

阿拉山口市 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	8
三、本次核查范围内棚改项目的基本情况	9
四、本次核查范围内棚改项目的资金来源	13
五、募集债券对应的棚改项目及投资情况	13
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	23
一、征地拆迁风险	23
二、项目收益风险	23
三、利率波动风险	23
四、风险控制措施	23
第四部分 结论性意见	26



阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目 专项债券之法律意见书

致：阿拉山口市财政局

一、委托事项

新疆爱博律师事务所（以下简称“本所”）接受阿拉山口市财政局的委托，就阿拉山口市 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阿拉山口市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	阿拉山口市2019年棚户区改造项目
项目实施单位	指	阿拉山口市住房和城乡建设局
阿拉山口市人民政府	指	新疆博尔塔拉蒙古自治州阿拉山口市人民政府
阿拉山口市发改委	指	新疆博尔塔拉蒙古自治州阿拉山口市发展和改革委员会
阿拉山口市住建局	指	新疆博尔塔拉蒙古自治州阿拉山口市住房和城乡建设局
阿拉山口市环保局		博尔塔拉蒙古自治州阿拉山口市环境保护局
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阿拉山口市财政局、阿拉山口市住建局的要求,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)阿拉山口市财政局、阿拉山口市住建局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阿拉山口市财政局及阿拉山口市住建局单方提供的资料、陈述等文件作出，为分析性意见，仅作为阿拉山口市住建局拟申请阿拉山口市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。



第二部分 正文

一、项目实施单位的主体资格

阿拉山口市住建局现持有统一社会信用代码为1165270273446359XY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，拟订保障性住房规划及政策，拟订住房建设规划并指导实施，承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任，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；负责工程勘察、设计、施工、监理法律法规规章执行的监督指导；拟订村庄和小城镇建设政策并指导实施；负责编制村镇规划，指导农村住房建设和危房改造；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。综合管理城乡建设抗震减灾工作；负责指导监督城乡抗震安居工程建设；监督检查各类房屋建筑及其附属设施和城市市政工程的抗震设计规范的实施情况；负责组织城市超限高层建筑工程抗震设防审查工作；指导震后重建工作；负责推进建筑节能、城镇减排工作，承办市委、市政府和上级部门交办的其他事项”，住所为新疆维吾尔自治区博尔塔拉州阿拉山口市准噶尔路230号，负责人为黄建，经费来源为全额拨款事业单位，赋码机关为中共阿拉



山口市委员会机构编制委员会办公室,颁发日期为2017年6月2日。

2016年11月30日,阿拉山口市人民政府办公室印发阿市政办发[2016]113号文:《关于印发阿拉口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》,明确阿拉口市住建局机构规格为正科级,为阿拉山口市人民政府的工作部门,职责为:贯彻执行国家、自治区、自治州和阿拉口市有关城乡发展、规划、建设、管理的法律、法规、规章和方针、政策,并依法组织实施和监督检查。拟订全市城乡规划、建设、管理的有关规范性文件,并组织实施。承担保障城镇低收入家庭住房的责任;拟订并指导实施住房保障相关政策;拟订保障性住房规划及政策,会同有关部门做好有关保障性住房资金安排工作;编制住房保障发展规划和年度计划并监督实施。承担推进住房制度改革的责任;拟订适合市情的住房政策,指导住房建设和住房制度改革;拟订住房建设规划并指导实施。承担规范住房和城乡建设管理秩序的责任;拟订并提出住房和城乡建设行业发展战略和中长期规划,提出住房和城乡建设重大问题的政策建议;制定住房和城乡建设规范性文件;依法组织编制和实施城乡规划;拟订城乡规划政策和规章制度;组织编制城镇体系规划和跨区域专项规划;负责城市总体规划和城镇体系规划的审查报批和监督实施;参与土地利用总体规划审查;指导城市地下空间的开发和利用。监督审核各类工程建设标准定额实施和工程造价计价,组织发布工程造价信息。承担规范房地



产市场秩序、监督管理房地产市场的责任；会同或配合有关部门组织拟订房地产市场监管政策并监督执行；指导城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作；提出房地产业发展规划和产业政策；负责拟订房地产开发、房屋销售、房屋租赁、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理、房屋征收拆迁等规章制度并监督执行。监督管理建筑市场，规范各方主体行为；组织实施房屋建筑和市政工程项目招标投标活动的监督执法；负责工程勘察、设计、施工、监理法律法规规章执行的监督指导。拟订城乡建设的政策、规划并指导实施；负责监督指导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；指导城市市政公用设施建设、安全和应急管理；协助编制风景名胜区的总体规划并指导实施；负责监督管理风景名胜区工作；参与世界自然遗产项目和世界自然与文化双重遗产项目的监督管理工作。承担规范和指导村镇建设的责任；拟订村庄和小城镇建设政策并指导实施；负责编制村镇规划，指导农村住房建设和危房改造；指导村庄和小城镇人居环境的改善工作；指导自治区重点（示范）镇建设工作。承担建筑工程质量安全监管责任；负责监督指导建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的法律法规规章执行；组织或参与工程质量、安全事故调查处理；指导实施有关建筑业、工程勘察设计咨询业技术政策。综合管理城乡建设抗震减灾工作；负责指导监督城乡抗震安居工程建设；监督检查各类房屋建筑及其附属设施和城市市政工程的抗震设计规范的实施情



况;负责组织城市超限高层建筑工程抗震设防审查工作;指导震后重建工作。承担推进建筑节能、城镇减排责任;会同有关部门拟订建筑节能政策、规划并监督实施;负责监督指导建筑节能法律法规规章的执行;拟订住房和城乡建设科技发展规划和经济政策;组织实施建设行业科技项目合作交流、技术创新与成果推广应用;组织实施建筑节能等科技示范项目。承办市委、市政府和上级部门交办的其他工作事项。

阿拉山口市住建局的登记住所为新疆维吾尔自治区博尔塔拉蒙古自治州阿拉山口市准噶尔路230号,负责人为黄建,赋码机关为中共阿拉山口市委员会机构编制委员会办公室,颁发日期为2017年6月2日。根据以上业务范围可知,棚户区改造属于阿拉山口市住建局的职责范围内。

基于上述,本所律师认为,阿拉山口市住建局系经中共阿拉山口市委员会依法赋码登记的具有独立法人资格的机关单位,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16日,阿拉山口市发改委印阿市发改发[2018]3176号文:《关于对阿拉山口市2019年棚户区改造项目立项的批复》,批复同意阿拉山口市住建局承建的阿拉山口市2019年棚户区改造项目立项。

(二)2018年11月25日,阿拉山口市发改委印发阿市发改发[2018]183号文:《关于〈阿拉山口市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》，批复原则上同意该项目可行性研究报告，还包括项目建设单位、项目建设地点、项目建设规模及建设内容、项目总投资及资金来源、项目建设年限等内容，项目实施单位为阿拉山口市住建局。

（三）2019年5月17日，阿拉山口市环保局印发精住建发[2018]140号文：《关于阿拉山口市2019年棚户区改造项目环境影响登记表的批复》，同意项目按照《登记表》内确定的内容和地点建设。

三、本次核查范围内棚改项目的基本情况

根据委托单位阿拉山口市财政局提供的文件资料《阿拉山口市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

阿拉山口市2019年棚户区改造项目

（二）项目性质

拆迁

（三）项目单位

阿拉山口市住房和城乡建设局

（四）项目征收改造地点

本次棚户区改造位于阿拉山口市。

（五）项目建设规模和内容

阿拉山口市2019年棚户区改造户数为60户，项目区占



地面积 209 亩,征收房屋总建筑面积 23130.00 m²,房屋结构均为砖混结构,安置方式采用货币补偿安置的方式。

(六) 项目建设期

项目建设期 1 年。

(七) 项目总投资

项目总投资 5000.00 万元,其中房屋征收补偿安置费用 4727.29 万元,占项目总投资的 94.55%;其他费用 35.98 万元,占项目总投资的 0.72%;基本预备费 236.73 万元,占项目总投资的 4.73%。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	房屋征收补偿安置费	4727.29	94.55%
1.1	房屋征收补偿用	4699.69	
1.2	临时安置补助费用	25.20	
1.3	搬迁补助费用	2.40	
2	其他费用	35.98	0.72%
2.1	房屋评估测绘费	18.80	
2.2	项目单位管理费	14.18	
2.3	前期工程咨询费	3.00	
3	基本预备费	236.73	4.73%
4	项目总投资	5000.00	100.00%

(八) 项目实施情况

该项目开工日期为 2019 年 4 月,建设期限为 1 年,计划竣工日期为 2019 年 12 月。已完成投资 0 万元,项目资金



来源为自筹资金及上级补助。

(九) 项目安置方案

1、改造安置方案

依据阿拉山口市拆迁办前期摸底调查,阿拉山口市2019年棚户区改造户数为60户。安置方式采用货币补偿安置。

2、征收补偿标准

征收安置依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》执行,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。

住宅建筑(含附属及装修等)补偿标准暂按1800.00元/m²,非住宅类建筑:一楼补偿标准暂按3500元/m²,二楼补偿标准暂按2700元/m²,三楼补偿标准暂按1800元/m²。补偿价值根据房屋性质,结合估价时点的实际用途,由房地产价格评估机构修正确定;沿主街门头楼补偿价值根据评估时点实际用途结合同类房地产市场价格,由房地产价格评估机构修正确定。

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。

3、奖励:选择货币补偿的被征收人,在2018年4月1日前签订合同并在规定时间内拆除房屋的,可享受房屋评估价10%的奖励政策;在2018年7月1日前签订合同并在规定时间内拆除房屋的,可享受房屋评估价5%的奖励政策。



2018年7月1日以后拆除的不再享受奖励政策。选择产权调换的被征收人,在规定征收期限内签订协议,并在规定征收期限内搬迁完毕的,按被征收房屋面积比例进行奖励;砖混10%,砖木5%,土木2%。超过规定征收期限的,不予奖励。执行国家及自治区相关棚户区改造的优惠政策。

4、临时安置补助费:对于被征收人一次性给予临时安置补助费4200元/户。

5、选择货币补偿方式安置的搬迁补助标准为400元/户。

(十)项目进度计划

(十一)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2019年11月底完成补偿款支付,2019年12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			
	11	12	1	2-6	7-11	12
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

该项目总投资 5000 万元，2019 年投资计划 5000 万元，已完成投资 0 万元，投资资金来源为自筹及上级补助。

五、募集债券对应的棚改项目及投资情况

(一) 根据委托单位阿拉山口市财政局提供的文件资料(《阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目情况的报告》及《阿拉山口市 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:阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目。

(二) 项目投资情况

项目总投资 5000.00 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) 根据委托单位阿拉山口市财政局提供的文件资料(《阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目评价报告》及《阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目可行性研究报告》(代项目建议书)《阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目自求平衡方案》显示:

1、项目收益说明

本项目运营收入主要为腾空土地出让收入。

(1) 土地挂牌出让估算



拟出让土地面积 188.25 亩, 用地性质为一级商住用地, 土地出让价格为 45 万元/亩, 可得土地出让收入 8471.25 万元。

(2) 土地出让管理费

本项目土地出让管理费按照项目土地出让收入的 0.2%, 合计 16.94 万元。

(3) 土地出让金相关代缴税费情况及分析

本项目土地出让金相关代缴税费合计=用于农业土地开发的土地出让金+用于城市公租房建设的土地出让金+用于水利建设的土地出让金+用于教育资金的土地出让金=1061.39 万元

本项目土地出让收入=土地出让收入-土地出让管理费-土地出让金相关代缴税费情况=7392.92 万元

计算得土地出让收入为 7392.92 万元, 全部用于偿还债券资金本息。详见腾空土地出让收入估算表



腾空土地出让收入估算表

序号	项目	合计	计算期(年)						
			1	2	3	4	5	6	7
1	土地出让收入	8471.25	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75
	出让比例	100.00%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%
	出让总量	188.25	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55
1.1	一级商住用地出让收入	8471.25	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75
1.2	单价(万元/亩)		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
1.3	出让量	188.25	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55
2	土地出让管理费(0.2%)	16.94	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13
3	土地出让金相关代缴税费	1061.39	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76
3.1	土地收益标准(元/平方米)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	用于农业土地开发的土地出让金	25.10	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67
3.2	用于城市公租房建设的土地出让金	345.43	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03
3.3	用于水利建设的土地出让金	345.43	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03
3.4	用于教育资金的土地出让金	345.43	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03
4	扣除土地出让金相关代缴税费净收益	7392.92	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86



腾空土地出让收入估算表(续)

序号	项目	计算期(年)							
		8	9	10	11	12	13	14	15
1	土地出让收入	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75
	出让比例	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%
	出让总量	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55
1.1	一级商住用地出让收入	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75
1.2	单价(万元/亩)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
1.3	出让量	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55
2	土地出让管理费(0.2%)	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13
3	土地出让金相关代缴税费	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76
3.1	土地收益标准(元/平方米)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	用于农业土地开发的土地出让金	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67
3.2	用于城市公租房建设的土地出让金	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03
3.3	用于水利建设的土地出让金	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03
3.4	用于教育资金的土地出让金	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03
4	扣除土地出让金相关代缴税费净收益	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86



2、投资估算

(1) 投资估算的范围

本项目总投资包括房屋征收补偿费用,前期工作咨询费、项目单位管理费、房屋征收补偿评估费等其他费用,基本预备费以及建设期利息。

(2) 房屋征收补偿费用

本项目选择货币补偿安置的户数为 60 户,征收房屋总建筑面积 23130.00 m²,其中住宅建筑面积 18550.26 m²,补偿标准(含附属及装修等)暂按 1800.00 元/m²计算;非住宅类建筑面积(一楼)2500.00 m²;非住宅类建筑(二楼)1236.53 m²,补偿标准暂按 2700.00 元/m²;非住宅类建筑(三楼)843.21 m²,补偿标准暂按 1800.00 元/m²;

房屋征收补偿费用合计 4699.69 万元。

(3) 临时安置补助费

对于被征收人一次性给予临时安置补助费 4200 元/户,本项目临时安置补助费用合计 25.20 万元。

(4) 搬迁补助费用

纯货币安置搬迁补助标准 400 元/户,本项目搬迁补助费用合计 2.40 万元。

本项目房屋征收补偿费用、临时安置补助费用、搬迁补助费用合计为 4727.29 万元。详见房屋征收补偿安置费用估算表



房屋货币补偿安置费用估算表

序号	棚改片区	征收户数	征收房屋建筑面积(m ²)	住宅建筑面积(m ²)	非住宅(一楼)建筑面积(m ²)	非住宅(二楼)建筑面积(m ²)	非住宅(三楼)建筑面积(m ²)	房屋征收补偿费用合计(万元)	临时安置补助标准(元/户)	搬迁补助标准(元/户)	临时安置费用(万元)	搬迁补助费用(万元)	房屋征收补偿安置费用合计
1	博尔塔拉路两侧及零星片区	60	23130.00	18550.26	2500.00	1236.53	843.21	4699.69	4200.00	400.00	25.20	2.40	4727.29



(5) 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。

①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14.18万元；

②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3.00万元；

③房屋征迁补偿评估费：依据《资产评估收费管理办法》，并参考市场价格，共计18.80万元；

3、项目偿债计划及自求平衡分析

本项目拟申请专项债券资金4000.00万元，15年期，利率4.5%，15年期本息和6700.00万元，项目存续期内腾空土地出让净收入为7392.92，综合偿债备付率1.10，项目的利息保证程度较高，偿债能力较好，可覆盖项目总投资及债券资金本息和。

（二）根据新疆安诚信有限责任公司会计师事务所针对本次棚改项目专项债券出具《阿拉山口市2019年棚户区改造项目专项债券方案总体评价》，新疆安诚信有限责任公司会计师事务所认为：

1、资金充足性

本项目以通过出让腾空土地出让金收入为还本付息基础。通过对阿拉山口市财政局提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，阿拉山口市2019年棚户区改造项目专项债券的资金覆盖率可达到1.1倍，能够满足资金筹措充足性的要求。详见如下现金流分析预测表



现金流分析测算表 (一)

单位:万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
现金流模拟测算表									
现金流入									
资本金流入	1,000.00								
债券资金流入	4,000.00								
其他融资资金流入									
经营现金净流入		492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86
现金流入总额	5,000.00	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86
现金流出									
建设期现金流出	5,000.00	-	-						
运营期现金流出									
债券发行费用	4.00	-	-						
债券还本付息		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
现金流出总额	5,004.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
现金净流量									
当年项目现金净流入	-4.00	312.86	312.86	312.86	312.86	312.86	312.86	312.86	312.86
期末项目累计现金结存额	-4.00	308.86	621.72	934.58	1,247.44	1,560.30	1,873.16	2,186.02	2,498.88
平均偿债覆盖率	1.10								



2、资金稳定性

根据阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目专项债券发行计划，本债券发行金额 4000 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。

根据阿拉山口市财政局提供数据，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 7,392.90 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 688.90 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：

阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目债务偿还期内的资金留存情况表

(单位：万元)

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
期末项目累计 现金结存额	-4.00	308.86	621.72	934.58	1,247.44	1,560.30	1,873.16	2,186.02
年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
期末项目累计 现金结存额	2,498.88	2,811.74	3,124.60	3,437.46	3,750.32	4,063.18	4,376.04	688.90

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为阿拉山口市 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阿拉山口市 2019 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。



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

阿拉山口市住建局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)明确工作职责,做好涉稳预案

阿拉山口市2019年棚户区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。

(三)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。

(四)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



分协助，成立专门工作组，强化工作责任，确保安全生产、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。

爱博律师



第四部分 结论性意见

综上所述,本所律师认为:

(一)阿拉山口市住建局具备负责阿拉山口市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)本次核查范围内的阿拉山口市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《新疆爱博律师事务所关于阿拉山口市2019年棚户区改造项目专项债券之法律意见书》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22日。

新疆爱博律师事务所



经办律师: 刘宏波
李秋航