

# 鄂伦春自治旗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

委托人：鄂伦春自治旗房屋征收补偿安置办公室

受托人：内蒙古宣汉律师事务所

承办律师：王艳红 依 凡

委托日期：2018年11月20日

法律意见书出具日期：2018年11月28日

联系方式：13947036260

地址：内蒙古鄂伦春自治旗阿里河镇

# 目 录

一、棚户区改造实施机构主体的资格.....	4
二、棚户区改造项目基本情况.....	4
三、出具本意见书的主要依据.....	6
四、棚户区改造项目法律审查情况.....	10
五、第三方中介服务机构.....	15
六、项目风险提示.....	16
七、结论性意见.....	17
八、重要提示及声明事项.....	17

## 致：鄂伦春自治旗房屋征收补偿安置办公室

本所接受委托，依据国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》国发（2013）25号及国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》国办发〔2014〕36号等政策文件规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对鄂伦春自治旗2019年棚户区改造项目的有关事项进行合法合规性分析并出具本法律意见书。

## 正文

### 一、棚户区改造项目主体的资格

本棚户区改造项目主体为鄂伦春自治旗房屋征收补偿安置办公室，《事业单位法人证书》统一社会信用代码为：12152127089566456K，依据《国有土地上征收与补偿条例》、《地方政府专项债务预算管理办法》、国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》国发（2013）25号文规定，该办公室负有棚户区改造的职责权限。

### 二、棚户区改造项目基本情况

#### 1.改造地点

本项目拟实施地点位于鄂伦春自治旗阿里河镇和大杨树镇。

#### 2、改造规模

改造居民总户数为 300 户，改造房屋总面积约为 2.4 万平方米，其中：阿里河镇改造户数为100户，改造房屋总面积约为 8000平方米，大杨树镇改造户数为200户，改造房屋总面积约为 1.6万平方米。同时，对所有300户居民进行实物安置。

#### 3、安置方式

拆迁安置采用实物安置和货币补偿相结合的方式进行。签订拆迁安置补偿套数300套，全部选择实物安置，涉及拆迁

补偿面积共计24000平方米

4、改造建设期根据改造建设规模，本项目改造建设期按1年计划，建设工期七个月即2019年3月-2019年9月，计划2019年底完成改造安置任务。

### 三、出具本意见书的主要依据

#### (一)、鄂伦春自治旗相关文件依据

1、鄂伦春自治旗发展和改革局鄂发改字[2018]219号关于鄂伦春自治旗2019年城镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复。

2、鄂伦春自治旗房屋征收安置补偿办公室文件关于鄂征办[2018]21号关于上报鄂伦春自治旗2019年城镇棚户区改造项目可行性研究报告的请示。

3、鄂伦春自治旗住房和城乡建设局文件关于鄂建发[2018]582号关于上报2019年鄂伦春自治旗城镇棚户区改造计划的请示。

4、鄂伦春自治旗人民政府关于鄂政字[2018]306号鄂伦春自治旗人民政府关于2019年鄂伦春自治旗城镇棚户区改造计划的批复。

5、鄂伦春自治旗2019棚户区改造项目可行性研究报告。

#### (二)、国家政策规定依据

1、国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》国发(2013) 25 号。

2、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。

3、国务院《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》国发〔2015〕 37 号。

4、《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》(2016 年 2 月 6 日)

5、2016 年国务院政府工作报告(2016 年 3 月 5 日)

6、住房城乡建设部办公厅等建办保函(2017)551 号关于申报 2018 年棚户区改造计划任务的通知。

#### 四、棚户区改造项目法律审查情况

##### (一) 鄂伦春自治旗阿里河镇和大杨树镇镇棚户区项目

本棚户区改造项目已取得鄂政字[2018]306号鄂伦春自治旗人民政府关于2019年鄂伦春自治旗城镇棚户区改造计划的批复。

(二) 预期项目收益与融资平衡安排。根据内蒙古慧通会计师事务所出具的，本次债券募集资金根据鄂伦春自治旗2019年城镇棚户区改造项目总体实施方案，本项目预期收益是通过挂牌出让腾退出的城镇建设用地方式实现。其中，本项目腾

退出土地总占地面积 402000 平方米（约合 603 亩），其中大杨树镇棚户区改造拆迁范围涉及 3 个区域，区域内用地面积 96000 平方米（约合144 亩），阿里河镇棚户区改造拆迁范围涉及 5 个区域，区域内用地面积306000 平方米（约合 459亩）。根据鄂伦春自治旗城镇建设土地利用规划和城镇建设规划，计划在完成改造后的 10年内完成上述可出让建设用地的挂牌出让工作，并由此形成的土地出让收益用于偿还本项目所发行棚户区改造专项债券的本息。

## 五、第三方中介服务机构

### 1、提供法律服务机构

内蒙古宣汉律师事务所受托针对本棚户区改造项目的合法合规情况进行分析并出具法律意见书，本所系经内蒙古司法厅批准设立的律师事务所，现持有内蒙古司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31150000MDC00484239。本法律意见书由内蒙古宣汉律师事务所王艳红律师、依凡律师作为签署律师，其持有内蒙古司法厅核发的律师执业证书，且均已通过年检。

本次准备工作中的《专项评价报告》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现持有呼和浩特工商行政管理局于2016年5月17日核发的营业执照，其统一社会信用代码为 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。据此，为本棚户区改造项目提供第三方专业服务并出具专项意见的律师事务所、会计师事务所具备相应的从业资质。

## 六、项目风险提示

1、由于棚户区改造项目的工作内容涵盖棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，因此受征迁进度、土地出让计划、房地产市场环境、城镇化建设进程等因素影响。

2、棚改的对象中城镇棚户区存在得地率偏低、土地出让节奏受政策和市场环境影响较大等问题。

3、棚改项目完成后产生的配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入，在短期内难以产生较大利润空间。市场风险和以资金周转风险为主的财务风险对项目收益影响较大。

4、影响融资平衡结果的风险，影响融资平衡结果的风险主要包括投资测算不准确的风险，利率波动风险、存续债券置换不畅风险等。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师认为本次债券所列入鄂伦春自治旗房屋征收补偿安置办公室实施前期准备工作的2019年鄂伦春自治旗棚户区改造项目，依据本棚户区改造项目批准、备案和国家政策文件规定依据，本棚户区改造项目已全部纳入内蒙古自治区 2018-2020 年棚户区改造规划，同时已列入国家 2019

年棚户区改造计划，项目主体符合国家政策规定要求；项目具有房屋征收补偿方案批复；项目建设资金来源及筹措方式符合国务院关于棚户区改造工作的政策规定；预期项目收益与融资平衡安排能够实现收益与融资自求平衡，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。

## 八、重要提示及声明事项

1、本法律意见书所载事实来源于本法律意见书出具之日前鄂伦春自治旗住房和城乡建设局和鄂伦春自治旗发展和改革局及该两局向相关部门、单位调取的相关书面资料。该两局应保证已向本所提供了出具本法律意见书所必需的全部有关事实资料，并且提供的所有资料均真实、合法、有效、完整；并无任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；文件上所有的签名、印鉴均为真实；所有的复印件或副本均与原件或正本完全一致。若在本法律意见书出具后，该办公室发现新的证据材料或者案件有新情况发生，请及时与本所联系，本所将根据新的资料和新的进程修正制作的本《法律意见书》。

2、本法律意见书仅根据并依赖于本法律意见书出具之日前国家公布并生效的相关法律、法规，并参照部门规章、政策规定等本国的法律、法规、规章、政策规定出具。本所不能保证在本法律意见书出具之后所公布生效的任何法律、法规、规章、政策规定对本法律意见书不产生影响。

3、鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用

评级、评估等专业事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或者默示的保证。

4、本所律师已经严格履行了法定职责，遵循了勤勉、尽职、诚信的执业原则，由于本意见书的出具涉及到对法官自由裁量权的评价，而法官依据自由裁量权最终做出何种裁决并非律师所能掌控。对此，特提示贵办公室对本律师意见书所陈述的意见持审慎采信态度。

本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效。本法律意见书一式 份，均为正本；本所留存 份，委托人留存 份。

内蒙古宣汉律师事务所

承办律师：王艳红 依凡

2018年11月28日

本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效。本法律意见书一式壹拾份，均为正本；本所留存肆份，委托人留存陆份。