
扎兰屯市 2019 年棚户区改造项目专项债券
收益与融资自求平衡
法律意见书

内蒙古蒙元律师事务所
二零一八年十二月三日



扎兰屯市 2019 年棚户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡
之
法律意见书

致：扎兰屯市住房和城乡建设局

内蒙古蒙元律师事务所是经中华人民共和国内蒙古自治区司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受内蒙古自治区扎兰屯市住房和城乡建设局的委托，就扎兰屯市 2019 年棚户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡的前期准备工作，根据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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）、《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）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，及委托人扎兰屯市住房和城乡建设局提供的与该项目有关的政府性文件资料、项目资料、第三方机构就该项目出具的研究分析报告等，出具本法律意见书。

目录

目录.....	2
释义与简称.....	3-4
声明.....	4
正文.....	5
一、预期偿债资金来源.....	5
二、募集资金使用.....	5
(一) 棚户区改造机构资质.....	5
(二) 本次债券的使用期限.....	6
三、中介机构及相关文件.....	7
(一) 项目可研机构.....	7
(二) 会计师事务所.....	7
(三) 律师事务所.....	7
四、结论性意见.....	7
签章页.....	8

释义与简称

在本意见中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	蒙元（2018）法意字第 028 号《扎兰屯市 2019 年棚户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡》之法律意见书
本所	指	内蒙古蒙元律师事务所
本所律师	指	郭玉和律师、乔虎律师
棚户区改造专项债券	指	地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券
本次债券	指	扎兰屯市 2019 年棚户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡之发行债券
本次准备工作	指	扎兰屯市住房和城乡建设局为本次债券发行所从事之前期准备工作
住建局	指	扎兰屯市住房和城乡建设局
会计师事务所	指	内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）
《评价报告》	指	内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）出具《2019 年扎兰屯市棚户区改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（编号：内慧通审字[2018]第 085 号）
财政部	指	中华人民共和国财政部
城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
政府及相关部门文件	指	《呼伦贝尔市住房和城乡建设委员会关于报送拟申请 2019 年度棚户区改造专项债券项目的通知》（呼住建函[2018]258 号）、《扎兰屯市人民政府办公室关于印发〈扎兰屯市 2018 年棚户区改造房屋征收补偿安置方案〉的通知》（扎政办字[2018]52 号）、《关于扎兰屯市城市棚户区改造项目选址意见的函》（扎规函发[2018]112 号）、《关于扎兰屯市 2019 年棚户区改造项目的初步意见》（扎环函[2018]152 号）、《关于扎兰屯市 2019 年城市棚户区改造项目用地的供地意见》（扎国土资发[2018]466 号）、《扎兰屯市人民政府关于报送〈扎兰屯市 2019 年棚户区改造实施方案〉的函》、《扎兰屯市人民政府关于申报 2019 年棚户区改造专项债券项目的承诺函》
《条例》	指	《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《内蒙古自

		治区国有土地上房屋征收与补偿条例》
《管理办法》	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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）

声 明

为法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《条例》、《管理办法》及政府文件等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. 本所律师承诺依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职务，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽责调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 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扎兰屯市住房和城乡建设局的委托合同，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 扎兰屯市住房和城乡建设局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。扎兰屯市住房和城乡建设局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得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、扎兰屯市住房和城乡建设局或其他有关单位出具的证明文件、陈述出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，均以本所律师假定其他机构所披露或论证的数据、意见及结论真实有效为前提，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。在已有其他中介机构就本次债券发行所涉的相关财务、审计、信用评级等予以披露的情况下，本法律意见不再重复披露。

8. 本法律意见书仅供扎兰屯市住房和城乡建设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。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、预期偿债资金来源

依据《评价报告》，经专项审核，内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并采取必要风险控制防范措施的情况下，本次评估的扎兰屯市棚户区改造项目所含地块，预期土地招拍挂收入对应的政府性收入能够合理保障偿还融资本金和利息，并有盈余，可实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入扎兰屯市住房和城乡建设局的棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）棚户区改造机构资质

1. 扎兰屯市住房和城乡建设局现持有扎兰屯市机构编制委员会制发的《统一社会信用代码证书》。根据该证书，扎兰屯市住房和城乡建设局的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	111521030116071744
名称	扎兰屯市住房和城乡建设局
主要职责	负责落实住房保障、房地产业及建筑业政策、指导城乡建设、工程建设、市政基础设施建设；严格履行基本建设管理秩序、监督、检查、合理使用城市建设资金；负责住房保障、房地产开发、建筑节能改造、房屋产权登记、交易、房屋拆迁、物业管理及涉及房地产业中介机构 and 开发企业的管理等；对市域城建档案进行收集管理；负责城市供水、供热、排水、垃圾处理、负责道路、广场、绿化等市政设施建设、负责园林、建筑业市场、建筑施工安全及工程质量管理等
住所	扎兰屯市雅鲁街 87 号
法定代表人	张卫军
经费来源	全额拨款
颁发日期	2018 年 03 月 07 日
颁发机关	扎兰屯市机构编制委员会

据此，本所律师认为，扎兰屯市住房和城乡建设局具备棚户区改造职能及资格，按照扎兰屯市政府指示实施棚户区改造前期准备工作，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第八条等相关法律之规定。

(二) 本次债券的使用期限

1. 依据扎兰屯市住房和城乡建设局提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由扎兰屯市住房和城乡建设局专项用于棚户区改造项目。

2. 依据扎兰屯市住房和城乡建设局提供的相关资料，扎兰屯市住房和城乡建设局拟提出的具体项目安排中所包括的棚户区改造范围位于扎兰屯市河东区、河西新区及北郊地区，具体如下：

- (1) 河东区秀水风景区以南、铁路以西、鲜光村以北、大坝以东；
- (2) 河西新区大坝以西、森警大队以南、省道 S302 以东、新桥西街以北；
- (3) 北郊四组以南、铁路以东、近郊村以北、天拜山以西。

棚户区改造项目征收土地总面积约 20 万平方米，规划用途为商业居住用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

扎兰屯市本次融资涉及包含三宗地块的 1 个棚户区改造项目，项目总投资估算为 21000 万元，项目资金筹措方式为政府发行专项债券融资 12000 万元，政府自筹资金 3000 万元，债券利息 6000 万元，发行债券年限为 10 年，年利率为 5%。项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，且经专项评价，在假设条件稳定的情况下，项目预期收益可完全覆盖债券本息（融资债券本利和的覆盖倍数为 1.41），项目预期收益与融资成本总体平衡并有盈余，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由政府性基金支付，政府性基金包含项目债券资金及自筹资金。

据此，本所律师认为，本次债券发行虽然涉及多宗地块，但均属于扎兰屯市地区，可以按照单一棚改项目发行，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第二十七条之规定；本次债券中应享分配额度内的资金由扎兰屯市住房和城乡建设局专项用于棚户区改造，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第八条及相关法律之规定；本次债券发行年限为 10 年，年利率 5%，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第二十八条关于棚改专项债券期限应当与棚户区改造项目的征迁和土地收储、出让期限相适应，原则上不超过 15 年的规定。

三、中介机构及相关文件

(一) 项目可研机构

本次准备工作中的《可行性研究报告》由呼伦贝尔市佳运工程咨询有限公司出具。

呼伦贝尔市佳运工程咨询有限公司现持有呼伦贝尔市海拉尔区工商行政管理局核发并于 2016 年 1 月 12 日核准的《营业执照》(统一社会信用代码 91150702070134004H)、中华人民共和国国家发展和改革委员会于 2014 年 8 月 14 日核发的《工程咨询单位资格证书》(丙级), 服务范围包括规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告等, 呼伦贝尔市佳运工程咨询有限公司系依法注册成立的具有专业工程项目咨询资质的企业法人。

(二) 会计师事务所

本次准备工作中的《评价报告》由内蒙古慧通会计师事务所(普通合伙)出具。

内蒙古慧通会计师事务所(普通合伙)现持有呼和浩特市工商行政管理局于 2016 年 5 月 17 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码 91150191072572913P)、内蒙古自治区财政厅于 2013 年 6 月 14 日核发的《会计师事务所执业证书》, 内蒙古慧通会计师事务所(普通合伙)系依法注册成立的会计师事务所。

(三) 律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由内蒙古蒙元律师事务所出具。

内蒙古蒙元律师事务所现持有内蒙古自治区司法厅于 2018 年 7 月 8 日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码: 31150000793641368F), 内蒙古蒙元律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由内蒙古蒙元律师事务所郭玉和律师、乔虎律师作为签署律师, 其均持有内蒙古自治区司法厅核发律师执业证书, 且均已通过年度年检。

四、结论性意见

综上所述, 本所律师认为, 本次债券所列入的由扎兰屯市住房和城乡建设局实施前期准备工作的扎兰屯市 2019 年棚户区改造项目专项债券的发行符合《条例》、《管理办法》等相关法律法规及规范性文件的规定和要求, 可实现项目收益和融资自求平衡; 扎兰屯市住房和城乡建设局有资格实施棚户区改造项目前期准备工作; 本次债券中应享分配额度内的资金由扎兰屯市住房和城乡建设局具体专项用于棚户区改造项目符合《条例》、《管理办法》等相关法律法规及规范性文件的规定和要求。本次棚户区改造项目专项债券发行前期准备工作符合相关法律法规及政策性文件规定及要求, 债券发行不存在法律障碍。

本法律意见书正式一式六份。

(以下无正文)

签章页

（本页无正文，为内蒙古蒙元律师事务所《扎兰屯市 2019 年棚户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡之法律意见书》之签字盖章页）。

内蒙古蒙元律师事务所

负责人： 郭玉和

经办律师： 郭玉和

经办律师： 郭玉和

时间：2018 年 12 月 3 日