

爱德律师事务所鄂尔多斯分所

A&D LAW FIRM

住所地：鄂尔多斯市东胜区鄂托克西街博源大厦 10 层 1010 室

邮政编码：017000

办公电话：0477—8139551/8139555

传真：0477—8139552

Email: adfs2008@163.com

2019 年鄂托克前旗城川镇城中村棚户区改造项目 债权预期收益、支出及融资平衡之 法律意见书

(2019)爱律鄂分专字第 1 号

致：鄂托克前旗住房保障和物业管理中心

一、委托事项

本所接受贵单位委托，指派萨仁图雅、阿敏娜律师，就 2019 年城中村棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡的合法性出具法律意见书。

二、出具本法律意见书的依据

(一) 法律依据

1、本所律师依据《中华人民共和国预算法》

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕

43 号)

3、《财政部 住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）

4、《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）

5、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

6、《中华人民共和国土地管理法》

7、《土地储备管理办法》

8、《城镇土地估价规程》

9、《财政部 国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）

10、《内蒙古自治区政府购买棚户区改造服务管理办法》（内政办发〔2016〕1号）

（二）、基础材料

《城川镇城中村棚户区改造项目〈可行性研究报告〉》

《鄂尔多斯金天平联合会计师事务所报告书》

三、重要声明

1、贵单位承诺和保证，已向本所提供为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的全部文件材料和事实说明，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，贵单位所提供的文件材料为复印件、副本的，保证其与原件、正本一致或相符，所提供文件材料上的签字、印章均真实有效，除非贵单位有特别说明，否则，所提供的一切文件材料均为截至目前为止最新有效的文件，不存在任何与其相反或矛盾的其他

有效文件。

2、本所律师依据贵单位提供的文件材料仅就 2019 年城川镇城中村棚户区改造项目收益与融资自求平衡的合法性问题出具本法律意见书。

3、本《法律意见书》仅对 2019 年城川镇城中村棚户区改造项目收益与融资自求平衡问题的合法性审查，不对可行性报告等非法律专业事项进行审查。在《法律意见书》中引用上述专业文件中的某些数据、结论，并不意味着对该数据、结论的准确性和真实性做出明示的、默示的保证，本所并不具备核查这些专业数据和结论的资格和能力，本所律师依赖具备专业资格的专业机构的意见对此类专业问题作出判断。

基于上述内容，本所按照律师行业公认的行业标准、道德规范，就对 2019 年鄂托克前旗城川镇城中村棚户区改造项目收益与融资自求平衡事项的合法性出具法律意见如下：

一、鄂托克前旗住房保障和物业管理中心的主体资格

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，鄂托克前旗住房保障和物业管理中心依法征收国有土地上的房屋并依法给予补偿，符合法律规定。

基于上述内容，鄂托克前旗住房保障和物业管理中心系法律规定的房屋征收与补偿的主体单位，其具备拟征收补偿的主体资格。

二、2019 年城中村棚户区改造项目的基本情况（依据贵单位提供的文件材料所述内容）

城川镇棚户区改造范围为北至金元街、西至学府路、南至形成街、东至城川嘎查村标处。拆迁户数为 269 户、拆迁建设面积为 49891.47 平方米、占地面积为 172000.86 平方米。城川镇采用单一置换房屋补偿方式进行安置，拟置换房屋数量为 269 套、安置房屋总面积为 59869.764 平方米，比例为 1:1.2。

该项目总投资为 18750 万元，政府投资 3750 万元，计划申请专项债券 15000 万元，已于 2018 年 8 月申请棚户区改造专项债券 3000 万元，本次计划申请专项债券 12000 万元，项目的自有资金占到项目总投资的 20%，债券期限为 15 年，票面利率为 4.5%，预计到期本息为 25125 万元。

本项目将通过多年形成的棚户区房屋进行征收并予以合理安置后，可腾退土地 172000.86 平方米，地块计划 2022 年出售，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。根据鄂尔多斯市科诺工程技术有限责任公司出具的《城川镇城中村棚户区改造项目可行性研究报告》，对项目未来现金流进行资金平衡测算，预计可取得土地出让金为 27692 万元整。本项目土地出让收益为总的融资成本覆盖倍数的 1.1 倍，能够达到项目收益与融资自求平衡。

依据上述内容可以得出结论，本项目具备清偿能力，还本付息的资金可以得到有效保障。

三、法律风险提示

1、利率波动风险，本次债券发行期限较长，在此期间国内外经济形势及国家经济政策变动，将会影响利率水平，利率水平的波动会

影响本项目的财务成本，进一步会影响到本项目的还本付息。

2、征收拆迁工期延期风险，征拆一旦受到影响拟出售地块的土地平整工作，可能会进一步影响到土地出让以致影响本项目的还本付息。

结论意见

综上所述，鄂托克前旗住房保障和物业管理中心是合法拟征拆项目主体单位；本项目具有稳定的逾期偿债资金来源，能够保障还债券本金及利息，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发行管理办法》关于偿还债券本息的收入来源的要求。

爱德律师事务所鄂尔多斯分所

出具意见律师签名：

2019年1月21日

- 附件：1、爱德律师事务所鄂尔多斯分所执业证复印件一份；
2、萨仁图雅律师执行证复印件一份；
3、阿敏娜律师执业证复印件一份。

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31150000676947659Q
证号: 21506200811367791



爱德
鄂尔多斯
律师事务所
分所,
符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的
条件, 准予设立并执业。

发证机关: 内蒙古自治区
发证日期: 2009 年 12 月 23 日

No. 80001954

中华人民共和国司法部监制

执业机构 爱德律师事务所鄂尔多斯分所

执业证类别 专职律师

执业证号 11506201011231383

法律职业资格或律师资格证号 C20081506020422

发证机关 内蒙古自治区司法厅

发证日期 2018年07月02日



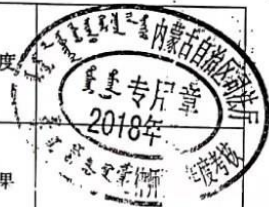
持证人 萨仁图雅

性别 女

身份证号 152724197908250022

律师年度考核备案

考核年度	2018年
考核结果	合格
备案机关	鄂尔多斯市司法局
备案日期	2018年11月01日



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 爱德律师事务所鄂尔多

斯分所

执业证类别 专职律师

执业证号 11506201711471433

法律职业资格
或律师资格证号 C20151506021966

发证机关 内蒙古自治区

发证日期 2017 07 12 日



11506201711471433

持证人 阿敏娜

性 别 女

身份证号 152725199307100024

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	