

网址: www.dfyb.com
电话: 0476-8211223, 13506688968
邮箱: dfybqgs@163.com
地址: 内蒙古临河区金泰大厦; 北京亚安时代大厦



内蒙古大法扬律师事务所 法律意见书

致: 巴彦淖尔市杭锦后旗住房和城乡建设局

题: 关于《杭锦后旗 2017 年小转盘南路两侧棚户区改造项目》的法律意见

受巴彦淖尔市杭锦后旗住房和城乡建设局委托, 内蒙古大法扬律师事务所就题述事宜出具本法律意见。

一、城市棚户区改造项目应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划并纳入市、县国民经济和社会发展年度计划。依照国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》的规定, 城市棚户区改造属于保障性安居工程。《国有土地上房屋征收与补偿条例》第九条规定“依照本条例第八条规定, 确需征收房屋的各项建设活动, 应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建, 应当纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划”。杭锦后旗 2017 年小转盘南路两侧棚户区改造项目是政府组织实施的保障性安居工程, 应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划并纳入市、县国民经济和社会发展年度计划。

二、城市棚户区改造项目应当由市、县级人民政府确定的房



屋征收部门组织实施。《国有土地上房屋征收与补偿条例》第四条规定“市、县级人民政府确定的房屋征收部门组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。”杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目建设的内容包括对用地范围内原棚户区住宅共142套实施拆迁。该项目的建设单位为杭锦后旗住房和城乡建设局,根据其提供的统一社会信用代码证书和本所适当核查,其基本信息如下:统一社会信用代码:111528270117613667,为机关法人,负责人为刘福铜,机构地址为杭锦后旗陕坝镇建设路8号。本所认为,杭锦后旗住房和城乡建设局是机关法人,主管城乡房地产开发和拆迁工作,具备从事棚户区改造的主体资格。

三、征收补偿方案应当征求公众意见,根据公众意见反馈情况对征收补偿方案进行修改。《杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目可行性研究报告》第五章建设方案1.3项目土地拆迁征收补偿方案拟对改造地块房屋的被拆迁人安置实行货币化安置方式,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十条、第十一条、第二十一条的规定,征收补偿方案应当征求公众意见,被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换,市、县级人民政府应当根据公众意见反馈情况对征收补偿方案进行修改。故房屋征收补偿方案应当履行以上的程序,根据公众的意见反馈对征收补偿方案进行修改。

四、关于房屋征收补偿的内容。《国有土地上房屋征收与补



网址: www.dfyls.com
电话: 0478-8211223,13500688968
邮箱: dfylsbg@163.com
地址: 内蒙古临河区金泰大厦; 北京亚宝时代大厦



偿条例》第十七条、第十九条的规定, 房屋征收补偿项目包括三项内容: 一是对被征收房屋价值的补偿, 二是因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿, 三是因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。其中, 被征收房屋价值, 应由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿依据《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十五条第四款的规定, 搬迁费和临时安置补助费标准由设区的市人民政府、旗县级人民政府制定, 并向社会公布。故《杭锦后旗 2017 年小转盘南路两侧棚户区改造项目可行性研究报告》拟补偿的项目和标准应符合以上规范性文件的规定。

五、土地征收后, 短期内不能出让, 不宜将土地使用权进行抵押。《杭锦后旗 2017 年小转盘南路两侧棚户区改造项目可行性研究报告》第五章建设方案 1.2.3 土地征收方案◇土地征收的管理规定, 土地征收后, 如在短期内不能出让, 可依法将土地使用权抵押, 或连同地上建筑物出租、临时改变用途。根据《杭锦后旗 2017 年小转盘南路两侧棚户区改造项目可行性研究报告》第十二章财务评价 5. 项目融资平衡测算的内容, 该项目总投资 6551 万元, 拟通过专项债券发行进行融资 5241 万元, 期限 15 年, 利率以 4.34% 预计, 按年付息, 到期还本, 年支付利息约 227.46 万元, 债券期限内应付利息合计约 3411.89 万元, 到期还本付息总额约 8652.89 万元, 项目预计总收入约 12271 万元, 其中土地出让收入



约 9815 万元, 项目运营收入约 2456 万元, 土地出让收入覆盖融资成本的倍数为 1.13 倍, 项目预计总收入对融资成本的保障倍数为 1.41 倍。土地征收后, 短期内不能出让, 将土地使用权进行抵押会存在如下风险: 如不能按照预期进行土地使用权的解押, 会影响到土地使用权的正常出让, 土地使用权不能出让则无法获取到土地出让收入, 势必会影响到对专项债券利息的偿还, 如无法按约定的期限偿付利息, 则需要承担违约责任, 造成债务风险, 无法实现土地出让收入覆盖融资成本。鉴于存在以上的风险隐患, 不建议在土地征收后, 短期内不能出让的情况下将土地使用权进行抵押。

六、根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)的规定, 杭锦后旗人民政府发行棚户区改造项目专项债券的数额应当符合地方政府债务规模限额管理的相关规定, 保证杭锦后旗人民政府年度举债数额不突破批准的限额。

七、根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)的规定, 杭锦后旗人民政府发行棚户区改造项目专项债券应当将专项债务收支纳入政府性基金预算管理。

特别声明:

1. 本所仅以贵局 2018 年 12 月 7 日提供本所的《杭锦后旗 2017 年小转盘南路两侧棚户区改造项目可行性研究报告》作为审查对象, 对该项目进行审查, 并出具本意见书。



网址: www.dfyls.com

电话: 0478-8211223,13500688968

邮箱: dfylsbgs@163.com

地址: 内蒙古临河区金泰大厦; 北京亚宝时代大厦



大法扬律师所

2、本法律意见书仅就与《杭锦后旗 2017 年小转盘南路两侧棚户区改造项目可行性研究报告》有关的法律问题发表意见。

3、由于贵局给予本所提供合同审查意见的时间非常有限, 本所不可能全面顾及到《杭锦后旗 2017 年小转盘南路两侧棚户区改造项目可行性研究报告》涉及的各类问题, 如有疏漏, 并非本所未勤勉尽职所致。

以上法律意见依据贵政府提供的《杭锦后旗 2017 年小转盘南路两侧棚户区改造项目可行性研究报告》做出, 内容仅供参考。

内蒙古大法扬律师事务所

负责人:

胡蔚家

经办律师:

贺心刚

经办律师:

赵敏

二零一八年十二月十二日

