



若辉 律师事务所
RUO HUI LAW FIRM

内蒙古若辉律师事务所
关于
集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）
改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案
之
法律意见书

二〇一八年十二月编制

内蒙古若辉律师事务所

关于

集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）

改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案

之

法律意见书

编号：若辉律意字 2018 第 111 号

致：乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室

内蒙古若辉律师事务所是经中华人民共和国内蒙古自治区司法厅批准成立，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。

本所根据乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室与本所签署的《专项法律服务协议》，接受乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室的委托，派出专项律师团队，针对集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目，截至本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实以及中华人民共和国财政部发布的《关于印发〈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.....	1
声 明.....	2
正 文.....	4
一、 房屋征收管理办公室的主体资格.....	4
二、 集宁区二崇村、邓士村棚户区改造项目的的基本情况.....	4
三、 预期偿债资金来源.....	6
四、 募集资金使用.....	7
五、 中介机构核查.....	8
六、 结论性意见.....	9
七、 附件.....	9

释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列左栏中的术语或简称对应右栏中的含义或全称：

本所	指	内蒙古若辉律师事务所
本所律师	指	刘富玉律师、李文静律师
房屋征收管理办公室	指	乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室
本法律意见书	指	《内蒙古若辉律师事务所关于集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案之法律意见书》
本项目	指	集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目
棚户区改造专项债券	指	政府为推进棚户区改造发行，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、专项收入偿还的地方政府专项债券
本次债券	指	集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目专项债券
收益和融资平衡方案	指	集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目
金润不动产评估咨询有限公司	指	内蒙古金润不动产评估咨询有限公司
评价报告	指	内蒙古嘉泽诚会计师事务所出具的《集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目专项债券专项债券预期收益和融资平衡专项评价审核报告》内嘉泽诚专字[2018]第 0101 号
嘉泽诚会计师事务所	指	内蒙古嘉泽诚会计师事务所（普通合伙）
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《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[2017]62号）

注：本法律意见书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于小数点后四舍五入造成的。

声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作出如下声明：

本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查并就乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室关于集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造改造项目的合法、合规、真实、有效性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、误导性陈述和重大遗漏，否则愿承担相应的法律责任。

房屋征收管理办公室已经向本所律师提供了律师认为作为出具法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，并无隐瞒、虚假或重大遗漏之处，其中提供的材料为副本或复印件的，保证正本与副本、原件与复印件一致。

对于出具本法律意见书必不可少而本所律师又无法自行核实的事项，本所律师依赖于有关政府部门、委托人或者其他有关单位出具的相关证明文件。

在本法律意见书中，本所律师仅对本次乌兰察布市集宁区对集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造改造项目法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表任何意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告等的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本所律师同意将本法律意见书作为房屋征收管理办公室本次乌兰察布市集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造改造项目专项债券预期收

益和融资平衡所必备的法律文件，随其他申报材料一起上报，并承担相应的法律责任。

本法律意见书仅供本次乌兰察布市集宁区对集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造改造项目专项债券预期收益和融资平衡发行债券之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

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。

正 文

一、房屋征收管理办公室的主体资格

乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室现持有乌兰察布市集宁区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室的基本信息如下：

名称	乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室
法定代表人	朱彦军
统一社会信用代码	12152601460920975L
性质	事业单位法人
地址	集宁区光明街12号
宗旨和业务范围	依法行政，文明执法，规范房屋征收与补偿活动，加强房屋征收与补偿管理。集宁区房屋征收管理办公室是本区房屋征收与补偿行政主管部门，管理监督集宁区房屋征收与补偿工作
经费来源	财政补助
开办资金	28万元

综上，本所律师认为，《乌兰察布市集宁区人民政府房屋征收决定》确定了棚户区改造房屋征收部门为：乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室，符合《管理办法》第八条“本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县确定的棚改主管部门。”之规定。

二、集宁区二崇村、邓士村棚户区改造项目的的基本情况

(一) 乌兰察布市集宁区二崇村、邓士村棚户区改造项目的的基本情况
根据内蒙古金润不动产评估咨询有限公司出具的《集宁区二崇村、邓士村

棚户区（城中村）改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案》，集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目为集宁区2019年棚户区计划改造备案项目，项目包括二崇村、邓士村两个城中村，二崇村位于康宁南路东侧、康泰惠民园西侧、满达西街以南；邓士村位于泰昌南路以东、康宁南路西侧、新时代家园以南、布拉格西街以北。项目占地面积618亩（412002.06平方米），征收建筑面积约100750.00平方米，涉及被征收户626套。全部采用异地安置方式进行。

按照《乌兰察布市集宁区城市总体规划》和乌兰察布市集宁区目前对建设用地的需求，此项目是房地产开发的前期工作，项目区的周边的土地开发程度已达到“七通”（即通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯、通暖），只要将项目区内的房屋拆除、居民安置、建筑垃圾清运后即可向社会通过招拍挂方式出让项目区土地。

根据乌兰察布市规划局《关于布拉格西街以北、康宁南路以东、满达西街以南、规划支路以西区域规划》、《关于布拉格西街以北、康宁南路以东、满达西街以南、规划支路以西区域规划》该项目区拆迁完成后可出让商业用地总面积308.26亩（205509.00平方米）。

（二）乌兰察布市集宁区2019年乌兰察布市集宁区二崇村、邓士村棚户区改造项目相关文件

1、《乌兰察布市集宁区土地定级与基准地价更新报告》。

2、乌兰察布市集宁区人民政府关于印发《集宁区2018年棚户区改造

实施方案》的通知（集政〔2018〕97号）。

3、《集宁区棚户区改造安置用房回购协议书》。

4、乌兰察布市规划局《关于布拉格西街以北、康宁南路以东、满达西街以南、规划支路以西区域规划》。

5、根据乌兰察布市规划局《关于布拉格西街以北、康宁南路以东、满达西街以南、规划支路以西区域规划》。

6、关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知 财预〔2018〕28号。

综上，本所律师认为，乌兰察布市集宁区二崇村、邓士村棚户区改造项目已履行了前期程序，取得了相关部门的批复文件。

三、预期偿债资金来源

根据内蒙古嘉泽诚会计师事务所出具的集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目专项债券预期收益和融资平衡专项评价审核报告》内嘉泽诚专字[2018]第0101号测算，本项目专项债权本金和利息计划通过本项目土地出让收入偿还，集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目预测收入能够合理保障偿还融资本金和利息。

综上，本所律师认为，本次债券具有稳定的预期偿债资金来源，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，符合《管理办法》第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当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”之规定。

四、募集资金使用

（一）本次债券募集资金使用限制

根据内蒙古金润不动产评估咨询有限公司出具的《集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案》，本次债券募集资金用于房屋拆迁补偿安置费、债券利息等费用。

（二）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

根据内蒙古金润不动产评估咨询有限公司出具的《集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案》项目总投资：52700.00 万元，其中：

房屋征收补偿费用 46850.00 万元，占总投资的 88.90%；

债券利息 5850.00 万元，占总投资的 11.10%。

2. 资金筹措

资金筹措途径为：项目总投资 52700.00 万元，计划申请 2019 年棚户区改造专项债券资金 39000.00 万元，财政自筹资本金 7850.00 万元，债券利息 5850 万元。

综上，本所律师认为，本次债券募集全部资金用于棚户区改造项目的房屋拆迁补偿、债券利息等，符合《管理办法》第八条“棚改专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级棚改部门专项用于棚户区改造，严禁用于棚户区改造之外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。”之规定。

五、中介机构核查

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《评价报告》由内蒙古嘉泽诚会计师事务所出具。

内蒙古嘉泽诚会计师事务所（普通合伙）现持有呼和浩特市工商行政管理局新城分局于2017年1月17日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91150102793634467U）、内蒙古自治区财政厅于2006年11月02日核发的《会计师事务所执业证书》，内蒙古嘉泽诚会计师事务所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内蒙古若辉律师事务所出具。

内蒙古若辉律师事务所现持有内蒙古自治区司法厅于2016年8月10日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31150000E37083139X），内蒙古律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由本所刘富玉律师、李文静律师作为签署律师，其均持有内蒙古自治区司法厅核发的律师执业证书，且均已通过 2018 年年检。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为，乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室具备实施棚户区改造的主体资格；本次棚户区改造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能够保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡；本次债券募集全部资金用于棚户区改造项目的房屋拆迁补偿、债券利息等，本次棚户区改造专项债券发行符合《管理办法》等相关法律法规的规定。

七、附件

- 1、经办律师执业证书
- 2、《律师事务所执业许可证》
- 3、会计师事务所《营业执照》
- 4、《会计师事务所执业许可证》

本法律意见书正本六份，无副本，经本所负责人、经办律师签字并加盖本所公章后生效。（以下无正文）

(本页无正文，仅为律师事务所出具该法律意见书的签署页)

经办律师：

李宇

李文静

内蒙古若辉律师事务所 (盖章)



2018年12月3日

1、经办律师执业证书

刘富玉律师执业证书：

执业机构	内蒙古若辉律师事务所	  <p>刘富玉 11501200910404204</p>	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11501200910404204		
法律职业资格 或律师资格证号	A20081522240201		
持证人	刘富玉		
性别	男		
发证机关	内蒙古自治区	身份证号	152224198105046017
发证日期	2016 年 04 月 11 日		

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

李文静律师执业证书：

执业机构	内蒙古若辉律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11501201711617063	持证人	李文静
法律职业资格 或律师资格证号	C20151522241495	性别	女
发证机关	内蒙古自治区 	身份证号	152224198011150526
发证日期	2017年06月		
<p style="text-align: center;"> 律师年度考核备案 律师年度考核备案 </p>			
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

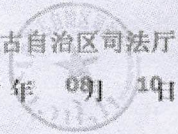
2、《律师事务所执业许可证》

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31150000E37083139X
证号：21501200010458446

内蒙古若辉 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：内蒙古自治区司法厅
发证日期：2016 年 09 月 14 日



No. 70054677

中华人民共和国司法部监制



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码：31150000E37083139X
证号：21501200010458446

内蒙古若辉 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：内蒙古自治区司法厅
发证日期：2016 年 08 月 0 日



3、会计师事务所《营业执照》



4、《会计师事务所执业许可证》

