

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）
龙井市棚改项目
法律意见书
JZJCC-FS2019 第 0514 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）
龙井市棚改项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0514 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）龙井市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.....	21
四、本期债券发行的中介机构及相关文件.....	21
五、结论性意见.....	22
签署页.....	23

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）龙井市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（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）龙井市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（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	《龙井市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项目专项债券管理办法》（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	2亿元
期限	10年
募投项目	龙井市棚户区改造项目

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龙井市棚户区改造项目。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. 花好悦园

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，花好悦园棚户区改造项目的的基本情况如下：

项目东至机动大队、南至外环路、西至原武警部队、北至东山公园。拆迁区域土地面积 27.18 万平方米，共征收居民住宅 802 户，拆迁面积 4.65 万平方米；项目安置采用原地新建小区安置方式，共安置居民 723 户。新建回迁楼占地面积 5.77 万平方米，总建筑面积 8.35 万平方米，其中住宅建筑面积 6.07 万平方米，其余为配套公建和车库建筑面积。

（2）项目实施机构

2018 年 8 月 31 日，龙井市人民政府下发《授权书》，授权龙井市房产管理局作为“龙井市棚户区改造建设项目——政府购买服务”购买服务主体。根据龙井市推进党政机构改革协调小组办公室作出的《〈龙井市机构改革方案〉的实施意见》，市房产管理局行政职能划入市住房和城乡建设局，更名为市房产管理服务中心隶属关系调整为市住房和城乡建设局。根据龙井市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，龙井市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	112224050136111692
机构名称	龙井市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	龙井市临江路 348 号
负责人	李学春
赋码机关	龙井市机构编制委员会办公室
颁发日期	2017 年 2 月 13 日

受托具体实施花好悦园棚户区改造项目的机构为龙井市龙城投资开发有限公司。根据龙井市龙城投资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，龙井市龙城投资开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	912224050597724198
名称	龙井市龙城投资开发有限公司
企业性质	其他有限责任公司
注册资本	5600 万人民币
经营范围	组织开发建设、城市基础设施建设、工程项目投资、重大产业项目投资、房地产开发（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	龙井市海兰路 99 号
法定代表人	李峰
登记机关	龙井市市场和质量监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	长期

龙井市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人；龙井市龙城投资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，花好悦园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对 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2018]7 号），同意该项目列入吉林省棚户区改造计划。

②当前已取得的批准手续

2017年10月24日，龙井市发展和改革委员会作出《龙井市发展和改革委员会关于龙井市花好悦园棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（龙发改字[2017]320号），同意建设该项目。

2017年10月24日，龙井市环境保护局作出《关于龙井市花好悦园棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（龙环建（表）字[2017]39号），同意建设该建设项目。

2. 龙明新村

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，龙明新村棚户区改造项目的基本情况如下：

项目东至海兰江、西至稻田地、南至帝景园、北至高压铁塔。拆迁区域土地面积5.51万平方米，该项目共征收居民住宅220户；新建回迁楼占地面积1.5万平方米，安置居民220户，总建筑面积1.87万平方米，其中建筑住宅1.43万平方米，配套公建面积0.23万平方米。

（2）项目实施机构

2018年8月31日，龙井市人民政府下发《授权书》，授权龙井市房产管理局作为“龙井市棚户区改造建设项目——政府购买服务”购买服务主体。根据龙井市推进党政机构改革协调小组办公室作出的《〈龙井市机构改革方案〉的实施意见》，市房产管理局行政职能划入市住房和城乡建设局，更名为市房产管理服务中心隶属关系调整为市住房和城乡建设局。根据龙井市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，龙井市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	112224050136111692
机构名称	龙井市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	龙井市临江路348号
负责人	李学春
赋码机关	龙井市机构编制委员会办公室
颁发日期	2017年2月13日

受托具体实施龙明新村棚户区改造项目的机构为龙井市龙城投资开发有限公司。根据龙井市龙城投资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，龙井市龙城投资开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	912224050597724198
名称	龙井市龙城投资开发有限公司
企业性质	其他有限责任公司

注册资本	5600 万人民币
经营范围	组织开发建设、城市基础设施建设、工程项目投资、重大产业项目投资、房地产开发（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	龙井市海兰路 99 号
法定代表人	李峰
登记机关	龙井市市场和质量监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	长期

龙井市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人；龙井市龙城投资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，龙明新村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 2017 年全省城市棚户区改造项目进行备案的通知》（吉建保[2018]8 号），同意该项目列入吉林省棚户区改造计划。

②当前已取得的批准手续

2017 年 10 月 20 日，龙井市国土资源局作出《关于龙井市龙明新村棚户区改造项目建设用地预审意见》，同意该项目建设用地通过预审。

2017 年 10 月 24 日，龙井市发展和改革局作出《龙井市发展和改革局关于龙井市龙明新村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（龙发改字[2017]317 号），同意建设该项目。

3. 如意雅居

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，如意雅居棚户区改造项目的基本情况如下：

项目东至稻田地、西至龙和铁路、南至稻田地、北至工农桥。拆迁区域土地面积 13.21 万平方米，该项目共征收居民住宅 960 户，拆迁面积 6.5 万平方米；新建回迁楼占地面积 3.84 万平方米，总建筑面积 6.72 万平方米，其中住宅建筑面积 6.42 万平方米，其余为配套公建和车库建筑面积。

(2) 项目实施机构

2018年8月31日，龙井市人民政府下发《授权书》，授权龙井市房产管理局作为“龙井市棚户区改造建设项目——政府购买服务”购买服务主体。根据龙井市推进党政机构改革协调小组办公室作出的《〈龙井市机构改革方案〉的实施意见》，市房产管理局行政职能划入市住房和城乡建设局，更名为市房产管理服务中心隶属关系调整为市住房和城乡建设局。根据龙井市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，龙井市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	112224050136111692
机构名称	龙井市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	龙井市临江路 348 号
负责人	李学春
赋码机关	龙井市机构编制委员会办公室
颁发日期	2017年2月13日

受托具体实施如意雅居棚户区改造项目的机构为龙井市龙城投资开发有限公司。根据龙井市龙城投资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，龙井市龙城投资开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	912224050597724198
名称	龙井市龙城投资开发有限公司
企业性质	其他有限责任公司
注册资本	5600 万人民币
经营范围	组织开发建设、城市基础设施建设、工程项目投资、重大产业项目投资、房地产开发（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	龙井市海兰路 99 号
法定代表人	李峰
登记机关	龙井市市场监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	长期

龙井市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人；龙井市龙城投资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，如意雅居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2017年全省城市棚户区改造项目进行备案的通知》（吉建保[2018]8号），同意该项目列入吉林省棚户区改造计划。

②当前已取得的批准手续

2017年6月15日，龙井市环境保护局作出《关于龙井市如意雅居棚户区改造建设项目环境影响报告表的批复》（龙环建（表）字[2017]21号），同意建设该建设项目。

2017年10月20日，龙井市国土资源局作出《关于龙井市如意雅居棚户区改造项目建设用地预审意见》，同意该项目用地通过预审。

2017年10月24日，龙井市发展和改革局作出《龙井市发展和改革局关于龙井市如意雅居棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（龙发改字[2017]319号），同意建设该项目。

2018年3月16日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第H42018000100号），本用地项目符合城乡规划要求。

2018年3月26日，龙井市人民政府颁发《建设用地批准书》（龙井市（县）[2018]龙划字第04号），准予使用土地。

2018年7月30日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第H42018001400号），本建设工程符合城乡规划要求。

4. 铁北回购

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，铁北回购棚户区改造项目的基本情况如下：

项目东至铁路线、南至盛泰花园、西至国电公司、北至稻田地，项目拆迁区域土地面积17.42万平方米，拆迁住宅建筑面积4.2万平方米。政府组织购买商品住房746套。货币补偿454户。

（2）项目实施机构

2018年8月31日，龙井市人民政府下发《授权书》，授权龙井市房产管理局作为“龙井市棚户区改造建设项目——政府购买服务”购买服务主体。根据龙井市推进党政机构改革协调小组办公室作出的《〈龙井市机构改革方案〉的实施意见》，市房产管理局行政职能划入市住房和城乡建设局，更名为市房产管理服务中心隶属关系调整为市住房和城乡建设局。根据龙井市住房和城乡建设局持有的

《统一社会信用代码证书》，龙井市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	112224050136111692
机构名称	龙井市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	龙井市临江路 348 号
负责人	李学春
赋码机关	龙井市机构编制委员会办公室
颁发日期	2017 年 2 月 13 日

龙井市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，项目已取得的批复文件如下：

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

5. 果农新村

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，果农新村棚户区改造项目的基本情况如下：

项目东至龙池村稻田地、南至龙池村稻田地、西至延龙公路、北至熊乐园。拆迁区域土地面积 5.32 万平方米，该项目总占地面积 1.915 万平方米，总建筑面积 2.42 万平方米，总户数 236 户。主要建设 3 栋 6 层住宅，1 栋 1 层商业建筑以及农机库、果农仓库、物业用房、综合泵房等相关配套公共设施。

（2）项目实施机构

2018 年 8 月 31 日，龙井市人民政府下发《授权书》，授权龙井市房产管理局作为“龙井市棚户区改造建设项目——政府购买服务”购买服务主体。根据龙井市推进党政机构改革协调小组办公室作出的《〈龙井市机构改革方案〉的实施意见》，市房产管理局行政职能划入市住房和城乡建设局，更名为市房产管理服务中心隶属关系调整为市住房和城乡建设局。根据龙井市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，龙井市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	112224050136111692
机构名称	龙井市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	龙井市临江路 348 号

负责人	李学春
赋码机关	龙井市机构编制委员会办公室
颁发日期	2017年2月13日

受托具体实施果农新村棚户区改造项目的机构为龙井金缘房地产开发有限公司。根据龙井金缘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，龙井金缘房地产开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	91222405749307450L
名称	龙井金缘房地产开发有限公司
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	1000万元人民币
经营范围	房地产开发***（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	龙井市龙门街
法定代表人	李占福
登记机关	龙井市市场和质量监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	2003年3月24日至2023年3月23日

龙井市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人；龙井金缘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，果农新村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2017年全省城市棚户区改造项目进行备案的通知》（吉建保[2018]8号），同意该项目列入吉林省棚户区改造计划。

②当前已取得的批准手续

2016年4月28日，龙井市发展和改革局作出《龙井市发展和改革局关于龙井市果农新村棚户区改造建设项目核准的批复》（龙发改字[2016]100号），同意建设该项目。

6. 盛泰二期

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，盛泰二期棚户区改造项目的的基本情况

如下：

地块位于龙井市海兰路北侧、铁北路西侧。拆迁区域土地面积 4.09 万平方米，该项目总占地面积 1.4 万平方米，总建筑面积 2.42 万平方米，总户数 236 户。主要建设 3 栋住宅楼，包括一栋 6 层建筑，两栋 8 层建筑，居住户数为 252 户，同时，配套建设道路、绿化等基础设施。

（2）项目实施机构

2018 年 8 月 31 日，龙井市人民政府下发《授权书》，授权龙井市房产管理局作为“龙井市棚户区改造建设项目——政府购买服务”购买服务主体。根据龙井市推进党政机构改革协调小组办公室作出的《〈龙井市机构改革方案〉的实施意见》，市房产管理局行政职能划入市住房和城乡建设局，更名为市房产管理服务中心隶属关系调整为市住房和城乡建设局。根据龙井市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，龙井市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	112224050136111692
机构名称	龙井市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	龙井市临江路 348 号
负责人	李学春
赋码机关	龙井市机构编制委员会办公室
颁发日期	2017 年 2 月 13 日

受托具体实施盛泰二期棚户区改造项目的机构为龙井市盛泰房地产开发有限公司。根据龙井市盛泰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，龙井市盛泰房地产开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	912224055504814270
名称	龙井市盛泰房地产开发有限公司
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	2000 万人民币
经营范围	房地产开发、租赁、房屋维护修缮（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	龙井市龙门街江东胡同 38 号
法定代表人	王钦崎
登记机关	龙井市市场和质量监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	2010 年 4 月 9 日至 2020 年 4 月 8 日

综上，龙井市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人；龙井市盛泰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，盛泰二期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

2015年12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对2015年城市棚户区改造项目进行备案的通知》（吉建保[2015]32号），同意该项目列入吉林省棚户区改造计划。

②当前已取得的批准手续

2016年12月7日，龙井市发展和改革局作出《龙井市发展和改革局关于龙井市2015年度棚户区改造工程一期（盛泰花园三期）建设项目核准的批复》，同意建设该项目。

7. 水岸三期

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，水岸三期棚户区改造项目的基本情况如下：

地块位于龙井市国税局东侧、海兰路南路。龙和铁路西侧、龙朝铁路北侧。拆迁区域土地面积22.04万平方米，项目总占地面积2.0083万平方米，建筑面积3.9万平方米，其中住宅建筑面积3.3329万平方米，车库建筑面积0.5402万平方米。主要建设9栋建筑，包括8栋住宅建筑和1栋公共建筑，其中住宅建筑包括2栋4层建筑，4栋6层建筑，2栋11层建筑，居住户数为410户。

（2）项目实施机构

2018年8月31日，龙井市人民政府下发《授权书》，授权龙井市房产管理局作为“龙井市棚户区改造建设项目——政府购买服务”购买服务主体。根据龙井市推进党政机构改革协调小组办公室作出的《〈龙井市机构改革方案〉的实施意见》，市房产管理局行政职能划入市住房和城乡建设局，更名为市房产管理服务中心隶属关系调整为市住房和城乡建设局。根据龙井市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，龙井市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	112224050136111692
机构名称	龙井市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	龙井市临江路348号
负责人	李学春

赋码机关	龙井市机构编制委员会办公室
颁发日期	2017年2月13日

受托具体实施水岸三期棚户区改造项目的机构为龙井市创新房地产开发有限责任公司。根据龙井市创新房地产开发有限责任公司持有的《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，龙井市创新房地产开发有限责任公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	91222405737029115N
名称	龙井市创新房地产开发有限责任公司
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	1000万人民币
经营范围	工程建设，房地产开发****（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	龙井市龙井街
法定代表人	孙志新
登记机关	龙井市市场和质量监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	2002年5月15日至2027年5月14日

龙井市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人；龙井市创新房地产开发有限责任公司为依法设立、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，水岸三期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

2017年1月22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2016年城市棚户区改造项目进行备案的通知》（吉建保[2017]1号），同意该项目列入吉林省棚户区改造计划。

②当前已取得的批准手续

2016年9月13日，龙井市发展和改革局作出《龙井市发展和改革局关于龙井市水岸人家三期项目核准的批复》（龙发改字[2016]215号），同意建设该项目。

2016年9月19日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第2013公022-3号），本用地项目符合城乡规划要求。

2016年10月12日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第2013公022-3号），本建设工程符合城乡规划要求。

8. 开山屯国有工矿

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，开山屯国有工矿棚户区改造项目的基本情况如下：

项目位于南山街以东、府西街以西、铁西街以南、中央大街以北。拆迁区域土地面积 82.57 万平方米，本项目涉及拆迁户数为 3200 户，新建回迁楼占地面积为 13.5423 万平方米，总建筑面积为 16 万平方米，其中住宅建筑面积 15.2 万平方米，公建面积 0.8 万平方米。

（2）项目实施机构

该项目的实施主体为龙井市住房和城乡建设局。根据龙井市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，龙井市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	112224050136111692
机构名称	龙井市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	龙井市临江路 348 号
负责人	李学春
赋码机关	龙井市机构编制委员会办公室
颁发日期	2017 年 2 月 13 日

受托具体实施开山屯国有工矿棚户区改造项目的机构为龙井市龙井项目建设开发投资有限公司，根据龙井市龙井项目建设开发投资有限公司持有的《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，龙井市龙井项目建设开发投资有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	912224056773366499
名称	龙井市龙井项目建设开发投资有限公司
企业性质	有限责任公司（国有独资）
注册资本	2500 万人民币
经营范围	组织运营现有城市基础设施资产，进行基础设施建设与经营管理，对龙井市重点建设项目进行投资开发（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	龙井市海兰路 99 号
法定代表人	林青海
登记机关	龙井市市场和质量监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	2008 年 10 月 21 日至 2025 年 10 月 20 日

龙井市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人；龙井市龙井项目建设开发投资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，开山屯国有工矿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

吉林省发展和改革委员会、吉林省住房和城乡建设厅下发《吉林省发展改革委住建厅关于下达 2013 年全省国有工矿棚户区改造中央预算内投资调整计划（第二批）的通知》（吉发改投资联[2013]1159 号）、《吉林省发展改革委住房和城乡建设厅关于 2014 年全省国有工矿棚户区改造中央预算内投资计划的通知》（吉发改投资联[2014]457 号）、《吉林省发展改革委住房和城乡建设厅关于下达 2015 年全省国有工矿棚户区改造中央预算内投资调整计划的通知》（吉发改投资联[2015]766 号）、《吉林省发展改革委住房和城乡建设厅关于下达 2016 年全省国有工矿棚户区改造中央预算内投资计划的通知》（吉发改投资联[2016]398 号），同意该项目列入吉林省国有工矿棚户区改造计划。

②当前已取得的批准手续

2013 年 12 月 3 日，吉林省发展和改革委员会下发《吉林省发展改革委关于龙井市开山屯镇国有工矿棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（吉发改审批[2013]749 号），同意建设该项目。

2013 年 8 月 23 日，龙井市国土资源局下发《龙井市国土资源局关于龙井市开山屯镇国有工矿棚户区改造项目用地的预审意见》（龙国土资发[2013]67 号），同意该项目用地。

2013 年 9 月 29 日，龙井市环境保护局下发《关于龙井市开山屯镇国有工矿棚户区改造项目环境影响报告书的批复》（龙环建（书）字[2013]4 号），同意实施该改造项目。

2014 年 4 月 8 日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第 2013 公 102-2 号），本用地项目符合城乡规划要求。

2014 年 6 月 4 日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第 2013 公 102-2 号），本建设工程符合城乡规划要求。

2015 年 6 月 8 日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第 2013 公 102-3 号），本用地项目符合城乡规划要求。

2015 年 6 月 8 日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第 2013 公 102-4 号），本用地项目符合城乡规划要求。

2015 年 6 月 8 日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第 2013 公 102-5 号），本用地项目符合城乡规划要求。

2016年9月13日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第2013公102-5号），本建设工程符合城乡规划要求。

2017年3月16日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第2013公102-6号），本用地项目符合城乡规划要求。

2017年5月24日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第2013公102-7号），本用地项目符合城乡规划要求。

2017年5月24日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第2013公102-8号），本用地项目符合城乡规划要求。

2017年5月24日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第2013公102-9号），本用地项目符合城乡规划要求。

2017年6月5日，龙井市人民政府下发《建设用地批准书》（龙井市（县）[2017]龙划字第06号），准予使用土地。

2017年6月5日，龙井市人民政府下发《建设用地批准书》（龙井市（县）[2017]龙划字第08号），准予使用土地。

2017年6月5日，龙井市人民政府下发《建设用地批准书》（龙井市（县）[2017]龙划字第09号），准予使用土地。

2017年6月26日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第2013公102-7号），本建设工程符合城乡规划要求。

2017年6月26日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第2013公102-8号），本建设工程符合城乡规划要求。

2017年6月26日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第2013公102-9号），本建设工程符合城乡规划要求。

9. 2017年开山屯国有工矿

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，2017年开山屯国有工矿棚户区改造项目的基本情况如下：

2017年开山屯地块位于开山屯镇南山街以东、府西街以西、铁西街以南、中央大街以北。本项目涉及户数为210户，拆迁建筑面积0.93万平方米。新建回迁楼占地面积为1.4541万平方米，总建筑面积为1.08万平方米。

（2）项目实施机构

该项目的实施主体为龙井市住房和城乡建设局。根据龙井市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，龙井市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	112224050136111692
机构名称	龙井市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	龙井市临江路348号

负责人	李学春
赋码机关	龙井市机构编制委员会办公室
颁发日期	2017年2月13日

受托具体实施 2017 年开山屯国有工矿棚户区改造项目的机构为龙井市龙井项目建设开发投资有限公司，根据龙井市龙井项目建设开发投资有限公司持有的《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，龙井市龙井项目建设开发投资有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	912224056773366499
名称	龙井市龙井项目建设开发投资有限公司
企业性质	有限责任公司（国有独资）
注册资本	2500 万人民币
经营范围	组织运营现有城市基础设施资产，进行基础设施建设与经营管理，对龙井市重点建设项目进行投资开发（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	龙井市海兰路 99 号
法定代表人	林青海
登记机关	龙井市市场和质量监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	2008 年 10 月 21 日至 2025 年 10 月 20 日

龙井市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人；龙井市龙井项目建设开发投资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，2017 年开山屯国有工矿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

龙井市发展和改革局、龙井市住房和城乡建设局下发《龙井市发展和改革局住房和城乡建设局关于转发 2017 年龙井市国有工矿棚户区改造中央预算内投资计划的通知》（龙发改联字[2017]24 号），同意该项目列入吉林省国有工矿棚户区改造计划。

②当前已取得的批准手续

2017 年 4 月 4 日，龙井市发展和改革局下发《龙井市发展和改革局关于 2017 年龙井市开山屯镇国有工矿棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（龙发改字[2017]119 号），同意建设该项目。

2018年10月31日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第H42018003000号），本用地项目符合城乡规划要求。

2018年11月12日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第H42018002400号），本建设工程符合城乡规划要求。

2018年11月6日，龙井市人民政府下发《建设用地批准书》（龙井市（县）[2018]龙划字第38号），准予使用土地。

10. 天宝山国有工矿

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，天宝山国有工矿棚户区改造项目的的基本情况如下：

天宝山地块东至稻田地、南至延边朝药集团股份有限公司、西至工农街、北至环卫五号站。拆迁区域土地面积47.61万平方米，新建安置住宅2980套，建筑面积16.18万平方米，其中：住宅面积16.01万平方米，公共建筑面积0.11万平方米。

（2）项目实施机构

该项目的实施主体为龙井市住房和城乡建设局。根据龙井市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，龙井市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	112224050136111692
机构名称	龙井市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	龙井市临江路348号
负责人	李学春
赋码机关	龙井市机构编制委员会办公室
颁发日期	2017年2月13日

受托具体实施天宝山国有工矿棚户区改造项目的机构为龙井市龙城投资开发有限公司。根据龙井市龙城投资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，龙井市龙城投资开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	912224050597724198
名称	龙井市龙城投资开发有限公司
企业性质	其他有限责任公司
注册资本	5600万人民币
经营范围	组织开发建设、城市基础设施建设、工程项目投资、重大产业项目投资、房地产开发（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	龙井市海兰路 99 号
法定代表人	李峰
登记机关	龙井市市场和质量监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	长期

龙井市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人；龙井市龙城投资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，天宝山国有工矿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

吉林省发展和改革委员会、吉林省住房和城乡建设厅下发《吉林省发展改革委住房和城乡建设厅关于下达 2015 年全省国有工矿棚户区改造中央预算内投资调整计划的通知》（吉发改投资联[2015]766 号）、《吉林省发展改革委住房和城乡建设厅关于下达 2016 年全省国有工矿棚户区改造中央预算内投资计划的通知》（吉发改投资联[2016]398 号），同意该项目列入吉林省国有工矿棚户区改造计划。

②当前已取得的批准手续

2015 年 2 月 15 日，龙井市城乡规划委员会办公室作出《建设项目选址意见书》（选字第 2015 公 006 号），本建设项目符合城乡规划要求。

2015 年 6 月 19 日，吉林省发展和改革委员会下发《吉林省发展改革委关于龙井市天宝山国有工矿棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（吉发改审批[2015]218 号），同意建设该项目。

2016 年 1 月 4 日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第 2015 公 006-1 号），本用地项目符合城乡规划要求。

2016 年 2 月 5 日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第 2015 公 006-1 号），本建设工程符合城乡规划要求。

2016 年 5 月 6 日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第 2015 公 006-2 号），本用地项目符合城乡规划要求。

2016 年 5 月 6 日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第 2015 公 006-3 号），本用地项目符合城乡规划要求。

2016年5月25日，龙井市人民政府下发《建设用地批准书》（龙井市（县）[2016]龙划字第04号），准予使用土地。

2016年5月26日，龙井市人民政府下发《建设用地批准书》（龙井市（县）[2016]龙划字第03号），准予使用土地。

2016年5月30日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第2015公006-2号），本建设工程符合城乡规划要求。

2016年5月30日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第2015公006-3号），本建设工程符合城乡规划要求。

2017年5月24日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第2016公020号），本用地项目符合城乡规划要求。

2017年5月24日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设用地规划许可证》（地字第2015公006-4号），本用地项目符合城乡规划要求。

2017年6月5日，龙井市人民政府下发《建设用地批准书》（龙井市（县）[2017]龙划字第07号），准予使用土地。

2017年6月5日，龙井市人民政府下发《建设用地批准书》（龙井市（县）[2017]龙划字第11号），准予使用土地。

2017年6月29日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第2016公020号），本建设工程符合城乡规划要求。

2017年6月29日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第2015公006-4号），本建设工程符合城乡规划要求。

2018年1月30日，龙井市城乡规划委员会办公室颁发《建设工程规划许可证》（建字第2015公006-5号），本建设工程符合城乡规划要求。

（二）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122385.8万元，包括房屋征收补偿安置费用8722万元，工程费用78036万元，政府购买商品用房费用13300万元，其他费用5805.72万元，预备费8567.01万元，利息7955.07万元。

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负责前提下，本次评价的龙井市棚改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，龙井市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，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负责前提下，本次评价的龙井市棚改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，募集资金将用于龙井市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。

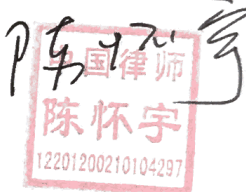
（以下无正文）

签署页

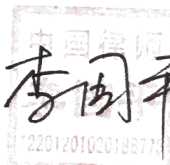
（本页无正文，为本法律意见书之签字盖章页）



经办律师：陈怀宇



经办律师：李国平



二〇一九年六月十三日