

关 于

吉木乃县 2017 年城中村棚户区改造工程
专项债券

法
律
意
见
书

新疆天山律师事务所
二〇一八年七月二十七日



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、棚户区改造工程机构的主体资格 5

二、本次核查范围内拟棚户区改造工程的基本情况... 6

三、拟棚户区改造工程调查情况..... 8

四、结论意见..... 9

新疆木山律师事务所

关于吉木乃县 2017 年城中村棚户区改造工程专项债券 法律意见书

木字[2018]第【019】号

致：吉木乃县住房和城乡建设局

新疆木山律师事务所（以下简称“本所”）接受吉木乃县住房和城乡建设局（以下简称“住建局”）的委托，担任其关于吉木乃县 2017 年城中村棚户区改造工程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）、《吉木乃县城市总体规划》（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：

吉木乃县 2017 年城中村棚户区改造工程	指	东至彩虹路、西至河滨路 南至绿苑街、北至彩虹路
-----------------------	---	----------------------------

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）、《吉木乃县城市总体规划》（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，对拟棚户区改造工程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 吉木乃县 2017 年城中村棚户区改造工程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、棚户区改造工程机构的主体资格

住建局现持有统一社会信用代码为 116543260105211109N 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。”，地址为吉木乃县托普铁热克镇团结路，法定代表人为王标，登记管理机关中央机构编制委员会办公室监制，颁发日期 2017 年 1 月 10 日。

根据吉木乃县人民政府于 2017 年 2 月 23 日颁布《吉木乃县 2017 年城中村棚户区改造工程房屋征收补偿方案》（吉政发〔2017〕9 号），吉木乃县人民政府授予住建局对分布于全县范围内的无法满足建筑抗震级别的棚户区改造 600 户房屋征收权，由县人民政府下发棚户区改造工程实施计划，县住建局具体负责房屋征收工作。

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）、《吉木乃县城市总体规划》，吉木乃县 2017 年城中村棚户区改造工程已被列入国家计划。

基于上述，本所律师认为，根据中央机构编制委员会办公室监制，组建吉木乃县住建局系吉木乃县人民政府批准设立的具有独立法人资格的行政事业单位，并已获得吉木乃县人民政府的授权，具备负责拟棚户区改造工程工作的主体资格。

二、本次核查范围内拟棚户区改造工程的基本情况

根据住建局的说明，此次吉木乃县棚户区改造工程专项债券募集资金计划用于分布于全县范围内的无法满足建筑抗震级别的棚户区改造工程，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
分布于全县范围内的无法满足建筑抗震级别的棚户区	东至：光明路 南至：绿苑街 西至：河滨路 北至：彩虹路	房屋征收 600 户以及评估、拆除、配套设施建设等 涉及人口 2400 人	根据房屋实际征收进度安排资金使用

根据住建局的说明，上述募投项目包含下列拟棚户区改造工程，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	吉木乃县 2017 年城中 村棚户区改 造工程	东至：光明路 南至：绿苑街 西至：河滨路 北至：彩虹路	国有土地	居住、商业	22.80

三、拟棚户区改造工程调查情况

根据《关于印发 2017 年自治区城镇保障性安居工程建设计划的通知》（新住保办【2016】17 号），将吉木乃县 2017 年城中村棚户区改造工程列入吉木乃县 2017 年城中村棚户区改造工程实施计划。

2016 年 10 月，中国市政工程西南设计研究总院有限公司出具《吉木乃县 2017 年城中村棚户区改造工程建设项目（代项目建议书）》，项目总投资 27038.45 万元，工程总投资 27038.45 万元，其中：金融银行贷款 5400.00 万元，占工程总投资的 20%；自筹 21638.45 万元，占工程总投资 80%。

2017 年 2 月 23 日，吉木乃县人民政府下发的《吉木乃县 2017 年城中村棚户区改造工程房屋征收补偿方案》，征收房屋补偿方式实行货币补偿或产权调换，具体方式，由被征收户自行选择：

1、货币补偿。被征收房屋为土木结构的，按照类似房地产的市场价或普通商品房均价 2000 元/m² 计算，包括土地价（砖木、砖混、土木包砖等其他结构的主房以土木结构为参照，给予结构差价补偿），其土地、随属物及二次装修经评估后给予补偿。

被征收户选择货币补偿的，在签订协议后，腾空房屋验收合格，交出钥匙后，征收人应一次性支付房屋征收补偿款。

2、产权置换，住宅产权置换以土木房屋为最低标准“征一补一”，其余结构房屋按照“征一补一”另加房屋结构差价进行补偿，其土地、附属物及二次装修经评估后给予补偿。

3、最低安置补偿，征收建筑面积低于 50 平方米的被征收家庭合法住宅房屋时，按照 50 平方米进行安置补偿。

经房地产估价公司估算，房屋结构差价如下表所示：

类别	序号	类型	490 墙 (元/m ²)	370 墙 (元/m ²)	240 墙 (元/m ²)
砖混	1	带构造柱带圈梁	375	358	348
	2	带构造柱无圈梁	368	345	335
	3	无构造柱带圈梁	352	333	324
	4	无构造柱无圈梁	345	323	310
砖木	1	带构造柱带圈梁	359	334	321
	2	带构造无圈梁	348	322	315
	3	无构造柱带圈梁	332	309	296
	4	无构造柱无圈梁	318	291	279
全包砖	1	全包砖	220		
半包砖	1	半包砖	100		
窗台以下包砖	1	窗台以下包砖	50		

(二) 产权调换

被征收户可以选择原地置换，调换房屋超出面积的差价和楼层差价由被征收户负责缴纳。

被征收户可以选择异地置换，调换房屋超出面积的差价及小区之间房屋的差价由被征收户负责缴纳。

被征收户可以选择平房置换，调换平房房屋超出的面积的差价由被征收户负责缴纳。

可以选择货币补偿，被征收户在签订协议一次性拿到房屋补偿后，10 日内或者在县人民政府作出补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁将房屋腾空，将房屋钥匙交给征收人。

（三）征收设立抵押权房屋的，抵押人应书面通知抵押权人、银行，解除抵押权。

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改造工程工作的主体资格。

（二）本次核查范围内的拟棚户区改造工程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、评估、征收、拆除、配套设施建设等工作。

——本《法律意见书》正文结束——

【本页系《新疆木山事务所关于 吉木乃县 2017 年城中村棚户区改造工程专项债券法律意见书》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二十七日。

新疆木山律师事务所



经办律师： 王志荣