

新疆鸿疆律师事务所

关于

2018年塔城市棚户区改造专项债券

法律意见书

二〇一八年七月

目 录

第一部分 引 言	4
一、释义	4
二、律师应声明的事项	5
第二部分 正 文	7
一、棚户区改造机构的主体资格	7
二、本次核查范围内拟棚户改造的基本情况	7
三、拟棚户改造项目调查情况	8
四、结论意见	9

新疆鸿疆律师事务所

关于2018年塔城市棚户区改造专项债券

法律意见书

鸿疆意字【2018】第2号

致：塔城市住房和城乡建设局

新疆鸿疆律师事务所（以下简称“本所”）接受塔城市住房和城乡建设局（以下简称“住建局”）的委托，担任其关于拟对棚户区改造调查项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《物权法》、《中华人民共和国建筑法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《城市房地产开发经营管理条例》《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》《塔城市推进城镇化工作实施方案》；《塔城市总体规划（2011-2030年）》；《塔城市城市棚户区改造规划》；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：

住建局	指	塔城市住房和城乡建设局
塔城市政府	指	塔城市人民政府

拆迁区域名称		范围			
		东	南	西	北
哈尔墩片区	指	建新街	解放路、团结路、文化北路	发展河	规划山南大道
杜别克片区	指	文化路	社会福利院	规划西兴南路	规划山南大道
左公祠片区	指	建新路	规划产业三街	文化南路	新华街
老满城片区	指	喀浪古尔河	规划产业三街	建新路	规划山南大道

二、律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《物权法》、《中华人民共和国建筑法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》、《塔城市推进城镇化工作实施方案》、《塔城市总体规划（2011-2030年）》、《塔城市城市棚户区改造规划》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，对棚户区拟改造项目进行了充分的核查验证，在住建局保证向本所律师提供真实、完整、有效的书面材料、副本材料或口头陈述情形下，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、本所律师向住建局提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了住建局依据该等清单提供的资料、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。本所律师还就本次改造所涉及的有关问题向住建局有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者向相关政府部门征询。

3、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、副本材料或者口头陈述。

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、住建局或其他有关单位征询意见出具本《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，并不对专项或总体评价报告等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关专项或总体评价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》仅作为住建局拟申请 2018 年棚户区改造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、棚户区改造机构的主体资格

住建局现持有统一社会信用代码为 11654201010309386R 的《统一社会信用代码证书》，其机构性质为：机关 机构地址为：塔城市杜别克街 1 号 法定代表人为李永飞，赋码机关为中共塔城市事委员会机构编制委员会。根据塔城人民政府规定住建局主要职责包括：贯彻执行有关住房和城乡建设工作方针政策和法律法规、承担保障城镇低收入家庭住房的责任及承担推进住房制度改革的责任等等职责。基于上述，本所律师认为，住建局是塔城市人民政府的组成机关，系独立法人资格的机关单位，具有人民政府赋予的法定职责，具备负责拟对棚户区改造的主体资格。

二、本次核查范围内拟棚户区改造的基本情况

根据住建局的说明，此次塔城市棚户区改造专项债券募集资金计划用于哈尔墩片区、杜别克片区、左公祠片区、老满城片区 4 个片区的棚户区改造项目，改造项目基本情况如下：

序号	拆迁区域名称	范围			
		东	南	西	北
1	哈尔墩片区	建新街	解放路、团结路、文化北路	发展河	规划山南大道
2	杜别克片区	文化路	社会福利院	规划西兴南路	规划山南大道

3	左公祠片区	建新路	规划产业三街	文化南路	新华街
4	老满城片区	喀浪古尔河	规划产业三街	建新路	规划山南大道

三、拟对棚户区改造项目调查情况

(一) 拟对棚户区项目改造依据

拟改造上述哈尔墩片区、杜别克片区、左公祠片区、老满城片区 4 个棚户区，由塔城市发展和改革委员会“塔市发改投资【2017】301 号 关于塔城市 2018 年棚户区改造建设项目立项的通知”对本棚户区拟改造项目同意立项。塔城市发展和改革委员会“塔市发改项目【2018】26 号 关于塔城市 2018 年棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复”对本棚户区拟改造项目予以批准。

(二) 拟改造项目建设规模、内容、期限

根据住建局塔城市 2018 年城市棚户区改造项目可行性研究报告对拟改造棚户区项目建设规模、内容、期限如下：

(1) 建设规模

2018 年棚户区实施的范围和区域为：棚户区改造 1420 户，其中满城区 520 户，杜别克区 350 户、左公祠区 300 户，哈尔墩区 250 户。

本项目棚户区改造片区占地面积 710000 平方米（约 1064 亩，每户占地 500 平方米估算），拆迁安置补偿群众户数 1420 户，涉及人数 4250 人（估算每户 3 人），拆迁房屋总建筑面积 142000 平方米（估

算每户平均 100 平方米)。被拆迁房屋全部实行货币补偿方式安置。

(2) 建设内容

包括对棚户区改造范围用地征地拆迁、安置补偿等。

(3) 项目建设期

本项目建设期为 2018 年 1 月-2018 年 12 月。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 住建局具备负责拟对棚户区改造项目工作的主体资格。

(二) 本次核查范围内的拟对棚户区改造项目已具备开展改造工作的依据条件，符合法定程序。尚待按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》、《塔城市城市棚户区改造规划》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续改造工作。

——本《法律意见书》正文结束

本《法律意见书》正本 份， 无副本。

本《法律意见书》出具日为 年 月 日



新疆鸿疆律师事务所

经办律师：王东生 王东生

张新力 张新力