郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期

法律意见书

〔2020〕中豫意字第0522号

河 南 中 豫 律 师 事 务 所

二〇二六年十月十日

目录

释义与简称.....1

第一章 前言.....2

一、委托事项.....2

二、声明和承诺.....2

第二章 正文.....4

一、主要要素.....4

二、本次募集资金用途.....4

三、项目主管部门.....5

四、项目融资来源.....6

五、本次使用机构及有关文件.....6

六、法律风险.....7

第三章 结论性意见.....8

释义与简称

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

本意见书	指河南中豫律师事务所关于郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期之法律意见书
本所	指河南中豫律师事务所
本所律师	指王猛律师　　李天源律师
《实施方案》	指郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期实施方案
《专项评价报告》	指天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具的项目收益与融资自求平衡专项评价报告
中国	指中华人民共和国（为本意见书之目的，不包括港澳台地区）
元	指人民币元

关于郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期

之法律意见书

〔2020〕中豫意字第0522号

第一章　前言

一、委托事项

本所接受委托人的委托，就申报专项债券资金事宜，出具本法律意见书。

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

二、声明和承诺

为本意见书的出具，本所律师特作如下声明和承诺：

（一）本所律师依据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号)(以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕43号)(以下简称“财库〔2020〕43号文”）及其它现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本意见书。

（二）本所律师承诺已依据本意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

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

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

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

第二章　正文

一、主要要素

本次申报使用债券的主要要素包括：

（一）品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

（二）期限：本次债券期限为5年。

（三）申请总额：拟申报使用专项债券资金75,000.00万元，其中：2019年已使用专项债券55000.00万元，2021年已使用专项债券2640.00万元。计划2026年申请专项债券资金17360.00万元，本次申请使用专项债资金10000.00万元。

（四）债券利率：本次债券为固定利率。

（五）还本付息方式：按年付息，到期后一次性偿还本金。

本所律师认为：本次债券使用编制的《实施方案》已披露本次的主要要素。

二、本次募集资金用途

本次募集资金将用于郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期。

（一）项目概况

郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期项目建设地点位于杏园路以东，芦庄路以南，南岗路以西，豫一路以北。

建设规模及内容为：郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期总用地面积 48210.14㎡（合72.30亩），总建筑面积 234880.30㎡，其中：地上建筑面积 168414.48 ㎡，住宅面积为 163327.98㎡；幼儿园面积 2113.38㎡；公共配套面积 2756.52㎡，开闭所面积 156.60㎡，其他面积 60.00㎡；地下建筑面积为 66465.82㎡。容积率3.493.绿化率35.82%，机动车停车位1693个，安置户数1660户。

（二）项目审批情况

（1）列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具的《关于下

达2014年城市棚户区改造计划的通知》（豫建住保〔2014〕17号）文件，郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期已列入国家棚改计划，并已纳入河南省2014年棚户区改造计划台账。

（2）项目批复文件

2020年3月6日，郑州市二七区发展改革和统计局作出《关于郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（二七发统审批〔2020〕75号）。

2013年9月11日，郑州市环境保护局为建设单位作出关于《郑州市二七新区建设投资开发有限公司郑州市二七区侯寨乡南岗刘村合村并城一期安置区建设项目环境影响报告书》（报批版）的批复（郑环审〔2013〕131号）。

2014年05月05日，郑州市城乡规划局作出《中华人民共和国建设项目选址意见书》（郑规选字第〔410100201400059〕号）。

2016年9月6日，郑州市二七区国土资源局作出（二七国土资函〔2016〕17号）《关于郑州市二七区侯寨乡南岗刘村合村并城一期安置区项目用地预审的函》。

2019年7月17日，郑州市城乡规划局颁发《建设用地规划许可证》（郑规地字第410100201909117号）。

本所律师认为：本次债券募集资金拟投资的郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期已纳入国家棚户区改造计划，经实施单位向本所提供已取得的相关批复文件，本所律师对其进行了查阅，各项手续真实有效，项目符合产业政策及地区发展规划。

三、项目主管部门

郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期由郑州市二七区建设和交通局为项目主管部门。

郑州市二七区建设和交通局为机关法人，现持有《统一社会信

用代码证书》（统一社会信用代码：11410103MB15781978）；机构地址：河南省郑州市二七区民安路 7 号院；负责人：刘京威。

本所律师认为：郑州市二七区建设和交通局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

四、项目融资来源

本项目总投资141643.00万元。其中：财政资金66643.00万元；计划申请使用债券资金总额75000.00万元，其中：2019年已使用专项债券55000.00万元，2021年已使用专项债券2640.00万元。计划2026年申请专项债券资金17360.00万元，本次申请使用10000.00万元。

五、本次使用机构及有关文件

（一）法律顾问及法律意见书

本所系经河南省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于2017年11月17日核发的统一社会信用代码为31410000415807121 9的《律师事务所执业许可证》，出具法律意见书属于本所业务范围。

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

本所律师认为：河南中豫律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本次债券申报使用出具法律意见书的资质；在本意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

（二）审计机构及专项评价报告

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为本次的审计机构。

1.审计机构

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所持有郑州市工商行政管理局专业分局于 2019年10月28日核发的统一社会信用代码为91410100MA44B3EX5M的《营业执照》、河南省财政厅于2019年12月4日核发的分所执业证书编号为110003744101的《会计师事务所分所执业证书》，天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）持有北京市工商行政管理局海淀分局于 2020年10月21日核发的统一社会信用代码为91110108089664937 6的《营业执照》、北京市财政局于2020年12月4日核发的会计事务所编号为11000374的《会计师事务所执业证书》及财政部与中国证券监督管理委员会于2019年11月21日核发的证书序号为000383的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

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

2.专项评价报告

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《专项评价报告》，认为郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

六、法律风险

本次债券可能存在的主要风险因素有项目实施风险、偿付风险等因素。

（一）项目实施风险

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

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

（二）偿付风险

本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

根据实施方案，针对该风险，本次债券将严格按照专项债相关文件的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理。

第三章　结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

一、郑州市二七区建设和交通局作为本次申请政府专项债券项目的主管部门系依法设立、合法存续的机关法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、本次项目申报使用编制的《实施方案》已披露本次项目的主要要素。

三、本次项目募集资金涉及的项目均列入国家棚改计划，并已

纳入河南省住房和城乡建设厅棚户区改造计划台账。

四、为本次项目提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

五、在本法律意见书出具日前，本次涉及项目均已经取得相关批复文件，符合棚户区改造项目的相关规定。

六、本项目经专业机构测算，本次申请的政府专项债券满足项目收益与融资自求平衡的要求。

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

（以下无正文）

（此页无正文，仅为河南中豫律师事务所出具本意见书之签章页）

河南中豫律师事务所

负责人：苏玉康

承办律师：

承办律师：

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415807121 9

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

发证机关：

发证日期：2003 年 03 月 [illegible] 日

河南中豫律师事务所 4101055276074

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	2025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	2026年5月31日至2027年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构　河南中豫律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14101201310521646

法律职业资格或律师资格证号　A20094116273716

发证机关　河南省司法厅

发证日期　2022 年 07月 13日



持证人　王猛

性别　男

身份证号　412724198802220317

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年5月31日至2027年5月31日



执业机构 河南中豫律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201510641457

法律职业资格或律师资格证号 A20124116220207

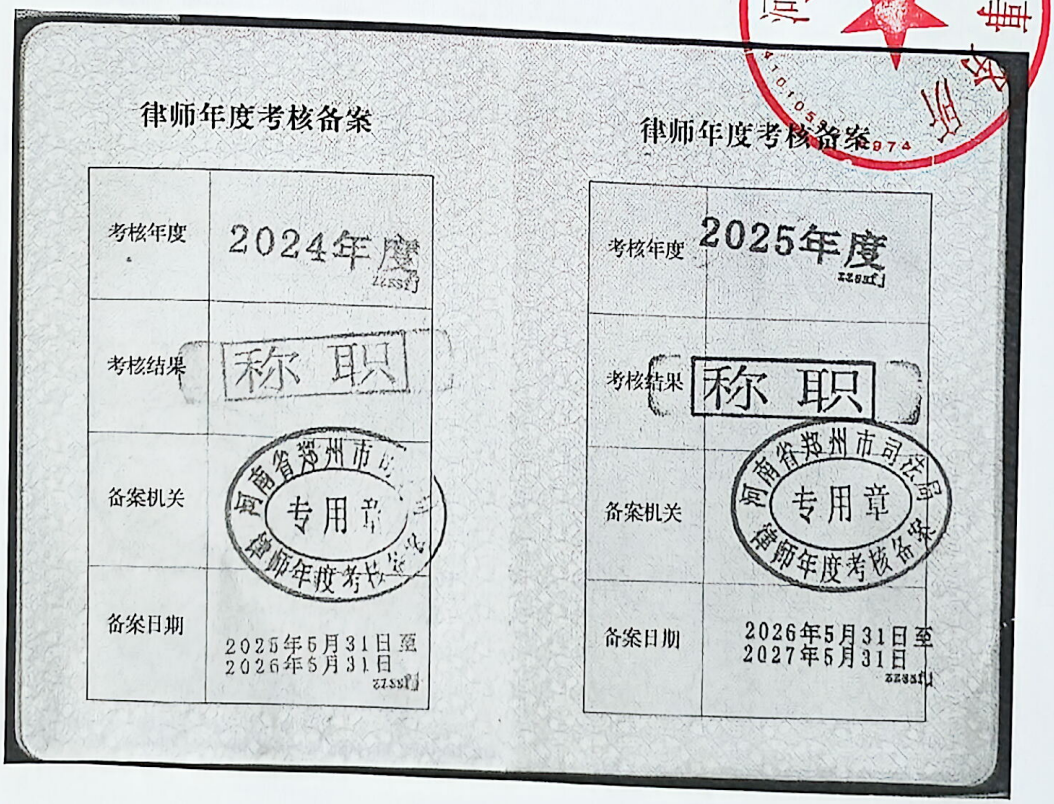
发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 年 02 月 27 日

持证人 李天源

性别 男

身份证号 412722198801170079



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年5月31日至2027年5月31日

河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

河南荟智源策律师事务所

关于中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目的法律意见书

（2024）荟智源策【意】字第0047号

中国•郑州

二零二四年八月

郑州郑东新区商都路凯利国际中心A座东塔13层信阳平桥区新七大道中信上城品写字楼27层

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

（2024）荟智源策【意】字第0047号

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

目录

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

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

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

第二章 声明

对于本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

三、项目单位已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字或（和）印章均真实有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致，且本所律师对其进行了查阅，确认其所提供的资料真实、有效，无虚假记载及误导性陈述。

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

五、本所及本所律师仅就与中牟县广惠街办事处桃村李社区安

置房建设项目有关的法律事项发表意见，并不对有关财务、审计、评级等专项事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见和结论，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

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

第三章 正文

基于上述释义及声明，本所律师现就本项目发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）项目建设地点

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

（二）主要建设内容与规模

1.项目拆迁基本情况

桃村李村棚户区改造项目征收范围为中牟县桃村李村区域，征收户共668户，征收房屋建筑面积共计99532㎡；年度计划新开工安置房1114套。该项目已纳入《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号）河南省2023年棚户区改造项目计划。

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

2.安置区建设规模与内容

（1）建设规模

桃村李村棚户区改造项目安置区建设用地面积为64444.341㎡

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

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

（2）建设内容

1）建筑工程

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

2）室外工程

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

3）设备购置

主要包括供配电设备、热交换站、供水设备、电梯、机动车充

电桩等的购置。

（三）项目投资估算

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

二、项目单位基本情况及主体资格

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

统一社会信用代码：91410122MA9LJWJE98

企业名称：郑州中安城市开发建设有限公司

住所地：河南省郑州市中牟县商都大道399号

法定代表人：娄渊鹏

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑材料销售；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；物业管理；园区管理服务；停车场服务；商业综合体管理服务；工

程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

三、项目审批情况

经本所律师核查，本项目审批情况如下：

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

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

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

4、2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公

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

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

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

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

四、项目的公益性

首先，本项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的。项目建成后，可以提供522套安置住房，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为中牟县经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的。

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

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

此外，项目建设有利于进一步改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。城中村改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。城中村可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

因此，本项目既可以带动社会投资、促进居民消费、扩大社会就业，又可以发展社区公共服务、加强社会管理、推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，具有显著的公益性。

五、项目收益与融资平衡情况

本项目主要收益为棚户区改造完成后相关土地出让收益。经河

南锦正会计师事务所测算，在本期债券存续期内项目预期收益可以与融资自求平衡。

六、项目投资风险及风险控制

6.1影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

（2）未能及时完工的风险及控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施，及时完工。

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

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

6.2影响项目收益的风险及控制措施

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

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

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

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

6.3影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

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

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

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

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

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

七、本项目的中介机构及文件

（一）会计事务所及专项评价报告

河南锦正会计师事务所为本期债券申请出具《专项评价报告》。河南锦正现持有郑州市金水区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3XHN7G3C）及河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：41010140），其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；会计咨询及服务（以上范围凭有效许可证核定的范围及期限经营）；企业管理咨询。

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

历年年检。

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

（二）律师事务所及法律意见书

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

本所及本所经办律师具备为本项目出具法律意见书的业务资格。

第四章　结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

（二）中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目审批手续合法、有效。

（三）本项目既可以带动社会投资、促进居民消费、扩大社会就业，又可以发展社区公共服务、加强社会管理、推进国家保障性

安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，具有显著的公益性。

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

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

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

（七）本项目专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项，符合专项债及银行贷款的融资合规性要求。

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

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

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

河南荟智源策律师事务所（盖章）

负责人：

经办律师：

二零二四年八月六日

律 师 事 务 所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31410000794292462O

河南荟智源策 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：2022 年 02 月 23 日

律师事务所登记事项（一）

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

律师事务所登记事项（二）

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

HENAN WIS-STRA LAW FIRM 河南荟智源策律师事务所 4101055273A10

律师事务所变更登记（二）

事项	变　更	日　期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日　期
陈运、盛书勤、朱智刚、李利平、鄢守富、王俊生、杨　磊、马春平、梅慧法、付博	年 月 日 2022年7月22日 年 月 日 年 月 日 2023年11月27日 年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

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

律师事务所变更登记（六）

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

律师事务所变更登记（七）

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

律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

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

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

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

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

执业机构 河南荟智源策律师事务所

专职律师

执业证类别

14101201811043124

执业证号

A20164117023106

法律职业资格或律师资格证号

河南省司法厅

发证机关

2022 07 04

发证日期 年 月 日



王月玲

姓名

女

性别

412826199312066022

身份证号

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

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

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



执业机构 河南荟智源策律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202311617315

法律职业资格或律师资格证号 A20114104030702

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2023 年 06 月 06 日

持证人 王慧慧

性 别 女

身份证号 410403198009020520

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

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

河南亚洋律师事务所

关于

劝善坊城市更新项目使用专项债券资金的

法律意见书

亚洋法意专字（2026）第 091 号

中国·郑州

河南亚洋律师事务所
关于劝善坊城市更新项目使用专项债券资金的
法律意见书

亚洋法意专字（2026）第 091 号

致：洛阳市洛龙区安乐街道办事处

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）、《地方政府债券发行管理办法》（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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的通知》（财预〔2017〕89 号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，本律师事务所作为劝善坊城市更新项目的专项法律顾问，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解对劝善坊城市更新项目是否符合法律、行政法规、规章制度等出具本法律意见书。

目录

第一部分引言.....3

一、释义.....3

二、律师声明事项.....3

第二部分正文.....5

一、项目单位的主体资格.....5

二、项目基本情况.....5

三、项目审批情况.....7

四、项目收益与融资平衡安排.....7

五、有关中介机构及文件.....7

六、项目风险提示及控制措施.....8

七、结论性意见.....11

第一部分　引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称		对应全称或含义
《专项评价报告》	指	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）出具的《劝善坊城市更新项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（日昇咨字[2026]第 0805 号）
本法律意见书	指	《河南亚洋律师事务所关于劝善坊城市更新项目使用专项债券资金的法律意见书》
本所	指	河南亚洋律师事务所
本项目	指	劝善坊城市更新项目
项目单位	指	洛阳市洛龙区安乐街道办事处
日昇会所	指	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对劝善坊城市更新项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

5、本所及本所经办律师仅就劝善坊城市更新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劝善坊城市更新项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供劝善坊城市更新项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分　正文

一、项目单位的主体资格

本项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。洛阳市洛龙区安乐街道办事处为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作，其基本情况如下：

单位名称	洛阳市洛龙区安乐街道办事处
统一社会信用代码	11410311005373471U
机构性质	机关
法定代表人	周猛
机构地址	河南省洛阳市洛龙区龙门大道安燃燃气站向东 200 米
赋码机关	洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室

本所律师认为：洛阳市洛龙区安乐街道办事处系依法设立并有效存续的具备独立法人资格的机关单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设内容

根据《劝善坊城市更新项目实施方案》，本项目位于洛龙区龙门大道与滨河南路东南侧；本项目计划建设周期 36 个月；总投资

19,877.00 万元，其中：财政资金 4,877.00 万元，专项债券资金 15,000.00 万元。

本项目建设内容和规模主要为：

本项目建设内容包括安置房住宅、配套便民服务设施用房、地下车库等主体工程建筑、安装等，以及小区内道路、给排水、供配电和其他配套设施。

该项目位于洛龙区龙门大道与滨河南路交叉口东南侧，项目建设用地面积约31,026.16平方米(约46.54亩)，总建筑面积约54,145.71平方米。地上建筑面积约 36,994.01 平方米，其中：安置住宅面积约 31,846.70 平方米；配套便民服务设施约 5,147.31 平方米；地下建筑面积约 17,151.70 平方米；建机动车停车位约 453.00 个；非机动车停车位约 350.00 个；规划居住户数约 314.00 户，规划居住人数约 1,720 人。

（二）项目公益情况

本项目坚持“以人为本、民生优先”的核心理念，将切实改善居民居住条件和生活环境作为根本出发点与落脚点，充分尊重群众意愿，依法保障居民合法权益，项目严格遵循洛阳市城市总体规划及洛龙区区域发展要求，优化土地资源配置，推动城中村融入城市整体发展格局。项目聚焦基本居住保障、公共服务提升和人居环境改善，具有显著的公益性，是典型的民生工程、民心工程。因此，本项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，劝善坊城市更新项目符合法律规定，具有社会公益性。

三、项目审批情况

2026 年 4 月 30 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出《关于劝善坊城市更新项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2026〕41 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

经核查，本所律师认为，劝善坊城市更新项目已取得有关立项审批手续,项目立项审批手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

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

经核查，本所律师认为，劝善坊城市更新项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为劝善坊城市更新项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000326739673l），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为劝善坊城市更新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》

日昇会所为劝善坊城市更新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金水区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100692192428 3），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：41010070）；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劝善坊城市更新项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、影响项目施工进度的风险

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

2、影响项目正常运营的风险

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

3、影响融资平衡结果的风险

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

偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度的风险的控制措施

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

2、影响项目正常运营的风险的控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险的控制措施

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

七、结论性意见

1、洛阳市洛龙区安乐街道办事处系依法设立并有效存续的具备独立法人资格的机关单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、劝善坊城市更新项目符合法律规定，具有社会公益性。

3、劝善坊城市更新项目已取得有关立项审批手续，项目立项审批手续真实有效。

4、劝善坊城市更新项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为劝善坊城市更新项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《河南亚洲律师事务所关于劝善坊城市更新项目使用专项债券资金的法律意见书》之签字盖章页）

河南亚洲律师事务所

负责人：

李 甜

经办律师：

孟光辉

李小亭

二〇二六年 八月二十一日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31410000326739673l

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

河南亚洋律师事务所

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11月 18 日

No. 70064902

中华人民共和国司法部监制

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000326739673l

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

发证机关：　河南省司法厅

发证日期：　2025年　06月　05日

律师事务所登记事项（一）

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

律师事务所登记事项（二）

合伙人	李甜，汤晓恒，孟光辉

律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2025年5月31日至 2026年5月31日

考核年度	2025年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2026年5月31日至 2027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 河南亚洋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201010899035

法律职业资格或律师资格证号 A20084101020902

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021 05 31

持证人 孟光辉

性别 男

身份证号 410184198112221218

河南亚洋律师事务所

律师年度考核备案

考核年度	2024年度 zzssfj
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 zzssfj

律师年度考核备案

考核年度	2025年度 zzssfj
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	2026年5月31日至2027年5月31日 zzssfj



执业机构 河南亚洋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411676126

法律职业资格或律师资格证号 A201141108251760

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022 年 07 月 28 日

持证人 李小亭

性 别 女

身份证号 410825198804265025

河南亚洋律师事务所

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2025年度 zzssfj
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年5月31日至 2027年5月31日 zzssfj

河南亚洋律师事务所

关于

洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）使用专项债券资金的

法律意见书

亚洋法意专字（2026）第 093 号

中国·郑州

河南亚洋律师事务所
关于洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）使用专项债券资金的
法律意见书

亚洋法意专字（2026）第 093 号

致：洛阳龙跃产业投资有限公司

依据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府债券发行管理办法》（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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的通知》（财预〔2017〕89 号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，本律师事务所作为洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）的专项法律顾问，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解对洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）是否符合法律、行政法规、规章制度等出具本法律意见书。

目录

第一部分引言 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 8

三、项目审批情况 9

四、项目收益与融资平衡安排 10

五、有关中介机构及文件 10

六、项目风险提示及控制措施 11

七、结论性意见 11

第一部分　引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称		对应全称或含义
《专项评价报告》	指	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）出具的《洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告》（日昇咨字[2026]第 0808 号）
本法律意见书	指	《河南亚洋律师事务所关于洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）使用专项债券资金的法律意见书》
本所	指	河南亚洋律师事务所
本项目	指	洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）
项目单位	指	洛阳龙跃产业投资有限公司
日昇会所	指	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发

生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

5、本所及本所经办律师仅就洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被

用作任何其他目的。

第二部分　正文

一、项目单位的主体资格

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

名称	洛阳龙跃产业投资有限公司		
法定代表人	王婧雯	**成立日期**	2023-10-26
注册资本	10000 万人民币	**营业期限**	2023-10-26 至无固定期限
统一社会信用代码	91410311MAD25X9J2W		
注册地址	河南省洛阳市洛龙区长夏门街 863 创智广场 3 栋 217 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；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；灌溉服务；住宅水电安装维护服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；文物文化遗		

	址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；数字创意产品展览展示服务；货物进出口；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；专业设计服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；建设工程施工；自来水生产与供应；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；网络文化经营；文物保护工程施工；旅游业务；住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
公司类型	有限责任公司（国有独资）
股东及持股比例	洛阳市洛龙区财政局持股 100.00%

本所律师认为：洛阳龙跃产业投资有限公司系依法设立并有效存续的全资国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设内容

根据《洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）实施方案》，本位于洛龙区，长夏门街以东、用地界以西、展览东路以南、牡丹东路绿化控制线以北区域；计划建设周期36个月；总投资32,740.36万元，其中：自筹资金6,740.36万元，专项债券资金26,000.00万元。

本项目主要建设规模和建设内容包括：

本项目2023年纳入省棚户区改造计划，涉及洛龙区二郎庙村城中村改造项目二期东区规划用地面积33,057.126m2（约49.586亩），共安置户数391户。建设包括安置房住宅、配套用房、地下车库等主体工程建筑、安装等，以及小区内场地硬化、给排水、供配电和其他配套设施。主要建设内容为：总建筑面积81,987.51平方米，地上总建筑面积59,670.82平方米，包括住宅55,620.05平方米；社区配套用房3,285.97平方米；变电室、开闭所、消防控制室615.53平方米；公厕、门卫149.27平方米。地下总建筑面积22,316.69平方米，其中包括人防地下室4,301.89平方米，地下车库18,014.8平方米。机动车停车位591辆，非机动车停车位470辆。

（二）项目公益情况

项目通过科学规划安置方案、规范安置流程，充分尊重群众意愿，保障群众合法权益，有效化解了原区域发展与群众安居之间的矛盾，减少了因拆迁安置引发的各类纠纷。同时，项目的推进能够带动相关

产业发展，为群众提供更多就业机会，拓宽增收渠道，缓解就业压力，进一步凝聚社会共识，营造安定有序、共建共享的良好社会氛围。

二郎庙片区承载着当地独特的地域文化和民俗风情，是洛龙区地域文脉的重要组成部分。项目在建设过程中，注重保护区域文化元素，避免过度商业化、同质化开发，通过合理规划，保留地域文化记忆，让涉迁群众在新的居住环境中依然能感受到本土文化的归属感。同时，安置区汇聚不同片区群众，促进了地域文化的交流融合，丰富了区域文化内涵，推动形成兼具时代特色与本土底蕴的文化氛围。因此，本项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）符合法律规定，具有社会公益性。

三、项目审批情况

2025 年 8 月 4 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出《关于洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2025〕21 号），原则同意本项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

2026 年 4 月 30 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出《关于洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）业主变更的批复》（洛龙发改审批〔2026〕42 号），业主单位由洛阳市关信城市更新开发建设有限公司变更为洛阳龙跃产业投资有限公司。

经核查，本所律师认为，洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）已取得有关立项审批手续,项目立项审批手续真实有效，本项目变更事项符合地方政府专项债券发行使用管理规定，变更程序合法合规。

四、项目收益与融资平衡安排

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

经核查，本所律师认为，洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000326739673l），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

日昇会所为洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

日昇会所现持有郑州市金水区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101006921924283），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：41010070）；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洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

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

2、影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经

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

3、影响融资平衡结果的风险

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

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度的风险的控制措施

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

2、影响项目正常运营的风险的控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险的控制措施

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

七、结论性意见

1、洛阳龙跃产业投资有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）申请政府专项债券资金的主体资格。

2、洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）符合法律规定，具

有社会公益性。

3、洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）已取得有关立项审批手续,项目立项审批手续真实有效，本项目变更事项符合地方政府专项债券发行使用管理规定，变更程序合法合规。

4、洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《河南亚洋律师事务所关于洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）使用专项债券资金的法律意见书》之签字盖章页）

河南亚洋律师事务所

负责人：

李甜

经办律师：

孟光辉

李小亭

二〇二六年八月二十日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31410000326739673l

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

河南亚洋律师事务所

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11月 18 日

No. 70064902

中华人民共和国司法部监制

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000326739673l

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

发证机关：　河南省司法厅

发证日期：　2025年　06月　05日

律师事务所登记事项（一）

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

律师事务所登记事项（二）

合伙人	李甜，汤晓恒，孟光辉

律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2025年5月31日至 2026年5月31日

考核年度	2025年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2026年5月31日至 2027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 河南亚洋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201010899035

法律职业资格或律师资格证号 A20084101020902

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021 05 31

持证人 孟光辉

性别 男

身份证号 410184198112221218

河南亚洋律师事务所

律师年度考核备案

考核年度	2024年度 zzssfj
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 zzssfj

律师年度考核备案

考核年度	2025年度 zzssfj
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	2026年5月31日至2027年5月31日 zzssfj



执业机构 河南亚洋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411676126

法律职业资格或律师资格证号 A201141108251760

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022 年 07 月 28 日

持证人 李小亭

性 别 女

身份证号 410825198804265025

河南亚洋律师事务所

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2025年度 zzssfj
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年5月31日至 2027年5月31日 zzssfj



仟问律师事务所

CHAINWIN LAW FIRM

河南仟问律师事务所
关于卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目
的法律意见书

中国·河南

中国郑州市平安大道189号正商环湖国际5、12层(450018)

5F,12F,Huanhu International Plaza,189#Ping'an Ave,Zhengdong District,Zhengzhou

目 录

第一章 释义.....5
第二章 重要声明.....6
第三章 正文.....8
一、项目基本情况.....8
（一）项目概况.....8
（二）项目申报单位.....8
（三）项目公益性.....8
（四）项目审批情况.....9
（五）项目收益与融资平衡.....10
二、中介机构及有关文件.....10
（一）审计机构及专项评价报告.....10
（二）律师事务所及法律意见书.....11
三、项目投资风险提示.....11
（一）项目面临的风险.....11
（二）风险控制措施.....12
四、总体结论性意见.....12

河南仟问律师事务所

CHAIN WIN LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12楼

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

仟见字【2025】第03031号

河南仟问律师事务所
关于卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目
的法律意见书

致：卢氏县住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受卢氏县住房和城乡建设局的委托，就卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区

改造项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

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

第二章 重要声明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目建设地点位于卢氏县卜相河东，花园河西，洛河南，涉及横涧乡照村行政村安底、东照村、西照村。

项目主要建设内容及规模为：总拆迁 510 户，拆迁人口 1,608 人，拆迁区域土地面积 226 亩，拆迁房屋面积 151,800 ㎡，本项目采用实物安置的方式进行安置，总安置套数 1,054 套。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为卢氏县住房和城乡建设局。

根据项目申报单位提供的资料，并经本所律师核查，卢氏县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为 11411224005827 39X4 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为卢氏县翰林路中段，负责人为吕海波。

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

（三）项目公益性

项目建设有利于解决低收入家庭住房困难，体现社会公平。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、

经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

项目建设有利于完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为城市靓丽的风景。

项目建设有利于优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用。

项目建设有利于增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

卢氏县住房和城乡建设局向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续情况如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

2016 年 12 月 14 日，河南省保障性安居工程工作领导小组

办公室下发《关于下达全省2017年城市棚户区改造项目计划(第二批)的通知》(豫保安居办〔2016〕66号),本项目已列入河南省2017年棚户区改造计划项目表(第二批)及国家棚改计划。

2、项目立项审批及变更批复

2018年9月28日,卢氏县发展和改革委员会出具《关于卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(卢发改〔2018〕159号),原则同意实施该项目。

本所律师认为,本项目已列入国家棚户区改造项目计划且已取得相关项目的立项批准手续。各项立项审批手续真实有效。

(五)项目收益与融资平衡

本项目总投资为71,063.27万元,资金来源于财政预算资金34,063.27万元,拟申请地方政府专项债券资金37,000.00万元。

根据《卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》,本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,项目运营净收益对债券本息的覆盖率在“1.2”以上。

本所律师认为,本项目具有一定的收益性,项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求,实现项目收益和融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

(一)审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所现持有郑州市

工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为 370100014101），具备执业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备执业资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

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

2、影响项目收益的风险

项目收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

3、影响融资平衡结果的风险

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

导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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

2、影响项目收益的风险控制措施

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

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

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

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

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

（二）本项目的建设能够促进提高城市土地利用效率，有助

于加快城市化进程，推动社会经济协调发展。同时，有利于改善城市生态环境，改善城乡居民的居住条件和生活质量，具有显著的社会公益性。

（三）本项目已列入国家棚户区改造项目计划且已取得相关项目的立项批准手续。各项立项审批手续真实有效。

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

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

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目法律意见书》签字页）

河南仟问律师事务所（盖章）

负责人：罗新建

经办律师：

2025 年 9 月 26 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000415805 53X9

河南仟问 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2022 年 02 月 22 日

河南仟问律师事务所 HENAN QIAN WEN LAW FIRM 4101055490329

律师事务所登记事项（一）

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

律师事务所登记事项（二）

合伙人	罗新建，叶树华，肖道灵，尹宁欣，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

律师事务所年度检查考核记录

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

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

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

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南千问律师事务所 4101055490329

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202211454293

法律职业资格或律师资格证号 A20164109231721

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022年 06月 01日

持证人 郜爽

性 别 女

身份证号 410923199207160028

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101055490329

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202011244868

法律职业资格或律师资格证号 A20174103293432

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 22 日

持证人 赵宁月

性 别 女

身份证号 410329199608105027

HENAN QIAN WEN LAW FIRM 河南仟问律师事务所 4101055490329

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

河南安实律师事务所

关于许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目

之

法 律 意 见 书

地 址：郑州市商务外环路7号立基上东国际22层

电 话：0371-55290259

传 真：0371-55290259

邮 编：450000

河南安实律师事务所
关于许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目
之法律意见书

编号：ASYJS20211202号

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号)、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23 号)、中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》(财库〔2020〕43号)、《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94号)、《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）等法律、法规及规范性文件之规定，河南安实律师事务所为关于许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目提供专项法律服务，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券申报使用事宜，出具本法律意见书。

第一部分　引 言

一、 释义

除非文中另有所指，下列词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

本项目	指	许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目
《实施方案》	指	《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目实施方案》
《专项评价报告》	指	《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《项目可行性研究报告》	指	《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目可行性研究报告》
《法律意见书》	指	《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目法律意见书》
兴华会所	指	河南兴华会计师事务所有限公司
本所	指	河南安实律师事务所
元	指	人民币元

二、律师声明事项

1、本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件，并根据本所律师对有关事实的了解和对有关法律的理解发表法律意见。

2、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本法律意见书仅供申报使用本期专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为申报使用本期专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

4、本所出具法律意见书的前提是委托人保证其已经向本所律师提供了为出具本法律意见书所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、附本材料或口头证言，保证向本律师提供的上述材料不存在重大遗漏和虚假陈述，有关材料上的所有签字或印章真实，有关复印件、副本与原件、正本一致。

5、对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明文件以及有关的其他中介机构出具的书面报告或专业意见就该等事实发表法律意见书。

6、在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、行政法规和有关规范性文件的明确要求，对与本项目申报使用政府专项债券的合法性及有重大影响的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、资产评估等专业事项和报告发表意见。

7、本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计和资产评估报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于该等文件所涉内容，本所律师并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

8、本所律师同意部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

第二部分　正文

一、项目单位

项项目单位为许昌市城乡一体化示范区建设环保局，机构性质系机关(内设机构)，统一社会信用代码11411000065284980X，位于河南省许昌市魏武大道中段。

经核查，本所律师认为，许昌市城乡一体化示范区建设环保局是依法成立、有效存续的机关单位，具备项目实施主体资格。

二、项目基本情况

1、项目建设地点

本项目位于许昌市城乡一体化示范区水口张社区、大韩社区及湾店社区。

2、建设规模及内容

(1)征地拆迁

本项目共征收集体建设用地面积 1839 亩，拆迁集体建筑及附属物总建筑面积 918300 ㎡，其中住宅用房建筑面积658600 ㎡，营业用房建筑面积259700 ㎡；涉及居民 1823户，6290人。具体如下:

征收水口张社区集体建设用地面积 618.92 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 265200㎡，其中住宅房屋建筑面积 232300㎡，营业房屋建筑面积 32900㎡；涉及水口张社区 610户，1980人。

征收大韩社区集体建设用地面积 841.52 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 418300㎡，其中住宅房屋建筑面积 292100㎡，营业房屋建筑面积126200㎡；涉及大韩社区 833户，2860人。

征收湾店社区集体建设用地面积 378.56 亩；拆迁集体建筑及附属物总建筑面积 234800 ㎡，其中住宅房屋建筑面积 134200 ㎡，营业房屋建筑面积 100600 ㎡；涉及湾店社区380户，1450人。

(2)安置小区建设

项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区尚集街以北、尚集北街以南、魏武大道以西、魏文路以东的地块内。安置类型为异地安置，小区红线用地总面积159351 ㎡(合 239亩)，绿线用地总面积 146219 ㎡(合 219.3亩)，主要包括 DQG-21-2a 和 DQG-21-2b 两个地块。规划总建筑面积 562265 ㎡，其中地上建筑面积417632 ㎡(含住宅 382252 ㎡、配套公建 35380 ㎡)，地下建筑面积 144633 ㎡。规划居住人口 11840 人，3700 户。规划机动车停车位为 3700 个(地上140个，地下3560个)，地下夹层非机动车停车位5550个。

3、项目建设期

本项目计划开工日期2019年，预计竣工日期2026年。

4、项目审批情况

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出具《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〔2018〕10号)，许昌市城乡一体化示范区清廉寨安置小区建设项目已列入国家棚改计划，可享受有关优惠政策。

2018年7月28日许昌市城乡一体化示范区规划委员会为许昌中金建投实业有限公司核发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第4110SFQ20180017号)，本建设项目用地符合城乡规划要求。

2018年8月2日许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目完成《建设项目环境影响登记表》备案。

2018年9月29日许昌市国土资源局为许昌中金建投实业有限公司核发《不动产权证书》豫(2018)许昌市不动产权第0056081号、豫(2018)许昌不动产权第0056082号。

2018年10月18日许昌市城乡一体化示范区建设环保局为许昌中金建投实业有限公司核发《许昌市建设工程规划许可证(副本)》(编号:建字第4110SFQ20180020号1、2、3、4、5、6、7)。

2018年12月4日许昌市城乡一体化示范区发展改革局出具《关于许昌市城乡一体化示范区清廉寨安置小区建设项目可行性研究报告的批复》(许示范发改〔2018〕64号)，同意建设许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目。

2018年12月6日许昌市城乡一体化示范区建设环保局为许昌中金建投实业有限公司核发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》编号: 4110XQ201812060101，准予施工。

本所律师认为，本项目系为社会公共利益服务、不以营利为目的的投资项目，符合政府专项债券公益性项目的范畴，具有显著的公益性。本项目已取得部分主管部门的批复文件，完成部分审批手续，现有批复文件及审批手续符合相关法律法规、规范性文件和政策要求，应按法律法规持续完善后续程序，以推动项目建设工作。

三、项目的收益性

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》(财综〔2004〕49号)、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地

管理的通知》(豫政办〔2007〕33号)、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)、 《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《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)等文件要求，专项用于偿还债券本息。

经核查，本所律师认为，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入可以作为项目收益来源，故本项目具有一定的收益性。

四、资金筹措情况及计划

根据项目单位提供的相关资料，本项目总投资为 329,285.00 万元。其中:建设投资 307,347.00 万元，包括征地及拆迁补偿费121,332.00万元，安置房工程费151,958.00万元，工程建设其他费28,031.00万元，预备费6,026.00万元。

本项目计划申请使用债券总额263,000.00 万元，已于2019年使用债券资金39 ,000.00万元，于2020年使用债券资金26,000.00万元，2021年使用债券资金8,600.00万元，期限5年；于2021年河南省债券资金用途调整11,000.00万元至本项目，到期一次性偿还11,000.00万元本金；于2022年申请使用30,000.00万元，期限5年。于2024年申请使用4,500.00万元。于2025年申请使用19,000.00万元，期限5年。2026年已发行7000万，本次申请17400万。剩余资金由财政筹措解决。

本所律师认为，许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目资金筹资需求已作计划安排，筹资渠道合法合规。

五、预期收益和融资平衡情况

河南兴华会计师事务所出具《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，经过测算，本项目预期偿债覆盖率为

1.19，债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为，经河南兴华会计师事务所测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目收益可以覆盖融资成本，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《地方政府债券发行管理办法》等相关规定的要求，按照规定，应确保项目收入专门用于偿还本次债券本息，同时基于本次债券期限较长，可能存在政策、市场等因素影响项目收入，从而影响专项债券还本付息的风险。

六、中介机构及相关文件

1、会计师事务所

河南兴华会计师事务所有限公司持有郑州市市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码9141010076623031X1，类型为有限责任公司（自然人投资或控股）；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号为41000079。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。

河南兴华会计师事务所有限公司接受委托对本项目对应的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

本所律师认为：河南兴华会计师事务所有限公司系经批准依法设立且合法存续的审计机构，具备为申报使用本期债券出具专项评价报告的资质。在专项报告上签字的两名执业会计师均具有相应的从业资格。

2. 律师事务所

本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅颁发的统一社会信用代码为31410000661892173E的《律师事务所执业许可证》。

本所作为本项目的专项法律顾问并出具法律意见书，本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章，经办律师均通过司法行政主管部门的年度考核。

本所律师认为：河南安实律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具《法律意见书》的资格。在《法律意见书》签字的经办律师具备相应的执业资格。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、许昌市城乡一体化示范区建设环保局是依法成立、有效存续的机关单位，具备项目实施主体资格。

2、许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目具有公益性及收益性，符合地区发展规划及相关法律法规的规定。申报使用本期债券的募集资金将用于本项目，符合使用政府专项债券的相关要求。

3、截至本法律意见书出具日，许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目已取得相关主管部门的部分批复文件，现有审批手续符合相关法律法规、规范性文件和政策要求，且应按法律法规持续完善后续程序，以推动项目建设工作。

4、依据《专项评价报告》及项目单位提供的资料，本项目具有稳定、充足的预期偿债资金来源，对应的收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为本项目提供专项中介服务的审计机构、法律服务机构均具备相应的从业资格。

本法律意见书仅供许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

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）

（此页无正文，为河南安实律师事务所关于许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目之法律意见书的签署页）

河南安实律师事务所

经办律师：

【 罗晓琼 】

经办律师：

【 熊光卫 】

2021 年 11 月 25 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000661892173E

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

发证机关： 河南省司法厅

发证日期： 2019年 07月 02日

No. 70104892

中华人民共和国司法部监制

执业机构 河南安实律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200211881408

法律职业资格或律师资格证号 17200176100197

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 07 月 02 日



持证人 罗晓琼

性别 女

身份证号 422601197610270026

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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



执业机构 河南安实律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200910388804

法律职业资格或律师资格证号 A20074101050516

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019 年 07 月 02 日

持证人 熊光卫

性别 男

身份证号 413026198203106016

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

河南昭惠律师事务所

关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

中国·郑州
郑州市金水区金水路与英协路交叉口
盛润国际广场东座21楼
电话：0371-67950812　　邮箱：zhlawyer015@163.com

目录

第一章 前言 1
一、委托事项 1
二、出具本意见书的法律依据 1
三、释义 3
四、律师声明事项 4
第二章 正文 5
一、项目单位的主体资格 5
二、项目核查 5
（一）项目概况 5
（二）项目手续核查 7
（三）项目公益性 7
（四）项目收益性 7
（五）项目资金筹措计划 7
（六）项目收益与融资自求平衡情况 8
三、项目法律风险评价 8
（一）工期延误及正常运营风险 8
（二）影响项目收益的风险 9
（三）影响融资平衡结果的风险 9
四、有关中介机构及文件 10
（一）律师事务所及《法律意见书》 10
（二）会计师事务所及《专项评估报告》 10
第三章 结论性意见 11

河南昭惠律师事务所

关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

（2023）昭意见字第 181 号

第一章 前言

一、委托事项

河南昭惠律师事务所接受委托担任许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

二、出具本意见书的法律依据

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

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

三、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
项目主管部门	许昌市东城区城乡融合发展中心
项目业主	许昌市东城区城乡融合发展中心
《实施方案》	《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《专项评估报告》	《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
《法律意见书》	《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》
惠文联合会计师事务所	河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）
本项目/项目	许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目
本所	河南昭惠律师事务所
元、万元	人民币元、万元

四、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

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

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

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

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

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

第二章　正文

基于上述释义及声明，本所律师现就许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目发表如下法律意见：

一、项目单位的主体资格

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目的主管部门和项目业主均为许昌市东城区城乡融合发展中心。

本所律师认为，本项目主管部门和项目业主均为许昌市东城区城乡融合发展中心系在中国境内依法设立的事业单位，具备以许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目核查

（一）项目概况

根据许昌市东城区发展改革局作出的《关于许昌市东城区北许庄(梁庄)棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(许东发改〔2021〕30号）及《实施方案》本项目基本情况如下

1.项目名称

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目。

2.项目单位

项目主管部门和项目业主均为许昌市东城区城乡融合发展中心。

3.项目建设地点

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置

小区位于许昌市东城区景福路以东、八一路以南、莲城大道以北，项目红线占地面积62234.00㎡（约93.35亩），绿线占地面积56108.00㎡（约84.16亩）。

4.项目建设规模和内容

（1）建设规模

本项目红线占地面积62234.00㎡（约93.35亩），绿线占地面积56108.00㎡（约84.16亩），其中建筑占地面积12302.58㎡，绿化面积19738.79㎡，道路及硬化面积24066.63㎡。总建筑面积225013.86㎡，其中地上建筑面积161861.86㎡；地下建筑面积63152.00㎡。建筑密度21.93%，容积率2.88，绿地率35.18%，机动车停车位1707个。

项目建成后，可提供安置房1524套。

（2）建设内容

A建筑工程

本项目建设内容包括14栋框架-剪力墙结构的住宅楼。其中17层住宅楼1栋，19层住宅楼1栋，21层住宅楼2栋，23层住宅楼6栋，25层住宅楼2栋，26层住宅楼2栋。住宅建筑面积155594.43㎡，配套公建建筑面积6267.43㎡；地下建筑面积63152.00㎡。

B室外工程

包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

5.项目总投资

项目计划总投资210327.00万元。

（二）项目手续核查

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得手续如下：

1.可研批复

根据许昌市东城区发展改革局于2021年6月16日就本项目作出的《关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（许东发改〔2021〕30号），并对项目名称、建设地址、建设规模及内容、总投资及资金来源等作出了批复。

经核查，本所律师认为许昌市东城区北许庄（梁庄）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。

（三）项目公益性

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目的实施会带来良好的社会效益，具有社会公益性。主要体现为：

项目实施有利于完善城市功能和提高城市品位；有利于拉动区域投资和消费，有效提升域内土地资源。

经核查，本所律师认为许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目的实施具有社会公益性。

（四）项目收益性

根据《实施方案》及《专项评估报告》，许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目收益主要来源为本项目腾出地块的土地使用权出让净收入，本项目具有一定的收益性。

（五）项目资金筹措计划

本项目总投资为210327.00万元。

1.资本金来源

资本金100327.00万元，占总投资的47.70%，

2.融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券110000.00万元，占总投资的52.30%，

根据资金使用计划，建设期第一年拟计划申请5年期6000.00万元；第二年拟计划申请5年期18000.00万元；第三年拟计划申请5年期35000.00万元,第四年拟计划申请5年期46000.00万元，第五年拟计划申请5年期5000.00万元,已于2022年使用债券资金6000万元,2023年使用债券资金18000万元,2024年使用债券35000.00万元，2025年使用债券36000.00万元,2026年使用债券10000.00万元,本次申请使用5000万元.

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（六）项目收益与融资自求平衡情况

根据《专项评估报告》，许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目收益主要通过本项目腾出地块的土地使用权出让净收入实现。根据项目资金平衡分析结果，本项目经营活动产生的净现金流对于债券本息的覆盖倍数为1.31倍，可以覆盖债券存续期内各年利息及到期偿还本金的支出需求。

经核查，本所律师认为许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，项目收益和融资自求平衡情况符合专项债券项目的要求。

三、项目法律风险评价

（一）工期延误及正常运营风险

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。

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

（二）影响项目收益的风险

项目社会风险主要指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序，同时有可能人为的破坏了大自然环境，产生自然灾害风险。

控制措施：建议在施工队伍的选择上，根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格；项目运行过程中应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时 运输车辆加强管理，防止噪声扰民；本项目承办单位应该对职工进行 专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与 技术，把安全事故发生率降到最低；企业为防患自然灾害提供必要的预防措施。

（三）影响融资平衡结果的风险

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，

由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：建议将专项债券收入、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、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000692168604 5），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评估报告》

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）为许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评估报告》。

惠文联合会计师事务所现持有郑州经济技术开发区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：

91410100764858285L）；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：41000076）。其经营范围为审计（包括：1.审查企业会计报表，出具审计报告；2.验证企业资本金，出具验资报告；3.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；4.法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）及经办会计师具备为许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

第三章　结论性意见

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

（一） 许昌市东城区城乡融合发展中心系在中国境内依法设立的事业单位，具备以许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目申请使用政府专项债券资金的主体资格。

（二） 截至本《法律意见书》出具之日，许昌市东城区北许庄（梁庄）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。

（三） 许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目符合专项债券项目公益性的要求。

（四） 许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

（五） 许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目相关事

项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页为河南昭惠律师事务所《关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目法律意见书》之签章页）

河南昭惠律师事务所

负责人：

责任律师：

责任律师：

二零二三年八月九日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31410000692168604S

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

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11月 18 日

中华人民共和国司法部监制

河南昭惠律师事务所

昭惠律师事务所
ZHAOHUI LAW FIRM
法律意见书

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31410000692168604l5

河南昭惠 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 21 日

本页由【试用版打印控件Lodop6.0.5.6】输出

河南昭惠律师事务所 4101020014***

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	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　河南昭惠律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14101200810255032

法律职业资格或律师资格证号　A20064514001338

发证机关　河南省司法厅

发证日期　2020年　06月　日

持证人　孙俊安

性　别　男

身份证号　410122197601290018

律师年度考核备案

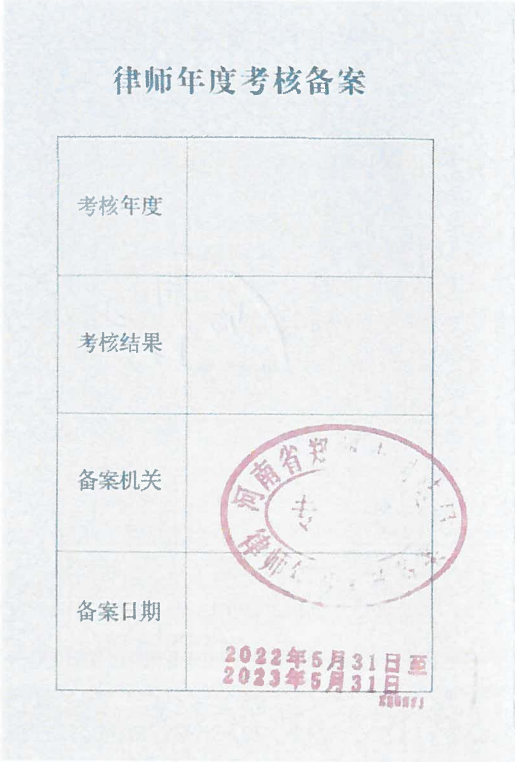
考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2022年5月31日至2023年5月31日

律师年度考核备案

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


执业机构 河南昭惠律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14101202110376936
法律职业资格或律师资格证号 A20194114810528
发证机关 河南省司法厅
发证日期 2021年 1月
持证人 徐杉
性 别 男
身份证号 411481199112108437




律师年度考核备案

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


律师年度考核备案

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