

新疆白水河律师事务所法律意见书

[2019]新白律非意字第 002 号

阿克苏市财政局:

新疆白水河律师事务所(以下简称“本所”)接受阿克苏市财政局的委托,就阿克苏市 2019 年老城区棚户区改造项目出具法律意见书,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》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国土资源部关于整顿和规范市场秩序的通知》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》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、释义

除非本文另有所指,下列词语具有的含义如下:

本所:指新疆白水河律师事务所

该项目:指阿克苏市 2019 年老城区棚户区改造项目

本意见书:指 2019 年 1 月 22 日本所出具的[2019 新白律非意字第 002 号法律意见书

二、律师应声明的事项

1、本所及经办律师根据《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》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国土资源部关于整顿和规范市场秩序的通知》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》、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、本所律师得到阿克苏市财政局提供了出具法律意见书所需得资料.上述资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

3、阿克苏市财政局保证,其向本所律师提供的为出具本《法律意见书》所必需的资料均为真实、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及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,并不对非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对

有关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,对此本所律师依据有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》仅作为阿克苏市 2019 年老城区棚户区改造项目之目的使用,非经本所事先书面同意,本《法律意见书》不得用作其他目的。

第二部分 正文

一、阿克苏市住房和城乡建设局的主体资格问题

根据 2018 年 12 月 19 日阿克苏市发展和改革委员会下发的阿市发改投资【2018】167 号文件《关于阿克苏市 2019 年老城区棚户区改造建设项目的立项批复》,确认该项目的实施机构为阿克苏市住房和城乡建设局,综上所述,本所律师认为,阿克苏市住房和城乡建设局是阿克苏市人民政府的下属部门,并已获得阿克苏市人民政府的授权,具备负责该项工作的主体资格。

二、阿克苏市 2019 年老城区棚户区改造建设项目的基本情况

该项目位于:1、北至虹桥路、南至河南路、西至杭州大道、东至南大街;2、北至北大街、南至河南路、东至南大街、西至杭州大道;3、东至建设路、西至南大街、北至东大街、迎宾路、南至上海路;4、北至高速路南侧,西至老飞机场。

该项目于 2018 年 9 月 28 日立项,建设年限为 1 年,建设规

模棚户区改造 2500 户, 建筑面积 450000 瓶方米, 项目总投资 100000 万元。项目建设单位为阿克苏市住房和城乡建设局。资金来源为中央专项补助、政府专项债券。主要实施文化旅游、现代服务、街头游园、高端医疗、养老、创业街、商业地产等第三产业为主。配套建设学校、社区医院、游园广场、市政道路、完善地下管网、实施雨污分流、管线入地、绿化、亮化等基础设施。

三、阿克苏市财政局提供的相关资料

1、2014 年 7 月新疆城乡建设工程设计有限公司出具的《阿克苏市 2019 年老城区棚户区改造项目可行性研究报告》

2、2018 年 9 月 28 日阿克苏市发展和改革委员会给阿克苏市住房和城乡建设局以阿市发改投资(2018)167 号文件《关于阿克苏市 2019 年老城区棚户区改造建设项目的立项批复》

3、2018 年 9 月阿克苏市住房和城乡建设局拟<2019 年度阿克苏市南城区棚户区专项债券棚户项目收益平衡方案>.

4、2018 年 9 月 28 日阿克苏市住房和城乡建设局《阿克苏市 2019 年南城区棚户区改造项目概况》

5、2018 年 12 月 19 日阿克苏市住房和城乡建设局拟《阿克苏市 2019 年老城区棚户区改造项目情况的报告》

四、2019 年阿克苏老城区棚户区改造项目收益调查情况

项目总投资 100000 万元;其中申请政府专项债券资金 50000 万元,地方配套资金 50000 万元。本项目预期收益合计为 166406.25 万元与发债本息合计 83750 万元(其中债券本金 50000 万元,债券

15 年期利息合计 33750 万元，债券利息预测按 4.5% 计算）相比，完全覆盖项目债券本息。项目净收益为 82656.25 万元，偿债保证比为 1.99，项目的利息保证程度较高，偿债能力较好，能完全偿还发债资金，15 年内全部还清发债资

五、结论意见

综上所述，本所律师认为

（一）、阿克苏市老城区棚户区改造项目的所在位置占地 1250000 平方米，项目区均为住宅、商用等建筑，建筑的结构为砖混建筑，砖木结构、土木结构等，房屋年代久远，多为危房，加之配套设施较为落后，无市政基础设施，公共服务设施匮乏，环境卫生状况差，严重影响当地居民生活生产条件和居住环境及严重影响城市面貌。对于该区域进行改造刻不容缓，迫在眉睫。

（二）、该项目可以改善当地居民的住房条件和改善城市环境、完善城市功能，并将该区域改造为商住楼、商用开发、社区医疗、学校等便于当地居民儿童的教育、提高当地居民的医疗条件和群众文化水平。该项资金的来源为中央专项补助、政府专项债券等，同时，由于该片土地的开发利用，政府可以将建设用地进行出让以及土地出让返还收入等完全可以覆盖项目债券本息，偿债保障倍数为 1.99。既方便群众也改善城市环境也给政府予以收入。同时提升城市品位和形象，将老城区打造成宜居宜业、商业一体区。

新疆白水河律师事务所（盖章）
经办律师： 陈新华
2019年1月22日