

新疆叠峰律师事务所

阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造  
项目申请专项债券资金  
法律意见书

2019 年 1 月 11 日

## 新疆叠峰律师事务所

# 阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目申请专项 债券资金法律意见书

阿瓦提县人民政府：

2019 年 1 月 11 日，收到贵政府法制办发来的关于“阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目专项债券收益平衡方案”（附：棚户区改造项目报告和棚户区改造项目评估报告一份）一份。

新疆叠峰律师事务所律师根据《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》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定，出具本法律意见书。

本法律意见书仅就实施方案的合法性进行审查，并不对相关审计、评估报告等非法律专项事项提供法律意见。有关评估机构出具的报告中的相应数据和结论，本所律师仅仅依据具备相应资质的机构出具的报告对相关事项做出判断。

## 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》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《建设项目用地预审管理办法》、《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》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、本所律师向阿瓦提县住房和城乡建设局提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到阿瓦提县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。本所律师还就本项目债券资金使用、偿还做了询问和了解。

3、阿瓦提县住房和城乡建设局保证，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。

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、住房和城乡建设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做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资质的专业机构的意见对该等专业问题做出判断。

6、本《法律意见书》仅作为阿瓦提县住房和城乡建设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、项目基本情况：

#### （一）、项目名称：

阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目

#### （二）、项目单位：

阿瓦提县住房和城乡建设局

#### （三）、建设内容和规模：

阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目计划改造征收的地块为城市棚户区的居民集中住宅区，大多建于上世纪 80-90 年代，住宅主体为砖木结构。住宅建设年代较为久远，低矮破旧透风，房屋简陋、面积小。因年久失修，已极其破旧，有些房屋墙体出现裂缝、墙体厚度大部分都在 24 公分以下，抗冻保温性能差。地基下沉、屋面塌陷、砖面风化现象较为严重，部分房屋已成危房，不能保证居民正常生活。规划用地面积 31.53 万平方米，总建筑面积 12.61 万平方米，计划以建设改善性为主的住宅，最高为七层，带电梯，小区外围住宅楼底层可配建商铺，方便小区居民生活。

#### （四）、棚户区改造建设项目机构的主体资格。

阿瓦提县住房和城乡建设局，统一社会信用代码：1165292801056346Y，负责人：田强，住所地：阿瓦提县努尔巴格路 45 号。机构性质：机关（政府内设机构）。

根据阿瓦提县发改委“关于阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目立项的批复”（瓦发改发[2018] 69 号），可以确定阿瓦提县住房和城乡建设局是该棚户区改造项目的业

主单位，具备申请棚户区改造专项债券资金使用的主体资格。

#### **（五）、项目总投资及资金来源：**

项目总投资 3.6 亿元，其中：计划申请上级补助 1.08 亿元，计划自筹资金 2.52 亿元。截至目前，已投资 0.03984 亿元。该项目于 2019 年 2 月开始实施，实施期限 1 年，完成时限 2019 年 12 月。目前该项目正在实施当中。

本次项目拟通过上级补助资金和自筹资金完成项目筹资，本次发行项目收益与融资自求平衡的专项债券金额为 20000 万元。

#### **（六）、项目建设期：**

2019 年 2 月至 2019 年 12 月

## **二、本次核查棚户区改造使用专项债券资金的地点及范围**

新疆叠峰律师事务所结合棚户区改造项目报告的内容，审查、核实了阿瓦提县发改委的批复文件、征迁公告、立项批复，阿瓦提县国土局出具的用地预审意见，阿瓦提县住建局出具的规划选址意见，阿瓦提县环保局出具的环保预审意见等资料。

根据阿瓦提县城市控制性详细规划，拟实施阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造建设项目。项目拆迁初步计划分为三个片区共计 1200 户，涉及群众人数 4200 人，征迁土地面积 630702 m<sup>2</sup>（约 947 亩）。

项目征迁具体地址和范围：

努尔巴格社区涉及 332 户，古力巴格村涉及 178 户，尚府祥泰酒店附近涉及 150 户，入口景观附近 150 户，和顺雅居小区与阿依巴格乡交接处涉及 135 户，友好社区附近涉及 150 户，库木巴格社区涉及 105 户。

现该项目已立项，拟采取货币补偿和产权调换的方式解决拆迁安置问题。

### 三、棚户区改造专项债券资金偿还计划

根据阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目专项债券发行计划，本债券共发行一期，债券发行金额为 20000 万元，期限为 15 年。

1、拟新建 400 套保障房的租金收入偿还专项债券资金

2、拟新建 1155.55 平方米商铺的销售款项偿还专项债券资金。

3、拟新建项目用地 31.53 万平方米，以土地出让收入偿还专项债券资金。

通过新疆福锐会计师事务所出具的阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目专项债券方案总体评价，可以说明本债券对应地块土地出让预计从 2019 年开始，出让总收入为 23671 万元；保障房出租预计从 2019 年开始，租金收入为 1008 万元；商铺销售预计从 2019 年开始，商铺销售收入为 12271.11 万元。新建 1200 套保障房 15910 万元、新建 11155.55 平方米商铺 1506 万元、棚改拆迁房补偿款 2584 万元。

本次项目申请新增专项债券 20000 万元，初步按专项债券 15 年期，利率为 4.5% 进行测算，预测债券到期应付本息之和为 33500 万元（本金 20000 万元，利息 13500 万元），在债券存续期内，现金总流入 36950.105 万元，现金总流出 33500 万元，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块收储及整理成本、债券利息支出。

#### 四、结论意见

根据以上内容，提出如下法律意见：

一、本次棚户区改造的地点和范围真实存在。

二、棚户区改造项目收益与融资自求平衡实施方案与上位法律、法规并无相抵触的部分。

三、棚户区改造专项债券资金的使用与上位法律、法规并无相抵触的部分。

四、棚户区改造专项债券资金的偿还计划与上位法律、法规并无相抵触的部分。

本《法律意见书》正文结束。

阿瓦提县人民政府法律顾问

陈 强

新疆叠峰律师事务所

2019 年 1 月 11 日