



内蒙古民智律师事务所

法律意见书

2019 年阿右旗棚户区改造项目专项
债券预期收益和融资平衡方案
法律意见书

日期：二〇一八年十一月二十八日



致：阿拉善右旗房产管理局

内蒙古民智律师事务所（以下简称：本所或我所）接受委托就阿拉善右旗巴丹吉林镇 2019 年棚户区改造申请专项债券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》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）及《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》）《财政部 住房城乡建设部试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》以及《关于报送拟申请 2019 年度棚户区改造专项债券项目的通知》（内建保函〔2018〕1212 号）《内蒙古自治区财政厅关于征集 2019 年专项债券发行项目的通知》（内财预〔2018〕1472 号）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右旗房产管理局如下保证：

（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《2019 年阿拉善右旗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》)及阿拉善右旗人民政府提供的资料,项目具体情况如下:

项目名称: 2019 年阿拉善右旗棚户区改造项目

实施单位: 阿拉善右旗房产管理局

项目计划开发年度: 2019 年-2021 年

预估投资总额: 9385.30 万元

项目面积: 46600 m²

地块位置: 共分为八个地块

地块一: 气象路东侧宗地, 四至: 气象路以东、东环路以西, 规划总用地面积 6.2 万平方米, 现状为建设用地。该地块规划用途为商业用地面积 2.65 万平方米、住宅用地面积 3.55 万平方米, 容积率: 住宅 \leq 1.5、商业 \leq 2.0, 绿化率 \geq 35%, 建筑密度 $<$ 30%。



地块二：气象局东侧宗地，四至：气象局以东、东环路以西，规划总用地面积 3.7 万平方米，现状为建设用地。该地块规划用途为商业用地面积 1.58 万平方米，住宅用地面积 2.1143 万平方米，容积率：住宅 \leq 1.2、商业 \leq 1.5。绿化率 \geq 35%，建筑密度 $<$ 30%。

地块三：曼德拉路北侧地块，四至：曼德拉路以北、新建路以南，规划总用地面积 2.88 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 1.6457 万平方米，商业用地面积为 1.2343 万平方米，容积率：住宅 \leq 1.5、商业 \leq 1.5。绿化率 \geq 35%，建筑密度 $<$ 30%。

地块四：水利酒店东侧地块，四至：水利酒店东侧，气象路以西，规划总用地面积 3.9135 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 2.2365 万平方米，商业用地面积 1.6769 万平方米。容积率：住宅 \leq 1.2、商业 \leq 1.5。绿化率 \geq 35%，建筑密度 $<$ 30%。

地块五：阿拉腾路东侧地块，四至：阿拉腾路东侧，气象路西侧，规划总用地面积 7.7682 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 4.4389 万平方米，商业用地面积 3.3292 万平方米，容积率：住宅 \leq 1.5、商业 \leq 1.2。绿化率 \geq 35%，建筑密度 $<$ 30%。

地块六：雅布赖路南侧地块，四至：东环路西侧，一中东侧，规划总用地面积 13.702 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。住宅用地面积为



7.8297 万平方米，商业用地面积 5.8722 万平方米，容积率：住宅 \leq 1.5、商业 \leq 1.2。绿化率 \geq 35%，建筑密度 $<$ 30%。

地块七：一中南侧地块，四至：阿拉腾路东侧，光明路以北，规划总用地面积 8.86 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 5.063 万平方米，商业用地面积 3.797 万平方米。容积率：住宅 \leq 1.5、商业 \leq 1.2。绿化率 \geq 35%，建筑密度 $<$ 30%。

地块八：光明路南侧地块，四至：阿拉腾以东，光明路南侧，规划总用地面积 28.336 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 16.191 万平方米，商业用地面积 12.145 万平方米。容积率：住宅 \leq 1.5、商业 \leq 1.2。绿化率 \geq 35%，建筑密度 $<$ 30%。

该项目区拆迁完成后可出让住宅用地面积 646.03 亩（430691.00 平方米）、商业用地总面积 484.27 亩（322846.00 平方米）。

本所律师认为：

根据征收办提供的现有资料来看，该项目已列入内蒙古自治区 2019 年度棚户区改造计划，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，阿拉善右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》，该项目拟发行专项债券 4000 万元，占总投资额 42.62%，发行期限为 10 年，利率以保守参照中国人民银行最新发布的 10 期以上贷款利率 5% 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阿拉善右旗 2019 年棚户区改造项目，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

根据内蒙古慧通会计师事务所出具的内慧通审字[2018]第 093 号《2019 年阿右旗棚户区改造项目专项债券预期收益



与融资自平衡方案专项评价报告》显示，拟就阿拉善右旗 2019 年城市棚户区改造项目发行专项债券，发行 4000 万元，基于保守预算的原则，假设债券票面利率 5%，期限 10 年，每年支付利息，第 10 年偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第二年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第三年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第四年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第五年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第六年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第七年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第八年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第九年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第十年	4,000.00	4,000.00		5.00%	200.00
合计	4,000.00	4,000.00	4,000.00		2000.00



表 1-1 按阿拉善右旗 GDP 增速 6.23%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	
		200.00	200.00	
1		200.00	200.00	
2		200.00	200.00	
3		200.00	200.00	
4		200.00	200.00	
5		200.00	200.00	
6		200.00	200.00	
7		200.00	200.00	
8		200.00	200.00	
9		200.00	200.00	
10	4,000.00	200.00	4,200.00	
合计	4,000.00	2,000.00	6,000.00	14,696.61
本息覆盖 倍数	2.45			



表 1-2 按阿拉善右旗 GDP 增速 6.23%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	
		200.00	200.00	
1		200.00	200.00	
2		200.00	200.00	
3		200.00	200.00	
4		200.00	200.00	
5		200.00	200.00	
6		200.00	200.00	
7		200.00	200.00	
8		200.00	200.00	
9		200.00	200.00	
10	4,000.00	200.00	4,200.00	
合计	4,000.00	2,000.00	6,000.00	14,270.68
本息覆盖 倍数	2.38			



表 1-3 按阿拉善右旗 GDP 增速 6.23%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	
		200.00	200.00	
1		200.00	200.00	
2		200.00	200.00	
3		200.00	200.00	
4		200.00	200.00	
5		200.00	200.00	
6		200.00	200.00	
7		200.00	200.00	
8		200.00	200.00	
9		200.00	200.00	
10	4,000.00	200.00	4,200.00	
合计	4,000.00	2,000.00	6,000.00	13,854.69
本息覆盖 倍数	2.31			



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。

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《棚户区改造债券管理办法》



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、该项目已由内蒙古慧通会计师事务所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，内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）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。

内蒙古民智律师事务所（盖章）

经办律师：杜桂香

许军

张霞霞

2018年11月28日