

新疆白水河律师事务所

关于沙雅县 2019 年棚户区改造项目

法律意见书

(2019)新白律非意字第 0005 号

目 录

释义与简称：—————

第一章 前言：—————

一、委托事项—————

二、出具本意见书的依据：—————

三、声明：—————

第二章：正文：—————

一、项目概述：—————

二、项目实施单位：—————

三、项目批复文件：—————

四、项目融资来源—————

第三章：法律风险：—————

一、征地拆迁风险：—————

二、利率波动风险—————

三、风险控制措施：—————

第四章：结论性意见：—————

释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

- 1、本法律意见书：是指新疆同惠律师事务所关于 2019 年沙雅县棚户改造项目法律意见书。
- 2、本所：指新疆白水河律师事务所。
- 3、本所律师：指陈新华、费小波律师。
- 4、棚户改造专项债券：指地方政府为棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的的地方政府专项债券。
- 5、沙雅县人民政府：指新疆阿克苏地区沙雅县人民政府。
- 6、沙雅县财政局：指新疆阿克苏地区沙雅县财政局。
- 7、沙雅县住房和城乡建设局：指新疆阿克苏地区沙雅县住房和城乡建设局。

第一章 前言

一、委托事项：

本所接受沙雅县财政局（以下简称：委托人）的委托，就申请 2019 年沙雅县棚户区改造专项项目的事宜，出具本法律意见书。

本新疆白水河律师事务所是新疆司法厅批准成立，具有合法职业资格资格的律师事务所，两位律师均由律师执业资格，且在十年以上，具有丰富的法律知识及社会经验，有资格就中国法律问题出具法律意见。

二、出具本法律意见书的依据

- 1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）。
- 2、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》【国法】2013（25）号。
- 3、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》【2014】36 号。
- 4、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套

基础设施建设有关工作的意见》（国发【2015】37号）。

5、《财政部 住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综【2016】11号）。

6、2018年11月17日，沙雅县发展和改革委员会《关于对沙雅县2019年棚户区改造项目立项的批复》（沙政发改基【2018】38号）。

7、2018年11月，沙雅县2019年棚户区改造项目《可行性研究报告》。

8、2018年11月18日，沙雅县住房和城乡建设局《沙雅县2019年棚户区改造项目实施概况》。

9、2018年11月18日，《沙雅县2019年棚户区改造项目收益平衡方案》。

10、《沙雅县棚户区专项债券资金管理办法》。

三、声明：

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据相关法律法规和规范性文件以及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。

2、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，已严格履行法定职责及诚实信用的原则。在委托人提供的材料的基础上不存在虚假记载，误导性陈述及重大遗漏。

3、本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送。

4、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与沙雅县财政局签订的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5、委托人沙雅县财政局保证已经提供的本所律师认为出具法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。委托

人保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6、对与出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见书。

7、本所律师在本法律意见书中引述的有关数据、意见及结论并不表明本所对委托人提供的材料内容的真实性、准确性及完整性作出任何的明示或及保证。

8、本法律意见书仅供本次申请棚户区改造使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

9、本所出具的法律意见书仅对有关法律问题承担责任。

鉴于以上所述，本律师出具法律意见如下：

第二章 正文

1、项目概述

本项目位于光明社区南侧、一杆社区西侧、育才路西侧、景旁街西侧。2019年计划实施棚户区改造4000户，改造面积约为54万平方米，占地面积约为2911亩，计划投资7.6亿元，采取实物安置的方式进行改造，新建棚户区改造安置住房4000套。建筑面积为32万平方米。

项目工期：2018年1月—2019年12月

2、项目实施单位：

沙雅县住房和城乡建设局。

3、项目批复文件：

2018年11月17日，沙雅县发展和改革委员会《关于对沙雅县2019年棚户区改造项目立项的批复》（沙政发改基【2018138号】）。

4、项目融资来源

项目总投资7.6亿元，其中拟申请棚改新增债券资金6亿元（2019年拟申请2.5亿元，2020年拟申请3.5亿元），其余资金由县级财政配套解决（即自筹资金1.6亿元）。

5、预期偿还债资金来源；

棚户改造项目偿债资金来源为腾空土地出让收入,项目区可用于出让土地面积 2780.00 万元,二级商住用地,土地出让价格暂按 40.00 万元计算,腾空土地出让收入 11200.00 万元。扣除相关税金及管理费后净收益 108012.27 万元。

6、项目偿还债的能力计划

项目偿还计划及制订的原则是,偿债严格按照棚户区改造专项债券资金条件按时进行偿还,由项目法人偿还全部债券资金。债券期限为 15 年期,存续期内不还本金,支付利息,年末一次性偿还本金。

第三章 法律风险

1、征地拆迁风险:

该项目占地面积 2911 亩,征收户数 4000 户,人数 14349 人。安置方式均采用新建安置住房安置的方式。需要前期的拆迁、安置、土地征收工作。维、汉多民族居住区,拆迁面积大,人员多及复杂等情况。在拆迁过程中必须与原住户进行沟通,处理与拆迁户的纠纷,如果出现因与拆迁户的纠纷,导致项目工期的拖延,工期延误将影响增加项目投资成本,影响成本及收益的收回时间,增加利息。

2、项目收益风险:

棚户区改造项目具有特殊性,容易受到房地产市场的影响,房地产价格的波动,甚至是动荡,将影响项目的收益,进而影响到项目资金的平衡。

3、利率波动风险:

目前国内宏观经济状况复杂,国际经济环境变化无常,国家经济政策的变动会引起债务资本市场利率波动,进而影响到项目收益及投资收益的平衡。

4、风险控制措施

根据相关文件披露,委托人针对以上风险拟采取如下风险控制措施:

(1)、加强拆迁及施工过程中的管理。拆迁及施工期间、拆迁及施工方应该严格按照相关规定,进行文明拆迁施工,避免引起周边

群众的不满情绪，防止风险的发生。由实施单位牵头，棚户区改造所在地街道办事处及社区的相关部门协助，成立专门工作组，强化工作责任，发现问题苗头，及时处理，防止聚集上访事件的发生。

(2)、本次棚户区改造项目预计时间二年，本律师认为时间较短，任务重，可否放宽3-4年内完成，留有充分的余地，时间短会造成更大的压力。鉴于项目实施方前期已经做了大量的拆迁及准备工作，在二年内完成棚户区改造项目，是有信心和准备。

(3)、在本项目实施过程中，做到统一政策，统一补偿标准，统一给付时间、做到三统一的原则。同时，准确计算分户居民补偿额，因为涉及群众的切身的利益，应有拆迁户大多数（超过半数以上）一致同意的第三方评估机构入户评估。如有异议的可向评估机构提出复核。这样，就可以排除群众对政府插手拆迁补偿额的怀疑及不信任感。

第四章 结论性意见

综上所述，本所经办律师认为：委托人沙雅县财政局申报的《关于沙雅县2019年棚户区改造项目》，经过审查，符合法律的规定及国务院关于棚户区城市改造的要求，适应民生及沙雅县经济发展的需要。同时，该项目实施主体为沙雅县住房和城乡建设局，具备本项目的实施主体要求和能力，故同意该申报的材料。

本法律意见书一式五份，经本所律师及本所法人签字并盖本所公章后生效。

新疆白水河律师事务所（盖章）：

法人（签字）：


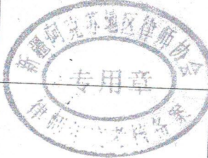


经办律师（签字）：

经办律师（签字）：

2019年1月28日

执业机构	新疆白水河律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16529200110696132	持证人	费小波
法律职业资格 或律师资格证号	65200164120253	性别	男
发证机关	新疆维吾尔自治区司法厅	身份证号	650203196412030096
发证日期	2016年11月25日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2017年5月1日至 2018年4月30日止	考核年度	2018年5月1日至 2019年4月30日止
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

执业机构 新疆白水河律师事务所

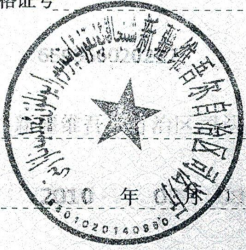
执业证类别 专职律师

执业证号 16529200011976152

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关

发证日期 2010 年 01 月



持证人 陈新华

性别 女

身份证号 652901196802151127

律师年度考核备案

考核年度	2017年5月1日至 2018年4月30日止
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2018年5月1日至 2019年4月1日止
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 365000457934487R
证号:

26529200410033852

新疆白水河
律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关:

发证日期:

新疆维吾尔自治区司法厅
2010 年 03 月 05 日