

关于木垒县 2018 年棚户区改造建设项目可行性研究报告的

法律意见书

致 木垒哈萨克自治县人民政府：

县人民政府法律顾问工作小组接受木垒哈萨克自治县人民政府的委托，担任县政府法律顾问。现就木垒县 2018 年棚户区改造建设项目可行性研究报告，根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）、《关于推进城市国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔609〕295 号）、《关于加快推进自治区城市国有工矿棚户区改造实施意见》（新政办发〔2010〕117 号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）、《住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、农业部、国家林业局、国务院侨务办公室、中华全国总工会关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190 号）等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，出具本《法律意见书》。

一、本项目基本情况：

（一）项目建设地点

本次棚户区改造项目位于木垒县城片区。

（二）建设内容

本项目建设内容包括棚户区房屋征收工程以及配套基础设施工程。

（三）征收范围及基本情况

本次棚户区改造片区占地面积 605.61 亩，征收群众户数 112 户，征收人数 426 人。征收房屋总建筑面积 16822.40 m²（征收范围内均为住宅类建筑），房屋结构主要包括砖混、砖木、土木结构。

（四）项目区用地存在以下问题，棚户区改造迫在眉睫。

（1）布局凌乱，缺乏绿地、现状建筑密度高、容积率低，土地利用率低。

（2）有大量流动人口入住，居民成分复杂，一些外来人口租住在棚户区，造成居住人口复杂、居住环境复杂，社会治安隐患突出。棚户区房屋使用年限久，均已超过 30 年，存在严重安全隐患。

（3）居住环境脏、乱、差。棚户区大多无街道亮化、照明设施。生活污水、垃圾随意倾倒、丢弃，缺少公共休闲空间。

（4）道路网系统不健全，道路狭窄，不成系统，路面质量差。

（5）缺乏配套公共服务设施、基础设施。城市公共服务设施、基础设施多配套在中心区，外围棚户区缺乏公共服务设施的配套和基础设施的辐射。

二、棚户区改造基本流程

（一）项目选址。项目选址必须符合棚户区特征，对改造的单位住户进行前期入户摸底调查并取得有关部门的选址意见书。

(二) 项目规划。确定改造区的面积划出红线地图及设计条件、规划设计、建设方案(集中新建为初步设计,配建为实施方案)及审批等环节。

(三) 项目立项。由发改部门根据项目需要进行办理。

(四) 实施房屋征收或拆迁。按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》和集体土地上房屋拆迁的有关规定执行。

(五) 政府供地。

(六) 建设阶段。建设单位取得土地后进场施工建设,办理《建设工程施工许可证》和签订施工合同、施工建设及管理环节,并该取得建筑工程许可证。

(七) 验收阶段。包括房屋和涉及规划、消防、环保、市政园林、防雷以及给排水等管线工程的验收和建设工程竣工验收备案。

(八) 分配、管理。

三、棚户区改造项目中应注意的问题

(一) 棚户区项目须坚持政府主导,市场运作的方式。

(二) 房屋征收及拆迁主体为县级人民政府,程序严格按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》和集体土地上房屋拆迁的有关规定执行。

(三) 被拆迁人有参与征收补偿方案的权利。

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十条规定:拆迁补偿方案,是房屋征收部门拟定,报市、县人民政府批准。经过论证的补偿方案应该要进行公示,广泛征求公众的意见,期限不得少于 30 日,并且房

房屋征收管理部门应该将征求意见情况和根据公众意见修改情况进行公布。被拆迁人要及时了解拆迁工作进展,关于拆迁补偿方案也会组织听证,被拆迁人要在听证会中及时表达自己的意见和诉求,在拆迁的每个环节都保证自己的权益得到充分的实现。

(四)棚户区改造补偿方式实行实物安置房和货币补偿相结合的方式,由棚户区居民自愿选择。具体来说,主要有以下三种方式:一、货币补偿;二、产权置换;三、货币补偿和产权置换相结合。

(五)2018年在棚户区改造领域开展试点,推进试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作,以棚户区改造项目征迁后腾空土地的国有土地使用权出让收入、专项收入,用于偿还到期债券本金。

但不得通过其他项目对应的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还到期债券本金。棚改专项债券期限应当与棚户区改造项目的征迁和土地收储、出让期限相适应,原则上不超过15年。

四、本项目实施主体

根据棚户区改造相关规定,棚户区改造必须是政府主导,而根据《土地管理法》及《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定,土地的征收主体为县级以上人民政府,根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第五条规定,省、自治区、直辖市政府(以下简称省级政府)为棚改专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州,县、自治县、不设区的市、市辖区级政府(以下简称市县级政府)确需棚改专项债券的,由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。

因此，木垒县人民政府为实施该项目的主体，住建局作为职能部门履行具备主体资格。

五、本项目情况分析：

（一）该项目属于城市棚户区，属于棚户区改造项目建设范围，项目本身符合相关棚户区改造的政策支持。

（二）项目运作方式与程序符合法律及相关政策规定。

六、结论

本项目符合棚户区改造工作的规定及要求，尚待按照相关法律法规规范性文件的规定进行实施。

意见出具人：杨嘉琦，18099265088

李 婷，13394962865

2018 年 7 月 29 日