

内蒙古坤泰律师事务所
关于乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城
中村”项目（东山北社区项目）
法律意见书

(2018)坤泰意字第 5 号



内蒙古坤泰律师事务所
The Kun Tai Lawyer's Office, Inner-Mongolia, China

委托单位：乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司

报告日期：2018 年 12 月 5 日

签字律师：

Two handwritten signatures in black ink are written over a red circular stamp. The signature on the left is more stylized, while the one on the right is more legible.

内蒙古坤泰律师事务所

地址：乌海市海勃湾区海拉北路 31 号

关于乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）
法律意见书

(2018)坤泰意字第 5 号

第一章 前言

致：乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司

一、委托事项

本所接受乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司的委托，就《乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）收益与融资自求平衡方案专项评价报告》出具本法律意见书。

内蒙古坤泰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、 乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司《社会统一信用代码证书》，社会统一信用代码：91150302MA0MYL1T37；

2、《内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于同意乌海市海勃湾区棚户区改造项目列入2018年自治区棚户区改造计划的函》（内建保函（2018）580号）；

3、《乌海市住房和城乡建设委员会关于对乌海市2018年城市棚户区改造项目进行审核备案的请示》（乌建委政发（2018）80号）；

4、乌海市海勃湾区人民政府关于《海勃湾区东山北社区（城中村）国有土地上房屋征收的决定》第1号；

5、《乌海市海勃湾区人民政府关于采用政府购买服务方式实施棚户区（城中村）改造工程的决定》（海政字（2017）236号）；

6、《海勃湾区发展和改革局关于海勃湾区2018年城市棚户区（城中村）改造项目建设书的批复》（海发改发（2018）132号）；

7、《乌海市海勃湾区2018年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）可行性研究报告》；

8、《乌海市海勃湾区2018年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）收益与融资自求平衡方案专项评价报告》（内炳锐会专字（2018）第082854号）；

9、《乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）收益和融资平衡方案》；

10、《乌海市海勃湾区棚户区改造“城中村项目”（东山北社区项目）项目基本情况》。

三、 声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

本所律师依据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意见书。

为出具本意见书，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，对与出具本意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

委托人乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司必须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，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，并且承诺本法律意见书如因乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司提供资料存在瑕疵所造成的所有后果承担全部法律责任。

本所律师在本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，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

本意见书仅供委托人参考，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的，委托人不当使用所造成的后果，与本所律师及其所在律师事务所无关。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

第二章 正文

一、项目实施单位

乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司，持有乌海市海勃湾区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91150302MA0MYL1T37），法定代表人：赵文利，住所地：内蒙古自治区乌海市海勃湾区海北大街1号党政办公楼附属西二层。主要经营范围：为农业土地开发和流转；农林牧渔产业经营；农区（涉农社区）的道路、水利等基础设施建设投资；农业基本建设投资；农业科技推广；政府工程项目代建；农区旅游项目开发建设；生态保护项目建设。

据此，本所律师认为，乌海市海勃湾区农村建设

投融资有限责任公司是乌海市海勃湾区人民政府所属的国有独资企业法人，具有农村土地建设的管理职责。

二、此次棚户区改造项目基本情况

海勃湾区是内蒙古乌海市下辖区，棚户区改造“城中村项目”（东山北社区项目）位于海勃湾区东山西、海拉路东、海达街北、海北大街南，城中村问题凸显，严重影响了海勃湾区的整体发展规划，急需改造。项目改造建筑包含住宅、商业项目及社区服务用房，区域道路条件好，通达度较高，对外交通便利，自然环境优良，人文及视觉景观较好。

该项目列入海勃湾区 2018 年城市棚户区改造规划，内蒙古自治区住房和城乡建设厅发函（内建保函 2018 第 580 号）确认该棚改项目纳入国家计划，海勃湾区人民政府同意东山北社区棚户区改造项目的立项。

本项目面积约 165130.80 平方米，征拆建筑面积 106700 平方米，涉及被拆迁户 1100 户，用于建设居民住宅、商业项目及社区服务用房。本项目总投资额为 57060.2 万元，自筹 14270.2 万元。

据此，本所律师认为，东山北社区棚户区改造项目取得了有关批准手续，项目已获得乌海市海勃湾区人民政府关于《海勃湾区东山北社区（城中村）国有

《土地房屋征收的决定》第1号、《乌海市海勃湾区人民政府关于采用政府购买服务方式实施棚户区（城中村）改造工程的决定》（海政字（2017）236号）、《海勃湾区发展和改革局关于海勃湾区2018年城市棚户区（城中村）改造项目建议书的批复》（海发改发（2018）132号）等文件支持，符合有关规划和产业政策。

三、项目融资

乌海市海勃湾区2018年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）总投资57060.2万元，申请债券融资42790万元，其中2018年申请债券融资26200万元，2019年申请债券融资16590万元，债券发行期限需求10年。

四、预期偿还资金来源

偿还资金由棚户区改造项目对应的土地出让收入偿还，依据内蒙古炳锐会计师事务所会专字（2018）082854号《乌海市海勃湾区2018年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）收益与融资自求平衡方案专项评价报告》分析，内蒙古炳锐会计师事务所认为，在棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的乌海市海勃湾区东山北社区改造项目现金流收入能够覆盖还本付息规

模，拆迁土地挂牌出让收入为项目提供了充足的现金流入，能够满足项目专项融资还本付息要求，实现项目收益和融资的平衡。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经内蒙古自治区司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》且2018年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的王东律师、杨帆律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了2018年度年检。

（二）《专项评价报告》

内炳锐会专字（2018）082854号《专项评价报告》系内蒙古炳锐会计师事务所出具，该机构持有呼和浩特市工商行政管理局赛罕分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91150105MA0MW2Y11B），其经营范围具有出具审计报告业务的资质。

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、征地拆迁风险

本案项目涉及土地面积较大，难免因拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行，可能影响到项目的收益。

二、项目资金风险

本项目开发建设周期较短（1年），在此期间如果项目实施单位不能及时、足额的筹集到资金，将会错过工程最佳施工季节，拖长项目周期，从而造成损失，存在项目资金风险。

三、项目实施管理风险

本项目建设周期为1年，在建设实施过程中如建设实施单位没有采取科学的、切实可行的方案进行项目的管理和进行，可能在项目建设过程中造成不必要的损失，存在项目实施管理风险。

四、项目收益风险

棚户区改造项目具有特殊性，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，将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

五、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，乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）可能实现收益和融资的平衡，不能偿还融资本息风险低。

内蒙古坤泰律师事务所

经办律师：



杨帆

2018 年 12 月 5 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 3115000072017704X2

内蒙古坤泰 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 06月 26日

执业机构 内蒙古坤泰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11503199410912391

法律职业资格
或律师资格证号 内司律证字第50993

发证机关

发证日期



王东
11503199410912391

持证人 王东

性别 男

身份证号 150304197008082538

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	

执业机构 内蒙古坤泰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11503201811049865

法律职业资格
或律师资格证号 201811503020368

发证机关 内蒙古自治区司法厅

发证日期 2018年08月15日



持证人 杨帆

性别 女

身份证号 150302199105040520