

平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害
避险搬迁项目
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[2023]第5号

目 录

第一部分引言	3
一、 释义	3
二、 律师应声明事项	4
第二部分正文	5
一、 项目情况	6
二、 资金筹措与资本金比例	9
三、 本次专项债券具体情况	8
四、 本次专项债券资金的运用	9
五、 该项目募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况	9
六、 中介服务机构及有关文件	12
七、 法律风险管理评估	11
八、 结论意见	19

平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目地方政府专
项债券
之法律意见书

致：平顶山市石龙区高庄街道办事处

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，本所作为平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁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	指平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目政府专项债券
本意见书	指本所为本期专项债券申报所出具的《平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁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》	指平顶山市石龙区发展和改革委员会出具的《关于平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目可行性研究报告的批复》
《实施方案》	指《平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目实施方案》
《财务评估报告》	指北京政德会计师事务所（普通合伙）出具的《平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁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：平顶山市石龙区高庄街道办事处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平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁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，平顶山市石龙区高庄街道办事处及其他任何法人、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石龙区高庄街道办事处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石龙区高庄街道办事处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

平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目

2、申报主体

平顶山市石龙区高庄街道办事处

3、项目工期

本项目建设期为24个月。

4、项目建设内容及规模

1、建设规模

本项目规划用地面积33266.83平方米（约49.9亩），总建筑面积72726.00平方米，其中：住宅建筑面积59402.00平方米、社区配套服务类用房，包括物业管理用房、社区卫生服务中心、儿童服务中心、老年人日间照料中心等，面积约1614.00平方米；地下建筑面积11010.00平方米（其中地下人防面积3760.00平方米，地下车库面积7250.00平方米）、设置地下车位340个；小区公共设施用房包括公厕垃圾中转站280m²、变电站420m²，总计面积约700平方米。新建安置房512套，可容纳人口1638人。同时为满足耕地复垦，本项目对500亩拆迁涉及土地进行土地整治。

2、建设内容

本项目初步规划建设12栋11层小高层住宅楼，社区配套服务类用房、人防地下室建设、小区公共设施用房等。

另外建设小区内道路及硬化、给排水工程、电气工程、燃气工程、绿化工程、停车位等基础配套设施等。同时对拆迁涉及土地进行土地整治。

5、项目总投资估算

本项目总投资 20342.00 万元，其中：工程费用 16972.27 万元，工程建设其他费用 1836.74 万元，预备费 1157.00 万元，建设期利息 376.00 万元。

（二）项目申报主体

本项目申报单位为平顶山市石龙区高庄街道办事处。

名称	平顶山市石龙区高庄街道办事处
统一社会信用代码	1141040400545524XN
类型	机关
法定代表人	刘焕玲
住所	平顶山市石龙区人民路中段 41 号院
颁发日期	2020 年 12 月 14 日

本所律师认为，平顶山市石龙区高庄街道办事处作为项目实施单位，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石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目新增专项债券申报工作的主体资格。

（三）项目合法性

根据平顶山市石龙区高庄街道办事处提供的资料，本项目已经取得的主要审批文件如下：

2023年03月02日，平顶山市石龙区发展和改革委员会出具《关于平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目可行性研究报告的批复》（平龙发改〔2023〕41号），同意该项目实施。

本所律师认为本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，项目合法合规，符合国家产业政策。

（四）项目公益性

本项目建设的目的是为了“改善城市环境，促进城市发展，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的，项目建成后，将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，从而更好地为平顶山市经济社会发展服务。

二、资金筹措与资本金比例

根据《实施方案》，项目建设资金来源主要包括政府出资和专项债券资金，计划投资总额20342.00万元，计划使用财政预算资金13942.00万元，占比68.54%，计划申请专项债券资金6400.00万元，占比31.46%。计划缴纳资本金规模13942.00万元，未使用专项债券用作项目资本金。

本项目资金筹措计划如下：

表2 分年度投资计划表

金额单位：人民币万元

序号	资金筹措	第1年	第2年	小计	占比
1	资本金	5576.80	8365.20	13942.00	68.54%
2	债券资金	2700.00	3700.00	6400.00	31.46%
3	合计	8276.80	12065.20	20342.00	100.00%

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》，项目实施单位拟就平顶山市石龙区独立工矿

区张庄社区地质灾害避险搬迁项目计划申请使用债券资金6400.00万元，已于2024年使用债券资金2700.00万元，已于2025年使用债券资金1500.00万元，本次申请使用1000.00万元。债券期限为10年，假设债券票面利率4.00%；按半年支付一次利息，此前已发行债券4200.00万元，从第4年开始还本，第4、5、6年每年偿还本金的12%，第7、8、9、10年每年偿还16%。剩余未发行债券2200.00万元将于存续期到期后还本。

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石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目，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于补充耕地指标交易收入和车位销售收入。

根据《财务评估报告》测算，在对平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁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经营成本及税金后可用于偿还债券本息的专项净收入为10075.00万元，偿还债券本息为8496.32万元，本息覆盖倍数为1.19，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》

《平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》由北京政德会计师事务所（普通合伙）依法出具。经本所律师核查，北京政德会计师事务所（普通合伙）现持有北京市工商行政管理局石景山分局于2019年09月27日核发的统一社会信用代码为91110107MA01J6FL5E的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“代理记账；从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目,开展经营活动；代理记账；从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）”。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：北京政德会计师事务所（普通合伙）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》

《平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁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、来源于自然环境和施工条件的风险

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、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、签定合同、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。

3、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、符合仔细，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。

4、来源于供应商的风险

风险识别：施工过程中需要的材料、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应急替换，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，应提高服务意识，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、投资测算不准确风险

风险识别：投资测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，投资测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；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的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，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。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变革，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制化程度和水平。

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石龙区高庄街道办事处，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。

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。

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《平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目地方政府专项债券之法律意见书》之签章页）



负责人：



律师：

李登辉

律师：

岳世鑫

日期：2023 年 3 月 29 日

律师事务所 执业许可证

(副本)

31410000MD0295539C

统一社会信用代码:

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:

发证日期:



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	王家门, 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21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（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

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	
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

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	持证人	李登辉
发证日期	2022年09月23日	性别	男
		身份证号	411621199310063078



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

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 年度考核备案专用章
备案日期	2023年5月31日 2024年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期(光明片区) 法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550

传真：(0371) 65953502

邮编：450003

目 录

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



河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F (450003)

电话 (Tel): 0371-65953550

电子邮件 (E-mail): qwlss@126.com

仟见字【2023】第 01305 号

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区） 法律意见书

致：安阳市住房和城乡建设局

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

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

市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

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

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

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为安阳市住房和城乡建设局。

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

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

(三) 项目公益性

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

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

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

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

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

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

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

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

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

1、项目列入国家棚改计划情况

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

2、项目立项审批

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

3、项目环评审批

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

4、项目规划审批

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

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

5、项目用地审批

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

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

（五）项目收益与融资平衡

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

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

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

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

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

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

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

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

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

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

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

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

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

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

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

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

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（本页无正文）

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

河南仟问律师事务所（盖章）



负责人：罗新建

罗新建



经办律师：

崔瑜

刘丽娜

2023 年 12 月 2 日

律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)

统一社会信用代码: 3141000011580553X9

河南仟问
律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。

发证机关:



发证日期:



律师事务所登记事项 (一)

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

律师事务所登记事项 (二)

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

律师事务所变更登记（八）

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

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



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



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构	河南仟仞律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201011174594		
法律职业资格 或律师资格证号	A20084101050178		
发证机关	河南省司法厅	持证人	崔瑜
发证日期	2018年	性别	女
		身份证号	411202198210210522

律师年度考核备案

考核年度	2022年
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局 年度考核专用章
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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	河南仟闻律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201911095675		
法律职业资格 或律师资格证号	A20144116280442		
发证机关	河南省司法厅	持证人	刘婵婵
发证日期	2019年06月11日	性别	女
		身份证号	412725199307213823



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	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
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
关于王湾棚户区改造项目的
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于王湾棚户区改造项目的
法律意见书

郑锦专法意（2023）第 09018 号

致：新乡市卫滨产业园区开发有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任王湾棚户区改造项目的专项法律顾问。

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

目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明事项	3
第二部分 正文	6
一、项目单位的主体资格	6
二、项目基本情况	7
三、项目审批情况	7
四、项目公益情况	8
五、项目收益与融资平衡安排	9
六、有关中介机构及文件	9
七、项目风险提示及控制措施	10
八、结论性意见	13

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	王湾棚户区改造项目
本期政府专项债券	王湾棚户区改造项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《王湾棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于王湾棚户区改造项目的法律意见书》
日昇会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2.本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法

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

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

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

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

6.本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为王湾棚户区改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7.本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律

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

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

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

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

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

公司名称:新乡市卫滨产业园区开发有限公司

统一社会信用代码:91410703793242922L

法定代表人:何恭珂

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

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

化学品等需许可审批的项目);礼品花卉销售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

本所律师认为,新乡市卫滨产业园区开发有限公司系具有独立法人资格的国有企业,具备以王湾棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

(一) 建设地点

本项目建设地点位于南环路以南、午阳路以北、现有新原路两侧。

(二) 建设内容及规模

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

(三) 总投资估算

本项目总投资 107,518.00 万元。

经核查,本所律师认为,王湾棚户区改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

2022 年 11 月 10 日,新乡市卫滨区发展和改革委员会作出

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

经核查，本所律师认为，王湾棚户区改造项目已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

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

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

义。本项目作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观，可以增加群众对政府的信任，预防和化解群体冲突，体现了构建和谐社会的理念。本项目的实施，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，本项目具有一定的社会公益性。

经核查，本所律师认为，王湾棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

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

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

经核查，本所律师认为，王湾棚户区改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为王湾棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

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

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

日昇会所为王湾棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

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

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

七、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1.影响项目施工进度的风险

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

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

2.影响项目正常运营的风险

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

3.影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1.施工进度风险控制措施

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

2.项目运营风险控制措施

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

3.融资平衡风险控制措施

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

未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

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

八、结论性意见

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

2.王湾棚户区改造项目符合国家产业政策。

3.王湾棚户区改造项目已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

4.王湾棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

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

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

7.本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加

盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

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



上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

二〇二三年九月八日

律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MDQ160407F

上海锦天城（郑州）

律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：
发证日期：

2016 年 04 月 29 日

河南省司法厅



No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000MD0160407F

上海锦天城(郑州)

律师事务所,

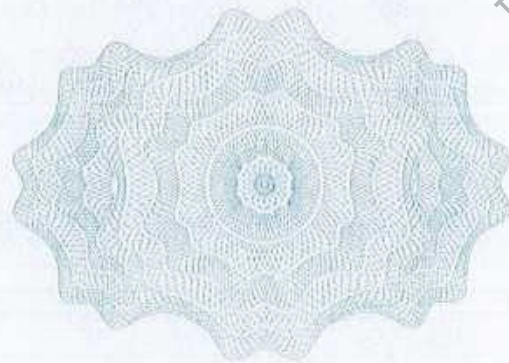
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2022年 02月 12日



证券资金项目使用

律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层
负责人	李韬
派驻律师	张文凤, 武英林, 聂龙, 李淑霞, 孙永刚, 李睿, 李琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云龙, 文文, 范玉顺, 姚文锋, 张效祺, 王亚强, 田
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 2022年5月31日至 2023年5月31日
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 2023年5月31日至 2024年5月31日
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构

上海锦天城（郑州）

律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

14101200410190531

法律职业资格
或律师资格证号

14101200410190531

发证机关

发证日期

2021

年

月

日

持证人

刘睿

性别

男

身份证号

210302196409051512



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114102820181

持证人 任苏娟

性 别 女

发证机关



身份证号 410882198610034541

发证日期

2020年 08 月



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设

项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设
项目的
法律意见书

致：封丘县城关乡人民政府

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目的专项法律顾问。

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

目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明事项	3
第二部分 正文	6
一、项目单位的主体资格	6
二、项目基本情况	6
三、项目审批情况	7
四、项目公益情况	8
五、项目收益与融资平衡安排	9
六、有关中介机构及文件	10
七、项目风险提示及控制措施	11
八、结论性意见	13

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目
本期政府专项债券	封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

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

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

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

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

6.本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7.本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律

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

8.本法律意见书仅供封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目申请政府专项债券，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

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

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目债券申请单位为封丘县城关乡人民政府，封丘县城关乡人民政府现持有《统一社会信用代码证书》，具体如下：

机构名称：封丘县城关乡人民政府

统一社会信用代码：11410727005550271B

性质：机关

负责人：王双军

机构地址：封丘县封曹路西段路北

本所律师认为，封丘县城关乡人民政府系具有独立法人资格的机关单位，具备以封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地点

本项目建设地点位于城关乡社区路以东，天然渠以南，横二路以北，大功渠以西。

（二）建设内容及规模

项目区总规划用地面积 47,903.80 m²（约合 71.86 亩），总建筑面积 131,599.84 m²，其中，地上建筑面积 110,622.48 m²，地下建筑面积 20,977.36 m²，总户数 804 户。建设内容如下：

1、建筑面积 96,595.00 m²，共 16 栋，其中 17 层住宅楼 5 栋，

18 层住宅楼 11 栋。

2、区集中商业服务网点/商业：建筑面积 14,027.48 m²，主要包含配套商业、社会卫生服务站、物业管理、社区警务室、公共厕所、变配电所、地库出地面坡道。

3、地下建筑：建筑面积 20,977.36 m²，包括地下机动车库、人防车库和设备用房等。

4、室外建筑道路硬化面积 20,172.29 m²，绿地面积 16,814.23 m²，建设机动车停车位 914 个（地下 577 个，地上 337 个），并配套机动车充电桩 138 个，非机动车充电桩 231 个；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防等配套工程。

（三）总投资估算

本项目总投资估算为 58,802.68 万元。

经核查，本所律师认为，封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）列入国家及河南省棚改计划

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

划。

（二）立项审批

2022 年 8 月 7 日，封丘县发展和改革委员会作出《关于封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）城中村改造建设项目可行性研究报告的批复》（封发改〔2022〕198 号），原则同意《封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目可行性研究报告》，并对项目建设内容和规模、总投资及资金来源等进行批复。

2024 年 7 月 8 日，封丘县人民政府作出《关于将封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）城中村改造建设项目的项目名称变更为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目的批复》（封政文〔2024〕36 号），同意将项目名称变更为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目。

经核查，本所律师认为，封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目已被列入国家棚改计划和河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

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

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

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

经核查，本所律师认为，封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目总投资 58,802.68 万元，计划申请政府专项债券资金 33,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）

棚户区改造建设项目收益通过相关专项收入实现。根据项目资金平衡分析结果，封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目相关预期收入能够合理覆盖政府专项债券本息资金。

经核查，本所律师认为，封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

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

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核

发的《营业执照》(统一社会信用代码:91410100MA3X4YL00H),持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(证书序号:5003333);经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为封丘县城南新区(山里寨、陈堂村)棚户区改造建设项目进行专项评价的业务资格。

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

七、项目风险提示及控制措施

(一) 项目可能面临的风险

1.影响项目施工进度的风险

拖延项目工期的因素非常多,如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等,从国内已建工程的实际情况来看,要实现项目预定的工期目标有一定的难度,项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素,出现进度延误、项目成本增加等情况,从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻,带来一定的项目实施风险。

2.影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提,因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项

目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

3.影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1.施工进度风险控制措施

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

2.项目运营风险控制措施

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

3.融资平衡风险控制措施

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

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

八、结论性意见

1. 封丘县城关乡人民政府为在中国境内依法设立具有法人资格的机关单位，具备以封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目申请政府专项债券的主体资格。

2.封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目符合国家产业政策。

3.封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目已被列入国家棚改计划和河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划，已取得可研批复，且上述项目手续真实有效。

4.封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5.封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

6.为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

7.本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于封丘县城南新区(山里寨、陈堂村)棚户区改造建设项目的法律意见书》之签章页)



负责人：_____

李 喆

经办律师：_____

刘 睿

任苏娟
任苏娟

二〇二四年八月九日

律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MDQ160407F



上海锦天城（郑州）

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



河南省司法厅

发证机关:

2016 年 04 月 29 日

发证日期:

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000MDC1E0407F

天城(郑州)律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

2022年 02月 22日



券资金项目使用

律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层
负责人	李韬
派驻律师	张文凤, 武爱林, 殷龙, 李淑娟, 孙小, 李妙琳, 李韬, 刘睿, 焦钟, 贾云彪, 王喜文, 范正顺, 姚文峰, 张效棋, 王志华, 刘
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第4号
批准日期	2016年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



执业机构

上海锦天城（郑州）

律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

11101200410190534

法律职业资格
或律师资格证号

14101200410190534



持证人

刘岩

性别

男

身份证号

210207196409051519

发证机关

河南省司法厅

发证日期

05月01日



律师年度考核备案

考核年度	2022年度 2255F1
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 2255F1

律师年度考核备案

考核年度	2023年度 2255F1
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 2255F1

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114108820181

发证机关

发证日期



持证人 任苏娟

性 别 女

身份证号 410882198610034541

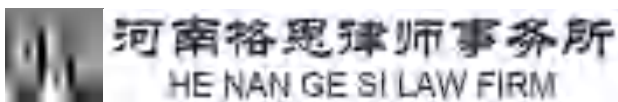
律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

濮阳县棚户区及城中村改造项目
法律意见书



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

电话：0371-63718292

传真：0371-67918298

河南格思律师事务所
关于濮阳县棚户区及城中村改造项目的
法律意见书

致：濮阳县住房和城乡建设局

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

目 录

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

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

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

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

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

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

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

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

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

7. 本法律意见书仅供濮阳县棚户区及城中村改造项目申请

专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

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

机构名称：濮阳县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1141092800565365XP

机构性质：机关

机构地址：濮阳县红旗路东段路南

负责人：李玉民

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

二、项目基本情况

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含 9 个子项目，分别为：

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

9. 濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目。

（一）项目建设选址

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含的 9 个子项目的建设地点分别为：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（二）项目建设规模及主要建设内容

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

1. 金堤小区安置房建设项目（三期）项目

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

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

2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

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

477,794.00 m²，地下建筑面积 69,735.00 m²。

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

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

3. 濮阳县城北棚户区改造项目

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

120.00 m²。

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

4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

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

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

5. 龙城国际安置房建设项目（四期）项目

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

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

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

6. 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

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

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

7. 清河小区安置房建设项目

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

1,200.00 m²),地下建筑 62,003.00 m²(地下停车及人防 34,803.0 m²,地下储藏室 26,800.00 m²,热力站 400.00 m²)。共建设住宅 3992 套,项目户均建筑面积为 110.00 m²。

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

8. 濮上人家安置房建设项目(三期)项目

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

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

9. 濮阳县魏庄东街二期(南关片区)棚户区改造项目

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

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

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

(三) 项目总投资

濮阳县棚户区及城中村改造项目包含的 9 个子项目的总投资分别为:

1. 金堤小区安置房建设项目(三期)总投资为 63,762.00 万元。
2. 盘锦小区安置房建设项目(三期)总投资为 179,141.00 万元。
3. 濮阳县城北棚户区改造项目总投资为 49,500.00 万元。
4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目总投资为 99,500.00 万元。
5. 龙城国际安置房建设项目(四期)总投资为 98,998.00 万元。
6. 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目总投资为 47,000.00 万元。
7. 清河小区安置房建设项目总投资为 194,630.00 万元。

8. 濮上人家安置房建设项目（三期）总投资为 91,270.00 万元。

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

经核查，本所律师认为，濮阳县棚户区及城中村改造项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）项目立项

1. 金堤小区安置房建设项目（三期）

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

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

2. 盘锦小区安置房建设项目（三期）

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

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

3. 濮阳县城北棚户区改造项目

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

4. 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

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

5. 龙城国际安置房建设项目（四期）

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

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

6. 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

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

7. 清河小区安置房建设项目

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

8. 濮上人家安置房建设项目（三期）

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

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

9. 濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

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

确了项目的建设规模和内容、选址意见等。

（二）国家棚改计划

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

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

四、项目公益性

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

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

城区城中村棚户户区改造安置房概念的提出符合产业转型升级

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

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

因此，濮阳县棚户区及城中村改造项目具有良好的公益性。

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

五、项目收益与融资平衡安排

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

单位：万元

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

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

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

六、有关中介机构及文件

(一) 律师事务所及《法律意见书》

本所为濮阳县棚户区及城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

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

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

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

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

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

七、法律风险管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

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

率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响本项目投资收益的收益率。

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

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

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

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

（三）其他不可抗拒的风险

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

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

经核查，本所律师认为，本期政府专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

八、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

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

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

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

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

6. 本期政府专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

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



负责人：



陈大豪

经办律师：

王锐

赵艳云

二零二四年九月二日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD01911585



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

发证机关:

发证日期:



律师事务所 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码:

31410000MD01911585

河南格思

律师事务所,

《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:



2018

律师事务所登记事项 (一)

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

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	陈大豪, 王锐, 王松
-----	-------------

律师事务所登记事项（七）

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

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	绍兴市金水路701号12楼	2022年6月24日
	楼2418	
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



执业机构 河南格思律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200910948122

法律职业资格
或律师资格证号 A20074117290247

发证机关

发证日期



持证人 王捷

性别 男

身份证号 412828198006010635

律师年度考核备案

律师年度考核备案

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

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

执业机构 河南格思律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011185173

法律职业资格
或律师资格证号 A20174112212392

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 05 月 09 日



持证人 赵艳云

性 别 女

身份证号 411221199011083069



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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



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

地址：郑州市郑东新区榆林北路 36 号绿地双子塔南塔 55 层

网址：www.yingkelawyer.com

目录

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

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

【2023】盈郑州非诉字第ZZ1284号

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

第一部分 引言

一、释义

除非上下文中另有所指,以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下:

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

二、律师声明

对本法律意见书,本所律师作出如下声明:

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

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

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

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

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

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

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

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

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

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

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

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

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

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

二、项目概况

（一）项目建设内容

根据《三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】113号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目安置房规划总用地面积58136m²（约87.21亩），总建筑面积227120m²，其中地上建筑面积157220m²，地下建筑面积69900m²。项目规划机动车停车位1637个，规划非机动车停车位2789个。新建安置住宅1434套，安置住宅建筑面积144700m²。幼儿园规划总用地面积5055m²（约7.58亩），建筑面积3600m²，规划机动车停车位13个，非机动车停车位62个，道路、广场28500m²；绿化22200m²。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

（二）项目公益性

1.经济效益

本项目的建设能盘活城市建设用地，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。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

2.社会效益

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

3.项目公益性

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，改善居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高居民生活质量，加速新型城镇化的重大举措。本项目的实施将为三门峡市旧城改造、棚户区改造模式的开发运作树立典范，项目完成后，将极大地改善居民生活环境，也必将为三门峡市旧城改造、棚户区改造工作探索一条新的路子。对加快推动城市化进程，实现当地建设目标具有重要的意义。

综上，本所律师认为，本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性目。

三、项目审批情况

（一）可行性研究报告批复

2023年3月23日，三门峡市发展和改革委员会出具《关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告的批复》（三发改城市〔2023〕113号），原则同意三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目立项手续由备案变为审批，并对项目名称及代码、建设地点、建设单位、建设规模及主要内容、估算投资及资金来源、建设工期、招标方案作出批复。

本所律师认为，本项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

四、项目收益性和融资平衡

本项目总投资116,762.11万元，计划申请地方政府专项债券资金68,000.00万元，企业自筹资金48,762.11万元。

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

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

五、项目事前绩效评估

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

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

六、项目风险提示

（一）主要风险提示

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

1.工期延误风险

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

2.安全建设风险

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

3.现金流预测风险

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

4.偿付风险

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

（二）风险控制措施

1.工程风险的控制措施

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

2.成本波动风险的控制措施

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

3.偿付风险的控制措施

根据当地经济社会发展的现实情况,对测算中的基本假设进行合理性评估,尽可能减小预测收入与实际收入误差。项目实施单位应密切关注项目自身收入情况,保证还本付息及发行费用资金充足,若因项目取得的专项收入暂时难以实现,不能偿还到期债券本金时,可在

专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。利率波动较大时，可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

七、中介机构及有关文件

（一）会计师事务所及专项评价报告

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

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

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

（二）律师事务所及法律意见书

北京市盈科（郑州）律师事务所为本项目出具了《法律意见书》。

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

部门的年度考核。

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

第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

二、本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性。

三、本次申请政府专项债券对应项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

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

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

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

本法律意见书一式叁份，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，下转签章页）

【本页无正文，为《北京市盈科（郑州）律师事务所关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目之法律意见书》的签章页】



北京市盈科（郑州）律师事务所

负责人：_____



李曙衢

经办律师：_____

王余丹

王余丹

刘启

刘 启

2023 年 3 月 27 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码:

31410000344978416D

北京市盈科（郑州）律师事务所

律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

2017 年 02 月 28 日



（唐河新城）安置房项目法律意见书使用

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000344978416D



郑州市盈科 (郑州)

律师事务所,

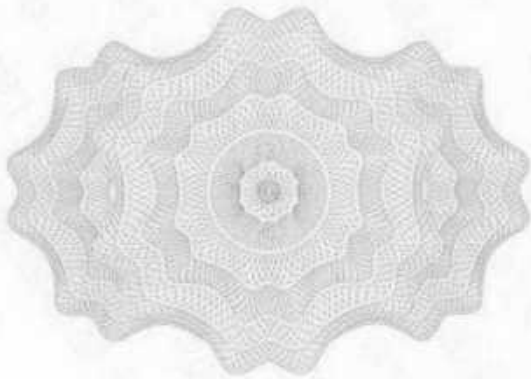
《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:



仅供三门峡市大修厂周边棚户区改造(黄河新城)安置房项目法律意见书使用

律师事务分所登记事项

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

律师事务分所变更登记 (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



黄河新城)安置房项目法律意见书使用

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

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



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

注

注意 事项

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

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

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

四、律师事务所分所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时交还。律师事务所分所受到吊销执业许可证处罚或者其他处罚终止的，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、收缴和吊扣本证。

五、了解律师事务所分所详细信息，请登录

核验网址：

No. 60020621

法律意见书使用

执业机构 北京市盈科（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811061384

法律职业资格
或律师资格证号 A20154102212447

发证机关



发证日期

2018 年 10 月 10 日



持证人

性 别

女

身份证

410221199310025642

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

执业机构 北京市盈科（郑州）
----- 律师事务所 -----

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201510578842

法律职业资格 A20164113270247
或律师资格证号

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 01 月 23 日



持证人 刘启

性别 男

身份证号 411322198910055450

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 ZZSSrJ
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
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日 ZZSSrJ



北京市盈科（郑州）律师事务所
关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造
项目（黄河花园）
之
法律意见书

地址：郑州市郑东新区榆林北路 36 号绿地双子塔南塔 55 层

网址：www.yingkelawyer.com

目录

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

北京市盈科（郑州）律师事务所
关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目
（黄河花园）之
法律意见书

【2023】盈郑州非诉字第ZZ1284号

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

第一部分 引言

一、释义

除非上下文中另有所指,以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下:

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

二、律师声明

对本法律意见书,本所律师作出如下声明:

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

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

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

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

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

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

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

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

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

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

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

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

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

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

二、项目概况

（一）项目建设内容

根据《三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】112号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目规划总用地面积60101.23m²（约90.15亩），总建筑面积204300m²，其中地上建筑面积134200m²，地下建筑面积70100m²。项目规划机动车停车位1295个，规划非机动车停车位2664个。新建安置住宅1184套，安置住宅建筑面积122800m²。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

（二）项目公益性

1.经济效益

通过本项目的实施，棚户区改造可以推动所在地段的建设进程，

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

2. 社会效益

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

3. 项目公益性

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，改善居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提升城市居民居住水平改善城市环境、完善城市功能，提高城市土地节约集约利用水平，是改善居住环境的重要途径，推动经济社会健康和谐快速发展的重要举措。本项目的建设可以提升城市形象，突出以人为本、统筹发展、社会和谐，大力改善人居环境，完善社会保障体系，全力维护社会稳定。

综上，本所律师认为，本项目建设符合国家产业政策，具有良好

的社会公益性目。

三、项目审批情况

（一）可行性研究报告批复

2023年3月23日，三门峡市发展和改革委员会出具《关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告的批复》（三发改城市〔2023〕112号），原则同意三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）立项手续由备案变更为审批，并对项目名称及代码、建设地点、建设单位、建设规模及主要内容、估算投资及资金来源、建设工期、招标方案作出批复。

本所律师认为，本项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

四、项目收益性和融资平衡

本项目总投资104,203.84万元，计划申请地方政府专项债券资金62,000.00万元，企业自筹资金42,203.84万元。

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

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

五、项目事前绩效评估

根据本项目《事前绩效评估报告》，经项目主管单位、项目单位

等进行项目事前绩效评估，本项目经综合评估，评估结果为通过。

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

六、项目风险提示

（一）主要风险提示

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

1.工期延误风险

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

2.安全建设风险

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

3.现金流预测风险

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

金流预测偏差导致的投资风险。

4. 偿付风险

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

（二）风险控制措施

1. 工程风险的控制措施

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

2. 成本波动风险的控制措施

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

3. 偿付风险的控制措施

根据当地经济社会发展的现实情况，对测算中的基本假设进行合理性评估，尽可能减小预测收入与实际收入误差。项目实施单位应密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金充足，若因

项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。利率波动较大时，可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

七、中介机构及有关文件

（一）会计师事务所及专项评价报告

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

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

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

（二）律师事务所及法律意见书

北京市盈科（郑州）律师事务所为本项目出具了《法律意见书》。

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

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

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

第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

二、本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性。

三、本次申请政府专项债券对应项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

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

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

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

本法律意见书一式叁份，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，下转签章页）

【本页无正文，为《北京市盈科（郑州）律师事务所关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）之法律意见书》的签章页】



负责人：



李曙衡

经办律师：王余丹

王余丹

刘启

刘 启

2023 年 3 月 27 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码:

31410000344978416D

北京市盈科（郑州）

律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

2017 年 02 月 28 日

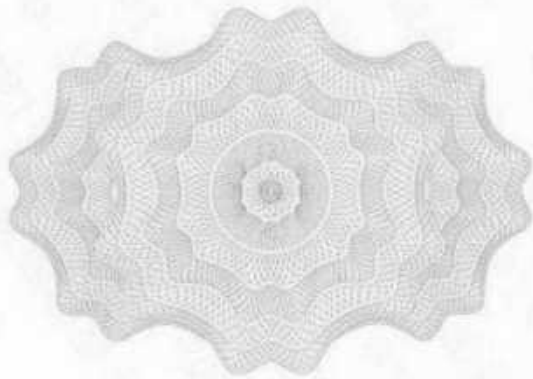


法律意见书使用

三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目(黄河花园)法律意见书使用

律师事务所分所 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码:

31410000344978416D



郑州市盈科(郑州)

律师事务所,

《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

21日

仅供三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）法律意见书使用

律师事务所登记事项

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

律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



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	
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	



（黄河花园）法律意见书使用

注
备

仅供三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目(黄河花园)法律意见书使用

注 意 事 项

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

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

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

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

五、了解律师事务所分所详细信息,请登录

核验网址:_____。

No. 60020621

执业机构 北京市盈科（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811061384

法律职业资格
或律师资格证号 A20154102212447

发证机关 河南省司法厅
发证日期 2018 年 10 月 10 日



持证人 王丹

性别 女

身份证号 410221199310025642

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

执业机构 北京市盈科（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201510578842

法律职业资格 A20164113270247
或律师资格证号

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 01 月 23 日



持证人 刘启

性别 男

身份证号 411329198910055450

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



河 南 扬 善 律 师 事 务 所

法 律 意 见 书

河南扬善律师事务所

刘太营棚户区改造项目南区

法
律
意
见
书





编号：2022111239

刘太营棚户区改造项目南区

法律意见书

致：南阳市城乡一体化示范区国土建设局：

河南扬善律师事务所接受委托，就刘太营棚户区改造项目南区相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34号）、《关于地方政府专项债权发行工作的意见》（财库【2018】72号）、《财政部关于加快地方政府专项债权发行使用有关工作的通知》（财库【2020】43号）、《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预【2021】29号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预【2021】61号）、《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财



办预【2021】209号)、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》(豫财预便函【2018】14号)等法律、法规及规范性文件的有关规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就本期债券申报相关事宜,出具本法律意见书。



目录

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



第一部分引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

项目 申报主体	指	南阳市城乡一体化示范区国土建设局
本项 目	指	刘太营棚户区改造项目南区
《实施方案》	指	《刘太营棚户区改造项目南区实施方案》
《专项评价报告》	指	《刘太营棚户区改造项目南区收益与融资自求平衡专项评价报告》
《可行性研究报告》	指	《刘太营棚户区改造项目南区可行性研究报告》
会计师事务所	指	河南融成会计师事务所(普通合伙)
本所	指	河南扬善律师事务所



《法律意见书》	指	《刘太营棚户区改造项目南区法律意见书》
---------	---	---------------------



二、重要提示及声明

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

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

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

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

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



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

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



第二部分正文

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

一、项目主体

南阳市城乡一体化示范区国土建设局为本项目的申报主体，持有《统一社会信用代码证书》。

机构名称：南阳市城乡一体化示范区国土建设局

统一社会信用代码：11411300094787608F

机构性质：机关(内设机构)

. 负责人：张继科

机构地址：南阳市城乡一体化示范区国土建设局

本所律师认为，南阳市城乡一体化示范区国土建设局是依法成立、并有效存续，具有独立法人资格的机关单位，具备以本项目申请专项债券资金的资格。

二、项目基本情况

(一)项目地点

本项目位于南阳市淮河大道以东、机场北四路以南、机场北三路以北区域。



(二) 项目建设内容及规模

本项目位于南阳市城乡一体化示范区刘太营社区，项目南区总占地面积为59097.71m²（约88.65亩），总建筑面积191118.06 m²，地上建筑面积123868.86m²，地下建筑面积67249.20m²；并配套建设室外相关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等附属工程。

项目南区工程建成后可安置833户约2666余人。南区工程总建筑面积为191118.06m²，地上总建筑面积123868.86 m²，主要包括住宅建筑面积106046.58m²，商业建筑面积9991.35m²，物业管理用房1646.95m²，村委办公用房657.86m²，党群办公用房450.23 m²，文化活动室488.65m²，社区卫生服务站371.65m²，社区服务站456.00 m²，托老所2577.60m²，消防控制室80.99 m²，居民变配电房387.66 m²，地上楼梯间及风井面积631.20 m²，大门及门卫房82.14m²；地下总建筑面积67249.20m²，其中人防工程面积30818.00m²，地下车库面积36431.20 m²；并配套建设室外相关给排水、电力、绿化、室外硬化、亮化、大门、广场、围墙等附属工程。

(三) 项目的公益性

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



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

本所律师认为，本项目具备社会公益性，符合相关法律规定。

（四）项目有关证明及批复文件

1、立项批复

2022年2月17日，南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局下发关于《刘太营棚户区改造项目南区项目建议书》的批复（宛示范发改专【2022】3号），同意刘太营棚户区改造项目南区项目予以立项。

2022年9月28日，南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局下发关于《刘太营棚户区改造项目南区可行性研究报告》的批复（宛示范发改专【2022】4号），同意刘太营棚户区改造项目南区实施。

2、用地手续

南阳市城乡一体化示范区国土建设局持有豫（2022）南阳市不动产权第0378390号《土地使用权证书》，拥有坐落于河南省南阳市宛



城区白河街道办事处刘太营村规划淮河大道以东、机场北三路以北区域地块的国有建设用地使用权，面积138535.07m²。

本所律师认为，本项目已取得相关批复文件，且上述相关手续真实有效。

三、项目预期收益及融资平衡情况

根据会计师事务所出具的《专项评价报告》，本项目计划总投资为67,645.93万元，项目计划申请使用债券资金总额48,000.00万元。2025年计划申请使用债券资金44,200.00万元，已于2024年申请使用3,800.00万元，2025年申请使用12,000.00万元，本次申请使用2,100.00万元。债券存续期10年，债券利率为4.5%，本项目在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，本项目债券存续期内累计净收益86,146.13万元，应付债券本金及利息合计69,600.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.24。

。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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



四、 第三方专业机构及相关文件

(一)会计师事务所及《专项评价报告》

河南融成会计师事务所(普通合伙)为本项目出具《专项评价报告》

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

本所律师认为,会计师事务所及经办会计师具备为本项目出具《专项评价报告》的资格。

(二)律师事务所及《法律意见书》

本所为本项目出具《法律意见书》。

本所持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码:3141000058436259XY),且已通过司法行政主管部门的年度考核,具备从业资格;经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》,且均通过司法行政主管部门的年度考核。

本所律师认为,本所及经办律师具备为本项目出具《法律意见书》的资格。



五、项目风险提示

1、利率波动风险

专项债券存续期内，国际、国内宏观环境的变化，国家经济政策《 》的变动等因素均会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2、影响融资平衡结果的风险

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

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

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

（二）南阳市城乡一体化示范区国土建设局是依法成立并有效存



四、第三方专业机构及相关文件

(一) 会计师事务所及《专项评价报告》

河南融成会计师事务所(普通合伙)为本项目出具《专项评价报告》

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

本所律师认为,会计师事务所及经办会计师具备为本项目出具《专项评价报告》的资格。

(二) 律师事务所及《法律意见书》

本所为本项目出具《法律意见书》。

本所持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码: 3141000058436259XY), 且已通过司法行政主管部门的年度考核, 具备从业资格; 经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》, 且均通过司法行政主管部门的年度考核。

本所律师认为, 本所及经办律师具备为本项目出具《法律意见书》的资格。



五、项目风险提示

1、利率波动风险

专项债券存续期内，国际、国内宏观环境的变化，国家经济政策的变动等因素均会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2、影响融资平衡结果的风险

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

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

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

（二）南阳市城乡一体化示范区国土建设局是依法成立并有效存



续，具有独立法人资格的机关单位，具备以本项目申请专项债券资金的资格。

(三)截至本《法律意见书》出具之日，刘太营棚户区改造项目南区已取得相关批复文件，且上述相关手续真实有效。

(四)刘太营棚户区改造项目南区具备社会公益性，符合相关法律规定。

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

(六)为刘太营棚户区改造项目南区提供专项服务并出具《专项评价报告》的会计师事务所具备相应资质；为刘太营棚户区改造项目南区提供法律服务并出具《法律意见书》的律师事务所具备相应资质。

本法律意见书一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)



(本页无正文，为签字页)



负责人：黄彪



经办人：




二零二二年十一月十二日

仅供出具法律意见书使用

律师事务所执业许可证

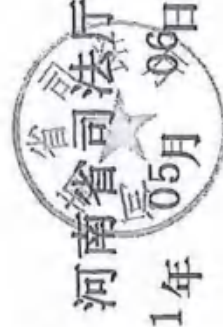
统一社会信用代码: 3141000058436259XY



河南扬善
律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关:



发证日期:

2021年

05月06日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 3141000058436259XY

河南扬善 律师事务所,

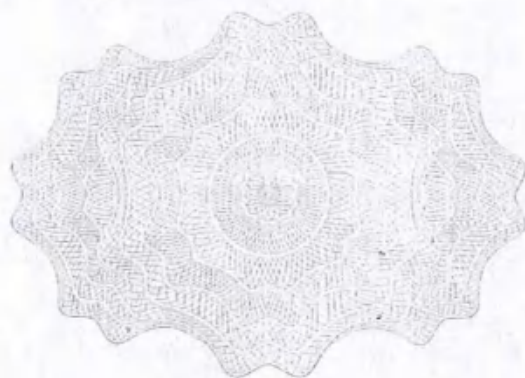
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:



仅供出具法律意见书使用



律师事务所登记事项 (一)

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



河南扬善律师事务所

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	黄彪, 张海鹏, 赵景华
-----	--------------

律师事务所变更登记（八）

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



法律意见书使用

律师事务所年度考核记录

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



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



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构	河南扬善律师事务所	 
执业证类别	专职律师	
执业证号	14101201310023809	
法律职业资格 或律师资格证号	A20154102650859	持证人
发证机关		姓 别
		男
发证日期	2022年07月13日	身份证号
		410205198711161013



律师年度考核备案

律师年度考核备案

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

仅供出具法律意见书使用	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南扬普律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202111306680

法律职业资格
或律师资格证号 A20184105224326

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 03 24



持证人 张伟佳

性别 女

身份证号 41052219970713724X



仅供出具法律意见书使用

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2022年5月31日 2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



河 南 扬 善 律 师 事 务 所

法 律 意 见 书

河南扬善律师事务所

鼎盛社区棚户区改造项目

法
律
意
见
书





编号：2022111240

鼎盛社区棚户区改造项目

法律意见书

致：南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司：

河南扬善律师事务所接受委托，就鼎盛社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34号）、《关于地方政府专项债权发行工作的意见》（财库【2018】72号）、《财政部关于加快地方政府专项债权发行使用有关工作的通知》（财库【2020】43号）、《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预【2021】29号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预【2021】61号）、《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预【2021】209号）、《河南



省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》

（豫财预便函【2018】 14号）等法律、法规及规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券申报相关事宜，出具本法律意见书。



目 录

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



第一部分引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

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



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



二、重要提示及声明

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

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

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

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

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



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

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



第二部分正文

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

一、项目主体

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

名称：南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司

统一社会信用代码：91411300MA3X69F053

类型：一人有限责任公司

法定代表人：李化冰

住所：南阳市迎宾大道6号

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

二、项目基本情况

（一）项目地点

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



(二) 项目建设内容及规模

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

(三) 项目的公益性

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

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

本所律师认为，本项目具备社会公益性，符合相关法律规定。



(四)项目有关证明及批复文件

1、立项批复

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

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

2、环评手续

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

本所律师认为，本项目已取得相关批复文件，且上述相关手续真实有效。

三、项目预期收益及融资平衡情况

根据会计师事务所出具的《专项评价报告》，本项目拟申请地方政府专项债券79,000.00万元，2025年申请使用债券资金79,000.00万元，已于2025年申请使用7,000.00万元，本次申请使用900.00万元，债券存续期为10年，债券利率为4.5%，在鼎盛社区棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本



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

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

四、第三方专业机构及相关文件

(一) 会计师事务所及《专项评价报告》

河南融成会计师事务所(普通合伙)为本项目出具《专项评价报告》。

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

本所律师认为，会计师事务所及经办会计师具备为本项目出具《专项评价报告》的资格。



(二)律师事务所及《法律意见书》

本所为本项目出具《法律意见书》。

本所持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码: 3141000058436259XY),且已通过司法行政主管部门的年度考核,具备从业资格;经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》,且均通过司法行政主管部门的年度考核。

本所律师认为,本所及经办律师具备为本项目出具《法律意见书》的资格。

五、项目风险提示

(一)利率波动风险

专项债券存续期内,国际、国内宏观环境的变化,国家经济政策的变动等因素均会引起债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

(二)影响融资平衡结果的风险

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



设计总额的偏差。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

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

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

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

(四)鼎盛社区棚户区改造项目具备社会公益性,符合相关法律法规规定。

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

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



本法律意见书一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后
生 效。

（ 以下无正文）



(本页无正文，为签字页)

河南扬善律师事务所 (盖章)



负责人：黄彪

黄彪

经办人：

何良

张伟佳

二零二二年十一月十二日

仅供出具法律意见书使用

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 3141000058436259XY



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

发证机关:



发证日期:

2021年

05月06日

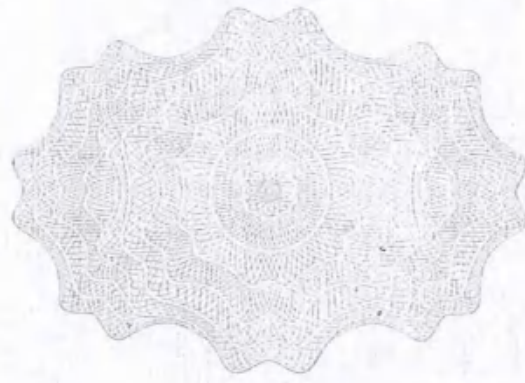
律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 3141000058436259XY

河南扬善 律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



仅供出具法律意见书使用

发证机关:

发证日期:



律师事务所登记事项 (一)

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



河南扬善律师事务所

律师事务所登记事项 (二)

黄彪, 张海鹏, 赵景华	合伙人
--------------	-----

律师事务所变更登记（八）

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



法律意见书

律师事务所年度考核记录

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



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



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构	河南扬普律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201310028809		
法律职业资格 或律师资格证号	A20154102050859	持证人	何泉
发证机关	河南省司法厅	性别	男
发证日期	2022年07月13日	身份证号	410205198711161018



律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	
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	仅供出具法律意见书使用
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南扬普律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202111306680

法律职业资格
或律师资格证号 A20184105224326

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 03 月 24 日



持证人 张伟佳

性别 女

身份证号 41052219970713724X



仅供出具法律意见书使用

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



河南仟问律师事务所
关于南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村
城市棚户区改造项目（四期）
的法律意见书

目 录

第一章 释义..... 2

第二章 重要声明..... 3

第三章 正文..... 5

 一、南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）的基本情况..... 5

 （一）主体资格..... 5

 （二）项目公益性及收益性..... 6

 （三）项目立项批准情况..... 7

 二、南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）的中介机构及文件..... 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、南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）的法律风险及控制措施..... 9

 四、总体结论性意见..... 10

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2023】第 02313 号

河南仟问律师事务所

关于南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村 城市棚户区改造项目（四期） 的法律意见书

致：南阳市鸭河工区产业投资有限公司

河南仟问律师事务所接受南阳市鸭河工区产业投资有限公司的委托，就南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）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		《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，对南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

四、南阳市鸭河工区产业投资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、本所律师仅就与南阳市鸭河工区黄家庄村、連家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

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

八、本所律师同意南阳市鸭河工区产业投资有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供南阳市鸭河工区黄家庄村、連家庄村、高嘴坡村城市

棚户区改造项目（四期）申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）发表如下法律意见：

一、南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）的基本情况

（一）主体资格

南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）的实施主体为南阳市鸭河工区产业投资有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为 91411300MA9LU4330Y 的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳市鸭河工区产业投资有限公司		
法定代表人	范殿元	成立日期	2022 年 08 月 19 日
注册资本	贰亿圆整	营业期限	长期
住所	河南省南阳市鸭河工区行政服务中心 209 室		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；土石方工程施工；园林绿化工程施工；土地整治服务；园区管理服务；护理机构服务（不含医疗服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；养生保健服务（非医疗）；旅游开发项目策划咨询；会议及展览服务；非居住房地产租赁；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；道路货物运输（不含危险货物）；城市公共交通；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）		
类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	南阳市鸭河工区管理委员会，100%		

经核查，公司系南阳市鸭河工区管理委员会出资成立的国有独资公司。

根据南阳市鸭河工区财政金融局及公司出具的情况说明,公司不存在政府隐性债务。

综上,南阳市鸭河工区产业投资有限公司系有效存续的国有独资公司且不存在政府隐性债务,具备申请政府专项债券资金的主体资格。

(二) 项目公益性及收益性

1、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。

综合分析,该项目具有公益性。

2、收益性

本项目估算总投资为 16,691.62 万元,投资来源为地方政府专项债券资金与自筹资金。其中,拟申请地方政府专项债券资金 11,200.00 万元,自筹资金 5,491.62 万元。

本项目共申请地方政府专项债券资金 11,200.00 万元,已于 2024 年申请使用

1,000.00 万元，计划 2025 年申请地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，本次申请地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，申请地方政府专项债券期限为 10 年期。

根据《南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项批准情况

南阳市鸭河工区黄家庄村、連家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）建设地点位于南阳市鸭河工区商旅路以东、文化路以北区域。

项目建设规模及主要建设内容为：项目用地面积 22 亩，地上总建筑面积 32169.57 平方米，地下总建筑面积 11455 平方米，总建筑面积 43624.57 平方米。建设 3 栋 17 层框架剪力墙结构住宅楼，共计 300 套，单套户型建筑面积分别为 80、100 和 120 平方米。室外工程包括项目区内道路及硬化、景观绿化、给排水、电力、燃气、通信等基础设施工程。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。

经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

2022 年 12 月 23 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），南阳市鸭河工区黄家庄村、連家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）已列入河南省 2023 年棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2023 年 6 月 5 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整鹤壁市和南阳市部分棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕2 号），对南阳市鸭河工区黄家庄村、連家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）征收范围进行调整。

2、可研批复

2022 年 11 月 9 日，南阳市鸭河工区招商发展局核发《关于南阳市鸭河工区

黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）可行性研究报告的批复》（宛河招发[2022]25号），同意该项目建设。

3、用地手续

2022年11月7日，该项目取得南阳市鸭河工区国土资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第4113002022YH026号）。

2023年6月21日，该项目取得南阳市自然资源和规划局核发的《不动产权证书》（）。

4、环保手续

2023年2月26日，鸭河工区环境保护工作领导小组办公室出具《关于鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）拆迁项目环评情况说明》和《证明》，该项目拆迁活动不需要办理环境影响评价审批手续，并免于环境保护“三同时”管理；该项目属环境敏感区外，不需要办理建设项目环境影响登记。

综上，南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

二、南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）的审计机构为中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为110001684106的《会计师事务所分所执业证书》，具备执业资质。

《南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的经办会计师蔡永利持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680302）、经办会计师王文霞持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680301），均具备执业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）出具法律意见书。

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

本法律意见书经办律师张燕持有河南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号：14101201411821508）、经办律师王宇杰持有河南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号：14101202010244819），并均已通过司法行政主管部门的历年考核，具备执业资质。

三、南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）的法律风险及控制措施

南阳市鸭河工区黄家庄村、連家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

项目施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制；对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施

工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策，目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规，地方政府的发展政策等发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

本所律师认为：

（一）南阳市鸭河工区产业投资有限公司系有效存续的国有独资公司且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

（三）为南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的执业资质，合法合规。

（四）南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文,为《河南仟问律师事务所关于南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目(四期)的法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所(盖章)



负责人: 罗新建

罗新建



经办律师:

张 燕: 张 燕

王宇杰: 王宇杰

2023年6月9日

律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)

统一社会信用代码： 3141000041580553X9
河南仟问 律师事务所，
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：
发证日期：



律师事务所变更登记（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	郑州市司法局
考核日期	2023年2月21日
考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	郑州市司法局
考核日期	2023年2月21日
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构	河南仟问律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201411821508		
法律职业资格 或律师资格证号	2012113630384		
发证机关	河南省司法厅	持证人	张燕
发证日期	2020年 09 月	性 别	女
		身份证号	411303198911064566

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

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	A2013412210213		
发证机关	河南省司法厅	持证人	王宇杰
发证日期	2020年 08月 2日	性别	男
		身份证号	341221199108171374



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



仟问律师事务所

CHAINWIN LAW FIRM

**关于南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）
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	2
第二章	重要声明	3
第三章	正文	5
一、	南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的基本情况	5
（一）	主体资格	5
（二）	项目公益性及收益性	6
（三）	项目基本情况	7
（四）	项目立项批准	8
（五）	项目重大变更	9
二、	南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的中介机构及文件	9
（一）	审计机构及专项评价报告	9
（二）	律师事务所及法律意见书	9
三、	南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的法律风险及控制措施	10
四、	总体结论性意见	11



仟问律师事务所

CHAINWINLAWFIRM

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, ZhengdongDistrict, Zhengzhou
网址(URL): <http://www.chainwinlaw.com> 电邮(E-mail): qwlss@126.com

仟见字【2025】第 02148 号

河南仟问律师事务所

关于南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期） 的法律意见书

致：南阳科创置业有限公司

河南仟问律师事务所接受南阳科创置业有限公司的委托，就南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）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		《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	国办发〔2024〕52号	指	《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）
11	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，对南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

四、南阳科创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、本所律师仅就与南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

八、本所律师同意南阳科创置业有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）申

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）发表如下法律意见：

一、南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的基本情况

（一）主体资格

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的实施主体为南阳科创置业有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411300MA3X532B02的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳科创置业有限公司		
法定代表人	焦亚琪	成立日期	2022年08月11日
注册资本	壹亿圆整		
住所	河南省南阳市张衡街道独山大道与杜诗路交叉口西北角吾悦广场营销中心2楼		
经营范围	一般项目：园林绿化工程施工；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；工程管理服务；土地整治服务；住房租赁；企业管理；企业管理咨询；工程造价咨询业务；市场营销策划；规划设计管理；招投标代理服务；商业综合体管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；咨询策划服务；市场调查（不含涉外调查）；财务咨询；税务服务；信息技术咨询服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；环保咨询服务；节能管理服务；办公服务；工业工程设计服务；工业设计服务；房地产经纪（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：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；建设工程设计；文物保护工程施工；人防工程设计（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）		

类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
股东及持股比例	南阳科创实业有限公司，100%

经核查，公司的唯一股东为南阳科创实业有限公司。公司股东南阳科创实业有限公司股东为南阳高新发展投资集团有限公司，南阳高新发展投资集团有限公司为南阳产业投资集团有限公司持股 51%（南阳市财政局持股 100%的国有独资公司）、南阳高新技术产业开发区管理委员会持股 49%；根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号），公司为国有全资企业。

根据南阳高新技术产业开发区管理委员会及南阳高新发展投资集团有限公司出具的书面承诺，公司股权结构穿透后虽为市区两级持股企业，但南阳高新技术产业开发区属于功能区，在市本级发行限额空间申请新增专项债券；同时，公司不存在政府隐性债务。

综上，南阳科创置业有限公司系有效存续国有全资公司，且不存在政府隐性债务，其作为南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

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。

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，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

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。

综合分析，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为腾空土地出让收入及安置剩余房屋销售收入、停车位出售收入、停车位租赁收入，具有一定收益性，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目基本情况

1、项目建设位置

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）建设地点位于京宛大道以南、独山大道以西、杜诗路以北、仲景路以东。项目共涉及两个安置区，B地块北至释之路、南至区间路、西至仲景大道、东至明山路；M地块北至杜诗路、南至释之路、东至独山大道、西至汉城河。

2、项目建设规模及主要建设内容

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）征拆后腾出4个地块，共计150889.16 m²（约226.336亩），其中B、M地块为本项目安置用地。

安置B地块实用地面积32264.22 m²（约48.396亩），总建筑面积154294.8 m²。其中：住宅面积113487.8 m²，配套公建面积2591.6 m²，地下建筑面积38215.3 m²。容积率3.6，绿地率35%，建筑密度21%，机动车停车位943个。

安置M地块实用地面积12929.12 m²（约19.394亩），总建筑面积63247 m²。其中：住宅面积44951.9 m²，配套公建面积1350.3 m²，地下建筑面积16944.8 m²。容积率3.58，绿地率35.02%，建筑密度20.32%，机动车停车位403个。

3、项目总投资及组合融资情况

本项目计划总投资为105390.36万元，其中工程费用为52136.27万元，工程建设其他费为45921.21万元，预备费为4902.87万元，建设期利息为2430万元。

项目通过组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。拟申请地

方政府专项债券资金 27,000.00 万元，银行贷款 11,000.00 万元，财政资金 67,390.36 万元。本项目资本金 22,000.00 万元，占总投资额的 20.87%；其中，专项债券资金用于项目资本金的额度为 5,500.00 万元。

根据项目实施单位出具的书面承诺，项目系棚户区改造行业，属于地方政府专项债券用作资本金领域，符合《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）规定。本项目资产登记单位、建设及运营单位均为南阳科创置业有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目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；除申报文件中明确的融资方式外，项目实施单位承诺不利用同一资产重复性融资及其他组合融资事项。

综上，项目符合国家产业政策，属于地方政府专项债券用作资本金领域，项目组合融资事项符合相关政策文件要求。

（四）项目立项批准

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

2022 年 12 月 23 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）已列入河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2、可研批复及变更批复

2024 年 11 月 20 日，南阳高新技术产业开发区经济发展局核发《关于南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（宛开经发〔2024〕55 号），原则同意建设该项目。

2025 年 9 月 26 日，南阳高新技术产业开发区经济发展局核发《关于南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）变更的批复》（宛开经发〔2025〕94 号），同意将项目建设单位由南阳高新技术产业开发区国土规划建设环保局变更

为南阳科创置业有限公司，资金来源调整为申请政府专项债券、银行贷款及区级财政资金。除上述事项外，其他事项仍严格按照宛开经发[2024]55号批复内容执行。

（五）项目重大变更

经核查项目实施主体提供的专项债券项目重大事项变更情况对照表、变更前后差异情况说明等资料，本项目的总投资、建设性质、建设地点、建设规模、技术方案等未发生重大变更，变更事项系项目建设单位变更及总投资估算中资金来源筹措方式调整；变更事项已经原可行性研究报告批复单位核发变更批复，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。

综上，南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；项目符合国家产业政策，属于地方政府专项债券用作资本金领域，项目组合融资事项符合相关政策文件要求；同时该项目已取得相关项目批准手续；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。

二、南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的审计机构为中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为110001684106的《会计师事务所分所执业证书》，具备执业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）出具法律意见书。

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

综上，为南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的执业资质。

三、南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的法律风险及控制措施

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

项目施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制；对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、对周边交通影响风险及控制措施

在项目施工建设涉及已建小区及家属院，且可能需长期通过学校、市场、交通要道等地区，对周边交通产生一定影响。

针对项目施工过程中存在的交通影响风险，施工单位要做好施工车辆组织与管理，进行安全培训，穿越城区、人口密集地区要减速慢行；需长期通过学校、市场、交通要道等地区时，应派专人负责现场交通安全，严禁超载、超限车辆上路，工程车辆出行地段做好安全标志提示。与地方道路主管部门协商，采取适宜

的交通导改措施；最大限度的减少因项目施工，对既有道路交通造成的影响。加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，车辆按指定线路行驶。

4、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策，目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规，地方政府的发展政策等发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

四、总体结论性意见

本所律师认为：

（一）南阳科创置业有限公司系有效存续的国有全资企业且不存在政府隐性债务，其作为南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；项目符合国家产业政策，属于地方政府专项债券用作资本金领域，项目组合融资事项符合相关政策文件要求；同时该项目已取得相关项目批准手续；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。

（三）为南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的执业资质，合法合规。

（四）南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《河南仟问律师事务所关于南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的法律意见书》签字页）



负责人：罗新建



罗新建

经办律师：

张 燕：张 燕

赵宁月：赵宁月

2025 年 10 月 9 日

[illegible]

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411821508

法律职业资格
或律师资格证号 A20124113030394

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2024年 05月 20日



持证人 张燕

性别 女

身份证号 411303198911064566

律师年度考核备案

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
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日

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

执业机构 河南仟仞律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 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 410329199608106027



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2024年度 2208fj
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2025年5月31日至 2026年5月31日 2208fj

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



河南仟问律师事务所
关于南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的
法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章 释义..... 2

第二章 重要声明..... 3

第三章 正文..... 5

一、南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的基本情况..... 5

 （一）主体资格..... 5

 （二）项目公益性及收益性..... 6

 （三）项目立项批准情况..... 6

二、南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的中介机构及文件..... 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..... 8

三、南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的法律风险及控制措施..... 8

四、总体结论性意见..... 9

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2023】第 02084 号

河南仟问律师事务所

关于南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的 法律意见书

致：南阳市宛隆投资发展有限公司

河南仟问律师事务所接受南阳市宛隆投资发展有限公司的委托，就南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库〔2020〕43号)等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于南阳市宛城区温凉河两岸城中村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，对南阳市宛城区温凉河两岸城中村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南阳市宛城区温凉河两岸城中村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、南阳市宛隆投资发展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、本所律师仅就与南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

八、本所律师同意南阳市宛隆投资发展有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供南阳市宛城区温凉河两岸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。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明,本所律师现就南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目发表如下法律意见:

一、南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的基本情况

(一) 主体资格

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的实施主体为南阳市宛隆投资发展有限公司(以下简称“公司”);经核查,公司目前持有统一社会信用代码为91411302MA9N6RRC0C的《营业执照》,其基本情况如下:

名称	南阳市宛隆投资发展有限公司		
法定代表人	王艳	成立日期	2022年11月18日
注册资本	陆仟玖佰零伍万圆整	营业期限	长期
住所	河南省南阳市宛城区东关街道进贤街189号三楼306室		
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;土地整治服务;土地调查评估服务;市政设施管理;会议及展览服务;组织文化艺术交流活动;物业管理;住房租赁;非居住房地产租赁;土地使用权租赁;仓储设备租赁服务;停车场服务许可项目:房地产开发经营;建设工程施工(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)		
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)		
股东及持股比例	南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司,100%		

经核查,公司唯一股东为南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司;公司股东南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司为南阳市宛城区财政局持股100%的国有独资公司,根据《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号),公司为南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司持股100%的国有全资企业。

根据南阳市宛城区财政局出具的情况说明,公司不存在政府隐性债务。

综上,南阳市宛隆投资发展有限公司系有效存续的国有全资企业且不存在政府隐性债务,具备申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

项目建设是响应国家政策，全面构建和谐社会的需要。目前，我国改革发展正处在一个关键时期，改革开放以来，随着经济的发展，国人的生活水平大大提高，这是有目共睹的事。与此同时，也出现了地区差距、城乡差距、居民差距日益扩大的趋势。通过项目建设，能促进社会稳定，化解社会矛盾，更好地体现以人为本的执政理念。住房是人类最基本的生存条件之一。加大保障和改善民生工作力度，有序推进项目区改造，提高人民生活水平和质量，促进经济平稳较快发展。

项目建设是改善生活环境，推动社会经济发展的需要。要加快城市化建设，推动城市经济结构调整，就必须满足城镇居民对居住建设设施的需求，按照高标准、高起点、规范化、各种公用服务配套设施的完善以及现代化生态化建设城市的建设要求进行城镇建设。项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进南阳市经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，为乡镇企业发展提供平台，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。

项目建设是盘活土地存量，实现节约集约用地的需要。当前，国家出台了一系列土地调控政策，提出要大力节约土地等有限资源。通过项目改造建设，能盘活各片区存量土地，项目的建设提升了容积率，实现了土地的节约集约利用。同时，通过各改造项目区的土地开发，既可以建设居民广场、公园绿地，提高项目区居民的生活设施水平。

综合分析，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项批准情况

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目建设地点位于信臣路以南、两相路以北、南都路以西、老庄菜市场以东区域地块 S2。

项目建设规模及主要建设内容为：总建筑面积 188359.80 平方米。其中：地上建筑面积 120528.60 平方米（含住宅建筑面积 117622.56 平方米，公共配套面积 2852.34 平方米），地下建筑面积 67831.20 平方米（含人防）。7 栋 20 层高层住宅和 1 栋 1 层社区配套用房，建设安置房 1126 套。并配建大门、围墙、给排水、道路、绿化等配套基础设施工程。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。

经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

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），南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2、可研批复

2022 年 11 月 8 日，该项目取得南阳市宛城区发展和改革委员会下发的《关于<南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目可行性研究报告>的批复》（宛区发改[2022]156 号），原则同意该项目建设。

2023 年 2 月 6 日，该项目取得南阳市宛城区发展和改革委员会下发的《关于宛城区梧桐雅居（人才公寓）项目等 4 个项目法人变更的批复》（宛区发改[2023]8 号），同意将南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的法人变更为南阳市宛隆投资发展有限公司。

3、用地手续

2022 年 11 月 2 日，该项目取得南阳市宛城区自然资源局出具的《关于南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的用地预审意见》（宛区自然资预审[2022]16 号），该项目选址位置符合南阳市中心城区土地利用总体规划。

4、环保手续

2022 年 11 月 22 日，该项目取得南阳市生态环境局宛城分局出具的《关于

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目情况说明的回复》(宛区生态分局证明2022-12)，该项目为棚户区改造安置房项目，不涉及环境敏感区，不纳入环境影响评价管理。

综上，南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

二、南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的中介机构及文件

(一) 审计机构及专项评价报告

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的审计机构为中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为110001684106的《会计师事务所分所执业证书》，具备从业资质。

《南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的经办会计师蔡永利持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》(证书编号：110001680302)、经办会计师王文霞持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》(证书编号：110001680301)，均具备从业资质。

(二) 律师事务所及法律意见书

本所为南阳市宛城区温凉河两岸城中村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：3141000041580553X9)，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张燕持有河南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》(执业证号：14101201411821508)、经办律师王宇杰持有河南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》(执业证号：14101202010244819)，并均已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的法律风险及控制措施

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

项目施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制；对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策，目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规，地方政府的发展政策等发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

本所律师认为：

（一）南阳市宛隆投资发展有限公司系有效存续的国有全资企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目具备公益性及一定收益性，

项目能够实现收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等批准手续真实有效。

（三）为南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的从业资质，合法合规。

（四）南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《河南仟问律师事务所关于南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所 (盖章)



负责人: 罗新建

罗新建

经办律师:

张 燕: 张 燕

王宇杰: 王宇杰

2023年 3月 1 日

附件:

	律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本) 统一社会信用代码: 3141000041580553X9 河南仟问 律师事务所, 符合《律师法》及《律师事务所管理办法》 规定的条件,准予设立并执业。 发证机关: 河南省司法厅 发证日期: 2022 年 02 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
	年 月 日

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

执业机构	河南仟问律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201411821508		
法律职业资格 或律师资格证号	420124113030384		
发证机关	河南省司法厅	持证人	张燕
		性别	女
发证日期	2020年 0月 1日	身份证号	411303198911064566

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2021年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省司法厅	备案机关	
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日	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	14101202010244819		
法律职业资格 或律师资格证号	20133412210313		
发证机关	河南省司法厅	持证人	王宇杰
发证日期	2020年 08 月 2日	性别	男
		身份证号	341221199108171374

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二〇年度	考核年度	2021年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局	备案机关	河南省郑州市司法局
备案日期	2021.6.1至 2022.5.31	备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



河南仟问律师事务所
关于南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目
的法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章 释义..... 2

第二章 重要声明..... 3

第三章 正文..... 5

一、南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目的基本情况..... 5

（一）主体资格..... 5

（二）项目公益性及收益性..... 6

（三）项目立项批准情况..... 6

二、南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造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、南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目的法律风险及控制措施..... 7

四、总体结论性意见..... 8



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 5 楼、12 楼

电话 (Tel): 0371-65953550

电子邮件 (E-mail): qwlss@126.com

仟见字【2025】第 02036 号

河南仟问律师事务所

关于南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目 的法律意见书

致：南阳众益城乡建设投资集团有限公司

河南仟问律师事务所接受南阳众益城乡建设投资集团有限公司的委托，就南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目相关事宜，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，就南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目相关事宜，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	南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目
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南阳市卧龙区乔官庄中州村区域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，对南阳市卧龙区乔官庄中州村区域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南阳市卧龙区乔官庄中州村区域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、南阳众益城乡建设投资集团有限公司已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和/或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

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

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

八、本所律师同意南阳众益城乡建设投资集团有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目申请专项债

券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目发表如下法律意见：

一、南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目的的基本情况

（一）主体资格

南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目的实施主体为南阳众益城乡建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为 91411303MA47YULJ7W 的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳众益城乡建设投资集团有限公司		
法定代表人	张亚芳	成立日期	2020 年 1 月 7 日
注册资本	肆亿玖仟万圆整		
住所	河南省南阳市卧龙区工业路 66 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；公共事业管理服务；企业总部管理；工程管理服务；二手车交易市场经营；城乡市容管理；市政设施管理；供应链管理服务；规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；园林绿化工程施工；土地整治服务；环保咨询服务；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；建筑材料销售；金属材料销售；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；机械电气设备销售；通信设备销售；网络设备销售；办公设备耗材销售；城市绿化管理；社会经济咨询服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；创业空间服务；停车场服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；城市建筑垃圾处置（清运）（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)
类型	有限责任公司(国有独资)
出资人	南阳市卧龙区财政局

根据公司出具的情况说明并经本所律师核查,公司为南阳市卧龙区财政局出资设立的本级全资国有企业,公司不存在政府隐性债务。

综上,南阳众益城乡建设投资集团有限公司系有效存续的本级全资国有企业且不存在政府隐性债务,具备申请政府专项债券资金的主体资格。

(二) 项目公益性及收益性

1、公益性

本项目的实施能满足拆迁安置需要,维护社会稳定,同时又能改善居民居住条件,提高人民群众生活水平,拉动社会投资,促进居民消费,扩大社会就业,还能促进发展社区公共服务,创建和谐社区,推进平安社区建设,是惠民生、保稳定的重要结合点。

综合分析,该项目具有公益性。

2、收益性

根据《南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》,该项目收入来源为项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入,具有一定收益性,并可以项目收益对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源,项目能够实现收益与融资自求平衡。

(三) 项目立项批准情况

项目建设地点位于东至文化路、南至七一路、西至工业路、北至中州路(金玛特广场、建国酒店、国家电网、人民会场除外)。

项目建设规模及主要建设内容为:项目安置实用地面积为 32199.27 m² (48.299 亩),总建筑面积 208984.47 m²,其中,安置住宅建筑面积为 113287.08 m²,公共配套服务设施为 800.29 m²,安置商务建筑面积为 60000.00 m²,地下建筑面积为 34897.10 m²;并进行相关附属设施的建设。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续,并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。

经本所律师核查该等手续资料,该项目取得的批复手续如下:

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

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下发《关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目已列入河南省2022年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2、可研批复

2025年2月20日，该项目取得南阳市卧龙区发展和改革委员会下发的《关于南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目可行性研究报告的批复》（宛龙发改审批〔2025〕18号），原则同意该项目可行性研究报告。

3、用地手续

2015年1月3日，该项目取得南阳市卧龙区自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第41130320250001号）。

综上，南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

二、南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目的审计机构为中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为110001684106的《会计师事务所分所执业证书》，具备执业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为南阳市卧龙区乔官庄中州村区域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：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备执业资质。

三、南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目的法律风险及控制措施

南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

项目施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制；对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策，目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规，地方政府的发展政策等发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

本所律师认为：

（一）南阳众益城乡建设投资集团有限公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目具备公益性及一定收益性，

项目能够实现收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等批准手续真实有效。

（三）为南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的执业资质，合法合规。

（四）南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《河南仟问律师事务所南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目的法律意见书》签字页）



负责人：罗新建

经办律师：

罗新建



张 燕：张 燕

赵宁月：赵宁月

2025 年 5 月 30 日

律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)

统一社会信用代码: 814100004153080029

河南省 律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:



律师事务所年度检查考核记录

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
考核日期	2025年5月11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 14101201411021508

法律职业资格
或律师资格证号 A20124113030384

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2024年 05月 24日



持证人 张燕

性 别 女

身份证号 411303198911084566

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2025年6月31日至 2026年5月31日



执业机构 河南仟仟律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 L4101202011244868

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



律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核专用章
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	





河南仟问律师事务所
关于唐河县商务中心区棚户区改造二期项目的
法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章 释义..... 2

第二章 重要声明..... 3

第三章 正文..... 5

 一、唐河县商务中心区棚户区改造二期项目情况..... 5

 （一）主体资格..... 5

 （二）项目公益性及收益性..... 5

 （三）项目立项批复文件..... 6

 二、唐河县商务中心区棚户区改造二期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、唐河县商务中心区棚户区改造二期项目的法律风险及控制措施..... 8

 四、总体结论性意见..... 9

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2022】第 02124 号

河南仟问律师事务所

关于唐河县商务中心区棚户区改造二期项目的 法律意见书

致：唐河县住房保障管理办公室

河南仟问律师事务所接受唐河县住房保障管理办公室的委托，就唐河县商务中心区棚户区改造二期项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉(财预〔2018〕28号)、《关于印发〈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，就唐河县商务中心区棚户区改造二期项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	唐河县商务中心区棚户区改造二期项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于唐河县商务中心区棚户区改造二期项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财预〔2018〕28号	指	《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》〔2018〕28号）
10	财库〔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）
11	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，对唐河县商务中心区棚户区改造二期项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为唐河县商务中心区棚户区改造二期项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

四、唐河县住房保障管理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、本所律师仅就与唐河县商务中心区棚户区改造二期项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

八、本所律师同意唐河县住房保障管理办公室部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供唐河县商务中心区棚户区改造二期项目使用。未经本

所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明,本所律师现就唐河县商务中心区棚户区改造二期项目发表如下法律意见:

一、唐河县商务中心区棚户区改造二期项目情况

(一) 主体资格

唐河县住房保障管理办公室现持有统一社会信用代码为124113286700917060的《事业单位法人证书》,基本情况如下:

名称	唐河县住房制度改革委员会办公室(唐河县住房保障管理办公室)		
法定代表人	石伯瑛	经费来源	财政补助收入
开办资金	24万元	举办单位	唐河县房产服务中心
住所	河南省唐河县解放路	有效期	自2021年07月07日至2026年07月07日
宗旨和业务范围	落实全县住房保障政策。保障性住房的开发建设管理·保障性住房建设资金和补贴资金管理·保障性住房日常管理·住房保障对象管理(相关社会服务)		

综上,本所律所认为,唐河县住房保障管理办公室系有效存续的事业单位法人,其作为唐河县商务中心区棚户区改造二期项目的实施主体,具备申请政府专项债券的主体资格。

(二) 项目公益性及收益性

1、公益性

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，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

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。

综上所述，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《唐河县商务中心区棚户区改造二期项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项批复文件

唐河县商务中心区棚户区改造二期项目建设地点位于：唐河县旭生路西侧，飞凤路南侧，文化路北侧。

项目建设规模及主要建设内容为：项目拟规划总用地面积 83981.23 平方米（折合 125.97 亩），总建筑面积 26.7 万平方米，总套数 1726 套。项目建设内容包括安置区的主体工程、地下室合小区内硬化、绿化、大门、围墙、给排水、电力、燃气、消防等附属配套工程。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续情况如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

2022 年 12 月 23 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计

划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），唐河县商务中心区棚户区改造二期项目已列入河南省2023年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

2、可研批复

2022年6月12日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县商务中心区棚户区改造二期项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2022]152号），同意实施该项目。

3、用地手续

2022年8月3日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设项目选址意见书》（选字第2022-08号）。

2022年8月3日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第2022-011号）。

综上，本所律师认为，唐河县商务中心区棚户区改造二期项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

二、唐河县商务中心区棚户区改造二期项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

唐河县商务中心区棚户区改造二期项目的审计机构为中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为110001684106的《会计师事务所分所执业证书》，具备从业资质。

《唐河县商务中心区棚户区改造二期项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的经办会计师蔡永利持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680302）、经办会计师王文霞持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680301），均具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为唐河县商务中心区棚户区改造二期项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000041580553X9），

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张燕持有河南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号：14101201411821508）、经办律师王宇杰持有河南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号：14101202010244819），并均已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

综上，为唐河县商务中心区棚户区改造二期项目提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的从业资质。

三、唐河县商务中心区棚户区改造二期项目的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

项目施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制；对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、环境影响风险及控制措施

在施工建设期间，伴随着挖掘、装卸和运输等施工活动，其废气、扬尘、噪声、施工废弃物等将给附近的环境带来不利影响。

针对项目施工过程中存在的环境影响风险，项目实施单位将严格监察工作，采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，将施工对周边环境的影响降低到最低限度；同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

4、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策、目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）唐河县住房保障管理办公室系有效存续的事业单位法人，其作为唐河县商务中心区棚户区改造二期项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）唐河县商务中心区棚户区改造二期项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等立项批准手续真实有效。

（三）为唐河县商务中心区棚户区改造二期项目提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的从业资质。

（四）唐河县商务中心区棚户区改造二期项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《河南仟问律师事务所关于唐河县商务中心区棚户区改造二期项目的法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所 (盖章)



负责人: 罗新建

经办律师:

罗新建

张 燕: 张 燕

王宇杰: 王宇杰

2023年 3 月 13日

附件:

律 师 事 务 所
执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 3141000041580553X9

河南仟仞 律师事务所。

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

2022 年 05 月 05 日

律师事务所变更登记

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2022年5月11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	河南仟问律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201411821508		
法律职业资格 或律师资格证号	120120113030384		
发证机关	河南省司法厅	持证人	张燕
发证日期	2020年 08月 18日	性别	女
		身份证号	411303198911064566

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2021年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省司法厅	备案机关	
备案日期	2022年5月31日至 2023年6月31日	备案日期	

执业机构	河南仟仞律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101202010244819	持证人	王宇杰
法律职业资格 或律师资格证号	2013412210243	性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	341221199108171374
发证日期	2020年 08月 28日		



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2021-6-1至 2022-5-31

律师年度考核备案

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



河南仟问律师事务所
关于邓州市金雷社区棚户区改造项目的
法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章 释义..... 2

第二章 重要声明 3

第三章 正文 4

 一、邓州市金雷社区棚户区改造项目情况 4

 （一）主体资格 4

 （二）项目公益性及收益性 5

 （三）项目立项批复文件 5

 二、邓州市金雷社区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、邓州市金雷社区棚户区改造项目的法律风险及控制措施 7

 四、总体结论性意见 8

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel): 0371-65953550

电子邮件 (E-mail): qwlss@126.com

仟见字【2023】第 02151 号

河南仟问律师事务所

关于邓州市金雷社区棚户区改造项目的 法律意见书

致：邓州市育人实业有限公司

河南仟问律师事务所接受邓州市育人实业有限公司的委托，就邓州市金雷社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就邓州市金雷社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	邓州市金雷社区棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于邓州市金雷社区棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
10	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

三、本所律师同意将本法律意见书作为邓州市金雷社区棚户区改造项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

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

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

八、本所律师同意邓州市育人实业有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供邓州市金雷社区棚户区改造项目使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就邓州市金雷社区棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、邓州市金雷社区棚户区改造项目情况

（一）主体资格

邓州市金雷社区棚户区改造项目实施主体为邓州市育人实业有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为 91411381MA9KKRJB5D 的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	邓州市育人实业有限公司		
法定代表人	汤德训	成立日期	2021 年 12 月 16 日
注册资本	10,000 万元	营业期限	2021 年 12 月 16 日至 2051 年 12 月 15 日
住所	邓州市湍河街道办事处人民东路综合服务中心 3 楼		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；出版物批发（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：非居住房地产租赁；住房租赁；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；体育场地设施工程施工；城乡市容管理；城市绿化管理；市政设施管理；农村生活垃圾经营性服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；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；污水处理及其再生利用；土地整治服务；物业管理；树木种植经营；建筑材料销售；建筑用金属配件销售；金属制品销售；消防器材销售；五金产品批发；办公设备销售；办公用品销售；教学专用仪器销售；教学用模型及教具销售；计算机软硬件及辅助设备批发；体育用品及器材批发（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）		
类型	有限责任公司(国有独资)		

根据邓州市财政局出具的《关于邓州市育人实业有限公司无存量隐性债务的情况说明》，公司系邓州市全资国有公司，无政府隐性债务。

综上，本所律所认为，邓州市育人实业有限公司作为有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，其作为邓州市金雷社区棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

项目的建设可以加快邓州市城市建设和经济发展，促进人民安居乐业，维护社会稳定和和谐发展。项目建设规模合理，建设方案可靠，功能完善，周边建设条件较好。本项目建成后可进一步深化社会公共管理体制变革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

综上所述，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《邓州市金雷社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为腾出土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项批复文件

本项目安置区位于邓州市湍河街道办事处人民路南侧、G207 东侧。

建设规模及内容：项目安置区用地面积约 27761.21 m²（约合 41.64 亩），规划总建筑面积 106765.04 m²，其中地上建筑面积 80016.29 m²，包括住宅 74327.05 m²，配套公建 5689.24 m²；地下建筑面积 26748.75 m²。该部分建设内容包括 5 栋住宅楼、幼儿园、配套商业、物业管理用房、配电室等配套服务用房及地下建筑等主体；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内道路及广场、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续情况如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），邓州市金雷社区棚户区改造项目已列入河南省2023年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

2、建议书批复

2023年2月20日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市金雷社区棚户区改造项目建设书的批复》（邓发改审批〔2023〕18号），原则同意该项目建设。

3、可研批复

2023年3月2日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市金雷社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批〔2023〕26号），原则同意该项目建设。

4、用地手续

2022年9月2日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第411381202200010号）。

2022年9月19日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第411381202200022号）。

综上，本所律师认为，邓州市金雷社区棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

二、邓州市金雷社区棚户区改造项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

邓州市金雷社区棚户区改造项目的审计机构为和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为91410100MA3X4YL00H的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为370100014101的《会计师事务所分所执业证书》，具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为邓州市金雷社区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：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、邓州市金雷社区棚户区改造项目的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

项目施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制；对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、环境影响风险及控制措施

在施工建设期间，伴随着挖掘、装卸和运输等施工活动，其废气、扬尘、噪声、施工废弃物等将给附近的环境带来不利影响。

针对项目施工过程中存在的环境影响风险，项目实施单位将严格监察工作，采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，将施工对周边环境的影响降低到最低限度；同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

4、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策、目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）邓州市育人实业有限公司作为有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，其作为邓州市金雷社区棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）邓州市金雷社区棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等立项批准手续真实有效。

（三）为邓州市金雷社区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。

（四）邓州市金雷社区棚户区改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《河南仟问律师事务所关于邓州市金雷社区棚户区改造项目的法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）



负责人：罗新建

罗新建

经办律师：

张 燕：

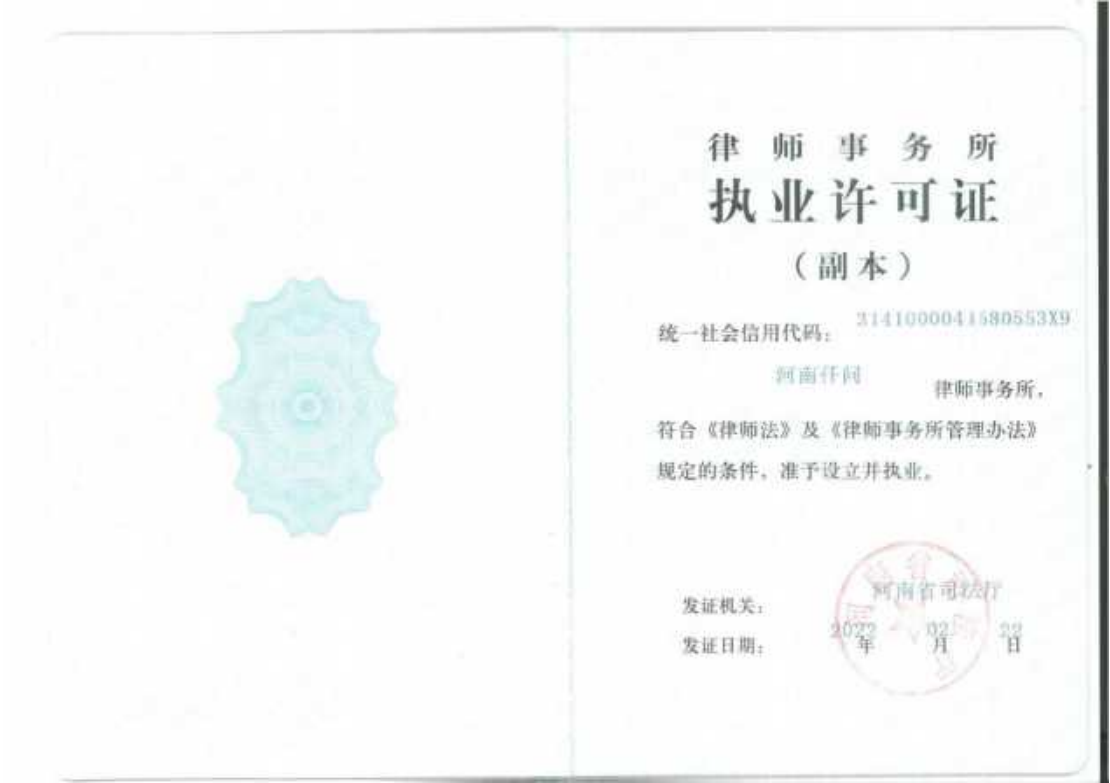
张 燕

王宇杰：

王宇杰

2023年3月24日

附件：



执业机构	河南仟问律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201411821508		
法律职业资格 或律师资格证号	120124113030384		
发证机关	 河南省司法厅	持证人	张燕
发证日期	2020年 08 月 1日	性 别	女
		身份证号	411303198911064566

律师事务所变更登记（八）	
退出合伙人姓名	日 期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录	
考核年度	2021年度 (2021)
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 (2022)



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构	河南仟问律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101202010244819		
法律职业资格 或律师资格证号	20133412210313		
发证机关	河南省司法厅		
发证日期	2020年 08 月 2日	持证人	王宇杰
		性 别	男
		身份证号	341221199108171374

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二〇年度	考核年度	2021年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核备案专用章	备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31	备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



河南仟问律师事务所
关于邓州市三里河社区棚户区改造项目的
法律意见书

中国·郑州

目 录

第一章 释义..... 2

第二章 重要声明 3

第三章 正文 4

 一、邓州市三里河社区棚户区改造项目情况 4

 （一）主体资格 4

 （二）项目公益性及收益性 4

 （三）项目立项批复文件 5

 二、邓州市三里河社区棚户区改造项目的中介机构及文件 6

 （一）审计机构及专项评价报告 6

 （二）律师事务所及法律意见书 6

 三、邓州市三里河社区棚户区改造项目的法律风险及控制措施 7

 四、总体结论性意见 8

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel): 0371-65953550

电子邮件 (E-mail): qwlss@126.com

仟见字【2023】第 02175 号

河南仟问律师事务所

关于邓州市三里河社区棚户区改造项目的 法律意见书

致：邓州市自然资源开发集团有限公司

河南仟问律师事务所接受邓州市自然资源开发集团有限公司的委托，就邓州市三里河社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就邓州市三里河社区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	邓州市三里河社区棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于邓州市三里河社区棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
6	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
7	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
8	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
9	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
10	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对邓州市三里河社区棚户区改造项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为邓州市三里河社区棚户区改造项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

四、邓州市自然资源开发集团有限公司已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和/或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

六、本所律师仅就与邓州市三里河社区棚户区改造项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

八、本所律师同意邓州市自然资源开发集团有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供邓州市三里河社区棚户区改造项目使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就邓州市三里河社区棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、邓州市三里河社区棚户区改造项目情况

（一）主体资格

邓州市三里河社区棚户区改造项目实施主体为邓州市自然资源开发集团有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411381MA9FM71293的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	邓州市自然资源开发集团有限公司		
法定代表人	刘振阳	成立日期	2020年08月21日
注册资本	60,000万元	营业期限	2020年08月21日至2050年08月20日
住所	邓州市人民路综合服务中心5楼505-509室		
经营范围	土地治理、土地开发、土地交易服务、农村土地流转、土地储备管理服务；土地利用咨询服务；土地管理服务；灌溉与排水、生态环境治理；农业种植服务、农业观光服务；矿山治理修复服务、地理信息测绘服务；房地产开发；招投标代理服务；工程项目咨询服务涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营		
类型	有限责任公司(国有独资)		

根据邓州市财政局出具的《关于邓州市自然资源开发集团有限公司无存量隐性债务的情况说明》，公司系邓州市全资国企，无政府隐性债务。

综上，本所律所认为，邓州市自然资源开发集团有限公司作为有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，其作为邓州市三里河社区棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目公益性及收益性

1、公益性

邓州市三里河社区项目的建设是当地政策关心人民群众的“民心工程”、“德政工程”，其目的是解决低收入家庭的住房难题，是贯彻以人为本构建和谐社会的重要举措，是一件利国利民的大好事。解决低收入群众的住房实际困难，大大

缓解了特困群众的住房压力，这将有利于人民群众对党和政府的向心力和凝聚力，有利于社会的稳定和发展。

同时对完善邓州市城区的发展建设具有极大的推动作用，本项目的建设将极大的改善邓州市城区商住条件，有利积聚人气，拉动城市框架，促进经济发展，对社会发展极为有利。

综上所述，该项目具有公益性。

2、收益性

根据《邓州市三里河社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为腾出土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（三）项目立项批复文件

本项目安置区位于邓州市人民路以南、中州大道以西，南桥街以北区域。

建设规模及内容：该项目建设用地面积 28374.1 m² (约合 42.56 亩)，总建筑面积 115824.18 m²（地上 84633.97 m²，地下 31190.21 m²），其中住宅建筑面积 80233 m²，商业建筑面积 1440.54 m²，社区配套建筑面积 2680.35 m²（包括社区养老服务设施、物业管理用房、党建活动室，交配电室，公厕等），大门建筑面积为 108.87 m²，地下建筑面积为 31990.21 m²。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等外网工程及小区配套道路、围墙。设计住宅 728 套，安置居住人数约 2330 人。设计机动车停车位共 897 个，非机动车停车位共 1794 个。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续情况如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 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），邓州市三里河社区棚户区改造项目已列入河南省 2023 年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

2、建议书批复

2022年8月19日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市三里河社区棚户区改造项目建设建议书的批复》（邓发改审批[2022]85号），同意该项目建设。

3、可研批复

2022年11月18日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市三里河社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2022]157号），原则同意该项目建设。

4、用地手续

2022年9月15日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字地411381202200011号）。

2022年12月1日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第411381202200035号）。

2022年12月5日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《不动产权证书》（豫（2022）邓州市不动产权第0028660号）。

综上，本所律师认为，邓州市三里河社区棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

二、邓州市三里河社区棚户区改造项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

邓州市三里河社区棚户区改造项目的审计机构为和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所，现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为91410100MA3X4YL00H的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为370100014101的《会计师事务所分所执业证书》，具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为邓州市三里河社区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：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、邓州市三里河社区棚户区改造项目的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

1、安全建设风险及控制措施

项目施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制；对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

3、环境影响风险及控制措施

在施工建设期间，伴随着挖掘、装卸和运输等施工活动，其废气、扬尘、噪声、施工废弃物等将给附近的环境带来不利影响。

针对项目施工过程中存在的环境影响风险，项目实施单位将严格监察工作，采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，将施工对周边环境的影响降低到最低限度；同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

4、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策、目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险,只能从其它渠道采取有效方法,包括税收优惠或其它补偿等。

四、总体结论性意见

综上所述,本所律师认为:

(一)邓州市自然资源开发集团有限公司作为有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务,其作为邓州市三里河社区棚户区改造项目的实施主体,具备申请政府专项债券的主体资格。

(二)邓州市三里河社区棚户区改造项目具备公益性及一定收益性,项目能够实现项目收益与融资自求平衡;同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划,且已取得相关项目批准手续,该等立项批准手续真实有效。

(三)为邓州市三里河社区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。

(四)邓州市三里河社区棚户区改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险,项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份,每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

（本页无正文，为《河南仟问律师事务所关于邓州市三里河社区棚户区改造项目的法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）



负责人：罗新建

罗新建

经办律师：

张 燕： 张 燕

王宇杰： 王宇杰

2023 年 3 月 24 日

附件：



执业机构	河南仟问律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201411821508		
法律职业资格 或律师资格证号	120124113030384		
发证机关	 河南省司法厅	持证人	张燕
发证日期	2020年 08 月 1日	性 别	女
		身份证号	411303198911064566

律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	
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	20133412210313		
发证机关	河南省司法厅		
发证日期	2020年 08 月 2日	持证人	王宇杰
		性 别	男
		身份证号	341221199108171374

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二〇年度	考核年度	2021年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核备案专用章	备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31	备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目
法律意见书



地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目

的法律意见书

致：商丘市住投投资建设有限公司

河南克谨律师事务所受托担任商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况与公益性.....	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》	《商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的法律意见书》
日昇联合会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者

其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

4、本所及本所经办律师仅就商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目有关的法律问题发表意见，并不对有关可研、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

6、本法律意见书供商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目申请专项债券及发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的项目单位为商丘市住投投资建设有限公司，其持有《营业执照》，基本情况如下：

名称：商丘市住投投资建设有限公司

统一社会信用代码：91411403MA3XDBGJ01

法定代表人：刘东旭

住所：商丘市睢阳区北海路与九州路交叉口东北角新城税务所家属院二排一号。

经营范围：承担区政府指定的大棚户区改造和保障性住房投资、开发、建设、经营，保障性住房租赁、销售，房屋拆除（不含爆破）。

经核查，本所律师认为，商丘市住投投资建设有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况与公益性

（一）建设地点

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目位于商丘市睢阳区位于九州路以西，华商大道以北，明伦路以南，中南一路两侧。

（二）建设内容及规模

项目规划用地面积 72,331.88 平方米；总建筑面积

269,054.20 平方米，地上面积 197,624.20 平方米（地下面积 71,430.03 平方米）。包括：住宅面积 178,302.80 平方米、商业面积 13,279.07 平方米、配套辅助用房建筑面积 6,042.31 平方米。配套建设道路硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、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，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2021 年 10 月 21 日，商丘市睢阳区发展和改革委员会作出《商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2021〕74 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

2019 年 10 月 18 日，商丘市自然资源和规划局作出《建设项目选址意见书》（选字第[2019]睢阳 3 号），建设项目选址符合城乡规划要求。

（三）规划审批

2019 年 10 月 18 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[2019]睢阳 3 号），建设项目用地符合城乡规划要求。

（四）环评备案

2019 年 11 月 11 日，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目取得《建设项目环境影响报告的批复》，载明了，项目选址、建设内容及规模、环境保护的要求等内容。

（五）棚改计划

2019 年 12 月 26 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办[2019]10 号），商丘市睢阳区南湖

东苑安置房建设项目已列入了 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划。

经核查，本所律师认为，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目取得可研批复、项目选址意见书、建设用地规划许可和环评审批，且已列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

四、项目收益性与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目收益通过土地出让收入来实现，因此，本项目具有收益性。

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目总投资 110,000 万元，本项目计划申请使用专项债券资金总额为 88,000 万元。根据项目资金平衡分析结果，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的本息资金覆盖率大于 1.20。

经核查，本所律师认为，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000699954464B），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师

执业证》；且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

日昇联合会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 914101006921924283 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0009995）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。日昇联合会所及经办会计师具备为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目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筹措和使用计划，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、商丘市住投投资建设有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

2、商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目取得可研批复、项目选址意见书、建设用地规划许可和环评审批，且已列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

5、为商丘市睢阳区南湖东苑安置房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。

6、商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目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睢阳区南湖东苑安置房建设项目的法律意见书》之签章页)

河南克谨律师事务所



负责人:

田玉州

经办律师:

邹善梅

刘豆豆

2022年6月23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

本证书由司法部统一印制, 有效期为五年。

No. 70094973

律师事务所 执业许可证



统一社会信用代码:

00699954464B

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

2022年03月16日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南克谨律师事务所
住所	河南省郑州市金水区康桥商务广场7层2116 
负责人	田玉州
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2010]第2号
批准日期	2010年01月04日

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	田玉州, 孙天义, 郭阔
-----	--------------

律师事务所变更登记（八）

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

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	郑州市司法局
考核日期	2021年5月31日至2021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 A20104107270987
或律师资格证号

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 06 月 13 日



持证人 邹善梅

性 别 女

身份证号 410727198704031528



律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 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5月31日至 2023年5月31日

执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611357446

法律职业资格
或律师资格证号 A20144117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2024 年 07 月 07 日

持证人 刘豆豆

性别 女

身份证号 412827199112270025





律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020年度	考核年度	2021年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章	备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日	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
关于睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）的
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）的
法律意见书

郑锦专法意（2025）第 10042 号

致：睢县睢东建设发展有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）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	7
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	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	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	睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）
本期政府专项债券	睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《睢县睢东新城棚户区改造项目（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）律师事务所关于睢县睢东新城棚户区改造项目（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，对睢县睢东新城棚户区

改造项目（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、误导性陈述和重大遗漏。

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

5. 本所及本所经办律师仅就睢县睢东新城棚户区改造项目（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睢县睢东新城棚户区改造项目（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. 本法律意见书仅供睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）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

睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）申请单位为睢县睢东建设发展有限公司，睢县睢东建设发展有限公司现持有睢县市场监督管理局核发的《营业执照》，具体如下：

名称：睢县睢东建设发展有限公司

统一社会信用代码：91411422MA9L34608W

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：杨彦超

注册资本：10000 万元

成立日期：2022-04-12

住所：睢县锦绣大道与中央大街交叉口规划展览馆三楼

登记机关：睢县市场监督管理局

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；建筑材料销售；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；体育场地设施工程施工；文物文化遗址保护服务；规划设计管理；物业管理；会议及展览服务；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；园区管理服务（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，睢县睢东建设发展有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）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

本项目位于商丘市睢县前程大道与迎宾大道交叉口东南角。具体为迎宾南路以东、腾达街以西、前程大道以南、昌兴路以北。

（二）建设内容及规模

本项目采用异地安置,安置区总用地面积为 59576.68 m²(约 89.37 亩),总建筑面积 180565.40 m²,主要建设内容包括 2#安置区、7#安置区和配套幼儿园三个区域,其中 2#安置区设计总户数 804 户,7#安置区设计总户数 207 户,幼儿园设置 15 个班。

2#安置区总用地面积 40506.31 m²(约 60.76 亩),总建筑面积 140893.31 m²,包括地下建筑面积 33760.00 m²,地上建筑面积 107133.31 m²。地上建筑包括住宅 102912.44 m²、商业 3920.87 m²、配电房 300.00 m²。配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

7#安置区总用地面积 9765.53 m²(约 14.65 亩),总建筑面积 35379.48 m²,包括地下建筑面积 8920.00 m²,地上建筑面积 26459.48 m²。地上建筑包括住宅 24903.04 m²、商业 1556.44 m²。配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

幼儿园地块总用地面积 9304.84 m²(约 13.96 亩),总建筑面积 4292.61 m²,配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

（三）总投资估算

本项目总投资 77,922.00 万元。

经核查，本所律师认为，睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）纳入棚改计划

2023 年 12 月 26 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于调整郑州市、洛阳市等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕4 号），本项目纳入新增棚改项目计划。

（二）立项批复

2025 年 1 月 19 日，睢县发展和改革委员会作出《关于睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（睢发改〔2025〕18 号），原则同意睢县睢东新城棚户区改造项目（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等进行批复。

2025 年 10 月 16 日，睢县发展和改革委员会作出《关于同意变更睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）可行性研究报告批复的函》，同意项目资金来源变更。

经核查，本所律师认为，睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）已纳入棚改计划，已取得可研批复及变更函，且上述项目手续真实有效。

四、项目公益情况

棚户区改造是我国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。棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、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，近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，睢县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。

本项目的建设能够贯彻落实国家、河南省、商丘市以及睢县各级人民政府关于棚户区改造的实施指导意见，对拆迁居民进行集中安置，高起点规划，建设集中居住小区，群众生活水平将有显著提高，改善商丘市睢县凤城街道办事处居民居住环境和生活水平，同时推动商丘市睢县城中村改造步伐，不断提高睢县的经济水平，对改善城市低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐、稳定具有重要意义。

经核查，本所律师认为，睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）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

睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）总投资 77,922.00 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 20,422.00 万元，资本金来源于财政资金 18,422.00 万元，专项债券资金 2,000.00 万元；项目剩余建设

资金来源于专项债券资金 51,000.00 万元,市场化融资 4,000.00 万元,财政资金 2,500.00 万元。

经睢县睢东建设发展有限公司确认,本项目专项债券形成的资产不用于抵质押,除上述资金来源外,本项目不存在同一资产重复性融资或其他组合融资事项。

根据《专项评价报告》,睢县睢东新城棚户区改造项目(一期)收益通过相关收入实现。根据项目资金平衡分析结果,睢县睢东新城棚户区改造项目(一期)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,睢县睢东新城棚户区改造项目(一期)符合组合融资相关规定;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》

本所为睢县睢东新城棚户区改造项目(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睢县睢东新城棚户区改造项目(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》

和信会所为睢县睢东新城棚户区改造项目（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睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）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的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2. 影响项目正常运营的风险

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

3. 影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1. 施工进度风险控制措施

深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位应严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入

使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2. 项目运营风险控制措施

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

3. 融资平衡风险控制措施

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

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

八、结论性意见

1. 睢县睢东建设发展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，具备以睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）申请政府专项债券的主体资格。

2. 睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）符合国家产业政策。

3. 睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）已纳入棚改计划，已取得可研批复及变更函，且上述项目手续真实有效。

4. 睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）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. 睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）符合组合融资相关规定；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. 睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）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。

7. 为睢县睢东新城棚户区改造项目（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。

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。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）的法律意见书》之签章页）



负责人：

李 喆

经办律师：

刘 睿

任苏娟

二〇二五年十月十六日

律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MDQ160407F



上海锦天城（郑州）



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

发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2016 年 04 月 29 日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所
 执业许可证
 (副本)

统一社会信用代码: 31410000MB01804071

上海德天锐(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

2016年04月28日

仅供申请河南省地



律师事务所分所登记事项

名称	上海德天锐(郑州)律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区普乐路19号德盛广场24、25层
负责人	李耀
执业律师	董文涛、武天林、袁之、李敬阳、孙一、李国、李强、刘峰、金钟、贾成战、王立文、王立刚、陈文强、董爱霞、王志强、王
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司法管法[2016]第44号
批准日期	2016年04月28日

律师事务所分所变更登记(一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
住所		年 月 日
负责人		年 月 日
执业律师		年 月 日
设立资产		年 月 日
主管机关		年 月 日
批准文号		年 月 日
批准日期		年 月 日

[illegible]

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市公安局 专用章
考核日期	2022年5月31日 2023年5月31日



考核年度	2022年度 (2021)
考核结果	合格
考核机关	2023年5月31日 2024年5月31日
考核日期	



考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核日期	2024年02月11日



考核年度	2024年度	
考核结果	合格	
考核机关		
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	

[illegible]

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所



专职律师
执业证类别
14101200410190534

执业证号
14101200410150534
法律职业资格
或律师资格证号

持证人 刘春

性别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 2103021964093051512

发证日期 2025 年 05 月 21 日



律师年度考核备案

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
备案日期	2025年5月31日至 2026年5月31日

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 上海德天城（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 律师资格证号 A20114108820181

发证机关

发证日期



持证人

任苏娟

性别

女

身份证号

410882198610034541



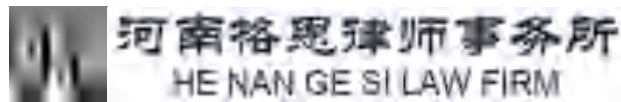
律师年度考核备案

律师年度考核备案

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

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

信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区
法律意见书



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

电话：0371-63718292

传真：0371-67918298

河南格思律师事务所

关于信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区的 法律意见书

致：信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心

河南格思律师事务所受托担任信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区的专项法律顾问，本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈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〉》《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等有关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明事项	3
第二部分 正文	6
一、项目单位主体资格	6
二、项目基本情况	7
三、项目审批情况	8
四、项目公益性	8
五、项目收益与融资平衡安排	9
六、有关中介机构及文件	9
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
《实施方案》	《信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区实施方案》
《专项评价报告》	《信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南格思律师事务所关于信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区的法律意见书》
区发改委	信阳市羊山新区发展和改革委员会
本项目	信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	河南格思律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

2. 本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

5. 本所及本所经办律师仅就信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区的法律文件，随其他材料一同

上报，并愿意承担相应的法律责任。

7. 本法律意见书仅供信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位主体资格

信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区的项目单位为信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心，信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心现持有信阳市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，该证书载明如下基本信息：

名称：信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心

统一社会信用代码：12411500MB18103711

住所：信阳市羊山新区招商大厦 407

法定代表人：袁衷武

经费来源：财政补助

开办资金：¥15 万元

举办单位：信阳市羊山新区管理委员会

宗旨和业务范围：为羊山新区范围内土地及房屋征收及安置工作提供服务。 国家、省、市、新区土地及房屋征收及安置的方针、政策、法律、法规宣传贯彻执行 本行政区域内土地及房屋征收补偿及安置工作组织实施 安置工程招投标 建设监督管理 安置资金调拨使用 拆迁群众安置

经核查，本所律师认为，信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心系具有独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区申请债券的主体资格。

二、项目基本情况

（一）项目建设选址

信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区建设地点位于信阳市羊山新区北湖管理区石子岗村。

（二）项目建设规模及主要建设内容

1. 对信阳市羊山新区工业大道与经北八路交叉口东南侧 286 户居民用房进行征收拆迁，占地面积约 35.6 亩，拆迁建筑面积约 21,375 平方米；

2. 拟建项目总用地面积约 55,568.08 平方米（不含代征道路 205.24 平方米），折合约 83.35 亩，总建筑面积约 89,520.12 平方米。其中，地上建筑面积约 769,124.23 平方米，包括住宅、商业、社区活动中心等；地下停车库建筑面积约 12,605.89 平方米。配套建设供电、给排水、绿化、亮化、燃气、人防、垃圾收集等附属设施。

本项目建成后，设计总户数 380 户，容纳人口 1,216 人。本项目腾空可出让的土地约 35.6 亩，全部规划用途主要为二类居住用地。

（三）项目总投资

信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区总投资 15,200.00 万元。

经核查，本所律师认为，信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区符合国家产业政策。

三、项目审批情况

2022年4月14日，区发改委作出《关于信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区可行性研究报告的批复》（信羊发改〔2022〕13号），区发改委原则同意本项目可行性研究报告，并对项目主要建设内容及规模、建设工期及总投资估算等事项进行明确。

经核查，本所律师认为，信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区已取得立项批复，上述项目手续真实有效。

四、项目公益性

本项目是“以人为本”理念的直接实践。它并非简单的住宅建设，而是着眼于从根本上改善棚户区居民的居住条件，通过提供配套设施齐全、商业发达的新型社区，直接提升了居民的生活质量和幸福感，这正是现代化发展中人文关怀精神的体现。

本项目具有重要的社会维稳与安全价值。通过彻底解决棚户区长期存在的基础设施不完善、公共服务不健全等历史遗留问题，特别是消除安全隐患，为居民创造了一个安全、有序的生活环境，是维护社会和谐稳定的重要举措。

本项目积极响应并落实了国家及河南省关于棚户区改造的政策导向。它不仅改善了城市中低收入群众的住房困难，更通过集约利用土地，优化了城市空间布局，为推进新型城镇化的健康发展贡献了力量。

从城市发展的宏观角度看，本项目是提升城市整体人居环境水平的关键一环。一个城市的人居环境是其现代化水平的重要标志，该项目的建成，不仅改善了局部区域的面貌，也提升了整个城市的宜居品质，是城市化发展到一定阶段后，满足人民对美好生活向往的必然要求。

因此，信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区具有公益性，截至本法律意见书出具日，本项目未受到相关行政管理机关的处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区的总投资为15,200.00万元，拟申请债券资金6,000.00万元。

根据《专项评价报告》，信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区收益通过项目相关收入实现。根据项目资金平衡分析结果，信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区的本息资金覆盖率大于1.2。

经核查，本所律师认为，信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区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》

本所为信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000MD01911585），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

七、法律风险管理评估

（一）利率变动的风险及其控制措施

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

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

（二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

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

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

学地制定预防措施和补救措施、处理方案等。

（三）其他不可抗拒的风险

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

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

经核查，本所律师认为，本期政府专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

八、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心系具有独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区申请债券的主体资格。

2. 信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区符合国家产业政策。

3. 信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区已取得立项批复，上述项目手续真实有效。

4. 信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区具有公益性，

截至本法律意见书出具日，本项目未受到相关行政管理机关的处罚。

5. 信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区偿债收益来源于专项收入，且经专业测算，能够实现收益与融资自求平衡。

6. 为信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格，且通过年度检验。

7. 本期政府专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《河南格思律师事务所关于信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区的法律意见书》之签章页）



负责人：



陈大豪

经办律师：

王锐

赵艳云

二零二五年十一月十五日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD01911585



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

发证机关:

发证日期:



律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000MD01911585



律师事务所,

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	河南格思律师事务所
住所	 河南省郑州市金水区金水路 201号12楼1203室
负责人	陈大豪
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2018]第32号
批准日期	2018年05月24日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	王锐, 陈大豪, 李彦伟, 张怡
-----	------------------

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

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	郑州市司法局
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 河南格思律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101200910948122

法律职业资格
或律师资格证号 A20074117290247

持证人 王锐

性别 男

发证机关



身份证号 412828198006010635

发证日期

2023年 9月 9日



律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	
备案机关	
备案日期	2025年5月31日 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 河南格思律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011185173

法律职业资格
或律师资格证号 A20174112212392

持证人 赵艳云

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 411221199011083069

发证日期 2025年 05月 21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	郑州市司法局 专用章
备案日期	2025年5月31日至 2026年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



河南钟秀律师事务所

关于驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组

棚户区改造项目

法律意见书

2024 年 01 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室

电话：0371-60999796

关于驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组 棚户区改造项目 法律意见书

〔2024〕豫钟非诉字第 009 号

致：驻马店市驿城区房屋征收事务局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《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，就驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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	驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局。

机构名称：驻马店市驿城区房屋征收事务局

机构性质：机关

机构地址：驻马店市驿城区中华路西段

负责人：崔抗洪

统一社会信用代码：11412801MB1E36171D

综上，本所律师认为：驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目申报申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目位于驿城区顺河街道办事处，该项目拆迁范围为驻马店驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组，具体位于中华大道以北、高速公路以西、蔡州路以东、地方铁路以南围合区域，项目拆迁区域总面积约 570.0 亩，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物。项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 120000.0m²，拆迁总户

数为 146 户。征拆后可形成用于出让的净地面积约 380 亩，包括商住用地 100 亩和 280 亩工业仓储用地。

本项目采用实物安置方式对拆迁居民进行安置，新建安置房 439 套，安置住宅建筑面积共计 23880m²。项目安置社区位于驻马店市蔡州大道以东、北泉路以南、迎宾大道以西、开源安置社区以北区域内，安置房规划用地面积 10694.09m²（约合 16.00 亩）。

（三）项目批复文件

驻马店市驿城区房屋征收事务局向本所律师提供了本项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

2018 年 12 月 7 日，河南省保障性安居工程领导小组办公室下发《关于调整驻马店市城市棚户区改造项目计划的复函》（豫保安居办函〔2018〕37 号），同意将“顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目”等 12 个项目部分货币安置调整为实物安置，项目总规模不变。

2024 年 1 月 9 日，驻马店市驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2024〕28 号），原则同意该项目建设。

本所律师认为：本项目已纳入棚改计划，取得可研批复。

二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料，以及相关的财务收益预测等依据，驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目总投资 16,080.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 12,000.00 万元，期限十年，项目资本金 4,080.00 万元由财政资金安排。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

三、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

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

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

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计

师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质；在专项评价报告上签字的注册会计师均具备相应的资格。

（二）律师事务所及法律意见书

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

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

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构及注册会计师、律师事务所及律师均具备相应的资质。

四、项目公益性论述

城中村改造是党中央、国务院的重大决策，关系到经济社会发展大局。加强城中村改造，是转变经济发展方式的必然要求。当前经济发展上的特点与关键是要又好又快，而且经济社会发展的成果要惠及广大百姓，这是我们发展经济的最终目的。

通过本项目的实施能有效地改善城中村居民的居住条件，而且还能带动相关产业的繁荣，促进当地的经济发展，可以推动所在地段的城市建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量，增加所在地区服务业的就业机会。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、安全建设风险

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

2、现金流预测风险

本项目的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

3、偿付风险

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

（二）风险防控

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

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

5、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）驻马店市驿城区房屋征收事务局具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目属于有一定收益的公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经纳入棚改计划，取得可研批复。在项目开工前需按规定和程序向相关审批部门申请办理其他手续。

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

本法律意见书一式四份，经本所经办律师及负责人签字并加

盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目法律意见书》之签字盖章页）



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2024年01月12日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

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

发证机关:

发证日期:



20 日

律师事务所年度检查考核记录

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



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



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



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N



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

发证机关:



发证日期:

2018年11月20日

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

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

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

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



河南钟秀律师事务所

关于驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目

法律意见书

2024 年 01 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室

电话：0371-60999796

关于驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目 法律意见书

〔2024〕豫钟非诉字第 017 号

致：驻马店市驿城区房屋征收事务局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就驻马店市驿城区刘庄陈庄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	本项目	指	驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局。

机构名称：驻马店市驿城区房屋征收事务局

机构性质：机关

机构地址：驻马店市驿城区中华路西段

负责人：崔抗洪

统一社会信用代码：11412801MB1E36171D

综上，本所律师认为：驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

该项目拆迁范围为驻马店市驿城区刘庄、陈庄，具体位于团结路、雪松大道、盘龙山路、驿城大道围合区域，项目拆迁区域总面积约 322.5 亩，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物。项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 197300m²，拆迁总户数为 328 户。

项目安置社区用地面积 21287.0m²（约合 31.9 亩），总建

筑面积 65989.6m²，其中新建地上住宅建筑面积 48000.00m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 960.0m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 17029.6m²。项目容积率 2.3，绿地率 36%。项目建成安置住房 400 套，全部用于拆迁居民回购安置。

项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。

（三）项目批复文件

驻马店市驿城区房屋征收事务局向本所律师提供了本项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

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

2024 年 1 月 9 日，驻马店市驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2024〕27 号），原则同意该项目建设。

本所律师认为：本项目已纳入棚改计划，取得可研批复。

二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料,以及相关的财务收益预测等依据,驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目总投资 35,710.00 万元,其中:计划申请使用专项债券资金 25,000.00 万元,期限十年,项目资本金 10,710.00 万元由财政资金安排。

根据上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具的《驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》,驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

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

三、为本项目服务的中介机构

(一) 审计机构及专项评价报告

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

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

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计

师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质；在专项评价报告上签字的注册会计师均具备相应的资格。

（二）律师事务所及法律意见书

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

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

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构及注册会计师、律师事务所及律师均具备相应的资质。

四、项目公益性论述

城中村改造是党中央、国务院的重大决策，关系到经济社会发展大局。加强城中村改造，是转变经济发展方式的必然要求。当前经济发展上的特点与关键是要又好又快，而且经济社会发展的成果要惠及广大百姓，这是我们发展经济的最终目的。

通过本项目的实施能有效地改善城中村居民的居住条件，而且还能带动相关产业的繁荣，促进当地的经济发展，可以推动所在地段的城市建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量，增加所在地区服务业的就业机会。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、安全建设风险

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

2、现金流预测风险

本项目的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

3、偿付风险

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

（二）风险防控

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

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

5、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）驻马店市驿城区房屋征收事务局具备以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目属于有一定收益的公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经纳入棚改计划，取得可研批复。在项目开工前需按规定和程序向相关审批部门申请办理其他手续。

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

本法律意见书一式四份，经本所经办律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目法律意见书》之签字盖章页）



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2024 年 01 月 12 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

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

发证机关:

发证日期:



20 日

律师事务所年度检查考核记录

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



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



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



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N



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

发证机关:



发证日期:

2018年11月20日

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

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

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

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



河南钟秀律师事务所

关于驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组

棚户区改造项目

法律意见书

2024 年 01 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室

电话：0371-60999796

关于驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组 棚户区改造项目 法律意见书

〔2024〕豫钟非诉字第 011 号

致：驻马店市驿城区房屋征收事务局

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《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，就驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组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	驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局。

机构名称：驻马店市驿城区房屋征收事务局

机构性质：机关

机构地址：驻马店市驿城区中华路西段

负责人：崔抗洪

统一社会信用代码：11412801MB1E36171D

综上，本所律师认为：驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

本项目拆迁范围为驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组，具体位于邓庄组、袁楼组围合区域，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物，项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 241,000m²，拆迁总户数为 290 户。该项目拆迁范围约 1,020 亩（其中安置房用地 34.8 亩），通过本次城中村改造拆迁整理，可形成用于本次项目出让的净地面积共计 700 亩，其中城镇住宅

用地 200 亩，工业用地 500 亩。

本项目安置社区位于驻马店市蔡州大道以东、北泉路以南、迎宾大道以西、开源安置社区以北区域内，安置房规划用地面积 23,220.5 m²（约合 34.80 亩）。本项目安置社区用地面积 23,220.5 m²（约合 34.8 亩），总建筑面积 71,923.1 m²，其中新建地上住宅建筑面积 52,360.0 m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 1047.2 m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 18,515.9 m²。

项目建成安置住房 866 套，全部用于拆迁居民回购安置。项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。

（三）项目批复文件

驻马店市驿城区房屋征收事务局向本所律师提供了本项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

2018 年 12 月 7 日，河南省保障性安居工程领导小组办公室下发《关于调整驻马店市城市棚户区改造项目计划的复函》（豫保安居办函〔2018〕37 号），同意将“顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目”等 12 个项目部分货币安置调整为实物安置，项目总规模不变。

2024年1月9日，驻马店市驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2024〕30号），原则同意该项目建设。

本所律师认为：本项目已纳入棚改计划，取得可研批复。

二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料，以及相关的财务收益预测等依据，驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目总投资34,300.00万元，其中：计划申请使用专项债券资金25,500.00万元，期限十年，项目资本金8,800.00万元由财政资金安排。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

三、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所（以下简称“上

会河南分所”）作为本项目的审计机构。

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

上会河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本项目出具专项评价报告的资质；在专项评价报告上签字的注册会计师均具备相应的资格。

（二）律师事务所及法律意见书

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

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

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构及注册会计师、律师事务所及律师均具备相应的资质。

四、项目公益性论述

城中村改造是党中央、国务院的重大决策，关系到经济社会发展大局。加强城中村改造，是转变经济发展方式的必然要求。当前经济发展上的特点与关键是要又好又快，而且经济社会发展

的成果要惠及广大百姓，这是我们发展经济的最终目的。

通过本项目的实施能有效地改善城中村居民的居住条件，而且还能带动相关产业的繁荣，促进当地的经济发展，可以推动所在地段的城市建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量，增加所在地区服务业的就业机会。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、安全建设风险

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

2、现金流预测风险

本项目的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

3、偿付风险

本项目收入、支出、还本付息等费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应项目未来收益，偿债较有

保障，偿付风险极低。但本项目收益的实现易受到项目实施进度、经营管理等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给偿付带来一定风险。

（二）风险防控

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足单位设计标准，满足单位需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把

握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）驻马店市驿城区房屋征收事务局具备以驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目属于有一定收益的公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经纳入棚改计划，取得可研批复。在项目开工前需按规定和程序向相关审批部门申请办理其他手续。

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

本法律意见书一式四份，经本所经办律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

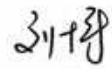
（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目法律意见书》之签字盖章页）




经办律师：贾付山


经办律师：刘博


2024年01月10日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

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

发证机关:

发证日期:



20 日

律师事务所年度检查考核记录

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



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



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



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N



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

发证机关:



发证日期:

2018年11月20日

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

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

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

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



河南钟秀律师事务所

关于西平县汤买赵片区棚户区改造项目

法律意见书

2022 年 06 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室

电话：0371-60999796

关于西平县汤买赵片区棚户区改造项目 法律意见书

〔2022〕豫钟非诉字第 252 号

致：西平县人民政府柏亭街道办事处

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南钟秀律师事务所（以下简称“本所”）作为西平县汤买赵片区棚户区改造项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就西平县汤买赵片区棚户区改造项目使用专项债券资金的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《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，就西平县汤买赵片区棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	西平县汤买赵片区棚户区改造项目
2	本所	指	河南钟秀律师事务所
3	本法律意见书	指	西平县汤买赵片区棚户区改造项目法律意见书
4	专项评价报告	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《西平县汤买赵片区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
5	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

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

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

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

四、西平县人民政府柏亭街道办事处已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

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

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为西平县人民政府柏亭街道办事处。

机构名称：西平县人民政府柏亭街道办事处

机构性质：机关

机构地址：河南省西平县凤鸣路南段

负责人：石红林

统一社会信用代码：11412824780522546K

综上，本所律师认为：西平县人民政府柏亭街道办事处系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以西平县汤买赵片区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目概况

西平县汤买赵片区棚户区改造项目拆迁范围位于西平县柏亭街道办事处南至西平大道，北至柏苑大道，东至河堤，西至凤鸣路范围内。

本项目实物安置为异地安置，安置区用地 171.20 亩，以有偿划拨方式取得，位于西平县汤买赵路以东，未来大道以北，平安大道以南，分为汤买赵安置区西地块和汤买赵安置区东地块。

本项目改造前性质为城中村，涉及征收拆迁区域总占地面积

2226.30 亩；拆迁户数 685 户，拆迁人数 2410 人；拆迁总建筑面积 220000.00 m²，其中拆迁住宅建筑面积 205500.00 m²。拆迁土地性质为集体土地。拆迁完成后，可集约出让的建设用地 2055.10 亩，全部为二类城镇住宅用地。

本项目计划建设安置住房共 1712 套，用于本项目安置的规划用地面积 114133.39 m²（折合约 171.20 亩），项目总建筑面积 300068.25 m²，其中：地上总建筑面积 226854.83 m²，包含住宅面积 205440.00 m²，配套设施 20576.9 m²，地下建筑面积 73213.42 m²，包含主楼地下室建筑 20432.86 m²，地下车库建筑 52780.56 m²。

汤买赵安置区西地块规划用地面积 60973.82 m²（约 91.46 亩），总建筑面积 166829.19 m²，其中：地上总建筑面积 126216.33 m²，包含住宅面积 116185.12 m²，配套设施 9571.53 m²，地下建筑面积 40612.86 m²，包含主楼地下室建筑 11021.86 m²，地下车库建筑 29591.00 m²；汤买赵安置区东地块规划用地面积 53159.57 m²（约 79.74 亩），总建筑面积 133239.06 m²，其中：地上总建筑面积 100638.50 m²，包含住宅面积 89254.88 m²，配套设施 11005.37 m²，地下建筑面积 32600.56 m²，包含主楼地下室建筑 9411.00 m²，地下车库建筑 23189.56 m²，并建设室外配套工程。

主要建设内容：安置区住宅楼、公建配套及室外道路及硬化、绿化、室外给排水、电力、燃气、弱电等相应基础设施。

（三）项目批复文件

西平县人民政府柏亭街道办事处向本所律师提供了本项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

2018年3月16日，西平县发展和改革委员会下发《关于西平县汤买赵片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（西发改投资〔2018〕24号），原则同意该项目建设。

2017年8月17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2018年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46号）。

西平县自然资源局作出《关于西平县汤买赵片区棚户区改造项目用地情况的说明》。

本所律师认为：本项目已取得可研批复、纳入棚改计划文件、项目用地情况说明。

二、本项目收益与融资平衡

根据项目申报单位提供的申报手续及相关资料，以及相关的财务收益预测等依据，西平县汤买赵片区棚户区改造项目总投资98,187.07万元，其中：计划申请使用专项债券资金58,000.00万元，期限十年，项目资本金40,187.07万元，由西平县财政安排。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《西平县汤买赵片区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡

专项评价报告》，本项目收益与本息覆盖倍数为 2.83 倍；西平县汤买赵片区棚户区改造项目预期经营收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

三、为本项目服务的中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

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

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

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

（二）律师事务所及法律意见书

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

河南钟秀律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙

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

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的审计机构及注册会计师、律师事务所及经办律师均具备相应的资质。

四、项目公益性论述

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，对于促进西平县城健康发展的意义。促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动西平县经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

本项目建设有利于拉动西平县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。本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。

本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，可大大减少居民的日常开支。本项目建设有利于进一步改善西平县城市面貌，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。

本项目建设可以改善城市环境、提高城市形象，推动城市经济社会的快速发展。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。本项目通过建设现代化商住楼，不仅有利于地区商业发展，提升城市总体形象，而且有利于加快当地城市化进程，推动城市经济社会的快速发展，有助于营造良好的社会氛围。优美的环境，宜居的居住空间，是建设和谐社会的基本标志之一。本项目可以解决拆迁区域内居民的居住问题。项目建成后环境优美，空气清新，各类基础设施齐全，十分适合居住。

综上，本项目具有良好的社会效益，属于公益性项目。

五、本项目投资风险提示及风险防控

（一）投资风险提示

1、安全建设风险

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

2、现金流预测风险

本项目的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

3、偿付风险

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

（二）风险防控

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

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

5、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）西平县人民政府柏亭街道办事处具备以西平县汤买赵

片区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）西平县汤买赵片区棚户区改造项目属于有一定收益的公益性项目。

（三）根据《专项评价报告》相关测算，西平县汤买赵片区棚户区改造项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用专项债券资金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）在本法律意见书出具日前，该项目已经取得可研批复、纳入棚改计划文件、项目用地情况说明。

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

本法律意见书一式四份，经本所律师及负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于西平县汤买赵片区棚户区改造项目法律意见书》之签字盖章页）



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：刘博

2022年06月02日

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199310160806

法律职业资格
或律师资格证号 5422

发证机关

发证日期



持证人 贾付山

性别 男

身份证号 412701196302150574



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2021年
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2022年6月11日

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构

河南钟秀律师事务所



执业证类别

专职律师

执业证号

14101202011185352

法律职业资格
或律师资格证号

A20174117273324

持证人

刘博

性 别

女

发证机关

河南省司法厅

身份证号

412826199503037523

发证日期

2020年05月11日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2020年
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2021年5月1日至2022年5月1日

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
备案日期	

律师事務所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N



河南钟

《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:

止道同細謹

2015年11月20日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

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

发证机关:

发证日期:



20 日

律师事务所年度考核记录

考核年度	2020年度 ZZSS(J)
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 ZZSS(J)

考核年度	2021年度 ZZSS(J)
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 ZZSS(J)

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	