

新疆方夏律师事务所
关 于
温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造
建设项目专项债券
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.....	4
一、释义.....	4
二、律师应声明的事项.....	5
第二部分 正文.....	7
一、项目实施单位的主体资格.....	7
二、本次核查范围内建设项目的批复文件.....	8
三、本次核查范围内建设项目的的基本情况.....	9
四、本次核查范围内建设项目的资金来源.....	11
五、募集债券对应的建设项目及使用额度.....	12
六、预期偿债资金来源及建设项目专项债券自求平衡分析.....	12
第三部分 法律风险.....	13
第四部分 结论性意见.....	15

新疆方夏律师事务所

关于温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目
专项债券法律意见书

新方夏律意字[2019]第【10】号

致：温泉县住房和城乡建设局

一、委托事项

新疆方夏律师事务所（以下简称“本所”）接受温泉县住房和城乡建设局（以下简称“温泉县住建局”）的委托，就温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目申请发行专项债券事宜，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《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）等有关法律、法规、规范性文件的有关规定及项目实施单位提供的项目建设相关资料，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温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设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/建设项目	指	温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目
温泉县住建局	指	温泉县住房和城乡建设局
项目实施单位	指	温泉县住房和城乡建设局
温泉县发改委	指	温泉县发展和改革委员会
土地管理法	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》
可行性研究报告	指	温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告
方案总体评价	指	温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目专项债券方案总体评价

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《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）等有关法律、法规、规范性文件的有关规定及项目实施单位提供的项目建设相关资料发表法律意见。

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温泉县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、温泉县住房和城乡建设局

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。该局保证提供给本所律师的文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件、电子件与原件一致。

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《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关可行性研究报告、方案总体评价等第三方中介机构专业报告中某些数据和结论的引述，只是形式审查，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》仅作为温泉县住房和城乡建设局拟申请温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设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

温泉县住房和城乡建设局现持有统一社会信用代码为：116527230102912277 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。监督管理温泉县建筑市场，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。指导温泉县村镇建设，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，承办温泉县人民政府交办的其他事项”，住所为“温泉县博格达尔镇三峡西路”，负责人为善包尔，经费来源为财政资金，举办单位为温泉县人民政府。

2012年7月5日，温泉县人民政府办公室印发温政办发【2012】113号文：《温泉县住房和城乡建设局主要职责内设机构和人员编制规定》，明确温泉县住房和城乡建设局的职责为：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；监督管理温泉县建筑市场，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；指导温泉县村镇建设。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，温泉县重点（示范）镇建设工作；负责建筑工程质量监管工作；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；承办温泉县人民政府交办的其他事项。

基于上述，本所律师认为温泉县住建局系经温泉县人民政府批准设立的具有独立法人资格的机关单位，并已获得温泉县人民政府的授权，具备负责温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目的主体资格。

二、本次核查范围内建设项目的批复文件

2018 年 8 月 2 日，温泉县发改委 温发改字[2018]145 号文：**【关于温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目立项的批复】**，同意温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目立项。项目名称：温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目。项目建设地点和建设规模：博州温泉县 2 个镇的棚户区进行整体拆除工作，改造片区占地面积 400000 平方米，征收户数 860 户，涉及 2600 人，征收房屋建

筑面积 95000 平方米，房屋结构为砖木、土木结构。项目总投资：总投资 30100 万元，资金来源为申请上级专项资金、债券及县自筹。

三、本次核查范围内建设项目的的基本情况

依据温泉县住建局提供的由黑龙江省农垦建筑设计院针对本次建设项目专项债券出具的《温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目可行性研究报告》显示：

（一）项目概况

1、项目名称：

温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目

2、项目承办单位：

温泉县住房和城乡建设局

3、项目建设地点：

本项目棚户区改造地点主要位于博格达尔镇、哈日布呼镇。

4、改造内容和规模

本次棚户改造片区占地面积 400000.00 m²，征收户数 860 户，人数 2600 人，征收房屋建筑面积 95000.00 m²，房屋结构为砖木、土木结构。

5、项目建设周期：

项目建设期 1 年。

6、项目总投资

项目总投资 30100.00 万元，本项目总投资 30100 万元，其中：房屋征收安置费用 28468.65 万元，占项目总投资的 95.48%；其他费用 322 万元，占项目总投资的 1.07%；基本预备费 1309.35 万元，占项目总投资的 4.35%。

7、资金筹措

项目总投资 30100.00 万元，资金来源申请上级专项资金、债券及县自筹。

（二）项目投资的必要性

目前温泉县还有很多建筑密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的棚户区改造条件的区域，急需实施改造，还有一些项目实施难度较大。主要原因是征收难度大，征收难度大关键在于这些项目不单是棚户区改造界定的区域，期间和旧城及城中村范围有一定的重合和关联。为落实中央的民生保障要求，进一步推动温泉县城中村提升改造深入开展，现加大力度实施棚户区改造工作已迫在眉睫。

本建设项目的提出符合自治区、博州和温泉县发展政策。通过加大温泉县棚户区改造建设的力度，维护社会稳定，形成优越的投资环境，促进温泉县社会经济的发展，从而带动新疆区域经济的快速发展。

（三）项目安置方案

1、改造安置方案

经温泉县拆迁办前期摸底调查，本次棚户区改造户数 860 户，安置方案均采用货币补偿的方式。

2、货币补偿方案

征收安置依据《温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造实施方案》执行，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评估价格测算，房屋(含附属)综合补偿标准暂按 2500 元/m²计算，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。

3、安置补助标准

搬迁补助费用按 3000 元/户进行补助。

（四）项目进度计划

项目在 2018 年 8 月完成可行性研究报告的编制及报批，2018 年 12 月开始征收至 2019 年 8 月底完成补偿款支付，2019 年 12 月底完成项目验收。

四、本次核查范围内建设项目的资金来源

本项目总投资 30100.00 万元，资金来源申请上级专项资金、债券及县自筹。

五、募集债券对应的建设项目及使用额度

(一) 根据温泉县住建局提供的资料及温泉县发改委出具 温发改字[2018]145 号文：【关于温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目立项的批复】显示，募集债券对应的建设项目具体项目名称为：温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目。

(二) 项目投资情况

本项目总投资 30100.00 万元，资金来源申请上级专项资金、债券及县自筹。

六、预期偿债资金来源及建设项目专项债券自求平衡分析

根据温泉县住建局提供的由新疆安诚信有限责任会计师事务所针对本次建设项目专项债券出具的《温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目专项债券方案总体评价》新疆安诚信会所咨字【2019】第 3 号，新疆安诚信有限责任会计师事务所认为：

本项目以通过出让腾空土地出让金收入为还本付息基础。通过对温泉县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，温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设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。

根据温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目专项债券发行计划，本债券发行金额 23000 万元，期限 15 年。债券与总投资之间差额由资本金方式投入，本次发行为一期债券。

根据温泉县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 2020 年开始，至 2034 年完成，出让总收入为 43500 万

元。在债券存续期内，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 4955.00 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，认为温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设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。同时腾空土地出让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温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

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、社会稳定风险

项目合法性、合理性遭质疑的风险；本项目对建设场址的社会、自然环境，群众的生产活动产生影响。

五、风险控制措施

委托人温泉县住建局针对以上风险拟采取如下风险控制措施：

温泉县国信工程建设经营有限公司综合协调解决项目实施过程中的工程管理、资金保障等工作，确保项目的顺利进行。

温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造项目维稳工作领导小组办公室，对项目实施中的涉稳问题，做到职责明确、分工具体、工作有序。同时建立严格的维稳信息报送制度，做好涉稳预案。加强涉稳信息的收集、分析和研判，加大矛盾纠纷的排查化；及时解决矛盾。

与相关辖区派出所的民警加强联系，做好项目所涉辖区的治安管理，深入排查和掌握可能存在的涉黑涉恶问题，保证项目的顺利安全实施。

第四部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）、温泉县住建局具备负责温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目的主体资格，是该项目的主管部门。

（二）、截至本《法律意见书》出具之日，本次核查范围内的温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目已取得了项目立项批复，尚待按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》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温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设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 2019 年 5 月 3 日

新疆方夏律师事务所



经办律师：张馨燕

Handwritten signature of Zhang Xinyan in black ink, written over a horizontal line.

张莉初

Handwritten signature of Zhang Lichu in black ink, written over a horizontal line.