

关于包头市昆都仑区 2019 年昆河地区
棚户区（城中村）改造项目专项债券的
法律意见书

内蒙古金矢律师事务

关于包头市昆都仑区 2019 年昆河地区 棚户区（城中村）改造项目债券的法律 意见书

致：昆都仑区住房保障和房屋管理局

内蒙古金矢律师事务所接受昆都仑区住房保障和房屋管理局的委托，担任其关于拟对昆河地区棚户区（城中村）改造项目的专项法律顾问。本所律师根据《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券管理工作的通知》（财预【2018】34 号）、《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 号等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具该《法律意见书》。

释义

本法律意见书中除有特别说明外，以下词语具有如下含义：

| | | |
|--------------|---|--|
| 《国务院棚户区改造意见》 | 指 | 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》国发【2013】25号 |
| 《地方政府债券管理通知》 | 指 | 《财政部关于做好2018年地方政府债券管理工作的通知》财预【2018】34号 |
| 《棚户区债券管理办法》 | 指 | 《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 |
| 昆区房管局 | 指 | 昆都仑区住房保障和房屋管理局 |

第一节 律师声明及承诺的事项

本所经办律师依据《国务院棚户区改造意见》、《地方政府债券管理通知》、《棚户区债券管理办法》等相关法律、法规及规范性法律文件的规定即本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，保证《法律意见书》所认定事实真实、准确，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

1、本所律师向昆区房管局提出了应提供的资料清单，并得到清单资料文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明是本所律师出具法律意见书的基础。

2、昆区房管局保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必须的真实、完整、有效的原始书面材料。

3、对于本《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关或其他单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

4、本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在《法律意见书》中所引述的其它中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明对该内容真实

性、准确性作出任何明示或默示的保证。

5、本《法律意见书》仅供昆区房管局本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二节 正文

一、昆区房管局的主体资格

昆区房管局现持有统一社会信用代码为111502035919768054的《统一社会信用代码证书》。机构地址为“内蒙古自治区包头市昆都仑区黄河大街116号市民大厅2号楼A座”，负责人白润宏，赋码机关为包头市昆都仑区机构编制委员会办公室，颁发日期为2016年12月29日。

综上，本所律师认为昆区房管局的设立已取得有关主管部门规定的必要批准，设立行为合法有效，具备进行棚户区改造的主体资格。

二、本次棚户区改造的基本情况

1、依据昆区房管局提供的相关资料，昆区棚户区改造基本情况如下：

项目名称为昆河地区棚户区（城中村）改造项目，范围为西至昆河、北至兵工路、东至民族西路、南至包兰铁路。涉及居民拆迁户数170户，涉及征拆建筑面积34000平方米，占地面积46亩。

2. 本项目总投资为6800万元（其中征拆所需资金6125万元，债券利息675万元），本次申请专项债券资金3000万元，期限5年，预计年利率为4.5%，政府自筹资金3800万元。

3、本项目可挂牌出让的二类居住用地面积为 46 亩，根据 2018 年市四区该项目周边土地出让情况预测，出让费预估为 300 万元每亩，预计项目挂牌出让收入为 13908 万元。

据此，本所律师认为，棚户区改造项目，由昆区房管局按照法律法规规范性文件的规定进行棚户区改造工作。

三、中介机构

（一）会计师事务所

内蒙古精成会计师事务所现持有包头市青山区市场监督管理局 2016 年 3 月 23 日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 911502047870856254，内蒙古精成会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由内蒙古金矢律师事务所出具。

内蒙古金矢律师事务所现持有内蒙古司法厅于 2012 年 8 月 13 日核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31150000050594820E，内蒙古金矢律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

四、结论意见

1、昆区房管局具备负责拟进行棚改项目工作的主体资格。

2、本次棚户区改造，应由昆区房管局按照《昆区 2019

年昆河地区棚户区搬迁改造项目征拆迁补偿方案》等法律法规规范性文件的规定进行棚户区改造工作。

3、该项目预计土地出让收入为 13908 万元，总投资为 6800 万元，申请棚改专项债券本息为 3675 万元，经计算，项目土地出让收入与申请的债券本息比值为 3.7，符合土地出让收入覆盖申请的债券本息 1.1 倍以上的要求；项目土地出让收入与项目总投资比值为 2，同时符合土地出让收入覆盖项目总投资 1.1 倍的要求。

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的昆河地区棚户区（城中村）改造项目可实现项目收益和融资自求平衡；本债券中应享分配额度内的资金由昆区房管局专项用于棚户区改造。

本法律意见书一式伍份，由本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为内蒙古金矢律师事务所关于的包头市昆都仑区 2019 年昆河地区棚户区（城中村）改造项目专项债券的法律意见书之签字页）

内蒙古金矢律师事务所（盖章）



经办律师： 张斌

经办律师： 陈莫斌

2018 年 11 月 29 日