

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）

佳木斯市桦川县棚户区改造项目

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、项目实施机构主体资格.....	7
二、项目批复及相关文件.....	7
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.....	9
第三部分 结论意见.....	12

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）佳木斯市桦川县棚户区改造项目

法律意见书

黑高意字（2019）第【A1001】号

致：桦川县住房和城乡建设局

黑龙江高盛律师集团事务所接受桦川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）佳木斯市桦川县 2019 年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	桦川县住房和城乡建设局
隆桦公司		桦川县隆桦城市建设有限公司
桦川县政府	指	桦川县人民政府
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、项目实施机构主体资格

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，即桦川县住房和城乡建设局为佳木斯市桦川县棚户区改造项目的实施机构。

桦川县住房和城乡建设局，统一社会信用代码为：112308260018057677，机构性质为机关，负责人单复，机构地址桦川县悦来镇建设大厦办公楼。

据此，本所律师认为，桦川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。

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，佳木斯市桦川县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），同意佳木斯市桦川县棚户区改造项目

目纳入 2019 年第二批城镇棚户区（危旧房）改造计划；

2、《桦川县人民政府关于同意桦川县 2019 年棚户区改造项目实施方案的批复》（桦政复字【2019】8 号），同意该项目实施方案；

3、《桦川县人民政府房屋征收决定》（桦政发【2019】5 号），决定征收该项目涉及房屋。

综上，本所律师认为，佳木斯市桦川县棚户区改造项目已经纳入了黑龙江省级棚户区改造计划；同时，该项目拟采用货币化补偿及购买存量商品房方式安置拆迁居民，因不包含新建内容，所以不需取得用地审批意见、环境影响评价报告等文件。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佳木斯市桦川县棚户区改造项目，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）佳木斯市桦川县棚户区改造项目

项目实施机构：桦川县住房和城乡建设局

项目建设规模及内容：本项目包含 2 个地块：和平地块，南至中兴路、北至沿江路、东至悦来大街、西至西环路；民主地块，南至中兴路、北至沿江路、东至大地、西至悦来大街。项目占地面积 624,100.00

平方米，涉及拆迁户数 500 户，拆迁房屋总建筑面积 51,500 平方米，其中住宅户数 400 户，建筑面积 41200 平方米，非住宅户数 100 户，建筑面积 10300 平方米。拟采用货币化补偿及购买存量商品房方式进行安置。

计划投资及资金来源：项目预估总投资 19,025.42 万元，其中自筹资金 8310.42 万元，拟申请棚户区改造专项债券筹集资金 10,715.00 万元。

四、预期偿债资金来源

佳木斯市桦川县棚户区改造项目，偿债资金由房屋拆除后土地出让收入偿还，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 01004 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）佳木斯市桦川县棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目预期土地出让收入对应的政府性基金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。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金投资项目的还本付息要求。

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

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、桦川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。

二、佳木斯市桦川县棚户区改造项目已经列入黑龙江省棚户区改造计划。

三、佳木斯市桦川县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）佳木斯市桦川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.