

吉林兢诚律师事务所  
关于  
2019年吉林省棚改专项债券（八期）-  
2019年吉林省政府专项债券（二十三期）  
松原市棚户区改造项目  
之  
法律意见书

吉兢法律意见书[2019]第[024]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

二〇一九年九月

## 目 录

一、本期债券对应投资项目 .....	3
二、本次发行相关中介机构及文件 .....	10
三、法律风险及偿债保障 .....	11
四、结论意见 .....	11

**吉林兢诚律师事务所**  
**关于 2019 年吉林省棚改专项债券（八期） -**  
**2019 年吉林省政府专项债券（二十三期）**  
**松原市棚户区改造项目之**  
**法律意见书**

吉兢法律意见书[2019]第[024]号

吉林兢诚律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任2019年吉林省棚改专项债券（八期）-2019年吉林省政府专项债券（二十三期）松原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、本期债券对应投资项目

### （一）项目概况

根据《2019年松原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》”）、《松原市2019年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目可行性研究报告》及《松原市2019年二桥东侧（四期）棚改（城中村）建设项目可行性研究报告》，本期债券募集资金将用于卡伦村二期棚改（城中村）建设项目（以下简称“卡伦村二期项目”）和松原市2019年二桥东侧（四期）棚改（城中村）建设项目（以下简称“二桥东（四期）项目”），项目具体情况如下：

序号	项目	四至范围	项目概况	投资计划 (万元)	项目业主	项目实施方
1	卡伦村二期项目	东至电厂西街，西至和谐大街，南至郭尔罗斯大路，北至松原大路	项目共征收居民 800 户，征收土地面积 31.25 万平方米，征收总建筑面积约 6.4 万平方米。安置回迁居民 560 户，货币补偿安置居民 48 户，组织居民购买存量房 192 户。项目总占地	76859.41	松原市住房和城乡建设局	松原建投房地产开发有限公司

			面积 125922.94 平方米，其中新建安置小区总占地面积 42258.94 平方米，总建筑面积 98092.12 平方米，其中住宅建筑面积 58536.44 平方米，公建筑面积 18687.68 平方米，地下建筑面积 20868 平方米。绿化面积 14790.63 平方米，道路及硬化面积 16606.22 平方米；红线内小区道路等配套设施占地面积 83664 平方米。			
2	二桥东（四期）项目	东至规划路（现为菜地），西至二桥，南至滨江大道，北至扶余大路	项目共征收居民 1112 户，征收土地面积 45.2 万平方米，征收居民建筑面积约 8.9 万平方米。安置回迁居民 539 户，货币补偿安置居民 106 户，组织居民购买存量房 467 户。项目总占地面积 7.42 万平方米，其中新建安置小区总占地面积 5.1 万平方米（新建安置小区建设占地面积 4.44 万平方米，总建筑面积 13.74 万平方米，红线退线占地面积 0.66 万平方米），红线内小区道路等配套设施占地面积 2.32 万平方米。	111243.94	松原市住房和城乡建设局	松原城乡建设投资集团城投实业有限公司

## （二）项目业主

本期债券对应项目业主为松原市住房和城乡建设局（以下简称“松原市住建局”）。

松原市住建局现持有统一社会信用代码为11220700737020209D的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为松原市宁江区沿江东路986号，负责人为郑再辉，赋码机关为中共松原市委机构编制委员会办公室。

本所律师认为，松原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）项目具体实施单位

### 1. 卡伦村二期项目

根据采购人松原市住建局和采购代理机构松原市建设项目管理咨询有限公司于2019年3月6日出具的《成交通知书》，松原市2019年棚户区改造项目市场化承接主体采购项目一标段（项目范围包含卡伦村二期项目）成交人为松原市建投房地产开发有限公司（以下简称“松原建投公司”）。因此，松原建投公司为卡伦村二期项目具体实施单位。

2019年3月8日，松原市住建局与松原建投公司就卡伦村二期项目建设管理相关事宜签订《松原市2019年棚户区改造项目市场化承接主体采购项目一标段（卡伦村二期棚改地块）委托合同》（编号：SYZB2019-01），约定市场化委托项目管理范围为：规划部门出具的红线范围（以最终批复的施工图为准）；约定市场化委托项目管理内容主要包括但不限于：（1）承接主体作为项目主体全面组织工程的实施；（2）承接主体按批准的工期以及委托人提出的各项目标，在工程实施过程中负责对参与本工程的设计、施工、监理、设备材料供应商等相关单位的日常管理和具体控制；（3）承接主体负责进行施工图报审，根据工程需要负责解决施工中出现的矛盾，并负责办理与施工有关的各项审批手续；（4）承接主体按工程进度拟定招标方案和设备材料的采购计划，负责组织招标代理单位进行施工、设计、监理和设备材料采购等招标工作，对招标代理单位及工作进行管理；（5）根据工程管理的要求并结合工程特点制订相关管理制度；（6）承接主体负责组织工程阶段性验收、编制竣工文件、工程结算、工程竣工财务决算；（7）委托人根据本项目实际情况提出的其他服务内容。

根据松原市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91220700MA158RNN59的《营业执照》，松原建投公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），法定代表人王宏有，2018年5月23日成立，营业期限自2018年5月23日至2048年5月22日，住所为吉林省松原市宁江区石化街912号矿区楼3楼327室，经营范围为企业以自有资金对房地产业、农业、商业进行投资，土地收储，房地产开发及销售，棚户区改造，建材经营，独资或合资开发项目，城市开发，城市道路绿化，灯光市政基础设施建设，城市公用设施建设，园区建设，土地一级开发整理建设，物业管理，水泥制品制造，城市房屋拆除服务，市政设施配套服务，建筑材料销售，工程质量检测，苗圃、弃土场经营。（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）

## 2. 二桥东（四期）项目

根据采购人松原市住建局和采购代理机构松原市建设项目管理咨询有限公司于2019年4月17日出具的《成交通知书》，松原市2019年棚户区改造项目市场化承接主体（调整）采购项目三标段（项目范围为二桥东四期项目）成交人为松原城乡建设投资集团城投实业有限公司（以下简称“松原城投公司”）。因此，松原城投公司为二桥东（四期）项目具体实施单位。

2019年4月17日，松原市住建局与松原城投公司就二桥东（四期）项目建设管理相关事宜签订《松原市2019年棚户区改造项目市场化承接主体（调整）采购项目三标段（二桥东侧四期棚改地块）委托合同》（编号：SYZB2019-08），约定市场化委托项目管理范围为：规划部门出具的红线范围（以最终批复的施工图范围为准）；约定市场化委托项目管理内容主要包括但不限于：（1）承接主体作为项目主体全面组织工程的实施；（2）承接主体按批准的工期以及委托人提出的各项目目标，在工程实施过程中负责对参与本工程的设计、施工、监理、设备材料供应商等相关单位的日常管理和具体控制；（3）承接主体负责进行施工图报审，根据工程需要负责解决施工中出现的矛盾，并负责办理与施工有关的各项审批手续；（4）承接主体按工程进度拟定招标方案和设备材料的采购计划，负责组织招标代理单位进行施工、设计、监理和设备材料采购等招标工作，对招标代理单位及工作进行管理；（5）根据工程管理的要求并结合工程特点制订相关管理制度；（6）承接主体负责组织工程阶段性验收、编制竣工文件、工程结算、工程竣工财务决算；（7）委托人根据本项目实际情况提出的其他服务内容。

根据松原市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91220700MA15BRNG47的《营业执照》，松原城投公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），法定代表人魏超群，2018年8月2日成立，营业期限自2018年8月2日至2048年8月1日，住所为吉林省松原市宁江区松原大路2779号建设大厦701室，经营范围为房屋租赁；国有资产运营及管理、房地产开发及销售、棚户区改造、建材经营、城市开发、园区建设、市政设施配套服务、工程质量检测、弃土场经营、水泥制品制造、城市房屋拆除服务、建筑材料销售、房产信息咨询、企业管理咨询、技术开发、技术咨询、物业管理。（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）

综上，本所律师认为，松原建投公司及松原城投公司均系在中华人民共和国

依法设立、合法存续的企业法人，并以招投标方式合法取得了本期债券对应项目承接主体资格，符合相关法律法规的规定。

#### （四）项目纳入棚改计划情况

根据吉林省住房和城乡建设厅于2019年3月21日下发的《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），本期债券对应项目地块被纳入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，本期债券对应项目均已纳入国家棚改计划，符合“财预[2018]28号文”的规定。

#### （五）项目当前已取得的批复文件

##### 1. 卡伦村二期项目

2019年3月12日，松原经济技术开发区市政规划建设管理局核发《建设项目选址意见书》（选字第松开GZ19-011号），该意见书载明，卡伦村二期项目符合城乡规划要求；

2019年4月16日，松原经济技术开发区国土资源局作出《关于松原建投房地产开发有限公司建设松原市2019年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目用地的审查意见》（松开国土资函字[2019]19号），该审查意见载明，卡伦村二期项目拟用地面积312465.52平方米，位置在卡拉房子村范围内，项目选址拟使用的土地符合土地利用总体规划，项目具体实施时按照规定程序办理相关用地手续；

2019年4月22日，松原市发展和改革委员会作出《关于松原市2019年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目可行性研究报告的批复》（松发改审批[2019]52号），同意建设该项目；

2019年5月29日，卡伦村二期项目完成环境影响登记表备案，备案号为20192207000100000014；

2019年5月29日，松原市水利局作出《关于松原市2019年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目水土保持方案的批复》（松水字[2019]77号），松原市水利局认为，《松原市2019年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目水土保持方案报告书》编制依据充分，内容全面，项目及周边地区情况介绍清楚，水土流失防治责任范

围和目标明确，水土保持措施总体布局可行，符合有关技术规范、标准的规定；基本同意卡伦村二期项目水土流失防治分区和分区防治措施；同意水土保持方案实施进度安排；基本同意水土保持监测时段、内容和方法；基本同意工程水土保持投资总额为753.05万元。

## 2. 二桥东（四期）项目

2019年4月17日，松原市规划局核发《建设项目选址意见书》（选字第松GZ019-040号），该意见书载明，二桥东（四期）项目符合城乡规划要求；

2019年4月22日，松原市发展和改革委员会作出《关于松原市2019年二桥东侧（四期）棚改（城中村）建设项目可行性研究报告的批复》（松发改审批[2019]50号），同意建设该项目；

2019年4月29日，二桥东（四期）项目完成环境影响登记表备案，备案号为201922070200000059；

2019年5月9日，松原市规划局核发《建设用地规划许可证》（地字第松ZY019-010号），该许可证载明，二桥东（四期）项目符合城乡规划要求；

2019年5月29日，松原市水利局作出《关于松原市2019年二桥东侧（四期）棚改（城中村）建设项目水土保持方案的批复》（松水字[2019]79号），松原市水利局认为，《关于松原市2019年二桥东侧（四期）棚改（城中村）建设项目水土保持方案报告书》编制依据充分，内容全面，项目及周边地区情况介绍清楚，水土流失防治责任范围和目标明确，水土保持措施总体布局可行，符合有关技术规范、标准的规定；基本同意二桥东（四期）项目水土流失防治分区和分区防治措施；同意水土保持方案实施进度安排；基本同意水土保持监测时段、内容和方法；基本同意工程水土保持投资总额为520.89万元；

2019年6月26日，松原市自然资源局核发《建设用地批准书》（松原市[2019]自然资建字第LY068号），该批准书载明，二桥东（四期）项目建设用地业经有权机关批准，准予使用土地，批准书有效期自2019年6月至2022年6月；

2019年8月5日，松原市自然资源局下发《吉林省城乡建设工程确定建设位置通知书》（松城自管位字第019-025号），该通知书载明，二桥东（四期）项目符合城乡规划要求，准予使用；

2019年8月5日，松原市自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第松GZ019-025号），该许可证载明，二桥东（四期）项目建设工程符合城乡规划要求。

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。

#### （六）专项债券资金情况

##### 1. 专项债券额度情况

本次拟发行棚户区改造专项债券16100万元，经松原市财政局确认，本次债券发行成功后松原市地方政府专项债务余额未超过吉林省财政厅核定的地方政府专项债务限额。

##### 2. 纳入预算管理情况

经松原市财政局确认，本期棚户区改造专项债券募集资金，将在松原市人民代表大会常务委员会审议通过后，纳入松原市政府性基金预算管理，并专项用于对应的棚户区改造项目。

##### 3. 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。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（以下简称“大信吉林分所”）出具的《2019年吉林省棚改专项债券（八期）-2019年吉林省政府专项债券（二十三期）松原市棚户区改造项目财务评价报告》（以下简称“《财务评价报告》”），本期债券对应项目预期土地出让收益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。

##### 4. 专项债券资金使用承诺

根据松原市住建局出具的说明，本期棚改专项债券资金将由松原市住建局专项用于对应棚户区改造项目，不用于棚户区改造以外的项目，专项债券资金保证不被任何单位和个人截留、挤占和挪用，保证不用于经常性支出。

综上，本所律师认为，本次债券发行成功后松原市地方政府专项债务余额未超过吉林省财政厅核定的地方政府专项债务限额，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松原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益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”及“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；本期棚户区改造专项债券资金，将由松原市住建局专项用于对应棚户区改造项目，不用于棚户区改造以外的项目，专项债券资金保证不被任何单位和个人截留、挤占和挪用，保证不用于经常性支出，符合“财预[2018]28号文”的规定。

## 二、本次发行相关中介机构及文件

### （一）审计机构及财务评价报告

#### 1. 审计机构

大信吉林分所为本期债券发行的审计机构。

大信吉林分所现持有长春市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91220101066421772L的《营业执照》和吉林省财政厅于2013年12月9日核发的证书序号为NO. 504138的《会计师事务所分所执业证书》。

#### 2. 财务评价报告

大信吉林分所为本期债券出具了《财务评价报告》。经审核，大信吉林分所认为，松原市棚户区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。

本所律师认为，大信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。

### 三、法律风险及偿债保障

根据松原市住建局出具的《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《平衡方案》，本期债券对应项目收益能够覆盖融资本息。

根据大信吉林分所出具的《财务评价报告》，松原市棚户区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。

#### 四、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）松原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；

（二）松原建投公司及松原城投公司均系在中华人民共和国依法设立、合法存续的企业法人，并以招投标方式合法取得了本期债券对应项目承接主体资格，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）本次债券发行成功后松原市地方政府专项债务余额未超过吉林省财政厅核定的地方政府专项债务限额，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松原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”及“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；

（七）本期棚户区改造专项债券资金，将由松原市住建局专项用于对应棚户区改造项目，不用于棚户区改造以外的项目，专项债券资金保证不被任何单位和个人截留、挤占和挪用，保证不用于经常性支出，符合“财预[2018]28号文”的规定；

（八）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）

(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(八期)-2019年吉林省政府专项债券(二十三期)松原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  
吉林兢诚律师事务所  
312200005584279459  
单位负责人:   
王 琪

经办律师:   
张 彦

经办律师:   
张兴利

2019年9月9日