

新疆制衡律师事务所

关于温宿县 2019 年棚户区改造项目申请专项债券资金 法律意见书

制衡律师（2019）法意第 1 号

致：温宿县住房和城乡建设局

新疆制衡律师事务所（以下简称本所）接受温宿县住房和城乡建设局（以下简称住建局）的委托，担任其关于温宿县 2019 年棚户区改造申请专项债券资金项目的特聘法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》、《住房和城乡建设部办公厅关于棚改货币化安置统计口径有关问题的通知》、《温宿县棚户区改造专项债券管理办法》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

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》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》、《住房城乡建设部办公厅关于棚改货币化安置统计口径有关问题的通知》、《温宿县棚户区改造专项债券管理办法》等相关法律、法规、规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前已发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽职和诚实信用原则，对棚户区改造项目专项债券资金申请进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实准确、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，并得到住建局依据该等清单提供的资料、文件和对有问题的说明，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。本所律师还就本项目债券资金使用、偿还做了询问并进行了必要的讨论。

3. 住建局保证，其已向本所律师提供了为出具《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。

4. 对于《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证



据支持的事实，本所律师依赖有关部门、住建局或者其他单位出具的证明出具《法律意见书》。

5. 本《法律意见书》仅就委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专项事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或者默示保证，本所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有相关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使用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》不得作为其他目的。



第二部分 正文

一、棚户区改造项目机构的主体资格。

温宿县住房和城乡建设局统一社会信用代码为11652922010570672G，（行政单位）负责人：王吉山，住所地：新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿县锦绣街3号综合办公楼。

根据《温宿县棚户区改造专项债券管理办法》及《温宿县棚户区改造债券资金管理办法》，温宿县住房和城乡建设局是该棚户区改造项目的主管机关。

基于上述，本所律师认为温宿县住房和城乡建设局是经温宿县人民政府授权的棚户区改造的主管机关，具备拟申请棚户区改造专项债券资金使用的主体资格。

二、本次核查棚户区改造的地点及范围。

温宿县。

三、拟改造土地项目调查情况。

本次棚户区改造片区占地面积132万平方米（1981亩），征收户数2500户，征收房屋总建筑面积40万平方米，改造片区均为住宅、商用等建筑，住宅、商用等建筑结构为砖混建筑，砖木结构、土木结构等。目前该棚户区改造项目已立项，安置方式均采取棚户区改造安置住房的方式进行改造。

四、申请债券资金的数额、期限和使用情况。

本次申请政府专项债券资金的数额为70000万元，专项



使用在温宿县 2019 年棚户区改造项目，申请期限为二年，2019 年申请专项债券资金 22000 万元，2020 年申请债券资金 48000 万元。

五、棚户区改造专项债券资金偿还计划。

棚户区改造可用于出让土地面积为 1900 亩，土地出让计划在项目实施后 8 年内出让完毕。依据近三年温宿县同类别用地出让价格保守测算用于出让的土地平均出让价格为 55 万元/亩，1900 亩土地出让总金额为 104500 万元（1900 亩*55 万元/亩）。土地出让管理费与土地出让金相关代缴税费按 5% 测算，则本项目土地出让净收入为 99275 万元，全部用于偿还专项债券资金 70000 万元和利息 26600 万元，偿还期限为 15 年。

六、结论意见

综上所述，本律师认为：

（一）温宿县住房和城乡建设局具备拟申请使用棚户区改造专项债券资金的主体资格。

（二）本次棚户区改造的地点及范围真实存在。

（三）棚户区改造拆迁安置方案符合法律规定。

（四）棚户区改造专项债券资金的使用符合法律、法规及规范性文件的规定。

（五）棚户区改造专项债券资金的偿还计划符合法律、法规及规范性文件的规定。

本《法律意见书》正式结束。



本页系新疆制衡律师事务所关于温宿县 2019 年棚户区
改造项目中申请专项债券资金法律意见书的签署页。

本《法律意见书》正本五份，无副本。

本《法律意见书》的出具日期为 2019 年 3 月 25 日。

新疆制衡律师事务所
经办律师：张静

