

新疆元正盛业律师事务所  
关于  
奎屯市棚户区改造项目专项债券  
之  
法律意见书



二〇一九年四月

通讯地址：新疆乌鲁木齐市北京南路 442 号新发大厦 26 楼  
邮政编码：830000 联系电话：0991-6290280 传真：0991-6290280

## 目 录

第一部分 引 言.....	1
一、释义.....	1
二、律师声明的事项.....	2
第二部分 正 文.....	3
一、投资项目.....	3
(一) 项目概述.....	3
(二) 专项债券发行要素.....	4
(三) 项目单位.....	4
( 四 ) 项 目 批 复 文 件.....	6
二、关于本期债券准备工作的中介机 构.....	6
三、法律风险.....	7
四、结论意见.....	8

## 致：奎屯市住房和城乡建设局

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《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，以下简称“国发[2014]43号文”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号，以下简称“财库[2015]83号文”）、《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，以下简称“财预[2015]225号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号，以下简称“财预[2016]155号文”）、《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，以下简称“财预[2017]89号文”）、《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，以下简称“财预[2018]28号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号，以下简称“财预[2018]34号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，新疆元正盛业律师事务所（以下简称“本所”）作为奎屯市棚户区改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

## 第一部分 引言

### 一、释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下特定含义：

1	奎屯市住建局	指	奎屯市住房和城乡建设局
2	本法律意见书	指	《奎屯市棚户区改造项目专项债券之法律意见书》
3	本期债券	指	奎屯市棚户区改造项目专项债券
4	本所	指	新疆元正盛业律师事务所
5	会计师事务所	指	新疆诚信有限责任会计师事务所

## 二、律师声明的事项

本所律师依据本法律意见书出具日前发行人已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与发行人本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关专项报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对发行人的行为以及本期债券发行的合法、合规、真实、有效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、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为发行人本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

## 第二部分 正文

### 一、投资项目

#### (一) 项目概述

项目名称：奎屯市棚户区改造项目

项目区域范围：棚户区改造及收储整治项目分为 17 地块，分别处于酒香园一、芙蓉里、北京西路农资市场、云岫里、闻莺苑、东轩苑、畜牧连、湖兰布拉克三期、鄯善街以东（北京路—乌鲁木齐路）、惠泽园片区（含北疆木材公司、丰田养殖场、农资公司）、酒香园二、翠涛园、东轩苑、西华园小区、榆树园小区、奎管处木工队片区内、来峰园、东旭苑、131 团八连。

项目建设内容及规模：奎屯市棚户区改造项目第一年征收规模为奎屯市城区 405 亩土地上 200 户，拆迁房屋建筑规模 37400 平方米，其中货币补偿面积 17400 平方米，产权置换面积 20000 平方米。棚户区改造及收储整治项目分为 17 地块，分别处于酒香园一、芙蓉里、北京西路农资市场、云岫里、闻莺苑、东轩苑、畜牧连、湖兰布拉克三期、鄯善街以东（北京路—乌鲁木齐路）、惠泽园片区（含北疆木材公司、丰田养殖场、农资公司）、酒香园二、翠涛园、东轩苑、西华园小区、榆树园小区、奎管处木工队片区内、来峰园、东旭苑、131 团八连。

安置方式：采用货币补偿、产权置换方式。

项目总投资：总投资为 48659.39 万元，其中第一年项目总投资 14392.38 万元，申请发行专项债券 11000 万元，第二年项目总投资 342670.01 万元，申请发行专项债券 16000 万元，其余由地方政府自筹。

项目资金筹措：项目建设的资金筹措方式申请新增专项债券资

项目拟使用募集资金：本期项目拟申请政府新增专项债券资金 11000 万元。

## （二）专项债券发行要素

- 1、债券名称：奎屯市棚户区改造项目
- 2、发行人：新疆维吾尔自治区人民政府
- 3、发行规模：人民币 11000 万元
- 4、债券期限：15 年
- 5、资金用途：全部用于奎屯市棚户区改造项目
- 6、债券利率：4.5%
- 7、付息方式：2019 年至 2032 年的 14 年期间，只还利息，每年 495 万元，最后一年连本带利 11495 万元。
- 8、项目资金筹措方式：申请新增专项债券资金和地方自筹资金，本次发行拟筹措 11000 万元。

## （三）项目单位

奎屯市棚户区改造项目单位为奎屯市住房和城乡建设局。

奎屯市住房和城乡建设局现持有中央机构编制委员会办公室监制的统一社会信用代码为 111654001MB1097713E 的《统一社会信用代码证书》；机构性质：机关；机构地址：新疆伊犁州奎屯市喀什西路 3 号，负责人：林奕；赋码机关：中共奎屯市委员会机构编制委员会办公室。

奎屯市住房和城乡建设局的主管单位为奎屯市人民政府。工作职责范围：贯彻执行国家、自治区、自治州有关住房和城乡建设的法律、法规和方针、政策。承担规范住房和城乡建设管理秩序的责

任；承担保障城镇低收入家庭住房的责任。拟订全市住房保障相关政策并指导实施。承担推进住房制度改革的责任。拟订符合市情的住房政策，指导住房建设和住房制度改革，组织拟订全市住房建设规划并指导实施。承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。监督管理建筑市场，规范各方主体行为。负责对建筑行业管理法律法规规章执行的监督指导，组织实施房屋和市政工程项目招标投标活动的监督执法；拟订工程建设、建筑行业发展规划、改革方案、产业政策及相关制度并监督执行。承担综合管理工程建设标准体系的责任。承担城市建设管理的责任。承担规范和指导全市乡（镇）、村建设的责任。组织拟订并指导实施小城镇和村庄建设、发展规划；监督实施乡（镇）、村建设工程技术标准，指导农村住房建设和安全以及危房改造，指导小城镇和村庄人居环境的改善工作，指导各类乡（镇）、村建设试点工作。承担建设工程质量和施工安全监管的责任。综合管理城乡建设抗震减灾工作。承担推进建筑节能、城镇减排与建设科技进步的责任。负责城市建设管理资金、城市基础设施维护经费的计划编制并监督管理；按规定办理有关城建项目的立项审查；负责政府投资的城市建设工程项目管理。拟订行业人才发展规划并督促实施，指导行业人才队伍建设；开展城乡建设方面的对外交流与合作；指导建筑领域的各行业学会、协会的工作；负责行业各类执业资格、专业技术人员、执业注册管理工作。

本所律师认为：奎屯市城乡和住房建设局系经奎屯市人民政府批准设立的具有独立法人资格的行政单位，并已获得奎屯市人民政府的授权，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

#### （四）项目批复文件

截至本法律意见书出具之日，奎屯市棚户区改造项目已取得批复文件如下：

2018年11月20日，奎屯市发展和改革委员会出具奎发改投资[2018]41号《关于奎屯市棚户区改造项目立项的批复》，同意该项目立项，据该批复和项目建设相关规定办理各项手续。

本所律师认为：奎屯市棚户区改造项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

### 二、关于本期债券准备工作的中介机构

#### （一）法律顾问及法律意见书

本期债券准备工作中的法律意见书系由新疆元正盛业律师事务所出具。

本所是经新疆维吾尔自治区司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有新疆维吾尔自治区司法厅核发的证号为31650000H4148220F的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：新疆元正盛业律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质。

#### （二）审计机构及方案总体评价

##### 1、审计机构

本期债券准备工作中的方案总体评价系由新疆诚信有限责任会计师事务所出具。

新疆诚信有限责任会计师事务所现持有奎屯市市场监督管理局2000年3月2日核发的统一社会信用代码为91654003718988003Q的《营业执照》；财政厅于2000年2月核发的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为:新疆诚信有限责任会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所,具备为本期债券发行出具方案总体评价的资质。

## 2、方案总体评价

2019年4月30日,新疆诚信有限责任会计师事务所出具《奎屯市棚户区改造专项债券方案总体评价》(以下简称“方案总体评价”),认为奎屯市棚户区改造专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时,土地出让金收入为项目提供了充足的、稳定的现金流入,充分满足奎屯市棚户区改造项目专项债券发行还本付息要求。

本所律师认为:新疆诚信有限责任会计师事务所针对本期专项债券出具的《方案总体评价》,在项目收益与融资自求平衡方面,项目可实现资金平衡。

综上,本所律师认为:为本期债券发行提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

## 三、法律风险

### (一) 征迁风险

项目涉及片区的征迁工作,面积大,被征迁户数多,受到征地拆迁进度的影响,后期开发进程可能无法按照计划进行,可能影响项目收益。

### (二) 利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响,在本期债券存续期内,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长,在存续期内,可能面临市场利率周期性波动,而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具

有一定的不确定性。

### （三）偿付风险

本期债券偿付资金主要来自于棚户区改造及收储整治后的土地出让收入，拟出让土地面积 657.66 亩，偿债较有保障，偿付风险低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

### （四）税收风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5 号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

## 四、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本期债券募集资金将用于奎屯市棚户区改造项目，符合“财预[2018]28 号文”、“财预[2016]155 号”及“财预[2017]89 号文”关于“市县级政府确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府”、“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行”的相关要求。

（二）为本期债券发行提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

（三）本期债券的偿债保障措施符合“财预[2017]89 号文”和“财预[2018]28 号文”的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

综上所述，本所律师认为：发行人本期债券发行符合“财预

[2016]155 号文”、“财预[2017]89 号文”及“财预[2018]28 号文”等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

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)

【此页无正文，系新疆元正盛业律师事务所关于奎屯市棚户区改造项目专项债券之法律意见书的签署页】

新疆元正盛业律师事务所（公章）

负责人：（签字或盖章）



经办律师（签字）：

刘峰  
林博

二〇一九年四月三十日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31650000H41418220F

新疆元正盛业  
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: 新疆维吾尔自治区司法厅  
发证日期: 2018 年 11 月 30 日



No. 70086359

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: 31650000H41418220F



新疆元正盛业 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: 新疆维吾尔自治区司法厅  
发证日期: 2018 年 11 月 30 日





执业机构	新疆元正盛业 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16501201610312541	持证人	李春雷
法律职业资格 或律师资格证号	65200175120109	性 别	男
发证机关	新疆维吾尔自治区司法厅	身份证号	650103197512111319
发证日期	2018 年 12 月 06 日		

<p>本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。</p> 	 <p>中华人民共和国 律师执业证 Lawyer's License People's Republic of China</p> <p>中华人民共和国司法部监制</p>
中华人民共和国司法部	