

关 于

阿勒泰市 2018 年棚户区（城中村）
改造项目（一期）专项债券

法
律
意
见
书

新疆木山律师事务所
二〇一八年七月三十一日



目录

第一部分 引言 3

释义.....3

二、律师应声明的事项.....4

第二部分 正文 5

一、棚户区（城中村）改造项目（一期）机构的主体资格.....5

二、本次核查范围内拟棚户区（城中村）改造项目（一期）的基本情况.....6

三、拟棚户区（城中村）改造项目（一期）调查情况.....9

四、结论意见.....10



新疆木山律师事务所

关于阿勒泰市 2018 年棚户区（城中村）改造项目（一期）专项
债券

法律意见书

木字[2018]第【020】号

致：阿勒泰市国有土地上房屋征收与补偿办公室

新疆木山律师事务所（以下简称“本所”）接受阿勒泰市国有土地上房屋征收与补偿办公室（以下简称“征收办”）的委托，担任其关于拟棚户区（城中村）改造项目（一期）的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理办法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）、《阿勒泰市城市总体规划》（2012-2030年）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：

阿勒泰市 2018 年棚户区（城中村）改造项目（一期）	指	拉斯特片区、原云母二矿区、7603 台片区、团结路片区、南区片区、奶牛场片区、一牧场、红墩镇及切木尔切克镇、阿苇滩片区、北屯镇片区
-----------------------------	---	---

二、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办法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）、《阿勒泰市城市总体规划》（2012-2030 年）等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，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，对拟棚户区（城中村）改造建设项目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、本所律师向征收办提出了应向本所律师提供的资料清单,并得到了征收办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征收办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、征收办保证,其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

4、对于《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、征收办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,并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。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等专业问题作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为征收办拟申请使用 2018 年棚户区(城中村)改造项目(一期)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。



第二部分 正文

一、棚户区（城中村）改造项目（一期）机构的主体资格

征收办现持有统一社会信用代码为 126543010577380819 的《事业单位法人证书》，业务范围是“承担全市国有土地上房屋征收与补偿的具体工作，拟定征收补偿方案，对征收范围内房屋的权属、区位、建筑面积等情况进行调查登记，通知有关部门暂停办理征收范围内的新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等手续。”，地址为新疆阿勒泰市文化路 4 区 110 栋，法定代表人为狄成文，登记管理机关国家事业单位登记管理局监制，有效期 2017 年 4 月 204 日—2022 年 4 月 23 日。

根据阿勒泰市人民政府于 2018 年 3 月 5 日颁布《阿勒泰市 2018 年棚户区改造实施方案》（阿政报[2018]23 号），阿勒泰市人民政府授予征收办对 8 个片区区域 1250 户房屋征收权，由市人民政府下发棚户区（城中村）改造建设项目实施计划，县住建局具体负责被征收房屋评估、征收、拆除、配套设施建设工作。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《阿勒泰市城市总体规划》（2012—2030），阿勒泰市棚户区（城中村）改造项目（一期）已被列入国家计划。

基于上述，本所律师认为，根据国家事业单位登记管理局组建征收办系阿勒泰市人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得阿勒泰市人民政府的授权，具备负责拟棚户区（城中村）改造项目（一期）工作的主体资格。



二、本次核查范围内拟棚户区（城中村）改造项目（一期）的基本情况

根据征收办的说明，此次阿勒泰市棚户区（城中村）改造项目（一期）专项债券募集资金计划用于阿勒泰市拉斯特等8个片区的棚户区（城中村）改造项目（一期），募投项目基本情况如下：

募投项目	征收范围	项目概况	预计分年投资计划
阿勒泰市 2018 年棚户区（城中村）改造项目（一期）	拉斯特片区、原云母二矿区、7603 台片区、团结路片区、南区片区、奶牛场片区、一牧场、红墩镇及切木尔切克镇、阿苇滩片区、北屯镇片区	房屋征收 1250 户以及评估、拆除、配套设施建设	根据房屋实际征收进度安排资金使用

根据征收办的说明，上述募投项目包含下列拟棚户区（城中村）改造项目（一期），其基本情况如下：

面积单位：公顷

序号	项目简称	征收范围	土地性质	项目规划性质	面积
1	阿勒泰市 2018 年棚户区（城中村）改造项目（一期）	拉斯特片区、原云母二矿区、7603 台片区、团结路片区、南区片区、奶牛场片区、一牧场、红墩镇及切木尔切克镇、阿苇滩片区、北屯镇片区	国有土地	居住、商业	10.73



三、拟棚户区（城中村）改造建设项目调查情况

根据《关于印发 2018 年阿勒泰地区城镇保障性安居工程建设计划的通知》（新住保办【2017】30 号），将阿勒泰市 2018 年棚户区（城中村）改造项目（一期）列入 2018 年棚户区（城中村）改造项目（一期）实施计划。

2018 年 2 月，宜昌星辰工程咨询有限责任公司出具《福海县 2018 年棚户区（城中村）改造建设项目（代项目建议书）》（工咨乙 12120060034），项目总投资 62501.03 万元，其中货币化补偿安置费用 59203.59 万元，占项目总投资的 94.72%；其他费用 386.00 万元，占项目总投资 0.62%；基本预备费 1787.69 万元，占项目总投资 2.86%；建设期利息 1123.75 万元，占项目总投资 1.80%。

2018 年 3 月 5 日，阿勒泰市人民政府下发的《阿勒泰市 2018 年度棚户区改造实施方案》，依据阿勒泰市征收办前期入户摸底调查，本项目拟全部采用货币补偿的方式进行安置。

（1）附属物征收补偿标准

征收安置依据《阿勒泰市 2018 年棚户区（城中村）改造实施方案》执行，经征收人和被征收人协商共同聘请有资质的评估公司，依照法律和政策对附属设施（库房、厨房、厕所、围墙、大门、凉棚、花墙等）进行评估。原则上以评估公司评估价格作为补偿依据。

（2）货币化补偿标准

本项目货币化补偿初步按照市场评估价格测算，住宅用途房屋不论结构统一补偿标准为均价 3200 元/m²（含基地所占面积补偿），基地以外院落占地补偿按基准地价标准考虑期日修正后（一级按 540 元/m²，二级按 360 元/m²，三级按 250 元/m²）补偿；商业建筑统一补偿标准为均价 10000 元/m²（含基地所占面积补偿）。对低收入住房困难家庭，结合居住人口、生活条件等因素，在保障性住房



安置标准上给予政策倾斜和合理照顾。选择货币补偿自行安置的被征收人，今后不得以任何理由向征收人提出房屋分配要求。

(3) 搬迁费及临时安置费等

①搬迁费：1000 元/户，特殊情形按实际产生搬迁费核算。

②临时安置补偿费 1200 元/月。按照 2 个月给予补助。

(4) 补助及奖励

①选择货币补偿的被征收户给予 4 万元补助。

②被征收户自对评估结果无异议时开始，并在协议约定的搬迁期限内完成搬迁的：一个月内签订征收补偿协议的，奖励 2 万元；三个月内签订征收补偿协议的，奖励 1 万元；超过三个月的，无奖励。



四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）征收办具备负责拟棚户区（城中村）改造项目（一期）工作的主体资格。

（二）本次核查范围内的拟棚户区（城中村）改造项目（一期）已履行部分前期房屋征收程序，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》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）、《新疆维吾尔自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（新疆维吾尔自治区 187 号令）等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、房屋评估、房屋征收、房屋拆除、配套设施建设工作。

——本《法律意见书》正文结束——

