

北京市君泽君（长春）律师事务所  
关于  
2019年吉林省棚改专项债券（五期）  
—2019年吉林省政府专项债券（十二期）  
乾安县棚改项目  
法律意见书  
JZJCC-FS2019 第 0515 号



北京 上海 深圳 广州 天津 南京 成都 长沙 长春 珠海 香港  
地址：吉林省长春市南关区南环城路 1655 号中东财富中心 12 层  
电话：+86-431-8860 3828 传真：+86-431-8860 3908  
网址：<http://www.junzejun.com/>

**北京市君泽君（长春）律师事务所**  
**关于**  
**2019年吉林省棚改专项债券（五期）**  
**—2019年吉林省政府专项债券（十二期）**  
**乾安县棚改项目**  
**法律意见书**

JZJCC-FS2019 第 0515 号

北京市君泽君（长春）律师事务所（以下简称本所）接受委托，指派陈怀宇律师、李国平律师，就 2019 年吉林省棚改专项债券（五期）—2019 年吉林省政府专项债券（十二期）乾安县棚改项目出具本法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）、《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）等法律、法规和规范性文件的有关规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目 录

律师声明事项 .....	1
正文 .....	2
一、本期债券发行概况 .....	2
二、本期债券发行募集资金的用途 .....	2
三、本期债券发行的风险及保障性措施 .....	5
四、本期债券发行的中介机构及相关文件 .....	5
五、结论性意见 .....	6
签署页 .....	7

## 释义与简称

在本法律意见书内，除特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有下述含义：

本法律意见书	指	《北京市君泽君（长春）律师事务所关于 2019 年吉林省棚改专项债券（五期）—2019 年吉林省政府专项债券（十二期）乾安县棚改项目法律意见书》
本所	指	北京市君泽君（长春）律师事务所
本所律师	指	陈怀宇、李国平
《财务评价报告》	指	《2019 年吉林省棚改专项债券（五期）—2019 年吉林省政府专项债券（十二期）乾安县棚改项目财务评价报告》
专项债券	指	2019 年吉林省棚改专项债券（五期）—2019 年吉林省政府专项债券（十二期）
《项目收益与融资平衡方案》	指	《2019 年乾安县棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
“国发[2014] 43 号文”	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014] 43 号）
“财库[2015]83 号文”	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）
“财预[2015]225 号文”	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）
“财预[2016]155 号文”	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）
“财预[2017]89 号文”	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）
“财预[2018]34 号文”	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）
“财预[2018]28 号文”	指	《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）

## 律师声明事项

本所就出具本法律意见书的相关事宜声明如下：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对投资项目的情况进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所以及承办律师与项目业主之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，确保出具的法律意见书独立客观。

3. 向本所提供有关资料的机构已向本所出具书面文件，确认其提供的所有文件原件均是真实的；所有复印件均与其原件相一致；所有原件或复印件上的签名及盖章均真实有效；并且，所有相关自然人均具有完全民事行为能力；相关工作人员口头介绍的情况均是真实的。

4. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目业主及项目中介已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具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，本所向政府有关主管部门或其他有关机构进行了核查，该等政府有关主管部门或其他有关机构出具的证明文件或口头陈述亦构成本所出具本法律意见书的基础。

5. 本所律师仅就投资项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关收益与融资评价、专项债券项目总体评价等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及收益与融资评价、专项债券项目总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所律师同意将法律意见书作为专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。本所律师同意项目业主部分或全部在上报文件中自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供项目业主为专项债券拟发行上报之目的使用，不得用作任何其他目的。

## 正文

### 一、本期债券发行概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，本期债券的基本情况如下：

债券名称	2019年吉林省棚改专项债券（五期）—2019年吉林省政府专项债券（十二期）
发行人	吉林省人民政府
发行金额	5.5亿元
期限	7年
募投项目	乾安县棚户区改造项目

### 二、本期债券发行募集资金的用途

根据《项目收益与融资平衡方案》，本期债券募集资金将用于乾安县棚户区改造项目。

#### （一）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，乾安县棚户区改造项目具体为乾安县2018年棚户区改造（城中村）泰和福安居区块项目，基本情况如下：

本项目改造区域共分8个地块：分别为天宇世嘉南区块、财苑北区块、客运站北区块、港联北区块、老食品厂北区块、民福大楼南区块、民福大楼区块、农行北区块。本项目征收总户数1169户，总用地面积21.83万平方米，征收总建筑面积11.65万平方米，其中住宅面积10.41万平方米，非住宅面积1.24万平方米。

1. 天宇世嘉南区块。四至：东至在竹街，南至安定路、西至德建街、北至诗赞路（其中南至诚美路，东至在竹街，北至诗赞路，西至白驹街区域不是棚改区块）。本地块征收用地面积11.56万平方米，征收户数706户，征收建筑面积6.07万平方米。其中征收住宅684户，征收住宅房屋面积5.42万平方米；征收非住宅22户，征收非住宅房屋面积0.65万平方米。

2. 财苑北区块。四至：北至诚美路，南至炜煌路，西至昆池街，东至昆冈街。本地块征收用地面积1.44万平方米，征收户数78户，征收建筑面积0.67万平方米。其中征收住宅78户，征收住宅房屋面积0.67万平方米。

3. 客运站北区块。四至：北至果珍路，南到羽翔路，西至昆冈街，东至冬

藏街。本地块征收用地面积 2.12 万平方米，征收户数 76 户，征收建筑面积 1.34 万平方米。其中征收住宅 68 户，征收住宅房屋面积 1.15 万平方米；征收非住宅 8 户，征收非住宅房屋面积 0.2 万平方米。

4. 港联北区块。四至：北至诚美路，南至炜煌路，西至昆冈街，东至冬藏街。本地块征收用地面积 1.25 万平方米，征收户数 24 户，征收建筑面积 0.80 万平方米。其中征收住宅 22 户，征收住宅房屋面积 0.68 万平方米；征收非住宅 2 户，征收非住宅房屋面积 0.12 万平方米。

5. 老食品厂北区块。四至：北至诚美路，南至炜煌路，西至丹青街，东至昆池街。本地块征收用地面积 1.33 万平方米，征收户数 60 户，征收建筑面积 0.51 万平方米。其中征收住宅 59 户，征收住宅房屋面积 0.43 万平方米；征收非住宅 1 户，征收非住宅房屋面积 0.08 万平方米。

6. 民福大楼南区块。四至：北至诗赞路，南至诚美路，西至昆池街，东至昆冈街。本地块征收用地面积 1.48 万平方米，征收户数 80 户，征收建筑面积 0.74 万平方米。其中征收住宅 79 户，征收住宅房屋面积 0.69 万平方米；征收非住宅 1 户，征收非住宅房屋面积 0.04 万平方米。

7. 民福大楼区块。四至：北至宇宙路，南至诗赞路，西至昆池街，东至昆冈街。本地块征收用地面积 1.31 万平方米，征收户数 70 户，征收建筑面积 0.84 万平方米。其中征收住宅 66 户，征收住宅房屋面积 0.72 万平方米；征收非住宅 4 户，征收非住宅房屋面积 0.12 万平方米。

8. 农行北区块。四至：北至夜光路，南至羽翔路，西至昆池街，东至昆冈街。本地块征收用地面积 1.34 万平方米，征收户数 75 户，征收建筑面积 0.68 万平方米。其中征收住宅 73 户，征收住宅房屋面积 0.65 万平方米；征收非住宅 2 户，征收非住宅房屋面积 0.03 万平方米。

## （二）项目实施机构

乾安县棚户区改造项目的实施机构为乾安县住房和城乡建设局（乾安县人民防空办公室）。根据乾安县住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，乾安县住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	112207230135554003
机构名称	乾安县住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	乾安县安定大路与云腾街交汇处
负责人	李雁翔
赋码机关	中共乾安县委机构编制委员会办公室

颁发日期	2019年3月6日
------	-----------

### （三）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，乾安县棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

#### 1. 纳入棚户区改造计划情况

2018年3月19日，吉林省住房和城乡建设厅下发《吉林省住房和城乡建设厅关于下达2018年全省城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2018]7号），同意本项目列入吉林省2018年棚户区改造计划。

#### 2. 当前已取得的批准手续

2018年2月21日，乾安县国土资源局作出《关于新建棚改回迁房的规划审查意见》，本建设项目符合《乾安镇土地利用总体规划》

2019年2月26日，乾安县住房和城乡建设局作出《建设项目选址意见书》（选字第2019001号），本建设项目符合城乡规划要求。

2019年2月27日，泰和福安居（小区）项目环境影响登记表完成备案，备案号201922072300000007。

2019年2月28日，乾安县发展和改革局作出《乾安县发展和改革局关于泰和福安居（小区）项目可行性研究报告的批复》（乾发改审批字[2019]2号），同意建设泰和福安居（小区）项目。

### （四）项目融资与收益平衡情况

根据《项目收益与融资平衡方案》，项目估算总投资66334.14万元，包括房屋征收补偿安置费用53457.59万元，工程费用5824.5万元，预备费536.23万元，其他费用878.32万元，建设期利息5637.5万元。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》，在相关土地征收单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，乾安县棚户区改造项目预期土地出让收入及出售商品住宅及配套商业收入能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，乾安县住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人，具备实施棚户区改造项目的主体资格。乾安县棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造计划，符合“财预[2018]28号文”的规定。项目已取得部分批复文件，其他批复文件正在依法办理，且将按照法律法规持续完善后续程序，并推进开发建设工作，项目符合产业政策及地区发展规划。根据《财务评价报告》，本期债券对应投资项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合“财预[2017]89号文”和“财预[2018]28号文”的相关规定。

### 三、本期债券发行的风险及保障性措施

#### （一）本期债券的风险因素

##### 1. 流动性风险

本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

##### 2. 偿付风险

专项债券的偿付主要来自于对应地块土地出让收益，但土地出让收益的实现易受到项目实施进度，土地市场供求、房地产市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性。

##### 3. 资金管理风险

本项目实施后腾空土地是逐年出让，并获得土地出让收入的，如后期资金管理不当，会给项目的顺利实施造成影响。

#### （二）偿债保障

根据《项目收益与融资平衡方案》，本期债券还本付息资金来源于项目自身收益，债务风险锁定在项目内。根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》，在相关土地征收单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期债券对应投资项目预期土地出让收入能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 四、本期债券发行的中介机构及相关文件

#### （一）会计师事务所

本次发行工作中的《财务评价报告》由大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具。大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所现持有长春市工商行政管理局于 2015 年 3 月 2 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91220101066421772L）、吉林省财政厅于 2018 年 7 月 5 日核发的《会计师事务所分所执业证书》，大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所系依法注册成立的会计师事务所。在《财务评价报告》上签字的注册会计师在出具《财务评价报告》时，均持有通过年检的《注册会计师证书》。大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所具备为本次债券发行出具相应报告的法定资格。

#### （二）律师事务所

本次发行工作中的法律意见书由北京市君泽君（长春）律师事务所出具。北京市君泽君（长春）律师事务所现持有吉林省司法厅于 2017 年 8 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31220000MD0167801W），北京市君泽君（长春）律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。本法律意见书由北京市君泽君（长春）律师事务所陈怀宇、李国平律师作为签署律师，其均持有吉林省司法厅核发的律师执业证书，且均已经过年度年检。北京市君泽君（长春）律师事务所不存在被相关监管部门立案调查、受行政处罚或被采取监管措施的情况，具备为本次债券发行提供法律服务的资格。

综上，本所律师认为，为本次债券发行对应项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均合法、有效存续，具备相应服务资格，符合相关法律法规的要求。

## 五、结论性意见

综合上述内容，根据有关法律、法规和规范性文件的相关规定，发表意见如下：

（一）本期专项债券由吉林省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券的主体资格，募集资金将用于乾安棚户区改造建设项目，符合“财预[2018]28 号文”、“财预[2016]155 号文”及“财预[2017]89 号文”的规定；

（二）本期专项债券对应的棚户区改造项目，已经纳入国家棚户区改造计划。项目已取得部分批复文件，其他批复文件正在依法办理，且将按照法律法规持续完善后续程序，并推进开发建设工作，项目符合产业政策及地区发展规划；

（三）本期专项债券对应的棚户区改造项目实施主体具备实施棚户区改造项目的主体资格；

（四）根据《财务评价报告》，本期债券对应投资项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合“财预[2017]89 号文”和“财预[2018]28 号文”的相关规定；

（五）为本次债券发行对应项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均合法、有效存续，具备相应服务资格，符合相关法律法规的要求。

综上，本所律师认为，本期债券对应棚户区改造项目符合法律、法规、规范性文件和相关政策要求，发行人发行本期债券不存在实质性法律障碍。

本法律意见书正本一式四份，无副本，经本所经办律师签字并加盖本所印章后生效。

（以下无正文）

## 签署页

（本页无正文，为本法律意见书之签字盖章页）



经办律师：



经办律师：



二〇一九年六月十三日