



贵州匠心律师事务所

关于

乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房
专项债券项目
之

法律意见书

二〇二五年五月

目 录

第一部分 声明	1
第二部分 正文	2
一、释义	2
二、本次发行债券的基本情况	3
三、项目实施主体	3
四、本项目基本情况	4
五、项目收益与融资自求平衡	7
六、项目风险评估与控制措施	8
七、中介服务机构	8
八、结论意见	9

贵州匠心律师事务所

关于乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房专项 债券项目的法律意见书

贵州匠心律师事务所接受作为乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房专项债券项目的专项法律顾问，本所指派禹龙国律师、陈泓妍律师作为本次专项法律服务的经办律师。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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）和《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<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>》等法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房专项债券项目出具本法律意见书。

第一部分 声 明

为出具本法律意见书，本所及本所律师声明如下：

1. 本所及本所律师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、规范性文件和规则指引，并基于本所律师对该等法律、法规、规范性文件 和规则指引的理解发表法律意见。

2. 为出具本法律意见书之目的，本所获取了委托方和相关主体提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明，构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所假设委托方及相关主体所提供本所的资料、文件和说明以及所披露的事实均是真实、准确和完整的，且无任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；其及相关主体所提供本所的资料或文件为副本（包括电子版，下同）或复印件的，其与原件一致和相符；其及相关主体所提供的资料 和文件上的所有签字和印章都是真实的；其及相关主体所提供的资料 和文件均是真实、合法、有效的。

3. 本所仅就本项目相关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级（如有）、评估（如有）等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级、评估、实施方案等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性、准确性和有效性作出任何明示或默示保证。

4. 本所已履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本法律意见书发表意见的事项进行了核查，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。

5. 本法律意见书仅供本项目申请地方政府专项债券资金之目的使用，本所同意将本法律意见书作为本项目申请使用的地方政府专项债券资金所对应的地方政府专项债券发行的文件之一进行披露。非经本所及经办律师书面同意，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、释义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

本项目	指乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房专项债券项目
实施主体	指贵阳市乌当区城市更新事务中心
本所	指贵州匠心律师事务所
《实施方案》	指《乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房专项债券实施方案》
《财务评价报告》	指《乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房地方专项债券财务评价报告》（黔佳信德财评字（2025）第003号）
《可研批复》	指《关于乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房可行性研究报告的批复》（乌发改通字〔2018〕6号）
财预〔2017〕89号文	指《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）
财库〔2020〕36号文	指《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）
元、万元	指人民币元

二、本次发行债券的基本情况

根据《实施方案》，本次发行的基本情况如下：

项目	内容
项目名称	乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房专项债券项目
发行品种	项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
债券金额	9200.00 万元
利率类型	固定利率
债券利率	2.5%
债券期限	15年
还本付息方式	到期一次性还本，利息按半年支付，最后一期利息随本金支付

根据《实施方案》，本次发行的债券品种为项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，符合财预[2017]89号文的相关规定。

三、项目实施主体

根据《实施方案》、《可研批复》，贵阳市乌当区城市更新事务中心作为本项目的实施主体，其基本情况如下：

项目	内容
名称	贵阳市乌当区城市更新事务中心
统一社会信用代码	12520112MB1748061K
类型	事业单位
住所	乌当区交通巷11号

负责人	伍岳
开办资金	13.73万元
经营范围	（一）贯彻落实中央、省、市、区关于城市更新工作决策部署和方针政策，拟订实施政策措施的建议并协助推动落实。（二）负责城市更新工作调查研究，提出城市更新政策建议。（三）协助开展城市更新中长期规划、专项规划等基础性研究，提出城市更新改造工作计划，经批准后组织实施。（四）开展棚户区、老旧小区和背街小巷改造“三改”工作。（五）负责统筹协调城市“三变”改革相关工作。
信用情况	经2025年5月28日核查信用中国网站【 https://www.creditchina.gov.cn 】、中国执行信息公开网【 https://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/ 】，截止2025年5月28日，未发现实施主体存在严重失信信息、企业经营异常名录信息、被行政处罚信息、被执行信息。

本所律师认为，本项目实施主体是依法设立并存续至今的事业单位法人，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止、撤销或解散的情形，已取得作为本项目实施主体的批准文件。

四、本项目基本情况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

项目	内容
项目名称	乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房专项债券项目
项目建设地点	贵阳市乌当区东风镇
项目总投资	87951.22 万元

项目建设期	建设期预计36个月，剩余建设工期约3个月
项目建设内容及规模	乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房位于贵阳市乌当区东风镇。项目总用地面积45575.37平方米,净用地面积42023.83平方米、总建筑面积122338.67平方米；计容面积82925.69 平方米，其中住宅面积72001.17平方米，商业及配套面积10007.65平方米，地下室及车库面积39370.98平方米，车位数1142个，容积率2.69。 项目总建设安置房614套。

（二）项目资金筹措

根据《实施方案》载明，本项目总投资估算87951.22万元，已经获得专项债资金27986万元，占比31.82%;单位自筹资金50765.22万元，占比57.72%;项目资本金按照项目建设进度分年度到位。本项目计划申请专项债券资金9200万元，占比10.46%。

（三）项目批准文件

本项目已取得下述项目批准文件：

1.2013年5月21日，贵阳市乌当区发展和改革局向贵阳泉丰城市建设投资有限公司出具《关于乌当区渔洞峡安置小区(一期)项目建议书的批复》（乌发改通字〔2013〕158号），载明原则同意项目立项。

2.2013年11月28日，贵阳市城乡规划局核发《建设用地规划许可证》（地字第520000201330233号筑规地字 2013-191），载明用地单位为贵阳泉丰城市建设投资有限公司，用地项目名称为乌当区渔洞峡安置点，用地位于乌当区东风镇渔洞峡，用地面积42023.83 平方米，性质为居住用地。

3.2013年12月3日，贵阳市城乡规划局核发《建设工程规划许可证》（建字第520000201334620号筑规建字2013-145），载明建设单位为贵阳泉丰城市建设投资有限公司，项目名称为贵阳市乌当区渔洞峡安置小区(一期)，建设位置贵阳市乌当区东风镇麦壤村，建设规模142245.25 平方米。

4.2015年3月4日，贵州省国土资源厅同意对贵阳市乌当区渔洞峡安置小区（一期）项目地址灾害危险性评估报告予以备案，取得《地质灾害危险性评估报告备案登记表》。

5.2015年10月11日，乌当区水务管理局向贵阳市泉丰城市建设投资有限公司出具《关于<乌当区渔洞峡安置点项目水土保持实施方案>的批复》。

6.2017年4月10,贵阳市乌当区人民政府向贵阳泉丰城市建设投资有限公司颁发乌国用〔2017〕2187号《土地使用权证》,载明权利人为贵阳泉丰城市建设投资有限公司，使用类型为出让，用途为商办，使用权面积42023.83 平方米。

7.2017年12月7日，贵阳市乌当区发展和改革局向项目出具《关于变更贵阳市乌当区渔洞峡安置小区(一期)项目建议书的批复》(乌发改报字〔2017〕226号),载明原则同意将贵阳市乌当区渔洞峡安置小区(一期)项目的项目业主由原贵阳泉丰城市建设投资有限公司变更为贵阳市乌当区城乡“三变”改革办公室、将贵阳市乌当区渔洞峡安置小区(一期)项目名称变更为乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房。

8.2018年1月15日，贵阳市乌当区发展和改革局向贵阳市乌当区城乡“三变”改革办公室出具《关于乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房可行性研究报告的批复》(乌发改通字〔2018〕6号),载明原则同意。

9.2020年5月26日，贵阳市乌当区城乡“三变”改革办公室已就该项目进行备案并取得《建设项目环境影响登记表》,备案号：202052011200000144。

10. 2020年5月27 日，贵阳市乌当区发展和改革局出具同意该项目节能审查登记备案的意见，本项目取得《固定资产投资节能登记表》。

11.2025年1月6日，贵阳市乌当区住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 5201122501060001-SX-003),载明建设单位为贵阳泉丰城市建设投资有限公司，工程名称为乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房(一期),建设面积122668.67平方米。

注：2022年10月26日中共贵阳市委机构编制委员会办公室出具《中共贵阳市委机构编制委员会办公室关于乌当区城乡“三变”改革办公室（乌当区棚户

区域城中村改造办公室)更名的批复》，载明：同意将乌当区人民政府直属正科级事业单位乌当区城乡“三变”改革办公室更名为乌当区城市更新事务中心，不再加挂“乌当区棚户区城中村改造办公室”牌子。

(四) 项目公益性

该区域是典型的棚户区，居住环境差，土地利用率低，大多房屋由于使用年限久，建设标准低，年久失修，基本上已成为危旧房，存在严重居住安全隐患；房屋基础设施十分落后，户均面积狭小，排水设施不完善，生活条件简陋；环境阴暗潮湿、乱堆垃圾，蚊虫肆虐，条件恶劣；且居住人员成分复杂，生活水平低，社会治安管理和房产部分房屋管理十分困难。通过安置房建设，进一步改善老城区居民的住房条件和生活环境，完善城市基础设施，提高城市综合承载能力，可不断把改革发展的成果惠及到广大人民群众。同时，棚户区改造还能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。

综上，本项目已取得了立项、可研批复、用地规划、土地权证、工程规划许可、工程施工许可方面的批准文件。同时本项目具有公益性，符合财预〔2017〕89号文关于为有一定公益性项目发行专项债券的要求。

五、项目收益与融资自求平衡

(一)项目收益类型

根据《实施方案》，本项目经营性收入包括：土地一级开发成本返还(WD-11-01-03/WD-11-03-06 地块)、商业租赁收入、车位租赁收入及物业费收入等。

(二)项目收益和融资自求平衡情况

根据贵州佳信德会计师事务所（普通合伙）针对本期债券发行出具了《财务评价报告》，《财务评价报告》认为:在项目收益预测及其所依据的各项假设

前提下，本次评价的乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房项目专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、项目风险评估与控制措施

《实施方案》对本项目的施工进度风险、资金筹措风险、收益实现风险、压力测试进行了披露，并制定了相应的控制措施，符合财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕36号文等专项债法律法规的要求。

七、中介机构

1. 律师事务所

本项目的法律意见书出具机构为贵州匠心律师事务所。贵州匠心律师事务所持有贵阳市市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31520000MD0131008N）。

本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。本法律意见书的签字律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，并已通过2025年年度备案。

2. 会计师事务所

本项目的财务评价咨询机构为贵州佳信德会计师事务所（普通合伙）。贵州佳信德会计师事务所（普通合伙）持有贵阳市云岩区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91520103MA6HUK4Y5H），并持有贵州省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》。

就本项目，贵州佳信德会计师事务所（普通合伙）出具了《财务评价报告》。《财务评价报告》的签字会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》，并已通过2024年7月年度备案。

根据上述，为本项目出具法律意见书的机构和财务评价咨询机构及其各自的经办人均具备为本项目出具专业意见的合法资质。

八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为截至本法律意见书出具之日：

- 1.本次发行的债券品种为项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，符合财预〔2017〕89号文的相关规定。
- 2.项目实施单位贵阳泉欣房地产开发有限公司系依法设立的有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止、撤销或解散的情形，已取得作为本项目实施主体的批准文件。
- 3.本次发行对应项目已初步取得了有关批准手续，后续审批手续仍在完善中，具备项目建设的合法性。同时本项目具有公益性，符合财预〔2017〕89号文关于为有一定公益性项目发行专项债券的要求。
- 4.贵州佳信德会计师事务所（普通合伙）已经出具了《财务评价报告》，认为本项目可以实现项目收益与融资自求平衡，符合财预〔2017〕89号文关于项目收益与融资自求平衡的要求。
- 5.《实施方案》对本项目的施工进度风险、资金筹措风险、收益实现风险进行了披露，并制定了相应的控制措施，符合财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕36号文等专项债法律法规的要求。
- 6.为本项目出具法律意见书的机构和财务评价咨询机构及其各自的经办人员均具备为本项目出具对应专业意见的合法资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

(《贵州匠心律师事务所关于乌当区洛湾半岛地块棚户区改造项目渔洞峡安置房专项债券项目之法律意见书》之签署页)



经办律师：禹龙国 禹龙国

经办律师：陈泓妍 陈泓妍

日期：2025 年5月 29日