

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）
长春市本级棚户区改造项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0518 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）
长春市本级棚户区改造项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0518 号

北京市君泽君（长春）律师事务所（以下简称本所）接受委托，指派包晓莲、谭琳琳律师，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）长春市本级棚户区改造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

释义与简称.....	1
律师声明事项.....	2
正文.....	3
一、本期债券发行概况.....	3
二、本期债券发行募集资金的用途.....	3
三、本期债券发行的风险及保障性措施.....	7
四、本期债券发行的中介机构及相关文件.....	7
五、结论性意见.....	8
签署页.....	9

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）长春市本级棚户区改造项目法律意见书》（JZJCC-FS2019 第 0518 号）
本所	指	北京市君泽君（长春）律师事务所
本所律师	指	包晓莲、谭琳琳
《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）长春市棚改项目财务评价》
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 年长春市本级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	15亿元
期限	7年
募投项目	长春市本级棚户区改造项目

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长春市本级棚户区改造项目。

（一）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，长春市本级棚户区改造项目具体为2019-2026年棚户区改造项目，包括11个地块：北安路棚户区改造地块、文化街旧城改造地块、宽平大路北旧城改造地块、富丰路西地块、基隆北街东地块、利国街东B地块、黄河路地块、平阳街地块、岳阳街地块、四间地块和新月路南地块。

北安路棚户区改造地块位于朝阳区，东至住宅，西至儿童医院，南至北安路，北至公安厅。

文化街旧城改造地块位于朝阳区，东至文化东胡同，西至文化街，南至重庆路，北至红光胡同。

宽平大路北旧城改造地块位于朝阳区，东至长春工业大学围墙，西至永寿街，南至宽平大路，北至宽平大路北一胡同。

富丰路西地块位于宽城区，东至铁道线，西至车轮厂，南至青丘路，北至长机铁路专线。

基隆北街东地块位于宽城区，东至青年路，西至基隆北街，南至绿园区分界线，北至现状路。

利国街东B地块位于宽城区，东至现状利国街，西至规划利国街，南至一匡

街，北至规划路。

黄河路地块位于宽城区，东至东四条西胡同，西至东二条街，南至长江路，北至黑水路。

平阳街地块位于南关区，东至琿春街东胡同，西至平阳街，南至解放大路南胡同，北至解放大路。

岳阳街地块位于南关区，东至 104 小学，西至岳阳街，南至解放大路南胡同，北至解放大路。

四间地块位于绿园区，东至雁鸣湖，西至耕地，南至西环城路，北至青年路。

新月路南地块位于绿园区，东至规划绿地、西至丙十五街、南至花莲路、北至新月路。

项目新建地点分为 2 个地块：基隆北街东 B 地块和新月路南地块。

基隆北街东 B 地块新建小区位于宽城区，东至青年路，西至基隆路，南至青丘路，北至丙十路。

新月路南地块新建小区位于绿园区，东至规划绿地，西至丙十五街，南至花莲路，北至新月路。

本项目拆迁区域面积约 233.24 万平方米，征收总建筑面积 119.61 万平方米，共征收住宅 4448 户，非住宅 83 家。

项目建设进度约为 8 年，即从 2019 年 5 月~2027 年 6 月。

（二）项目实施机构

根据《项目收益与融资平衡方案》，长春市棚户区改造项目实施机构为长春市住房保障和房屋管理局，根据长春市住房保障和房屋管理局持有的《统一社会信用代码证书》，长春市住房保障和房屋管理局的基本信息如下：

统一社会信用代码	11220100013827277A
机构名称	长春市住房保障和房屋管理局
机构性质	机关
机构地址	长春市西环城路 5555 号
负责人	李晓曼
赋码机关	长春市机构编制委员会办公室
颁发日期	2016 年 11 月 15 日

受托进行长春市棚户区改造项目开发建设的单位为长春润德投资集团有限公司。长春润德投资集团有限公司现持有《营业执照》，根据该证书和我所在国家企业信用信息公示系统的查询结果，长春润德投资集团有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	91220101683387418W
名称	长春润德投资集团有限公司
企业性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册资本	246400 万人民币
经营范围	国有资产经营、城建资金管理、城市基础设施、水利项目开发、建设、承包（需凭有效资质证书经营）、投资管理、土地收储（一级整理）（受长春市人民政府委托）、土地整理开发、物资租赁、经营城建基础设施；房屋租赁；建筑设计、物业管理（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）**
住所地	南关区南环路 190 号楼 2 层 417、418 室
法定代表人	赵文杰
登记机关	长春市工商行政管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	2009 年 05 月 19 日至 2029 年 05 月 19 日

（三）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，长春市城市棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

1. 2010 年 6 月 10 日，长春市重点棚户区及危旧房改造和住房保障工作实施指挥部下发《长春市重点棚户区及危旧房改造和住房保障工作实施指挥部会议纪要》（长棚危保指[2010]7 号），将四间地块（位于绿园区，东起雁鸣湖，西至耕地，南起西环城路，北至青年路）列入棚户区改造计划。

2. 2014 年 5 月 14 日，长春市保障性安居工程领导小组下发《关于下达棚户区改造计划的通知》（长安组[2014]9 号），将新月路南地块（位于绿园区，东至规划绿地、西至丙十五街、南至花莲路、北至新月路）列入棚户区改造计划。

3. 2018 年 4 月 28 日，长春市保障性安居工程领导小组下发《长春市保障性安居工程领导小组 2018 年第一次棚改项目审批会会议纪要》（长安组[2018]1 号），将北安路棚户区改造地块（位于朝阳区，东至住宅，西至儿童医院，南至北安路，北至公安厅）、文化街旧城改造地块（位于朝阳区，东至文化东胡同，西至文化街，南至重庆路，北至红光胡同）、宽平大路北旧城改造地块（位于朝

阳区，东至长春工业大学围墙，西至永寿街，南至宽平大路，北至宽平大路北一胡同）、富丰路西地块（位于宽城区，东至铁道线，西至车轮厂，南至青丘路，北至长机铁路专线）、基隆北街东地块（位于宽城区，东至青年路，西至基隆北街，南至绿园区分界线，北至现状路）、利国街东 B 地块（位于宽城区，东至现状利国街，西至规划利国街，南至一匡街，北至规划路）、平阳街地块（位于南关区，东至琿春街东胡同，西至平阳街，南至解放大路南胡同，北至解放大路）、岳阳街地块（位于南关区，东至 104 小学，西至岳阳街，南至解放大路南胡同，北至解放大路）、黄河路地块（位于宽城区，东至东四条西胡同，西至东二条街，南至长江路，北至黑水路）列入棚户区改造计划。

4. 2019 年 2 月 12 日，吉林省住房和城乡建设厅、吉林省财政厅下发《吉林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下达 2019 年全省城市棚户区改造计划任务的通知》（吉建联发[2019]7 号）。2019 年 5 月 14 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同意调整长春市 2019 年城市棚户区改造项目计划的函》（吉建函[2019]409 号），上述项目列入吉林省棚户区改造计划。

（四）项目融资与收益平衡

根据《项目收益与融资平衡方案》，该项目估算总投资 791712.04 万元，包括房屋征收补偿安置费用 527193.76 万元，工程费用 44170.70 万元，预备费 191575.69 万元，其他费用 28771.89 万元。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，长春市本级棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年地区 GDP 平均增速(7.57%)的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入和土地出让收入扣除提取的各项政府性资金后的对应的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，长春市住房保障和房屋管理局为依法设立、有效存续的机关法人；长春润德投资集团有限公司为依法设立、合法存续的企业法人。具备实施棚户区改造项目的主体资格。本期专项债券涉及的长春市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。根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》，本期债券对应投资项目预期土地出让收入和土地出让收入扣除提取的各项政府性资金后的对应的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，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》由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所现持有长春市工商行政管理局南关分局于2016年6月17日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91220102081828677Y）、吉林省财政厅于2013年12月18日核发的《会计师事务所分所执业证书》，中兴财光华会计师事务所（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》。中兴财光华会计师事务所（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）律师事务所包晓莲、谭琳琳律师作为签署律师，其均持有吉林省司法厅核发的律师执业证书，且均已经过2017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，募集资金将用于长春市本级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。

签署页

（本页无正文，为《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）长春市本级棚户区改造项目法律意见书》之签字盖章页）



经办律师：



经办律师：



二〇一九年五月三十一日

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）
长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目
法律意见书
JZJCC-FS2019 第 0506 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）
长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0506 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）长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造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	3
四、本期债券发行的中介机构及相关文件	4
五、结论性意见	5
签署页	6

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）长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目法律意见书》
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
《财务专项评价报告》	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）长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目财务专项评价报告》
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 年长春莲花山生态旅游度假区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	3.12亿元
期限	7年
募投项目	长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目

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长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目。

（一）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目基本情况如下：

长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目为莲花山四家乡棚户区改造二期项目。本项目计划征收居民350户，新建回迁小区计划占地面积47828平方米，新建安置住宅480套，规划总建筑面积71172.45平方米，其中住宅建筑面积36327.05平方米、公建建筑面积3127.92平方米、地下建筑面积31717.48平方米。项目建设期自2019年5月至2022年11月。

（二）项目实施机构

长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目的实施机构为长春莲花山生态旅游度假区管委会建设局。根据长春莲花山生态旅游度假区管委会建设局持有的《统一社会信用代码证书》，长春莲花山生态旅游度假区管委会建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	11220100MB10331546
机构名称	长春莲花山生态旅游度假区管委会建设局
机构性质	机关（派出机构）
机构地址	长春莲花山生态旅游度假区雾九路1号

负责人	邹继业
赋码机关	长春市机构编制委员会办公室
颁发日期	2017年6月29日

（三）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

2019年5月14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同意调整长春市2019年城市棚户区改造项目计划的函》（吉建函[2019]409号），同意该项目列入吉林省2019年棚户区改造计划。

2019年6月3日，长春市发展和改革委员会下发《长春市发展改革委关于莲花山四家乡棚户区改造回迁房二期工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（长发改审批字[2019]71号），同意建设该项目。

（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》，本项目估算总投资64750.17万元，包括房屋征收补偿安置费用13919.96万元，工程费用34305.49万元，预备费2174.72万元，财务费用14350万元。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务专项评价报告》，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目专项债券预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入及配套商业设施销售收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，长春莲花山生态旅游度假区管委会建设局为依法设立、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。长春莲花山生态旅游度假区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《财务专项评价报告》，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。

(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。根据中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所出具的《财务专项评价报告》,本期债券对应投资项目预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入及配套商业设施销售收入能够合理保障偿还融资本金和利息,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《财务专项评价报告》由中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所出具。中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所现持有长春市工商行政管理局南关分局于2016年6月17日核发的《营业执照》(统一社会信用代码为91220102081828677Y)、吉林省财政厅于2013年12月18日核发的《会计师事务所分所执业证书》,中兴财光华会计师事务所(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《财务专项评价报告》上签字的注册会计师在出具《财务专项评价报告》时,均持有通过年检的《注册会计师证书》。中兴财光华会计师事务所(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，募集资金将用于长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目，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《财务专项评价报告》，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。

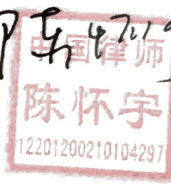
(以下无正文)

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：陈怀宇



陈怀宇
12201200210104297

经办律师：李国平



李国平
12201201020182175

二〇一九年六月十三日

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（四期）
—2019年吉林省政府专项债券（十一期）
长春新区棚改项目
法律意见书
JZJCC-FS2019 第 0503 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（四期）
—2019 年吉林省政府专项债券（十一期）
长春新区棚改项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0503 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（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十一期）长春新区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

释义与简称.....	1
律师声明事项.....	2
正文.....	3
一、本期债券发行概况.....	3
二、本期债券发行募集资金的用途.....	3
三、本期债券发行的风险及保障性措施.....	4
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（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十一期）长春新区棚改项目法律意见书》（JZJCC-FS2019 第 0503 号）
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（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十一期）长春新区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（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十一期）
《项目收益与融资平衡方案》	指	《2019 年长春新区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（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十一期）
发行人	吉林省人民政府
发行金额	2.66 亿元
期限	5 年
募投项目	长春新区棚户区改造项目

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长春新区棚户区改造项目。

（一）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，长春新区棚户区改造项目包括长春空港经济开发区 2019 年棚户区（新港大街地块）改造项目、长春空港经济开发区 2019 年棚户区（机场大路地块）改造项目，基本情况如下：

长春空港经济开发区 2019 年棚户区（新港大街地块）改造项目包括新港大街地块一、新港大街地块二。新港大街地块一位于临河村 2 社，东起饮马河，南至一社边界，西起新港大街，北至通港大路，本地块占地 186741 平方米，涉及 76 户。新港大街地块二位于临河村 1 社，东起饮马河、南至丹霞山路东乙二路、西起新民村边界、北至通港大路，地块占地 177050 平方米，涉及 120 户。

长春空港经济开发区 2019 年棚户区（机场大路地块）改造项目包括机场大路地块三、机场大路地块四。机场大路地块三位于西营城村 2 社，东起郁江街、南至庐山路、西起港城大街、北至机场大道，地块占地 119318 平方米，涉及 97 户。机场大路地块四位于西营城村 9 社，东起赣江东街、南至机场大道、西起金港大街、北至燕山路，地块占地 88719 平方米，涉及 99 户。

（二）项目实施机构

长春新区棚户区改造项目的实施机构为长春空港经济开发区管理委员会。根据长春空港经济开发区管理委员会持有的《统一社会信用代码证书》，长春空港

经济开发区管理委员会的基本信息如下：

统一社会信用代码	11220100050534131X
机构名称	长春空港经济开发区管理委员会
机构性质	机关（派出机构）
机构地址	长春空港经济开发区金港大街与港南大路交汇处
负责人	张少军
赋码机关	长春市机构编制委员会办公室
颁发日期	2016年8月24日

（三）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，长春新区棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

2019年5月14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同意调整长春市2019年城市棚户区改造项目计划的函》（吉建函[2019]409号），同意上述项目列入吉林省2019年棚户区改造计划。

（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32930万元，包括房屋征收补偿安置费用26405.12万元，预备费803.94万元，工程费用0万元，其他费用5720.94万元。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，长春新区棚户区改造项目专项债券预期土地出让收入扣除提取的政府性资金后的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，长春空港经济开发区管理委员会为依法设立、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。长春新区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。根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，长春新区棚户区改造项目专项债券预期土地出让收入扣除提取的政府性资金后的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，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》由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所现持有长春市工商行政管理局南关分局于 2016 年 6 月 17 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91220102081828677Y）、吉林省财政厅于 2013 年 12 月 18 日核发的《会计师事务所分所执业证书》，中兴财光华会计师事务所（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》。中兴财光华会计师事务所（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，募集资金将用于长春新区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

吉林兢诚律师事务所
关于
2019年吉林省棚改专项债券（六期）-
2019年吉林省政府专项债券（十三期）
榆树市棚户区改造项目
之
法律意见书

吉兢法律意见书[2019]第[010]号



吉林省长春市生态大街与福祉大路交汇恒丰国际大厦 A 座 26 层
邮编：130000 电话：0431-82535101 传真：0431-82535100

二〇一九年六月

目 录

一、本期债券主要发行要素	3
二、本期债券对应投资项目	4
三、本次发行相关中介机构及文件	7
四、法律风险及偿债保障	8
五、结论意见	9

1
31

吉林兢诚律师事务所
关于 2019 年吉林省棚改专项债券（六期） -
2019 年吉林省政府专项债券（十三期）
榆树市棚户区改造项目之
法律意见书

吉兢法律意见书[2019]第[010]号

致：榆树市住房和城乡建设局

吉林兢诚律师事务所（以下简称“本所”）根据与贵局签署的《专项法律服务协议》，接受贵局委托，担任2019年吉林省棚改专项债券（六期）-2019年吉林省政府专项债券（十三期）榆树市棚户区改造项目的专项法律顾问。

本所律师遵照《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）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（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，以下简称“财预[2015]225号文”）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号，以下简称“财预[2016]155号文”）、《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，以下简称“财预[2017]89号文”）、《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预[2018]28号，以下简称“财预[2018]28号文”）等法律、法规及规范性文件（以下简称“法律法规”）的有关规定，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师基于本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实以及中国现行法律法规发表法律意见。为出具本法律意见书之目的，本所律师严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券对应项目的情况进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于相关政府部门及项目中介机构已向本

所提供了一切应予提供的文件资料及说明。对于至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于相关政府部门或其他有关机构出具的证明文件而出具本法律意见书。

3. 本所律师仅就本期债券对应项目的法律问题发表意见，不对有关专项分析等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及财务评价报告等内容时，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内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

4. 本所律师同意将本法律意见书作为本期专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

5. 本所律师同意相关机构在专项债券上报文件中自行引用本法律意见书部分或全部内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅供相关机构为本期专项债券发行上报之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

一、本期债券主要发行要素

经本所律师适当核查，本期债券的主要发行要素如下：

债券名称	2019年吉林省棚改专项债券（六期） - 2019年吉林省政府专项债券（十三期）
发行人	吉林省人民政府，转贷给榆树市人民政府
发行品种	记账式固定利率付息债券，全部为新增债券
债券期限	10年
发行金额	人民币7.3亿元
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面利率在债券存续期内固定不变
还本付息方式	债券利息每半年支付一次，到期一次偿还本金
发行方式	采取招标方式发行
募投项目	2019年榆树市棚户区改造项目

二、本期债券对应投资项目

（一）项目概况

根据《2019年榆树市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》（以下简称“《平衡方案》”），本期债券对应项目共涉及十一个地块，具体情况如下：

1. 榆南片区A棚户区改造项目

榆南片区A地块，位于长榆高中西，向阳路南。该项目新建回迁安置住房500套、4.83万平方米，用以安置迎旭路东二期170户、榆南片区（2）二期130户、城东社区南二期200户。

2. 迎旭路东二期棚户区改造项目

迎旭路东二期地块，东至空地，南至巷路，西至迎旭路，北至米兰阳光。项目改造房屋245户，货币化安置75套，在榆南片区A异地安置170套。

3. 榆南片区（2）二期棚户区改造项目

榆南片区（2）二期地块，东至东外环，南至大地，西至榆南街，北至长榆高中。项目改造房屋152户，货币化安置22套，在榆南片区A异地安置130套。

4. 城东社区南二期棚户区改造项目

城东社区南二期地块，东至金水岭，南至土产公司北，西至榆树大街，北至铁北路。项目改造房屋324户，货币化安置124套，在榆南片区A异地安置200套。

5. 盛世之星南二期棚户区改造项目

盛世之星南二期地块，东至工农大街，南至禾丰米业水泥路，西至货场，北至铁路。项目改造房屋56户，货币化安置56套。

6. 土产公司北、榆树大街东二期棚户区改造项目

土产公司北、榆树大街东二期地块，东至平房，南至亿晟蓝山，西至榆树大街，北至铁路。项目改造房屋200户，货币化安置200套。

7. 紫涵香湾东、榆五公路北二期棚户区改造项目

紫涵香湾东、榆五公路北二期地块，东至平房，南至铁北路，西至繁荣大街，

北至规划路。项目改造房屋217户，货币化安置217套。

8. 消防队南棚户区改造项目

消防队南地块，东至碧海骄阳酒店，南至光荣路，西至榆西大街，北至向阳路。项目改造房屋155户，货币化安置155套。

9. 逸品南方东棚户区改造项目

逸品南方东地块，东至榆树大街，南至榆树大街与工农大街交汇，西至工农大街，北至巷路。项目改造房屋55户，货币化安置55套。

10. 客运北站东一期棚户区改造项目

客运北站东一期地块，东至规划路，南至榆三公路，西至榆树大街，北至平房。项目改造房屋37户，货币化安置37套。

11. 向阳路东段北侧棚户区改造项目

向阳路东段北侧地块，东至巷路，南至向阳路，西至幼儿园，北至温室大棚。项目改造房屋21户，货币化安置21套。

（二）项目业主

根据榆树市发展和改革局于2019年6月4日作出的《关于榆树市2019年城镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（榆发改审字[2019]18号），本期债券对应项目业主（建设单位）为榆树市住房和城乡建设局（以下简称“榆树市住建局”）。榆树市住建局现持有统一社会信用代码为11220182013891607D的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为吉林省榆树市府前路与新民大街交汇处，负责人为张文彬，赋码机关为榆树市机构编制委员会办公室。

本所律师认为，榆树市住建局为依法设立、有效存续的机关法人，合法取得本项目业主资格，符合相关法律法规的规定。

（三）项目纳入棚改计划情况

2019年2月12日，吉林省住房和城乡建设厅和吉林省财政厅联合下发《关于下达2019年全省城市棚户区改造计划任务的通知》（吉建联发[2019]7号），将本期债券对应项目地块纳入2019年吉林省3.1139万套城市棚户区改造项目计划。

综上，本所律师认为，本期债券对应项目已纳入国家棚改计划，符合“财预[2018]28号文”的规定。

（四）项目当前已取得的批复文件

榆树市发展和改革局于2019年6月4日作出《关于榆树市2019年城镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（榆发改审字[2019]18号），同意建设该项目。

综上，本所律师认为，本期债券对应项目已取得部分批复文件，其他批复文件正依法办理，项目符合产业政策及地区发展规划，符合相关法律法规的规定。

（五）本期债券对应项目资金情况

1. 项目资金来源

根据《平衡方案》，本期债券对应项目总投资为73010.00万元，其中预算资金安排10万元，占0.01%，棚户区改造专项债券资金73000.00万元，占99.99%。本次拟通过发行棚户区改造专项债券募集资金73000万元。

2. 专项债券额度情况

根据吉林省财政厅于2019年5月21日下发的《关于下达2019年地方政府债务限额的通知》（吉财债[2019]397号），经省政府批准，核定榆树市2019年新增地方政府债务限额88400万元，其中棚户区改造专项债务限额73000万元。本次拟发行棚户区改造专项债券73000万元，在吉林省财政厅核定的债务限额范围内。

3. 纳入预算管理情况

根据榆树市财政局出具的《关于棚户区改造专项债券募集资金纳入预算管理的说明》，本期棚户区改造专项债券募集资金，将在榆树市人民代表大会常务委员会审议通过后，纳入榆树市政府性基金预算管理，并专项用于相应棚户区改造项目。

4. 项目收益与融资平衡安排

根据《平衡方案》，本期债券对应项目收益能够覆盖融资本息。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（以下简称“中兴财吉林分所”）出具的《2019年吉林省棚户区改造专项债券（六期）-2019年吉

林省政府专项债券（十三期）榆树市棚户区改造项目财务评价报告》（以下简称“《财务评价报告》”），本期债券对应投资项目预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，本期拟发行债券额度在吉林省财政厅核定的限额范围内，符合“财预[2015]225号文”、“财预[2017]89号文”和“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；本期专项债券募集资金将依法纳入榆树市政府性基金预算管理，符合“财预[2016]155号文”及“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；本期债券对应项目预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合“财预[2017]89号文”及“财预[2018]28号文”等法律法规的规定。

三、本次发行相关中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

1. 审计机构

中兴财吉林分所为本期债券发行的审计机构。

中兴财吉林分所现持有长春市工商行政管理局南关分局于2016年6月17日核发的统一社会信用代码为91220102081828677Y的《营业执照》和吉林省财政厅于2013年12月18日核发的证书序号NO. 504140的《会计师事务所分所执业证书》。

2. 财务评价报告

中兴财吉林分所为本期债券出具了《财务评价报告》。经专项审核，中兴财吉林分所认为，本期债券对应投资项目预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，中兴财吉林分所为中国境内依法设立且有效存续的审计机构，出具的《财务评价报告》符合法律法规的相关规定。

（二）法律顾问及法律意见书

本所为本期债券发行的专项法律顾问。本所现持有吉林省司法厅颁发的统一

社会信用代码为31220000E584229459的《律师事务所执业许可证》，并已通过了吉林省司法厅最近年度考核；经办律师张彦律师、张兴利律师分别持有执业证号为12201200611261861和12201201610709905的《律师执业证》，并均已通过最近年度考核。本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为，本所系依法成立且有效存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章，在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的执业资格，符合法律法规的规定。

四、法律风险及偿债保障

根据榆树市住建局出具的《专项债券主要风险及偿债保障措施说明》并经本所律师适当核查，本期债券主要风险因素及偿债保障如下：

（一）本期债券的风险因素

1. 偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现受到项目实施进度、土地市场供求关系等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定的风险。

2. 流动性风险

本期专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所交易流通。本期专项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，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期专项债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期专项债券的流动性。

3. 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不

会发生变化，若国家税收政策发生调整，将导致投资者投资收益相应发生波动。

（二）偿债保障

根据中兴财吉林分所出具的《财务评价报告》，本期债券对应投资项目预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本期债券由吉林省人民政府在债券市场统一发行，募集资金将转贷给榆树市人民政府，用于2019年榆树市棚户区改造项目，符合“财预[2016]155号文”、“财预[2017]89号文”及“财预[2018]28号文”等关于“县、自治县、不设区的市、市辖区级政府确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府”、“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行”的规定；

（二）榆树市住建局为依法设立、有效存续的机关法人，合法取得本项目业主资格，符合相关法律法规的规定；

（三）本期债券对应项目已纳入国家棚改计划，符合“财预[2018]28号文”的规定；项目已取得部分批复文件，符合产业政策及地区发展规划，符合相关法律法规的规定；

（四）本期拟发行债券额度在吉林省财政厅核定的限额范围内，符合“财预[2015]225号文”、“财预[2017]89号文”和“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；

（五）本期专项债券募集资金将依法纳入榆树市政府性基金预算管理，符合“财预[2016]155号文”及“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；

（六）本期债券对应投资项目预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合“财预[2017]89号文”及“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；

(七) 为本期债券发行提供服务的审计机构及法律顾问均具备相应的资质。

综上，本所律师认为，本期债券对应投资项目符合相关法律法规的规定，发行本期债券不存在实质性法律障碍。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖公章后生效。

(以下无正文，为本法律意见书签署页)

11/11/11
11/11/11

(本页无正文, 为《吉林兢诚律师事务所关于 2019 年吉林省棚改专项债券(六期)-2019 年吉林省政府专项债券(十三期)榆树市棚户区改造项目之法律意见书》之签署页)



吉林兢诚律师事务所

单位负责人:

王 琪

经办律师: 张彦

经办律师: 张兴利

2019年6月14日



北京盈科（长春）律师事务所
关于 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）
—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）
德惠市棚改项目
之
法律意见书

北京盈科（长春）律师事务所

中国·吉林长春朝阳区前进大街与繁荣路交汇(前进大街 996 号)力旺广场 B 座 10 层

邮编: 130000 Tel: 0431-85366011 Fax: 0431-85366211 网址: www.yingkelawyer.com



目 录

释 义.....	1
第一部分 引言.....	2
一、委托事项.....	2
二、律师声明.....	2
第二部分 正文.....	4
一、本期债券的发行要素.....	4
二、本期债券发行的对应投资项目.....	5
三、本期债券的资金使用情况.....	9
四、法律风险与偿债保障.....	9
五、本次发行的发行文件及发行有关机构.....	11
六、结论性意见.....	13

释 义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有下述含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
市政府	指	德惠市人民政府
市财政局	指	德惠市财政局
市发改局	指	德惠市发展和改革局
专项债券	指	2019年吉林省棚改专项债券（六期）—2019年吉林省政府专项债券（十三期）
项目	指	德惠市2019年棚户区（城中村）改造项目
《项目收益与融资平衡方案》	指	《2019年德惠市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》
《评价报告》	指	《2019年吉林省棚改专项债券（六期）—2019年吉林省政府专项债券（十三期）德惠市棚改项目财务评价报告》
《法律意见书》	指	《北京盈科（长春）律师事务所关于2019年吉林省棚改专项债券（六期）—2019年吉林省政府专项债券（十三期）德惠市棚改项目之法律意见书》
中兴财吉林分所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
本所	指	北京盈科（长春）律师事务所

北京盈科（长春）律师事务所
关于 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）
—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）
德惠市棚改项目之
法律意见书

【2019】盈长春非诉字第 CC853 号

致：德惠市住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，北京盈科(长春)律师事务所受托担任 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）德惠市棚改项目的特聘专项法律顾问，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。

第一部分 引言

一、委托事项

根据北京盈科（长春）律师事务所（简称“本所”）与德惠市财政局签署的《聘请专项法律顾问合同》的约定，本所指派陈盎霞律师、王庆春律师，对 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）德惠市棚改项目所对应的德惠市住房和城乡建设局作为项目业主的德惠市 2019 年棚户区（城中村）改造项目进行法律分析，并出具本法律意见书。

本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师具有合法执业资格。本所经中国司法部确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、律师声明

本所律师遵照《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号，以下简称“国发[2014]43 号文”）、

《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号，以下简称“财库[2015]83号文”）、《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，以下简称“财预[2015]225号文”）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号，以下简称“财预[2016]155号文”）、《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，以下简称“财预[2017]89号文”）、《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预[2018]28号，以下简称“财预[2018]28号文”）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号，以下简称“财库[2018]72号文”）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号，以下简称“财预[2018]161号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日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，对棚改项目的情况进行尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为棚改项目对应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。

3. 本所以及承办律师与项目实施机构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，保证出具的法律意见独立客观。

4. 本所仅就与本期债券对应棚改项目情况及其资金来源、资金投入情况有关

的问题发表意见，而不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、预测分析、专项债券评价报告等专业事项发表意见，本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、专项债券评价报告等内容时，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。

5. 在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到委托人如下确认和保证：

(1) 已经全部提供本次委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明或做出的口头的陈述全部真实，不存在任何虚假；

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实，口头陈述或通过电子信息方式做出的事实均与所发生的事实相一致。

6. 本所同意委托人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实施机构及发行人为本次棚改项目对应专项债券拟发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、本期债券的发行要素

债券名称	2019年吉林省棚改专项债券（六期） —2019年吉林省政府专项债券（十三期）
发行人	吉林省人民政府
发行品种	项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券

债券期限	10 年
发行金额	本期债券共计发行人民币 15000 万元
债券利率	本期债券为固定利率债券，债券票面利率在债券存续期内固定不变。
还本付息方式	每半年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
募资用途	德惠市 2019 年棚户区（城中村）改造项目
发行方式	招标方式发行
发行对象	全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者（国家法律、法规禁止的购买者除外）
税务提示	根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5 号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。

本所律师认为，发行人为本期债券发行编制的《项目收益与融资平衡方案》等已披露本期债券主要发行要素。

二、本期债券发行的对应投资项目

本期债券发行的对应投资项目为德惠市 2019 年棚户区（城中村）改造项目。本项目共涉及四个拆迁地块，具体包括迎新二期棚户区地块、龙凤四期棚户区（美庐桃花苑）地块、松柏棚户区（购买存量）地块和惠新棚户区（购买存量）地块，共征收居民总户数 500 户，征拆总占地面积 10.06 万平方米，征收总建筑面积 4.7 万平方米。本项目新建回迁安置小区总占地面积 1.05 万平方米，规划总建筑面积 2 万平方米。本项目共提供安置住房 500 套，其中：原地新建安置 200 套，政府组织购买存量商品房 300 套。本项目具体情况如下：

（一）项目概况

1. 项目位置及范围

(1) 迎新二期棚户区地块位于德惠市，四至范围为德惠路—和平路、迎宾路—酒厂胡同；

(2) 龙凤四期棚户区(美庐桃花苑)地块位于德惠市，四至范围为工农路—龙凤路、光明街—二十九中墙外；

(3) 松柏棚户区(购买存量)地块位于德惠市，四至范围为新华街—铁路、松柏路—龙凤路；

(4) 惠新棚户区(购买存量)地块位于德惠市，四至范围为松柏路—东风路、德顺街—沐德街。

2. 项目拆迁规模及拆迁面积

(1) 迎新二期棚户区地块改造范围占地 0.79 万平方米，拆迁户数 150 户，拆迁房屋面积 1.5 万平方米；

(2) 龙凤四期棚户区(美庐桃花苑)地块改造范围占地 0.26 万平方米，拆迁户数 50 户，拆迁房屋面积 0.5 万平方米；

(3) 松柏棚户区(购买存量)地块改造范围占地 2.7 万平方米，拆迁户数 150 户，拆迁房屋面积 1.35 万平方米；

(4) 惠新棚户区(购买存量)地块改造范围占地 2.48 万平方米，拆迁户数 150 户，拆迁房屋面积 1.35 万平方米。

3. 居民安置方案

本项目居民安置方式分为原地安置和政府采购存量商品房。

(1) 迎新二期棚户区地块原地安置居民 150 套；

(2) 龙凤四期棚户区(美庐桃花苑)地块原地安置居民 50 套；

(3) 松柏棚户区(购买存量)地块政府采购安置，政府采购存量商品房 150 套，购买面积为 1.35 万平方米；

(4) 惠新棚户区(购买存量)地块政府采购安置，政府采购存量商品房 150 套，购买面积为 1.35 万平方米。

4. 项目实施进度

该项目建设期为 24 个月，自 2019 年 01 月至 2020 年 12 月。

（二）项目审批情况

截至本法律意见书出具之日，德惠市 2019 年棚户区（城中村）改造项目已取得批复文件如下：

1. 列入国家棚改计划

2019 年 02 月 12 日，吉林省住房和城乡建设厅和吉林省财政厅作出《吉林省住房和城乡建设厅 吉林省财政厅关于下达 2019 年全省城市棚户区改造计划任务的通知》（吉建联发[2019]7 号），将本期债券对应的德惠市 2019 年棚户区（城中村）改造项目列入 2019 年吉林省 3.1139 万套城市棚户区改造项目计划。

2. 当前已取得的批准手续

（1）2019 年 05 月 23 日，德惠市国土资源局作出《德惠市国土资源局关于德惠市 2019 年棚户区改造（城中村）改造项目用地有关问题的复函》，函复如下：积极支持德惠市棚户区改造项目的建设。

（2）2019 年 05 月 23 日，德惠市住房和城乡建设局作出《关于德惠市 2019 年棚户区改造（城中村）改造项目—德惠市规划意向性审批的意见》，载明德惠市住房和城乡建设局将积极推进项目选址、规划审批等相关工作，保障棚户区改造项目的顺利进行。

（3）2019 年 06 月 13 日，德惠市发展和改革局作出《关于德惠市 2019 年棚户区改造（城中村）改造项目可行性研究报告的批复》（德发改审批字[2019]38 号），批复如下：项目有利于解决现有棚户区居民居住问题，促进经济发展。建设规模合理，项目建设可行，同意建设。

（三）项目业主

德惠市住房和城乡建设局为德惠市 2019 年棚户区（城中村）改造项目的业主。

2019年06月13日，德惠市发展和改革局作出《关于德惠市2019年棚户区改造（城中村）改造项目可行性研究报告的批复》（德发改审批字[2019]38号），批复载明项目建设单位为德惠市住房和城乡建设局。

德惠市住房和城乡建设局现持有统一社会信用代码为11220183013885290X的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为德惠市德惠路838号，负责人为张宝良。

（四）项目实施单位

德惠市房屋征收经办中心为德惠市2019年棚户区（城中村）改造项目的实施单位。

2016年06月06日，德惠市棚户区改造领导小组办公室作出《德惠市棚户区改造领导小组办公室关于印发德惠市政府组织购买存量商品房用于棚户区改造安置房的实施办法（试行）的通知》（德棚改发[2016]1号），明确由房屋征收经办中心负责对被征收地块进行调查摸底、意见征求、补偿方案制定、房源选择、征收合同签订等相关事宜。

德惠市房屋征收经办中心现持有统一社会信用代码为12220183586201685F的《事业单位法人证书》，法定代表人为郭玉彬，宗旨和业务范围为开展房屋征收工作提供服务，受房屋征收部门委托承担国有土地上房屋征收和补偿、协助房屋征收部门开展房屋征收方案的拟定、被征收房屋情况的调查登记、房屋征收补偿事宜的协商、房屋征收补偿档案的建立和管理，开办资金1万元，住所为德惠市德惠路1228号，举办单位为德惠市城市管理行政执法局，登记管理机关为德惠市事业单位登记管理局。

本所律师认为，本期债券投资的德惠市2019年棚户区（城中村）改造项目已纳入国家棚改计划，符合财预[2018]28号文的规定；该项目已取得部分批复文件，其他批复文件正依法办理，项目符合产业政策及地区发展规划；项目业主德惠市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人，合法取得本项目业主资格；项目实施单位德惠市房屋征收经办中心系依法设立、有效存续的事业单位法人，并已合法取得本项目服务资格。

三、本期债券的资金使用情况

德惠市 2019 年棚户区（城中村）改造项目本次拟发行棚改专项债券 15000 万元，其中：迎新二期棚户区地块拟使用本期债券资金 2000 万元，龙凤四期棚户区（美庐桃花苑）地块拟使用本期债券资金 1800 万元，松柏棚户区（购买存量）地块拟使用本期债券资金 5600 万元，惠新棚户区（购买存量）地块拟使用本期债券资金 5600 万元。具体情况如下：

（单位：万元）

序号	项目名称	项目 总投资	已使用 债券资金 规模	拟使用本 期债券资金 规模
1	迎新二期 棚户区地块	6800.70	0	2000
2	龙凤四期棚户区 (美庐桃花苑) 地块	2281.99	0	1800
3	松柏棚户区 (购买存量) 地块	5715.87	0	5600
4	惠新棚户区 (购买存量) 地块	5699.10	0	5600
小计		20497.66	0	15000

本所律师认为，本期债券资金拟投资的德惠市 2019 年棚户区（城中村）改造项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划，本期债券资金的用途符合财预[2018]28 号文的规定。

四、法律风险与偿债保障

（一）本期债券的风险因素

根据《项目收益与融资平衡方案》并经本所律师适当核查，本期债券主要风险因素如下：

1. 风险分析说明

投资项目不但耗费大量资金、物资和人力等宝贵资源，且具有一次性和固定性的特点，一旦建成，难于更改。因此相对于一般经济活动而言，投资项目的风险尤为值得关注。尽管如此，只要能在决策前正确地认识到相关的风险，并在实施过程中加以控制，大部分风险是可以降低和防范的。

2. 项目主要风险因素识别

项目主要风险体现在资金落实、房屋拆迁、征收土地等方面。资金短缺是当前发展中的重要瓶颈，本项目需要很大的资金需求，虽然本项目有各级政府和主管部门大力支持具备较强的实力，但还需要切实落实到位，保证项目能顺利建成投产并正常运行。所以资金落实存在一定的潜在风险。

房屋拆迁、征收土地主要风险在房屋征收补偿工作，由于房屋征收涉及群众的切身利益，加上群众对房屋征收的政策缺乏理解，因此在房屋征收问题上往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制房屋征收。房屋征收项目中群众最敏感、最担忧的是公平合理补偿问题。

在征收过程中，采取以预防为主的治安防范措施。在项目全过程加强综合治理工作，保持征收涉及区域日常治安环境的良好。密切关注极少数人可能因对补偿不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

本项目经过充分可行性论证，严格按照德惠市“房屋征收与补偿条例”及有关法规实施，程序合法，手续齐全。整个项目符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，征收程序按照有关法律规定，决策民主、程序正当、结果公开。

房屋征收项目可能会引发的不利于社会稳定的风险，经过以上分析和论证，综合评价，本项目影响社会稳定的风险等级为低级。

3. 防范和降低风险分析

(1) 本项目建设方案充分考虑到棚户区改造项目性质，在建筑设计上采用先进、成熟、可靠的技术和设备，各项技术指标均可达到建设标准。但为了节约投资，在工程设计、工程施工、主要物质采购等前期工作方面需进一步优化。

(2) 项目资金短缺一直是建设投资的瓶颈之一，要切实落实好，与建设各部门做好沟通，确保项目顺利进行。

(3) 项目建设在求得主要部门密切支持同时，要考虑项目进一步发展的规划需要，使项目在充分利用地理环境和资源优势等条件下，实现社会效益及经济效益、生态效益上的统一。

(二) 偿债保障

根据《项目收益与融资平衡方案》，以2019年本地区预期GDP增速7%的100%、90%、80%的比例，对本期债券对应投资项目的预期收益和项目融资成本的测算可用于土地平衡的收益31,841.66万元、29,816.61万元、27,908.06万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为1.49、1.40、1.31。根据中兴财吉林分所出具的《评价报告》，经专项审核，中兴财吉林分所认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2019年吉林省棚改专项债券（六期）—2019年吉林省政府专项债券（十三期）德惠市棚改专项债券预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预[2017]89号文、财预[2018]161号文的相关规定。

五、本次发行的发行文件及发行有关机构

(一) 项目收益与融资平衡方案

经本所律师核查，《项目收益与融资平衡方案》包含了债券概况，地方经济状况，募投项目情况，项目预期收益与融资平衡情况等主要内容。

本所律师认为，《项目收益与融资平衡方案》内容具体明确，在所有重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述。

（二）审计机构及专项评价报告

1. 审计机构

发行人委托中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所作为本期债券的审计机构。

中兴财吉林分所现持有长春市工商行政管理局南关分局于 2016 年 06 月 17 日下发的统一社会信用代码为 91220102081828677Y 的《营业执照》和吉林省财政厅于 2013 年 12 月 18 日下发的证书序号 NO. 504140 的《会计师事务所分所执业证书》，其经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验资企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询；法律、行政法规规定的其他审计业务；房屋租赁（法律、法规和国务院决定禁止的项目，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；一般经营项目可自主选择经营。）**，其具有会计师事务所执业资格，有资格为本次发行出具项目评价报告。

2. 评价报告

中兴财吉林分所为本期债券出具了《评价报告》，经专项审核，中兴财吉林分所认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）德惠市棚改专项债券预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，中兴财吉林分所为中国境内依法设立并有效存续的机构，其具有为本期债券出具《评价报告》的专业资格。

（三）法律顾问及法律意见书

发行人聘请本所为本期债券发行提供专项法律服务。本所现持有吉林省司法厅颁发的统一社会信用代码为 31220000589485337N 的《律师事务所执业许可证》并已通过吉林省司法厅最近年度考核；经办律师陈鑫霞律师、王庆春律师分别

持有 12201200611731716 和 12201200410107380 的《中华人民共和国律师执业证》，并均已通过最近年度考核。本法律意见书已由两名执业律师签字及本所负责人盖章并加盖本所公章。

本所律师认为，本所系依法成立且有效存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；本法律意见书已由两名执业律师签字及本所负责人盖章并加盖本所公章，本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的执业资格。

六、结论性意见

(一) 发行人已在《项目收益与融资平衡方案》等文件披露本期债券主要发行要素，本期债券《项目收益与融资平衡方案》及其他相关发行文件在有关重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述；

(二) 根据吉林省财政厅于 2019 年 05 月 21 日下发的《关于下达 2019 年地方政府债务限额的通知》（吉财债[2019]397 号），本期专项债券拟发行额度符合 2019 年吉林省分市县新增地方政府债务限额的规定，符合财预[2017]89 号文和财预[2018]28 号文的规定；

(三) 本期债券由吉林省人民政府在债券市场统一发行，本期债券资金将用于德惠市 2019 年棚户区（城中村）改造项目，符合财预[2018]28 号文、财预[2016]155 号文及财预[2017]89 号文等关于“县、自治县、不设区的市、市辖区级政府确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府”、“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行”的规定；

(四) 本期债券对应投资项目已纳入国家棚改计划，符合财预[2018]28 号文的规定；本项目已取得部分批复文件，符合产业政策及地区发展规划；

(五) 本期债券对应投资项目的业主德惠市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人，合法取得本项目业主资格；项目实施单位德惠市房屋征收经办中心系依法设立、有效存续的事业单位法人，并已合法取得本项目服务资格；

(六) 为本期债券发行提供服务的审计机构及法律顾问均具备相应的资质；

(七)根据《评价报告》，德惠市 2019 年棚户区（城中村）改造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，符合财预[2017]89 号文和财预[2018]28 号文的相关规定。

综上，本所律师认为，本期债券对应投资项目符合法律法规、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。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，均为正本，供项目实施机构、发行人为本次发行之目的而使用。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《北京盈科（长春）律师事务所关于 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）德惠市棚改项目之法律意见书》之签章页）



负责人：徐广海

徐广海

经办律师：陈盎霞

陈盎霞

经办律师：王庆春

王庆春

年 月 日

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（六期）
—2019年吉林省政府专项债券（十三期）
长春市双阳区棚改项目
法律意见书
JZJCC-FS2019 第 0507 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（六期）
—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）
长春市双阳区棚改项目
法律意见书

JZJCC-FS2018 第 0507 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（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）长春市双阳区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

释义与简称.....	1
律师声明事项.....	2
正文.....	3
一、本期债券发行概况.....	3
二、本期债券发行募集资金的用途.....	3
三、本期债券发行的风险及保障性措施.....	11
四、本期债券发行的中介机构及相关文件.....	12
五、结论性意见.....	12
签署页.....	14

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（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）长春市双阳区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
《方案总体评价》	指	《2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）长春市双阳区棚改项目方案总体评价》
专项债券	指	2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）
《项目收益与融资平衡方案》	指	《2019 年长春市双阳区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（六期）—2019年吉林省政府专项债券（十三期）
发行人	吉林省人民政府
发行金额	7.85亿元
期限	10年
募投项目	长春市双阳区棚户区改造项目

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长春市双阳区棚户区改造项目，各项目具体情况及项目融资与收益平衡情况如下：

（一）各项目具体情况

1. 通阳路北棚户区改造项目

（1）项目概况

通阳路北棚户区改造项目东至规划路，西至规划路，南至通阳路，北至规划路；该项目占地面积约为8.5万平方米，拟拆除有照房屋建筑面积1.136万平方米，涉及居民142户。

（2）项目实施机构

通阳路北地块棚户区改造项目的实施主体为长春市双阳区住房和城乡建设局。长春市双阳区住房和城乡建设局现持有《社会统一信用代码证书》，根据该证书，长春市双阳区住房和城乡建设局的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11220112013894832M
名称	长春市双阳区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	长春市双阳区政务中心四楼
负责人	陈维国
赋码机关	长春市双阳区机构编制委员会办公室
颁发日期	2016年11月9日

长春市双阳区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。

（3）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，通阳路北地块棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

纳入棚户区改造计划情况：

2019年3月21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2019年城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2019]4号），本项目列入吉林省棚户区改造计划。

当前已取得的批准手续：

2018年11月20日，长春市双阳区发展和改革局作出《关于2019年长春市双阳区棚户区改造建设B项目可行性研究报告的批复》（长双发改审批字[2018]161号），同意该项目建设。

2. 嵩山路棚户区改造项目

（1）项目概况

嵩山路棚户区改造项目东至嵩山路，西至华山路，南至明江街，北至丹江街；该项目占地面积约为5.3万平方米，拟拆除有照房屋建筑面积1.1万平方米，住改商建筑面积0.32万平方米，商业建筑面积0.4万平方米，涉及居民110户。

（2）项目实施机构

嵩山路地块棚户区改造项目的实施主体为长春市双阳区住房和城乡建设局。长春市双阳区住房和城乡建设局现持有《社会统一信用代码证书》，根据该证书，长春市双阳区住房和城乡建设局的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11220112013894832M
名称	长春市双阳区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	长春市双阳区政务中心四楼
负责人	陈维国
赋码机关	长春市双阳区机构编制委员会办公室
颁发日期	2016年11月9日

长春市双阳区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。

（3）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，嵩山路地块棚户区改造项目已取得的批复文

件如下：

纳入棚户区改造计划情况：

2019年3月21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2019年城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2019]4号），本项目列入吉林省棚户区改造计划。

当前已取得的批准手续：

2018年11月20日，长春市双阳区发展和改革局作出《关于2019年长春市双阳区棚户区改造建设B项目可行性研究报告的批复》（长双发改审批字[2018]161号），同意该项目建设。

3. 北山路西棚户区改造项目

（1）项目概况

北山路西棚户区改造项目东起北山路，西至德阳大厦，南起双阳大街，北至杏树河；该项目占地面积约为6万平方米，拟拆除住改商建筑面积0.78万平方米，工企建筑面积0.5万平方米，涉及居民36户。

（2）项目实施机构

北山路西棚户区改造项目的实施主体为长春市双阳区住房和城乡建设局。长春市双阳区住房和城乡建设局现持有《社会统一信用代码证书》，根据该证书，长春市双阳区住房和城乡建设局的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11220112013894832M
名称	长春市双阳区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	长春市双阳区政务中心四楼
负责人	陈维国
赋码机关	长春市双阳区机构编制委员会办公室
颁发日期	2016年11月9日

长春市双阳区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。

（3）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，北山路西棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

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对2017年城市棚户区改造项目进行备案的通知》（吉建保[2018]8号），本项目列入吉林省棚户区改造计划。

当前已取得的批准手续：

2018年11月20日，长春市双阳区发展和改革局作出《关于2019年长春市双阳区棚户区改造建设B项目可行性研究报告的批复》（长双发改审批字[2018]161号），同意该项目建设。

4. 南岗北山棚户区改造项目

（1）项目概况

南岗北山棚户区改造项目东起双阳河，西至山河路，南起南壕，北至双阳河；该项目占地面积约为5.4896万平方米，拟拆除有照房屋建筑面积0.36万平方米，住改商建筑面积0.2万平方米，商业建筑面积0.6万平方米，工企建筑面积0.46万平方米，涉及居民68户。

（2）项目实施机构

南岗北山棚户区改造项目的实施主体为长春市双阳区住房和城乡建设局。长春市双阳区住房和城乡建设局现持有《社会统一信用代码证书》，根据该证书，长春市双阳区住房和城乡建设局的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11220112013894832M
名称	长春市双阳区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	长春市双阳区政务中心四楼
负责人	陈维国
赋码机关	长春市双阳区机构编制委员会办公室
颁发日期	2016年11月9日

受托对该地块进行棚户区改造的具体实施机构是长春天通房地产开发有限公司。根据长春天通房地产开发有限公司持有的《营业执照》和我所在国家企业信用信息公示系统的查询结果，长春天通房地产开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	91220112767152835R
名称	长春天通房地产开发有限公司
企业性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册资本	5000万人民币
经营范围	房地产开发与销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
住所地	双阳区经济开发区管理委员会办公楼305房间
法定代表人	张卫国
登记机关	长春市工商行政管理局双阳分局

登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	长期

长春市双阳区住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人；长春天通房地产开发有限公司为依法设立、合法存续的企业法人。具备实施棚户区改造项目的主体资格。

（3）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，南岗北山棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

纳入棚户区改造计划情况：

2008年10月6日，吉林省城市棚户区改造领导小组办公室下发《关于下达长春市城市棚户区改造2007年地块计划的通知》（吉棚改办[2008]20号），本项目列入吉林省棚户区改造计划。

当前已取得的批准手续：

2012年3月30日，长春市发展和改革委员会下发《长春市发展和改革委员会关于建龙第一城棚户区改造项目重新核准的批复》（长发改审批字[2012]140号），同意该项目建设。

5. 长山路东棚户区改造项目

（1）项目概况

长山路东棚户区改造项目东起耕地，西至长山路，南起东华大街门，北至嵩山路；该项目占地面积约为11万平方米，拟拆除房屋建筑面积9.0916万平方米，涉及居民185户。

（2）项目实施机构

长山路东棚户区改造项目的实施主体为长春市双阳区住房和城乡建设局。长春市双阳区住房和城乡建设局现持有《社会统一信用代码证书》，根据该证书，长春市双阳区住房和城乡建设局的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11220112013894832M
名称	长春市双阳区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	长春市双阳区政务中心四楼
负责人	陈维国
赋码机关	长春市双阳区机构编制委员会办公室
颁发日期	2016年11月9日

长春市双阳区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。

（3）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，长山路东棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

纳入棚户区改造计划情况：

2019年3月21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2019年城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2019]4号），本项目列入吉林省棚户区改造计划。

当前已取得的批准手续：

2018年11月20日，长春市双阳区发展和改革委员会作出《关于长春市双阳区2019年棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（长双发改审批字[2018]160号），同意该项目建设。

6. 通阳路棚户区改造项目

（1）项目概况

通阳路棚户区改造项目东起杏树河，西至南九条，南至规划路，北至通阳路；本项目占地面积约135万平方米，拆除房屋建筑面积约22万平方米，涉及居民约2025户；房屋建筑主要为砖木结构及砖混结构，房屋大多较为破烂，功能及配套不完善。

（2）项目实施机构

通阳路棚户区改造项目的实施主体为长春市双阳区住房和城乡建设局。长春市双阳区住房和城乡建设局现持有《社会统一信用代码证书》，根据该证书，长春市双阳区住房和城乡建设局的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11220112013894832M
名称	长春市双阳区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	长春市双阳区政务中心四楼
负责人	陈维国
赋码机关	长春市双阳区机构编制委员会办公室
颁发日期	2016年11月9日

长春市双阳区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。

（3）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，通阳路棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

纳入棚户区改造计划情况：

2019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对2018年城市棚户区改造项目进行备案的通知》（吉建保[2019]5号），本项目列入吉林省棚户区改造计划。

当前已取得的批准手续：

2019年5月9日，长春市双阳区发展和改革局下发《关于长春市双阳区棚户区改造，通阳路地块建设项目可行性研究报告的批复》（长双发改审批字[2019]44号），同意该项目建设。

7. 长清公路西棚户区改造项目

（1）项目概况

长清公路西棚户区改造项目东至长清公路，西至长双烟铁路，南至石溪河，北至变电所；本项目占地面积约168万平方米，拆除房屋建筑面积约15万平方米，涉及居民约1004户；房屋建筑主要为砖木结构及砖混结构，房屋大多较为破烂，功能及配套不完善。

（2）项目实施机构

长清公路西棚户区改造项目的实施主体为长春市双阳区住房和城乡建设局。长春市双阳区住房和城乡建设局现持有《社会统一信用代码证书》，根据该证书，长春市双阳区住房和城乡建设局的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11220112013894832M
名称	长春市双阳区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	长春市双阳区政务中心四楼
负责人	陈维国
赋码机关	长春市双阳区机构编制委员会办公室
颁发日期	2016年11月9日

长春市双阳区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。

（3）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，长清公路西棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

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对2017年城市棚户区改造项目进行备案的通知》（吉建保[2018]8号），本项目列入吉林省棚户区改造计划。

当前已取得的批准手续：

2019年5月9日，长春市双阳区发展和改革局下发《关于长春市双阳区棚户区改造长清公路西地块建设项目可行性研究报告的批复》（长双发改审批字[2019]45号），同意该项目建设。

8. 卧龙湖棚户区改造项目

（1）项目概况

卧龙湖地块棚户区改造项目范围涉及到双阳区云山街道，卧龙湖地块四至范围：东至山根、西至北山路、南至双阳河、北至双蒋公路。该项目占地面积约为12.38万平方米，涉及居民346户。

（2）项目实施机构

卧龙湖地块棚户区改造项目的实施主体为长春市双阳区住房和城乡建设局。长春市双阳区住房和城乡建设局现持有《社会统一信用代码证书》，根据该证书，长春市双阳区住房和城乡建设局的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11220112013894832M
名称	长春市双阳区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	长春市双阳区政务中心四楼
负责人	陈维国
赋码机关	长春市双阳区机构编制委员会办公室
颁发日期	2016年11月9日

长春市双阳区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。

（3）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，卧龙湖地块棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

纳入棚户区改造计划情况：

2019年3月21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2019年城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2019]4号），本项目列入吉林省棚户区改造计划。

当前已取得的批准手续：

2018年11月20日，长春市双阳区发展和改革局作出《关于长春市双阳区2019年棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（长双发改审批字[2018]160号），同意该项目建设。

（二）项目融资与收益平衡

根据《项目收益与融资平衡方案》，双阳区棚户区改造项目项目估算总投资

298930.3 万元，包括房屋征收补偿安置费用 269880.93 万元，预备费 16904.4 万元，其他费用 12144.97 万元。

根据瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所出具的《方案总体评价》，长春市双阳区棚户区改造项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上，本所律师认为，长春市双阳区棚户区改造项目的实施主体具备实施棚户区改造项目的主体资格。本期债券涉及的长春市双阳区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《方案总体评价》，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。根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《方案总体评价》，长春市双阳区棚户区改造项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为

项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

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《方案总体评价》由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所现持有长春市工商行政管理局朝阳分局于 2017 年 11 月 8 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 912201045785593610）、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》，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所系依法注册成立的会计师事务所。瑞华会计师事务所（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，募集资金将用于长春市双阳区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《方案总体评价》，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。

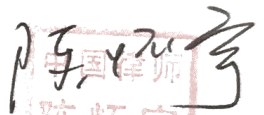

本法律意见书正本一式四份，无副本，经本所经办律师签字并加盖本所印章后生效。

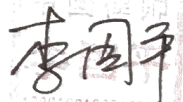
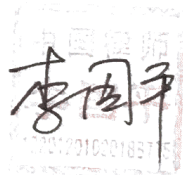
（以下无正文）

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：


二〇一九年六月二十日