



内蒙古百宁律师事务所

Inner Mongolia BaiNing Law Firm

**巴彦浩特镇城区棚户区改造项目
专项债券法律意见书**

日期：二〇一八年十一月





致：

内蒙古百宁律师事务所（以下简称：本所或我所）接受委托就巴彦浩特镇城区棚户区改造项目申请专项债事宜进行法律评价并出具法律意见书。本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《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）（以下简称：《办法》）等有关法律、法规、规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准，出具本法律意见书。

声明：

为出具本《法律意见书》，本所律师对本次棚户区改造项目申请专项债事宜所涉及的有关事项进行了审查，查阅了出具本《法律意见书》所需查阅的文件，在出具本《法律意见书》之前，本所律师作如下声明：

一、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

二、本法律意见书的出具已经得到阿拉善左旗国有土地上房屋征收管理办公室（以下简称：征收办）如下保证：





(一)征收办已经提供了本所出具本法律意见书必需的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明;

(二)征收办向本所提供的文件和材料是真实、准确、完整和有效的,并无虚假、误导性陈述和重大遗漏之处,文件材料为副本或复印件的,其与原件一致相符。

三、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,本所及本所经办律师依据有关政府部门、其他有关单位或人士出具的证明文件或提供的证言出具法律意见。

四、本所同意将本《法律意见书》作为本次棚户区改造项目申请专项债所必备的法定文件,随同其他申报材料一同上报上级部门审查,并依法对本《法律意见书》中所出具的法律意见承担责任。

五、本所律师同意本次棚户区改造项目申请专项债申报资料中引用本《法律意见书》的全部或部分内容,但不得因上述引用而导致法律上的歧义或曲解。

六、本法律意见书仅供本次棚户区改造项目申请专项债之目的使用,未经本所书面同意,不得用作任何其他目的或用途。





正文

一、项目概况

根据内蒙古金润不动产评估咨询有限公司 2018 年 11 月出具的《巴彦浩特镇城区棚户区改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案》（以下简称：《预期收益和融资平衡方案》）及阿拉善左旗人民政府提供的资料，项目具体情况如下：

项目名称：巴彦浩特镇城区棚户区改造项目

实施单位：阿拉善左旗人民政府

项目计划开发年度：2018 年-2028 年

预估投资总额：44259 万元

项目面积：628740 m²

地块位置：根据阿拉善左旗住房和城乡建设局《关于阿左旗巴彦浩特锡林街北侧等四块宗地规划条件说明的函》，该项目共分为四个地块。

地块一：锡林路东侧宗地，四至：北环路以南、西林路以东、和谐路以北，规划总用地面积 37.5 万平方米，现状为建设用地。该地块规划用途为商业住宅用地，住宅用地面积 33.5 万平方米、商业用地面积 4 万平方米。

地块二：腾格里路东侧宗地，四至：新华街以南、腾格里路以东，规划总用地面积 3.174 万平方米，现状为建设用地。该地块规划用





途为商业住宅用地。

地块三：巴丹吉林路南侧地块，四至：巴丹吉林路以南、锡林街两侧，规划总用地面积 17.7 万平方米，现状为建设用地。该地块规划用途为商业住宅用地，其中住宅用地面积为 13.7 万平方米，商业用地面积为 4 万平方米。

地块四：巴丹吉林路南侧北侧，四至：腾格里路东侧，巴丹吉林街以北，规划总用地面积 4.5 万平方米，现状为建设用地。该地块规划用途为商业住宅用地。

本所律师认为：

根据征收办提供的现有资料来看，此项目属于《办法》第二条规定的棚户区改造项目，以该项目发行棚户区专项债券符合法律法规及政策文件的规定，阿拉善左旗人民政府作为主体可以向上级机关申请该专项债券。

二、本次专项债券具体情况

根据《预期收益和融资平衡方案》，该项目拟申请 2018 年棚户区改造专项债券 10000 万元，期限 10 年期；2019 年棚户区改造专项债券 12000 万元，期限 9 年期。共计 22000 万元，占总投资额 49.71%，利率以保守参照中国人民银行最新发布的 5 年期以上贷款利率按 4.9% 计算，到期通过该项目的土地出让收入一次性偿还贷款本金，按年付息方式进行。





本所律师认为：

本次专项债券存续期限符合《办法》第二十八条的规定，债券利率符合相关法律法规的规定。债券额度、期限等事项具体以自治区人民政府批准为准。

三、本次专项债券资金的运用

根据《预期收益和融资平衡方案》，本次拟发行专项债券资金计划用于巴彦浩特镇城区棚户区改造项目，符合《办法》第八条的规定。本次专项债券募集资金应专款专用，并在项目实施过程中根据实际情况及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

四、本次专项债券募投项目收益情况

根据内蒙古承信会计师事务所有限公司出具的内承信专审字[2018]第081号《巴彦浩特镇城区棚户区改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案评审报告》显示：

按阿拉善左旗 GDP 增速 6.33% 的 100% 计算
土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
1		490	490	





2		1078	1078	
3		1078	1078	
4		1078	1078	
5		1078	1078	
6		1078	1078	
7		1078	1078	
8		1078	1078	
9		1078	1078	
10	22,000.00	1078	23,078.00	
合计	22,000.00	1078	23,078.00	54,261.75
本息覆盖倍数	2.35			

按阿拉善左旗 GDP 增速 6.33% 的 90% 计算

土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
1		490	490	
2		1078	1078	
3		1078	1078	
4		1078	1078	
5		1078	1078	
6		1078	1078	
7		1078	1078	
8		1078	1078	





9		1078	1078	
10	22,000.00	1078	23,078.00	
合计	22,000.00	1078	23,078.00	52,672.33
本息覆盖倍数	2.28			

按阿拉善左旗 GDP 增速 6.33% 的 80% 计算
土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
1		490	490	
2		1078	1078	
3		1078	1078	
4		1078	1078	
5		1078	1078	
6		1078	1078	
7		1078	1078	
8		1078	1078	
9		1078	1078	
10	22,000.00	1078	23,078.00	
合计	22,000.00	1078	23,078.00	51,135.28
本息覆盖倍数	2.22			

另外，根据<财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知>财综[2006]68号、内蒙古





自治区财政厅<关于印发《内蒙古自治区廉租住房保障专项补助资金实施办法》的通知>内财综[2008]204号、内蒙古自治区财政厅、内蒙古自治区水利厅<关于印发《内蒙古自治区从土地出让收益中计提农田水利建设资金管理实施办法》的通知>内财非税[2012]2177号、内蒙古自治区财政厅教育厅《关于印发内蒙古自治区从土地出让收益中计提教育资金管理实施办法的通知》内财非税规(2017)5号等文件的相关规定。

土地出让计提廉租住房保障资金10%，农田水利建设资金10%，教育资金10%等政策性基金。根据项目实施单位历年土地储备征收整理的经验数据，土地征收整理成本和税费一般占土地出让收入的55%到60%，预测以土地出让收入的40%作为上述政策性基金和土地出让工作经费2%的计提依据；另外预设了土地出让的5%作为其他扣除项目。以上地块出让收入和扣除政策性基金和其他扣除项目后形成的基金性收入，将按照《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号文件的要求，专项用于偿还本期债券本息。

本所律师认为：

本次债券本息将通过项目国有土地使用权出让收入偿还，符合《办法》第三条、第二十九条的规定，募投项目有收益且能够产生稳定的现金流，其收益可以覆盖本次拟发行债券的本息。





五、结论

1、该项目属于合法的棚户区改造项目，程序合法，可以此申请专项债券进行募投。

2、本次专项债券的期限、利率、偿还方案等均符合《办法》等法律法规的规定，募投项目有收益且能够产生稳定的现金流，其收益可以覆盖本次拟发行债券的本息。

3、该项目已由内蒙古承信会计师事务所有限公司对预期收益和现金流覆盖本次债券还本付息资金出具了专项意见，内蒙古承信会计师事务所有限公司为合法存续的第三方专业机构，拥有合法合规的从业及出具专业意见的资质，这也符合相关法律法规的规定。

(以下无正文)

内蒙古百宁律师事务所 (盖章)

经办律师:

经办律师:

2018年11月29日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31150000341303608X

证号: 21501201510612094



内蒙古百宁 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:




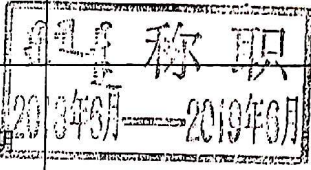
2015年03月16日



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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 内蒙古百宁律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11501201310994700

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关

发证日期

151311121146313

内蒙古自治区司法厅

2015年07月02日



持证人 郭宇

性别 男

身份证号 150105198807127317



执业机构 内蒙古百宁律师事务所

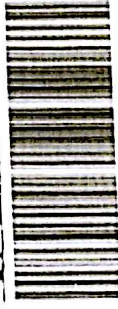
执业证类别 专职律师

执业证号 11501201610260988

法律职业资格
或律师资格证号 A20161501210244

发证机关 内蒙古自治区司法厅

发证日期 2017年06月08日



11501201610260988

持证人 高晓宗

性别 男

身份证号 150121199007228317

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2017年6月—2018年6月



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2018年6月—2019年6月

