

关于乌拉特前旗包兰铁路沿线  
棚户区改造项目专项债券预期收益与融资  
平衡之法律意见书

内蒙古俊逸律师事务所



**内蒙古俊逸律师事务所**  
**关于乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目专项**  
**债券预期收益与融资平衡之法律意见书**

致：乌拉特前旗住房和城乡建设局

内蒙古俊逸律师事务所是经中华人民共和国内蒙古司法厅批准成立，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。

本所根据乌拉特前旗住房和城乡建设局与本所签署的《专项法律服务协议》，接受乌拉特前旗住房和城乡建设局的委托，派出专项律师团队，针对乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目专项债券预期收益与融资平衡，截至本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实以及《关于印发《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）等法律法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

## 目 录

释 义.....	3
声 明.....	4
正 文.....	6
一、棚户区改造项目的的基本情况.....	6
二、预期偿债资金来源.....	7
三、募集资金使用.....	7
四、中介机构核查.....	8
五、结论性意见.....	9

## 释义

在本法律意见书中,除非文义另有所指,下列左栏中的术语或简称对应右栏中的含义或全称:

本所	指	内蒙古俊逸律师事务所
本所律师	指	贺俊梅、谈清
乌拉特前旗住房和城乡建设局	指	乌拉特前旗住房和城乡建设局
本法律意见书	指	《关于乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目专项债券预期收益与融资平衡之法律意见书》
本项目	指	乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造专项债券项目
棚户区改造专项债券	指	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	乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目专项债券
预期收益和融资平衡方案	指	乌拉特前旗住房和城乡建设局出具的《巴彦淖尔市乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目融资方案》
专项评价报告	指	内蒙古兴阳会计师事务所(普通合伙)出具的《乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(内兴专审字【2018】第408号)
内蒙古兴阳会计师事务所	指	内蒙古兴阳会计师事务所(普通合伙)
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《管理办法》	指	《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)

注:本法律意见书中,部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于小数点后四舍五入造成的。

## 声明

为出具本法律意见书,本所律师特作出如下声明:

本所律师已严格履行了法定职责,遵循了勤勉尽责和诚实信用原则,对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查并就乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目专项债券预期收益与融资平衡的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证,保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏,否则愿承担相应的法律责任。

乌拉特前旗住房和城乡建设局已经向本所律师提供了律师认为作为出具法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言,并无隐瞒、虚假或重大遗漏之处,其中提供的材料为副本或复印件的,保证正本与副本、原件与复印件一致。

对于出具本法律意见书必不可少而本所律师又无法自行核实的事项,本所律师依赖于有关政府部门、委托人或者其他有关单位出具的相关证明文件。

在本法律意见书中,本所律师仅对本次乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目专项债券预期收益与融资平衡法律问题发表法律意见,并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表任何意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告等的任何数据或结论的引述,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

明示或默示的保证。

本所律师同意将本法律意见书作为乌拉特前旗住房和城乡建设局本次棚户区改造工程项目专项债券预期收益和融资平衡所必备的法律文件,随其他申报材料一起上报,并承担相应的法律责任。

本法律意见书仅供本次棚户区改造工程项目专项债券预期收益和融资平衡发行债券之目的使用,非经本所书面同意,不得用作任何其他目的。

本所律师依据《管理办法》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。

# 正文

## 一、棚户区改造项目的的基本情况

### (一) 乌拉特前旗包兰铁路沿线内蒙古棚户区改造项目基本情况

根据内蒙古和易项目管理有限公司出具的《乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目可行性研究报告》，项目范围为明星广场周边（南至物资路、西至旭日花园、东至滨河三期、北至东兴大街），该棚户区改造项目共涉及拆迁户数 319 户，拆迁面积 23656 m<sup>2</sup>，腾空土地面积 77700 m<sup>2</sup>。并对建设范围内土地进行“七通一平”配套基础设施建设，含道路工程、给水工程、排水工程、热力工程、燃气工程、电力工程、通讯工程及场地平整。

### (二) 棚户区改造项目相关批复

1、2017 年 5 月 18 日，乌拉特前旗人民政府召开了《乌拉特前旗建设工程审批委员会》，同意了乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目的实施

2、2017 年 12 月 28 日，乌拉特前旗人民政府出具《乌拉特前旗人民政府关于购买棚改服务的授权书》授权乌拉特前旗住房和城乡建设局负责 2018 年度乌拉特前旗棚户区改造项目。

3、2018 年 2 月 5 日，内蒙古自治区住建厅出具《关于同

意巴彦淖尔市部分棚户区改造的计划的批复》，同意将乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目纳入年度计划。

综上，本所律师认为，乌拉特前旗住房和城乡建设局具有实施本项目的主体资格，且该项目已取得了旗政府及内蒙古自治区住建厅的批复文件。

## 二、预期偿债资金来源

根据内蒙古兴阳会计师事务所（普通合伙）出具的《乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（内兴专审字【2018】第408号）测算，本项目专项债券本金和利息计划通过本项目土地出让收入偿还，该项目预测收入能够合理保障偿还融资本金和利息。

综上，本所律师认为，本次债券具有稳定的预期偿债资金来源，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《管理办法》第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当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”之规定。

## 三、募集资金使用

### （一）本次债券募集资金使用限制

根据乌拉特前旗住房和城乡建设局出具的《巴彦淖尔

市乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目》，本次债券募集资金用于 319 户棚户区住宅的拆迁，并对建设范围内土地进行“七通一平”配套基础设施建设，含道路工程、给水工程、排水工程、热力工程、燃气工程、电力工程、通讯工程及场地平整。

## (二) 投资估算与资金筹措方式

### 1、投资估算及资金筹措

根据乌拉特前旗住房和城乡建设局出具的《乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目》，本项目估算总投资为 11180 万元，其中自有资金 2980 万元，占总投资 26.65%，拟申请棚改专项债券 8200 万元。占总投资 73.35%。专项债券融资期限为 15 年。

综上，本所律师认为，本次债券募集全部资金全部用于棚户区改造项目的房屋拆迁补偿及回迁安置房建设，符合《管理办法》第八条“棚改专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级棚改部门专项用于棚户区改造，严禁用于棚户区改造之外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。”之规定。

## 四、中介机构核查

### 会计师事务所

本次准备工作中的《专项评估报告》由内蒙古兴阳会计师事务所出具，内蒙古兴阳会计师事务所现持有呼和浩特市

工商行政管理局回民区分局于2016年10月28日核发的《营业执照》(统一社会信用代码为91150103MAON05QW80)、内蒙古自治区财政厅于2017年2月1日核发的《会计师事务所执业证书》，内蒙古内蒙古兴阳会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

### 三、结论性意见

综上所述，本所律师认为，乌拉特前旗住房和城乡建设局具备实施棚户区改造的主体资格；本次棚户区(城中村)改造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能够保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。本次棚户区造专项债券发行符合《管理办法》等相关法律法规的规定。

本法律意见书正本六份，无副本，加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

内蒙古俊逸律师事务所

2018年12月7日

# 律师事务所执业许可证



31150000MD0048802T

统一社会信用代码:

内蒙古俊逸

律师事务所, 符合《律师法》  
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并  
执业。

发证机关:

发证日期:



内蒙古自治区司法厅

2018年06月26日