

精河县 2019 年棚户区改造项目  
专项债券  
之  
法律意见书



新疆爱博律师事务所

XINJIANG AIBO LAW FIRM

博尔塔拉蒙古自治州博乐市联通路 18 号现代中心城 16 楼

电话：0909—2226912 传真：0909—2299218

二零一九年五月



## 目 录

第一部分 引言 .....	2
一、释义 .....	2
二、律师声明事项 .....	3
第二部分 正文 .....	5
一、项目实施单位的主体资格 .....	5
二、本次核查范围内棚改项目的批复文件和报告 .....	6
三、本次核查范围内棚改项目的基本情况 .....	6
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投资情况 .....	12
六、预期偿债资金来源及棚改专项债券自求平衡分析 .....	13
第三部分 法律风险 .....	22
一、征地拆迁风险 .....	22
二、项目收益风险 .....	22
三、利率波动风险 .....	22
四、风险控制措施 .....	22
第四部分 结论性意见 .....	24



# 精河县 2019 年棚户区改造项目

## 专项债券之法律意见书

致：精河县住房保障工作领导小组办公室

### 一、委托事项

新疆爱博律师事务所（以下简称“本所”）接受精河县住房保障工作领导小组办公室的委托，就精河县 2019 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。

### 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》《中华人民共和国预算法》《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》《建设工程安全生产管理条例》《建设工程质量管理条例》等法律、法规、规范性文件的相关规定，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	新疆爱博律师事务所关于精河县2019年棚户区改造项目专项债券法律意见书
本所	指	新疆爱博律师事务所
本项目/棚改项目	指	精河县2019年棚户区改造项目
项目实施单位	指	精河县住房保障办公室/精河县住房保障工作领导小组办公室
精河县人民政府	指	新疆博尔塔拉蒙古自治州精河县人民政府
精河县发改委	指	新疆博尔塔拉蒙古自治州精河县发展和改革委员会
精河县自然资源局	指	新疆博尔塔拉蒙古自治州精河县自然资源局
预算法	指	中华人民共和国预算法
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
《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》	指	《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



## 二、律师声明事项

为本法律意见书的出具,本所律师特作如下声明:

(一)本所经办律师依据相关法律、法规及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。

(二)本所经办律师依据《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》《建设工程安全生产管理条例》《建设工程质量管理条例》等有关法律、法规、规范性文件的相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。

(三)为出具本法律意见书,本所经办律师根据中国先行的法律、法规和规范性文件的有关规定和精河县财政局的要求,对于出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

(四)精河县住房保障工作领导小组办公室应保证向本所经办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。

(五)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。

(六)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、债券资金使用、环境评



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、环评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，导致本所经办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，则本所及本所经办律师不承担任何责任。

(七) 本法律意见书的全部法律意见基于精河县住房保障工作领导小组办公室单方提供的资料、陈述等文件作出，为分析性意见，仅作为精河县住房保障工作领导小组办公室拟申请精河县2019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，因使用不当所造成的相关风险及损失与本所无关。

(八) 本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。



## 第二部分 正文

### 一、项目实施单位的主体资格

精河县住房保障办公室现持有统一社会信用代码为12652722MB0L35480H的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是：“负责贯彻落实国家、自治区住房保障制度改革的方针、政策，制定精河县深化住房制度改革政策，并组织设施、指导住房保障制度改革工作。制定全县住房保障工作的相关制度，监督检查住房保障制度建设的落实情况，研究制定经济适用房、廉租房及低收入家庭住房。建立住房保障体系等相关政策，组织编制经济适用房建设规划，审核相关项目，设施监督与管理。住房困难的统计、调查、认定工作，低收入家庭住房档案的分类、汇总、归档工作。有关人员住房保障政策法规业务培训。群众来信来访，政策咨询，协调有自关部门查出在住房保障工作中的违纪行为”，住所为精河县友谊南路19号，负责人为张玲玲，登记管理机关为精河县事业单位登记管理局，举办单位为精河县住房和城乡建设局，有效期为2018年1月31日至2023年1月31日。根据上述业务范围可知，棚户区改造属于精河县住房保障办公室的职责范围内。

2019年4月14日，中共精河县住房和城乡建设局党组印发精住党组发[2019]4号文：《关于对刘海滨、张玲玲等干部任命的通知》，明确任命张玲玲为精河县住建局住房保障办主任。



基于上述,本所律师认为,精河县住房保障办公室系经精河县事业单位登记管理局依法登记设立的具有独立法人资格的事业单位,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)2018年11月21日,精河县发改委印精发改行政发[2018]303号文:《关于对精河县2019年棚户区改造项目立项的批复》,批复同意精河县住房保障工作领导小组办公室承建的精河县2019年棚户区改造项目立项。

(二)2018年11月21日,精河县发改委印发精发改行政发[2018]304号文:《关于对精河县2019年棚户区改造项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》,批复包括精河县2019年棚户区改造项目建设必要性、项目建设规模及主要内容、项目总投资、项目建设地点及年限等内容,项目实施单位为精河县住房保障工作领导小组办公室。

(三)2018年11月15日,精河县财政局及精河县住建局联合印发精住建发[2018]140号文:《关于精河县2019年棚户区改造项目申请专项债券的审查意见》,同意精河县2019年棚户区改造项目使用政府专项债券资金。

## 三、本次核查范围内棚改项目的基本情况

根据委托单位精河县财政局提供的文件资料《精河县2019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

精河县2019年棚户区改造项目

(二) 项目性质

改造

(三) 项目单位

精河县住房保障工作领导小组办公室

(四) 项目征收改造地点

本次棚户区改造地点位于精河县。

(五) 项目建设规模和内容

依据精河县2019年棚户区改造计划,本次棚户改造片区占地面积2141.17亩,征收户数1500户,人数5250人,征收房屋建筑面积295500.00 m<sup>2</sup>,房屋结构为砖混、砖木、土木结构。安置方式采取货币补偿的方法。

(六) 项目建设期

项目建设期2年。

(七) 项目总投资

项目总投资62500.00万元,其中:房屋征收补偿安置费用59250.00万元,占项目总投资的94.80%;其他费用444.15万元,占项目总投资的0.71%;基本预备费2805.85万元,占项目总投资的4.49%。详见项目投资估算汇总表。



项目投资估算汇总表

序号	项目或工程名称	费用(万元)	占项目总投资比例%
1	<b>房屋征收补偿安置费</b>	<b>59250.00</b>	<b>94.80%</b>
1.1	房屋征收补偿费用	59100.00	
1.2	搬迁补助费用	150.00	
2	<b>其他费用</b>	<b>444.15</b>	<b>0.71%</b>
2.1	房屋评估测绘费	236.40	
2.2	项目单位管理费	177.75	
2.3	前期工程咨询费	30.00	
3	<b>基本预备费</b>	<b>2805.85</b>	<b>4.49%</b>
5	<b>项目总投资</b>	<b>62500.00</b>	<b>100.00%</b>

(八) 项目建设必要性

目前精河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。为落实中央的民生保障要求,现加大力度实施棚户区改造工作已迫在眉睫。

1、项目的实施是完善城市功能,提升城市竞争力的需要随着城市框架的拉开、道路网的完善、新区的开发,精河县经济迎来了大发展大跨越时期,而旧城区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施,以及私搭乱建的状况严重影响了精河县整体形象和经济快速发展。特别是在调整城市功能、优化城市布局、改善城市生态和人文环境,提升城市竞



争力等方面受到了严重制约，而实施棚户区改造，将大大改善城市面貌，完善城市的结构和功能，提高城市的整体素质和城市品位，为精河县经济和社会发展营造了新的机遇。

2、项目的实施是推进重点项目，城市快速发展的需要  
目前，精河县城市建设及周边乡镇建设已全面铺开，在此过程中必将涉及到大量棚户区区域的征收工作。提早开展有针对性研究制定相关政策、措施，适时的实施棚户区改造工作，将对重点项目提供有力的支持和保障。同时棚户区改造腾出的土地还可进行科学规划，为精河县后续发展提供更多空间。

### 3、项目的实施是加快推进城镇化建设的需要

城镇化是现代化的必由之路，是我国最大的内需潜力和发展动能所在。党的十八大以来，党中央就深入推进新型城镇化建设作出了一系列重大决策部署。以五大发展理念为引领，以人的城镇化为核心，注重提高户籍人口城镇化率，注重城乡基本公共服务均等化，注重提升人民群众获得感和幸福感。城镇化水平持续提高，城市综合实力显著增强，城市社会事业全面进步，城市居民生活质量进一步改善，向中国特色的新型城镇化道路又迈出了坚实一步。

随着十九大召开，城镇化进程将驶入快车道，越来越多的村落将会并入城市发展轨道，同时越来越多的富余外来人员将进入精河县市，将对精河县发展带来了机遇和挑战。为此现阶段着手进行棚户区改造，加强规范社会管理力度和行为，避免出现更大的旧城区，给城市建设和发展带来更大的



发展潜力。

#### 4、项目的实施是改善民生构建和谐社会的需要

目前，精河县的旧城区存在市政配套老化、不完善、建筑年代久、抗震不达标、节能保温效果差、缺少绿化、公共活动空间狭小，特别是城中村大部分房屋在1层基础上加盖2、3层，存在严重结构隐患，且房屋密度大、道路狭窄、消防通道不畅或无消防通道，时常发生火灾，造成人员、财产损失。按照精河县构建和谐社会的要求，保障和改善民生作为经济社会发展首要目标，精河县的棚户区改造已经迫在眉睫，通过改造让人民群众更大程度地共享改革发展成果，提高群众生活质量，全面推进和谐精河建设，更将有利于城市的发展和繁荣。

#### 5、项目的实施是维护社会稳定的需要

目前，在精河县的老城区及镇区形成了以平房为主的建筑密度大、人均居住面积小、建设使用年限久、房屋质量差、基础设施和环境条件差，存在消防和治安隐患的集中居住区。居住区内外来人员较多，造成了片区内人员成分复杂、社会治安秩序混乱、社会管理薄弱、居住条件和生活环境差等社会问题。因此，本项目的实施既是维护社会政治大局稳定、建设和谐精河的需要，也是改善民生、创建宜居城市的需要。

综上所述，本建设项目的提出符合国家、自治区和博州精河县发展政策。通过加大精河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，促进精河县社会经济



的发展,从而带动新疆区域经济的快速发展。

#### (九) 项目实施情况

该项目计划于2019年3月开始实施,建设期为2年,2021年3月完成。计划申请地方政府专项债券50000万元,其中,2019年计划申请政府新增专项债券资金20000万元,2020年计划申请政府新增专项债券资金30000万元,用于该项目1500户棚户区拆迁户征收补偿款。

#### (十) 项目安置方案

##### 1、改造安置方案

经精河县拆迁办前期摸底调查,本次棚户区改造安置方案采用货币补偿的方式,征收总户数1500户。

##### 2、货币补偿方案

征收安置依据《精河县2019年棚户区改造实施方案》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评估价格测算,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。

安置补助标:认定合法的住户,搬迁补助费用按1000元/户进行补助。

#### (十一) 项目进度计划

项目在2018年11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2020年10月底完成补偿款支付,2020年11月底完成项目验收。详见如下项目实施进度计划表。

项目实施进度计划表

时间	2018年		2019年		2020年	
	11	12	1-6	7-12	1-10	11
前期工作准备阶段	■					
征收准备		■				
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

项目总投资62500.00万元,自筹资金12500.00万元,申请棚改专项债券资金50000.00万元,其中2019年计划申请政府新增专项债券资金20000.00万元,2020年计划申请政府新增专项债券资金30000.00万元。

#### 五、募集债券对应的棚改项目及投资情况

(一)根据委托单位精河县财政局提供的文件资料(《精河县2019年棚户区改造项目情况的报告》及《精河县2019年棚户区改造项目可行性研究报告》(代项目建议书)显示,



募集债权对应的棚改项目具体项目名称为:精河县2019年棚户区改造项目。

## (二) 项目投资情况

项目总投资62500.00万元,资金来源为申请棚户区改造项目专项债券及地方自筹。

## 六、预期偿债资金来源及棚改专项债券自求平衡分析

(一)根据委托单位精河县财政局提供的文件资料(《精河县2019年棚户区改造项目评价报告》及《精河县2019年棚户区改造项目可行性研究报告》(代项目建议书)《精河县2019年棚户区改造项目自求平衡报告》显示:

### 1、项目预期收益

本项目运营期限15年,收入来源:腾空土地出让收入,拟出让土地面积1890亩,用地性质均为二级商住用地,土地出让价格按50万元/亩,可得土地出让收入94500万元,扣除相关税金及管理费后净收益92299.5万元。

### 2、项目预期成本

项目预期成本主要包括房屋征收补偿安置费、搬迁补助费、前期工作咨询费、项目单位管理费等其他费用、基本预备费以及建设期利息,其中:

#### (1) 房屋征收补偿费用

本项目选择货币补偿户数1500户,征收房屋建筑面积295500.00m<sup>2</sup>,参考市场价值,房屋及附属物综合补偿单价按2000.00元/m<sup>2</sup>进行测算,房屋征收补偿费用合计59100.00



万元。

### (2) 搬迁补助费用

认定为合法的住户,原则按 1000 元/户的标准给予补偿。本项目搬迁补助费用合计 150.00 万元本项目房屋征收补偿费用、搬迁补助费用合计为 59250.00 万元。

### (3) 其他费用

其他费用根据《新疆维吾尔自治区建设工程造价管理办法》与本项目具体情况进行估算。

建设单位管理费:依据《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394 号),按项目总投资分档计算,共计 177.75 万元;

前期工作咨询费:依据《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283 号),按项目总投资分档收费标准计算,共计 30 万元;

房屋征收评估测绘费:依据《资产评估收费管理办法》,并参考市场价格,共计 236.40 万元。

## 3、自求平衡分析

本项目总投资 62500 万元,拟申请专项债券资金 50000 万元,其中 2019 年计划申请政府新增专项债券资金 20000.00 万元,2020 年计划申请政府新增专项债券资金 30000.00 万元。项目收益来源为腾空土地出让收入,项目债券存续期内腾空土地净收益为 92299.5 万元,可覆盖项目总投资及债券资金。详见腾空土地出让收入估算表。



腾空土地出让收入估算表

单位:万元

序号	项目	合计	计算期(年)						
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
<b>1</b>	<b>土地出让收入</b>	<b>94500.00</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>
	出让比例	100.00%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%
	出让总量	1890.00	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13
1.1	商住用地出让收入	94500.00	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25
1.2	单价(万元/亩)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.3	出让量	1890.00	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125
<b>2</b>	<b>土地出让管理费(0.5%)</b>	<b>472.50</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>
<b>3</b>	<b>土地出让金相关代缴税费</b>	<b>1728.00</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>
3.1	土地收益标准(元/平方米)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	用于农业土地开发的土地出让金	378.00	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63
3.2	用于城市廉租房建设的土地出让金	450.00	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125
3.3	用于水利建设的土地出让金	450.00	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125
3.4	用于教育资金的土地出让金	450.00	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125
<b>4</b>	<b>扣除土地出让金相关代缴税费净收益</b>	<b>92299.50</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>



腾空土地出让收入估算表(续)

单位:万元

序号	项目	计算期(年)								
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
<b>1</b>	<b>土地出让收入</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>	<b>5906.25</b>
	出让比例	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%
	出让总量	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13
1.1	商住用地出让收入	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25
1.2	单价(万元/亩)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.3	出让量	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125
<b>2</b>	<b>土地出让管理费(0.5%)</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>	<b>29.53</b>
<b>3</b>	<b>土地出让金相关代缴税费</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>
3.1	土地收益标准(元/平方米)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	用于农业土地开发的土地出让金	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63
3.2	用于城市廉租房建设的土地出让金	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125
3.3	用于水利建设的土地出让金	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125
3.4	用于教育资金的土地出让金	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125
<b>4</b>	<b>扣除土地出让金相关代缴税费净收益</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>	<b>5768.72</b>



(二) 根据新疆兴诺有限责任会计师事务所针对本次棚改项目专项债券出具《精河县 2019 年棚户区改造项目专项债券方案总体评价》，新疆兴诺有限责任会计师事务所认为：

1、资金充足性

本项目以通过出让腾空土地收入为还本付息基础。通过对精河县住房保障工作领导小组办公室提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析预算，精河县 2019 年棚户区改造项目专项债券的资金覆盖率可达到 1.17 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，详见如下现金流分析表。



现金流分析表

项目	建设期		运营期					
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
资本金流入	6,000.00	6,500.00						
债券资金流入	20,000.00	30,000.00						
其他融资资金流入								
土地出让现金净流入	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72
现金流入总额	31,768.72	42,268.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72
建设期资金流出	26,000.00	36,500.00						
运营期资金流出								
债券发行费用	20.00	30.00						
债券还本付息	900.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
现金流出总额	26,920.00	38,780.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
当年项目现金净流入	4,848.72	3,488.72	3,518.72	3,518.72	3,518.72	3,518.72	3,518.72	3,518.72
期末项目累计现金结存额	4,848.72	8,337.44	11,856.16	15,374.88	18,893.60	22,412.32	25,931.04	29,449.76
平均资金覆盖率	1.10							



现金流分析表(续)

项目	运营期								合计	
	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年		
资本金流入										12,500.00
债券资金流入										50,000.00
其他融资资金流入										
土地出让现金净流入	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	92,299.50
现金流入总额	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	154,799.52
建设期资金流出										62,500.00
运营期资金流出										
债券发行费用										50.00
债券还本付息	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	22,250.00	31,350.00		83,750.00
现金流出总额	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	22,250.00	31,350.00		146,300.00
当年项目现金净流入	3,518.72	3,518.72	3,518.72	3,518.72	3,518.72	3,518.72	-16,481.28	-25,581.28		8,499.52
期末项目累计现金结存额	32,968.48	36,487.20	40,005.92	43,524.64	47,043.36	50,562.08	34,080.80	8,499.52		
平均资金覆盖率										1.10



## 2、资金稳定性

根据2019年精河县棚户区改造项目专项债券发行计划,债券发行金额50000万元,期限15年,自筹资金为12500万元,其中2019年自筹6000万元,计划申请政府新增债券资金20000万元;2020年自筹6500万元,计划申请政府新增专项债券资金30000万元。

根据精河县住房保障工作领导小组办公室提供数据,本债券对应的腾空土地出让金预计从2019年开始,至2034年完成,出让总收入为94500万元。在债券存续期内,腾空土地出让收入可有效覆盖债券对应2019年精河县棚户区改造项目的投资成本、债券利息支出。腾空土地出让结束后的留存资金可支付后续债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余8499.52万元,本项目资金稳定性总体上可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下表所示。



(单位:万元)

年 度	当年现金流入总额	当年现金流出总额	期末项目累计结存额
2019年	31,768.72	26,920.00	4,848.72
2020年	42,268.72	38,780.00	8,337.44
2021年	5,768.72	2,250.00	11,856.16
2022年	5,768.72	2,250.00	15,374.88
2023年	5,768.72	2,250.00	18,893.60
2024年	5,768.72	2,250.00	22,412.32
2025年	5,768.72	2,250.00	25,931.04
2026年	5,768.72	2,250.00	29,449.76
2027年	5,768.72	2,250.00	32,968.48
2028年	5,768.72	2,250.00	36,487.20
2029年	5,768.72	2,250.00	40,005.92
2030年	5,768.72	2,250.00	43,524.64
2031年	5,768.72	2,250.00	47,043.36
2032年	5,768.72	2,250.00	50,562.08
2033年	5,768.72	22,250.00	34,080.80
2034年	5,768.72	31,350.00	8,499.52

### 3、总体评价结论

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,并根据我们对国内融资环境的研究,认为精河县2019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精河县2019年棚户区改造项目的资金需要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、工程事故等原因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,容易受到土地及房地产市场的影响,土地及房地产价格的波动、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

精河县住房保障工作领导小组办公室针对以上风险拟采取如下风险控制措施:

#### (一) 建立强有力的组织保障

项目的建设和管理是一项影响面广、工作难度大、要求高的社会系统工程,项目涉及发改、财政、土地等多个部门。通过建立强有力的组织领导机构和统一、高效、科学、务实



的管理机构和运行机制，负责全面协调项目实施过程中的各项工作，督促检查相关配套政策的执行情况，保证项目的顺利实施。

## （二）资金保障措施

采取积极有效的措施，落实项目所需的各项资金。积极争取各方面的资金投入。在用好、管好中央预算内资金的同时，积极筹措项目内部设备、设施所需配套资金，制定切实可行的资金筹措方案，保证项目能够如期完成。

在项目实施中还应加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度；项目建设资金要专账管理，保证资金的合理使用，便于上级主管部门检查、监督；实行专款专用，不得以任何理由按部门切块或挪作它用；严格执行财务制度，各级领导及部门财务支出严格按制度办事；加强资金使用的跟踪检查和审计。

## （三）加强拆迁及施工过程中的管理

拆迁及施工期间，拆迁及施工方应当严格按照相关规定，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，棚户区改造所在地相关部门协助，成立专门工作组，强化工作责任，确保安全施工、文明施工，积极防范安全事故的发生，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)精河县住房保障办公室具备负责精河县2019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)本次核查范围内的精河县2019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,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。

——本《法律意见书》正文结束——



新疆爱博律师事务所

XINJIANG AIBO LAW FIRM

地址：博乐市联通路18号

现代中心城16楼

【本页系《关于精河县2019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》正本三份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为2019年5月11日

新疆爱博律师事务所



经办律师：刘宏波

李颖