

# 科右前旗2019年棚户区改造项目专项债券 法律意见书

致：科右前旗房产管理局

内蒙古圣泉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。

本所接受内蒙古自治区科右前旗房产管理局的委托，就科右前旗2019年棚户区改造项目专项债券的前期准备工作，根据《地方政府专项债务预算管理办法》等法律、法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

为法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据以上《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。

2. 本所律师承诺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。已严格履行法定职务，遵循勤勉尽责和诚实守信原则，对本次准备工作进行了尽责调查，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. 本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 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科右前旗房产管理局的委托

合同，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 科右前旗房产管理局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。科右前旗房产管理局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 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、科右前旗房产管理局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

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

8. 本法律意见书仅供科右前旗房产管理局本次准备工作之使用，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：

## 一、项目概况

〈一〉、项目基本情况。项目名称为科右前旗 2019 年棚户区改造项目。实施单位为科右前旗房产管理局。本项目的改造范围为科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社。科右前旗居力很镇桥头社区四至为111国道以北、归流河以西、居力很街以南、巨英新村以东范围内的房屋（平房及附属物）。科右前旗科尔沁镇远峰村三社四至为泰宁街以北、省际通道以南、天骄路以东、归流河以西范围内的房屋（平房及附属物）。

〈二〉、项目建设规模与内容。科右前旗2019年棚户区改造项目改造范围位于科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社，征收的占地面积为792000平方米，（79.2公顷，1188亩）征收范围内共有住户600户，其中桥头社区470户，远峰村三社130户，征收房屋建筑面积120000平方米。本项目全部采取货币补偿的安置方式。项目实施期2年，2019年——2020年。

〈三〉、项目总投资及资金来源。本项目估算总投资为44400万元，拟通过申请2019年棚户区改造专项债券22000万元解决，占总投资的49.55%，专项债券期限为10年。

#### 〈四〉、项目编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 3、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）
- 4、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）
- 5、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）
- 6、住房和城乡建设部等五部门《关于推进城市棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）
- 7、内蒙古自治区人民政府《关于进一步加强和完善城镇保障

性住房建设和管理的意见》（内政发〔2013〕70号）

8、内蒙古自治区人民政府《关于加快推进保障性安居工程建设的通知》（内政发〔2010〕43号）

9、《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

10、《国有土地上房屋征收与补偿条例》

11、财政部、国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）

12、内蒙古自治区住房和城乡建设厅《关于进一步做好保障性住房建设和分配工作的通知》（内建保〔2013〕358号）

13、《科右前旗棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案》

## 二、项目预期收益分析

项目规划出让用地79.2公顷（1188亩），土地性质为建设用地。根据规划等相关部门测算，该项目实施后，获得的可出让商住土地面积为约为1188亩。假设科右前旗2019年棚户区改造项目在本期债券存续期每年对部分土地进行挂牌交易，债券存续期内出让完毕全部土地，预计土地出让收入71280万元，详见下表“项目土地出让金测算表”。

项目土地出让金测算表

年度	可出让土地的面积（亩）	土地出让金单价（万元/亩）	用于资金平衡土地相关收益（万元）
2020	50	60	3000

2021	60	60	3600
2022	70	60	4200
2023	80	60	4800
2024	90	60	5400
2025	100	60	6000
2026	110	60	6600
2027	120	60	7200
2028	130	60	7800
2029	378	60	22680
合计	1188		71280

### 三、支出分析

科右前旗 2019年棚户区改造项目计划总投资为44400万元，本期债券存续期内偿还利息合计约为9900万元。因此，本期债券存续期内投入总资金为54300万元。科右前旗2019年棚户区改造项目此次拟发行棚户区改造专项债券22000万元。假设债券期限10年，债券预期利率参照近期内蒙古自治区政府公开招标方式发行的发行专项债券期10年期中标利率为4.04%，上浮10%，暂定为4.5%，债券应付利息9900万元，债券应还本付息合计31900万元。2018年9月，经内蒙古自治区政府授权，自内蒙古自治区财政厅通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统，面向2018—2020年内蒙古自治区政府债券承销团成员，以公开招标方式成功发行了2018年内蒙古自治区政府债券51.6亿元。其中，发行

土地储备专项债券27亿元，期限为5年期，中标利率为3.85%；  
发行普通专项债券24.6亿元，期限为10年期，中标利率为  
4.04%。

#### 四、融资平衡分析

根据融资还本付息计划，项目预期土地出让金收入可全部可用于偿债资金平衡，预计土地出让收入 71280 万元。1、对项目融资成本的覆盖倍数约为： $71280 \text{ 万元} \div 22000 \text{ 万元} = 3.24$ ；2、对项目总投资保障倍数约为： $71280 \text{ 万元} \div 44400 \text{ 元} = 1.61$ ；3、对还本付息保障倍数约为： $71280 \text{ 万元} \div 31900 \text{ 万元} = 2.23$ 。项目收益可以覆盖融资成本，本金无法偿还风险较低，预期收益完全可以弥补到期本息，科右前旗 2019 年棚户区改造项目偿债资金可实现自行平衡。通过以上财务分析，该专项债券项目融资还本付息方案符合相关金融机构的要求，具备一定的抗风险能力，从法律角度分析，项目可行。

据此，本所律师认为，本次科右前旗2019年棚户区改造涉及项目专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金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。

内蒙古圣泉律师事务所

经办律师：

二〇一八年十一月二十六日