

吉林兢诚律师事务所  
关于  
2019年吉林省棚改专项债券（七期）-  
2019年吉林省政府专项债券（十五期）  
长白山管委会棚户区改造项目  
之  
法律意见书

吉兢法律意见书[2019]第[021]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



二〇一九年七月

## 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.....	9
三、法律风险及偿债保障.....	10
四、结论意见 .....	10

**吉林兢诚律师事务所**  
**关于 2019 年吉林省棚改专项债券（七期） -**  
**2019 年吉林省政府专项债券（十五期）**  
**长白山管委会棚户区改造项目之**  
**法律意见书**

吉兢法律意见书[2019]第[021]号

致：吉林省长白山保护开发区管理委员会财政局

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（七期）-2019年吉林省政府专项债券（十五期）长白山管委会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年长白山管委会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》”），本期债券对应投资项目为池西区2019年棚户区改造建设项目及池北区2019年棚户区改造建设项目，具体情况如下：

#### 1. 池西区2019年棚户区改造建设项目

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划 (万元)	项目实施方	备注

1	棚改地块四	东至长白山职业高中，西至气象站，南至天池大路，北至中央森林公园。	征收户数 70 户，总占地面积 5.6 万平方米，腾空可出让面积 1.2 万平方米，产权调换 49 户，货币安置 21 户。	3,811.52	吉林省长白山管委会池西区规划建设环保局	1. 2019 年已通过提前批发行棚户区改造专项债券筹资 14,000 万元，本次拟发行棚户区改造专项债筹资 14,000 万元； 2. 新建包括西参家园（城中村）改造项目、锦江花园四期（城中村）改造项目及东参家园二期（城中村）改造项目三个安置房小区。总占地面积 6.50 公顷，项目总建筑面积 5.625 万 m <sup>2</sup> ，项目共开发安置房住宅 568 套。另外包括直接货币补偿安置 282 户。
2	棚改地块七	东至松江街，西至长白山大街，南至长松高速，北至林海路。	征收户数 620 户，总占地面积 31.2 万平方米，腾空可出让面积 23 万平方米，产权调换 396 户，货币安置 224 户。	23,688.7		
3	棚改地块九	东至灵芝街，西至长白山大街，南至天池大路，北至苔原路。	征收户数 80 户，总占地面积 5.9 万平方米，腾空可出让面积 2.2 万平方米，产权调换 56 户，货币安置 24 户。	3,777.9		
4	棚改地块十	东至长白山大街，西至温泉东街，南至天池大路，北至杜鹃路。	征收户数 20 户，总占地面积 12.5 万平方米，腾空可出让面积 8 万平方米，产权调换 14 户，货币安置 6 户。	2,520.18		
5	棚改地块十六	东至松江街，西至长白山大街，南至林海路，北至天池大路。	征收户数 60 户，总占地面积 6 万平方米，腾空可出让面积 2.5 万平方米，产权调换 53 户，货币安置 7 户。	3,777.77		

## 2. 池北区2019年棚户区改造建设项目

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划 (万元)	项目实施方	备注
1	池北征收地块四	东至居民区，西至王池街，南至岳桦路，北至枫桦路。	征收户数 106 户，总占地面积 2.44 万平方米，腾空可出让面积 2.2 万平方米，产权调换 96 户，货币安置 10 户。	4,792.44		

2	池北征收地块五	东至松花江大街，西至锦江街，南至偃松路，北至冷杉路。	征收户数 796 户，总占地面积 26.51 万平方米，腾空可出让面积 21.2 万平方米，产权调换 751 户，货币安置 45 户。	35,988.5	吉林省长白山管委会池北区管理委员会住房和城乡建设局	项目新建包括杉杉小区二期（城中村）改造项目、常青小区三期、中心商贸四期及铁小回迁安置区等四个安置房小区。总占地面积 10.8 公顷，项目总建筑面积 14.37 万 m <sup>2</sup> ，项目共开发安置房住宅 1,583 套。另外包括直接货币补偿安置 115 户。
3	池北征收地块六	东至锦江街，西至园池街，南至云杉路，北至常青路。	征收户数 248 户，总占地面积 7.31 万平方米，腾空可出让面积 6.58 万平方米，产权调换 233 户，货币安置 15 户。	11,212.5		
4	池北征收地块八	东至园池街，西至长白山大街，南至云杉路，北至常青路。	征收户数 170 户，总占地面积 3.35 万平方米，腾空可出让面积 1.1 万平方米，产权调换 155 户，货币安置 15 户。	8,255.8		
5	中心区域拆迁区	东至长白山大街，西至天福街，南至紫杉路，北至常青路北。	征收户数 248 户，总占地面积 9.41 万平方米，腾空可出让面积 5.84 万平方米，产权调换 228 户，货币安置 20 户。	11,336.18		
6	铁路北拆迁区	东至菖蒲路，西至天豁街，南至松桦路，北至铁路。	征收户数 70 户，总占地面积 25.2 万平方米，腾空可出让面积 22.68 万平方米，产权调换 65 户，货币安置 5 户。	3,243.58		
7	粮库拆迁区	东至天豁街，西至紫霞街，南至松桦路，北至粮库。	征收户数 60 户，总占地面积 9.23 万平方米，腾空可出让面积 8.31 万平方米，产权调换 55 户，货币安置 5 户。	2,780.2		

## （二）项目实施主体

2019年2月19日，吉林省长白山保护开发区管理委员会（以下简称“长白山管委会”）作出《关于同意住建局作为采购棚户区改造服务购买主体的批复》（吉长管函[2019]18号），同意吉林省长白山保护开发区管理委员会住房和城乡建设局（以下简称“长白山管委会住建局”）作为长白山管委会2019年棚户区改造项目实施主体；

2019年3月19日，长白山管委会住建局作出《关于加快实施长白山保护开发区棚户区改造进展的函》（长管建函[2019]40号），经长白山管委会住建局研究，报请管委会领导同意，2019年棚户区改造实施主体由长白山管委会住建局授权给各区实施。

根据上述文件，长白山管委会2019年棚户区改造项目的实施主体为各区棚改项目主管部门。具体情况如下：

#### 1. 池西区2019年棚户区改造建设项目

根据吉林省长白山保护开发区池西区管理委员会（以下简称“池西区管委会”）出具的《说明》及吉林省长白山保护开发区管理委员会经济发展局（以下简称“长白山管委会经济发展局”）于2019年7月5日作出的《关于长白山管委会池西区2019年棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（长管经发投资[2019]97号），池西区2019年棚户区改造建设项目的实施主体为吉林省长白山保护开发区池西区管理委员会规划建设环保局（以下简称“池西区规划局”）。

根据池西区管委会出具的《说明》，池西区规划局是池西区依法成立并有效存续的机关单位，机构地址为池西区，负责人为许继亮，主要职责为拟定城乡建设政策并指导实施；拟定城乡建设发展计划并组织实施；负责保障性安居工程建设管理、公共租赁住房保障、物业服务企业监督管理等工作，具备实施池西区2019年棚户区改造建设项目的资格。

#### 2. 池北区2019年棚户区改造建设项目

根据吉林省长白山保护开发区池北区管理委员会（以下简称“池北区管委会”）出具的《说明》及长白山管委会经济发展局于2019年7月5日作出的《关于长白山管委会池北区2019年棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（长管经发投资[2019]96号），池北区2019年棚户区改造建设项目的实施主体为吉林省长白山保护开发区池北区管理委员会住房和城乡建设局（以下简称“池北区住建局”）。

根据池北区管委会出具的《说明》及池北区管委会于2019年5月14日作出的《关于印发池北区管理委员会行政机构职责调整方案的通知》，池北区住建局是池北区依法成立并有效存续的机关单位，机构地址为枫桦路，负责人为王亮，主要职责为拟定城乡建设政策并指导实施；拟定城乡建设发展计划并组织实施；负

责保障性安居工程建设管理、公共租赁住房保障、物业服务企业监督管理等工作，具备实施池北区2019年棚户区改造建设项目的资格。

综上，本所律师认为，池西区规划局为依法设立、有效存续的机关法人，合法取得池西区2019年棚户区改造建设项目实施主体资格，符合相关法律法规的规定；池北区住建局为依法设立、有效存续的机关法人，合法取得池北区2019年棚户区改造建设项目实施主体资格，符合相关法律法规的规定。

### （三）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）及长白山管委会住建局出具的《情况说明》，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

2019年7月5日，长白山管委会经济发展局作出《关于长白山管委会池西区2019年棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（长管经发投资[2019]97号），同意建设长白山管委会池西区2019年棚户区改造建设项目；

2019年7月5日，长白山管委会经济发展局作出《关于长白山管委会池北区2019年棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（长管经发投资[2019]96号），同意建设长白山管委会池北区2019年棚户区改造建设项目。

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115,185.27万元，其中预算资金安排23,185.27万元，占20.86%，棚户区改造专项债券资金90,000万元（池西区2019年棚户区改造建设项目已通过2019年提前批专项债券发行10年期债券

14,000万元，年利率3.81%），占78.14%。本次拟发行棚户区改造专项债券筹资76,000万元。

## 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，核定长白山管委会2019年新增地方政府债务限额96000万元（不含提前下达部分），其中新增棚户区改造专项债务限额76000万元。本次拟发行棚户区改造专项债券76000万元，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

根据吉林省长白山保护开发区管理委员会财政局出具的《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长白山管委会审议通过后，纳入长白山管委会政府性基金预算管理，并专项用于对应棚户区改造项目。

## 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年吉林省棚改专项债券（七期）-2019年吉林省政府专项债券（十五期）长白山管委会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，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长白山管委会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，符合“财预[2017]89号文”及“财预[2018]28号文”等法律

法规的规定。

## 二、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。

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。

### 三、法律风险及偿债保障

根据长白山管委会住建局出具的《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、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

(一)池西区规划局为依法设立、有效存续的机关法人,合法取得池西区2019年棚户区改造建设项目实施主体资格,符合相关法律法规的规定;池北区住建局为依法设立、有效存续的机关法人,合法取得池北区2019年棚户区改造建设项目实施主体资格,符合相关法律法规的规定;

(二)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,其他批复文件正依法办理,符合产业政策及地区发展规划,符合相关法律法规的规定;

(三)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;

(四)本期专项债券募集资金将依法纳入长白山管委会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;

(五)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,符合“财预[2017]89号文”及“财预[2018]28号文”等法律法规的规定;

(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。

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(七期)-2019年吉林省政府专项债券(十五期)长白山管委会棚户区改造项目之法律意见书》之签署页)



单位负责人:

Handwritten signature of Wang Qi in black ink.

王琪

经办律师:

Handwritten signature of Zhang Yan in black ink.

张彦

经办律师:

Handwritten signature of Zhang Xingli in black ink.

张兴利

2019年07月31日

