

新疆长信合律师事务所

关于伊犁州伊宁市2017年棚户区（五
期）改造项目（黎光街-县道699）

专项债券

法
律
意
见
书

目 录

第一部分 引 言	4
一、声明事项.....	4
二、法律、法规及规范性文件依据.....	5
第二部分 正 文	9
一、征收机构的主体资格.....	9
二、本次核查范围内拟征收房屋的基本情况.....	9
三、拟征收项目调查情况.....	11
四、结论意见.....	18

新疆长信合律师事务所

关于伊犁州伊宁市2017年棚户区(五期)改造项目(黎光街-县道699)专项债券

法律意见书

新长意字【2018】第18号

致：伊宁市住房和城乡建设局

新疆长信合律师事务所(以下简称“本所”)接受伊宁市住房和城乡建设局的委托(以下简称“伊宁市住建局”)的委托,担任其关于棚户区改造项目专项债券发行的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国物权法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《新疆维吾尔自治区实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定,按照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》。

第一部分 引言

一、声明事项

1、本所及经办律师依据根据《中华人民共和国物权法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《新疆维吾尔自治区实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》等相关法律、法规、规范性文件的规定及本《法律意见书》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,对拟收储土地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。

2、本所律师依据伊宁市住建局提供的资料、文件和对有关问题的说明,该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

3、伊宁市住建局保证,其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头说明。

4、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,本所律师依赖于有关政府部门、伊宁市住建局或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见,并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述,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保证,本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力,对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为伊宁市住建局拟申请使用棚户区专项债券资金之目的使用,非经本所事先书面同意,本《法律意见书》不得用作其他目的。

二、法律、法规及规范性文件依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》；
3. 《中央城镇化工作会议》（2013 年）；
4. 《国家新型城镇化规划》（2014—2020 年）；
5. 《中华人民共和国采购法》（2014 年修正）；
6. 《政府采购法实施条例》（2015 年 2 月）；
7. 《关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》；
8. 《关于开展政府和社会资本合作的指导意见》；
9. 《全国棚改片区工作会》（2015 年 4 月 23、25 日）；
10. 《新疆维吾尔自治区关于应对经济下行压力做好当前经济工作的意见》；
11. 新疆维吾尔自治区《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见的实施意见》（新政发〔2007〕73 号）；
12. 《关于加快推进自治区城市和国有工矿棚户区改造的实施意见》；
13. 《新疆工作会议精神》；
14. 《新疆政府工作报告》（2016 年 1 月 25 日）；
15. 《新疆维吾尔自治区国有土地上房屋征收与补偿估价规则》（2011.3.24）；
16. 《房地产估价规范》（GB/T50291—1999）；
17. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
18. 《新疆维吾尔自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿

条例>办法》；

19.《关于进一步核实棚户区底数和 2014-2020 年改造规划编制情况的通知》（新建保<2014>12 号）；

20.《新疆伊宁市地质灾害防治规划》（2012-2020 年）；

21.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）；

22.《伊犁州政府工作报告》（2016 年 2 月 22 日）；

23.《伊宁市政府工作报告》（2016 年 1 月 19 日）；

24.《新疆伊犁州伊宁市城市发展规划》（2013-2030 年）；

25.《伊宁市 2013 年-2017 年棚户区改造规划》；

26.《伊宁市棚户区（危旧房）改造规划》（2014-2020 年）；

27.《关于同意调整 2013 年国有和集体土地征收补偿临时安置补助（搬迁）费的批复》（伊市政办<2013>292 号）；

28.《关于同意公布伊宁市 2013 年房屋重置成本（指导价）及伊宁市 2013 年房屋分部分项重置成本（指导价）的批复》（伊市政办<2013>290 号）；

29.《关于同意公布伊宁市 2013 年新建普通商品房均价（指导价）的批复》（伊市政办<2013>293 号）；

30.《伊宁市国有土地上房屋征收与集体土地征收补助奖励办法》（伊市政办<2014>72 号）；

31.《伊宁市国有土地上房屋征收补偿工作流程》（伊市政办<2014>73 号）；

32.《伊宁市集体建设用地征收与房屋补偿管理实施办法》（伊市政办<2014>74 号）；

33. 《伊宁市旧城区改建及棚户区改造实施办法》（伊市政办<2014>75号）；
34. 《伊宁市旧城区改建项目房屋征收补偿工作流程》（伊市政办<2014>76号）；
35. 《关于印发伊宁市棚户区改造实施方案的通知》
36. 《关于进一步做好棚户区改造货币补偿安置工作的通知》（新建保<2014>8号）；
37. 《转发<关于进一步做好棚户区改造货币补偿安置工作的通知>（伊州建保字<2014>6号）；
38. 《全国房地产市场形势分析电视电话会议》（2015.8.26）；
39. 《伊宁市人民政府关于公布伊宁市基准地价更新成果的公告》（伊宁市国土资源局 2014 年 1 月 1 日）；
40. 《全国棚户区改造工作电视电话会议 2017.1.16》（住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、国家开发银行、中国农业发展银行）；
41. 关于印发《自治区城镇棚户区改造项目界定标准（试行）的通知》（新建保<2016>6号）；
42. 关于印发《关于做好政府购买城镇棚户区改造服务工作的指导意见》（新建保<2016>3号）；
43. 《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综[2016]11号）；
44. 《关于印发 2017 年自治区城镇保障性安居工程建设计划的通知》（新住保办<2016>15号）；

45.《关于进一步做好自治区城镇棚户区改造工作的通知》
(新政办发<2017>90号)；

46.关于印发《伊宁市国有土地上房屋征收与集体土地征收
奖励补助办法(修订)》的通知(伊市政办〔2016〕99号)。

法律意见书

第二部分 正文

一、房屋征收机构的主体资格

伊宁市住房和城乡建设局属于伊宁市人民政府组成部门，现位于伊宁市伊犁河路。主要职能是实施国有土地上房屋征收与补偿。

基于上述，本所律师认为，伊宁市住建局系伊宁市人民政府组成部门，并已获得伊宁市人民政府的授权，具备实施伊宁市辖区内国有土地上房屋征收与补偿的主体资格。

二、本次核查范围内拟征收房屋的基本情况

根据伊宁市住建局的说明，此次伊宁市棚户区改造专项债券募集资金计划用于黎光街-县道 699 线等四个片区国有土地上房屋征收与补偿，募投项目基本情况如下：

伊犁州伊宁市 2017 年棚户区（五期）改造项目（黎光街-县道 699 线）涉及四个片区，分别为伊宁市 699 线片区、六星街历史文化保护区、伊宁市塔勒克片区（原机械厂家属院）、伊宁市 701 线片区，共计征收 221 户，占地面积 587.7 亩。总工期 3 年，2018 年开始征迁、安置、补偿等工作，至 2020 年 12 月完工。项目征地、地上建筑物拆迁补偿等相关费用约 19085 万元，争取国家债券资金 15000 万元，地方自筹 4085 万元。项目还款来源为土地收益，项目净收益（扣除开发成本及相关费用）16151.48 万元。

1、伊宁市 2017 年棚户区改造项目地点

伊宁市棚户区改造范围如下表所示：

棚户区改造地点一览表

序号	棚户区名称	四至范围
1	黎光街片区	上海城东侧，北环路南侧，黎光街西侧，六星街一环北侧
2	先进街一巷，原七中以北区域	先进街一巷，州劳动局以南，伊犁河路以东，15 校、原七中以北区域
3	县道 699 县北侧区域	县道 699 县北侧，阿勒泰路东侧，广东路南侧，天津路西侧，包括养殖区。

2、伊犁州伊宁市 2017 年棚户区（五期）改造项目（黎光街-县道 699）涉及棚户区居民户数及人数

伊犁州伊宁市 2017 年棚户区（五期）改造项目（黎光街-县道 699）涉及 585 户。各区户数如下表所述：

棚户区居民户数、人口数一览表

序号	棚户区名称	户数
1	黎光街片区	432
2	先进街一巷，原七中以北区域	43
3	县道 699 县北侧区域	110
	合计	585

3、伊犁州伊宁市 2017 年棚户区（五期）改造项目（黎光街-县道 699）区域占地面积、地上建筑物、居民院落内空地规模

伊犁州伊宁市 2017 年棚户区（五期）改造项目（黎光街-县道 699）占地面积 538 亩，约 35.87 公顷，合 358668.45 平方米；

棚户区居民自有土地面积约259321.28m² (约25.93公顷, 合388.98亩);地上建筑物合计约167800平方米, 其中砖混结构住房建筑面积52504m², 砖木结构住房建筑面积23570m², 砖木结构其他用房建筑面积78556m², 住改商建筑面积13170m²。

棚户区现状占地面积、棚户区居民地上建筑面积、棚户区居民土地面积见下表:

序号	棚户区名称	棚户区占地面积	居民自有土地面积 (m ²)	居民空地面积 (m ²)	砖混结构 (m ²)	砖木结构 (m ²)	砖木其他用房 (m ²)	住改商建筑 (m ²)
1	黎光街片区	171200.90	123264.65	52864.65	36000	16000	18400	9600
2	先进街一巷, 原七中以北区域	10800.00	8856.00	2226.00	5304	1170	156	1170
3	县道 699 县北侧区域	176667.55	127200.64	49600.64	11200	6400	60000	2400
	合计	358668.45	259321.28	104691.28	52504	23570	78556	13170

三、拟征收房屋调查情况

(一) 建设项目主要建设内容及规模

1.拆迁补偿伊宁市棚户区片区地上建筑物合计约167800平方米, 其中砖混结构住房建筑面积52504m², 砖木结构住房建筑面积23570m², 砖木结构其他用房建筑面积78556m², 住改商建筑面积13170m²。

2.征购伊宁市棚户区片区居民自有土地面积约259321.28m²;

3.给予伊宁市棚户区片区585户居民搬迁费、临时安置费补助及室外苗木、地坪、围墙等附属物补偿；

4.本项目涉及585户棚户区居民按照纯货币补偿方式进行。

序号	棚户区名称	户数	棚户区占地面积	居民自有土地面积 (m ²)	居民空地面积 (m ²)	砖混结构 (m ²)	砖木结构 (m ²)	砖木其他用房 (m ²)	住改商建筑 (m ²)
1	黎光街片区	432	171200.90	123264.65	52864.65	36000	16000	18400	9600
2	先进街一巷，原七中以北区城	43	10800.00	8856.00	2226.00	5304	1170	156	1170
3	县道699县北侧区域	110	176667.55	127200.64	49600.64	11200	6400	60000	2400
	合计	585	358668.45	259321.28	104691.28	52504	23570	78556	13170

(二) 项目总投资

伊犁州伊宁市2017年棚户区（五期）改造项目（黎光街-县道699）总投资约73000万元，其中征地、地上建筑物拆迁补偿、居民搬迁、临时安置、奖励、地上附着物补偿、建筑物拆除清运等费用约62210.13万元，建设项目其他费用219.75万元，基本预备费约4788.37万元，建设期利息5782万元。

(三) 融资方案

1、自筹资金筹措方案

- (1) 市本级财政配套资金做为自筹资金；
- (2) 自筹资金约15000万元；

2、银行借款资金方案

(1) 申请银行中长期借款73000万元人民币；

(2) 自筹资金15000万元，占总投资的20.5%；申请银行贷款58000万元，占总投资的79.5%。

序号	资金筹措方式	金额 (万元)	占总投资比例 (%)
一	借款单位自筹	15000	20.5
二	银行借款	58000	79.5
三	项目总投资	73000	100

(四) 还款计划

- 1.借款期限：25年（2018年1月-2042年12月）
- 2.项目建设期还利息，运营期等额还本付息
- 3.项目建设期由借款人向银行支付贷款利息；
- 4.项目运营期第一年底（2021年），借款人采取等额还款方式支付贷款本金及利息；
5. 项目实施第二年（2022年）底至第二十二年（2042年）底，借款人采取等额还款方式支付贷款本金及利息；
- 6.建设期限：3年（2018年1月-2020年12月）；
- 7.项目建设期（2018年1月-2020年12月）还息，不还本；
- 8.2021年进入项目运营期，当年底等额还本付息；

(五) 资金使用计划

- 1、2018年借款人自筹资金5000万元用于支付部分棚户区

居民土地征迁补偿款，地上建筑物、附着物拆迁补偿款，棚改居民搬迁、安置、奖励资金、建设期借款利息，支付其他费用，预留基本预备费；

2、2018年借款人向银行借款20000万元人民币，支付部分棚户区居民土地征迁补偿款，地上建筑物、附着物拆迁补偿款，棚改居民搬迁、安置、奖励资金，支付棚户区配套基础设施费；

3、2019年借款人自筹资金5000万元用于支付部分棚户区居民土地征迁补偿款，地上建筑物、附着物拆迁补偿款，棚改居民搬迁、安置、奖励资金，支付2018年借款利息，支付其他费用，预留基本预备费；

4、2019年借款人向银行借款20000万元人民币，开始剩余部分棚户区居民土地征迁补偿款，地上建筑物、附着物拆迁补偿款，棚改居民搬迁、安置、奖励资金；

5、2020年借款人自筹资金5000万元用于支付部分棚户区居民土地征迁补偿款，地上建筑物、附着物拆迁补偿款，棚改居民搬迁、安置、奖励资金，支付2019年借款利息，支付其他费用，预留基本预备费；

6、2020年借款人向银行借款18000万元人民币，开始剩余部分棚户区居民土地征迁补偿款，地上建筑物、附着物拆迁补偿款，棚改居民搬迁、安置、奖励资金；

7、2021年至2042年项目借款单位筹措96469万元，用于支

付还款期利息38649万元及借款本金58000万元。

(六) 还本付息资金来源

1.借款人土地出让收入或土地开发利润作为还本付息资金来源；

2.伊宁市本级财政预算作为还本付息的资金来源。

(七) 项目收益

伊犁州伊宁市 2017 年棚户区（五期）改造项目（黎光街-县道 699 线）涉及四个片区，分别为伊宁市 699 线片区、六星街历史文化保护区、伊宁市塔勒克片区（原机械厂家属院）、伊宁市 701 线片区，共计征收 221 户，占地面积 587.7 亩。总工期 3 年，2018 年开始征迁、安置、补偿等工作，至 2020 年 12 月完工。项目征地、地上建筑物拆迁补偿等相关费用约 19085 万元，争取国家债券资金 15000 万元，地方自筹 4085 万元。项目还款来源为土地收益，项目净收益（扣除开发成本及相关费用）16151.48 万元。具体分析如下：

1、成本分析

成本估算表

序号	改造范围	户数 (户)	户均改造成本 (万元/户)
1	伊宁市 699 线片区	96	98.6
2	伊宁市六星街历史文化保护区	6	38.6
3	伊宁市塔勒克片区（原机械厂家属院）	69	78.1
4	伊宁市 701 线片区	50	80
	合计	221	

2、效益分析

(1) 腾空土地情况

伊宁市黎光街-699 线片区棚户区改造共涉及征迁户 221 户。现状总用占地面积 587.8 亩，项目区出让土地面积及规划性质详见下表：

本项目腾空土地情况

棚改片区	占地面积 (亩)	商服用地 (亩)	基础设施 (亩)	保护用地 (亩)
伊宁市 699 线片区	265	198.75	66.25	
伊宁市六星街历史文化保护区	37			37
伊宁市塔勒克片区(原机械厂家属院)	190	142.5	47.5	
伊宁市 701 线片区	95.8	71.85	23.95	
合计	587.8	413.10	137.70	37.00

(2) 腾空土地出让收入预测

第一，土地出让计划预测

项目区可用于出让土地面积按为 413.1 亩，土地出让计划在项目实施后 3 年内均等出让完毕。

第二，土地出让价格及收入预测

根据 2015-2017 年伊宁市商业及居住用地出让价格以及伊宁市社会经济发展现状及趋势，本次棚户区改造完成后，预测项目所涉及的土地在 2020 年招拍挂价格如下：

棚改片区	商服用地 (亩)	商服用地平均单价 (万元)	土地出让收入 (万元)
------	----------	---------------	-------------

伊宁市 699 线片区	198.75	41	8148.75
伊宁市六星街历史文化保护区	0	0	0
伊宁市塔勒克片区 (原机械厂家属院)	142.5	50	7125
伊宁市 701 线片区	71.85	38	2730.3
合计	413.1	129	18004.05

第三，土地出让收入预测

土地开发成本包括土地出让业务费 (按土地收入的 3% 计取)，农业开发资金 (按出让土地总面积计取，3 元/m²)，上交伊犁州财政费 (按土地收入的 5% 计取)，城市廉租房基金收益 (按土地出让净收益 10% 计取)，教育基金 (按土地出让净收益 10% 计取)。

土地出让收入一览表 单位：万元

序号	项目	合计 (万元)
一	土地出让收入	18004.05
1	土地出让面积	413.1
二	土地开发成本	
1	土地出让业务费	540.1215
2	农业开发资金	82.62
3	上缴伊犁州财政	900.2025
	小计	1522.94
三	土地出让净收益	16481.11
四	应计各项基金	
1	城市廉租房基金收益	164.81
2	教育基金	164.81

	小计	329.62
五	可用于还本付息土地收入	16151.48

第四，利润分析

从上述分析可以看出，该棚户区改造后可实现土地出让收入约 18004.05 万元，扣去土地开发成本及相关费用约 1852.57 万元，所实现的净利润约为 16151.48 万元，可用于财政还款。

综上所述，根据项目区土地市场交易价格增长趋势，伊宁市黎光街-699 线片区棚户区改造完毕后，获得的可用于招拍挂的土地价值约 18004.05 万元，土地出让净收入为 16151.48 万元，将极大减轻伊宁市财政压力，土地出让后用于商业设施建设用地，为推动伊宁市社会经济健康可持续发展做出积极贡献，通过棚户区改造，提高居民自有资产实力，增强居民购买区域范围内存量商品房能力，将有效推动项目区房地产业的健康发展，并带动相关产业发展。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 伊宁市住建局具备上述国有土地上房屋征收与补偿的主体资格。

(二) 本次核查范围内的拟征收补偿的房屋已履行部分前期征收程序，尚待按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《新疆维吾尔自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》等法律、法规及规范性文件的规定进行后续征收、补偿工作。

——本《法律意见书》正文结束——

新疆长信合律师事务所
2018年7月29日



法律意见书

拟稿人：周文浩	审核人：罗贤金
新疆长信合律师事务所	2018年7月30日发