5.31

仅供申请地方政府专项债使用



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　14101201814019780

法律职业资格或律师资格证号　A20144110256061

持证人　周翔伟

性　别　女

发证机关　河南省司法厅

身份证号　410426199005153026

发证日期　2018年　0月　26日

仅供濮阳申请地方政府专项债使用

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	
备案机关	
备案日期	2019.5.15 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	



河南亚洋律师事务所

关于

台前县屈岭村等三个城中村改造项目使用专项债券资金的

法律意见书

中国·郑州

河南亚洋律师事务所
关于台前县屈岭村等三个城中村改造项目使用专项债券资金的
法律意见书

致：台前县住房和城乡建设局

河南亚洋律师事务所受托担任台前县屈岭村等三个城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目录

第一部分引言.....3
一、释义.....3
二、律师声明事项.....3
第二部分正文.....6
一、项目单位的主体资格.....6
二、项目基本情况.....6
三、项目审批情况.....9
四、项目收益与融资平衡安排.....9
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.....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		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《台前县屈岭村等三个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[2022]第 091993 号）
本法律意见书	指	《河南亚洋律师事务所关于台前县屈岭村等三个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	台前县屈岭村等三个城中村改造项目
项目单位	指	台前县住房和城乡建设局
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，对台前县屈岭村等三个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台前县屈岭村等三个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台前县屈岭村等三个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、本法律意见书仅供台前县屈岭村等三个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

台前县住房和城乡建设局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	台前县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410927MB0P4679X3
注册地址	河南省台前县纬六路综合楼 8 号 307 室
负责人	张勇
登记机关	台前县机构编制委员会办公室

本所律师认为：台前县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关单位，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《台前县屈岭村等三个城中村改造项目实施方案》，本项目采用异地安置，其中：

屈岭安置区--建设于中兴大道东、百顺路北、幸福路南、京九铁路西。

郭庄安置区--建设于经六路与纬四路交叉口西北角。

东关路安置区--建设于经三路西侧、S101 南侧。

本项目为在建项目，建设周期 6年，实际开工日期 2019 年 3 月,根据项目实际建设情况，工期延长；总投资173,613.35 万元，其中：中央财政资金18,713.35 万元，县级资金 74,500.00 万元，专项债券资金80,400.00 万元。

根据京延工程咨询有限公司编制的《台前县屈岭村等三个城中村改造项目可行性研究报告》以及台前县发展和改革委员会《关于调整台前县屈岭村等三个城中村改造项目可研报告的批复》（台发改〔2022〕230 号），本项目建设内容主要为：

本项目共涉及台前县屈岭、郭庄、东关路三个自然村的征收及安置，征收区域总占地面积 858.65 亩（均为集体建设用地），涉及征收 1,176 户，4,075 人，征收房屋总建筑面积 208,675.00 ㎡（均为有产权、合法住宅）。本次不涉及违建、超建等违法建筑的征收。

（1）屈岭

征收区域总占地面积 257.79 亩，涉及征收 400 户，1360 人，征收房屋建筑面积 71,400.00 ㎡（均为有产权、合法住宅）。

（2）郭庄

征收区域占地 262.28 亩，涉及征收 290 户，1015 人。征收房屋建筑面积 50,750.00 ㎡（均为有产权、合法住宅）。

（3）东关路

征收区域总占地面积 338.58 亩，涉及征收 486 户，1,700 人，征收房屋建筑面积 86,525.00 ㎡（均为有产权、合法住宅住宅）。

本项目共涉及三个安置区的建设，规划总用地面积 172,516.34 ㎡（合 258.77 亩），规划总建筑面积 446,770.11 ㎡，其中地上建筑面积

335,871.75 ㎡（包括安置住宅 301,007.68 ㎡，配套商业 24,235.73 ㎡，配套公共服务用房 10,628.34 ㎡）；地下建筑面积 110,898.36 ㎡。

共新建安置住房 2,784 套。

本项目估算投资由 10.95 亿元调整为 17.36 亿元，资金来源为申请中央财政资金、县财政资金及债券资金。

（二）项目公益情况

项目的实施可以有效改善居民的居住环境和生活条件，让他们摆脱棚户区（城中村）脏、乱、差及治安、消防等隐患带来的生命和财产安全的威胁。同时，随着征收改造工作的顺利推进，可为社会提供多个就业岗位，原有居民可以得到妥善安置，使居民享受到较好的居住环境，促进家庭和谐幸福。项目实施对于改善台前县整体面貌，完善城市功能，提高城市品位，提高城市综合承载力，优化招商投资环境等方面具有积极的影响。因此，本项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，台前县屈岭村等三个城中村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

本项目已取得台前县发展和改革委员会《关于台前县屈岭村等 3 个城中村改造项目可行性研究报告的批复》（台发改〔2022〕27 号）和《关于调整台前县屈岭村等三个城中村改造项目可研报告的批复》（台发改〔2022〕230 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，台前县屈岭村等三个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。

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 94,200.00 万元，可用于偿还债券本息的项目相关收益为 131,122.95万元，计算的本息覆盖倍数为 1.39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，台前县屈岭村等三个城中村改造项

目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为台前县屈岭村等三个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台前县屈岭村等三个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》

和信会所为台前县屈岭村等三个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台前县屈岭村等三个城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、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、台前县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关单位，具备作为台前县屈岭村等三个城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、台前县屈岭村等三个城中村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。

3、台前县屈岭村等三个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。

4、台前县屈岭村等三个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、为台前县屈岭村等三个城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《河南亚洋律师事务所关于台前县屈岭村等三个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

二〇二二年十一月二十五日

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：2017 年 11 月 21 日

本页由【试用版打印软件Lodop6.0.5.61】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　　汤晓恒 郭百鑫

律师事务所登记事项（三）

合伙人	

律师事务所登记事项（四）

合伙人	

律师事务所登记事项（五）

合伙人	

律师事务所登记事项（六）

合伙人	

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	郑州(市航)海路与关华街交叉口牛龙城B号院A座16层1609—1610室	2018年3月27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（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
李超逸	2020年2月7日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	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（四）

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（五）

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
郭百淼	2022年2月7日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	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

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	2017年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年5月31日

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

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

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	
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	

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

河南亚洋律师事务所 41012000000001

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6月31日前 2022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	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

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



河南亚洋律师事务所

关于

台前县前街村等三个城中村改造项目使用专项债券资金的

法律意见书

中国·郑州

河南亚洋律师事务所
关于台前县前街村等三个城中村改造项目使用专项债券资金的
法律意见书

致：台前县住房和城乡建设局

河南亚洋律师事务所受托担任台前县前街村等三个城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目录

第一部分引言.....3
一、释义.....3
二、律师声明事项.....3
第二部分正文.....6
一、项目单位的主体资格.....6
二、项目基本情况.....6
三、项目审批情况.....9
四、项目收益与融资平衡安排.....9
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.....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		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《台前县前街村等三个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[2022]第 091991 号）
本法律意见书	指	《河南亚洋律师事务所关于台前县前街村等三个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	台前县前街村等三个城中村改造项目
项目单位	指	台前县住房和城乡建设局
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，对台前县前街村等三个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台前县前街村等三个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台前县前街村等三个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、本法律意见书仅供台前县前街村等三个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

台前县住房和城乡建设局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	台前县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410927MB0P4679X3
注册地址	河南省台前县纬六路综合楼 8 号 307 室
负责人	张勇
登记机关	台前县机构编制委员会办公室

本所律师认为：台前县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关单位，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《台前县前街村等三个城中村改造项目实施方案》，本项目采用异地安置的方式，安置区位于台前县 S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东（即湖区东北角）；本项目为在建项目，计划建设周期 6年，实际开工日期 为 2018 年 12 月，

因疫情原因导致工期延长，预计 2025 年 12月完工；总投资194,122.39 万元，财政预算资金 112,923.39 元，专项债券资金81,199.00 万元。

根据京延工程咨询有限公司编制的《台前县前街村等三个城中村改造项目可行性研究报告》以及台前县发展和改革委员会《关于调整台前县前街村等三个城中村改造项目可研报告的批复》（台发改〔2022〕228 号），本项目建设内容主要为：

本项目改造区占地面积约 737.16 亩，共涉及居民 2,602 人，907 户，拆迁房屋及构筑物 162,184.00 ㎡（均为有产权住房）。规划用地面积 180,455.68 ㎡（合 270.68 亩），总建筑面积 517,416.14 ㎡，其中地上建筑面积 353,350.19 ㎡，地下建筑面积 164,065.95 ㎡，地上主要建设安置住宅建筑面积 302,971.63 ㎡，配套（公建）建筑面积 13,959.06 ㎡，商业用房 36,419.50 ㎡。地下主要建设住宅库房建筑面积 38,041.32 ㎡，地下车库建筑面积 126,024.63 ㎡。安置总户数 2,823 户，总人口 9,033 人，设绿地面积 63,159.50 ㎡，道路硬化 90,115.73 ㎡，停车位 3,316 个（地上 425 个，地下 2,891 个）。

前街村拆迁区域为 S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁居民 313 户，900 人，拆迁房屋及构筑物建筑面积 55,798.00 ㎡，均为有产权住宅。

后街村拆迁区域为 S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁户数 295 户，952 人，拆迁房屋及构筑物建筑

面积 52,941.00 ㎡，均为有产权住宅。

西街村城拆迁区域为 S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁户数 299 户，750 人，拆迁房屋及构筑物建筑面积 53,445.00 ㎡，均为有产权住宅。

项目估算投资由 7.83 亿元调整为 19.41 亿元，资金来源为中央财政资金、县财政资金及债券资金。

（二）项目公益情况

本项目迁拆安置涉及台前县城市规划区内棚户区居民，其当前收入来源主要为企业打工收入，零星营业收入，收入来源不稳定。项目建成后，可引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，居民整体收入增加。

本项目还可带来就业机会，主要包含两个方面：一是建设期和运营期直接创造的临时或永久性工作岗位，例如施工期的非技术工种，运营期门卫、绿化、保洁等；二是项目间接带来的就业机会，环境的改善将吸引外来投资建企提供就业机会，例如酒店、餐饮、企业等。因此，本项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，台前县前街村等三个城中村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

本项目已取得台前县发展和改革委员会《关于台前县前街村等3个城中村改造项目可行性研究报告的批复》（台发改〔2018〕26号）以及台前县发展和改革委员会《关于调整台前县前街村等三个城中村改造项目可研报告的批复》（台发改〔2022〕228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，台前县前街村等三个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。

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97,234.92万元，可用于偿还债券本息的项目相关收益为120,265.71万元，计算的本息覆盖倍数为1.24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，台前县前街村等三个城中村改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为台前县前街村等三个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台前县前街村等三个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》

和信会所为台前县前街村等三个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台前县前街村等三个城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、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、台前县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关单位，具备作为台前县前街村等三个城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、台前县前街村等三个城中村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。

3、台前县前街村等三个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。

4、台前县前街村等三个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、为台前县前街村等三个城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《河南亚洋律师事务所关于台前县前街村等三个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

二〇二二年十一月二十五日

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：2017 年 11 月 21 日

本页由【试用版打印软件Lodop6.0.5.61】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　　汤晓恒 郭百鑫

律师事务所登记事项（三）

合伙人	

律师事务所登记事项（四）

合伙人	

律师事务所登记事项（五）

合伙人	

律师事务所登记事项（六）

合伙人	

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	郑州(市航)海路与关华街交叉口牛龙城B号院A座16层1609—1610室	2018年3月27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（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
李超逸	2020年2月7日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	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（四）

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（五）

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
郭百淼	2022年2月7日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	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

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	2017年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年5月31日

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

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

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	
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	

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

河南亚洋律师事务所 41012000000001

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6月31日前 2022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	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

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



禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目
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.....5
第二章 重要声明.....7
第三章 正文.....9
一、项目核查情况.....9
（一）项目概况.....9
（二）项目申报单位.....9
（三）项目公益性.....11
（四）项目审批情况.....11
（五）项目收益与融资平衡.....14
二、中介机构及有关文件.....14
（一）审计机构及专项评价报告.....14
（二）律师事务所及法律意见书.....15
三、项目投资风险提示.....15
（一）项目面临的风险.....15
（二）风险控制措施.....16
四、总体结论性意见.....16



河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F(450003)

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

仟见字【2021】第01287号

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目

法律意见书

致：禹州市住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受禹州市住房和城乡建设局的委托，就禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

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

〔2018〕14号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
10	财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
11	财库〔2020〕43号	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）

12	豫财预便函〔2018〕14号	指	《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》(豫财预便函〔2018〕14号)
13	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

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

（1）禹州市褚河镇枣王棚户区改造项目建设规模与内容：

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

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

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

（2）禹州市褚河镇老连棚户区改造项目建设规模与内容：

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

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

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为禹州市住房和城乡建设局。

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

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

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

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

（三）项目公益性

本项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义。本项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的。项目实施后，可以改善居民的生活条件，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为禹州市经济社会发展服务。

本项目建设可以改观住房面貌，优化人居环境。本项目将帮助居民从低矮、潮湿、破旧的房屋，搬进配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前低矮、破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。

本项目建成后，可以拓展禹州市的城市发展空间，扩大和完善城市功能，加快禹州市经济的发展。同时，本项目的实施有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。此外，也有利于增强城市吸

引力，吸引外来投资，扩大招商引资规模，对周边地区经济的发展也将起到巨大的推动作用。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

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

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2017 年 8 月 17 日下发的《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），禹州市褚河镇老连棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造项目计划。

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

2、项目立项审批

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

3、项目环评审批

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

4、项目规划审批

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

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

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

5、项目用地审批

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

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

6、项目施工审批

根据禹州市住房和城乡建设局于2018年12月13日颁发的《建筑工程施工许可证》（编号：411081201812130101），本项目已取得建筑工程施工许可证。

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

（五）项目收益与融资平衡

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

根据《禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.3”。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益和融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为370100014101），其经营范围为审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验

资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经有关部门批准后方可开展经营活动），具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：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、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

本项目在计算资金平衡情况时，债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度

等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

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

（三）本项目的建设将大大改善当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。同时，本项目的建设还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置，具有显著的社会公益性。

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

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

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：崔瑜

吴真真

2021年12月25日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415805533X9

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

河南省司法厅

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101053402329

律师事务所登记事项（一）

名　称	河南仟问律师事务所
住　所	河南省郑州市郑州市纬五路43号经纬大厦12层
负责人	罗丽建
组织形式	普通合伙
设立资产	510万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司发律字[1996]341号
批准日期	1996-12-13

律师事务所登记事项（二）

合伙人	罗丽建　　赵俊林 罗宇辰　　叶利华 肖道民

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	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

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 章
考核日期	有效期 2019.6.1至2020.5.31

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

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 4101056490328

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 专用章
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 河南任向律师事务所

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]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 41122219830210522

河南任向律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 41010554090329

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	2021.6.15 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 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 2 日



持证人 吴真真

性 别 女

身份证号 412702199001102325

河南省司法厅

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所

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 2020.5.1至2021.5.31

律师年度考核备案

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

河南永兴律师事务所

关于2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目

法律意见书

河南永兴律师事务所
地址：河南三门峡市湖滨区大岭南路吉祥大厦六楼
电话：　0398-2595300

目录

第一章释义 ……3

第二章重要声明 ……5

第三章正文 ……7

一、斜桥村及周边棚户区改造项目基本情况……7

二、项目实施单位……8

三、项目审批情况……9

四、中介机构和相关文件 ……10

五、本项目已纳入国家棚改计划 ……12

第四章　总体结论性意见 ……13

河南永兴律师事务所

关于2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目

法律意见书

[2019]永兴律见字第015号

致：三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室

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

根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》、《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，河南永兴律师事务所受贵单位委托，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

在本法律意见书中，除上下文另有所指外，下列简称或词语指一下以下特定的含义：

本项目	指	2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目
项目实施单位	指	三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室
北京国金公司	指	北京国金管理咨询有限公司
评估机构/河南中评公司	指	河南省中评资产评估有限公司
本所	指	河南永兴律师事务所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《国发[2014]43号文》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
《国办函[2016]88号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》
《财政(2017]89号文》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《财政[2016]155号文》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管

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

第二章　重要声明

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

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》等法律法规和规范性文件，及本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见。

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

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

四、三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和(或)印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致；保证对本所提供的文件和材料的真实性、准确性和完

整性承担法律责任。

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

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

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

八、本所律师同意三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室部分或全部在《实施方案》中自行引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

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

第三章 正文

一、斜桥村及周边棚户区改造项目基本情况

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

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

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

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

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

二、项目实施单位

三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室作为本项目的实施单位，其基本情况如下：

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

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

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

三、项目审批情况

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

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

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

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

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

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

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

四、本项目中介机构和相关文件

(一)评估机构及专项评估报告

河南中评公司作为本项目的评估机构并出具《专项评估报告》。

1.评估机构

河南中评公司于 2018 年 7 月 9 日取得郑州市工商行政管理局金

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

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

2.评估报告

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

(二)律师事务所及法律意见书

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

五、本项目已纳入国家棚改计划

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

第四章总体结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

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

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

三、本项目已经纳入国家棚户区改造项目计划。

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

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

本法律意见书一式肆份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

河南永兴律师事务所

经办律师：

经办律师：

2019 年 3 月 25 日



仟问律师事务所

CHAINWIN LAW FIRM

河南仟问律师事务所
关于卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村
棚户区改造项目
的法律意见书

中国·河南

中国郑州市平安大道 189 号正商环湖国际 5、12 层(450018)

5F,12F,Huanhu International Plaza,189#Ping'an Ave,Zhengdong District,Zhengzhou

目 录

第一章 释义.....5
第二章 重要声明.....6
第三章 正文.....8
一、项目基本情况.....8
（一）项目概况.....8
（二）项目申报单位.....8
（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.....10
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.....11
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

CHAIN WIN LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12楼

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

仟见字【2025】第03031号

河南仟问律师事务所
关于卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目
的法律意见书

致：卢氏县住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受卢氏县住房和城乡建设局的委托，就卢氏县火车站站前广场和衙前村营子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）、《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，就卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区

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	本项目	指	卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目
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卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村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、卢氏县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，本所律师现就卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目建设地点位于卢氏县卜相河东，花园河西，洛河南，涉及横涧乡照村行政村安底、东照村、西照村。

项目主要建设内容及规模为：总拆迁 510 户，拆迁人口 1,608 人，拆迁区域土地面积 226 亩，拆迁房屋面积 151,800 ㎡，本项目采用实物安置的方式进行安置，总安置套数 1,054 套。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为卢氏县住房和城乡建设局。

根据项目申报单位提供的资料，并经本所律师核查，卢氏县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为 11411224005827 39X4 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为卢氏县翰林路中段，负责人为吕海波。

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

（三）项目公益性

项目建设有利于解决低收入家庭住房困难，体现社会公平。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。

项目建设有利于完善城市功能，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，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城市靓丽的风景。

项目建设有利于优化配置土地资源，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。

项目建设有利于增加社会就业，促进地区的产业结构调整。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。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

卢氏县住房和城乡建设局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

2016 年 12 月 14 日，河南省保障性安居工程工作领导小组

办公室下发《关于下达全省2017年城市棚户区改造项目计划(第二批)的通知》(豫保安居办〔2016〕66号),本项目已列入河南省2017年棚户区改造计划项目表(第二批)及国家棚改计划。

2、项目立项审批及变更批复

2018年9月28日,卢氏县发展和改革委员会出具《关于卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(卢发改〔2018〕159号),原则同意实施该项目。

本所律师认为,本项目已列入国家棚户区改造项目计划且已取得相关项目的立项批准手续。各项立项审批手续真实有效。

(五)项目收益与融资平衡

本项目总投资为71,063.27万元,资金来源于财政预算资金34,063.27万元,拟申请地方政府专项债券资金37,000.00万元。

根据《卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》,本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,项目运营净收益对债券本息的覆盖率在“1.2”以上。

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），具备执业资质。

（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，具备执业资质。

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

（二）本项目的建设能够促进提高城市土地利用效率，有助

于加快城市化进程，推动社会经济协调发展。同时，有利于改善城市生态环境，改善城乡居民的居住条件和生活质量，具有显著的社会公益性。

（三）本项目已列入国家棚户区改造项目计划且已取得相关项目的立项批准手续。各项立项审批手续真实有效。

（四）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。

（五）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《卢氏县火车站站前广场和衙前村营子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：

2025 年 9 月 26 日

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：2022 年 02 月 22 日

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 4101055490329

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，胥道灵，尹宁庆，赵虎林，高晓星，吕学峰，李祥文，高华

律师事务所变更登记（八）

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

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	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 律师事务所年度检查考核
考核日期	2024年5月31日至2025年5月31日

河南千问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 41010554900329

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	
考核机关	合格 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	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	14101202211454293
法律职业资格或律师资格证号	A20164109231721
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2022年 9月 9日

持证人	郭爽
性　别	女
身份证号	410923199207160021

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	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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011244868

法律职业资格或律师资格证号 A20174103293432

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 22 日

持证人 赵宁月

性 别 女

身份证号 410329199608105027

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	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	

克谨字法意【2021】第 23 号

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）

西地块棚户区改造工程

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**商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程**

的法律意见书

致：商丘市云新城市建设发展有限公司

河南克谨律师事务所受托担任**商丘市城乡一体化示范区**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程的专项法律顾问，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、法律风险与管理评估..... 9
七、结论性意见..... 11

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》	商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程的法律意见书》
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，对商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**商丘市城乡一体化示范区**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**商丘市城乡一体化示范区**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程的法律文件，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**商丘市城乡一体化示范区**和悦城（二期）西地块棚户区改造工程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

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程的项目单位为商丘市云新城市建设发展有限公司，其现持有《营业执照》，具体内容如下：

统一社会信用代码：91411400MA3X5Y3X1M

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：安通

注册资本：3,000万元

营业期限：2015年12月18日至无固定期限

经营范围：市政工程项目建设，园林绿化工程施工，PPP项目建设及运营，项目管理，房地产开发。

经核查，项目单位商丘市云新城市建设发展有限公司的实际控制人为商丘市城乡一体化示范区管理委员会，项目单位系依法设立并有效存续的国有企业。

经核查，本所律师认为，商丘市云新城市建设发展有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程

位于商丘市城乡一体化示范区盛汉路以东、兴唐路以西、方域路以南、宋城路以北。

（二）建设内容及规模

本项目总用地面积约127,065.7平方米（190.6亩），总规划用地面积约92,842.56平方米（139.26亩），总建筑面积约335,713平方米，其中住宅面积约244,668平方米；地下建筑面积约85,703平方米。以及室外工程配套设施、安置区内道路硬化、绿化、给排水、电力、消防等设施。

（三）项目的公益性

项目区域内基础设施配套不到位，建设年代久远，房屋破旧，排水不畅，安全隐患大，居民生活不便，本项目将提高城市土地节约集约利用水平，提升城市居民居住水平，改善城市环境，完善城市功能。

项目实施有利解决低收入者住房问题，住房难和买房难的问题有效解决势必影响到社会的问题与和谐。为此，必须将这部分群体纳入住房保障体系，而棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公证。

本项目的建设能盘活建设用地，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。因此，本项目具有社会公益性。

经核查，本所律师认为，商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程具有公益性，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

2019 年 4 月 23 日，商丘市城乡一体化示范区经济发展局作出《商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程建议书的批复》（商示经发〔2019〕66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。

2019 年 5 月 7 日，商丘市城乡一体化示范区经济发展局作出《商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程可行性研究报告的批复》（商示经发〔2019〕77 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）用地审批

2020 年 2 月 26 日，商丘市人民政府作出《关于公开出让商土网挂 2019-108 号宗国有土地建设用地使用权的批复》（商政文[2020]22 号），该宗土地位于商丘市城乡一体化示范区，东至兴唐路、南至宋城东路、西至华强路、北至方域东路，其已批准转用并征收为国有建设用地，权属清楚，四至无争议。

（三）规划审批

2020 年 9 月 28 日，商丘市自然资源和规划局作出《建设用地规划许可证》（地字第 411400202000040 号），建设项目用地符合城乡规划要求。

（四）省棚改计划

2020 年 10 月 30 日，河南省保障性安居工程工作领导小组作出《关于调整郑州等市 2020 年部分棚改和公租房项目计划的通知》（豫保安居办〔2020〕2 号），商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程已列入河南省棚改和公租房项目计划。 经核查，本所律师认为，商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程取得可研批复、用地审批、建设用地规划许可且已列入棚改计划，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》，商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程收益通过土地让收入来实现□，因此，本项目具有收益性。

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程总投资 114,658 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 91,700 万元。根据项目资金平衡分析结果，本息资金覆盖率大于 1.20。

经核查，本所律师认为，商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程具有收益性，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》

本所为商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**商丘市城乡一体化示范区**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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**商丘市城乡一体化示范区**和悦新城(二期) 西地块棚户区改造工程的收益与融资自求平衡情况进行评价,并出具了《专项评价报告》。

日昇联合会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 914101006921924283 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(证书序号：0009995）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。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**商丘市城乡一体化示范区**和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程进行专项评价的业务资格。

六、法律风险与管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

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

率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

运营可支配收益无法按照预期实现的风险是指因国家及地方现行的法律法规、政策及宏观经济形势的变化，或市场或经济因素等原因，市场持续低迷，相关预期收入未能如期全部实现，进而影响本次债券的偿债资金来源，导致本次债券偿债资金平衡具有不确定性。根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度作以简单分析可以看出，严重自然灾害会造成灾难性后果，但发生的可能性较小。

风险控制措施：加强市场调研，积极培育开发需求市场，建立广泛的市场信息网络，加大宣传促销力度，深入挖掘市场潜力，充分利用政策保护，化解市场风险。制定风险规避和预防措施，对经营过程中有可能出现的风险因素，逐一进行分析，科学地制定预防措施和补救措施、处理方案等。经测算本期专项债券募集资金投资项目通过运营收益足够覆盖本次债券融资成本及利息

支出，实现偿债来源与融资自求平衡。财政局按照财政专项资金管理要求，保证上述项目运营的可支配收益将优先用于专项债券本息偿付。

（三）地方政府债务风险及其控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

风险控制措施：财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借。建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、商丘市云新城市建设发展有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程申请专项债券资金的主体资格。

2、商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程取得可研批复、用地审批、建设用地规划许可且已列入棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程具有收益性，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、为商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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、商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程申请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）

（此页为《河南克谨律师事务所关于商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程的法律意见书》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

2021年2月22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	2017年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年5月31日

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

考核年度	2019年度
考核结果	
考核机关	合格
考核日期	2020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 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	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	
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 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 12 月 26 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	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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目的
法律意见书

致：商丘市梁园区住房保障中心

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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.....6
三、项目审批情况.....10
四、纳入国家棚改计划.....14
五、项目收益与融资平衡安排.....15
六、有关中介机构及文件.....16
七、项目风险提示及控制措施.....17
八、结论性意见.....18

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
区发改委	商丘市梁园区发展和改革委员会
市自然局	商丘市自然资源和规划局
《专项评价报告》	《商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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，对商丘市梁园区郭刘

社区城中村、丝厂、九天纱厂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郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目的主管单位为商丘市梁园区住房保障中心。

2019 年 4 月 24 日中共商丘市梁园区委办公室、商丘市梁园区人民政府办公室发布的《关于深化商丘市梁园区事业单位改革的通知》（商梁办〔2019〕48 号），将区住房保障和房地产管理局、区人民政府住房制度改革办公室的行政职能划入区市政建设局，整合区保障住房和房地产管理局、区人民政府住房制度改革办公室，设立区住房保障中心，机构规格相当于正科级，由区市政建设局管理。

2020 年 2 月 26 日，梁园区住房保障中心出具《情况说明》，根据《关于深化商丘市梁园区事业单位改革的通知》（商梁办〔2019〕48 号），将区住房保障和房地产管理局、区人民政府住房制度改革办公室的行政职能划入区市政建设局，整合区保障住房和房地产管理局、区人民政府住房制度改革办公室，设立区住房保障中心，其主要职能是负责保障房的建设、管理、经营、修缮和房改等工作，由于目前仍处于机构改革期间，法人证书暂不能办理，特此证明。

本所律师认为，商丘市梁园区住房保障中心系具有保障房的建设、管理、经营、修缮和房改等工作职责的事业单位，相关法人资质证书正在办理中，具备以商丘市梁园区郭刘社区城中村、

丝厂、九天纱厂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

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目包括两个项目，分别是：商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目和商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目。具体如下：

（一）商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目征收范围涉及陇海铁路以北，新建路以西，平原路以东，胜利路以南的房屋及其附属物，具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，总拆迁户数 1,644 户，拆迁房屋面积 458,350 平方米，为住宅建筑、商业及农贸市场。本工程采用实物安置方式加货币补偿，需要安置套数为 2,670 套，新建 320,400 平方米安置房。

1、建设地址

商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目分为两块地，分别是：A 区-03-01、A 区-03-02 地块，建设地点位于商丘市中心城区北缘，平原路以东，蓝光路以西，生态大道以南，田园路以北，万堤河两侧。

2、建设规模

项目分为二个地块：A 区-03-01 地块、A 区-03-02 地块。其中 A 区-03-01 地块总用地面积 79,596.318 平方米，规划用地面

积30,231.07平方米,总建筑面积129,694.28平方米;A区-03-02地块总用地面积91,476.196平方米，规划用地54,022.54平方米，总建筑面积236,561.91 平方米。

3、建设内容

新建安置房总用地面积171,072.514平方米,规划用地面积84,253.61平方米，总建筑面积366,256.19平方米，其中地上建筑面积252,366.11平方米,地下建筑面积113,870.08平方米,机动车停车位2,784个，2,214户。室外工程配套建设安置区内道路及硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

A区-03-01地块总用地面积79,596.318平方米，规划用地面积30,231.07平方米，总建筑面积129,694.28平方米，其中地上建筑面积90,425.23平方米（含：住宅86,062.81平方米、配套商业2,652.4平方米、物业管理及其他建筑面积1,710.02平方米。），地下建筑面积39,269.05平方米，机动车停车位1,020个，827户。

A区-03-02地块总用地面积91,476.196平方米,规划用地面积54,022.54平方米，总建筑面积236,561.91平方米，其中地上建筑面积161,940.88平方米(含:住宅151,618.37平方米、配套商业5,842.01平方米、物业管理及其他建筑面积4,480.5平方米。），地下建筑面积74,621.03平方米，机动车停车位1,764个，1,387户。

（二）商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

该项目征收范围为：丝厂：万堤河以东，锦绣路以南，运管所以西，图书馆以北（含：丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）；九天纱厂：长征路以东，水厂胡同滕建小区以西，货场路以南，民主路以北（纱厂、物资局仓库）。具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，总拆迁户数687户（丝厂：117户，九天纱厂：570户），拆迁房屋面积123,850平方米（丝厂：35,250平方米其中：商业4,450平方米，厂房16,600，住宅14,200平方米；九天纱厂：88,600平方米，其中商业：3,600平方米，厂房48,000平方米，办公楼8,000平方米，住宅29,000平方米）。本工程采用实物安置方式加货币补偿

1、建设地址

商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目建设地点位于梁园区范庄社区，地块位于梁园路以东、和谐路以西、八一路以南、丽晶路以北。

2、建设规模

商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目规划总拆迁户数687户，拆迁房屋面积123,850平方米；新建安置房建筑面积280,513.94平方米，安置房4,452套。

3、建设内容

新建安置区总用地面积97,079.87平方米，规划净用地面积5,106,041平方米，总建筑面积376,360.44平方米，地上建筑面积315,718.91平方米，其中：住宅建筑面积280,513.94平方米；商业用房16,356.33平方米，物业管理及其他建筑面积18,968.64平方米；地下建筑面积60,641.53平方米。

室外工程配套建设安置区内道路及硬化、停车场、绿化、线路迁建、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

（三）项目公益性

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目的建设一是进一步改善梁园区人们的居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。二是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。三是集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高村民经济收入，四是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，解决村民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。五是有利于建设城市新社区。棚户区改造与开发，由“分散”走向集中，促进人居向社区集中、要素向产业集中。六是保证新的管理体制快速跟进，推动“村落变成社区”，使郊区农村融入城市发展之中，“农民真正变成市民”。七是促进各项政策和配套服务到位，即在就业、就医、就

学、社会保障和社会管理，及道路、燃气、电力、环卫等基础设施与城市配套共享，学校、医院、文化等公共服务体系完善健全，实现城乡全面对接。八是有利于培育现代新市民，提高社区新市民的公民道德、法律法规、城市管理、健康生活等方面知识的普及性的教育。九是提升棚户区新市民的思想道德水平，增强市民意识、城市意识、环境意识和文明意识，倡导社会新风尚。围绕建设文明社区的目标，加快棚户区改造与开发，能够切实加强基层精神文明建设，民主法制建设和社会管理工作，构筑起与城市社区相适应的科学、民主、健康、向上的社会新风尚。十是在新建小区中，建立公共活动场所和健身娱乐设施，丰富群众文化生活，广泛开展文明创建活动，引导新市民树立先进的思想观念和基本道德规范，提倡科学健康的生活方式，推动移风易俗，促进乡风文明；棚户区改造与开发，有利于加强法制宣传教育，建立健全基层维稳维安工作平台、工作机制和群防群治工作体系，营造和谐稳定的社会环境，推动社会新风尚的形成。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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）商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

1、立项审批

2019 年 9 月 23 日，区发改委作出《关于商丘市梁园区郭刘

社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目的批复》（梁发改城镇〔2019〕2号），对商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目建设地址、项目拆迁范围、建设内容和项目总投资及资金来源等作出批复。

2、规划审批

2019年10月18日，商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目A3-01安置房项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第2019梁园1号），载明，建设目名称为高铁新城A3-01地块，建设项目拟选位置为平原路东侧、生态大道南侧、田园路北侧，拟用地面积为总用地面积79,590.895平方米，规划用地面积30,229.865平方米。

2019年10月18日，商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目A3-02安置房项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第2019梁园2号），载明，建设项目名称为高铁新城A3-02地块，仙姑拟选位置为蓝光路西侧、生态大道南侧、田园路北侧，拟用地面积为总用地面积91,477.423平方米，规划用地面积54,021.101平方米。

2019年10月18日，商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目A3-01安置房项目取得市自然规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第2019梁园1号），载明，用地项目名称为高铁新城A3-01地块，用地位置为平原路东侧、生态大道南侧、田园路北侧，用地性质为二类居住用地，总用地面积

79,590.895 平方米，规划用地面积 30,229.865 平方米。

2019 年 10 月 18 日，商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-02 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2019 梁园 2 号），载明，用地项目名称为高铁新城 A3-02 地块，用地位置为蓝光路西侧、生态大道南侧、田园路北侧，用地性质为二类居住用地，总用地面积 91,477.423 平方米，规划用地面积 54,021.101 平方米。

3、环评备案

2020 年 2 月 28 日，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202041140200000016。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目已取得项目建议书批复、可研批复、选址意见书、建设用地规划许可证及环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

（二）商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

1、立项审批

2019 年 9 月 23 日，区发改委作出《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目的批复》（梁发改城镇〔2019〕1 号），对商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、

九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目建设地址、项目拆迁范围、建设内容和项目总投资及资金来源等作出批复。

2020 年 3 月 2 日，区发改委作出《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目可行性研究报告的批复》（梁发改投资〔2020〕20 号），原则同意商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目可行性研究报告，并对项目建设规模、建设地点、总投资及资金来源、建设期限作出批复。

2、规划审批

2019 年 10 月 18 日，商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 2019 梁园 3 号），载明，建设目名称为锦华社区（范庄北地块）安置房项目，建设项目拟选位置为梁园路东侧、和谐路西侧、八一路南侧、丽晶路北侧，拟用地面积为总用地面积 97,075.997 平方米，规划用地面积 78,830.936 平方米。

2019 年 10 月 18 日，商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 2019 梁园 3 号），载明，建设目名称为锦华社区（范庄北地块）安置房项目，用地性质为二类居住用地，建设项目位置为梁园路东侧、和谐路西侧、八一路南侧、丽晶路北侧，总用地面

积97,075.997平方米，规划用地面积78,830.936平方米。

3、环评备案

2020年2月28日，商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202041140200000016。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目已取得项目建议书批复、可研批复、选址意见书、建设用地规划许可证及环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

综上，本所律师认为，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、选址意见书、建设用地规划许可证及环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

四、纳入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年12月26日印发的《关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目和商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目均已被纳入2020年河南省棚改计划表

和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目总投资 312,670.35 万元，拟申请债券资金总额 152,500 万元。

序号	项目名称	总投资额（万元）	申请债券资金规模（万元）
1	商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目	180,718.67	125,000
2	商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目	131,951.68	27,500
合计		312,670.35	152,500

根据《专项评价报告》，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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：5003320）；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郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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和交易所债券市场交易流通，银行间债券市场和交易所债券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，存在一定的流动性风险。

（二）利率风险

在本期专项债券存续期内，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项目的财务成本产生一定的影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（三）测算风险

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

（四）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专项债券存续期内，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专项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，商丘市梁园区住房保障中心系具有保障房的建设、管理、经营、修缮和房改等工作职责的事业单位，相关法人资质证书正在办理中，具备以商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

2、商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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，商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、选址意见书、建设用地规划许可证及环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

4、商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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、商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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、为商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂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 3 月 3 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

北京市盈科（郑州）律师事务所
关于商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目的法律意见书

中国　　郑州

河南省郑东新区东风南路与商鼎路交汇处文化产业大厦18层

电话：0371-56157888　　邮编：450000

网址：www.yingkelawyer.com

北京市盈科（郑州）律师事务所
关于商丘市梁园区幸福社区城中村改造
项目的法律意见书

2020 盈郑州意字第 011-6 号

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“国发〔2014〕43 号文”）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号，以下简称“财预〔2015〕25 号文”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号，以下简称“财库〔2015〕83 号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号，以下简称“财预〔2016〕155 号文”）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号，以下简称“财预〔2018〕28 号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，北京市盈科（郑州）律师事务所接受委托，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

第一章　释义.....1

第二章　律师声明.....2

第三章　正文.....3

一、本期债券要素.....3

二、项目概况.....3

三、项目管理单位.....4

四、项目审批情况.....4

五、纳入棚改计划情况.....5

六、相关中介机构及文件.....5

第四章　总体结论性意见.....6

第一章　释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目
2	本所	指	北京市盈科（郑州）律师事务所
3	中勤万信	指	中勤万勤会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4	《实施方案》	指	《商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目实施方案》
5	《本法律意见书》	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目的法律意见书》
6	《专项评价报告》	指	《商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
7	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章　律师声明

对于本法律意见书，本所作出如下声明：

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

二、本所及本所经办律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

五、本所及本所律师仅就与商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目有关的法律事项发表意见，并不对有关财务、审计、等专项事项发表意见。本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见和结论，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

六、本所及经办律师同意将本法律意见书作为商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目申请使用政府专项债券资金及后续发行的申报法律文件，即供本项目申请专项债券及后续发行使用，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第三章　正文

基于上述释义与律师声明，本所律师现就商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目等相关方面发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期债券募集资金将用于商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目。项目具体情况如下：

根据商丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（商发改城镇〔2014〕15号），商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目位于商丘市梁园区梁园路以西，商河路以南。该项目规划占地面积177333.33平方米，拆迁建筑面积380513.52平方米（拆迁2370户），项目建筑面积284640平方米，安置住房建筑面积283668平方米，公建用房972平方米。90平方米以下户型面积应占总建筑面积的70%以上，公共租赁住房建筑面积应占总建筑面积（减去拆迁安置住房建筑面积）的10%以上，2014年一

期工程建设95000平方米。户型及配套的保障性住房按照国家有关政策办理。项目总投资为52650万元。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

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

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

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

此外，棚户区改造本身就可以增加保障房建设，同时在有条件的城市，也可以增加普通商品房供给，这对于平抑过快上涨的房价有积极作用。

2、收益性

根据《专项评价报告》，商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目的收益来源于土地出让收入等，在本项目收益和现金流入预测所依据的各种假设前提下，债券存续期内，相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡，项目具有一定的收益性。

二、项目单位

商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目的项目单位为商丘市梁园区经济技术开发区管理委员会。

本所律师认为：商丘市梁园区经济技术开发管理委员会系依法设立主体，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

三、项目审批情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目已取得的批复文件如下：

批复文件	文号	批复单位	批复时间
可研批复	商发改城镇〔2014〕15号	商丘市发展和改革委员会	2014年1月28日
选址意见	商国土资〔2013〕205号	商丘市国土资源局	2013年7月26日
环评批复	商环审〔2013〕297号	商丘市环梁园分局境保护局	2013年12月20日
建设用地规划许可证	地字第〔2013〕36号	商丘市城乡规划局	2013年6月10日

建设工程规划许可证	地字第〔2014〕20号	商丘市城乡规划局	2014年4月16日

本所律师认为，商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目已获得相关部门的必要审批，已取得的审批手续合法、有效。

四、纳入棚改计划情况

根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅下发的《河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅关于下达2014年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫建住保〔2014〕29号），商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目已被纳入国家棚户区改造项目计划。

五、项目收益与融资自求平衡

根据《专项评价报告》，在商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目收益和现金流入预测所依据的各种假设前提下，债券存续期内，相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

六、相关中介机构及文件

（一）审计机构及《专项评价报告》

中勤万信为本项目出具《专项评价报告》。中勤万信现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100967951693）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（编号：110001624101），其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资

本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务（依法须经批准的项目，经相关部分批准后方可开展经营活动）。

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

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

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。本所系河南省司法厅批准设立，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000344978416D），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

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

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

第四章　总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目的项目单位商丘市梁园区经济技术开发管理委员会系依法设立主体，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

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

（三）商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目已取得有关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

（四）商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目已纳入国家棚户区改造项目计划，申请使用棚户区改造专项债券资金，合法合规。

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

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

综上，本所律师认为，本期债券申请符合相关法律法规及

规范性文件的规定，不存在实质影响本期债券申请的法律障碍。

本法律意见书一式贰份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市盈科（郑州）律师事务所关于商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目的法律意见书》之签章页）

北京市盈科（郑州）律师事务所（盖章）

经办律师：

刘　博

经办律师：

周莉伟

2020 年 3 月 3 日

律师事务所分所执业许可证

仅供商丘市申请北京市盈科律师事务所设立分所专项债使用

统一社会信用代码：31410000344978416D

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

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 28 日

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：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

仅供商丘市申请地方政府专项债使用

本页由【试用版打印控件Lodop6.0.5.6】输出

律师事务所分所登记事项

名　　称	北京市盈科（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区东风南路与商鼎路交汇处河南文化产业大厦18层
负 责 人	李曙衢
派驻律师	陶春华,李曙衢,张学安,
设立资产	31.27万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2015]第57号
批准日期	2015-06-10

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		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

仅供商厅市申请地方政府专项债使用

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	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 2018.5.1至2019.5.31

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 2019.6.1至2020.5.31

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

仅供商丘市申请地方政府债专项债使用



执业机构 北京[redacted]律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201410849187

法律职业资格或律师资格证号 A20104101010633

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 07 13 日

持证人 刘博

性 别 男

身份证号 130433198310020311

律师年度考核备案

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

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	（印）专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至2020.5.31



执业机构 北京市[illegible]律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201810[illegible]

法律职业资格或律师资格证号 A20144110250060

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 0月 25日

持证人 周到伟

性 别 女

身份证号 410426199005153026

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目的
法律意见书

致：商丘市梁园区住房保障中心

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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.....10
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》	《商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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华商国际文化城棚户区改造安置房项目的法律意见书》
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，对商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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华商国际文化城棚户区改造安置房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华商国际文化城棚户区改造安置房项目的法律文件，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华商国际文化城棚户区改造安置房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

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目的主管单位为商丘市梁园区住房保障中心，建设单位是河南鑫泉投资有限公司。根据2020年2月26日梁园区住房保障中心出具《情况说明》，根据《关于深化商丘市梁园区事业单位改革的通知》（商梁办〔2019〕48号），将区住房保障和房地产管理局、区人民政府住房制度改革办公室的行政职能划入区市政建设局，整合区保障住房和房地产管理局、区人民政府住房制度改革办公室，设立区住房保障中心，期主要职能是负责保障房的建设、管理、经营、修缮和房改等工作，由于目前仍处于机构改革期间，法人证书暂不能办理，特此证明。

本所律师认为，商丘市梁园区住房保障中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目拟建地点位于梁园区宏达路以东、哈森路以西、文化路以北、八一路以南，株洲路两侧。

（二）建设规模与内容

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目建设内容主要

为住宅、商业、公建用房等。项目总建筑面积175,126平方米，其中：安置房108,021平方米，商业用房11,098平方米，配套公建用房6,020平方米（幼儿园3,566.28平方米，物业管理用房698.87平方米，社区服务用房963.55平方米，开关站123.71平方米，配电室541.09平方米，垃圾中转站126.5平方米），地下建筑49,987平方米。

项目建筑基底总面积10,206.11平方米，建筑密度21.87%，容积率2.68，绿化率35.56%。配套工程中绿地16,594.85平方米，道路、广场19,866.23平方米，规划机动停车位1345个。

（三）项目公益性

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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。

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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

2020 年 4 月 10 日,商丘市梁园区发展和改革委员会作出《关于商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目可行性研究报告的批复》（梁发改投资〔2020〕44 号），原则同意商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目可行性研究报告,并对项目建设地点、建设内容和规模、总投资及资金来源、建设期限等进行批复。

（二）用地审批

2018 年 2 月 23 日，商丘市国土资源局梁园分局作出《情况说明》，位于宏达路东侧、八一路南侧、哈森路西侧、文化路北侧的宗地面积 267 亩，该宗地符合商丘市土地利用规划（2005-2020）。

（三）规划审批

2018 年 3 月 1 日，商丘市城乡规划局作出《建设用地规划条件》（商规条字〔2018〕36 号），用地位置为：八一路南、宏达路东、株洲路北、哈森路西，总用地 75,192.22 平方米，规划用地 63,851.11 平方米，规划用地性质为二类居住用地。

2018 年 3 月 1 日，商丘市城乡规划局作出《建设用地规划条件》（商规条字〔2018〕37 号），用地位置为：株洲路南、宏达路东、文化路东、哈森路西，总用地 102,548.31 平方米，规划用地 84,994.86 平方米，规划用地性质为二类居住用地。

（四）环评备案

2020 年 3 月 19 日，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202041140200000022。

经核查，本所律师认为，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目已取得可研批复、建设用地规划条件、环评备案相关审批手续及商丘市国土资源局梁园分局作出的用地符合商丘市用地规划的说明，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

四、纳入国家棚改计划

根据河南省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），商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目被纳入 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，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目总投资78,221.86万元，计划申请债券资金总额47,500万元。

根据《专项评价报告》，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目相关预期收益能够合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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》

本所为商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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华商国际文化城棚户区改造安置房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》

和信会所为商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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华商国际文化城棚户区改造安置房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，商丘市梁园区住房保障中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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，商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目已取得可研批复、建设用地规划条件、环评备案相关审批手续及商丘市国土资源局梁园分局作出的用地符合商丘市用地规划的说明，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

4、商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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、商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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、为商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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华商国际文化城棚户区改造安置房项目的法律意见书》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：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



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的法律意见书

郑锦专法意（2023）第11108号

致：民权县发展投资有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的专项法律顾问。

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 10
五、项目收益与融资平衡安排 10
六、有关中介机构及文件 11
七、项目风险提示及控制措施 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》	《民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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）律师事务所关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的法律意见书》
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，对民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一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民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一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民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的法律文件，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、本法律意见书仅供民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

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

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的项目单位为民权县发展投资有限公司，现持有民权县市场监督管理局核发的《统一社会信用代码证书》，具体如下：

公司名称：民权县发展投资有限公司

统一社会信用代码：91411421786217470K

法定代表人：陈舜禹

注册资本：100,000 万元

住所：民权县高新技术产业开发区（南华大道中段北侧 20 号）

成立日期：2006 年 3 月 20 日

经营范围：国有资产的投资、经营、管理；城市基础设施建设及水利基础设施建设项目的投资、经营、管理；土地整理开发；房地产开发；新型农村社区、保障房项目的投资、建设；房屋出租；农业综合开发；棚户区改造；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物或技术进出口除外）。

本所律师认为，民权县发展投资有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期征收范围为民权县原冷柜厂区域实施棚户区改造。拟征收房屋建筑面积35万㎡，征收户数1,846户。

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期共涉及 A01-02-03 安置地块，地块位于民权县安澜大道南侧、规划西立交北路东侧。

（二）建设规模与内容

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期规划用地面积40,975.78㎡(约合61.46亩),总建筑面积 139,252.46㎡，其中地上建筑面积104,752.46㎡，地下建筑面积34,500.00㎡。共设置安置住宅798套，建设规模与内容如下所示：

1、地上建筑

（1）建设住宅建筑面积97,848.58㎡，11/18层；

（2）建设综合服务设施建筑面积6,303.88㎡，主要包括便民店100.00㎡，物业管理用房550.00㎡，商业5,103.88㎡，配电室400.00㎡；

（3）建设屋顶水箱间及其他建筑面积600.00㎡。

2、地下建筑

配套建设地下建筑面积34,500.00㎡，主要用做地下车库和设备用房。同时完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、

燃气、通讯等配套基础设施。

（三）项目公益性

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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及土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，这将在一定程度上缓解当地土地趋紧现状，提高土地利用效益，推动民权县土地资源依法有效保护和合理利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平，同时将促进民权县经济社会又快又好发展。

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的建设是改善城市环境、提高城市形象，促进民权县经济发展的重要措施。实施安澜家苑安置房建设项目是民权县改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。本项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升民权县城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

本项目改造区域内居民房屋，大多建设较早，由于使用年限较长，存在破损严重、空间形象杂乱、治安和消防隐患大、排水

不畅、道路狭窄、路况较差等现象，居民生活环境极其堪忧，且周边的学校、幼儿园、文化设施、商店、医疗等服务设施基本没有，环卫设施落后、休闲娱乐设施缺乏，给居民的生产、生活带来极大不便。居民要求改变当前“脏、乱、差”生活局面的呼声日益强烈，要求住进设施完善、环境优美的新型小区，早日“出棚进楼”。

通过实施安澜家苑安置房建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，项目的实施是民权县县委、县政府心系百姓、关注民生、改善民生的重大举措，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、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。

经核查，本所律师认为，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期具有社会公益性。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

2023 年 11 月 15 日，民权县发展和改革委员会作出《关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期可行性研究报告的批复》（民发改〔2023〕238 号），原则同意民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期建设，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，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组于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），民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期对应的民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目被纳入2022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，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期总投资46,604.61万元，申请债券资金总额35,000.00万元。

根据《专项评价报告》，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期具有一定的收益性，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》

本所为民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一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：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民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一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》

和信会所为民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一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民权县原

冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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，民权县发展投资有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期申请政府专项债券资金的主体资格。

2、民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期具有社会公益性。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、民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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、民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期具有一定的收益性，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、民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期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、为民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一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《上海锦天城（郑州）律师事务所关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期的法律意见书》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 11 月 17 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



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）

二期的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期的

法律意见书

郑锦专法意（2025）第10035号

致：民权县发展投资有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期的专项法律顾问。

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 8

四、项目公益情况 9

五、项目收益与融资平衡安排 10

六、有关中介机构及文件 10

七、项目风险提示及控制措施 11

八、结论性意见 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	民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期
本期政府专项债券	民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期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）律师事务所关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期的法律意见书》
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，对民权县原冷柜厂区域

棚户区改造项目（安澜家苑）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民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）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民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）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.本法律意见书仅供民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期申请政府专项债券，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

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期债券申请单位为民权县发展投资有限公司，民权县发展投资有限公司现持有民权县市场监督管理局核发的《营业执照》具体信息如下：

名称：民权县发展投资有限公司

统一社会信用代码：91411421786217470K

法定代表人：史启勇

注册地址：民权县高新技术产业开发区（南华大道中段北侧20号）

经营范围：国有资产的投资、经营、管理；城市基础设施建设及水利基础设施建设项目的投资、经营、管理；土地整理开发；房地产开发；新型农村社区、保障房项目的投资、建设；房屋出租；农业综合开发；棚户区改造；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物或技术进出口除外）。

本所律师认为，民权县发展投资有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期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

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期共涉及A01-45-02安置地块，地块位于民权县安澜大道南侧、规划西

立交北路西侧。

（二）建设内容及规模

本项目规划用地面积 37,208.64 ㎡（约合 55.81 亩），总建筑面积 127,150.00 ㎡，其中地上建筑面积 95,550.00 ㎡，地下建筑面积 31,600.00 ㎡。共设置安置住宅 723 套，建设规模与内容如下所示：

1、地上建筑

（1）建设住宅建筑面积 89,000.00 ㎡，11/18 层；

（2）建设综合服务设施建筑面积 6,050.00 ㎡，主要包括便民店 100.00 ㎡，物业管理用房 500.00 ㎡，商业 5,100.00 ㎡，配电室 350.00 ㎡；

（3）建设屋顶水箱间及其他建筑面积 500.00 ㎡。

2、地下建筑

配套建设地下建筑面积 31,600.00 ㎡，主要用做地下车库和设备用房。同时完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、燃气、通讯等配套基础设施。

（三）总投资估算

本项目总投资为 42,603.45 万元。

（四）项目组合融资情况

项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目资金筹措。项

目资本金8,803.45万元，资本金来源于自筹资金7,003.45万元、专项债券资金1,800.00万元；项目剩余建设资金33,800.00万元，资金来源于市场化融资3,600.00万元，专项债券资金30,200.00万元。

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，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项批复

2023年11月15日，民权县发展和改革委员会作出《关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期可行性研究报告的批复》（民发改〔2023〕239号），原则同意民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期，并对项目建设地点、主要建设内容和规模、总投资及资金来源、建设工期等进行批复。

2025年10月15日，民权县发展和改革委员会作出《关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期变更资金筹措方式的批复》（民发改〔2025〕126号），对资金筹措方式变更进行了批复。

（二）列入建设计划

2022 年 1 月 21 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），本项目已列入城市棚户区改造计划。

经核查，本所律师认为，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期已取得可研批复及列入棚改计划，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

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。

棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。城中村改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。城中村改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片城中村的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出

让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平。。因此本项目具有一定社会公益性。

经核查，本所律师认为，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期具有社会公益性，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

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期总投资 42,603.45 万元，计划申请政府专项债券资金 32,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期收益通过专项收入实现。根据项目资金平衡分析结果，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期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，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）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》

本所为民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）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：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民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）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》

和信会所为民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）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民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期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.民权县发展投资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，具备以民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期申请债券的主体资格。

2.民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期符合国家产业政策。

3.民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期已取得可研批复及纳入棚改计划，且上述项目手续真实有效。

4.民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期具有社会公益性，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.民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期具有一定收益性，部分资金来源于市场化融资，为组合融资项目，符合组合融资相关规定。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.为民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）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。

7.项目变更事项符合河南省政府专项债券项目重大事项变更操作指引规定。

8.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）律师事务所关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期的法律意见书》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

张　一

二〇二五年十月十五日

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　14101[illegible]

法律职业资格或律师资格证号　A20184114024S107

发证机关　河南省司法厅

发证日期　2021 年 06 月 03 日

姓　名　[illegible]

性　别　男

身份证号　411024199503174258

律师年度考核备案

考核年度

考核结果　称职

备案机关

备案日期

律师年度考核备案

考核年度

考核结果　称职

备案机关

备案日期　2025年5月21日至2026年3月31日



沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：（0371）65953550 传真：（0371）65953502 邮编：450003

目 录

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



河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F(450003)

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

仟见字【2020】第01945号

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）法律意见书

致：周口市川汇区住房和城乡建设局

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

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便

函〔2018〕14号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	区住建局	指	周口市川汇区住房和城乡建设局
2	本项目	指	沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）法律意见书
5	专项评价报告	指	沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）收益与融资自求平衡专项评价报告
6	国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
7	财库〔2015〕83 号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）
8	财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
9	财预〔2016〕155 号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）
10	财预〔2017〕89 号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
11	财预〔2018〕	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工

	34 号		作的通知》（财预〔2018〕34 号）
12	财库〔2019〕23 号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）
13	豫财预便函〔2018〕14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14 号）
14	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

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

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为周口市川汇区住房和城乡建设局 。

本所律师经核查区住建局提供的资料,截至本法律意见书出具之日,区住建局持有周口市川汇区机构编制委员办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：11411703MB0U44246F），机构名称：周口市川汇区住房和城乡建设局，机构性质：机关，机构地址：河南省周口市川汇区行政新区综合楼，负责人：段方远。

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

（三）项目公益性

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

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

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

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

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

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

1、项目列入国家棚户区改造项目计划情况

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

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

2、项目立项审批

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

3、项目环评审批

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

4、项目用地审批

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

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

5、项目规划审批

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

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

6、项目施工审批

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

本所律师认为，沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目立项、可研、环评及用地审批手续或初步审批手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资 274,612.17 万元，其中：项目单位自筹 55,612.17 万元，计划申请政府专项债券资金 219,000.00 万元。

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

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

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益和融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

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

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

2、影响项目收益的风险

项目收益主要来源为项目可出让土地的出让收入，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

3、影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

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

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

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

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

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：

2020 年 5 月 31 日

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000415805S3X9

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

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 41010562230

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	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	自2016.1.1至2016.12.31

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	自2017.1.1至2017.12.31

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构　河南仟问律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14101201011174594

法律职业资格或律师资格证号　A20084101050178

发证机关　[illegible]司法厅

发证日期　2018年 06 月 19

持证人　崔艳

性　别　女

身份证号　411202196210210522



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	专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611279235

法律职业资格或律师资格证号 A20144116810600

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 23 日



持证人 吴真真

性别 女

身份证号 412702199001102325

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

河 南 方 邦 律 师 事 务 所

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区

之

法 律 意 见 书

方债法字〔2023〕第057号

目 录

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

河南方邦律师事务所
关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区
之法律意见书

致：扶沟县住房保障服务中心

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国务院〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库23号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区相关事宜，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

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

二、律师应声明事项

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

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

3、对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关之法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、审计报告、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

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

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

第二部分 正文

一、项目实施主体资格

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

根据实施单位提供的资料，并经本所律师核查：

实施单位：扶沟县住房保障服务中心

统一社会信用代码：12411721769478847T

机构性质：事业单位

负责人：朱俊峰

机构地址：河南省扶沟县城南大街 99 号

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

二、项目基本情况

（一）项目建设内容与规模

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

容积率 2.199，建筑密度 20.12%，绿地率 35.12%。

（二）申报项目的公益性及收益性

1、公益性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。因此，项目的建设是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要。

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

题，要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，是基础设施得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上的社会效益、环境效益和经济效益的统一。棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏、乱、差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了扶沟县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为扶沟县靓丽的风景。因此，项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要。

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

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

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

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

因此，项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。

2、收益性

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

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

综上所述，本项目是有一定收益性的公益性项目。

3、项目实施的可行性

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

（三）项目审批情况

1、项目列入国家棚改计划的情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号）本项目已列入国家棚改计划。

2、项目审批手续

（1）、项目建议书及其批复

本项目编制了《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目建议书》

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

（2）、可行性研究报告及其批复

本项目编制了《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区可行性研究报告》。

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

（3）、节能评估批复手续

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

（4）、建设项目用地预审与选址意见书

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

（5）、建设用地规划许可手续

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

（6）、环评手续

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

评手续。

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

三、投资估算与资金筹措

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

四、项目收益与资金自求平衡情况

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

五、相关中介机构及文件

（一）《专项评价报告》

1、报告内容

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

2、报告机构

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市金水区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA40D6H771）和河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（执业证书编号：110100754104）因此，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所具备为本项目出具专项评价报告的主体资格及资质。

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

（二）《法律意见书》

本所作为本项目的专项法律顾问并出具法律意见书，本所系经河南省司法厅批准设立的律师事务所，现持有河南省司法厅于2017年11月17日核发的统一社会信用代码31410000665957202A《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书已有承办执业律师签字并加盖公章。

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

见书合法有效。

六、项目投资风险提示

（一）工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流，造成还本付息压力。

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，施工中发生事故都造成了较大的影响和损失，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，应当在工程事故防范上引起足够的重视。

（二）利率风险

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

（三）投资测算及收入测算不准确风险

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

（四）资金管理不规范风险

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

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

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

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

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

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

（五）本项目是具有一定收益的公益性项目。

（六）为扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及会计师具备相应的执业资格。

本法律意见书一式捌份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

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

河南方邦律师事务所

负责人：付志昂

承办律师：李翔飞

承办律师：翟振博

2023年01月31日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000665957202A

河南方邦 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 17 日

No. 70094907

中华人民共和国司法部监制

律师事务所

执业许可证

（副本）

3141000065595722G2A

统一社会信用代码：

河南方邦律师事务所，

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

律师事务所登记事项（一）

名　　称	河南方邦律师事务所
住　　所	河南省郑州市金水区经　　6号金成国际广场A座13(
负 责 人	付志勇
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司律许变更决字（20　　A0054号
批准日期	2007年07月24日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	付志勇、张振、杜宏昌、王冰洁、刘　、王丽、[illegible]

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 律师事务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 [redacted]律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201910130598

法律职业资格或律师资格证号 A20164101042906

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 09月 26日

持证人 李航

性 别 男

身份证号 411322199512043411

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	[redacted]
备案机关	[redacted]
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 河南方邦律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202010247044

法律职业资格或律师资格证号 A20184101811124

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020 年 09 月 29 日

持证人 闫振博

性别 男

身份证号 410181199412079018

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

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

中国·郑州
河南省郑州市郑东新区榆林北路 36 号 1-55
电话：0371-56157888 邮编：450000
网址：www.yingkelawyer.com

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

2020 盈郑意字第 009 号

北京市盈科（郑州）律师事务所接受商水县住房和城乡建设局的委托，根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“国发〔2014〕43 号文”）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号，以下简称“财预〔2015〕225 号文”）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83 号，以下简称“财库〔2015〕83 号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号，以下简称“财预〔2016〕 155 号文”）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号，以下简称“财预〔2018〕28 号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

第一章 释义.....1

第二章 律师声明.....2

第三章 正文.....3

一、项目基本情况.....3

二、项目单位.....5

三、项目审批情况.....5

四、纳入棚改计划情况.....6

五、项目收益与融资平衡.....6

六、相关中介机构及文件.....7

第四章 总体结论性意见.....8

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

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

第二章 律师声明

对于本法律意见书，本所作出如下声明：

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

二、本所及本所经办律师严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券申请的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

五、本所及本所律师仅就与商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目有关的法律事项发表意见，并不对有关财务、审计等专项事项发表意见。本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见和结论，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

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

第三章 正文

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

一、项目基本情况

（一）项目概况

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

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

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

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

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

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

综上，本项目的建设具有显著的公益性。

2、收益性

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

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

二、项目单位

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目的项目单位为商水县住房和城乡建设局。

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

三、项目审批情况

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

2019 年 10 月 31 日，商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目取得了商水县城乡规划管理委员会办公室颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 411623201910310 40 号），项目符合城乡规划要求；

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

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

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

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

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

四、纳入棚改计划情况

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

五、项目收益与融资平衡

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

六、相关中介机构及文件

（一）审计机构及《专项评价报告》

中勤万信为本期债券申请出具《专项评价报告》。中勤万信现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101000967951693）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（编号：110001624101），其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务（依法须经批准的项目，经相关部分批准后方可开展经营活动）。

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

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

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本期债券申请出具法律意见书。本所系河南省司法厅批准设立，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000344978416D），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。本法律意见书的签字律师刘博和周莉伟，分别持有证号为

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

本所律师认为：本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券申请出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

第四章 总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

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

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

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

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

融资自求平衡。

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

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

本法律意见书一式贰份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

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

北京市盈科（郑州）律师事务所

负责人：

李曙衢

经办律师：

刘 博

经办律师：

周莉伟

2025 年 06 月 14 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31410000344978416D

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

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 28 日

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码： 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

仅供商水县申请地方政府专项债券资金使用

本页由【试用版打印控件Lodop6.0.5.6】输出

律师事务所分所登记事项

名　　称	北京市盈科（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区东风南路与商鼎路交汇处河南文化产业大厦18层
负 责 人	李曙衢
派驻律师	陶春华,李曙衢,张学安,
设立资产	31.27万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2015]第57号
批准日期	2015-06-10

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	郑州市郑东新区	年 月 日
	楠林北路36号1-55	2020年4月7日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供司法局申请北京市政府债券资金使用

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	荆天星（派驻）	2019年9月2日
	陶春华（撤回）	2020年8月18日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅供商水县申请首次公开发行可转换公司债券资金使用

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合 格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2018.6.1至 2019.5.31

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 2019.6.1至 2020.5.31

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

仅供商水县中级人民法院、商水县人民检察院、商水县司法局使用



执业机构 [redacted]
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201410849187

法律职业资格或律师资格证号 [redacted]



发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 09月 1日





持证人 刘国

性 别 男

身份证号 [redacted]

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 北京市盈科（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811019786

法律职业资格或律师资格证号 A20144110250066

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 01月 25日

持证人 周莉伟

性 别 女

身份证号 410426199005153026

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

沈丘县2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目

法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F

电话：（0371）65953550 传真：（0371）65953502 邮编：450000

目 录

第一章 释义.....5
第二章 重要声明.....7
第三章 正文.....9
一、项目核查情况.....9
（一）项目概括.....9
（二）项目申报单位.....9
（三）项目的公益性.....10
（四）项目审批情况.....11
（五）项目收益与融资平衡.....13
二、中介机构及有关文件.....14
（一）审计机构及专项评价报告.....14
（二）律师事务所及法律意见书.....14
三、项目投资风险提示.....15
（一）项目面临的风险.....15
（二）风险控制措施.....16
四、总体结论性意见.....18

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F (450000)

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

仟见字【2022】第01828号

沈丘县2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目

法律意见书

致：沈丘县住房保障管理中心

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

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、根据《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就沈丘县

2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	项目单位	指	沈丘县住房保障管理中心
2	本项目	指	沈丘县2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	实施方案	指	沈丘县2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目实施方案
5	本法律意见书	指	沈丘县2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目法律意见书
6	专项评价报告	指	沈丘县2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡专项评价报告
7	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
8	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
9	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
10	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）

11	财预〔2018〕28号	指	《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》〔2018〕28号）
12	（财库〔2020〕43号）	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）
13	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

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

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

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

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

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件,本项目的实施单位为沈丘县住房保障管理中心。

根据项目实施主体提供的资料，并经本所律师核查，沈丘县

住房保障管理中心持有沈丘县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》（统一社会信用代码为124117280572007086），住所为河南省沈丘县金光大道金帝花园160号，法定代表人为臧明礼，经费来源为财政补助(财政全供)，开办资金为26万元，举办单位为沈丘县住房和城乡建设局。

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

（三）项目的公益性

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

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

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

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

本项目的建设有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

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

1、项目列入国家棚改计划情况

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

2、项目立项审批

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

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

3、项目用地审批

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

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

4、环评审批

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

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

（五）项目收益与融资平衡

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

本项目计划申请使用债券资金总额52,000.00万元。其中：2023年已发行11,000.00万元，2024年已发行7,000.00万元，2025年计划申请11,200.00万元，2026年计划申请22,800.00万元；2025年已发行7,800.00万元，本次申请使用3,400.00万元。假设债券票面利率4.5%,期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

2024年发行政府专项债券资金中的2,000.00万元，为2024年河南省棚改专项债券(十期)——2024年河南省政府专项债券(四十五期)债券中2,000.00万元资金用途调整，于2024年河南省棚改专项债券(十期)——2024年河南省政府专项债券(四十五期)债券到期一次性偿还2,000.00万元本金。

根据《沈丘县2019年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益和融资自求平衡

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所，现持有郑州市工商行政管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H）及河南省财政局核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号：370100014101），其经营范围为：审查企业财务报表;出具审计报告;验证企业资本;出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务;出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询;税务咨询;管理咨询。因此，和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所具备为本项目出具财务审计报告的主体资格及资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：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。针对上述可能出现的问题，单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

（二）风险控制措施

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

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

下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。同时为了防止施工阶段项目区域主要筑路材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离，包括征地拆迁价格的变化等，可直接要求地方政府严格按照事先约定的征地拆迁标准来执行，筑路材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

5、环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度：同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

6、成本波动风险的控制措施

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

7、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

8、社会影响风险的控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

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

（三）本项目的实施优化了土地资源配置，落实了城市规划，提高了土地利用率，增强沈丘县进一步发展的用地保障，推动城市经济发展和社会进步，促进经济社会可持续发展，具有显著的社会公益性。

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

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

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

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

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：

崔瑜

王宇杰

2022年12月10日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：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 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 08月 28日

持证人 王宇豪

性 别 男

身份证号 341221199108171374

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	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



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的
法律意见书

郑锦专法意（2025）第05029号

致：沈丘县住房保障管理中心

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的专项法律顾问。

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

目 录

第一部分 引言 3

一、释义 3

二、律师声明事项 3

第二部分 正文 6

一、项目单位的主体资格 6

二、项目基本情况 7

三、项目审批情况 8

四、项目公益情况 8

五、项目收益与融资平衡安排 9

六、有关中介机构及文件 10

七、项目风险提示及控制措施 11

八、结论性意见 13

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目
本期政府专项债券	沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2.本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对沈丘县2019年槐店

镇丰产河二期棚户区改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6.本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7.本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律

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

8.本法律意见书仅供沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目申请政府专项债券，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

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

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的申请单位为沈丘县住房保障管理中心，沈丘县住房保障管理中心现持有沈丘县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：沈丘县住房保障管理中心

统一社会信用代码：124117280572007086

住所：河南省沈丘县金光大道金帝花园160号

法定代表人：刘建涛

经费来源：财政全供

开办资金：26万元

举办单位：沈丘县住房和城乡建设局

有效期：自2021年3月5日至2026年3月5日

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

本所律师认为，沈丘县住房保障管理中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地点

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

（二）建设内容及规模

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

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

（三）总投资估算

本项目总投资230,427.73万元。

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

三、项目审批情况

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

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

四、项目公益情况

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

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

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

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

经核查，本所律师认为，沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

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

根据《专项评价报告》，沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目收益通过相关收入实现。根据项目资金平衡分析结果，沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目相关预期收入能够合理覆盖政府专项债券本息资金。

经核查，本所律师认为，沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为本项目提供服务的律师事务所及

经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的资质。

七、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1.影响项目施工进度的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2.影响项目正常运营的风险

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

3.影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整

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

（二）风险控制措施

1.施工进度风险控制措施

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

2.项目运营风险控制措施

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

度收入不确定性对债务还本造成的影响;同时,如偿债出现困难,应通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

3.融资平衡风险控制措施

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

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

八、结论性意见

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

2.沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目符合国家产业政策。

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

4.沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5.沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

6.为沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

7.本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的法律意见书》之签章页）

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

二〇二五年五月十六日

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

上海市天城（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

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	张文贝、武英林、聂龙、李淑锐、孙乐、齐梦琳、李韬、刘睿、焦钟、贾云龙、王喜文、范玉顺、姚文锋、张效祺、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
		年 月 日
		年 月 日
住所		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 4101055199 仅供中华人民共和国境内合法使用

律师事务所分所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人	李喆宣	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
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、秦联、	年 月 日
	卢波、李喆、倪芳	年 月 日
	邓曙光、陈思静	年 月 日
	袁顺均	2022年2月24日
		年 月 日
	张基保	2022年5月26日
	陈思静	2023年10月1日
	卢波、秦联	年 月 日
	武英林、李智琳（撤）	年 月 日
	田兵、范玉顺	2024年1月12日
	王喜文（撤）	2024年7月8日
	李淑霞	2024年6月17日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

河南省司法厅行政审批专用章
上海市天禄（郑州）律师事务所 SHANGHAI TIANLU (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 4101055199
仅供河南自贸试验区郑州片区项目使用

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

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（深圳）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200110190534

法律职业资格或律师资格证号 11101200110190534

发证机关 浙江省司法厅

发证日期 06 年 月 日

持证人 刘宾

性 别 男

身份证号 [redacted]

仅供申请深圳市省地[illegible]互动统筹资金项目使用

上海锦天城（深圳）律师事务所 SHANGHAI JINTIAN (ZHONGZHOU) LAW OFFICE

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	广东省深圳市司法局 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	广东省深圳市司法局 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 专项批专用章

仅供中国银行间市场地方政府债券发行项目使用

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIAN (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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

项城市产业集聚区棚改项目

法律意见书

〔2018〕中豫意字第1120号



河 南 中 豫 律 师 事 务 所

二〇二五年二月十四日

目录

释义与简称.....1

第一章 前言.....2

一、委托事项.....2

二、声明和承诺.....2

第二章 正文.....4

一、主要要素.....4

二、本次募集资金用途.....4

三、项目主管部门.....6

四、项目融资来源.....7

五、本次使用机构及有关文件.....7

六、投资者保护机制.....9

七、法律风险.....10

第三章 结论性意见.....10

释义与简称

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

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

关于项城市产业集聚区棚改项目

之法律意见书

〔2018〕中豫意字第1120号

第一章　前言

致：项城市人民政府

一、委托事项

本所接受委托人的委托，就申报专项债券资金事宜，出具本法律意见书。

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

二、声明和承诺

为本意见书的出具，本所律师特作如下声明和承诺：

（一）本所律师依据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号)(以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕43号)(以下简称“财库〔2020〕43号文”）及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本意见书。

（二）本所律师承诺已依据本意见书出具日以前已发生或存在的

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

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

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

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

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

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

第二章　正文

一、主要要素

本次申报使用债券的主要要素包括：

1.品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

2.期限：本次债券期限为5年，债券利率4.5%。

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

4.债券利率：本次债券为固定利率。

5.还本付息方式：按年付息，到期后一次性偿还本金。

6.税务提示：根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。

本所律师认为：本次债券使用编制的《实施方案》已披露本次的主要要素。

二、本次募集资金用途

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

（一）项目概况

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

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

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

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

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

（二)项目审批情况

1.列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具的《关于下达全省2019年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23号）文件，本项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省2019年棚户区改造计划台账。

2.项目批复文件

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

2018年05月24日，《建设项目环境影响登记表》备案号：

201841168100000053；

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

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

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

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

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

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

三、项目主管部门

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

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

本所律师认为：项城市自然资源和规划局系在中华人民共和国

境内依法设立的机关法人，具备本项目实施的主体资格。

四、项目融资来源

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

其中：

（一）项城市产业集聚区棚改项目（A区）

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

（二）项城市产业集聚区棚改项目（B区）

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

五、本次使用机构及有关文件

（一）法律顾问及法律意见书

本所系经河南省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于2017年11月17日核发的统一社会信用代码为31410000415807l219的《律师事务所执业许可证》，出具法律意见书属于本所业务范围。

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

本所律师认为：河南中豫律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本次债券申报使用出具法律意见书的资质；在本意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

（二）审计机构及专项评价报告

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为本次的审计机构。

1.审计机构

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所持有郑州市工商行政管理局专业分局于 2019年10月28日核发的统一社会信用代码为91410100MA44B3EX5M的《营业执照》、河南省财政厅于2019年12月4日核发的分所执业证书编号为110003744101的《会计师事务所分所执业证书》，天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）持有北京市工商行政管理局海淀分局于 2020年10月21日核发的统一社会信用代码为91110108089664937 6的《营业执照》、北京市财政局于2020年12月4日核发的会计事务所编号为11000374的《会计师事务所执业证书》及财政部与中国证券监督管理委员会于2019年11月21日核发的证书序号为000383的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

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

2.专项评价报告

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

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

六、投资者保护机制

（一）债券偿债资金来源

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

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

（二）债券还款计划

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

本所律师认为：本次债券已制定了必要的投资者保护机制。

七、法律风险

本次债券可能存在的风险因素有工期拖延风险、偿付风险等因素。

（一）工期拖延风险

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

（二）偿付风险

本项目的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

第三章　结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

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

二、本次项目申报使用编制的《实施方案》已披露本次项目主要要素。

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

四、为本次项目提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

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

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

七、本次项目已制定必要的投资者保护机制。

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

（以下无正文）

（此页无正文，仅为河南中豫律师事务所出具本意见书之签章页）

河南中豫律师事务所

负责人：苏玉康

承办律师：

承办律师：

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000411580712I9

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

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022 年 03 月 02 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	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	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 河南中豫律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201310521646

法律职业资格或律师资格证号 A20094116273716

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 0月 0日

持证人 王猛

性 别 男

身份证号 412724198802220317



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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 河南中豫律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201510641457

法律职业资格或律师资格证号 A20124116220297

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 年 02 月 17 日

持证人 李天源

性 别 男

身份证号 412722198801170079



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	