

浙江嘉瑞成律师事务所

关于

温州市 2019 年度第一期棚改专项 债券（五年期）发行工作 之 法律意见书



浙江嘉瑞成律师事务所

ZHEJIANG J.R.C LAW FIRM

浙江省温州市温州大道 1707 号亨哈大厦 6 楼 邮编: 325014

6 Floor, Hengha Mansion, 1707 Wenzhou Avenue, Wenzhou Zhejiang 325014, China

电话/Tel: (+86)(577) 8807 6566 传真/Fax: (+86)(577) 8807 6566

网址/Website: <http://www.jrc.com.cn>

2019 年 2 月 27 日

浙江嘉瑞成律师事务所

关于

温州市 2019 年度第一期棚改专项
债券（五年期）发行工作
之
法律意见书

JRCE2019038

浙江嘉瑞成律师事务所

浙江嘉瑞成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。

浙江嘉瑞成律师事务所（下称本所）接受温州市财政局的委托，为其发行棚户区改造专项债券提供法律服务，就温州市财政局在棚改专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据财政部、住房城乡建设部《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》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.....	3
声 明.....	4
正 文.....	5
一、预期偿债资金来源.....	5
二、募集资金使用.....	5
(一) 本次债券额度及项目情况.....	5
(二) 本次债券的项目背景.....	8
三、中介机构及相关文件.....	8
(一) 承销服务机构.....	8
(二) 会计师事务所.....	8
(三) 律师事务所.....	8
四、结论性意见.....	9
签章页.....	10

释义与简称

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：

本法律意见书	指	《浙江嘉瑞成律师事务所关于温州市 2019 年度第一期棚改专项债（五年期）发行工作之法律意见书》（编号 JRCE2019038 号）
本所	指	浙江嘉瑞成律师事务所
本所律师	指	张红戈律师、徐莉莉律师
棚改专项债券	指	地方政府为棚户区改造发行专项债券，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和专项收入偿还的地方政府专项债券
专项收入	指	棚改项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入
本次债券	指	浙江省人民政府温州市 2019 年度第一期棚改专项债券（五年期）
本次准备工作	指	温州市财政局为本次债券发行所从事之前期准备工作
住建部门	指	瑞安市住房和城乡建设局
德勤华永会计师事务所	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
《评估咨询报告》	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《温州市 2019 年度第一期棚户区改造项目专项债券（五年期）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》（编号 EL19SZTAX0441-2 号）
瑞安市政府	指	瑞安市人民政府
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
《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. 瑞安市政府及住建部门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。瑞安市政府及住建部门保证上述文件真实、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，本所律师依赖于瑞安市政府、住建部门及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. 本法律意见书仅供温州市财政局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。

9. 本次债券发行的准备工作由招商银行股份有限公司作为专项债券承销顾问，提供承销综合金融顾问服务。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、预期偿债资金来源

依据《评估咨询报告》，经专项审核，德勤华永会计师事务所认为，在相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的浙江省温州市 2 个棚改项目，预期土地出让收入及专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的 2 个棚改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及专项收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

(一) 本次债券额度及项目情况

根据浙江省财政厅下达的 2019 年地方政府债务额度、瑞安市住建部门提供的相关资料，本次瑞安市棚改专项债券合计 12 亿元。

瑞安市棚户区改造项目

(1) 瑞安市南门棚户区改造项目

项目名称	瑞安市南门棚户区改造项目
项目单位	瑞安市棚改房建设投资有限公司
区块位置	温州市瑞安市玉海街道南门社区
改造范围	东至邮电南路，南至滨江大道，西至解放南路，北至新兴街
土地规划功能	商住用地

征收房屋面积	73273 平方米
腾空土地面积	92.60 亩
建设期限	2017 年 - 2021 年
本年度资金计划	与西门棚户区改造项目合计 183626 万元
项目总需求	与西门棚户区改造项目总需求合计 238521 万元（静态投资）
本次债券发行金额	与西门棚户区改造项目合计发行 90000 万元
项目现状	土地性质为国有，目前地块征收签约率为 100%，且已全部腾空；拟分批分块出让。立项单位为瑞安市住房和城乡建设局。

(2) 瑞安市西门棚户区改造项目

项目名称	瑞安市西门棚户区改造项目
项目单位	瑞安市棚改房建设投资有限公司
区块位置	温州市瑞安市玉海街道西门河头社区
改造范围	东至花园路，南至沿江东路，西至二手车市场，北至万松西路
土地规划功能	商住用地
征收房屋面积	75356 平方米
腾空土地面积	116.10 亩
建设期限	2017 年 - 2021 年
本年度资金计划	与南门棚户区改造项目合计 183626 万元

项目总需求	与南门棚户区改造项目总需求合计 238521 万元 (静态投资)
本次债券发行金额	与南门棚户区改造项目合计发行 90000 万元
项目现状	土地性质为国有，目前征收签约率为 100%，已腾空 492 户。 立项单位为瑞安市住房和城乡建设局。

(3) 瑞安市锦湖西门、瓦窑团块棚户区改造项目

项目名称	瑞安市锦湖西门、瓦窑团块棚户区改造项目
项目单位	瑞安市棚改房建设投资有限公司
区块位置	瑞安市锦湖街道
改造范围	东至花园路，南至玉海街道及西山， 西至上河潭(规划为沙河)，北至瑞安市庆生汽车修理有限公司
土地规划功能	商住用地
征收房屋面积	61241 平方米
腾空土地面积	112.36 亩
建设期限	2018 年 - 2022 年
本年度资金计划	31970 万元
项目总需求	133368 万元 (静态投资)
本次债券发行金额	30000 万元
现状	大部分土地为集体土地，少部分为国有土地；目前集体土地及国有土地上房屋正在征收中，征收签约率为 81%，房屋未腾空；征收完毕后，拟统一出让。立项单位为瑞安市住房和城乡建设局。

(二) 本次债券的项目背景

以上棚户区改造项目均符合浙江省上报住房和城乡建设部的棚户区改造规划，并已列入 2018 年浙江省棚户区改造计划，且各项目的土地规划功能都符合瑞安市土地利用总体规划及城乡规划。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由瑞安市政府专项用于上述棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条之规定。

三、中介机构及相关文件

(一) 承销服务机构

招商银行股份有限公司作为本次发行的承销顾问服务机构，为本期债券发行提供了咨询、顾问、承销等金融服务。

招商银行现持有深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030010001686XA）和中国银行业监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码：B0011H144030001）。

(二) 会计师事务所

本次准备工作中的《评估咨询报告》由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所持有深圳市市场监督管理局于 2012 年 11 月 30 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91440300058970442）、深圳市财政委员会于 2002 年 7 月 23 日核发的《会计师事务所执业证书》，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所系依法注册成立的会计师事务所。

(三) 律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江嘉瑞成律师事务所出具。

浙江嘉瑞成律师事务所现持有浙江省司法厅于1994年7月7日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31330000E94778180L），浙江嘉瑞成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嘉瑞成律师事务所张红戈律师、徐莉莉律师作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发的律师执业证书，且均已年度年检合格。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的2个棚改项目可实现项目收益与融资自求平衡；本次债券中应享分配额度内的资金专项用于上述2个棚改项目。

本法律意见书正本一式五份。

(以下无正文)

签章页 (此页无正文)

浙江嘉瑞成律师事务所



经办律师:

张红戈
执业证号:13303201011908804

经办律师:

徐莉莉
执业证号:13303201811054637

二〇一九年二月二十七日