
新疆培达律师事务所

关于新疆阿勒泰地区哈巴河县 2018 年棚户区改造
(城中村) 专项债券法律意见书

联系电话：15199518666

电子信箱：44574680@qq.com

致哈巴河县住房和城乡建设局：

新疆培达律师事务所（以下简称“本所”）接受哈巴河县住房和城乡建设局（以下简称住建局）的委托，担任其关于拟收储土地调查项目的特聘专项法律顾问，这体现了哈巴河县人民政府认真践行依法治国的基本国策和依法行政的基本精神，在此本所感谢你的信任和认可。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《？》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的精神，根据委托方提供的已知的信息出具本《法律意见书》。

1. 律师声明

1.1 本法律意见书进行分析和评价所依据的书面资料和相关信息均为各单位提供或口头告知，各单位提供书面资料及告知情况的真实性、全面性及毫无遗漏情况将对本意见书的准确性和全面性构成影响。

1.2 本法律意见书的出具系依据出具日以前已经发生的行为或存在的事实以及我国现行有效的法律、法规和有关规定出具。

1.3 本法律意见书为本事务所针对贵单位委托事务出具，贵单位可以将本意见书内容用于贵单位相关决策讨论及向上级主管单位报告目的，未经本事务所及律师书面同意不得应用于与委托事项无关的目的，或向贵单位以外其他第三方披露，也不得作为证据使用。

1.4 本所律师已严格履行法定职务，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对相关问题进行了充分的核实论证，保证本法律意见书不存在虚假记载，误导性陈述及重大遗漏。

1.5 本所律师向哈巴河县住建局提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了哈巴河县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的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向哈巴河县土地储备中心和交易中心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。

1.6 哈巴河县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。

1.7 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、哈巴河县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》。

1.8 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。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。

1.9 本法律意见书任何使用人应当清楚：尽管本所律师已尽力对所掌握的事实和文件进行专业分析并作出结论，但鉴于各个法律从业者对特定事实的认定和对法律的理解不可避免地存在差异，且法律理论与实践也不可避免地存在差异，因此司法实践结果可能与本法律意见书的判断存在差异。本法律意见书所认定的事实以及得出的法律结论仅为本律师作出的客观陈述及独立法律判断，不构成对相关事实、法律关系、法律效力或其他法律属性的最终确认、保证或承诺。

2.0 本《法律意见书》仅作为哈巴河县土地储备中心和交易中心拟申请使用关于 2018 新疆阿勒泰地区哈巴河县土地储备专项债券资金之目的使用，非经本所律师书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

2. 本所律师出具本法律意见书依据的法律、政策性文件，包括（但不限于）：

2.1 《中华人民共和国土地管理法》

2.2 《土地储备管理办法》

2.3 《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》

2.4 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

2.5 《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》国发[2007]24号

2.6 《2018年哈巴河县棚户区改造建设项目实施方案》

2.7 《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）

3. 委托方反馈提供如下书面材料和口头告知基本信息

3.1 本次棚户区改造位于哈巴河县城内，在城西湿地以东、迎宾路以西，解放西路片区、解放中路片区、民主东路片区、民主中路片区、民主西路片区。本项目棚户区改造户数为475户，本次棚户区改造安置方式均为货币补偿。

3.2 本次棚户区改造片区占地面积19万m²（285亩），征迁群众户数475户，群众人数1615人；拆迁房屋总建筑面积5.28万m²（其中住宅类建筑5.13万m²，商品房用房0.15万m²），其中住房类砖混1026m²，砖木结构5770m²，土木结构44504m²；商品房砖混结构1500m²

4. 哈巴河县住建局的主体资格

4.1 住建局现持有统一社会信用代码为116543247291510579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哈巴河县人民路 63 号，法定代表人为张勇江，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 28 日。

根据哈巴河县人民政府办公室于 2018 年 3 月 25 日印发的《哈巴河县 2018 年棚户区改造工作实施方案》（哈政办发[2018]16 号），哈巴河县人民政府授予住建局对 5 个片区 907 户房屋征收权，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）、《哈巴河县城市总体规划》，哈巴河县棚户区改造建设项目已被列入国家计划。基于上述，本所律师认为，县住建局系哈巴河县人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得哈巴河县人民政府的授权，具备负责拟模户区(城中村)改造建设项目工作的主体资格。

5. 本次核查范围内拟收储房屋的基本情况

5.1 规模及内容详见表 1-2。

表 1-2 房屋征迁规模及内容

序号	棚改片区	征迁房屋 建筑面积	房屋结构			征 迁	征 迁
			砖	砖木	土木		

		(m ²)	混 结 构	结 构	结 构	户 数	人 数
1	解放西路片区	15660	313	1761	1358 5	145	493
2	解放中路片区	5280	157 6	425	3279	35	119
3	民主东路片区	7560	151	850	6558	70	238
4	民主中路片区	7020	140	790	6090	65	221
5	民主西路片区	17280	346	1944	1499 1	160	544
	合计	52800	252 6	5770	4450 4	475	161 5

5.2 此次棚户区改造专项债券募集资金计划用于路沿线等五个地块的房屋征收项目，募投项目基本情况如下：

5.2.1 项目总投资 21400 万元，其中房屋征收补偿安置费用 20179.81 万元，占项目总投资的 94.42%；其他费用 240 万元，占项目总投资 1.10%；基本预备费 588 万元，占项目总投资 2.69%；建设期利息 392.19 万元，占项目总投资 1.79%。

5.2.2 资金筹措项目总投资 21400 万元，其中申请银行贷款

17075.06 万元，占项目总投资 79.79%；自筹资金 4324.94 万元，占项目总投资的 20.21%。

6. 拟征收土地项目调查情况

序号	棚改片区	四至范围	土地性质	项目规划性质	面积（m ² ）
1	解放西路片区	东至团结路、西至城西湿地、南至人民路、北至原水利局冷库	国有土地	住宅	46400
2	解放中路片区	东至幸福路、西至团结路、南至人民路、北至就修路	国有土地	住宅、商业	11200
3	民主东路片区	东至迎宾路、西至县高级中学东巷道、南至南环路、北至锦绣路	国有土地	教育、住宅	22400
4	民主中路片区	东至高级中学东巷道、西至团结、南至南环路、北至友谊路	国有土地	住宅、绿地	20800
5	民主西路片区	东至团结路、西至城西湿地、南至坎门	国有土地	住宅、	51200

		村、北至友谊路		商业
--	--	---------	--	----

2017年初哈巴河县征收与补偿管理办公室启动征收方案，对以上五个地块进行征收，根据项目业主及政府有关部门商定的意见，决定将本项目部分片区可开发利用的土地使用权出让、拍卖所获得的土地收益作为本项目固定资产贷款偿还的资金来源。

7. 风险评估分析及建议：

7.1 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》第六条规定，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证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。

7.2 利用银行贷款项目前期工作经验较少，有关部门要重视项目的前期工作，必须制定切实可行的项目前期工作计划和实施方案，以保证项目前期工作的顺利实施。

7.3 建议项目单位加强项目的管理，确保工程质量，以达到抗震标准和项目建设目的。扎实做好项目前期工作，稳步推进项目实施，按照国家基本建设程序的要求，依次做好项目可行性研究、工程招投标、入户调查、拆迁协议签订等前期工作，为项目实施打好建设基础。

109109

新疆培达律师事务所

法律意见书

按照国家基本建设程序的要求，依次做好项目可行性研究、工程招投标、入户调查、拆迁协议签订等前期工作，为项目实施打好建设基础。

7.4 建议聘请专业的会计师事务所就哈巴河县棚改专项债券方案进行专业评价、评估、论证，以确保具备可行性。

8. 法律结论意见

综上，本所律师认为：

1. 哈巴河县土地储备中心和交易中心具备拟收储土地的整理储备工作的主体资格。
2. 本次核查范围内的拟收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《管理办法》、《规范管理通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

本所律师将本着对法律负责、对委托人负责的态度，竭诚做好相关法律服务工作，该项目根据委托方提供资料形成的法律意见，以上分析意见仅供参考。

新疆培达律师事务所

吴 剑

律师

高巧英

律师

二〇一八年七月三十一日