

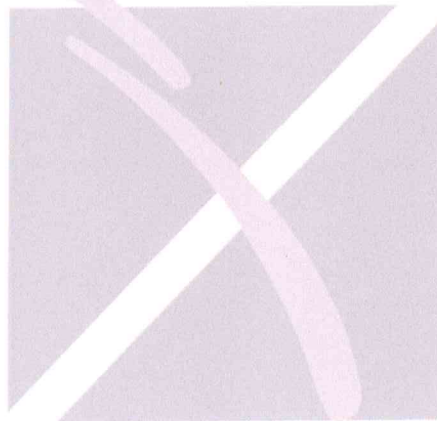


新疆方夏律师事务所

关 于

乌苏市 2017 年棚户区改造项目专项债券

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.....	5
一、释义.....	5
二、律师应声明的事项.....	6
第二部分 正 文.....	8
一、项目实施单位的主体资格.....	8
二、本次核查范围内棚改项目的批复文件和报告.....	9
三、本次核查范围内棚改项目的基本情况.....	10
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使用额度.....	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.....	15
第四部分 结论性意见.....	17



新疆方夏律师事务所

关于乌苏市 2017 年棚户区改造项目专项债券

法律意见书

新方夏律意字[2018]第【25】号

致：乌苏市房地产管理局

一、委托事项

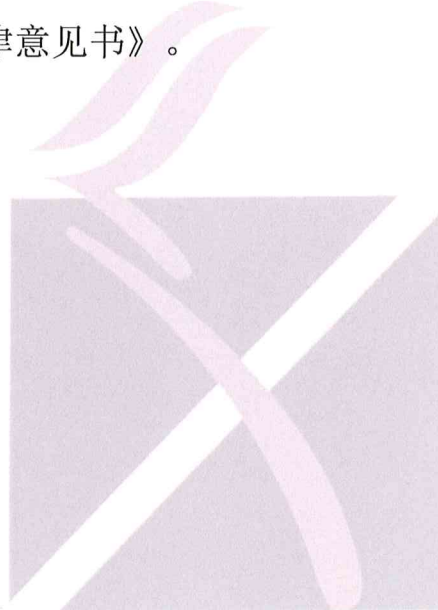
新疆方夏律师事务所（以下简称“本所”）接受乌苏市房地产管理局（以下简称“乌苏市房管局”）的委托，就乌苏市 2017 年棚户区改造项目申请发行棚户区改造专项债券事宜，出具本法律意见书。

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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《关于做好



2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）、《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号）、2017 年财政部公布财预〔2017〕89 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》、2018 年财政部、住房城乡建设部印发《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）等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，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	新疆方夏律师事务所关于乌苏市2017年棚户区改造项目法律意见书
本所	指	新疆方夏律师事务所
本项目/棚改项目	指	乌苏市 2017 年棚户区改造项目
乌苏市房管局	指	乌苏市房地产管理局
项目实施单位	指	乌市市房地产管理局
乌苏市政府	指	新疆伊犁哈萨克自治州塔城地区乌苏市人民政府
乌苏市发改委	指	新疆伊犁哈萨克自治州塔城地区乌苏市发展和改革委员会
预算法	指	中华人民共和国预算法



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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8号）等有关法律、法规、规范性文件的有关规定及本《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。

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乌苏市房管局签订的《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、乌苏市房地产管理局

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。



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，并不对审计、资产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》仅作为乌苏市房地产管理局拟申请乌苏市2017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。



第二部分 正文

一、项目实施单位的主体资格

乌苏市房地产管理局现持有统一社会信用代码为1265420245835736XR的《统一社会信用代码证书》，其宗旨和业务范围是：贯彻执行国家、自治区、地区有关房地产开发、住房保障、住房制度改革、房地产市场监管以及房地产行业管理的法律、法规、规章和方针、政策；参与起草本市房地产开发、住房保障、住房制度改革、房地产市场监管以及房地产行业管理方面的地方性法规草案、政府规章草案，经批准后组织实施和监督检查；建立和完善本市住房保障体系，推进本市各类保障性住房工作。管理本市各类保障性住房建设、销售、出租等工作；全市房地产开发行业管理；全市房地产市场的监督管理；全市房产权属管理。全市房产权属确认、登记和发证工作；全市房地产抵用管理；政策性住房产权与上市交易管理；房籍产权档案管理；全市房屋交易与产权管理信息平台建设工作。领导干部信息查核系统建设，个人信息查询系统建设工作；全市物业服务企业的行业管理。贯彻落实国家、自治区、市物业管理政策法规；对住宅小区物业管理进行行政监督和指导；交责物业服务企业资质管理和审查；指导、监督前期物业管理招投标备案



和物业管理承接验收制度，受理业主、业主委员会在物业管理活动中的投诉。住房专项维修资金的归集、退还、续筹、使用支付、保值增值等业务的管理工作；全市住宅专项维修资金查询及维修资金有关政策咨询；承办乌苏市人民政府交办的其他事项。住所为“乌苏市淮河路 223 号”，负责人为张晓梅，经费来源为财政资金，举办单位为乌苏市人民政府。

2012 年 4 月 5 日，乌苏市人民政府办公室印发乌苏市政办发【2012】222 号文：《关于印发乌苏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》，明确乌苏市房地产管理局的职责。

基于上述，本所律师认为乌苏市房地产管理局系经乌苏市政府批准设立的具有独立法人资格的机关单位，并已获得乌苏市人民政府的授权，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）、2017 年 8 月 1 日，乌苏市发展和改革委员会 乌发改[2017]113 号文：《关于乌苏市 2017 年棚户区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》，批复同意进行乌苏市 2017 年棚户区改造项目。项目建设规模及内容：乌苏市 2017 年棚户区改造项目计划改造户数为 400 户，安置方式均为纯货币补偿。项目投资及资



金筹措方案：项目总投资 20500 万元，项目资金来源为申请上级补助及自筹资金。项目建设地点：乌苏市。项目建设单位：乌苏市房地产管理局。建设期限：2017-2018 年。

（二）、2017 年 8 月 28 日，中共乌苏市委办公室、乌苏市人民政府办公室印发乌党办〔2017〕115 号文：【印发《乌苏市 2017 年棚户区改造工作推进方案》的通知】要求加快棚改工作进度，明确各部门工作职责。

（三）、2018 年 7 月 16 日，乌苏市财政局、乌苏市房地产管理局 乌房管〔2018〕号文：《关于对乌苏市 2017 年棚户区改造项目评价结果的报告》对本项目背景及建设必要性、改造内容和规模、安置方案、项目组织管理与进度安排、投资估算与资金筹措、社会效益等方面的论证分析，认为本项目建设符合乌苏市 2017 年棚户区改造需求。

三、本次核查范围内棚改项目的基本情况

依据《关于乌苏市 2017 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

乌苏市 2017 年棚户区改造项目

（二）、项目性质

新建



（三）、项目单位

乌苏市房地产管理局

（四）、棚户区改造地点

本次棚户区改造位于乌苏市南苑片区及虹桥片区。

（五）、建设内容和规模

乌苏市 2017 年棚户区改造计划为 400 户。本次棚户区改造安置方式均为纯货币补偿。

本次棚户区改造占地面积 374580.00 m²，户数 400 户，人数 1425 人；征收房屋总建筑面积 56187.00 m²，其中住宅建筑面积 50758.10 m²（砖混结构 25542.23 m²、砖木结构 12923.01 m²、土木结构 12292.86 m²）；附属商业建筑面积 5428.90 m²。

（六）、项目总投资

项目总投资 20500.00 万元，其中：

房屋征收补偿安置费用 20002.31 万元，占项目总投资的 97.57%；

其他费用 257.45 万元，占项目总投资的 1.26%；

基本预备费 240.24 万元，占项目总投资的 1.17%。

（七）、项目安置方案

依据乌苏市征补中心前期摸底调查，本项目拟全部采用货币补偿的方式进行安置。

1、房屋补偿方案



本项目房屋征收补偿初步按照市场评估价格测算，砖混结构住宅补偿标准为 2850.00 元/m²，砖木结构住宅补偿标准 2620 元/m²，土木结构住宅补偿标准 2300 元/m²；砖混结构商业建筑补偿标准 10000 元/m²。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。

2、安置补助标准

认定合法的住户，搬迁补助费用按 1000 元/户进行补助。

四、本次核查范围内棚改项目的资金来源

本项目总投资 20500.00 万元，本项目拟通过自筹资金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。其中自筹资金 500 万元，发行专项债券 20000 万元。

五、募集债券对应的棚改项目及使用额度

（一）、根据委托单位乌苏市房管局提供的文件资料（《关于对乌苏市 2017 年棚户区改造项目评价结果的报告》及《乌苏市 2017 年棚户区改造项目可行性研究报告》代项目建议书）显示，募集债券对应的棚改项目具体项目名称为：乌苏市 2017 年棚户区改造项目。



（二）、项目投资情况

本项目总投资 20500.00 万元，其中自筹资金 500 万元，申请发行棚改项目专项债券 20000 万元。

六、预期偿债资金来源及棚改专项债券自求平衡分析

（一）、根据委托单位乌苏市住建局提供的文件资料（2018 年 7 月 16 日《关于对乌苏市 2017 年棚户区改造项目评价结果的报告》显示：本项目以通过出让腾空土地出让金收入为还本付息基础。

项目总投资 20500 万元，其中：房屋征收补偿安置费用 20002.31 万元，占项目总投资的 97.57%；其他费用 257.45 万元，占项目总投资的 1.26%；基本预备费 240.24 万元，占项目总投资的 1.17%。

项目区可用于出让土地面积为 620.00 亩，土地级别为二级居住用地及二类商业用地，土地出让计划在项目实施后 5 年内均等出让完毕，土地出让价格为 45 万元/亩，可得土地出让收入 27900 万元，扣除土地出让金相关代缴税费后土地净收益为 26983.98 万元。

拟申请棚户区改造专项债券资金 20000 万元，计划年限为 7 年期，年利率 4%，7 年期还本付息资金为 25600 万元，项目收益能够完全覆盖项目融资还本付息 25600 万元。



本项目可用于出让土地面积为 1348.31 亩，土地级别为二级商住用地，其中住宅用地出让量 741.57 亩，商业用地出让量 606.74 亩，土地出让计划在项目实施后十年内出让完毕。

（二）、根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）针对本次棚改项目专项债券出具《乌苏市 2017 年棚户区改造项目专项债券方案总体评价》（亚会 B 咨字（2018）第 0131 号），亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）认为：

通过对乌苏市房地产管理局提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，乌苏市 2017 年棚户区改造项目专项债券的资金覆盖率可达到 1.05 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

根据乌苏市 2017 年棚户区改造项目专项债券发行计划，本债券发行金额为 2 亿元，其中，棚户区改造项目发债金额为 20,000 万元，期限 7 年。

根据乌苏市房地产管理局提供数据，本债券对应地块土地出让预计从 2019 年开始，至 2025 年完成，出让总收入为 26,983.98 万元。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块棚户区改造成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期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 0.14 亿元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。



(三)、根据新疆永佳有限责任会计师事务所针对本次棚改项目专项债券出具的《乌苏市房地产管理局 2017 年乌苏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专项审计报告》（新永会专审字（2018）061 号），新疆永佳有限责任会计师事务所认为：

乌苏市 2017 年棚户区改造专项债券项目整理后的土地出让收入对应的土地返还收入可以为项目提供充足、稳定的现金流入，可以满足乌苏市 2017 年棚户区改造专项债券还本付息要求。

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、风险控制措施

委托人乌苏市房管局针对以上风险拟采取如下风险控制措施：

加强拆迁及施工过程中的管理。拆迁及施工期间，拆迁及施工方应该严格按照相关规定，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，棚户区改造所在地的相关部门协助，成立专门工作组，强化工作责任，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）、乌苏市房管局具备负责乌苏市 2017 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）、本次核查范围内的乌苏市 2017 年棚户区改造项目已履行部分前期程序，取得了可研批复，尚待按照《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》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乌苏市 2017 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》正本五份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为 2018 年 7 月 25 日



新疆方夏律师事务所

经办律师：张馨燕

张莉初