



新疆方夏律师事务所

关于

2018 年吐鲁番市棚户区改造项目（天泽家园）一期、

专项债券

法律意见书

地址：新疆乌鲁木齐市天山区中山路 462 号广场联合大厦 B 座 22 层

电话：0991-2203252

邮编：830000



目 录

第一部分 引 言.....	3
一、释义.....	3
二、律师应声明的事项.....	4
第二部分 正 文.....	6
一、项目实施单位.....	6
二、项目批复文件.....	6
三、募集债券对应的项目及使用额度.....	7
四、项目融资来源.....	7
五、预期偿债资金来源.....	7
第三部分 结 论 意 见.....	8



新疆方夏律师事务所

关于

2018 年吐鲁番市棚户区改造项目（天泽家园）一期

专项债券法律意见书

新方夏律意字[2018]第 32 号

致：吐鲁番市高昌区住房和城乡建设局

新疆方夏律师事务所（以下简称“本所”）接受吐鲁番市高昌区住房和城乡建设局（以下简称“高昌区住建局”）的委托，担任吐鲁番市棚户区改造项目（天泽家园）一期工程的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国建筑法》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、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

高昌区住建局	指	新疆吐鲁番市高昌区住房和城乡建设局
高昌区政府	指	新疆吐鲁番市高昌区人民政府
高昌区委员会办公室	指	中共吐鲁番市高昌区委员会办公室
吐鲁番市政府	指	新疆吐鲁番市人民政府
高昌区发改委	指	新疆吐鲁番市高昌区发展和改革委员会
高昌区规划局	指	新疆吐鲁番市高昌区城乡规划局
高昌区国土局	指	新疆吐鲁番高昌区国土资源局
地区环保局	指	新疆吐鲁番地区环境保护局
吐鲁番市住建局	指	新疆吐鲁番市住房和城乡建设局
自治区国土局	指	新疆维吾尔自治区国土资源局
本项目	指	吐鲁番市棚户区改造项目（天泽家园）一期
法律意见书	指	新疆方夏律师事务所关于 2018 年吐鲁番市棚户区改造项目（天泽家园）一期专项债券法律意见书
本所	指	新疆方夏律师事务所
本所律师	指	新疆方夏律师事务所张莉初律师和张馨燕律师
土地管理法	指	中华人民共和国土地管理法
建筑法	指	中华人民共和国建筑法



二、律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据《土地管理法》、《建筑法》等相关法律、法规及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，严格履行法定职责、遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对吐鲁番市棚户区改造项目（天泽家园）一期工程项目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、本所律师向高昌区住建局提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了高昌区住建局依据该清单提供的部分资料、文件和对有关问题的说明，该等资料文件和说明构成了本所律师出具法律意见书的基础。

3、高昌区住建局保证，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、副本材料或者口头证言。

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、高昌区住建局或者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，并不意味着对本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或者默示保证，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、如因委托单位或第三方中介机构提供的某些数据和结论错误，导致本所律师依赖委托单位或第三方中介机构提供的某些数据和结论对该等专业问题作出错误判断，则本所及本所律师不承担任何责任。

7、本《法律意见书》仅作为高昌区住建局拟申请使用 208 年吐鲁番市棚户区改造项目（天泽家园）一期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。





第二部分 正文

一、项目实施单位

高昌区住建局现持有统一社会信用代码为 11652101010600261B 的《统一社会信用代码证书》，住所为“吐鲁番市高昌区绿洲西路 794 号”，负责人为李汝斌，经费来源为财政资金，举办单位为高昌区政府。

基于上述，本所律师认为，高昌区住建局系经高昌区政府批准设立的具有独立法人资格的机关单位，具有城市建设的管理职责，具备从事城市基础设施配套改造，管理棚户区改造项目的主体资格。

二、项目批复文件

（一）2014 年 12 月 8 日，吐鲁番市房屋征收与补偿管理办公室出具的吐鲁番市旧城（棚户区）及城中村改造范围内房屋征收补偿安置实施方案，确定征收的项目为吐鲁番市军民共建路以北（天泽家园）棚户区改造项目。

（二）2014 年 12 月 9 日，吐鲁番市政府办公室出具吐政办发〔2014〕128 号文件，关于印发《吐鲁番市棚户区改造房屋征收补偿安置实施方案》的通知，确定了 2015 年棚改项目名称及范围，包括天泽家园棚户区改造项目、尚雅小区棚户区改造项目、蓝天国际棚户区改造项目、景秀高昌棚户区改造项目等。

（三）2015 年 5 月 28 日，吐鲁番市发改委出具吐市发改项目〔2015〕130 号，关于吐鲁番市棚户区改造项目（天泽家园）一期工程可行性研究报告的批复，同意实施吐鲁番市棚户区改造项目（天泽家园）一期工程。

（四）2015 年 9 月 2 日，高昌区住建局出具确认书，确认吐鲁番市高昌区 2015 年棚户区改造任务为 1885 户，其中吐鲁番市高昌区军民共建路北侧棚户区改造项目（天泽家园）改造任务为 699 户。



三、募集债券对应的项目及使用额度

本项目位于军民共建路以北，西环路以东，建设 6 栋高层住宅（其中 17 层 4 栋，11 层 2 栋），699 户，3 栋多层商业楼，总建筑面积 90123.1 平方米，新建小区内的道路工程 7020.1 平方米，停车场 494 个，给水、消防管网总长 5547 米，排水管总长 1825 米，供热管总长 1000 米×2 米，燃气管总长 1000 米，小区绿化 13416 平方米。

本项目列入 2015 年高昌区棚户区改造项目，2015 年 5 月 28 日，吐鲁番市发改委出具吐市发改项目（2015）130 号，关于吐鲁番市棚户区改造项目（天泽家园）一期工程可行性研究报告的批复，同意实施吐鲁番市棚户区改造项目（天泽家园）一期工程。

本项目计划投资 20127.4 万元，资金来源为自筹资金及申请使用债券资金。

四、项目融资来源

本项目总投资为 20127.4 万元，申请使用债券额度 3000 万元，自筹资金 17127.4 万元。

五、预期偿债资金来源

本项目偿债资金由销售房屋收入偿还，根据新疆方夏有限责任会计师事务所出具的新方夏咨字 2018【001】号《吐鲁番市高昌区棚户区改造专项债券方案总体评价》，本项目通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足部分吐鲁番市高昌区棚户区改造项目天泽家园小区建设资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。



第三部分 结 论 意 见

综上所述，本所律师认为：

（一）高昌区住建局具备负责吐鲁番市棚户区改造项目（天泽家园）一期工程项目工作的主体资格。

（二）截至本法律意见书出具之日，本次核查范围内的项目已履行了前期审批手续，尚待按照相关法律、法规、规范性文件的有关规定及投资计划进行本项目的后续实施建设。

---本《法律意见书》正文结束---





【本页系《新疆方夏律师事务所关于2018年吐鲁番市棚户区改造项目（天泽家园）一期专项债券法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本五份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为

2018 年 7 月 28 日



经办律师：张莉初

张莉初

张馨燕

张馨燕