

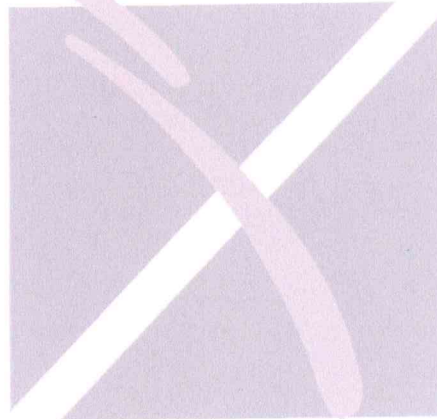


新疆方夏律师事务所

关 于

博乐市 2017 年棚户区改造项目专项债券

法律意见书



新疆方夏律师事务所

地址：新疆乌鲁木齐市天山区中山路 462 号广场联合大厦 B 座 22 层

电话：0991-2203252

邮编：830000



目 录

第一部分 引 言.....	3
一、释义.....	3
二、律师应声明的事项.....	4
第二部分 正 文.....	6
一、项目实施单位的主体资格.....	6
二、本次核查范围内棚改项目的批复文件和报告.....	7
三、本次核查范围内棚改项目的基本情况.....	8
四、本次核查范围内棚改项目的资金来源.....	12
五、募集债券对应的棚改项目及使用额度.....	13
六、预期偿债资金来源及棚改专项债券自求平衡分析.....	14
第三部分 法律风险.....	19
一、征地拆迁风险.....	19
二、项目收益风险.....	19
三、利率波动风险.....	19
四、风险控制措施.....	19
第四部分 结论性意见.....	21



新疆方夏律师事务所

关于博乐市 2017 年棚户区改造项目专项债券

法律意见书

新方夏律意字[2018]第【23】号

致：博乐市住房和城乡建设局

一、委托事项

新疆方夏事务所（以下简称“本所”）接受博乐市住房和城乡建设局（以下简称“博乐市住建局”）的委托，就博乐市 2017 年棚户区改造项目申请发行棚户区改造专项债券事宜，出具本法律意见书。

二、出具本法律意见书的依据

本所律师根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋拆迁管理条例》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，出具本法律意见书。



第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

本法律意见书	指	新疆方夏律师事务所关于博乐市 2017 年棚户区改造项目专项债券法律意见书
本所	指	新疆方夏律师事务所
本项目/棚改项目	指	博乐市 2017 年棚户区改造项目
博乐市住建局	指	博乐市住房和城乡建设局
项目实施单位	指	博乐市住房和城乡建设局
博乐市政府	指	新疆博尔塔拉蒙古自治州博乐市人民政府
博乐市发改委	指	新疆博尔塔拉蒙古自治州博乐市发展和改革委员会
博乐市规划局	指	新疆博尔塔拉蒙古自治州博乐市城乡规划局
博乐市国土局	指	新疆博尔塔拉蒙古自治州博乐市国土资源局
物权法	指	中华人民共和国物权法
土地法	指	中华人民共和国土地管理法
城市房地产管理法	指	中华人民共和国城市房地产管理法



二、律师应声明的事项

为本法律意见书的出具，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法律意见书。

2、本所律师依据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋拆迁管理条例》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实发表法律意见。

3、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博乐市住房和城乡建设局签订的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

4、博乐市住房和城乡建设局

保证已经向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

5、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、或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

6、本法律意见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。在本法律意见书中对有关审计报告、资产评估报告等第三方中介机构专业报告中某些数据



和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。如因委托单位或第三方中介机构提供的某些数据和结论错误，导致本所律师依赖委托单位或第三方中介机构提供的某些数据和结论对该等专业问题作出错误判断，则本所及本所律师不承担任何责任。

7、本法律意见书仅作为博乐市住房和城乡建设局拟申请博乐市2017年棚户区改造项目专项债券之目的使用。非经本所事先书面同意，本法律意见书不得用作其他目的。



第二部分 正文

一、项目实施单位的主体资格

博乐市住建局现持有统一社会信用代码为 11652701MB130820X6 的《统一社会信用代码证书》，其宗旨和业务范围是：“负责保障城镇低收入家庭住房工作，推进住房制度改革工作，规范住房和城乡建设管理秩序工作，规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。监督管理博乐市建筑市场，规范各方主体行为，拟订城市建设的政策指导实施；负责市政公用事业特许经营、供水、供气、供热和市容环境卫生、园林绿化法律法规规章执行的监督指导；指导城市市政公用设施建设、安全和应急管理。指导博乐市村镇建设，负责建筑工程质量安全监管工作，综合管理城乡建设抗震减灾工作，负责推进建筑节能、城镇减排工作，承办博乐市人民政府交办的其他事项”，住所为“博乐市前程路 7 号”，负责人为姜文杰，经费来源为财政资金，举办单位为博乐市人民政府。

2012 年 3 月 23 日，博乐市人民政府办公室印发博市政办发【2012】号文：《关于印发博乐市住房和城乡建设局主要职责内设机构和人员编制规定的通知》，明确博乐市住建局的职责为：负责保障城镇低收入家庭住房工作；负责推进住房制度改革工作；负责规范住房和城乡建设



建设管理秩序工作；负责规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任；监督管理博乐市建筑市场，规范各方主体行为；拟订城市建设的政策指导实施；负责市政公用事业特许经营、供水、供气、供热和市容环境卫生、园林绿化法律法规规章执行的监督指导；指导城市市政公用设施建设、安全和应急管理；指导博乐市村镇建设。指导农村住房建设和安全及危房改造，村镇人居环境的改善，博乐市重点（示范）镇建设工作；负责建筑工程质量安全监管工作；综合管理城乡建设抗震减灾工作；负责推进建筑节能、城镇减排工作；承办博乐市人民政府交办的其他事项。根据该文件可知，棚户区改造属于博乐市住建局的职责范围内。

基于上述，本所律师认为，博乐市住建局系经博州博乐市政府批准设立的具有独立法人资格的机关单位，并已获得博乐市人民政府的授权，具有城市建设的管理职责，具备从事城市基础实施配套改造，管理服务以及管理棚户区改造项目的主体资格。

二、本次核查范围内棚改项目的批复文件和报告

（一）2017年1月10日，博尔塔拉蒙古自治州住房和城乡建设局印发博州建发【2017】5号文：【转发《关于印发2017年自治区城镇保障性安居工程建设计划的通知》的通知】，附件2017年城镇保障性安居工程建设计划表中，博乐市属于棚户区改造地区所涉范围。



(二) 2017 年 2 月 18 日, 博乐市发改委印发博市发改发【2017】116 号文: 《关于对博乐市 2017 年棚户区改造项目立项的批复》, 批复同意博乐市住建局呈报的关于博乐市 2017 年棚户区改造项目的立项。

(三) 2017 年 2 月 19 日, 博乐市发改委印发博市发改发【2017】118 号文: 《关于对博乐市 2017 年棚户区改造项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》, 批复博乐市 2017 年棚户区改造项目的项目实施单位为博乐市住建局。

(四) 2017 年 3 月 1 日, 博乐市住建局出具的《关于成立博乐市 2017 年棚户区改造项目建设领导小组的通知》, 明确博乐市住建局、征迁办、住保办、发改委、财政局和规划局就博乐市 2017 年棚户区改造项目各自工作职责。

三、本次核查范围内棚改项目的基本情况

根据委托单位博乐市住建局提供的文件资料《博乐市 2017 年棚户区改造项目可行性研究报告》(代项目建议书) 显示:

(一) 项目名称

博乐市 2017 年棚户区改造项目

(二) 项目性质

新建

(三) 项目单位



博乐市住房和城乡建设局

（四）棚户区改造地点

本次棚户区改造位于博乐市片区、乌图布拉格镇片区。

（五）建设内容和规模

根据自治区城镇保障性安居工程建设计划及博乐市 2017 年棚改计划，本项目棚户区改造户数为 711 户，安置方式均采用纯货币补偿和回购现房安置相结合的方式。

本次棚户区改造片区占地面积 1198502.42 m²，征收户数 711 户，群众人数 2456 人；征收房屋总建筑面积 112834.00 m²，房屋结构为砖混、砖木、土木结构平房。

项目征收规模一览表

序号	棚改片区	占地面积 (m ²)	拆迁户数	征收房屋建筑面积 (m ²)
1	博乐市片区	255934.00	137	23290.00
2	乌图布拉格镇片区（城郊镇）	942568.42	574	89544.00
	合计	1198502.42	711	112834.00

（六）项目建设期

本项目建设期 2 年。

（七）项目总投资

本项目总投资 57200.00 万元，其中：征收补偿安置费用 31546.90 万元，回购现房费用 6381.38 万元，土地补偿费用 10930.34 万元，地



面附着物补偿费用 3555.00 万元，回购现房安置后差额房屋补偿费用 1563.63 万元，搬迁补助费用 71.10 万元，其他费用 916.34 万元，基本预备费 2235.32 万元。

（八）项目安置方案

依据博乐市拆迁办前期摸底调查，本项目拟采用纯货币补偿和回购现房安置相结合的方式。

项目安置方式一栏表

序号	棚改片区	占地面积 (m ²)	拆迁户 数	征收房屋 建筑面积 (m ²)	安置方式	
					纯货币补 偿户数	回购现房 安置户数
1	博乐市片区	255934.00	137	23290.00	109	28
3	乌图布拉格镇片区	942568.42	574	89544.00	459	115
		1198502.42	711	112834.00	568	143

1、房屋补偿方案

征收安置依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》执行，经征收人和被征收人协商共同聘请有资质的评估公司，依照法律和政策对土地、房屋及附属设施(库房、厨房、卫生间、围墙、大门、凉棚、花墙等)进行评估。住宅征收补偿原则上以评估公司评估价格作为补偿依据。



本项目房屋征收补偿初步按照市场价格测算,按 3500.00 元/m²进行补偿。对低收入住房困难家庭,结合居住人口、生活条件等因素,在住房安置标准上给予政策倾斜和合理照顾。选择货币补偿自行安置的被征收人,今后不得以任何理由向征收人提出房屋分配要求。

2、回购现房安置

本项目回购现房安置实行就近安置的原则,待正式启动房屋征收后,由财政局牵头,住建局、拆迁办和国土资源局配合,以政府采购的形式确定购置房源均价,楼层差价参照所在小区在售项目层差系数执行。

本项目回购现房单价按 3500.00 元/m²,计划回购现房套数 143 套,总建筑面积 18232.50 m²。

3、土地补偿

本项目土地征收补偿标准暂按 91.20 元/m²。

4、安置补助标准

认定合法的住户,搬迁补助费用按 1000 元/户进行补助。

(九) 项目进度计划

项目在 2017 年 9 月完成可行性研究报告的编制及准备工作,2017 年 10 月开始征收至 2019 年 10 月底完成补偿款支付,2019 年 11 月底完成项目验收。详见项目实施进度计划表。



项目实施进度计划表

时间	2017 年				2018 年	2019 年		
	9	10	11	12	1-12	1-6	7-10	11
前期工作准备阶段	■							
征收准备		■						
预征收			■	■				
征收赔付阶段					■	■	■	
项目验收								■

注：项目实施过程中，如因条件发生较大变化时，建设进度可据实调整。

四、本次核查范围内棚改项目的资金来源

本项目拟通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

本项目总投资 57200 万元，其中：2017 年由博乐市政府投入资本金 24040 万元（自治区补助投资 572 万元，博乐市政府投资 23468 万元）；2018 年发行 10 年期 16000 万元债券；2019 年发行 10 年期 17160 万元债券。



五、募集债券对应的棚改项目及使用额度

（一）根据委托单位博乐市住建局提供的文件资料（《博州博乐市 2017 年棚户区改造项目情况的报告》及《博乐市 2017 年棚户区改造项目可行性研究报告》代项目建议书）显示，募集债券对应的棚改项目具体项目名称为：博乐市 2017 年棚户区改造项目。

（二）项目投资情况

博乐市 2017 年棚户区改造项目总投资 57200 万元，其中：2017 年由博乐市政府投入资本金 24040 万元（自治区补助投资 572 万元，博乐市政府投资 23468 万元）；2018 年发行 10 年期 16000 万元债券；2019 年发行 10 年期 17160 万元债券。

（三）已完成投资情况

本项目已完成投资 24040 万元，完成项目总投资的 42.03%，资金来源主要为自治区补助投资 572 万元，博乐市政府投资 23468 万元。

（四）2018 年投资规模情况

本项目 2018 年计划投资 16000 万元，资金来源主要是拟申请新增地方政府专项债券资金 16000 万元。

（五）2019 年投资规模情况

本项目 2019 年计划投资 17160 万元，资金来源主要是拟申请新增地方政府专项债券资金 17160 万元。



六、预期偿债资金来源及棚改专项债券自求平衡分析

（一）本项目以通过出让腾空土地出让金收入为还本付息基础。根据委托单位博乐市住建局提供的文件资料（2017 年 1 月《博乐市 2017 年棚户区改造项目可行性研究报告》代项目建议书、2018 年 5 月 23 日《博州博乐市 2017 年棚户区改造项目情况的报告》及 2018 年 7 月 15 日《博乐市 2017 年棚户区改造项目收益和融资平衡方案》）显示：

博乐市 2017 年棚户区改造项目实施后，腾空土地由博乐市国土资源局负责分年度统筹安排土地出让。

1、出让土地规模

根据博乐市规划局出具的相关规划意见，棚户区改造片区占地面积 1797.74 亩，项目实施后，可形成国有可出让建设用地 1348.31 亩，用地性质均为二级居住及商业用地。

2、出让计划

本项目可用于出让土地面积为 1348.31 亩，土地级别为二级商住用地，其中住宅用地出让量 741.57 亩，商业用地出让量 606.74 亩，土地出让计划在项目实施后十年内出让完毕。

3、地块地价确定

本项目采用了市场比较方法对预估宗地进行估价。依据博市政发[2013]3 号文《关于执行博乐市土地定级与基准地价更新成果的批复》。博乐市城区土地基准地价详见下表。



博乐市城区基准地价表

级 别	基准地价 (万元/亩)	级 别	基准地价 (万元/亩)
一级商业	74.40	一级居住	51.67
二级商业	53.80	二级居住	38.67
三级商业	39.45	三级居住	30.10
四级商业	30.19	四级居住	22.85

本次土地出让价格保守测算，拟定本项目用于出让的二级居住用地资产出让价格为 38.60 万元/亩，二级商业用地出让价格为 53.80 万元/亩。

4、土地出让收入

2019 年至 2028 年建设项目计划通过出让腾空土地 1348.31 亩，扣除土地出让金相关代缴税费净收益 62437.16 万元，其中：2019 年计划取得出让金收入 5960.8 万元，2020 年计划取得出让金收入 6022.01 万元，2021 年计划取得出让金收入 6083.83 万元，2022 年计划取得出让金收入 6146.27 万元，2023 年计划取得出让金收入 6209.33 万元，2024 年计划取得出让金收入 6273.03 万元，2025 年计划取得出让金收入 6337.36 万元，2026 年计划取得出让金收入 6402.34 万元，2027 年计划取得出让金收入 6467.96 万元，2028 年计划取得出让金收入 6534.24 万元。

5、棚改专项债券拟偿还时间与金额



根据博乐市 2017 年棚户区改造项目专项债券发行计划，本项目专项债券分两期发行，2018 年发行一期债券 16000 万元，期限 10 年，债券利率暂按 4.5%，债券按年支付利息，到期一次偿还本金，发行费为债券发行金额的 0.1%；2019 年再发行第二期债券 17160 万元，期限 10 年，债券利率暂按 4.5%，债券按年支付利息，到期一次偿还本金，发行费为债券发行金额的 0.1%。债券与总投资之间差额由资本金方式投入。2019 年至 2028 年累计债券偿还责任 48082 万元，其中：2019 年债券付息支出责任 720 万元，2020 年债券付息支出责任 1492 万元，2021 年债券付息支出责任 1492 万元，2022 年债券付息支出责任 1492 万元，2023 年债券付息支出责任 1492 万元，2024 年债券付息支出责任 1492 万元，2025 年债券付息支出责任 1492 万元，2026 年债券付息支出责任 1492 万元，2027 年债券付息支出责任 1492 万元，2028 年债券还本付息支出责任 17492.2 万元，2029 年债券还本付息支出责任 17932.2 万元。

（二）根据新疆安诚信有限责任会计师事务所针对本次棚改项目专项债券出具《博乐市 2017 年棚户区改造项目专项债券方案总体评价》（新疆安诚信会所咨字（2018）第 02 号），新疆安诚信有限责任会计师事务所认为：

通过对博乐市住房和城乡建设局提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，博乐市 2017 年棚户区改造项目专项债券的资金覆盖率可达到 1.3 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。



根据博乐市住房和城乡建设局提供数据，本债券对应的腾空土地出让金预计从 2019 年开始，至 2028 年完成，出让总收入为 62437 万元。在两期债券存续期内，腾空土地出让收入可有效覆盖债券发行费用、本金及利息支出。期末项目累计净现金结余 14322 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为博乐市 2017 年棚户区改造项目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、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足部分博乐市 2017 年棚户区改造项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附：现金流分析测算表



现金流分析测算表

单位：万元

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
现金流入														
资本金流入	24040													24040
债券资金流入		16000	17160											33160
其他融资资金流入														0
土地出让现金净流入			5961	6022	6084	6146	6209	6273	6337	6402	6468	6534		62437
现金流入总额	24040	16000	23121	6022	6084	6146	6209	6273	6337	6402	6468	6534	0	119637
现金流出														
建设期现金流出	24040	16000	17160											57200
运营期现金流出														0
债券发行费用		16	17											33
债券还本付息			720	1492	1492	1492	1492	1492	1492	1492	1492	17492	17932	48082
现金流出总额	24040	16016	17897	1492	1492	1492	1492	1492	1492	1492	1492	17492	17932	105315
现金净流量														
当年项目现金净流入	0	-16	5224	4530	4592	4654	4717	4781	4845	4910	4976	-10958	-17932	14322
期末项目累计现金结存额	0	-16	5208	9737	14329	18983	23700	28481	33326	38236	43212	32254	14322	
平均偿债覆盖率	1.30													



第三部分 法律风险

一、征地拆迁风险

该项目需要前期的拆迁、安置、土地征收，在拆迁安置过程中必须与原住户进行沟通，处理与需拆迁户的纠纷。如果出现因与村民的纠纷导致项目工期的拖延，工期延误将影响增加项目投资成本，影响成本及收益的收回时间，增加利息。

二、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。

三、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及投资收益的平衡。

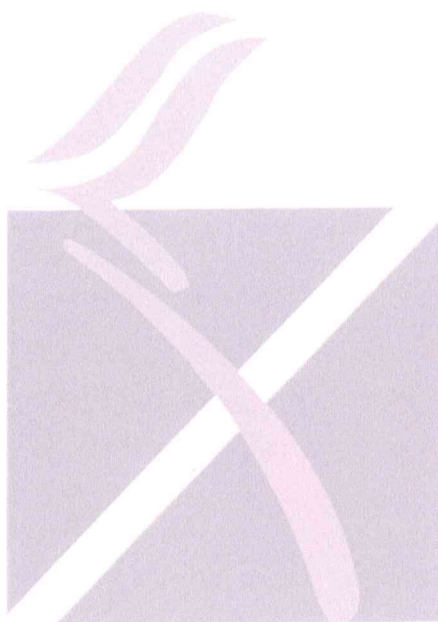
四、风险控制措施

委托人博乐市住建局针对以上风险拟采取如下风险控制措施：

加强拆迁及施工过程中的管理。拆迁及施工期间，拆迁及施工方应该严格按照相关规定，进行文明拆迁施工，避免引起周边群众的不



满情绪，防止风险的发生。由实施单位牵头，棚户区改造所在地的相关部门协助，成立专门工作组，强化工作责任，发现问题苗头，及时处理。





第四部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）博乐市住建局具备负责博乐市 2017 年棚户区改造项目的主体资格，是该地区棚户区改造的主管部门。

（二）本次核查范围内的博乐市 2017 年棚户区改造项目已履行部分前期程序，取得了立项、可研批复，尚待按照《物权法》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《城市房屋拆迁管理条例》等相关法律、法规、规范性文件的规定及投资计划进行本项目的后续实施建设。

— 一本《法律意见书》正文结束 —



【本页系《新疆方夏律师事务所关于博乐市 2017 年棚户区改造项目
专项债券法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本五份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为 2018 年 7 月 24 日



新疆方夏律师事务所

经办律师：张馨燕

张莉初