

内蒙古坤泰律师事务所
关于乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目（第
一批）收益与融资自求平衡方案
法律意见书

(2019)坤泰意字第1号



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

委托单位：乌海市海勃湾区房产管理局

报告日期：2019年1月16日

签字律师：孙东 孙东

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东山棚户区四期项目（第一批）收益与融资自求平衡方案

法律意见书

(2019)坤泰意字第 1 号

第一章 前言

致：乌海市海勃湾区房产管理局

一、委托事项

本所接受乌海市海勃湾区房产管理局的委托，就乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目收益与融资自求平衡方案，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、乌海市环保局《关于乌海市海勃湾区中心地区控制性详细规划环境影响报告书的审查意见》（乌环审[2013]110号）；

2、海勃湾区发展和改革局《关于内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目建议书的批复》（海发改发[2018]309号）；

3、内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司《内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目可行性研究报告》；

4、乌海市规划局海勃湾分局《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第 1503022018000073（1）号）；

5、乌海市规划局海勃湾分局《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第 1503022018000073（2）号）；

6、乌海市规划局海勃湾分局《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第 1503022018000069 号）；

7、乌海市海勃湾区房产管理局《固定资产项目节能声明表》；

8、乌海市国土资源局海勃湾分局《关于内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期改造项目的范围情况说明》（海国土资函[2018]148 号）；

9、海勃湾区维护稳定工作领导小组办公室《关于对〈内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目社会稳定风险评估报告〉备案的函》（海稳办备字[2018]19 号）；

10、内蒙古华远房地产土地资产评估有限公司《乌海市海勃湾区东山棚户区项目（第一批）收益和融资平衡方案》；

11、内蒙古首华会计师事务所《乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》（内首会专审字（2018）06号）；

12、乌海市海勃湾区人民政府关于《海勃湾区东山棚户区四期国有土地上房屋征收的决定》的公告；

13、乌海市海勃湾区人民政府《关于海勃湾区东山棚户区四期国有土地上房屋征收的补偿方案》。

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，对贵局提供的相关文件、资料报告进行了核查、验证。

委托人乌海市海勃湾区房产管理局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房产管理局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。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

第二章 正文

一、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，东山棚户区四期项目位于海勃湾区东山棚户区，东至东山，西至海拉路，南至海达街，北至海北大街。该项目拆迁总户数 1200 户，计划拆迁总建筑面积 129530 平方米，棚户区占地面积 252455.6 平方米，包括房屋征收费用、附属设施补偿、庭院补偿、奖励费用、搬迁费等。项目总投资 64412 万元，资金来源为棚改债券、国家和自治区补助资金、自筹。

东山棚户区四期项目已列入海勃湾区 2018 年城市棚户区改造规划，项目已获得《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：1503022018000069 号、条字第：1503022018000073 号）、《乌海市人民政府办公厅〈关于印发乌海市城市棚户区改造实施方案的通知〉》（乌海政办发[2016]16 号）、《海勃湾发展和改革局关于内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期

项目建议书的批复》（海发改发[2018]309号）、内蒙古自治区住房和城乡建设厅下发的《关于报送拟申请2019年度棚户区改造专项债券项目的通知》[内建保函（2018）1212号]等文件支持。

二、项目融资

乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目总投资64412万元，申请债券融资51529万元，其中2019年融资30917万元，第一批申请3410万元。2020年融资20612万元，债券发行期限需求10年。

三、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，依据内蒙古首华会计师事务所内首会专审字（2018）06号《内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》分析，内蒙古首华会计师事务所认为，在棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目，现金流入能够满足还本付息要求，不能偿还融资本息风险较低。

四、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》

内首会专审字（2018） 06 号《专项评价报告》系内蒙古首华会计师事务所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：91150302MAOPRXY2X3）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、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

本项目的开发建设周期较短（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，乌海市海勃湾区东山棚户区四期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：

2019年1月16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

内蒙古自治区

发证日期

2017年06月12日



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	合格
备案机关	内蒙古自治区司法厅
备案日期	2017年6月—2018年6月

律师年度考核备案

考核年度	2017年
考核结果	合格
备案机关	内蒙古自治区司法厅
备案日期	2018年6月—2019年6月

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

120161503020368

发证机关

内蒙古自治区司法厅

发证日期

2018年08月15日



杨帆
11503201811049865

持证人

杨帆

性别

女

身份证号

150302199105040520