



法律意见书



新疆克兰律师事务所

XINJIANG KELAN LVSHI SHIWUSUO

法律意见书

致：布尔津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。本所接受布尔津县住房和城乡建设局(以下简称“住建局”)的委托，就布尔津县棚改专项债券项目所涉收储土地调查事项，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)《布尔津县 2017—2018 年城中村棚户区改造项目》

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)《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》

(四)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[2016]28 号

三、基本情况

本次棚户区改造项目共计征迁 573 户，均采用纯货币补偿的安置方式。征迁范围占地面积 21.53 公顷，征迁总建筑面积 12.64 万平方米，其中住宅建筑面积 6.14 万平方米，附属用房建筑面积 4.06 万平方米，非住宅建筑面积 2.44 万平方米。

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(2017 年版)〉的通知》(国土资厅函〔2017〕1569 号)，布尔津县国有土地储备中心已被列入国土资

源主管部门颁布的名录。名录代码为 TC654321, 持有机构代码为 67344971—8 的《事业单位法人证书》, 其宗旨: 为土地的收购储备提供管理保障。业务范围是 1、宣传有关法规, 制定土地储备办法; 2、建立土地储备库房; 3、收购、经营开发和管理。住所为布尔津县友谊峰南路, 法定代表人为杨忠义, 经费来源为全额拨款, 开办资金为 3.5 万元, 举办单位为布尔津县国土资源局, 登记管理机关为布尔津县事业单位管理事业局, 有效期自 2015 年 1 月 26 日至 2020 年 1 月 26 日。

布尔津县人民政府授予布尔津县国有土地储备中心对 2017 棚户区改造区域 21.53 公顷的土地整理权, 具体负责土地整理储备工作。

基于上述, 本所律师认为, 布尔津县国有土地储备中心系经布尔津县政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位, 并已获得布尔津县人民政府的授权, 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》相关规定, 此次布尔津县拟申请棚改专项债券资金 3500 万元, 专门用布尔津县城中村棚户区改造项目, 土地征迁工作已于 2017 年 12 月 8 日开始, 全部纳入国有土地储备。《布尔津县 2017—2018 年城中村棚户区改造项目》描述, 该项目征迁范围占地面积 21.53 公顷, 棚户区改造范围主要为: 217 国道以西尾渠以东片区; 迎宾路以南(大三角)片区; 城镇第三小学南侧片区; 水利局北侧片区; 老草原站片区; 卧龙湾以南片区; 山区林场片; 阳光小区以南片区; 五彩滩路以南片区; 银泰大酒店片区; 鑫津园片区(建)等 11 个主要片区。

根据布尔津县国有土地储备中心的说明, 布尔津县棚改专项债券项目包含下列已收储土地, 其基本情况如下:

序号	片区	四至范围	土地性质	项目规划性质	面积
1	217 国道以西尾渠以东	东至 217 国道、 南至额尔齐斯 河、西至尾水渠 路、北至三角地	国有土地	商业、住宅、绿地	389580 平方米
2	迎宾路以南(大三角)	东至双湖路、南 至五彩滩路、西 至迎宾路、北至 千湖路	国有土地	商业、住宅	108828 平方米
3	城镇第三小学南侧	东至神仙湾路、 南至别墅、西至 平房、北至三小	国有土地	教育用地	4656
4	水利局北侧	东至白湖路、南 至水利局、西至 神湖路小学、北 至楼房	国有土地	教育用地	3040
5	老草原站	东至林地、南至 林地、西至林地、 北至神湖路	国有土地	商业用地	7954
6	卧龙湾以南	东至美丽峰路、 南至额尔齐斯 河、西至喀纳斯 路、北至卧龙湾 路	国有土地	商业、住宅	89071

7	山区林场片区	东至尾水渠路、 南至神湖路、西 至美丽峰路、北 至五彩滩路	国有土地	商业、住宅	68891
8	阳光小区以南	东至尾水渠路、 南至卧龙湾路、 西至美丽峰路、 北至神湖路	国有土地	商业、住宅	38007
9	五彩滩路以南	东至双湖路、南 至地税局办公 楼、西至津城花 园小区、北至五 彩滩路	国有土地	商业、住宅	9628
10	银泰大酒店以西	东至银泰大酒 店、南至卧龙湾 路、西至友谊峰 路、北至友谊峰 小区	国有土地	住宅	4772
11	鑫津园续建片区	东至鑫津园小 区、南至卧龙湾 路、西至老检察 院、北至鑫津园 小区	国有土地	商业、住宅	9772

三、已收储土地项目权利现状

(一) 217 国道以西尾渠以东片区

该片区占地面积 389580 平方米；东至 217 国道、南至额尔齐斯河、西至尾水渠路、北至三角地；规划性质：商业用地和公园绿地。

(二) 迎宾路以南(大三角)片区

该片区占地面积 108828 平方米；东至双湖路、南至五彩滩路、西至迎宾路、北至千湖路；规划性质：商业用地和居住用地；开发意向：商业街区+居住区；新建建筑面积：13 万平方米。

(三) 城镇第三小学南侧片区

该片区占地面积 4656 平方米；东至神仙湾路、南至别墅、西至平房、北至三小；规划性质：教育用地，学校扩建。

(四) 水利局北侧片区

该片区占地面积 3040 平方米；东至白湖路、南至水利局、西至神湖路小学、北至楼房；规划性质：教育用地，学校扩建。

(五) 老草原站片区

该片区占地面积 7954 平方米；东至林地、南至林地、西至林地、北至神湖路；规划性质：商业用地。

(六) 卧龙湾以南片区

该片区占地面积 89071 平方米；东至美丽峰路、南至额尔齐斯河、西至喀纳斯路、北至卧龙湾路；国土定级：二级地；规划性质：商业用地；开发意向：特色酒吧水街；新建建筑面积：4.5 万平方米。

(七) 山区林场片

该片区占地面积 68891 平方米；东至尾水渠路、南至神湖路、西至美丽峰路、北至五彩滩路；国土定级：三级地；规划性质：商业用地和居住用地；开发意向：驿站文化商业街区+童话居住区；新建建筑面积：5.3 万平方米。

(八) 阳光小区以南片区

该片区占地面积 38007 平方米；东至尾水渠路、南至卧龙湾路、西至美丽峰路、北至神湖路；国土定级：三级地；规划性质：商业用地和居住用地；开发意向：商业街+居住区；新建建筑面积：4.7 平方米。

（九）五彩滩路以南片区

该片区占地面积 9620 平方米；东至尾双湖路、南至地税局办公楼、西至津城花园小区、北至五彩滩路；规划性质：商业用地和居住用地；开发意向：商住综合楼；新建建筑面积：1.3 万平方米。

（十）银泰大酒店片区

该片区占地面积 4772 平方米；东至银泰大酒店、南至卧龙湾路、西至友谊峰路、北至友谊峰小区面积；国土定级：一级地；规划性质：居住用地；开发意向：商品住宅；新建建筑面积：0.63 万平方米。

（十一）鑫津园小区续建片区

该片区占地面积 9772 平方米；东至鑫津园小区、南至卧龙湾路、西至老检察院、北至鑫津园小区；规划性质：居住用地；开发意向：商品住宅；新建建筑面积：1.5 万平方米。

2017 年初布尔津县征收与补偿管理办公室启动征收方案，对以上 11 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。此次项目规划共拆迁棚户区用地面积 21.53 公顷。根据土地出让计划、出让价格、以及各出让土地所在的性质，测算出土地出让的总收入为 42334 万元，扣除征收成本，收益为 10911 万元。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）布尔津县国有土地储备中心具备收储土地的整理储备工作的主体资格。

(二) 本次核查范围内的土地已完成征迁工作和储备工作, 其中: 5 个片区土地已被挂牌出让; 可用于本次棚改专项债券项目的有城镇 217 国道以东尾水渠片区、第三小学南侧片区、山区林场片区、水利局北侧片区、卧龙湾路以南片区、五彩滩路以南片区等 6 个片区 56.48 公顷。

(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布尔津县棚改专项债券方案进行专业评价, 确保具备可行性。

声明: 本法律意见书审查和依据的事实材料均为委托人所提供, 法律依据为中国现行的法律、法规、规章及司法解释, 本法律意见书之结论仅供委托人参考。未经本律师事务所及经办律师书面许可, 本法律意见书不得向任何第三人出示, 并不得作为证据使用

