

## 黑龙江高盛律师集团事务所

### 关于

2019 年黑龙江省棚改专项债券（二期）

——2019 年黑龙江省政府专项债券（三期）

绥化市安达市棚户区改造项目

### 法律意见书

地址 Address: 黑龙江省哈尔滨市长江路 75 号高盛律师大厦

电话 Tel: (0451) 83025588 传真 Fax: (0451) 83025533

邮编 Post. Code: 150010

目 录

第一部分 引言..... 4

    一、 释义.....4

    二、 律师应声明的事项..... 5

第二部分 正文..... 7

    一、 项目实施机构和建设单位主体资格.....7

    二、 项目批复及相关文件..... 8

    三、 发行债券对应的棚改项目及使用额度.....10

    四、 预期偿债资金来源..... 12

    五、 中介服务机构..... 12

第三部分 结论意见..... 15

黑龙江高盛律师集团事务所

关于 2019 年黑龙江省棚改专项债券（二期）—2019 年黑龙江省政府  
专项债券（三期）绥化市安达市棚户区改造项目

法律意见书

黑高意字（2019）第【A1002】号

致：安达市住房和城乡建设局

黑龙江高盛律师集团事务所接受安达市住房和城乡建设局委托，就 2019 年黑龙江省棚改专项债券（二期）—2019 年黑龙江省政府专项债券（三期）安达市棚户区改造项目出具法律意见书。本所律师依据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号）等有关法律、法规、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，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

## 第一部分 引言

### 一、释义

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本所	指	黑龙江高盛律师集团事务所
项目实施机构	指	安达市住房和城乡建设局
项目建设单位	指	安达市国欣城镇化建设开发投资有限公司
安达市政府	指	安达市人民政府
物权法	指	中华人民共和国物权法
房地产管理法	指	中华人民共和国城市房地产管理法
土地法	指	中华人民共和国土地管理法

## 二、律师应声明的事项

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1.本所律师依据相关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出具本意见书。

2.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，对本次准备工作进行了尽职调查，本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。

4.为出具本意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与有关单位签订的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5.发行人保证已经提供了本所律师认为出具本意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。发行人保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6.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、司法机关或其他有关单位出具的

证明文件。

7.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、准确性及完整性做出任何明示或默示的保证。

8.本意见书仅供发行人本次申请债券使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目实施机构和建设单位主体资格

#### (一) 项目实施机构

根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债管理办法》第八条第二款规定，本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县人民政府确定的棚改主管部门，即安达市住房和城乡建设局为绥化市安达市棚户区改造项目的实施机构。

安达市住房和城乡建设局，统一社会信用代码为：112323020018613551，负责人李洪伟，机构地址：安达市人民办事中心。

#### (二) 项目建设单位

安达市国欣城镇化建设开发投资有限公司，统一社会信用代码为：91231281MA18WRNR1K，法定代表人王超，住所地黑龙江省绥化市安达市哈大齐工业走廊（新兴街1委21-37）北方商谷大厦1011室，经营范围：对房地产项目的建设投资；对城市及乡镇基础设施项目的建设投资。2017年3月9日取得《中华人民共和国房地产开发

企业资质证书》，证书编号：黑建房开绥第 292 号，资质等级：三级。

据此，本所律师认为，安达市住房和城乡建设局具备管理服务及管理棚户区改造项目的主体资格；安达市国欣城镇化建设开发投资有限公司系依法设立且合法存续的企业法人，具有独立法人资格，具备从事棚户区改造的主体资格。

## 二、项目批复及相关文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，绥化市安达市棚户区改造项目已取得以下批复文件：

1、根据黑龙江省非煤矿山棚户区改造推进办公室于 2019 年 6 月 15 日下发的《关于下达 2019 年第三批城镇棚户区（危旧房）改造计划的通知》（黑棚改【2019】9 号），同意绥化市安达市 2019 年一期棚户区改造项目纳入 2019 年第三批城镇棚户区（危旧房）改造计划；

2、《关于安达市 2019 年一期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（安发改审批【2019】33 号），同意建设该项目；

3、《安达市人民政府房屋征收决定》（安政征字【2019】001 号-020 号），决定征收本项目涉及房屋；

4、《关于安达市 2019 年二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（安发改审批【2019】34 号），同意建设该项目；

5、《关于<安达市 2019 年一、二期棚户区改造项目实施方案>



的批复》(安政发【2019】56号),原则同意该项目的实施方案;

6、《安达市2019年一期棚户区改造项目建设项目(安达市北岸逸城小区三期建设项目)选址意见书》(选字第AJG-2019-012号)、《安达市2019年二期棚户区改造项目(安达市博雅福园北区建设项目)建设项目选址意见书》(选字第AJG-2019-014号)、《安达市2019年二期棚户区改造项目(安达市博雅福园南区建设项目)建设项目选址意见书》(选字第AJG-2019-015号)、《安达市2019年二期棚户区改造项目(安达市福馨花园小区建设项目)建设项目选址意见书》(选字第AJG-2019-016号)、《安达市2019年二期棚户区改造项目(安达市敬牛嘉苑小区建设项目)建设项目选址意见书》(选字第AJG-2019-017号),本建设项目符合城乡规划要求;

7、《关于安达市2019年一期棚户区改造项目(安达市北岸逸城小区三期建设项目)用地预审审查意见》(安自然资预审字〔2019〕20号)、《关于安达市2019年二期棚户区改造项目(安达市福馨花园小区建设项目)用地预审审查意见》(安自然资预审字〔2019〕16号)、《关于安达市2019年二期棚户区改造项目(安达市博雅福园北区建设项目)用地预审审查意见》(安自然资预审字〔2019〕17号)、《关于安达市2019年二期棚户区改造项目(安达市博雅福园南区建设项目)用地预审审查意见》(安自然资预审字〔2019〕18号)、《关于安达市2019年二期棚户区改造项目(安达市敬牛嘉苑小区建设项目)用地预审审查意见》(安自然资预审字〔2019〕19号),该项目用地符合供地政策原则,同意通过用地预审。

综上，本所律师认为，绥化市安达市棚户区改造建设项目拟分为两期进行，本次发行债券对应绥化市安达市 2019 年一期棚户区改造建设项目，该项目已经取得相关批复且纳入黑龙江省级棚户区改造计划。且经安达市住房和城乡建设局说明，环境影响评价文件正在办理中，对该项目不存在实质影响。该项目现处于准备阶段，存在棚户区改造的资金需求。

### 三、发行债券对应的棚改项目及使用额度

根据委托单位提供的文件资料显示，此次专项募集资金计划用于绥化市安达市棚户区改造项目，项目基本情况如下：

项目名称：2019 年黑龙江省棚改专项债券（二期）—2019 年黑龙江省政府专项债券（三期）绥化市安达市棚户区改造项目

项目实施机构：安达市住房和城乡建设局

项目建设规模及内容：本项目拆迁后可用腾退土地 20 块，总面积 101.70 万平方米，其中可用于出让 16 块，面积合计 95.50 万平方米，区域位于：（1）北岸逸城三期区块，分别位于：一道街以东、北化路以南、四道街以西、发展路以北；一道街以东、大庆交界处以南、四道街以西、北化路以北；（2）六中北侧区块，位于五道街以东、南环路以南、六道街以西、六中以北；（3）毛纺北大墙区块，位于四道街以东、北化路以南、原看守所以西、毛纺北大墙以北；（4）炭黑厂临街区块，位于四道街以东、北湖大道以南、炭黑厂以西、一砖厂路

以北；(5) 四公司家属房区块，位于安萨路以东、老干部局办公楼以南、大地以西、四公司家属楼以北；(6) 烈士墓南侧区块，位于货物处以东、烈士墓以南、一道街以西、和平邨以北。(7) 鹏飞驾校北侧区块，位于滨州铁路线以东、发展村以南、一道街以西、鹏飞驾校以北；(8) 幸福小学南侧区块，位于四道街以东、幸福小学以南、五道街以西、南环路以北；(9) 龙海饭店区块，位于三道街以东、鸿庆馨邨以南、四道街以西、小北环以北；(10) 一砖厂平房区块，位于四道街以东、炭黑厂家属房以南、一砖厂以西、兴华小学以北；(11) 房产楼南区块，位于三道街以东、房产楼以南、四道街以西、南环路以北；(12) 粮食安居北侧区块，位于三道街以东、南环路以南、五道街以西、四粮库以北；(13) 清真寺区块，位于二道街以东、南环路以南、三道街以西、清真寺以北；(14) 公园东大墙区块，位于人民公园东大墙以东、北兴街以南、学苑北路以西、北横街以北；(15) 纺纱厂、红梅平房区块，位于安青小区以东、贝因美乳业以南、纺纱厂家属楼以西、明珠逸景小区以北。可用于新建安置房规划用地块 4 块，面积合计 6.20 万平方米，区域位于：(16) 三中北侧区块，位于一道街以东、北引路以南、二道街以西、三中以北；(17) 老交警队区块，位于四道街以东、小北环以南、五道街以西、客运站以北；(18) 昆仑洗浴北侧区块，位于一道街以东、印刷厂家属楼以南、二道街以西、北横街以北；(19) 幸福小学北侧区块，位于四道街以东、南横街以南、五道街以西、幸福小学以北。

以上项目征收总面积 101.70 万平方米，涉及户数 3,992 户，其中

新建安置房规划用地面积 6.20 万平方米，计划安置户数 1580 户，购买安置房计划安置户数 1688 户，货币补偿安置 724 户。

计划投资及资金来源：本项目预估总投资 100,965.00 万元，其中地方财政自筹资金 7,165.00 万元，拟申请棚户区改造专项债券筹集资金 93,800.00 万元(其中 2019 年申请 18,910.00 万元，2020 年申请 74,890.00 万元)。

#### 四、预期偿债资金来源

绥化市安达市棚户区改造项目的偿债资金由房屋拆除后土地出让以及回迁房补差收入偿还，根据中兴财光华会计师事务所黑龙江分所出具的中兴财光华（黑）审专字（2019）第 01023 号《2019 年黑龙江省棚改专项债券（二期）—2019 年黑龙江省政府专项债券（三期）安达市棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为绥化市安达市棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证本项目顺利施工。同时，土地出让及回迁房补差为后期资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

#### 五、 中介服务机构

##### （一）财务顾问

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所接受委托

对拟申请政府专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所是在哈尔滨市香坊区市场监督管理局登记注册的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为：912301103011237411，成立日期为2014年5月8日，经营范围为：审计企业会计报表和办理企业合并、分立清算事项中的审计业务，注册资本验证、建设工程财务决算审计，会计和税务咨询。

另，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所持有黑龙江省财政厅于2018年5月20日颁发的《会计师事务所执业证书》，证书序号为5000409，分所执业证书编号为110102052301。

## （二）法律顾问

本所接受委托作为其法律顾问针对拟申请政府专项债券的项目有关情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经黑龙江省司法厅批准设立的律师事务所，现持有黑龙江省司法厅2017年12月27日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31230000769233831W。

## （三）信用评级机构

### 第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：

一、安达市住房和城乡建设局具备管理服务及管理棚户区改造项目的主体资格，安达市国欣城镇化建设开发有限公司具备从事棚户区改造项目的主体资格。

二、绥化市安达市棚户区改造项目（安达市 2019 年一期棚户区改造项目）已经列入黑龙江省棚户区改造计划。

三、绥化市安达市棚户区改造项目可实现项目收益与融资自求平衡。

四、本次发行的会计师事务所、律师事务所、信用评级机构具备相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的主体资格；本次发行没有法律障碍；如发行人发行的本期债券拟上市交易流通，则还需获得有关证券交易场所或者其他主管部门的批准。

——本《法律意见书》正文结束——

【本页系《黑龙江高盛律师集团事务所关于2019年黑龙江省棚改专项债券（二期）—2019年黑龙江省政府专项债券（三期）绥化市安达市棚户区改造项目法律意见书》的签署页】

本法律意见书正本六份，无副本。

本法律意见书的出具日期为2019年8月21日。

黑龙江高盛律师集团事务所



经办律师：马雷

马雷

赵雪

赵雪

