

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）  
哈尔滨市本级棚户区改造项目

法律意见书



**黑龙江龙电律师事务所**  
HEILONGJIANG LONGDIAN LAW FIRM

二〇一九年八月

## 说 明

黑龙江龙电律师事务所（下文简称“本所”）接受哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司的委托，担任2019年黑龙江省棚改专项债券（二期）——2019年黑龙江省专项债券（三期）哈尔滨市本级棚户区改造项目发行债券前期准备工作的专项法律顾问。本所律师依据《中华人民共和国预算法》（2018年修正）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号）等法律、法规和有关规范性文件的相关规定，出具本法律意见书。

## 目 录

第一部分 引言.....	1
一、释义 .....	1
二、出具本法律意见书的依据.....	2
三、声明.....	5
第二部分 正文.....	6
一、项目主体.....	6
二、项目基本情况.....	8
三、项目调查情况.....	9
四、中介服务机构.....	13
第三部分 结论.....	15

2019年黑龙江省棚改专项债券（二期）  
——2019年黑龙江省专项债券（三期）  
哈尔滨市本级棚户区改造项目  
法律意见书

龙电意（专项债）字[2019]第58号

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书内，除非本文另有所指，下列词语代指以下含义：

本法律意见书	指	《2019年黑龙江省棚改专项债券（二期）——2019年黑龙江省专项债券（三期）哈尔滨市本级棚户区改造项目法律意见书》
本所	指	黑龙江龙电律师事务所
本所律师	指	贾连红律师、朱松侠律师
本项目	指	2019年黑龙江省棚改专项债券（二期）——2019年黑龙江省专项债券（三期）哈尔滨市本级棚户区改造项目——道外区东棵街（南侧）棚改项目，先锋路DW-01-04、DW-01-05地块棚改项目
项目1	指	道外区东棵街（南侧）棚改项目
项目2	指	先锋路DW-01-04、DW-01-05地块棚改项目
本期债券	指	2019年黑龙江省棚改专项债券（二期）——2019年黑龙江省专项债券（三期）哈尔滨市本级棚户区改造项目专项债券

可研报告	指	《哈尔滨市道外区东棵街（南侧）棚户区改造项目可行性研究报告》 《哈尔滨市 2013-2017 年重点棚户区改造项目（四期）——先锋路 DW-01-04、DW-01-05 地块棚户区改造项目可行性研究报告》
项目情况		《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）哈尔滨市本级棚户区改造项目情况》
元	指	人民币*元

## 二、出具本法律意见书的依据

### （一）法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018 年修正）；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）；
3. 《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83 号）；
4. 《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）；
5. 《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）。

### （二）事实依据

#### 1. 主体部分

- （1）哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司《营业执照》（副

本) (统一社会信用代码: 912301023012332381 (1-1) );

(2) 哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》(证书编号: 黑建房开暂[2019]第 078 号)。

## 2. 具体项目情况

### (1) 项目 1

《哈尔滨市道外区东棵街(南侧)棚户区改造项目可行性研究报告》(项目编号: 01-039-2019);

### (2) 项目 2

①《哈尔滨市 2013-2017 年重点棚户区改造项目(四期)——先锋路 DW-01-04、DW-01-05 地块棚户区改造项目可行性研究报告》(01-123-2016);

②哈尔滨市环境保护局道外分局《关于哈尔滨市 2013-2017 年重点棚户区改造项目先锋路 DW-01-04、DW-01-05 地块棚改项目环境影响报告表预审意见》(哈环外审预[2016]4 号);

③哈尔滨市国土资源局《关于哈尔滨市 2013-2017 年重点棚户区改造项目先锋路 DW-01-04、DW-01-05 地块棚改项目用地预审的意见》(哈国土复意见[2016]98 号);

④哈尔滨市城乡规划局《中华人民共和国建设项目选址意见书》(哈规城(道外)选字第[2016]10 号);

## 3. 可研批复、项目情况及纳入棚改计划及项目进展情况

(1) 哈尔滨市发展和改革委员会文件《关于哈尔滨市 2013-2017

年重点棚户区改造项目（四期）可行性研究报告的批复》（哈发改审批[2017]4号）附：《建设项目招标事项核准意见表》《投资估算表》；

（2）黑龙江省非煤矿城市棚户区改造推进办公室文件《关于下达2017年第五批城镇棚户区改造计划通知》（黑棚改[2017]8号）附：《2017年第五批城镇棚户区（危旧房）改造新开工项目计划表》；

（3）黑龙江省非煤矿城市棚户区改造推进办公室文件《关于下达2019年第四批城镇棚户区（危旧房）的函》（黑棚改[2019]15号）附：《2019年第四批棚户区（危旧房）改造新开工项目计划表》；

（4）《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）哈尔滨市本级棚户区改造项目情况》；

（5）《棚改项目介绍》；

（6）《各项目现场照片》。

#### 4. 中介服务机构

（1）瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所《营业执照》（副本）及《执业证书》；

（2）黑龙江龙电律师事务所《执业许可证》；

（3）上海新世纪资信评估投资服务有限公司《营业执照》《企业名称变更核准通知书》（沪工商注名变核字第01200407260808号）、中国人民银行《关于中国诚信证券评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》（银发[1997]547号）、《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》、中国证券监督管理委员会《关于核准上海新世纪资信评估投资服务有限公司从事证券市场咨

询评级业务的批复》（证监机构字[2007]250号）、《中华人民共和国证券市场资信评级业务许可证》、中国保险监督管理委员会《关于增加认可企业债券信用评级机构的通知》（保监发[2003]133号）、中国保险监督管理委员会《评级机构信用评级能力认可报告表》、中国保险监督管理委员会《关于认可7家信用评级机构能力备案的公告》《中国银行间市场交易商协会2016年度会员会费缴纳通知》《全国性社会团体会费统一票据》。

### 三、声明

1. 本所及本所律师依据我国现行法律、法规和有关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法律意见书。

2. 本所及本所律师严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了充分的尽职调查及核查验证，保证本法律意见书所发表的结论性意见合法、准确、不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3. 本法律意见书依赖于出具日前哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司等部门已向本所提供的与本项目有关的全部文件资料，该等文件资料构成本法律意见书的基础。对于出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所依赖哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司及其他有关部门、机构出具的证明文件作判断。哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司保证向本所提供的以上文件资料及说明真实、完整、有效。



4. 本所律师仅就与出具本法律意见书有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级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，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

5. 本法律意见书仅作为本项目申请专项债券之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为本期债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送，并愿意将其作为公开披露文件，承担相应的法律责任。

## 第二部分 正文

### 一、项目主体

#### (一) 主管部门

本项目主管部门为哈尔滨市住房和城乡建设局（统一社会信用代码：112301000022768361）。

根据本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询系统查询信息，将哈尔滨市住房和城乡建设局情况在下列表格中予以说明：

机构名称	哈尔滨市住房和城乡建设局	统一社会信用代码	112301000022768361
机构性质	机关	负责人	孙庆德
机构地址	哈尔滨市道里区友谊西路 5888 号		

登记管理部门

哈尔滨市机构编制委员会

根据本所律师在哈尔滨市人民政府网站查询的政务公开信息，哈尔滨市住房和城乡建设局主要职能包括：负责城建规划计划统筹管理。统筹协调城乡建设规划、土地利用规划、房地产开发和住宅建设计划，参与城乡建设总体规划、分区规划、重大建设项目规划以及土地利用规划的编制和审查；负责组织安排房地产开发和住宅建设年度计划，提出城建项目融资保障用地年度计划。

**本所律师认为：哈尔滨市住房和城乡建设局系本期债券对应棚改项目的主管部门，具备相应职责。**

## （二）建设单位

项目 2 建设单位为哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司。

根据可研报告批复（哈发改审批[2017]4号）、哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司《营业执照》（副本），将本实施机构情况在下列表格中予以说明：

名称	哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司	统一社会信用代码	912301023012332381(1-1)
法定代表人	杨立红	类型	其他有限责任公司
注册资本	叁拾伍亿伍仟肆佰万圆整	成立日期	2015年03月31日
营业期限	2015年03月31日至2065年03月30日		
住所	哈尔滨市道里区建国街30号		
经营范围	组织实施棚户区改造、保障性住房建设；房地产开发；经营、销售及配套设施建设；保障性住房经营、管理；房屋租赁。（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)
登记机关	哈尔滨市道里区市场监督管理局

根据哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，将本实施机构资质情况在下列表格中予以说明：

名称	哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司	证书编号	黑建房开暂【2019】第 078 号
法定代表人	杨立红	公司类型	其他有限责任公司
住所	哈尔滨市道里区建国街 30 号		
本证有效期至	2020 年 03 月 27 日		
发证机关	哈尔滨市住房和城乡建设局		

本所律师认为：哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司是依法成立的其他有限责任公司，具备房地产开发企业暂定资质，哈尔滨市发展和改革委员会在可研批复中确定其为项目 2 的棚改项目单位。

## 二、项目基本情况

### (一) 项目 1

根据可研报告及项目情况显示，项目 1 基本情况如下：

项目名称	道外区东棵街（南侧）棚改项目
项目坐落	先锋路、东棵街、化工路围合区域
项目总投资	171,433.60 万元
拟使用募集资金	88,000.00 万元

## （二）项目 2

根据可研报告、批复及项目情况显示，项目 2 基本情况如下：

项目名称	先锋路 DW-01-04、DW-01-05 地块棚改项目
项目坐落	先锋路北侧、东棵街、铁路线围合区域
项目总投资	114,770.34 万元
拟使用募集资金	12,000.00 万元

## 三、项目调查情况

### （一）审批情况

#### 1、项目 1

2019 年 8 月哈尔滨市国际工程咨询中心编制《哈尔滨市道外区东棵街（南侧）棚户区改造项目可行性研究报告》。

黑龙江省非煤矿城市棚户区改造推进办公室于 2019 年 8 月 15 日作出《关于下达 2019 年第四批城镇棚户区（危旧房）的函》（黑棚改[2019]15 号），根据《黑龙江省人民政府关于城市棚户区改造的实施意见》（黑政发[2008]31 号）、《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保[2012]190 号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）、《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）的规定，为进一步加强城镇棚户区（危旧房）改造项目管理，深入推进我省城镇棚户区（危旧房）改造工作，经 2019 年 8 月 14 日厅长办公会议讨论通过，下达 2019 年第四批城镇

棚户区（危旧房）改造项目计划，纳入本次计划下达的棚户区改造项目，享受棚户区改造相关优惠政策。项目 1 被纳入 2019 年第四批城镇棚户区（危旧房）改造新开工项目计划中。

依据 2019 年第四批棚户区（危旧房）改造开工项目计划表，项目 1 位于先锋路、东棵街、化工路围合区域，计划拆迁面积为 17.25 万平方米，计划拆迁户数为 2220 户，货币补偿征收面积为 17.25 万平方米，货币补偿征收套数为 2220 套。

## 2、项目 2

2016 年 11 月哈尔滨市国际工程咨询中心作出《哈尔滨市 2013-2017 年重点棚户区改造项目（四期）——先锋路 DW-01-04、DW-01-05 地块棚户区改造项目可行性研究报告》。依据可研报告及项目情况，项目 2 位于先锋路北侧、东棵街、铁路线围合区域。项目征收总占地面积为 16.55 万平方米，征收房屋面积为 9.87 万平方米，征收总户数 1216 户。本项目安置方案为：住宅 1158 户，房屋建筑面积 9.16 万平方米，货币化自主购房；住改非 58 户，房屋建筑面积 0.71 万平方米，全部货币补偿。根据规划条件，本项目规划用地面积为 7.77 万平方米，规划建筑面积 15.53 万平方米。项目建设期为 2 年。

哈尔滨市环境保护局道外分局于 2016 年 11 月 8 日作出《关于哈尔滨市 2013-2017 年重点棚户区改造项目先锋路 DW-01-04、DW-01-05 地块棚改项目环境影响报告表预审意见》（哈环外审预[2016]4 号），经初步审查，原则同意该项目开展前期工作，项目需经正式批复后可开工建设。

哈尔滨市国土资源局于 2016 年 11 月 16 日作出《关于哈尔滨市 2013-2017 年重点棚户区改造项目先锋路 DW-01-04、DW-01-05 地块棚改项目用地预审的意见》（哈国土复意见[2016]98 号），认定该项目用地符合哈尔滨市土地利用总体规划，该意见不作为取得项目用地的批准文件，需按照土地管理相关法律和规定，办理建设用地报批手续，项目建设用地未经批准，不得占地开工建设。

哈尔滨市城乡规划局于 2016 年 11 月 18 日颁发《中华人民共和国建设项目选址意见书》（哈规城（道外）选字第[2016]10 号），审核项目 2 符合城乡规划要求。

哈尔滨市发展和改革委员会于 2017 年 1 月 12 日作出《关于哈尔滨市 2013-2017 年重点棚户区改造项目（四期）可行性研究报告的批复》（哈发改审批[2017]4 号），为改善棚户区居民居住条件、提升城市环境面貌，同意实施哈尔滨市 2013-2017 年重点棚户区改造项目（四期）；项目建设地点为哈尔滨市、建设期为 5 年，项目单位为哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司；项目单位需按规定办理规划用地许可、土地等相关手续，委托具有相应资质的设计单位进行初步设计并按程序报批。

黑龙江省非煤矿城市棚户区改造推进办公室于 2017 年 10 月 11 日作出《关于下达 2017 年第五批城镇棚户区改造计划通知》（黑棚改[2017]8 号），根据《黑龙江省人民政府关于城市棚户区改造的实施意见》（黑政发[2008]31 号）、《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保[2012]190 号）、《国务院关于加快棚户区改造

工作的意见》（国发[2013]25号）、《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）的规定，为进一步加强城镇棚户区改造项目管理，深入推进我省城镇棚户区改造工作，下达第五批城镇（危旧房）棚户区改造项目计划，纳入本次计划下达的棚户区改造项目，享受棚户区改造相关优惠政策。哈尔滨市2013-2017年重点棚户区改造项目（四期）——先锋路DW-01-04、DW-01-05地块棚改项目被纳入2017年第五批城镇棚户区（危旧房）改造新开工项目计划中。

**本所律师认为：项目1被纳入黑龙江省2019年第四批城镇棚户区改造计划，项目前期手续正在审批中。项目2被纳入黑龙江省2017年第五批城镇棚户区改造计划，该项目可研报告已经哈尔滨发展和改革委员会批复，相关环评报告、用地预审、建设项目选址等相关手续已经相关部门审核批准。**

## （二）实施情况

根据项目情况、哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司提供的《棚改项目介绍》及各项目现场照片显示，项目1征收总占地面积为21.80万平方米。征收房屋面积为19.47万平方米，征收总户数2312户。其中住宅（含住改非）2220户，房屋建筑面积17.25万平方米；非住宅92户，房屋建筑面积2.22万平方米，该项目正在办理相关前期手续。项目2征收总占地面积为16.55万平方米，征收房屋总建筑面积为10.94万平方米，征收房屋总户数1218户，其中住宅1158户，住改非58户，非住宅2户，项目2已净地。

本所律师认为：本期债券所对应的项目 1 前期审批手续正在办理中；项目 2 已净地，本期项目有资金需求，尚需依据相关法律法规进一步实施。

#### 四、中介服务机构

##### （一）财务顾问

瑞华会计师事务所（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。

根据瑞华会计师事务所（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，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所是在哈尔滨市南岗区市场监督管理局登记注册的非公司私营企业，统一社会信用代码为：91230103578093100P（1-1），成立日期为 2011 年 10 月 11 日，经营范围为：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；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（黑龙江省财政厅批文）。

另，瑞华会计师事务所（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 30 日颁发的《会计师事务所分所执业证书》，证书序号为 5000416、分所执业证书编号为 110101302303。

##### （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 4 月 20 日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31230000E682593289。

### （三）评级机构

上海新世纪资信评估投资服务有限公司对黑龙江省政府专项债券进行信用评级。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司的《营业执照》，上海新世纪资信评估投资服务有限公司是在上海市杨浦区市场监督管理局登记注册的有限责任公司（国内合资），统一社会信用代码为：91310110132206721U，成立日期为 1992 年 7 月 30 日，经营范围为：资信服务，企业资产委托管理，债券评估，为投资者提供投资咨询及信息服务，为发行者提供投资咨询服务。（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）。《企业名称变更核准通知书》（沪工商注名变核字第 01200407260808 号）记载，上海新世纪投资服务有限公司于 2004 年 8 月 2 日变更名称为上海新世纪资信评估投资服务有限公司。

根据中国人民银行文件《关于中国诚信证券评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》（银发[1997]547 号）等文件，上海新世纪资信评估投资服务有限公司具备债券信用评级资格。

**本所律师认为：为拟申请专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所、评级机构具备相应的从业资质。**

### 第三部分 结论

本所律师经审慎审查哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司及相关部门提供的相关文件资料，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，发表意见如下：

1. 哈尔滨市住房和城乡建设局系本项目的主管部门。哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司是依法成立的其他有限责任公司，具备中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书，符合建设单位条件。

2. 本期债券对应的项目 1 前期手续正在审批中。项目 2 可研报告已经哈尔滨发展和改革委员会批复，相关环评报告、用地预审、建设项目选址手续已经相关部门审核批准。本项目有资金需求，尚需依据相关法律法规进一步实施。

3. 参与本次债券发行的会计师事务所、律师事务所、评级机构具备相应的从业资质，具备为本次债券发行提供相关服务的主体资格。

本法律意见书一式五份，无副本。

本法律意见书经本所负责人、经办律师签字并加盖本所公章后生效。

本法律意见书的出具日为 2019 年 8 月 22 日。

——本《法律意见书》正文结束，以下无正文——

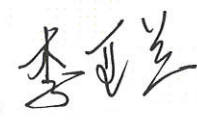
【本页系《2019年黑龙江省棚改专项债券（二期）——2019年黑龙江省政府专项债券（三期）哈尔滨市本级棚户区改造项目法律意见书》的签署页】




黑龙江龙电律师事务所

经办律师: 



负责人: 



经办律师: 



2019年8月22日