



法律意见书



新疆克兰律师事务所

XIN JIANG KE LAN LV SHI SHI WU SUO

法律意见书

致：青河县住房和城乡建设局：

新疆克兰律师事务所(以下简称“本所”)为中华人民共和国司法行政机关依法批准、合法设立的在中华人民共和国境内具有从事法律服务资格的律师执业机构。本所接受青河县住房和城乡建设局(以下简称“住建局”)的委托，就青河县棚改专项债券项目所涉土地调查事项，出具本法律意见书。

一、本所律师出具法律意见书的主要事实依据

- (一) 青河县 2015-2018 年收储土地基本情况
- (二) 青河县 2015-2018 年收储土地调查情况
- (三) 《青河县城市棚户区改造实施方案》(青政发[2015]13 号)

二、本所律师出具本法律意见书的主要法律依据

- (一) 《中华人民共和国土地管理法》
- (二) 《土地储备管理办法》
- (三) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (四) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》，〈国务院令 590 号〉
- (五) 《国有土地上房屋征收评估办法》及《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》(政府令 187 号)
- (六) 《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
- (七) 财政部、住房城乡建设部《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》(财预[2018]28 号)

三、基本情况

本次棚户区改造项目共计征迁 1755 户，均采用纯货币补偿的安置方式。征迁范围占地面积 206.829289 公顷，征迁总建筑面积 2068292.89 平方米。

四、法律意见

(一) 土地储备机构的主体资格

根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录(2013年第三批)〉的通知》(新国土资函〔2013〕504号),青河县土地储备开发整理中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录。名录代码为TC654325,持有机构代码为O6551700-0的《事业单位法人证书》,其宗旨:为经济社会发展提供土地储备、开发整理、复垦服务指导;依法收回、收购和统征方式取得国有土地使用权;参与土地储备、调控、开发、整理和复垦项目计划;规范土地资产交易行为;对储备土地保护、管理、交易、合理利用土地提供开发整理技术指导;土地整理评估与咨询;土地整理信息服务。住所地为青河镇团结西路16号,法定代表人为孙瑞香,经费来源为全额拨款,开办资金为100万元,举办单位为青河县国土资源局,登记管理机关为青河县事业单位登记管理局,有效期自2016年09月13日至2021年09月13日。

基于上述,本所律师认为,青河县土地储备开发整理中心系经青河县政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位,并已获得青河县人民政府的授权,具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

(二) 本次拟用于棚改专项债券项目的收储土地的基本情况。

根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《青河县城市棚户区改造实施方案》查知,此次青河县拟申请棚改专项债券资金4000万元,专门用于青河县棚户区改造项目,已完成土地征迁工作,全部纳入国有土地储备。该项目征迁范围占地面积2068292.89平方米,棚户区改造范围主要为:青河县人民医院改造项目、青河县两河相通综合治理改造项目、青河县龙疆小学改造项目、青河县青龙湖公共绿化改造项目、青河县再就业市场项目(原停车场改造项目)、青河县养老院拓展项目、青河县幸福西路改造项目、消防大队项目、政府前公共

绿化项目、阿热勒乡综合服务中心项目、大桥至胡尔曼别克广场绿化项目、青河县老水电局家属区、青河县苹果园、青河县农业局、青河县阿克郎克村、青河县塔克什肯镇、青河县文化北路中学北侧、青河县文化南路、青河县友好南路（畜牧局）、青河县环城北路、青河县建工小区、青河县地税局南侧、青河县林业局大片区等 23 个片区。

根据青河县住房和城乡建设局提供资料显示，目前该县已收收储土地的基本情况如下：

序号	项目简称	四至范围	土地性质	项目规划性质	面积/平方米	备注
1	青河县人民医院改造项目	东至：阿尼帕路 南至：山水倾城小区 西至：友好北路 北至：北一路	国有土地	医疗卫生用地	57348.72	
2	青河县两河相同综合治理改造项目	东至：胡尔曼别克南路 南至：阿克郎克村 西至：环城西路西侧 北至：团结西路	国有土地	公园绿化用地	483587	
3	青河县青龙湖公共绿化改造项目	东至：阿尼帕北路 南至：阿尼帕南路 西至：团结西路 北至：青龙湖小区	国有土地	公园绿化用地	66823.18	
4	青河县龙江小学改造项目	东至：馨怡小区 南至：解放路 西至：空地 北至：幸福路	国有土地	教育用地	55980.13	
5	青河县在就业市场项目	东至：青龙湖公园 南至：青龙湖幼儿园 西至：阿尼帕路 北至：青龙湖小区	国有土地	住宅用地	2491.47	

6	青河县养老院扩展项目	东至：小清河 南至：老毛纺厂 西至：友好南路 北至：广播电视局	国有土地	社会福利用地	2582.13	
7	青河县幸福西路改造项目	东至：南西街 南至：幸福西路南侧 西至：规划路 北至：客运站、法院	国有土地	道路用地	13969.61	
8	消防大队项目	东至：友好南路 南至：独立营 西至：独立营家属区 北至：183独立营团	国有土地	安全设施用地	3270.64	
9	政府前绿化项目	东至：农业局 南至：团结西路 西至：金帝花园小区 北至：政府大楼	国有土地	广场用地	51386.7	
10	阿热勒向综合服务中心项目	东至：冰河路东侧 南至：新体育馆 西至：畜牧局 北至：建设路南侧	国有土地	行政办公用地	59242.54	
11	大桥至胡尔曼别克广场绿化项目	东至：西大桥南侧 南至：省道 228 两侧 西至：省道 228 两侧 北至：省道 228 两侧	国有土地	广场用地	24229.83	
12	文化南路（气象局）	东至：光明路 南至：独立营 西至：文化南路 北至：建设路	国有土地	住宅、商务用地	40469.44	
13	青河县苹果园	东至：友好北路 南至：老养老院 西至：文化北路 北至：公安局	国有土地	二类居住用地	66874.1	

14	中学北侧	东至：文化北路 南至：青河县中学 西至：胡尔曼别克南路 北至：环城北路	国有土地	绿化、教育用地	661829.9 1	
15	农业局	东至：政府 南至：团结西路 西至：林场家属区 北至：车队	国有土地	二类居住用地	3869.87	
16	林业局	东至：规划路 南至：湿地公园 西至：变电公司 北至：团结路	国有土地	商业用地	43115.11	
17	阿克郎克村	东至：独立营 南至：团结西路 西至：环城西路 北至：水泥厂	集体地	二类居住用地、绿化用地	116551.7 3	
18	塔克什肯镇（口岸）	东至：友好路两侧 南至：迎宾路两侧 西至：文化路锅炉房两侧 北至：游览路两侧	集体地	三类商业用地、三类住宅用地	52830.43	
19	畜牧局后面	东至：小青河 南至：安全局 西至：友好南路 北至：锅炉房	国有土地	体育用地	72734.83	
20	建工小区	东至：青龙湖小区 南至：新建医院 西至：老水电局 北至：万通汽车美容店	国有土地	二类居住用地	57326.5	
21	老水电局家属区	东至：建工小区 南至：新建医院 西至：友好北路 北至：加气站	国有土地	二类居住用地	58771.81	

22	环城北路	东至：车队 南至：团结西路 西至：山 北至：防洪渠为界	国有土地	二类居住用地	17602.65	
23	地税局南侧	东至：光明路 南至：蘑菇大棚 西至：草场 北至：向阳小区	国有土地	行政办公楼、商业用地、二类居住用地	55404.56	

(三) 对青河县棚改专项债券收储土地项目调查情况。

1、青河县人民医院改造项目

根据青河县人民政府出具的青政发[2015]13号《青河县城市棚户区改造实施方案》以及《阿勒泰地区基建队新建青河县人民医院项目征收与补偿安置方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见,将青河县人民医院改造项目列入2015年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计,青河县人民医院项目共征收55户,征收面积共计57348.72平方米。该地块为医疗卫用地。

2、青河县两河相通综合治理改造项目

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》,《国务院令590号》、《国有土地上房屋征收评估办法》及《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》(政府令187号),青河县人民政府对两河相通综合治理改下项目进行建设改造,特制定《青河县两河相同综合治理改造项目征收决定》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见,将青河县两河相通综合治理改造项目列入2016年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计,青河县两河相同综合治理改造项目共征收155户,征收面积共计483587平方米。该地块为公园绿化用地。

3、青河县龙疆小学改造项目

根据青河县人民政府出具的青政发[2015]13号《青河县城市棚户区改造实施方案》以及《阿勒泰地区青河县胡尔曼别克南路龙疆小学项目征收与补偿安置方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县龙疆小学改造项目列入2015年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县龙疆小学改造项目共征收94户，征收面积共计55980.13平方米。该地块为教育用地。

4、青河县青龙湖公共绿化改造项目

根据青河县人民政府出具的青政发[2015]13号《青河县城市棚户区改造实施方案》及《阿勒泰地区青河县青龙湖公共绿化项目征收与补偿安置方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县青龙湖公共绿化改造项目列入2015年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县青龙湖公共绿化改造项目共征收114户，征收面积共计66823.18平方米。该地块为公园绿化用地。

5、青河县再就业市场项目（原停车场改造项目）

根据青河县人民政府出具的青政发[2015]13号《青河县城市棚户区改造实施方案》以及《阿勒泰地区青河县阿尼帕南路停车场项目征收与补偿安置方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县再就业市场项目列入2015年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县再就业市场项目共征收16户，征收面积共计2491.47平方米。该地块为住宅用地。

6、青河县养老院拓展项目

根据青河县人民政府出具的青政发[2015]13号《青河县城市棚户区改造实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县养老院拓展项目列入

2015年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县养老院拓展项目共征收28户，征收面积共计2582.13平方米。该地块为社会福利用地。

7、青河县幸福西路改造项目

根据青河县人民政府出具的青政发[2015]13号《青河县城市棚户区改造实施方案》以及《阿勒泰地区青河县幸福西路道路改造项目征收与补偿安置方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县幸福西路改造项目列入2015年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县幸福西路改造项目共征收22户，征收面积共计13969.61平方米。该地块为道路用地。

8、消防大队项目

根据青河县人民政府出具的青政发[2015]13号《青河县城市棚户区改造实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县消防大队项目列入2015年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县消防大队项目共征收40户，征收面积共计3270.64平方米。该地块为安全设施用地。

9、政府前公共绿化项目

根据青河县人民政府出具的青政发[2015]13号《青河县城市棚户区改造实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县政府前公共绿化项目列入2015年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县政府前公共绿化项目共征收38户，征收面积共计51386.7平方米。该地块为广场用地。

10、阿热勒乡综合服务中心项目

根据青河县人民政府出具的青政发[2015]13号《青河县城市棚户区改造实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将阿热勒乡综合服务中心项目

列入 2015 年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，阿热勒乡综合服务中心项目共征收 69 户，征收面积共计 59242.54 平方米。该地块为行政办公用地。

11、大桥至胡尔曼别克广场绿化项目

根据青河县人民政府出具的青政发[2015]13 号《青河县城市棚户区改造实施方案》以及《阿勒泰地区青河县大桥至胡尔曼别克广场道路绿化改造项目征收与补偿安置方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县大桥至胡尔曼别克广场绿化项目列入 2015 年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县大桥至胡尔曼别克广场绿化项目共征收 81 户，征收面积共计 24229.83 平方米。该地块为广场用地。

12、青河县老水电局家属区

根据青河县人民政府出具的青政发[2017]14 号《青河县 2017 年棚户区征收工作实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县老水电局家属区列入 2017 年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县老水电局家属区共征收 70 户，征收面积共计 58771.81 平方米。该地块为二类居住用地。

13、青河县苹果园

根据青河县人民政府出具的青政发[2017]14 号《青河县 2017 年棚户区征收工作实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县苹果园列入 2017 年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县苹果园共征收 75 户，征收面积共计 66874.1 平方米。该地块为二类居住用地。

14、青河县农业局

根据青河县人民政府出具的青政发[2017]14 号《青河县 2017 年棚户区征收工作实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县农业局列入

2017年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计,青河县农业局共征收 36 户,征收面积共计 3869.87 平方米。该地块为二类居住用地。

15、青河县阿克郎克村

根据青河县人民政府出具的青政发[2017]14号《青河县 2017 年棚户区征收工作实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见,将青河县阿克郎克村列入 2017 年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计,青河县阿克郎克村共征收 125 户,征收面积共计 116551.73 平方米。该地块为二类居住用地、绿化用地。

16、青河县塔克什肯镇

根据青河县人民政府出具的青政发[2017]14号《青河县 2017 年棚户区征收工作实施方案》以及《青河县 S18 塔克什肯至恰库尔图(含 S18-青河)公路建设项目征地拆迁安置工作实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见,将青河县塔克什肯镇列入 2017 年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计,青河县塔克什肯镇共征收 85 户,征收面积共计 52830.43 平方米。该地块为三类商业用地及三类住宅用地。

17、青河县文化北路中学北侧

根据青河县人民政府出具的青政发[2017]14号《青河县 2017 年棚户区征收工作实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见,将青河县文化北路中学北侧列入 2017 年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计,青河县文化北路中学北侧共征收 106 户,征收面积共计 661829.91 平方米。该地块为绿化、教育用地。

18、青河县文化南路

根据青河县人民政府出具的青政发[2017]14号《青河县2017年棚户区征收工作实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县文化南路列入2017年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县文化南路共征收162户，征收面积共计40469.44平方米。该地块为住宅、商务用地。

19、青河县友好南路（畜牧局）

根据青河县人民政府出具的青政发[2017]14号《青河县2017年棚户区征收工作实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县友好南路列入2017年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县友好南路共征收118户，征收面积共计72734.83平方米。该地块为体育用地。

20、青河县环城北路

根据青河县人民政府出具的青政发[2017]14号《青河县2017年棚户区征收工作实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县环城北路列入2017年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县环城北路共征收46户，征收面积共计17602.65平方米。该地块为二类住宅用地。

21、青河县建工小区

根据青河县人民政府出具的青政发[2017]14号《青河县2017年棚户区征收工作实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县建工小区列入2017年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县建工小区共征收76户，征收面积共计57326.5平方米。该地块为二类居住用地。

22、青河县地税局南侧

根据青河县人民政府出具的青政发[2017]14号《青河县2017年棚户区征收工作实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县地税局南侧列

入 2017 年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县地税局南侧共征收 35 户，征收面积共计 55404.56 平方米。该地块为行政办公楼、商业用地、二类居住用地。

23、青河县林业局大片区

根据青河县人民政府出具的青政发[2017]14 号《青河县 2017 年棚户区征收工作实施方案》同意青河县住房和城乡建设局的请示意见，将青河县林业局大片区列入 2017 年青河县土地整理储备项目实施计划。据统计，青河县林业局大片区共征收 109 户，征收面积共计 43115.11 平方米。该地块商业用地。

经过对现有储备土地进行评估筛选，综合考量对拟申请 4000 万元棚改专项债券资金偿还能力，青河县拟将储备土地中的苹果园片区、建工小区片区、青龙湖公共绿化片区、文化南路片区、塔克什肯镇片区等 5 个片区共计 284323.65 平方米的土地用于棚改专项债券项目。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 青河县土地储备开发整理中心具备收储土地的整理储备工作的主体资格。

(二) 本次核查范围内的 23 块共计 2068292.89 平方米土地均已完成征迁和储备工作，所有收储的土地上未设他项权利。计划将储备土地中的苹果园片区、建工小区片区、青龙湖公共绿化片区、文化南路片区、塔克什肯镇片区等 5 个片区共计 284323.65 平方米的土地用于棚改专项债券项目。经核实，拟出让的 5 个片区土地上未设他项权利，可用于本次棚改专项债券项目使用。

(三) 建议

1、对可用于本次棚改专项债券项目，能够转让使用权的国有土地价值进行评估，确保符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的要求。

2、建议聘请专业的会计师事务所就青河县棚改专项债券方案进行专业评价，确保方案具备可行性。

3、建议依法依规按需求合理出让已收储的土地，确保棚改专项债券偿还的延续性。

五、律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据《本法律意见书》第一条、第二条列明的相关法律、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，对已收储和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、本所律师向青河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，并得到了青河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。

3、青河县住房和城乡建设局保证，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、青河县住房和城乡建设局或其他有关单位出具的资料出具本《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》中对有关土地数据及金额的引用和结论的引述，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》仅作为青河县住房和城乡建设局申请使用 2018 年棚改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。

新疆克兰律师事务所

2018 年 7 月 31 日