

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）

双鸭山市宝清县棚户区改造项目

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.....	8
四、 预期偿债资金来源.....	9
五、 中介服务机构.....	10
第三部分 结论意见.....	13

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 年黑龙江省人民政府专项债券（三期）双鸭山市宝清县棚户区改造项目

法律意见书

黑高意字（2019）第【A1003】号

致：宝清县住房和城乡建设局

黑龙江高盛律师集团事务所接受宝清县住房和城乡建设局的委托，就 2019 年黑龙江省棚改专项债券（二期）—2019 年黑龙江省人民政府专项债券（三期）双鸭山市宝清县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，除非特别说明或文义另有所指，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	宝清县住房和城乡建设局
项目建设单位	指	宝清县瑞嘉城市建设投资有限公司
宝清县政府	指	宝清县人民政府
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政府确定的棚改主管部门，即宝清县住房和城乡建设局为宝清县棚户区改造项目的实施机构。

(二) 项目建设单位

宝清县瑞嘉城市建设投资有限公司，统一社会信用代码为：91230523560644779W，法定代表人杨余欣，住所地黑龙江省双鸭山市宝清县宝清镇民生大厦 602 室，经营范围：对城市基础设施建设与房地产开发企业的投资服务；房地产开发经营；自由房屋租赁服务。（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）

据此，本所律师认为，宝清县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；宝清县瑞嘉城市建设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，双鸭山市宝清县安居家园棚户区改造项目已取得以下批复文件：

1. 《关于下达 2019 年第二批城镇棚户区（危旧房）改造计划的通知》（黑棚改[2019]5 号），同意双鸭山市宝清县棚户区改造项目纳入 2019 年第二批城镇棚户区（危旧房）改造计划；

2. 《关于宝清县安居家园棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（宝发改[2019]9 号）同意建设该项目；

3. 《关于宝清县安居家园棚户区改造项目实施方案的批复》（宝政函[2019]31 号），原则同意该实施方案。

综上，本所律师认为，双鸭山市宝清县棚户区改造建设项目纳入了黑龙江省级棚户区改造计划。且经宝清县住房和城乡建设局说明，该项目在原址新建，符合用地规划，不需取得用地审批意见；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

宝清县安居家园棚户区改造项目，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）双鸭山市宝清县棚户区改造项目

项目实施机构：宝清县住房和城乡建设局

项目建设规模及内容：本项目共拆迁棚户区地块一块，用地面积为173,400.00平方米，宝清镇安区G-02地块，地块四至为南至通达街、北至胜利街、东至连丰路、西至永发路，用地面积4.1公顷，控详容积率3.0。后期控详规划将该地块划分为四个区域，分别为G-02、G-03、H-01、H-02。本项目征收总建筑面积61,773.08平方米，其中：住宅建筑面积60,158.01平方米，住改非建筑面积0.00平方米，非住宅建筑面积1,615.07平方米。共涉及拆迁户数900户，其中征收住宅户数895户，征收住改非户数0户，征收非住宅户数5户。

计划投资及资金来源：项目预估总投资37,314.00万元，资金来源为自筹资金18,029.00万元，拟申请棚户区改造专项债券筹集资金19,285.00万元。

四、预期偿债资金来源

本项目偿债资金由土地出让、商品房销售等收入偿还，根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所出具的瑞华黑核字2019

【230200】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)双鸭山市宝清县棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目通过发行专项债券的方式可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让、商品房销售等为后期资金回笼手段，为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

五、 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特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为：91230103578093100P，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委员会于2009年12月14日颁发的《会计师事务所执业证书》，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。

据此，为拟申请政府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、律师事务所具备相应的从业资质。

（三）信用评级机构

上海新世纪资信评估投资服务有限公司接受委托对拟申请政府专项债券项目出具信用评级报告，专项债券信用级别为AAA。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司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，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。

另，上海新世纪资信评估投资服务有限公司持有中国证券监督管理委员会于 2012 年 11 月 2 日颁发的《证券市场资信评级业务许可证》，证书编号为 ZPJ003。同时，上海新世纪资信评估投资服务有限公司由中国人民银行核准从事银行间债券市场评级业务，由中国证券监督管理委员会核准从事证券市场资信评级业务。

据此，为拟申请政府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、信用评级机构具备相应的从业资质。

第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：

一、宝清县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，宝清县瑞嘉城市建设投资有限公司具备从事棚户区改造项目的主体资格。

二、双鸭山市宝清县棚户区改造建设项目已经列入黑龙江省棚户区改造计划。

三、双鸭山市宝清县棚户区改造建设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）双鸭山市宝清县棚户区改造项目法律意见书》的签署页】

本法律意见书正本五份，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

Handwritten signature of Ma Lei in black ink, written over a horizontal line.

赵雪

Handwritten signature of Zhao Xue in black ink, written over a horizontal line.