



河南仟问律师事务所  
关于邓州市湍北楚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、  | 邓州市湍北楚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、  | 邓州市湍北楚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、  | 邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目的法律风险及控制措施..... | 6 |
| 四、  | 总体结论性意见.....                    | 7 |

## 河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2022】第 02146 号

## 河南仟问律师事务所

# 关于邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目的 法律意见书

**致：邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会**

河南仟问律师事务所接受邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会的委托，就邓州市湍北楚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〈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，就邓州市湍北楚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 | 邓州市湍北楚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湍北楚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，对邓州市湍北楚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湍北楚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、邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会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湍北楚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统筹城乡发展实验区管理委员会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湍北楚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湍北楚河社区棚户区改造项目发表如下法律意见：

#### 一、邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目情况

##### （一）主体资格

邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会现持有统一社会信用代码为12411381MB0M7283X8的《事业单位法人证书》，名称为邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会；宗旨和业务范围为：加快城乡一体化发展、负责实验区重大项目建设、招商引资、投融资管理；住所为邓州市湍北星河湾三楼；法定代表人为刘奇；经费来源为财政补助收入；开办资金为59.66万元；举办单位为邓州市人民政府；有效期自2022年3月31日至2023年3月31日。

综上，本所律所认为，邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会系有效存续的事业单位法人，其作为邓州市湍北楚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

本项目的实施能够解决邓州市湍北楚河社区拆迁的村（居）民的安置问题，项目建设后可实现实物安置498户。

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。因此，本项目具有重要的政治意义和现实意义，是民心所向，是政府公共职能所向，是时代发展所向。

本项目建设符合科学发展观，项目选址符合区域发展规划，资金筹措和来源已落实，建设条件成熟，设计方案技术水平合理，有效贯彻了国家节能政策，社会及环境效益显著，项目经济可行，具备可持续发展。

综上所述，该项目具有公益性。

###### 2、收益性

根据《邓州市湍北楚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》，该项目收入来源为项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

### （三）项目立项批复文件

邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目建设地点位于邓州市穰城路东侧，支一路北侧，北环路南侧。本项目涉及征迁户 498 户，拆迁范围总面积 730.0 亩，拆迁房屋建筑面积 89640.0 m<sup>2</sup>。拆迁范围：南至邓州市北环路，东至双忠路，西至业盛街，北至 S532 省道。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 498 户。安置区建设用地 72744.7 m<sup>2</sup>（约 109.12 亩），总建筑面积 177865.0 m<sup>2</sup>，其中，地下建筑面积 47000.0 m<sup>2</sup>，地上建筑面积 130865.0 m<sup>2</sup>。拟建住宅楼 8.0 栋（共计 1120.0 户）、商业建筑 1 栋、幼儿园 1 栋、配套用房（养老服务设施、物业管理用房、党建活动室等）。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等室外工程及小区配套道路。

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），邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目已列入河南省 2022 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 8 月 3 日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市湍北楚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〕74 号），原则同意该项目可行性研究报告。

#### 3、用地手续

2022 年 8 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 411381202200008 号）。

#### 4、环保手续

2022年8月1日，邓州市环境保护局出具《情况说明》，该项目环评属豁免类，无需进行环境影响评价。

综上，本所律师认为，邓州市湍北楚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、邓州市湍北楚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

邓州市湍北楚河社区棚户区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。

### （二）律师事务所及法律意见书

本所为邓州市湍北楚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、邓州市湍北楚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；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）邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会系有效存续的事业单位法人，其作为邓州市湍北楚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）邓州市湍北楚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）为邓州市湍北楚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）邓州市湍北楚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湍北楚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

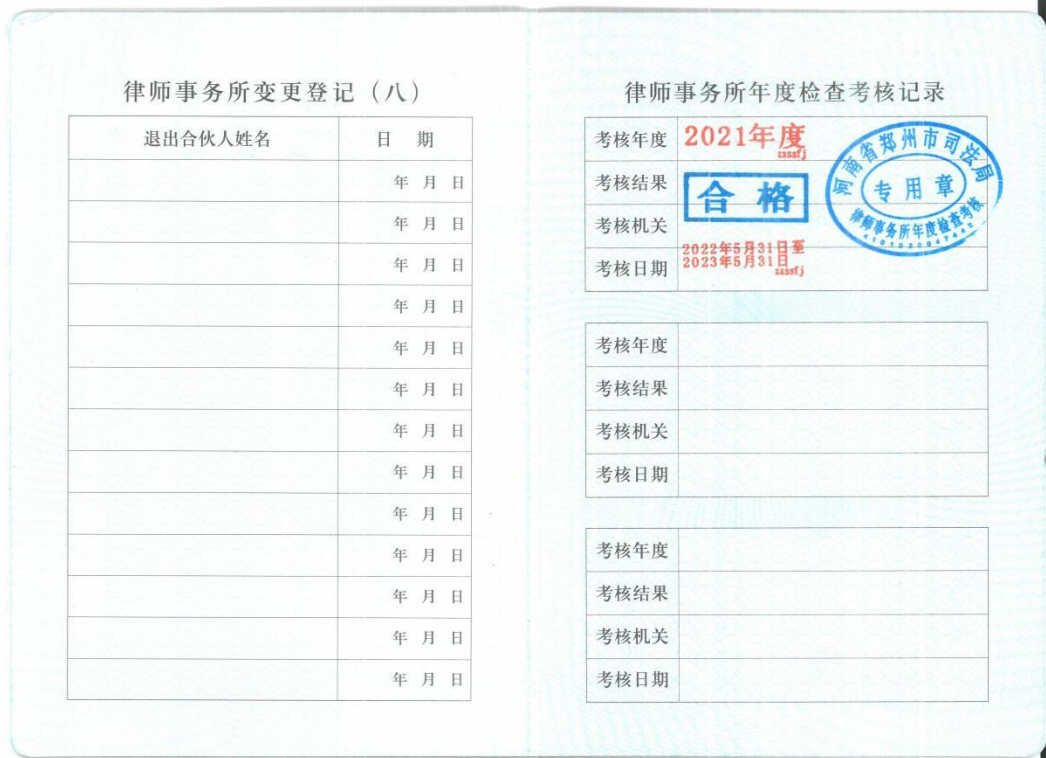
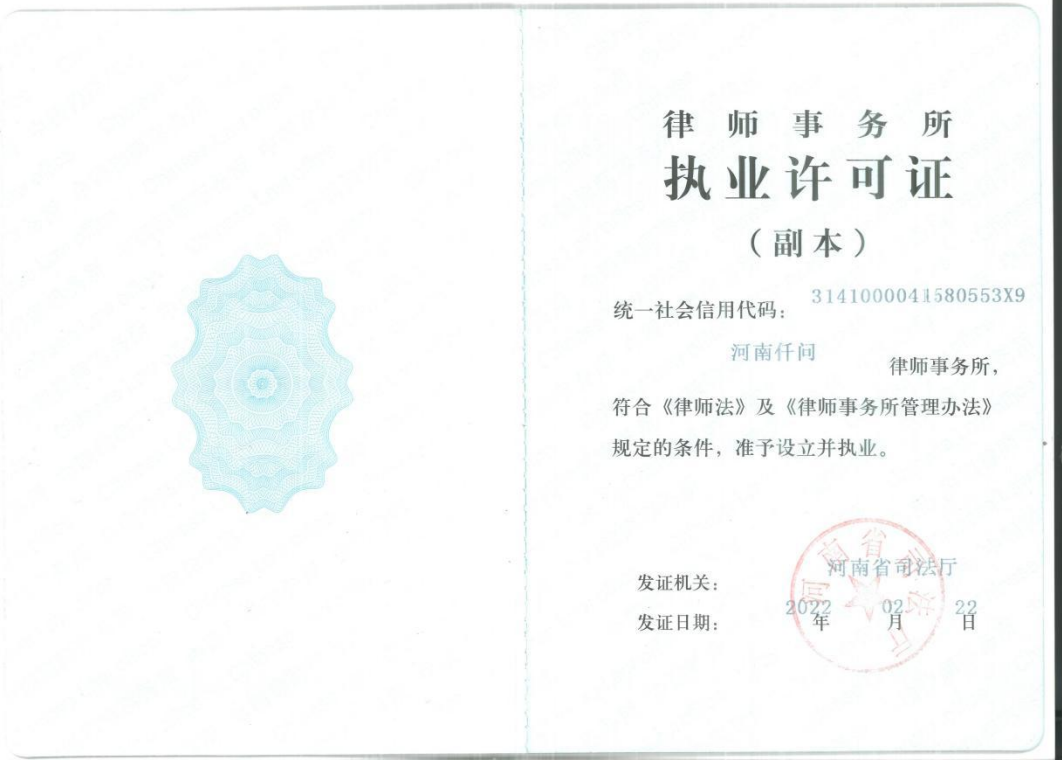
经办律师:

张 燕: 张 燕

王宇杰: 王宇杰

2022年10月10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 **420124113030384**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2020年 08月 14日**

持证人 **张燕**

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 |

**律师事务所年度检查考核记录**

|      |                                   |
|------|-----------------------------------|
| 考核年度 | <b>2021年度</b>                     |
| 考核结果 | <b>合格</b>                         |
| 考核机关 | <b>河南省郑州市司法局</b>                  |
| 考核日期 | <b>2022年5月31日至<br/>2023年5月31日</b> |



|      |  |
|------|--|
| 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 A20213412210213

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     | 河南省郑州市司法厅<br>律师年度考核备案专用章   | 备案机关     | 河南省郑州市司法厅<br>律师年度考核备案专用章  |
| 备案日期     | 有效期 2021.6.1至<br>2022.5.31 | 备案日期     | 2022年5月31日至<br>2023年5月31日 |