

北京市君泽君（长春）律师事务所
关于
2021 年吉林省政府专项债券
通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目
法律意见书
JZJCC-FS2021 第 1085 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：吉林省长春市超越大街与创意路交汇中关村创新中心 20 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
2021 年吉林省政府专项债券
通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目
法律意见书**

JZJCC-FS2021 第 1085 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 2021 年吉林省政府专项债券通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设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、本期债券募投项目4

 三、本期债券募投项目收益与融资自求平衡情况 11

 四、本期债券发行的风险及保障性措施 11

 五、本期债券发行的中介机构及相关文件 12

 六、结论性意见 13

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 2021 年吉林省政府专项债券通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目法律意见书》
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	《2021 年吉林省政府专项债券通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目财务评价报告》
《项目收益与融资平衡方案》	指	《通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设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

（一）本期债券的基本情况

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	2021 年吉林省政府专项债券
发行人	吉林省人民政府
发行金额	3.50 亿元
期限	15 年
募投项目	通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目
还本付息	利息按半年支付，债券存续期后 5 年等额偿还本金

（二）发行审批情况

募投项目入选了国家发展和改革委员会国家重大建设项目库，完成了财政部地债系统专项债券项目入库。募投项目经财政部、省财政厅审核后，入选了符合使用专项债券条件的吉林省拟申报专项债券项目需求清单，并在报经省政府同意后，该项目列入吉林省新增债券年度计划项目库，并由省财政厅、省发展和改革委员会上报财政部、国家发展和改革委员会。募投项目完成了项目收益与融资自求平衡方案、法律意见书、财务评价报告、地方政府专项债券项目绩效目标申报表等债券发行要件资料的编写及申报。募投项目申报流程符合法律法规关于地方政府专项债券发行的相关规定。

（三）纳入地方政府专项债务限额情况

2021 年 7 月 27 日，吉林省财政厅下发《关于下达 2021 年第二批新增地方政府专项债务限额的通知》（吉财债[2021]628 号），募投项目本期拟发行的专项债券金额 3.50 亿元在该文件确定的限额内，符合“财预[2015]49 号文”、“财预[2017]145 号文”等法律法规关于地方政府债务限额的规定。

（四）本期债券纳入预算情况

吉林省第十三届人民代表大会常务委员会第二十九次会议，审议了《吉林省人民政府关于提请审议〈吉林省发行 2021 年新增地方政府债券等有关情况及预算调整方案（草案）〉的议案》，决定批准我省发行 2021 年新增地方政府债券及调整预算。本期债券已经纳入预算，符合“财预[2016]155 号文”等法律法规的

相关规定。

二、本期债券募投项目

根据《项目收益与融资平衡方案》，本期债券募集资金将用于通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目，项目的具体情况如下：

（一）项目概况

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目建设地点位于通榆县长青路南、团结路北、建设街东、生态大街西。规划总占地面积 262,383.00 m²，总建筑面积 522,051.00 m²。规划总户数为 4752 户，居住人数 14256 人。项目总建筑面积 522,051.00 m²，其中：住宅 438,974.00 m²；商业 62,138.00 m²；一层车库 7,705.00 m²（306 个停车位）；地下建筑面积 5,544.00 m²；公共设施 7,690.00 m²。景观设计面积 185,488.00 m²，其中：景观铺装 108,923.00 m²（含室外停车位 2180 个）；沥青道路面积 26,036.00 m²；建筑附属台阶及坡道 21,290.00 m²；绿化种植 29,239.00 m²，以及构筑物小品等室外实施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。分五期建设。

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目异地安置涉及 16 个棚户区改造地块。

建设期限为 3 年（2021 年 8 月—2023 年 08 月）。

（二）项目实施主体

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目的实施主体为通榆县住建房地产开发有限公司。根据通榆县住建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，通榆县住建房地产开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	91220822MA0Y3HNJ2N
名称	通榆县住建房地产开发有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	周永富
经营范围	房地产开发；城镇供热；物业管理；园林绿化；市政工程；房屋租赁；房屋装修、销售；房屋拆迁服务；土地整治；市政公用事业建设和运营；小区环境建设配套施工；土木施工；污水处理及再生利用；防水防腐保温工程；道路工程施工及维修；环保工程施工及维修；管道安装；钢结构

	工程；装潢装饰工程；建筑装饰工程设计；亮化工程；环境工程；工程造价咨询服务；机械设备销售租赁；机电设备安装；建材、五金装潢材料销售。（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）。
注册资本	10000 万人民币
成立日期	2015 年 12 月 09 日
营业期限	2015 年 12 月 09 日至 2040 年 12 月 08 日
住所	吉林省白城市通榆县繁荣街育才路（住建局 4 楼）
登记机关	通榆县市场监督管理局

根据通榆县住建房地产开发有限公司的公司章程和我所在国家企业信用信息公示系统的查询结果，通榆县住建房地产开发有限公司的股东为通榆县会计管理中心。通榆县会计管理中心持有通榆县住建房地产开发有限公司通榆县住建房地产开发有限公司 100%的股权。因此，通榆县住建房地产开发有限公司的最终实际控制人为通榆县会计管理中心，通榆县住建房地产开发有限公司为依法设立、合法存续的国有独资企业法人。通榆县住建房地产开发有限公司承诺及经本所律师通过信用中国网站、中国执行信息公开网查询，截止本法律意见书出具日，通榆县住建房地产开发有限公司没有违法记录以及失信记录。通榆县住建房地产开发有限公司具备实施通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目的主体资格。

（三）项目已取得的批复文件和已经完成的前期工作

截止本法律意见书出具之日，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目已取得的批复文件如下：

1. 纳入棚户区改造计划情况

2020 年 5 月 27 日，吉林省住房和城乡建设厅、吉林省财政厅下发《关于下达 2020 年全省城市棚户区改造计划任务的通知》（吉建联发[2020]25 号）。该项目列入棚户区改造计划。

2021 年 2 月 2 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 2021 年全省城市棚户区改造和公租房筹集、租赁补贴发放计划任务的通知》（吉建联发[2021]3 号）。

2021 年 5 月 17 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 2021 年全省城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2021]4 号）。

2021 年 7 月 20 日，通榆县人民政府作出《通榆县人民政府关于 2021 年新

增城市棚户区改造计划的请示》。

2021年7月30日，吉林省住房和城乡建设厅作出《吉林省住房和城乡建设厅关于新增通榆县2021年城市棚户区改造计划的函》（吉建函[2021]825号）。

2. 当前已取得的批准手续

2020年9月23日，该项目完成环境影响登记。备案号：202022082200000219。项目名称，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目。建设地点，吉林省白城市通榆县开通镇长青路南团结路北建设街东生态大街西。占地面积，261700平方米。建设单位，通榆县住建房地产开发有限公司。

2020年10月9日，通榆县发展和改革局作出《关于通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目可行性研究报告的批复》（通发改审批字[2020]104号），同意建设该项目。项目名称，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目。项目单位，通榆县住建房地产开发有限公司。项目建设地点：通榆县长青路南、团结路北、建设街东、生态大街西。项目规划总占地面积261700平方米，规划总户数为4752户。项目总投资182468.70万元。项目建设期为三年。

2020年12月17日，通榆县房屋征收经办中心作出《关于通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目一期用地情况说明》。通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目，一期建设地点位于通榆县文化街以西，民主路以北，长青路以南，建设北街以东，占地面积51388 m²，已进行房屋征收形成净地，特此证明。

2020年12月17日，通榆县房屋征收经办中心作出《关于通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目二期用地情况说明》。通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目，二期建设地点位于通榆县文化街以东，民主路以北，长青路以南，新发街以西，占地面积43245 m²，已进行房屋征收形成净地，特此证明。

2020年12月17日，通榆县房屋征收经办中心作出《关于通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目三期用地情况说明》。通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目，三期建设地点位于通榆县生态大街以西，民主路以北，长青路以南，新发街以东，占地面积66025平方米，已进行房屋征收形成净地，特此证明。

2020年12月17日，通榆县房屋征收经办中心作出《关于通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目四期用地情况说明》。通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目，四期建设地点位于通榆县生态大街以西、民主路以南、团结路以北、新发街以东、占地面积51885平方米，已进行房屋征收形成净地，特此证明。

2020年12月17日，通榆县房屋征收经办中心作出《关于通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目五期用地情况说明》。通榆县城市棚户区改造

（鹤城佳苑小区）建设项目，五期建设地点位于通榆县生态大街以西、团结路以北、民主路以南、新发街以东，占地面积 49480 平方米，已进行房屋征收形成净地，特此证明。

2021 年 4 月 27 日，通榆县自然资源局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 220822202100029 号），本建设项目符合国土空间规划和用途管制要求。项目名称，榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目。项目代码，2020-220822-04-01-013957。建设单位名称，通榆县住建房地产开发有限公司。项目建设依据，通榆县土地利用总体规划，通榆县城市总体规划（2018-2035）。项目拟选位置，通榆县开通镇长青路南、团结路北、建设街东、生态大街西。总用地面积：262383 平方米。总建筑面积：522051 平方米。

2021 年 4 月 29 日，通榆县自然资源局与通榆县住建房地产开发有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。出让宗地编号为 TYCB2021-012，宗地总面积 10573 平方米。出让宗地坐落于通榆县开通镇新发街西、民主路北。出让宗地的用途为商住用地。本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为：住宅用地 70 年，自 2021 年 5 月 7 日起至 2091 年 5 月 6 日止，商服用地 40 年，自 2021 年 5 月 7 日起至 2061 年 5 月 6 日止。

2021 年 4 月 29 日，通榆县自然资源局与通榆县住建房地产开发有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。出让宗地编号为 TYCB2021-011，出让宗地面积 11526 平方米。出让宗地坐落于通榆县开通镇文化街西、民主路北。出让宗地的用途为商住用地。本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为：住宅用地 70 年，自 2021 年 5 月 7 日起至 2091 年 5 月 6 日止，商服用地 40 年，自 2021 年 5 月 7 日起至 2061 年 5 月 6 日止。

2021 年 4 月 30 日，通榆县发展和改革局作出《关于通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目调整可行性研究报告的批复》（通发改审批字[2021]30 号），调整批复如下：项目名称，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目。项目代码，2020-220822-47-01-013957。项目法人单位，通榆县住建房地产开发有限公司建设项目。项目规划总占地面积 262383 平方米，总建筑面积 522051 平方米，规划总户数为 4752 户，居住人数 14256 人。该项目分五期建设，建设期限为 3 年（2021 年 8 月-2023 年 8 月）。项目计划总投资 212052.7 万元。

2021 年 5 月 12 日，通榆县发展和改革局作出《关于通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目初步设计的批复》（通发改审批字[2021]31 号）。原则同意初步设计方案及概算。项目代码，2020-220822-47-01-013957。建设地点，通榆县长青路南、团结路北、建设街东、生态大街西。建设规模及主要建设内容，项目规划总占地面积 262383 平方米，项目总建筑面积 522051 平方米，其中：住宅 438974 平方米，商业 62138 平方米；一层车库 7705 平方米（306 个停车位）；地下建筑面积 5544 平方米；公共设施 7690 平方米。景观设计面积 185488 平方

米。其中：景观铺装 108923 平方米；沥青道路面积 26036 平方米；建筑附属台阶及坡道 21290 平方米；绿化种植 29239 平方米，以及构筑物小品等室外设施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。建设期限三年。项目概算总投资 211642.61 万元。

2021 年 6 月 18 日，通榆县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 220822202100056 号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。建设单位，通榆县住建房地产开发有限公司。建设项目名称，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（一期）。建设位置，通榆县长青路南、民主路北、建设街东、文化街西。建设规模，总用地面积 51388 平方米，本次批准建筑物占地面积 14989 平方米。

2021 年 6 月 18 日，通榆县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 220822202100057 号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。建设单位，通榆县住建房地产开发有限公司。建设项目名称，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（二期）。建设位置，通榆县长青路南、民主路北、文化街东、新发街西。建设规模，总用地面积 43245 平方米，本次批准建筑物占地面积 13705 平方米，总建筑面积：68584 平方米。

2021 年 6 月 28 日，通榆县自然资源局与通榆县住建房地产开发有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。出让宗地编号为 TYCB2021-015，出让宗地面积 9845 平方米。出让宗地坐落于通榆县开通镇生态大街西、团结路北、新发街东、鹤城佳苑四期南。出让宗地的用途为商住用地。本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为：住宅用地 70 年，自 2021 年 6 月 30 日起至 2091 年 6 月 29 日止，商服用地 40 年，自 2021 年 6 月 30 日起至 2061 年 6 月 29 日止。

2021 年 6 月 29 日，通榆县自然资源局与通榆县住建房地产开发有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。出让宗地编号为 TYCB2021-014，出让宗地面积 9021 平方米。出让宗地坐落于通榆县开通镇生态大街西、民主路南、新发街东、鹤城佳苑五期北。出让宗地的用途为商住用地。本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为：住宅用地 70 年，自 2021 年 6 月 30 日起至 2091 年 6 月 29 日止，商服用地 40 年，自 2021 年 6 月 30 日起至 2061 年 6 月 29 日止。

2021 年 7 月 2 日，通榆县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 220822202100065 号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。用地单位，通榆县住建房地产开发有限公司。项目名称，榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（一期）。批准用地机关，通榆县人民政府。批准用地文号，通政函[2021]15 号。

2021 年 7 月 2 日，通榆县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 220822202100066 号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。用地单位，通榆县住建房地产开发有限公司。项目名称，榆县城市棚户区改造（鹤城

佳苑小区）建设项目（二期）。批准用地机关，通榆县人民政府。批准用地文号，通政函[2021]15号。

2021年7月2日，通榆县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第220822202100073号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。用地单位，通榆县住建房地产开发有限公司。项目名称，榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（四期）。批准用地机关，通榆县人民政府。批准用地文号，通政函[2021]15号。用地位置，通榆县生态大街以西、新发街以东、民主路以南、鹤城佳苑五期以北。用地面积52019平方米，土地用途，商住用地。建设规模，总用地面积52019平方米，本次批准建筑物占地面积14945平方米；总建筑面积113995平方米，计容面积110373平方米。土地取得方式，协议出让用地。

2021年7月2日，通榆县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第220822202100074号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。用地单位，通榆县住建房地产开发有限公司。项目名称，榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（五期）。批准用地机关，通榆县人民政府。批准用地文号，通政函[2021]15号。用地位置，通榆县生态大街以西、新发街以东、团结路以北、鹤城佳苑四期以南。用地面积49840平方米，土地用途，商住用地。建设规模，总用地面积49840平方米，本次批准建筑物占地面积13347平方米；总建筑面积107728平方米，计容面积107728平方米。土地取得方式，协议出让用地。

2021年7月6日，通榆县自然资源局与通榆县住建房地产开发有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。出让宗地编号为TYCB2021-015，出让宗地面积11939平方米。出让宗地坐落于通榆县开通镇生态大街西、民主路北、新发街东、长青路南。出让宗地的用途为商住用地。本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为：住宅用地70年，自2021年7月7日起至2091年7月6日止，商服用地40年，自2021年7月7日起至2061年7月6日止。

2021年7月8日，通榆县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第220822202100062号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。建设单位，通榆县住建房地产开发有限公司。建设项目名称，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（五期）。建设位置，通榆县生态大街以西、新发街以东、团结路以北、鹤城佳苑四期以南。建设规模，总用地面积49840平方米，本次批准建筑物占地面积13347平方米；总建筑面积:107728平方米。

2021年7月8日，通榆县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第220822202100061号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。建设单位，通榆县住建房地产开发有限公司。建设项目名称，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（四期）。建设位置，通榆县生态大街以西、新发街以东、民主路以南、鹤城佳苑五期以北。建设规模，总用地面积52019平方米，本次批准建筑物占地面积14945平方米；总建筑面积:113995平方米，计容面积

110373 平方米。

2021 年 7 月 8 日，通榆县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 220822202100078 号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。用地单位，通榆县住建房地产开发有限公司。建设项目名称，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（三期地块二）。用地位置，通榆县长青路南、民主路北、新发街东、生态大街西。

截止本法律意见书出具日，募投项目取得的上述批复手续不存在无效及可撤销因素，合法有效。项目建设用地已经完成征拆工作，不涉及土地储备、土地整理工作，目前不涉及招标工作，已经完成的前期工作合法有效。项目通过出让的方式取得国有建设用地使用权，已经签订国有建设用地使用权合同，取得建设工程规划许可证、建设用地许可证等，对土地的使用依法合规，项目有关资产的取得符合法律法规规定，项目实施主体取得的资产产权明确，项目实施主体可以进行开发、使用、收益。项目目前取得的各项批复手续及相关权证的权利主体均为通榆县住建房地产开发有限公司，通榆县住建房地产开发有限公司为通榆县县属国有独资企业，本项目资产最终归属于本级人民政府。截至本法律意见书出具日，项目运营不存在法律障碍。

项目运营以棚户区改造业务为主，围绕着棚户区改造业务的开展可能发生合同纠纷（包括土地使用权出让合同纠纷等）、侵权纠纷（包括人身及财产损害赔偿纠纷）等法律纠纷，另外运营过程中也可能发生围绕着前期建设过程中产生的建设工程施工合同纠纷。对于法律风险，主要的控制措施为：项目实施主体制定了专项债资产运营纠纷管理办法，建立了有效的法律风险防范和化解制度，确保有效的防范和化解法律纠纷，确保项目资产和运营安全。针对合同纠纷，项目实施主体要加强对合同管理机构、合同管理人员进行合同相关法律法规培训，特别要对经常签订合同的人员进行培训，提高他们的合同意识，掌握合同法律制度，并自觉地运用到项目合同签署过程中，主动地预防合同纠纷的产生。签署合同时，要严格审查对方当事人的主体资格、资信情况和履约能力。对合同条款要明确具体，防止发生歧义和误解，保证合同的合法性、严密性和完备性。合同管理部门要及时了解和掌握合同履行的情况，建立合同档案和合同报表制度，及时总结合同管理中的经验教训，提高防骗反诈能力。要根据合同履行情况，适时运用撤销权、抗辩权、解除权等权利保护自身的合法权益。对违约行为及时申请仲裁或向人民法院提起诉讼，维护自身合法权益。针对侵权纠纷，项目实施主体要加强安全生产管理，避免安全事故的发生，避免侵权行为发生。

本所律师认为，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目已取得有关批复文件、完成现阶段必要的前期工作，且将按照法律法规持续完善后续程序，并推进建设工作，项目符合产业政策及地区发展规划，具备申请发行地方政府债券的条件。

三、本期债券募投项目收益与融资自求平衡情况

根据《项目收益与融资平衡方案》，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目总投资 211,642.61 万元，其中：申请专项债券资金 35,000.00 万元，占比 16.54%；财政投入资本金 176,642.61 万元，占比 83.46%。根据通榆县财政局文件《关于通榆县 2021 年第二批专项债券项目资本金纳入财政预算的函》（通财字[2021]24 号），该项目总投资为 211,642.61 万元，申请 2021 年专项债券 35,000.00 万元，财政预算资金安排 176,642.61 万元，土地出让前专项债券利息也由财政预算资金支付。2021 年财政拟拨付 47,903.71 万元纳入 2021 年财政预算调整计划。项目本次拟发行专项债券资金 3.50 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，为新增债券，期限为 15 年，利息按半年支付，债券存续期后 5 年等额偿还本金，利率暂按 4.30% 测算。在本次专项债券存续期内，用于偿还债券本息的土地出让收益为 67,361.26 万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入），融资本息为 54,565.00 万元，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.23 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》认为，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设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，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本所律师认为，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”的相关规定。

四、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土地出让收入，但土地出让收入的实现易受到项

目实施进度，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

本项目土地出让收入是逐年实现的，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

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）要求，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

五、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》由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所现持有长春市市场监督管理局二道分局于2020年7月29日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91220105MA17LXTC2L）、吉林省财政厅于2020年9月29日核发的《会计师事务所分所执业证书》，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所系依法注册成立的会计师事务所。中兴华会计师事务所（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。

（三）相关文件

委托单位为本所出具法律意见书提供了相关的文件，委托单位承诺提供的文件资料均为真实的。经本所适当核查，该等文件合法有效。

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。

六、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，募集资金将用于通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）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，本期债券对应募投项目符合法律、法规、规范性文件和相关政策要求。募投项目申报流程符合法律法规关于地方政府专项债券发行的相关规定。募投项目本期拟发行的专项债券金额在吉林省财政厅核定的限额内，符合“财预[2015]225 号文”、“财预[2017]89 号文”等法律法规关于地方政府债务限额的规定。经由吉林省第十三届人民代表大会常务委员会第二十九次会议审议批准，本期债券已经列入预算，符合“财预[2016]155 号文”等法律法规的相关规定。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：李国兴

二〇二一年八月二十三日