

(2018) 明炯意字第 06 号

内蒙古明炯律师事务所
关于乌达区 2019 年城市棚户区改造建设项目
(碧海花苑二期) 专项债券法律意见书

内蒙古明炯律师事务所

二〇一八年十一月

地址：乌海市乌达区巴音赛街解放南路新华书店三楼

电话：133 1473 1196

**乌海市乌达区 2019 年城市棚户区改造建设项目（碧海花苑二期）
专项债券融资法律意见书**

（2018）明炯意字第 06 号

第一章 前言

致：乌海市乌达区住房与城乡建设局

一、委托事项

本所接受内蒙古自治区乌海市乌达区住房与城乡建设局的委托，就乌海市乌达区 2019 年城市棚户区改造建设项目——碧海花苑二期住宅小区项目收益与自求平衡方案专项报告，出具法律意见书。

内蒙古明炯律师事务所是经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。

二、出具本意见书的依据

- 1、《地方政府专项债券管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）；
- 2、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》（财预〔2018〕28 号）；
- 3、内蒙古自治区财政厅、内蒙古自治区住房和城乡建设厅《通知》（内财预〔2018〕776 号）；
- 4、内蒙古自治区建设工程规划许可证（建字第 150304201800082

号);

5、乌海市乌达区发展和改革局文件（乌区发改字[2018]40号）;

6、建筑工程施工许可证（编号 150304201807260101）;

7、建设用地规划许可证（地字第 150304201800041 号）

8、内蒙古诚信会计师事务所的《乌达区 2019 年城市棚户区改造建设项目碧海花苑二期住宅小区收益与融资自求平衡专项评价报告》（编号：1503000820180062）内诚会专字（2018）04 号；

9、乌海市乌达区城乡住房建设局的统一社会信用代码证，统一社会信用代码 11150304011561428W；

10、其他市场调查收案的有关资料。

三、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《地方政府专项债券发行管理暂行办法》财库〔2015〕83号及财政部、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》（财预[2018]28号）等相关法律、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，对与出具本意见书有关的文件资料进行了核

查、验证，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、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及本所与乌海市乌达区住建局的委托合同，对与本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

4、委托人乌海市乌达区住建局提供的与出具本次法律意见有关的所有资料及会计师事务所出具的《专项评估报告》，是编制本次法律意见书的基础，并承诺对其提供的资料的真实性合法性和有效性负责。乌海市乌达区住建局保证上述文件的真实、准确、完整，并承担相应的法律责任。文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

5、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、乌海市乌达区住建局以及内蒙古诚信会计师事务所及其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

6、本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。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。

7、本法律意见书仅供委托人本次准备工作之目的参考使用，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：

第二章 正文

一、建设单位的资质

乌海市乌达区住房与城乡建设局持有国家行政单位登记管理机构制发的统一社会信用代码证，法定代表人 马鹏洋，住所地在乌海市乌达区人民政府办公大楼 517 房间，统一社会信用代码 11150304011561428W，为行政事业单位。

据此，本所律师认为，乌海市乌达区住房与城乡建设局有资质实施本项目的棚户区改造建设（二期）任务，主体资格合格。

二、此次棚户区建设项目基本情况

依据乌海市乌达区住房与城乡建设局提供的相关资料，乌海市乌达区住房与城乡建设局负责实施的乌海市乌达区棚户区改造项目——碧海花苑二期住宅小区位于乌达区先锋东街以南，南经六路以西，巴音赛东街以北、人民路以东。

本项目属续建项目，土地、规划和建设许可证等建设施工手续齐全，具体详见内蒙古自治区建设工程规划许可证（建字第 150304201800082 号）、乌海市乌达区发展和改革局文件（乌区发改字[2018]40 号）和建筑工程施工许可证（编号 150304201807260101）等审批文件。

据此，本律师认为，乌海市乌达区 2019 年城市棚户区改造建设项目——碧海花苑二期住宅小区项目相关建设施工审批手续齐全，符合有关规划和建设政策。

三、项目融资

乌海市乌达区住房与城乡建设局本次融资用于乌海市乌达区 2019 年城市棚户区改造建设项目——碧海花苑二期住宅小区项目，项目估算总投资 10991.45 万元，其中自筹资金 7991.45 万元，申请本次债券融资 3000 万元。

四、预期偿还资金来源

本次融资项目对应一个土地出让项目【2019 年棚户区改造项目土地】和一个楼盘项目【乌达区 2019 年城市棚户区改造建设项目碧海花苑二期住宅小区】，计划土地出让项目 16825.33 m²、地产开发建筑面积 31700.16 m²，项目总投资 10991.45 万元，其中自筹资金 7991.45 万元，申请本次债券融资 3000 万元，项目收益为土地出让收益和楼盘销售收益产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息和楼盘销售前需支付的开发成本由乌海市乌达区住房与城乡建设局自筹资金支付。依据内蒙古诚信会计师事务所出具《乌达区 2019 年城市棚户区改造建设项目碧海花苑二期住宅小区收益与融资自求平衡专项评价报告》内诚会专字（2018）04 号），经专项审核，内蒙古诚信会计师事务所认为，在相

关建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的乌达区 2019 年城市棚户区改造建设项目碧海花苑二期住宅小区，预期项目建设收入对应扣除开发成本能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目和债券融资自求平衡。项目收益为楼盘交易产生的现金流入，楼盘销售前需支付的开发成本由委托人自筹资金支付。根据上述专项评估报告，通过对近几年项目周边楼盘成交信息的查询、结合项目建设期、预计乌达区 GDP 增速、按自融资开始日起第二年开始销售，且在一年内销售完毕，预期楼盘销售收入对应的开发成本和偿还融资本金和利息情况为：按乌达区 2019 年 GDP 增速 8%的 100% 比例计算土地出让价格和楼盘销售价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.44；按乌达区 2019 年 GDP 增速 8%的 90% 比例计算土地出让价格和楼盘销售价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.39；按乌达区 2019 年 GDP 增速 8%的 80% 比例计算土地出让价格和楼盘销售价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.34。

据上述专项评估报告，本所律师认为，本次债券中应享有分配额度内的资金由乌海市乌达区住房与城乡建设局专项用于乌海市乌达区棚户区改造项目——碧海花苑二期住宅小区，在棚户区建设实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的碧海花苑二期住宅小区棚户区改造建设项目现金流收入大于需偿还融资本息合计，能充分满足项目专项融资还本付息要求。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本次准备工作中的《法律意见书》由内蒙古明炯律师事务所出具。内蒙古明炯律师事务所现持有内蒙古自治区司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31150000341306606D），内蒙古明炯律师事务所具有合法执业资格的律师事务所，出具法律意见书属于本所业务范围。

本法律意见书由内蒙古明炯律师事务所胡晓东律师、陈昕华律师作为签署律师，其均持有内蒙古自治区司法厅核发的律师执业证书，且均已通过了 2018 年度考核年检。

（二）《专项评价报告》

本次准备工作中的《专项评价报告》由内蒙古诚信会计师事务所出具。该会计师事务所持有乌海市海勃湾区市场监督管理局于 2016 年 3 月 14 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91150302MA0MX5RB2Q）、内蒙古自治区财政厅于 2016 年 1 月 16 日核发的《会计师事务所执业证书》，该会计师事务所是依法注册成立的会计事务所，依法具有出具审计报告的资质。

上述律师事务所、会计师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本项目的申报材料。

第三章 法律风险

一、项目收益的风险

棚户区建设项目具有特殊性，容易受到房地产市场的影响，房地产价格的波动甚至是动荡的，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

二、利率波动风险

目前国内宏观经济状况复杂，国际经济环境变化无常，国家经济政策的变动会引起债务资本市场利率的波动，进而影响到项目收益和融资的平衡。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为，乌海市乌达区住房与城乡建设局作为负责城市棚户区改造项目房屋建设的实施单位，具有实施棚户区改造建设项目的主体资格和权利，有资格实施乌海市乌达区棚户区改造项目——碧海花苑二期住宅小区项目；本次债券所列入的乌海市乌达区住房与城乡建设局专项用于乌海市乌达区棚户区改造项目——碧海花苑二期住宅小区资金，可实现项目收益和融资自求平衡。

(以下无正文，为签章内容)

内蒙古明炯律师事务所

负责人：孙立勤



经办律师： 

经办律师： 

二〇一八年十一月二十九日

非会员办印

执业机构 内蒙古明炯律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11503200210675932

法律职业资格
或律师资格证号

15200173110070

内蒙古自治区

发证机关

2015 年 06 月 23 日

发证日期



胡晓东
11503200210675932

持证人 胡晓东

男

刑

身份证号 15030419731120303X



内蒙古明炯律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

11503200710690311

执业证号

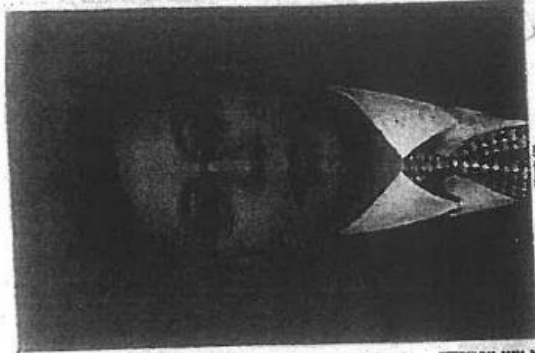
法律职业资格
或律师资格证号

A20081503020422

发证机关

2015 06 23
年 月 日

发证日期



11503200710690311

陈昕华

持证人

男

性别

150421197210172117

身份证号



内蒙古自治区

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31150000341306606D

内蒙古明炯

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： 2018年 09月 29日