

ALLBRIGHT
LAW OFFICES
锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目的
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目的
法律意见书

郑锦专法意（2023）第 09054 号

致：漯河经济技术开发区管理委员会

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》（2018 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）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）等相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明事项	3
第二部分 正文	6
一、项目单位的主体资格	6
二、项目基本情况	6
三、项目审批情况	8
四、项目公益情况	10
五、项目收益与融资平衡安排	11
六、有关中介机构及文件	11
七、项目风险提示及控制措施	12
八、结论性意见	14

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
本项目	漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目
本期政府专项债券	漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目本期拟申报发行的政府专项债券
《专项评价报告》	《漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1.本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2.本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法

定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3.本所及本所经办律师出具本法律意见书依赖于项目相关主体向本所提供的文件资料。为出具本法律意见书，本所假设：项目相关主体所提供的文件和所作的陈述和说明是完整的、真实的和有效的；有关文件原件及其上面的签字和印章是真实的；所提供文件资料为副本、复印件的，保证与正本或原件相符；一切足以影响出具本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

4.对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5.本所及本所经办律师仅就漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计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，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6.本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7.本所同意项目相关主体在本项目呈报文件中引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，并且就引用部分应取得本所律师确认。

8.本法律意见书仅供漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目申请政府专项债券，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

基于上述释义与声明，本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见书如下：

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目的主管单位为漯河经济技术开发区管理委员会。漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目的实施单位为漯河经济技术开发区建设和环境保护局。漯河经济技术开发区管理委员会会现持有《事业单位证书》，具体如下：

名称：漯河经济技术开发区管理委员会

统一社会信用代码：12411100MB14759489

住所：漯河市召陵区湘江路与中山路交叉口路北

法定代表人：赵焕林

本所律师认为，漯河经济技术开发区管理委员会系具有独立法人资格的事业单位，漯河经济技术开发区建设和环境保护局系其依法设立的职能部门，具备以漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地点、建设内容及规模

（1）项目总体情况

本项目分为两个地块，分别为 L040226 地块、晟恒城市花园 B 区 5#、6#、7#。规划总用地面积 60705.27 m²（合 91.05 亩），规划建设保障性租赁住房总建筑面积 198198.30 m²，其中：地上

建筑面积约 161653.30 m²，包括保障性租赁住房面积 153614.49 m²，商业建筑面积 6537.81 m²，配套公共服务用房 1501.00 m²；地下建筑面积约 36545.00 m²，主要为地下车库和设备用房。

规划建设保障性租赁住房 2323 套，规划机动车停车位个数约 822 个。

(2)L040226 地块建设情况

1)L040226 地块规划总用地面积 45500.47 m²(合 68.25 亩)，总建筑面积 157150.00 m²，其中：地上建筑面积 127150.00 m²，包括 10 栋 26F 框架结构保障性租赁住房，建筑面积 122000.00 m²，商业建筑面积 4500.00 m²，配套公共服务用房 650.00 m²；地下建筑面积 30000.00 m²。规划保障性租赁住房 1860 户，规划机动车停车位 635 个，规划非机动车停车位 1905 个。

室外公用工程包括小区内的道路硬化、绿化景观，以及给排水、电力、热力、消防等配套基础设施。

(3)晟恒城市花园 B 区建设情况

晟恒城市花园 B 区共 7 栋楼，其中 5#（地上 18F）、6#（地上 15F）、7#（地上 14F）楼为保障性租赁住房。

保障性租赁住房规划用地面积 15204.80 m²（合 22.80 亩），总建筑面积 41048.30 m²，地上建筑面积约 34503.30 m²，其中：5#保障性租赁住房建筑面积 16043.82 m²，6#保障性租赁住房建

筑面积 8292.67 m²，7#保障性租赁住房建筑面积 7278.00 m²，配套商业建筑面积 2037.81 m²，配套公共服务设施建筑面积 851.00 m²；地下建筑面积 6545.00 m²。规划套数 463 套，规划机动车停车位 187 个，规划非机动车停车位 474 个。

室外公用工程包括小区内的道路硬化、绿化景观，以及给排水、电力、热力、消防等配套基础设施。

（三）总投资估算

本项目总投资 77,183.23 万元。

经核查，本所律师认为，漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目符合国家产业政策。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2022 年 2 月 17 日，漯河经济技术开发区管理委员会作出《关于漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（漯开管〔2022〕16 号），原则同意漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

（二）用地审批

2019 年 11 月 29 日，漯河经济技术开发区立达置业有限公司取得《不动产权证书》（豫（2019）漯河市不动产权第 0027903 号），坐落于河南省漯河市召陵区（经济技术开发区）中山路、

发展路北侧，面积 35,474.63 m²。

（三）规划审批

2021 年 12 月 28 日，漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目（A 区）取得《建设用地规划许可证》（地字第 411190202100020），坐落于漓江路南侧、规划五路东侧，用地面积 47824.41 m²。

（四）环评审批

2022 年 4 月 22 日，漯河经济技术开发区建设和环境保护局出具《环境影响评价意见》，载明本项目豁免办理环评手续。

（五）调整批复

2023 年 9 月 25 日，漯河经济技术开发区管理委员会作出《关于调整漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目建设位置的批复》（漯开管〔2023〕73 号），同意漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目部分位置进行调整，将该项目地块一原位置调整至漯河经济技术开发区樟江路以北、桐柏山路以东、中山路以西、赣江路以南（占地面积约 70 亩），本次调整仅涉及建设地点变动，项目总投资、建设时间、建设规模、建设内容按原批复执行。

（六）列入省保障性租赁住房建设计划

根据 2022 年 12 月 23 日河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布的《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），本项目已列入河南省保障性租赁住房建设计划。

经核查，本所律师认为，漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目已取得可研批复、不动产权证书、建设用地规划许可证、调整批复、省保障性租赁住房建设计划相关审批手续，项目审批手续真实有效。

四、项目公益情况

保障性租赁住房是一项重要的民生工程和发展工程。项目建设有利于中低收入家庭及外来务工人员改善居住环境和提高生活质量。项目建成后，居民将搬进配套设施完善、环境优美的居住小区，生活环境将得到很大程度的改善。配建保障性租赁住房的小区将采用清洁、高效的能源，且居民的生产、生活劳动强度减轻，疾病减少，家庭医疗支出减少，卫生面貌得到改善，居民整体生活质量提高。

保障性租赁住房是面向中低收入务工人员出租的保障性住房，价格低于市场价，是政府发放给老百姓的民生福利。本项目的建设不仅城镇低保、低收入住房困难家庭受益，中等偏下收入家庭住房条件也得到有效改善，越来越多的“新市民”也被纳入保障范围，有利于促进社会公平，保障社会和谐稳定。因此，本项目具有公益性。因此，本项目具有一定的社会公益性。

经核查，本所律师认为，漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

五、项目收益与融资平衡安排

漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目总投资 77,183.23 万元，计划申请政府专项债券资金 12,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目收益通过相关收入实现。根据项目资金平衡分析结果，漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目相关预期收入能够合理覆盖政府专项债券本息资金。

经核查，本所律师认为，漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信日昇会所为漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目

收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91410100MA3X4YL00H),持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(证书序号:5003333);经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目进行专项评价的业务资格。

经核查,本所律师认为,为本项目提供服务的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的资质。

七、项目风险提示及控制措施

(一) 项目可能面临的风险

1. 影响项目施工进度的风险

拖延项目工期的因素非常多,如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等,从国内已建工程的实际情况来看,要实现项目预定的工期目标有一定的难度,项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素,出现进度延误、项目成本增加等情况,从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻,带来一定的项目实施风险。

2. 影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提,因成本超支、延期完工或者完工后无法达

到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

3.影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1.施工进度风险控制措施

深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位应严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2.项目运营风险控制措施

建设单位应当在开工前经相关部门批准取得项目相关手续。在施工方的选择上，应根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，应通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

3.融资平衡风险控制措施

根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

经核查，本所律师认为，本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

八、结论性意见

1. 漯河经济技术开发区管理委员会为在中国境内依法设立具有法人资格的事业单位，漯河经济技术开发区建设和环境保护

局系其依法设立的职能部门，具备以漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目申请债券的主体资格。

2.漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目符合国家产业政策。

3.漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目已取得可研批复、不动产权证书、建设用地规划许可证、调整批复、省保障性租赁住房建设计划相关审批手续，项目审批手续真实有效，且上述项目手续真实有效。

4.漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的行政处罚。

5.漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还政府专项债券本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

6.为漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

7.本期政府专项债券已披露相关风险，并制定了相应的风险控制措施。

8.本项目变更事项符合河南省政府专项债券项目重大事项变更操作指引规定。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加

盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目的法律意见书》之签章页)



负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

二〇二三年十月十三日

律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MDQ150407F



上海锦天城（郑州）

律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：
发证日期：

河南省司法厅
2016年04月29日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

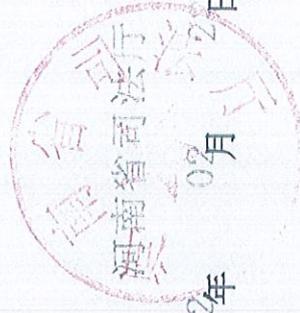
统一社会信用代码: 31410000MDC160407F

统一社会信用代码:

上海锦天城(郑州)

律师事务所,

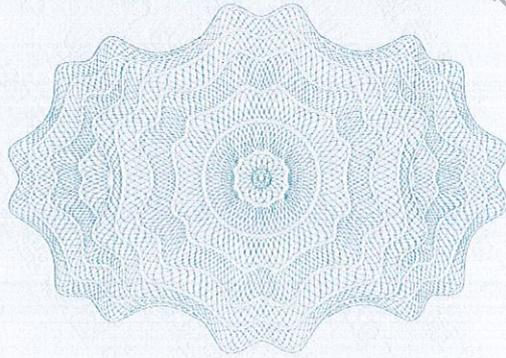
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2022年 07月 22日



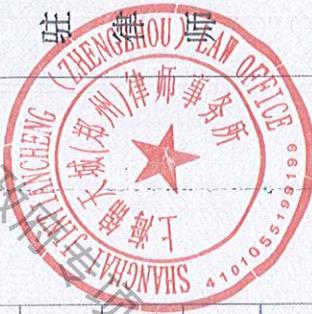
债券资金项目使用

律师事务所分所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记 (三)

事项	变更	日期
派驻	田兵、秦聪、 李磊、侯志敏	2022年5月26日
	袁顺灼、 陈思静	2022年2月24日
	张基禄	2022年5月26日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101200410190534

法律职业资格或律师资格证号 14101200410190534

持证人 刘睿

性别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 210302196409051512

发证日期 2021 年 04 月 04 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114108820181

持证人 任苏娟

性别 女

发证机关



身份证号 410882198610034541

发证日期

2020年 01月 01日



律师年度考核备案

考核年度	2021年度 ZZSSFJ
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日 ZZSSFJ

律师年度考核备案

考核年度	2022年度 ZZSSFJ
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日 ZZSSFJ