



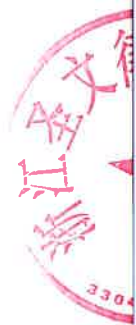
浙江圣文律师事务所

法律意见书

浙江圣文律师事务所  
关于  
2019年浙江省嘉兴市棚户区改造专项债券发行前期  
准备工作  
之  
法律意见书

浙圣律[2019]意见书第0010号

浙江圣文律师事务所



**关于**  
**2019年浙江省嘉兴市棚户区改造专项债券发行前期**  
**准备工作**  
**之**  
**法律意见书**

浙江圣文律师事务所是经浙江省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受嘉兴市财政局的委托，担任其关于嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目和嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目的特聘专项法律顾问，就该两项目棚改专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《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）等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

# 目录

释义与简称	1
声 明	2
正 文	3
一、项目概况	3
二、预期偿债资金来源	4
三、募集资金使用	5
四、项目批复文件	5
五、中介机构及相关文件	6
（一）会计师事务所	6
（二）律师事务所	6
六、结论性意见	7
签章页	8



## 释义与简称

在本法律意见书中，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：

本法律意见书	指	浙圣律[2019]意见书第 0010 号《浙江圣文律师事务所关于 2019 年浙江省嘉兴市棚户区改造专项债券发行前期准备工作之法律意见书》
本所	指	浙江圣文律师事务所
本所律师	指	居新铭律师、俞佳伟律师
棚改专项债券	指	地方政府为棚改发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券
本次债券	指	2019 年浙江省人民政府嘉兴市棚改专项债券
本次准备工作	指	嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目和嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目为本次债券发行所从事之前期准备工作
浙江中铭会计师事务所	指	浙江中铭会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《嘉善县棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》【浙中会专（2018）第 1746 号】
嘉善发改局	指	嘉善县发展和改革局
浙江省政府	指	浙江省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
《管理办法》	指	《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）

## 声 明

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《管理办法》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出具本法律意见书。

2. 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，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律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. 为出具本法律意见书，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，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 嘉兴市财政局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。嘉兴市财政局保证上述文件真实、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政府部门、司法机关、嘉兴市财政局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作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。

8. 本法律意见书仅供嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目和嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

# 正 文

## 一、项目概况

### (一) 嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目

#### 1、项目位置及范围

嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目位于姚庄镇武长村，学仕路东西两侧（城中村改造），涉及的征迁范围为姚庄大道南侧，洪福路两侧。

#### 2、项目内容与规模

本次项目征收总面积约 982.60 亩，其中项目用地 282.50 亩，商住用地 272.95 亩，工业用地 227.15 亩，其他用地 200.00 亩。

#### 3、投资估算资金筹措方式

项目估算总投资 159,831.00 万元。项目资金筹措方式为建设单位自有资金和政府棚改专项债券，其中拟在 2019 年申请专项债券 30,000 万元，拟在 2020 年申请专项债券 40,000 万元，其余为自有资金投入。

#### 4、项目实施主体

单位名称:嘉善县大往圩置业有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市嘉善县姚庄镇姚庄大道 158 号 303 室

单位性质:有限责任公司(法人独资)

法定代表人:王伟峰

注册资本:20,000.00 万元

统一社会信用代码:9133042168669478XU

主营业务:房地产开发经营、招商服务、安置房建设(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)

### (二) 嘉善县惠民街道惠园二期(惠园小区北区)安置房项目

#### 1、项目位置及范围

嘉善县惠民街道惠园二期(惠园小区北区)安置房项目位于嘉善县惠民街道优家村,涉及的征迁范围为惠民大道以北、惠宏路以西、嘉善塘以南、丁诸航道以东。

#### 2、项目内容与规模

嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目征迁面积 251.25 亩，建设惠园小区北区安置房拟安置本次征迁居民，预计可出让商住用地 125 亩。

### 3、投资估算资金筹措方式

项目估算总投资 58,121.06 万元。项目资金筹措方式为建设单位自有资金和政府棚改专项债券，其中专项债券拟发行 4 亿元，其余为自有资金投入。

### 4、项目实施主体

单位名称:嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道泾渭路 168 号 302 室

单位性质:有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人:金连根

注册资本:20,000.00 万元

统一社会信用代码:91330421686684119W

主营业务:新城镇的投资、开发、建设、土地整理,房屋租赁、销售。(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)

## 二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《嘉善县棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》【浙中会专(2018)第 1746 号】,经专项审核,浙江中铭会计师事务所认为:

嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,通过对近两年项目周边地块成交情况等查询,预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为:按 2018 年 GDP 预计增速 7.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 2.36,按 2018 年 GDP 预计增速 7.5%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 2.29,按 2018 年 GDP 预计增速 7.5%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 2.23。此次该专项债券所对应的项目可实现项目收益与融资自求平衡。

嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,通过对近两年项目周边地块成交情况等查询,预期土地出让收入



对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按 2018 年 GDP 增速 7.50% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.71，按 2018 年 GDP 增速 7.50% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.65，按 2018 年 GDP 增速 7.50% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.60。此次该专项债券所对应的项目可实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目和嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 三、募集资金使用

本次债券所募集资金全部用于嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目和嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目。

### 四、项目批复文件

#### （一）嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目

经本所律师核查，截止至本法律意见书出具之日，嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目已取得下列批复文件：

1、浙江省住房和城乡建设厅在浙江省住房信息网上公布了《浙江省 2018 年度棚户区改造计划开工项目清单》（第三批）。

该文件确认了嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目已列入浙江省 2018 年度棚户区改造计划开工项目清单，项目清单中确认了项目名称、项目地址、实施主体、项目类别、计划开工时间、计划开工数量等。

2、嘉善县发展和改革局《关于姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目可行性研究报告的批复》【善发改可研（2017）417 号】

该文件明确了嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目建设的必要性及该项目名称与代码、项目建设规模与内容、项目选址、项目建设单位与建设期限、项目审批的相关依据。

#### （二）嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目

经本所律师核查，截止至本法律意见书出具之日，嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目已取得下列批复文件：

1、浙江省住房和城乡建设厅在浙江省住房信息网上公布了《浙江省 2018 年度棚户区改造计划开工项目清单》（第二批）。

该文件确认了嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目已列入浙江省 2018 年度棚户区改造计划开工项目清单，项目清单中确认了项目名称、项目地址、实施主体、项目类别、计划开工时间、计划开工数量等。

2、嘉善县发展和改革局《关于惠民街道惠园小区北区安置房可行性研究报告的批复》【善发改可研（2017）195 号】

该文件明确了嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目建设的必要性及项目名称与代码、项目建设规模与内容、项目选址与用地、项目总投资与资金来源、项目建设单位与建设期限、项目审批的相关依据。

3、嘉善县发展和改革局《关于惠民街道惠园小区北区安置房初步设计的批复》【善发改设计（2017）283 号】

该文件对嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目的初步设计进行审查。

## 五、中介机构及相关文件

### （一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由浙江中铭会计师事务所有限公司出具。

浙江中铭会计师事务所有限公司现持有嘉兴市市场监督管理局于 2017 年 2 月 9 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91330401684507709P）、浙江省财政厅于 2018 年 5 月 21 日核发的《会计师事务所执业证书》，浙江中铭会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所。

### （二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江圣文律师事务所出具。浙江圣文律师事务所现持有浙江省司法厅于 2017 年 3 月 1 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一

社会信用代码为 313300007964955896)，浙江圣文律师事务所为具有合法执业资格的**律师事务所**。

本法律意见书由浙江圣文律师事务所居新铭律师、俞佳伟律师作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

## 六、结论意见

综上所述，本所律师认为，嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目和嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目棚改专项债券可实现项目收益和融资自求平衡；棚改专项债券资金全部用于嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目和嘉善县惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

签章页

(本页无正文，为浙江圣文律师事务所关于2019年浙江省嘉兴市棚户区改造专项债券发行前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页)



负责人：

张建国

经办律师：

王明浩

经办律师：

王展伟

二〇一九年二月二十五日