



**2018 年福海县棚户区（城中村）  
改造建设项目专项债券**

**法  
律  
意  
见  
书**

新疆木山律师事务所  
二〇一八年七月二十四日

# 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）改造建设项目机构的主体资  
格.....5

二、本次核查范围内拟棚户区（城中村）改造建设  
项目的基本情况..... 6

三、拟棚户区（城中村）改造建设项目调查情况..... 9

四、结论意见.....10

新疆木山律师事务所

关于 2018 年福海县棚户区（城中村）改造建设项目专项债券  
法律意见书

木字[2018]第【018】号

致：福海县住房和城乡建设局

新疆木山律师事务所（以下简称“本所”）接受福海县住房和城乡建设局（以下简称“住建局”）的委托，担任其关于拟棚户区（城中村）改造建设项目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）、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）、《福海县城市总体规划》（2009-2030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：

|            |   |                                                                  |
|------------|---|------------------------------------------------------------------|
| 318 省道西侧片区 | 指 | 北至银海西路南侧居住区边界（及林场部分）<br>分）、东至 S318 道路、南至福海县交警队南<br>侧部分区域、西至福运路   |
| 人民路北侧片区    | 指 | 北至建海路、东到福明路、南至人民东路、<br>西至团结路西侧部分小区                               |
| 人民路南侧片区    | 指 | 北至人民路、东至曙光巷、南至水系北侧居<br>民区边界、西至团结南路部分小区                           |
| 良种场片区      | 指 | 北至该居住片区北侧耕边界（与草场接壤<br>界）、东至该居住片区中间通城道路、南至<br>该居住区南侧边界、西至该居住区西侧片区 |
| 散户（含赫勒片区）  | 指 |                                                                  |
|            |   |                                                                  |

### 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）、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）、《福海县城市总体规划》（2009-2030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、本所律师向住建局提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了住建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。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向住建局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、住建局保证，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、住建局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》仅作为住建局拟申请使用 2018 年棚户区（城中村）改造建设项目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）改造建设项目机构的主体资格

住建局现持有统一社会信用代码为 116543230105152865 的《事业单位法人证书》，主要职责是“贯彻执行国有土地上房屋征收的法律、法规、规章和政策；负责受理并审查拟征收项目的相关资料；负责组织征收范围未经登记建筑的调查、认定和处理工作。拟定房屋征收补偿方案、补偿决定。负责房屋征收补偿资金的概算、使用和管理。与被征收人订立补偿协议。负责协调、管理、落实安置工作。”，地址为新疆阿勒泰地区福海县博海路 11 号，法定代表人为张守国，登记管理机关中央机构编制委员会办公室监制，颁发日期 2016 年 10 月 20 日。

根据福海县人民政府于 2018 年 3 月 1 日颁布《福海县 2018 年棚户区（城中村）改造建设项目房屋征收补偿方案》（福政发[2018]49 号），福海县人民政府授予住建局对 5 个片区区域 1063 户房屋征收权，由县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》、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《福海县城市总体规划》，福海县棚户区（城中村）改造建设项目已被列入国家计划。

基于上述，本所律师认为，根据阿勒泰地委办公室、阿勒泰地区行署办公室《关于印发福海县人民政府机构改革方案的通知》（阿地党办字【2012】11 号）精神，组建住建局系福海县人民政府批准

设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得福海县人民政府的授权，具备负责拟棚户区（城中村）改造建设项目工作的主体资格。

## 二、本次核查范围内拟棚户区（城中村）改造建设项目的基本情况

根据住建局的说明，此次福海县棚户区（城中村）改造建设项目专项债券募集资金计划用于福海县 318 省道西侧等 5 个片区的棚户区（城中村）改造建设项目，募投项目基本情况如下：

| 募投项目                     | 四至范围                                                                  | 项目概况                     | 预计分年投资计划         |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| 318 省道西侧片区棚户区（城中村）改造建设项目 | 东至：S318 道路<br>南至：福海县交警大队南侧部分区域<br>西至：福运路<br>北至：银海西路南侧居住区边界（及林场部分）     | 房屋征收 210 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 |
| 人民路北侧片区棚户区（城中村）改造建设项目    | 东至：福明路<br>南至：人民东路<br>西至：团结路西侧部分小区<br>北至：建海路                           | 房屋征收 240 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 |
| 人民路南侧片区棚户区（城中村）改造建设项目    | 东至：曙光巷<br>南至：水系北侧居民区边界<br>西至：团结南路部分小区<br>北至：人民路                       | 房屋征收 240 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 |
| 良种场片区棚户区（城中村）改造建设项目      | 东至：该居住片区中间通城道路<br>南至：该居住区南侧边界<br>西至：该居住区西侧片区<br>北至：该居住片区北侧耕边界（与草地接壤界） | 房屋征收 67 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 |
| 散户（含赫勒片区）                |                                                                       | 房屋征收 306 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 |

根据住建局的说明，上述五个募投项目包含下列拟棚户区（城中村）改造建设项目，其基本情况如下：

面积单位：公顷

| 序号 | 项目简称                      | 四至范围                                                                      | 土地性质 | 项目规划性质 | 面积     |
|----|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------|--------|--------|
| 1  | 318 省道西侧片区棚户区（城中村）改造建设项目  | 东至：S318 道路<br>南至：福海县交警大队南侧部分区域<br><br>西至：福运路<br>北至：银海西路南侧居住区边界（及林场部分）     | 国有土地 | 居住、商业  | 151.97 |
| 2  | 人民路北侧片区棚户区（城中村）改造建设项目     | 东至：福明路<br>南至：人民东路<br><br>西至：团结路西侧部分小区<br>北至：建海路                           | 国有土地 | 居住、商业  | 99.46  |
| 3  | 人民路南侧片区棚户区（城中村）改造建设项目     | 东至：曙光巷<br>南至：水系北侧居民区边界<br><br>西至：团结南路部分小区<br>北至：人民路                       | 国有土地 | 居住、商业  | 34.2   |
| 4  | 良种场片区棚户区（城中村）改造建设项目       | 东至：该居住片区中间通城道路<br>南至：该居住区南侧边界<br><br>西至：该居住区西侧片区<br>北至：该居住片区北侧耕边界（与草地接壤界） | 集体土地 | 居住、商业  | 7.96   |
| 5  | 散户（含赫勒社区）片区棚户区（城中村）改造建设项目 |                                                                           | 国有土地 | 居住、商业  | 10.43  |

### 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工程计划的通知》（新住保办【2017】30号），将福海县2018年棚户区（城中村）改造建设项目列入2018年棚户区（城中村）改造建设项目实施计划。

2017年10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58716万元，其中：货币性补偿安置费用56346.68万元，占项目总投资的95.96%；其他费用1110万元，占项目总投资1.89%；基本预备费1259.32万元，占项目总投资2.15%。

2018年17月14日，福海县人民政府下发的《福海县2018年棚户区改造建设项目房屋征收补偿方案》，补偿方式货币性安置：

（一）居民自由支配补偿款。选择居民自由支配补偿款补偿：被征收房屋价值的补偿不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产市场平均价格，被征收房屋的价值由具有相应资质评估机构评估确定，征收双方当事人对评估结果有异议的，由评估机构进行解释、复估，对复估结果有异议的，由自治区房地产评估鉴定委员会进行鉴定。

1、住宅性质的主房：土木结构、砖木、土混结构、砖混结构，以市场评估价值标准给予货币补偿。

2、附属物、库房、厂房及土地以市场评估价值标准给予货币补偿。

（二）自主选够商品房的住户，以选择货币补偿总价值为基础，结合我县实际情况，以消耗我县商品房库存为目的的进行以下奖励补助：

1、选择华韵小区的五层给予一次性补助现金 50000 元。（备注：只限于 2016 年 12 月 30 日前的多层库存房）。

2、选择其他小区商品房安置的五层一次性补助现金 20000 元，六层减免一次性补助现金 30000 元。（备注：只限于 2016 年 12 月 30 日前的多层库存房）。

### （三）商业房补偿

1、货币性安置：商业房以同等地段商业房平均价值为参考给予安置。

2、住宅改商业用房的，已于 2015 年 3 月之前办理营业执照、税务登记证，并正在营业的，根据性质不同，分住宅和附属房分别按：1:0.6、1:0.4 的同等地段商业房平均价值为参考给予安置。

3、停产停业损失一次性给予 6 个月的补偿，每月每平方米 20 元。

（四）分户评估单发放之日起 15 日之内签订补偿协议的每户奖励 5000 元。

（五）征收公房不做产权调换，由具有相应资质的评估机构评估作价进行货币性安置。

（六）被征收房屋为企业生产用房的，按评估的市场价值给予安置。

#### 四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）住建局具备负责拟棚户区（城中村）改造建设项目工作的主体资格。

（二）本次核查范围内的拟棚户区（城中村）改造建设项目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——

【本页系《新疆木山事务所关于 福海县 2018 年棚户区（城中村）改造建设项目法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本五份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为二〇一八年七月二十四日。

新疆木山律师事务所



经办律师： 王志荣