

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

关于鄂托克旗 2019 年棚户区改造项目 专项债券申报法律意见书

致：鄂托克旗保障性住房和房产交易中心

一、 委托事项

本所接受贵中心委托，指派萨仁图雅、阿敏娜律师，就鄂托克旗 2019 年棚户区改造项目专项债券申报情况出具法律意见书。

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、《国有土地上房屋征收与补偿条例》

7、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》

8、《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)

9、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发[2013]25号)

10、《内蒙古自治区财政厅住房和城乡建设厅关于抓紧组织审核2018年度发行棚户区改造专项债券项目的通知》(内财预[2018]1114号)

11、其他与出具本法律意见书相关的现行有效法律、法规、规范性文件

(二) 基础材料

1、于2019年1月出具的《鄂托克旗2019年棚户区改造项目可行性研究报告》

2、《鄂托克旗2019年棚户区改造项目专项债券预期收益、支出及融资平衡情况专项审计报告》

3、《鄂托克旗人民政府关于印发乌兰镇2019年国有土地上房屋征收与补偿安置办法的通知》(鄂政发[2018]176号)、《鄂托克旗人民政府关于印发棋盘井镇2019年国有土地上房屋征收与补偿安置办法的通知》(鄂政发[2018]179号)

4、《乌兰镇2019年国有土地上房屋征收与补偿安置办法》

- 5、《棋盘井镇 2019 年国有土地上房屋征收与补偿安置办法》
- 6、《鄂托克旗人民政府房屋征收决定》
- 7、《鄂托克旗人民政府办公室关于印发鄂托克旗棋盘井镇公开选取商品房作为棚户区改造安置房源实施办法的通知》（鄂政办发[2017]16 号）
- 8、《鄂托克旗人民政府办公室关于印发鄂托克旗棋盘井镇公开选取商品房作为棚户区改造安置房源实施办法》
- 9、《鄂托克旗人民政府办公室关于印发鄂托克旗乌兰镇公开选取商品房作为棚户区改造安置房源实施办法的通知》（鄂政办发[2016]143 号）
- 10、《鄂托克旗人民政府办公室关于印发鄂托克旗乌兰镇公开选取商品房作为棚户区改造安置房源实施办法》
- 11、《鄂托克旗财政局 鄂托克旗保障性住房和房产交易管理中心关于上报发行棚户区改造专项债券项目复核意见的报告》（鄂旗财字[2019]49 号）
- 12、《内蒙古自治区财政厅 住房和城乡建设厅关于抓紧组织审核 2018 年度发行棚户区改造专项债券项目的通知》（内财预[2018]1114 号）
- 13、《鄂尔多斯市财政局 鄂尔多斯市住房和城乡建设局关于鄂尔多斯市申请棚户区改造专项债券项目的复核意见》（鄂财债字[2019]33 号）
- 14、《鄂尔多斯市申请棚户专项债券项目汇总表》

三、重要声明

1、贵中心承诺和保证，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，贵中心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，除非贵中心有特别说明，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、本所律师依据贵中心提供的文件材料仅就鄂托克旗 2019 年棚户区改造项目申报专项债券问题出具本法律意见书。

3、本《法律意见书》仅对鄂托克旗 2019 年棚户区改造项目专项债券中的房屋征收补偿、专项债券预期收益、支出及融资平衡的法律问题的合法性审查，不对审计、可行性研究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，本所按照律师行业工人的行业标准、道德规范，对鄂托克旗 2019 年棚户区改造项目专项债券的申报出具法律意见如下：

一、鄂托克旗保障性住房和房产交易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，鄂托克旗保障性

住房和城乡建设管理中心依法申报专项债券符合法律规定。

二、鄂托克旗 2019 年棚户区改造项目的的基本情况（依据贵中心提供的文件材料所述内容）

乌兰镇棚户区改造地址乌兰镇新召街西，棋盘井镇希望路东地块。

项目拆迁所涉住宅 170 户（其中乌兰镇 74 户，棋盘井镇 96 户），拆迁建筑面积为 23580 平方米（其中乌兰镇 11100 平米，棋盘井镇 12480 平米），占地面的为 81600 平方米（其中乌兰镇 35520 平米，棋盘井镇 46080 平米）。经《内蒙古自治区财政厅 住房和城乡建设厅关于抓紧组织审核 2018 年度发行棚户区改造专项债券项目的通知》（内财预[2018]1114 号）、《鄂尔多斯市财政局 鄂尔多斯市住房和城乡建设局关于鄂尔多斯市申请棚户区改造专项债券项目的复核意见》（鄂财债字[2019]33 号）文件批复。鄂托克旗采用单一置换房屋补偿方式进行安置。

该项目总投资 8775 万元，政府投资为 1775 万元，申请专项债券 7000 万元（占债券比例 80%），债券期限为 10 年，债券票面利率为 4.5%，预计到期本息为 10150 万元，本项目通过对棚户区房屋进行征收并予以合理安置后，可腾退出土地 81600 平方米，地块计划 2023 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《鄂托克旗 2019 年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 11291 万元。本项目的土地出让收益为融资成本覆盖倍数的 1.11 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，征拆一旦受到影响会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

本所律师认为，鄂托克旗保障性住房和房产交易管理中心是合法的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，能够保障偿还债券本金及利息，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》之规定，可申报棚户区改造项目专项债券。

爱德律师事务所鄂尔多斯分所

出具意见律师签名：阿敏娜

2019年1月27日

- 附件：1、爱德律师事务所鄂尔多斯分所执业许可证复印件一份；
2、萨仁图雅律师执业证复印件一份；
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



律师事务所 鄂尔多斯 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

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



发证日期

2018年07月02日



萨仁图雅 11506201011231383

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	称职
备案机关	鄂尔多斯市司法局
备案日期	2019年1月

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年07月12日



阿敏娜
11506201711471433

持证人 阿敏娜

性别 女

身份证号 152725199307100024

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	