

关 于  
昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目

法律意见书

新蓝天律师事务所

2018年8月

## 目 录

关于昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目法律意见书 .....	3
第一部分 引 言 .....	4-6
第二部分 正 文 .....	7-8

## 关于昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目 法律意见书

### 致：昌吉市住房和城乡建设局

新蓝天事务所（以下简称“本所”）接受昌吉市住房和城乡建设局的委托，担任其关于昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，2004年10月21日）、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号，2006年8月31日）、《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发〔2007〕71号）、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国发〔1990〕55号文件）、国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）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、律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》、《关于进一步做好城市和国有工矿棚户区住房情况摸底调查的通知》、《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》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、本所律师向昌吉市住房和城乡建设局提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了昌吉市住房和城乡建设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。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向昌吉市住房和城乡建设局有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

3、昌吉市住房和城乡建设局保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，所提供的文件和资料不存在任何可能导致本法律意见书失实或产生误导的虚假记载、重大遗漏或伪造、变造等误导性陈述等问题，如因昌吉市住房和城乡建设局提供的上述文件、报告、数据等材料不真实，导致本次法律意见书的结论错误，本事务所不承担任何法律责任。

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、昌吉市住房和城乡建设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，并不对可研报告、环评意见、资产评估等非法律专业事项发表意见。如本《法律意见书》中对有关可研报告、环评意见、资产评估等非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专业问题作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为昌吉市住房和城乡建设局拟申请使用2018年自治区棚户区（城中村）改造项目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。

7、适用的法律依据：

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》；
- (4) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发(2004)28号, 2004年10月21日)；
- (5) 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发(2006)31号, 2006年8月31日)；
- (6) 《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》(国办发(2007)71号)；
- (7) 《财政部、国土资源部关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综[2006]48号)；
- (8) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国发55号文件)；
- (9) 《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》(国土部11号文件)；
- (10) 国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24号)及自治区《实施意见》(新政发[2007]73号)；
- (11) 国务院《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办发[2008]131号)；
- (12) 《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》(建保[2009]295号)；
- (13) 自治区住房和城乡建设厅《关于进一步做好城市和国有工矿棚户区住房情况摸底

调查的通知》(新建房[2009]28号);

(14) 《关于切实落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》  
(财综[2010]8号);

(15) 《新疆工作会议精神》;

(16) 《国务院关于进一步促进新疆经济社会发展的若干意见》(国发[2009]32号);

(17) 《城镇土地估价规程》(GBT18508-2001);

(18) 《昌吉市国民经济和社会发展“十三五”规划纲要》;

(19) 《昌吉市总体发展规划纲要》(2010-2030)。

## 第二部分 正文

### 一、项目承建的主体资格

昌吉市住房和城乡建设局是昌吉市人民政府负责住房和城乡建设的职能部门，主要负责全市住房保障、城市公用基础设施建设、道路建设、建筑施工、安全监管等工作。住建系统共有企事业单位 21 个，其中：行政机关 1 个，科级事业单位 3 个（房管局、征收办、质安监服务中心），股级事业单位 2 个（工程造价站、物业维修资金管理办公室），非公企业 15 个。行政编制人员 24 名，全系统有 3 个党委、15 个党支部、党员 1042 名。

### 二、昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目的基本情况

#### 1、项目简介

昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目，于 2017 年 11 月 25 日立项，建设期 3 年，自 2018 年 1 月至 2020 年 12 月。项目总投资 46197.5 万元，改造片区占地 562 亩，征收房屋总建筑面积 244460m<sup>2</sup>。项目采用政府购买服务模式，昌吉市住房和城乡建设局为购买主体，昌吉市保障性住房投资建设管理有限公司为承接主体。

#### 2、项目立项审批情况

（1）项目立项由昌吉市发展和改革委员会进行审批（昌发改投资〔2017〕862 号），依据昌吉市住房和城乡建设局提交的昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目立项报告等相关资料批复，项目编制了可行性研究报告，办理了土地预审意见、规划意见、环境影响评价报告的手续。因棚户区改造项目采取货币化安置方式，故不涉及施工许可证等施工方面手续。

#### （2）项目开工建设情况

昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目的拆迁安置采用货币化补偿，不涉及在建工程。

#### 3、项目投资情况

昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目总投资 46000 万元，因项目资金未到位，项目征收安置补偿工作暂未启动。2018 年项目计划投资 2.5 亿元，主要是对城南片区棚户区项目中涉及长丰村 112 户征收补偿资金 2.5 亿元，拟申请棚户区改造专项债券 2.3 亿元。

### 三、本意见的参照依据：

- (1) 昌市发改投资〔2017〕862号《关于昌吉市城南片区棚户区(城中村)改造项目的批复》;
- (2) 《昌吉市城乡规划局关于昌吉市2018年棚户区(城中村)改造项目的规划意见》;
- (3) 《昌吉市城乡规划局关于昌吉市2018年棚户区(城中村)改造项目的情况说明》;
- (4) 《关于昌吉市2018年棚户区(城中村)改造项目环评手续的说明》;
- (5) 《昌吉市城南片区棚户区棚户区(城中村)改造项目收益情况说明》;
- (6) 《昌吉市城南片区棚户区棚户区(城中村)改造项目收益和融资平衡方案》;
- (7) 《关于昌吉市2018年棚户区(城中村)改造项目用地预审意见》;
- (8) 昌吉市2018年棚户区(城中村)改造项目—《可行性研究报告》(新疆有色冶金设计研究院有限公司提供)。
- (9) 《昌吉市城南片区棚户区棚户区(城中村)改造项目债权方案总体评价报告》(新疆正祥会计事务所-新正会审字【2018】283号)

#### 四、结论意见

综上所述,本所律师认为:

- (一) 昌吉市住房和城乡建设局具备棚户区改造的主体资格。
- (二) 本次核查范围内拟改造项目已履行前期棚户区改造相关程序,按照《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》及国务院和新疆棚户区改造的相关法律、法规、规范性文件进行项目后续的改造实施工作。

本《法律意见书》正文结束——

本《法律意见书》的出具日为2018年8月1日

新蓝天律师事务所

经办律师: (签字)

新疆新蓝天律师事务所 地址: 新疆昌吉市长宁路7号 行政办(传真): 0994-2517671

TEL: 肖宇律师: 13909976377 张明律师: 13899636966