

**2026 年第八批江苏省政府新增专项债券
(棚户区改造专项债券) 之徐州市区项目**

**法
律
意
见
书**

智 | GENIUS & LINK LAW FIRM
智临律师事务所

中国 · 徐州

二零二六年九月



致：徐州市财政局

江苏智临律师事务所（下称“本所”）受贵单位委托，作为贵单位在2026年第八批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之徐州市区项目发行中前期准备工作的特聘法律顾问，就相关前期工作事宜，发表法律意见。

江苏智临律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到徐州艾博信房地产开发有限公司的承诺和保证，即徐州艾博信房地产开发有限公司向本所律师提供了真实的、完整的、有效的材料、副本材料或口头陈述，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，上述所提供的材料如为副本或复印件，则保证与正本或原件一致。

目 录

一、前 言	1
(一) 出具本法律意见书的依据	1
(二) 释义与简称	2
(三) 声明	2
二、本期债券的基本情况	4
三、项目概况	4
(一) 项目概述与审批	4
(二) 项目实施主体	5
(三) 项目收益与融资平衡	5
四、中介机构	6
(一) 会计师事务所	6
(二) 律师事务所	6
五、法律风险	7
(一) 工程进度风险	7
(二) 项目收益风险	7
(三) 利率波动风险	7
六、结论性意见	8
七、 附件	10

一、前言

(一) 出具本法律意见书的依据

1. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
2. 《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);
3. 《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);
4. 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号);
5. 《江苏省财政厅转发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》(苏财债〔2018〕66号);
6. 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号);
7. 《关于转发财政部地方政府债券信息公开办法(试行)的通知》(苏财债〔2019〕8号);
8. 《财政部办公厅关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》(财办库〔2019〕364号);
9. 《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库〔2020〕43号);
10. 徐州艾博信房地产开发有限公司《营业执照》、实施项目的立项审批或备案等文件;

11. 其他市场调查收集的有关资料。

（二）释义与简称

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏智临律师事务所
本所律师	指	宋皓宇律师、卢星羽律师
政府	指	徐州市人民政府
财政局	指	徐州市财政局
本次项目	指	徐州经济技术开发区运河文苑二期项目
实施主体	指	徐州艾博信房地产开发有限公司
方正	指	徐州方正会计师事务所有限公司

（三）声明

为本法律意见书的出具，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之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见，法律是指由全国人民代表大会及其常委会依照立法程序制定的文件；

2. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证；

3. 徐州艾博信房地产开发有限公司保证已经提供了相关材料、副本材料或其他材料；

4. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支

持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、徐州艾博信房地产开发有限公司或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书；

5. 本所律师仅就2026年第八批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之徐州市区项目发行中前期准备工作的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、评估、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证；

6. 本法律意见书仅供2026年第八批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之徐州市区项目发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的；

7. 本法律意见书仅供2026年第八批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之徐州市区项目所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

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：

二、本期债券的基本情况

根据江苏省财政厅相关文件的规定，本次江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之徐州市区项目为徐州经济技术开发区运河文苑二期项目，计划发行债券额度为15000万元，发行期限为7年。

三、项目概况

（一）项目概述与审批

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目

项目位于徐州经济技术开发区桃山路南、三环东路西。项目建设内容与规模：项目总建筑面积约 185962 平方米，其中计容建筑面积约 139647.52 平方米，包括住宅面积约 136148.52 平方米、配套用房总面积约 3499 平方米（包括物业用房、居家养老服务用房、社区用房、社区卫生服务站、微型消防站、邮件和快递送达设施、公厕、文化活动站、配电室、水泵房、生活垃圾收集点）；非计容建筑面积约 46314.48 平方米，包括保温层建筑面积约 5607.96 平方米、地下车库建筑面积约 30000 平方米、地下非机动车库建筑面积约 10706.52 平方米。同时配套建设给排水、供电、管网、绿化、道路等附属设施。

经核查，该项目（项目代码：2207-320371-89-01-413337）已取得徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区运河文苑二期项目核准的批复》（徐开管项〔2022〕25号）、建筑工程施工许可证（施工许可编号：320325202310120101）、国有

建设工程规划许可证（建字第 320300202300022 号）、建设用地规划许可证（地字第 320300202200050 号）、江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表。

（二）项目实施主体

徐州艾博信房地产开发有限公司

地址：徐州经济技术开发区大庙镇政府南办公楼 101 室，法定代表人：张恒，注册资本：200000 万元整，公司类型：有限责任公司（法人独资），成立时间：2013-09-24，行业：房地产业，登记机关：徐州经济技术开发区行政审批局，统一社会信用代码：91320301078276349M。

经营范围为：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁。（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，根据提供的相关材料和本所律师依法进行的尽职调查结果，本所律师认为徐州艾博信房地产开发有限公司具有独立承担法律责任的能力，具有实施徐州经济技术开发区运河文苑二期项目建设的主体资格。

（三）项目收益与融资平衡

根据 2026 年 9 月 8 日徐州方正会计师事务所有限公司出具的编号为徐方会咨〔2026〕015 号的《2026 年第八批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之徐州市区财务评估报告》结论，本所律师认为，在满足该财务评估报告全部假设的情况下，本次项目收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合法律规定。

四、中介机构

（一）会计师事务所

徐州方正会计师事务所有限公司担任本次项目的审计机构，并出具本次项目的财务评估报告。

经调查，徐州方正会计师事务所有限公司的工商登记机关为徐州市铜山区市场监督管理局，现持有统一社会信用代码为 91320312717499048N 号的《营业执照》，江苏省财政厅核发的编号为 32030016《执业证书》。经办注册会计师于静、唐芳莲均持有通过 2025 年度年检的注册会计师证书。

本所律师认为，徐州方正会计师事务所有限公司及经办注册会计师具备就本次项目出具财务评估报告的资质条件。

（二）律师事务所

江苏智临律师事务所担任本次项目的法律顾问，并出具法律意见书。

江苏智临律师事务所是经过江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为 31320000354970119B 的《律师事务所执业许可证》，且 2025 年度考核合格。经办律师宋皓宇、卢星羽均持有江苏省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》，且均通过 2025 年度年检，本所及本所律师具备就本次项目出具法律意见书的资格。

五、法律风险

（一）工程进度风险

本次项目建设规模大，存在建设工程进度、不可抗拒及不可预见因素等方面的风险，项目施工进度可能无法完全按照计划进行；资金方面可能出现政府划拨资金不到位，资金被业主方截留或挪用，承包商把资金挪为他用等风险；另外还可能出现勘察、设计、施工、材料供应等项目实施过程中可能出现工程质量不达标的风险；以及产业政策、金融政策、环保政策、安全管理、疫情影响、环保政策等方面的风险。

（二）项目收益风险

本次项目为棚户区改造，属民生工程，在一定程度上具有公益补偿性质，故项目运营过程中的收费亦具有公益补偿目的，价格无法随社会及市场需求的变化而随时变化，从而影响项目预测收益目标的精确实现，并进而影响本次项目收益和融资平衡。

（三）利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期棚户区改造专项债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率波动将会对投资项目财务成本产生影响，进而影响本项目收益和融资平衡。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）徐州艾博信房地产开发有限公司具有实施徐州经济技术开发区运河文苑二期项目的主体资格。

（二）本次项目拟申请的棚户区改造专项债券额度资金拟专项用于徐州经济技术开发区运河文苑二期项目，具有资金使用需求。

（三）根据会所报告显示，本次项目具有较为稳定的预期偿债资金来源，在满足该财务评估报告全部假设的情况下，项目收益能够合理保障偿还本期债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书正本一式肆份，本所留存壹份，其余叁份供本期债券发行之目的使用。

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为江苏智临律师事务所《2026年第八批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之徐州市区项目法律意见书》之签署页）

江苏智临律师事务所



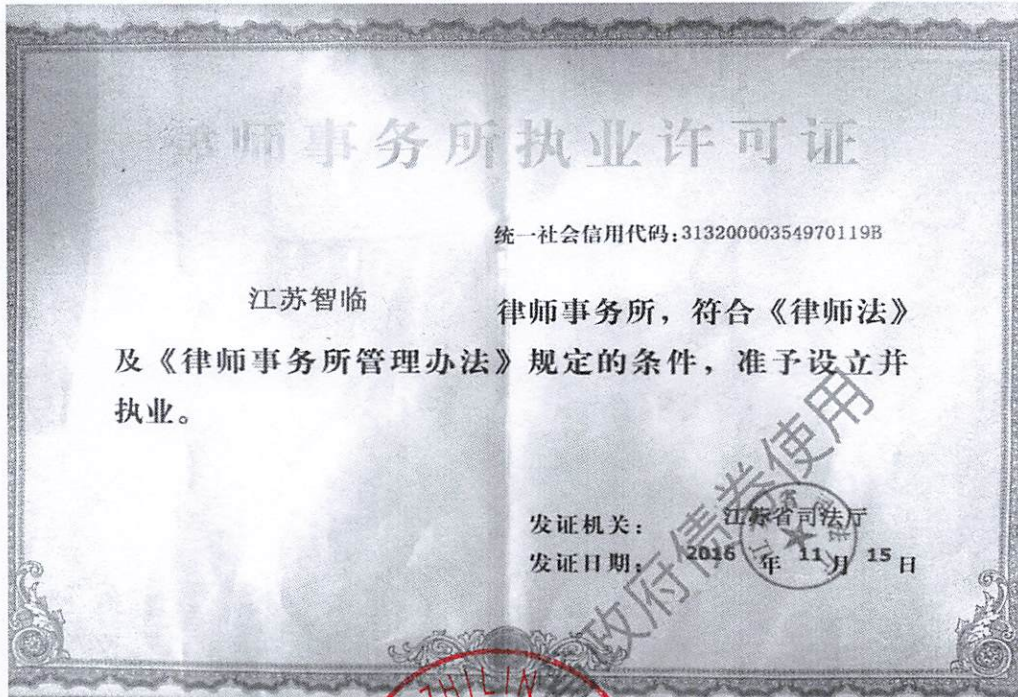
经办律师：

卢星羽

卢星羽

2026年9月9日

七、附件



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副本)

统一社会信用代码: 31320000354970119B

江苏智临 律师事务所,
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关: 江苏省司法厅
发证日期: 2021 年 11 月 29 日



律师事务所登记事项（一）

名称	江苏智临律师事务所
住所	江苏省徐州市泉山区徐州软件园C-1-A五层
负责人	袁孟
组织形式	普通合伙
设立资产	460.00万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司许决字[2015]226号
批准日期	2015年09月10日

律师事务所登记事项（二）

杨昊煜, 袁孟, 夏建立, 邵珠刚, 葛化霜, 王建永, 丁浩, 蔺琼, 周新梅, 吕延祖, 魏然, 张浩波, 张贺, 刘飞, 宋长兴, 裴建平, 杨明阳

合
伙
人

律师事务所变更登记（一）

事项	变 更	日 期
负 责 人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设 立 资 产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日 期
秦小燕, 李增	徐州市司法局 2015年3月6日
李春光, 蔺琼	徐州市司法局 2015年2月13日
石厚, 张倩, 刘子威	徐州市司法局 2015年7月8日
刘天宇, 刘园园	徐州市司法局 2015年7月8日
张楠, 王磊	徐州市司法局 2015年7月8日
周玥, 杨马也, 王明, 宋皓宇	徐州市司法局 2015年7月8日
刘文文, 仲甜	徐州市司法局 2015年7月8日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日期
隋州市司法局	年5月30日
王建	年2月6日
杨明阳	年3月6日
丁浩	年3月21日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（七）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	2022-6-2023-5

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	2023-6-2024-5

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	徐州市司法局
考核日期	有效期至2025年5月31日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	有效期至2026年5月31日

考核年度	2025年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	有效期至2027年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



仅供2026年度江苏司法行政债券使用

江苏智临律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

13203202511984773

执业证号

A20233207217542

法律职业资格或律师资格证号

持证人 卢星羽

性别

身份证号 32072120010706142X

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2025 年 10 月



2025年度 律师年度考核备案

考核年度 2025年6月-2027年5月

考核结果 不评定等次

考核结果

备案机关

备案日期



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏智临律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201810058677

法律职业资格或律师资格证号 A20173203031801

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2023年05月10日

持证人 宋皓宇

性别 男

身份证号 320381198404230036

二维码

江苏省司法厅

江苏智临律师事务所

2024年度 律师年度考核备案

称职

考核年度

考核结果

2025年度 2026年6月-2027年5月

备案机关

称职

备案日期

江苏省徐州市司法厅

江苏省徐州市司法厅

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

扫描全能王 创建



隆安律師事務所
LONGAN LAW FIRM

上海市徐汇区虹桥路1号港汇恒隆广场办公楼1座11层
11/F, Office Tower 1, Grand Gateway 66, 1 Hongqiao Rd.,
Xuhui District, Shanghai 200030, China
电话: T (86-021)60333666 传真: F (86-021)60333669
网址: <http://www.longanlaw.com>

隆（沪）律字 2015 号-2

北京市隆安律师事务所上海分所

关于

2026 年第八批江苏省政府新增专项债券之南通市区
棚户区改造项目

法律意见书

二〇二六年九月



目录

释义	4
声明	5
一、项目情况	7
（一） 兴仁镇通富佳苑五期保障房工程项目	7
1. 项目实施单位	7
2. 项目概况	7
3. 项目审批情况	7
4. 项目资金筹措及使用计划	9
二、 财务评估报告	9
三、 中介机构及相关文件	10
（一） 财务评估机构	10
（二） 法律评估机构	11
四、 结论	11

北京市隆安律师事务所上海分所

关于

2026 年第八批江苏省政府新增专项债券之南通市区棚户区改造项目

法律意见书

北京市隆安律师事务所上海分所接受委托，并指派周晨律师、黄子华律师，对拟申请的 2026 年第八批江苏省政府新增专项债券之南通市区发行事项，依据《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）、财政部《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）、财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、财政部《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）、财政部《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）等我国现行有效的法律法规、政府文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

释义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述特定含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
项目	指	2026 年第八批江苏省政府新增专项债券之南通市区棚户区改造项目
律师事务所/本所	指	北京市隆安律师事务所上海分所
会计师事务所	指	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所
评估报告	指	2026 年第八批江苏省政府新增专项债券之南通市区棚户区改造项目财务评估报告（苏公 T[2026]E6015 号）
法律意见书	指	北京市隆安律师事务所上海分所关于 2026 年第八批江苏省政府新增专项债券之南通市区棚户区改造项目法律意见书
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《政府债券发行及配套融资通知》	指	中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）
《地方政府债券发行管理办法》	指	财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）

声明

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

- 1.本所承诺已依据本法律意见书出具日以前已经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。
- 2.本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法合规性进行了充分的尽职调查，本所保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
- 3.本所同意将本法律意见书作为本期债券注册必备的法律文件，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。
- 4.在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，项目实施机构向本所声明，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签字、印章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。
- 5.本所律师出具本法律意见书系依赖于委托方、项目实施机构及其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、项目实施机构或其他有关机构出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。
- 6.本所律师仅就与本期债券有关之事项发表法律意见，不涉及有关审计、信用评级（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，不意味着本所律师对该等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。
- 7.项目可能存在潜在的**实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动**

风险，可能导致项目预期收益无法完全覆盖融资成本，存在需由地方政府统筹安排其他财政资金进行偿付的理论风险。

8.本法律意见书仅供项目实施机构为本期债券之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

基于以上，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，出具法律意见如下：

正文

一、项目情况

本次地方政府棚户区改造专项债券共包括 1 个项目，根据《项目实施方案》，项目情况如下：

（一）兴仁镇通富佳苑五期保障房工程项目

1. 项目实施单位

项目主管部门：通州区住房和城乡建设局；

项目实施单位：南通空港置业有限公司。

2. 项目概况

本项目已取得发展改革部门审批监管代码，发展改革部门审批监管代码为 2404-320612-89-01-989801。

该项目总投资为 143348.09 万元，主要建设 13 栋住宅、1 栋配套用房、地下机动车库和人防等。项目总用地面积 63988 平方米，总建筑面积约 17.26 万平方米，其中：地上面积约 11.1 万平方米，地下面积约 6.16 万平方米。

3. 项目审批情况

2023 年 10 月 23 日，南通市通州区行政审批局作出《关于兴仁镇通富佳苑五期保障房工程项目建议书的批复》（通行审投资发【2023】136 号），原则同意开展兴仁镇通富佳苑五期保障房工程的前期工作。项目建设地点：南通市通州区兴仁镇芦花港村。通富佳苑五期保障房工程拟规划用地面积约 7.39 万平方米，总建筑面积约 22.1 万平方米，建设内容包括土建、安装、室外配套等。项目总投资约 9.3 亿元，资金来源：镇财政。

2024 年 4 月 30 日，南通市通州区行政审批局作出《关于兴仁镇通富佳苑五期保障房工程项目核准的批复》（通行审投核（2024）3 号），原则同意你单位建设兴仁镇通富佳苑五期保障房工程。项目代码：2404-320612-89-01-989801。项目建设地点：南通市通州区兴仁镇芦花港村。项目建设内容及规模：该项目已列入区保障性安居工程（经济适用房）建设计划，主要建设 16 栋住宅、3 栋配套用房、5 栋公变配电所和地下机动车库、人防等，项目总用地面积

约 63988 平方米，总建筑面积约 16.73 万平方米，其中：地上计容面积约 11.83 万平方米，地下面积约 4.89 万平方米。项目总投资及资金来源：98320 万元人民币，资金来源：企业自筹。

2025 年 5 月 12 日，南通市自然资源和规划局作为出让人与南通空港置业有限公司作为受让人共同签订《国有建设用地使用权出让合同》，约定本合同项下出让宗地编号为 R2025-004，宗地总面积 63988 平方米，坐落于兴仁镇芦花港村、孙家桥村。平面界址为南起运盐河绿化带，北至用地界，东起用地界，西至规划富民路。出让价款 556695600 元。本合同项下国有建设用地使用权出让年期为 70 年。

2025 年 5 月 29 日，南通市自然资源和规划局作出苏（2025）通州区不动产权第 0011091 号《不动产权证书》，权利人为南通空港置业有限公司，坐落于兴仁镇芦花港村、孙家桥村。权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，使用期限为 2025 年 5 月 29 日至 2095 年 5 月 28 日。

2025 年 6 月 16 日，南通市数据局作出《建设用地规划许可证》（地字第 3206122025YG0025570 号），用地单位为南通空港置业有限公司，项目名称为兴仁镇通富佳苑五期保障房工程，用地面积 63988 平方米，土地用途为 07 居住用地。

2025 年 9 月 5 日，南通市通州区数据局作出《关于同意兴仁镇通富佳苑五期保障房工程项目核准变更的批复》（通数据投核〔2025〕6 号），原则同意兴仁镇通富佳苑五期保障房工程（项目代码：2404-320612-89-01-989801）项目建设内容及规模变更为“主要建设 13 栋住宅、1 栋配套用房、地下机动车库和人防等。项目总用地面积 63988 平方米，总建筑面积约 17.26 万平方米，其中：地上面积约 11.1 万平方米，地下面积约 6.16 万平方米。”；总投资变更为“143348.09 万元。”核准项目的相关文件为《国有建设用地使用权出让合同》等，除上述调整外，该项目的其他各项仍按通行审投核【2024】3 号文内容执行。

2025 年 9 月 9 日，南通市通州区数据局作出《结合民用建筑修建防空地下室准予行政许可决定书》（通数据人防【2025】第 26 号），准予就地修建 12874.02 平方米，结建不足部分按规定缴纳防空地下室易地建设费。

2025 年 12 月 24 日，南通市通州区建设工程施工图审查中心作出《勘察文件审查合格意见书》（编号：10341 勘（2025）第 0080 号），本工程勘察文件经审查合格。

2025 年 12 月 24 日，南通市数据局作出《建设工程规划许可证》（建字第 3206122025GG0091537 号）。

2026 年 1 月 4 日，南通市通州区建设工程施工图审查中心作出《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书》（编号：10341（2026）第 0002 号）（编号：10341（2026）第 0001 号），本工程施工图设计文件经审查合格。

2026 年 1 月 7 日，南通市通州区住房和城乡建设局作出《特殊建设工程消防设计审查意见书（合格）》（通州建消审字【2026】第 0002 号），经审查，该建设工程消防设计合格。

2026 年 1 月 29 日，南通市通州区数据局作出《建设工程施工许可证》。

2026 年 3 月 16 日，南通市数据局作出《建设工程验线合格书》（项目代码：2404-320612-89-01-989801），经审查，工程的验线符合规划许可要求，予以验线合格。

4. 项目资金筹措及使用计划

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨

兴仁镇通 富佳苑五 期保障房 工程	143348.0 9			118348.0 9		22000	3000
----------------------------	---------------	--	--	---------------	--	-------	------

综上，本所律师认为，兴仁镇通富佳苑五期保障房工程项目已经取得全国投资项目在线审批监管平台项目代码及上述有关部门的审批、批准或许可。

二、 财务评估报告

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所（以下简称“公证天业南通分所”）为本期债券出具了《2026 年第八批江苏省政府新增专项债券之南通市区棚户区改造项目财务评估报告》（苏公 T[2026]E6015 号）（以下简称“《评估报告》”）。公证天业南通分所认为：基于项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本批次项目于债券存续期的预期收益可以覆盖本批次发行债券存续期间的还本付息支出，并有较可靠的本息覆盖保障倍数，可以实现项目收益与融资自求平衡。

根据公证天业南通分所出具的上述《评估报告》及各项目实施主体出具的说明，本期债券涉及项目预期收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出，可实现项目收益和融资平衡，符合相关规定。

三、 中介机构及相关文件

（一）财务评估机构

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所接受委托对本期地方政府专项债券发行对应项目进行财务评估，出具财务评估报告

经本所律师核查，公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所现持有江苏省财政厅核发的编号为 320200283205 的《会计师事务所分所执业证书》，于 2012 年 10 月 29 日批准执业成立并依法存续。

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所在财务评估报告上签名的注册会计师陈喜云持有编号为 320600310010 的《注册会计师证书》，状态为

“正常”；注册会计师胡杰持有编号为 320200280120 的《注册会计师证书》，状态为“正常”。

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所及签字会计师具备出具项目财务评估报告的资格。

（二）法律评估机构

北京市隆安律师事务所上海分所接受委托对本期债券所对应项目进行第三方法律审查评估，指派周晨律师、黄子华律师具体承办并出具本法律意见书。

北京市隆安律师事务所上海分所是经上海市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所分所，现持有统一社会信用代码为 31310000425115495G 的《律师事务所分所执业许可证》，本所通过了上海市司法局组织的律师事务所年度检查考核，考核结果为合格。

在本法律意见书上签名的周晨律师、黄子华律师为本所执业的专职律师。周晨律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 13101201210367009，已通过上海市司法局组织的年度考核，考核结果为称职；黄子华律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 13101202110386659，已通过上海市司法局组织的年度考核，考核结果为称职。

北京市隆安律师事务所上海分所及签字律师具备出具法律意见书的资格。

综上，本所律师认为，会计师事务所及律师事务所均是依法成立，合法存续的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件。

四、 结论

综上所述，本所律师认为：

（一）本次债券实施主体依法设立，截至本法律意见书出具日依法存续。

（二）本期债券涉及项目预期收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出，可实现项目收益和融资平衡，符合相关规定。

(三) 为本次债券发行提供服务的中介机构均具备相应的从业资格，依法成立且合法存续，具备为本次债券出具评估报告及法律意见书的资质。

(以下无正文，为本法律意见书之盖章页)

（本页无正文，为《北京市隆安律师事务所上海分所关于2026年第八批江苏省政府新增专项债券之南通市区棚户区改造项目法律意见书》之盖章页）

北京市隆安律师事务所上海分所（盖章）

经办律师：周

经办律师：黄



2026年9月10日

律师事务所分所执业许可证



统一社会信用代码: 31310000425115495G

证号: 23101199811241207

北京市隆安律师事务所上海分所

律师事务所, 符合

《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

上海市司法局

发证日期:

2016 年 11 月 11 日



仅供法律意见书使用

执业机构 北京市隆安律师事务所
上海分所

执业证类别 专职

执业证号 13101201210367009

法律职业资格或律师资格证号 A20103201022331

发证机关

发证日期 2025年09月04日



持证人 周晨

性别 男

身份证号 320621198609268775

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	上海市徐汇区司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2025年5月,下一年度 备案日期为2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	上海市徐汇区司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2026年5月,下一年度 备案日期为2027年5月



执业机构

执业证类别

专职

13101202110386659

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

A20163607351223

发证机关



发证日期



持证人 黄子华

性 别 男

身份证号 360735199412100317

备 注

2025年度

称 职



2026年5月,下一年度
备案日期为2027年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印,并应当加盖律师年度考核备案专用章(首次发证之日起首次年度考核完成前除外)。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管,不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失,应当立即向所在地县(区)司法行政机关报告,并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证,应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的,由所在地县(区)司法行政机关收回律师执业证,并于处罚期满后发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的,由所在地县(区)司法行政机关收回律师执业证,并交原发证机关注销。除司法行政机关外,其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息,请登录

核验网址:

No. 11114713



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律 师 事 务 所

正为本

策先行

2026 年第八批江苏省政府新增专项债券 之如皋市棚户区改造项目

法律意见书

(2026) 正法律意见书第 4 号

上海正策（南通）律师事务所

二〇二六年九月



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律 师 事 务 所

正为本

策先行

2026年第八批江苏省政府新增专项债券

之如皋市棚户区改造项目法律意见书

（2026）正法律意见书第4号

上海正策（南通）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，为发行“2026年第八批江苏省政府新增专项债券之棚户区改造项目”事宜出具法律意见书，本次专项债包括两个项目，分别为：GJ2021-271#地块新建安置房项目、MT2022-246#A地块保障性住房建设工程项目。

本所律师依据《中华人民共和国公司法》（以下简称公司法）、《中华人民共和国证券法》（以下简称证券法）、《中华人民共和国预算法》（以下简称预算法）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）等有关法律、法规和规范性文件之规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律 师 事 务 所

正为本

策先行

第一部分 律师声明

为出具本法律意见书，本所作声明如下：

1.本所及经办律师依据公司法、证券法、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）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）等有关法律、法规和规范性文件之规定及本法律意见书出具日以前已经发生或已经存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对拟发行债券进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2.提供与本次发行有关的真实、完整、有效的文件、资料或进行相应说明，是皋远建设发展（江苏）有限公司、如皋市中皋新城镇开发建设有限公司的责任。本所律师以此为基础在相应权限范围内进行必要的核查，并根据核查情况发表法律意见。如由于皋远建设发展（江苏）有限公司、如皋市中皋新城镇开发建设有限公司提供的有关文件、资料或进行的相应说明不真实、不完整或有隐瞒、虚假、重大遗漏、误导等情形，而导致本所律师发表的法律意见出现错误或偏差等情形的，本所及本所律师不承担相应责任。

3.对于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，本所律师依赖于有关政府部门、皋远建设发展（江苏）有限公司、



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律 师 事 务 所

正 为 本

策 先 行

如皋市中皋新城镇开发建设有限公司或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

4.本法律意见书仅就与本期发行有关的法律问题发表意见，并不对审计、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表评论。本法律意见书中涉及的会计审计等专业内容，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不表明本所及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，本所律师对于该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

5.本法律意见书仅供皋远建设发展（江苏）有限公司、如皋市中皋新城镇开发建设有限公司发行本次债券项目使用。未经本所及本所律师书面同意，皋远建设发展（江苏）有限公司、如皋市中皋新城镇开发建设有限公司及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。



第二部分 正文

一、申报项目

本次申报项目共有两个，分别为 GJ2021-271#地块新建安置房项目、MT2022-246#A 地块保障性住房建设工程项目，具体如下：

项目一、GJ2021-271#地块新建安置房项目

（一）项目概况

项目建设地点为如皋市城北街道益寿北路以东、跃进河南侧(其中 GJ2021-271#A1 地块位于益寿北路以东、茶庵路以北地段；GJ2021-271#A2 地块位于益寿北路以东、茶庵路以南地段)。项目由 10 栋 26 层、2 栋 18 层、2 栋 16 层高层住宅楼及物业管理用房、公厕、消控室、门卫室、垃圾分类收集房、文化活动用房、卫生服务站、养老用房、社区用房、配电间等其他配套设施组成。项目共新建 1264 套住宅，用地面积为 65579 平方米，总建筑面积为 213548.37 平方米，其中计容面积约 157283.70 平方米。小区配套包含供电、雨污水管网、燃气、小区道路、照明、智能化、附属配套用房、充电桩等配套基础设施。项目 2024 年 3 月中旬开工，计划 2026 年 12 月竣工。

项目经济社会效益分析：

（1）保障民生：为拆迁户、受灾群众等提供稳定的居住场所，确保他们的基本生活需求得到满足，提升他们的生活质量和安全感。

（2）促进社会稳定：妥善安置居民，减少因住房问题引发的社会矛盾和不稳定因素，有利于构建和谐社会。

（3）推动城市发展：有助于城市规划的顺利实施和土地资源的



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律 师 事 务 所

正为本

策先行

合理开发利用，为城市建设和更新提供空间，加快城市化进程。

（4）经济带动作用：安置房建设能带动相关产业发展，如建筑、建材、装修等行业，创造就业机会，促进经济增长。

（5）提升城市形象：整齐规划的安置房小区可以改善城市局部面貌，提升城市整体形象和品质。

（6）增强居民归属感：为居民提供适宜的居住环境，让他们对新的生活区域产生归属感和认同感，促进社区融合与发展。

（二）项目单位

本项目的项目单位为皋远建设发展（江苏）有限公司，经核查其基本情况如下：

名称	皋远建设发展（江苏）有限公司
统一社会信用代码	91320682MA27A0QW9P
类型	有限责任公司
注册地址	如皋市城北街道惠民路氢能小镇综合楼 208 室
法定代表人	许强
注册资本	10000 万元
成立日期	2021 年 10 月 26 日
经营范围	许可项目：建设工程施工；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；城市绿化管理；市政设施管理；工程管理服务；工程



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律师事务所

正为本

策先行

	技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）； 园区管理服务；建筑工程机械与设备租赁；建筑材料销售；生态环境材料销售；建筑装饰材料销售；建筑砌块销售；建筑用钢筋产品销售；非居住房地产租赁；物业管理；房地产咨询；销售代理；电动汽车充电基础设施运营；智能农业管理；农业专业及辅助性活动；货物进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	---

（三）项目批准文件

经本所律师核查，项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

2023年8月14日，本项目取得《不动产权证书》（苏〔2023〕如皋市不动产权第0018987号）。

2023年10月24日，本项目取得《建设工程规划许可证》（建字第320682202300458-469号）。

2024年2月5日，本项目取得《建设工程规划许可证》（建字第3206822024GG0062492号、建字第3206822024GG0060419号、建字第3206822024GG0063415号、建字第3206822024GG0065456号、建字第3206822024GG0072429号、建字第3206822024GG0066435号、建字第3206822024GG0067424号、建字第3206822024GG0068461号、建字第3206822024GG0073469号、建字第3206822024GG0070434号、建字第3206822024GG0059432号、建字第3206822024GG0058418号、建字第



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律师事务所

正为本

策先行

第 3206822024GG0061425 号、建字第 3206822024GG0064411 号、建字第 3206822024GG0057482 号）。

2024 年 1 月 5 日，本项目取得《不动产权证书》（苏〔2024〕如皋市不动产权第 0000361 号）。

2024 年 1 月 16 日，如皋市行政审批局作出《关于皋远建设发展（江苏）有限公司实施 GJ2021-271#地块新建安置房项目核准的批复》（皋行审投资〔2024〕4 号），同意实施 GJ2021-271#地块新建安置房项目（项目代码：2111-320682-89-01-495285）。

2024 年 1 月 23 日，如皋市行政审批局作出《关于对建字第 320682202300458-469 号建设工程规划许可证的变更》，同意将项目名称中“GJ2021-271#A1 地块新建保障性住房项目”变更为“GJ2021-271#地块新建安置房项目”。

2024 年 1 月 29 日，本项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 3206822024YG0034471 号、地字第 3206822024YG0035424 号）

2024 年 2 月 1 日，如皋市行政审批局作出《市行政审批局关于结合 GJ2021-271#地块新建安置房项目修建防空地下室的批复》（皋行审防〔2024〕2 号）。

2024 年 2 月 6 日，本项目取得《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书》（编号：10291〔2024〕第 0010 号、第 0011 号）。

2024 年 3 月 5 日，本项目取得《建筑工程施工许可证》（施工许可编号 320682202403050201）。



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律 师 事 务 所

正 为 本

策 先 行

2025 年 7 月 25 日，本项目取得《建设工程规划许可证》（建字第 3206822025GG0201524 号、建字第 3206822025GG0202576 号）。

（四）项目预期收益与融资平衡

根据《2026 年第八批江苏省政府新增专项债券之如皋市棚户区改造项目财务评估报告》（皋审所核[2026]第 126 号）（以下简称财务评估报告），项目批复总投资 151,490.84 万元，由土地价值、建筑安装工程费和工程建设其他费用组成，其中自筹资金 139,490.84 万元。本次申请专项债券 12,000.00 万元，期限为 7 年，存续期每年付息一次，到期一次性支付本金及当期利息。

经测算，本期债券存续期内，项目收入 149,772.73 万元，项目成本 89,863.64 万元，结合相关的项目收入、项目成本的预测情况，本期债券存续期内，可用于还本付息项目收益为 59,909.09 万元。假设年利率为 3.00%，存续期每年付息一次，债券存续期内应付债务资金本息之和为 14,520.00 万元，项目收益覆盖倍数为 4.126 倍。在预测事项未发生重大变化的情况下，预期分摊扣去付现成本的运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本所律师认为，皋远建设发展（江苏）有限公司为依法设立并有效存续的有限责任公司，能够独立承担法律责任，其经营范围具备项目开发建设的主体资格。GJ2021-271#地块新建安置房项目已取得前述项目批准文件，项目具有融资需求。根据财务评估报告，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，融资项目于债券存续期内项目收益产生的现金流入可覆盖偿还本次债券本息，满足项目收



益与融资自求平衡的要求。

项目二、MT2022-246#A 地块保障性住房建设工程项目

（一）项目概况

项目建设地点为如皋市磨头镇丁冒村 2、4、5 组地段。项目用地面积 33135 m²，总建筑面积约 73740.9 m²，其中计容面积约 56323.9 m²，地上建筑面积 56924.5 m²（其中：住宅面积 55851.6 m²，物业用房面积 295.8 m²，门卫 47.6 m²，监控中心、疏散楼梯 67.6 m²，公共厕所 61.3 m²，变电所、开关站、垃圾房 600.6 m²），地下建筑面积 16816.4 m²，容积率 1.6998，建筑密度 22.7%，绿地率 30.1%。安置产品为 8 幢 8F、4 幢 11F 高层，规划总套数 428 套，机动车位 432 个（地面 201 个，地下 231 个），非机动车位 1200 个。同步实施道路、给排水、强弱电、绿化、路灯等配套工程。项目 2024 年 3 月下旬开工，计划 2026 年 12 月竣工。

项目的实施将拉动投资和消费，将增加周边区域商业网点，有利于进一步吸引投资，推动吴窑经济增长，新增众多的就业机会，从而解决部分村民的就业问题。同时，在施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的上下游建筑材料的需求，又给相关行业增加了就业机会，由此项目带动了间接的就业岗位。

另外，项目的建设实施，将提高和改善居住水平和生活环境质量，促进生活配套等各方面设施的完善。项目注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明的融合，在满足交通、消防等市政设施的同时，提高地块的利用率，扩大绿化面积，营造人与自然的和谐环境，建设



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律 师 事 务 所

正 为 本

策 先 行

风格与城市周围景观相协调发展，给市民创造了一个良好的工作环境和
生活空间，提高了市民的居住和生活条件。项目的建设对所在地区
居民生活水平和生活质量的影响是正面和积极的。

（二）项目单位

本项目的项目单位为如皋市中皋新城镇开发建设有限公司，经核
查其基本情况如下：

名称	如皋市中皋新城镇开发建设有限公司
统一社会信用代码	91320682748747817Q
类型	有限责任公司（国有独资）
注册地址	如城街道福寿路 390 号
法定代表人	丁贾缘
注册资本	42000 万元
成立日期	2003 年 5 月 14 日
经营范围	为工业园区基础设施、项目建设、招商引资提供服务。（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）许可项目：高危险性体育运动（游泳）；食品经营（销售预包装食品）；各类工程建设活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：股权投资；创业投资；以自

有资金从事投资活动；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；电影摄制服务；体育用品及器材零售；体育赛事策划；体育健康服务；健身休闲活动；体育场地设施工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁；专业设计服务；物业管理；建筑装饰材料销售；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）项目批准文件

经本所律师核查,项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下:

2023年10月23日，如皋市行政审批局作出《关于如皋市中皋新城镇开发建设有限公司实施MT2022-246#A地块安置房建设工程项目核准的批复》（皋行审投资〔2023〕129号）。

2023 年 10 月 25 日，本项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 3206822023000069 号）。

2023年10月25日,本项目取得《不动产权证书》(苏〔2023〕如皋市不动产权第0024613号)。

2023年11月9日，如皋市行政审批局作出《市行政审批局关于结合MT2022-246#A地块安置房建设工程项目修建防空地下室的批复》（皋行审防〔2023〕14号）。

2024年2月6日，本项目取得《建设工程规划许可证》（建字第3206822024GG0011479号、建字第3206822024GG0012436号、建字



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律师事务所

正为本

策先行

第 3206822024GG0013411 号、建字第 3206822024GG0016422 号、建字第 3206822024GG0017434 号、建字第 3206822024GG0019418 号、建字第 3206822024GG0020466 号、建字第 3206822024GG0021453 号、建字第 3206822024GG0022456 号、建字第 3206822024GG0023445 号、建字第 3206822024GG0024457 号、建字第 3206822024GG0025495 号、建字第 3206822024GG0026480 号、建字第 3206822024GG0027467 号、建字第 3206822024GG0028475 号、建字第 3206822024GG0029417 号、建字第 3206822024GG0030456 号、建字第 3206822024GG0031443 号、建字第 3206822024GG0032450 号、建字第 3206822024GG0076492 号）。

2024 年 2 月 7 日，本项目取得《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书》（编号：10291〔2024〕第 0012 号、第 0013 号）。

2024 年 3 月 15 日，本项目取得《建筑工程施工许可证》（施工许可编号 320682202403150101）。

2024 年 4 月 3 日，本项目取得《建设工程验线合格书》（项目代码：2307-320682-89-01-593698）。

（四）项目预期收益与融资平衡

根据财务评估报告，项目批复总投资 38,066.65 万元，由土地费用、开发建设成本、开发间接费用和基本预备费等组成，其中自筹资金 26,066.65 万元。本次申请专项债券 12,000.00 万元，期限为 7 年，存续期每年付息一次，到期一次性支付本金及当期利息。

经测算，本期债券存续期内，项目收入 39,692.60 万元，项目成



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律 师 事 务 所

正 为 本

策 先 行

本 22,002.15 万元，结合相关的项目收入、项目成本及项目各项税费预测情况，本期债券存续期内，可用于还本付息项目收益为 17,690.45 万元。假设年利率为 3.00%，存续期每年付息一次，到期一次性支付本金及当期利息，债券存续期内应付债务资金本息之和 14,520.00 万元，项目收益覆盖倍数 1.2184。在预测事项未发生重大变化的情况下，预期分摊扣去付现成本的运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本所律师认为，如皋市中皋新城镇开发建设有限公司为依法设立并有效存续的有限责任公司，能够独立承担法律责任，其经营范围具备项目开发建设的主体资格。MT2022-246#A 地块保障性住房建设工程项目已取得前述项目批准文件，项目具有融资需求。根据财务评估报告，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，融资项目于债券存续期内项目收益产生的现金流入可覆盖偿还本次债券本息，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

二、与本委托事项有关机构意见

（一）财务评估报告

如皋皋审会计师事务所有限公司接受委托对本期债券对应项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

经本所律师核查，如皋皋审会计师事务所有限公司现持有如皋市行政审批局核发的统一社会信用代码为 913206827186280910 的营业执照，于 2000 年 1 月 6 日成立并依法存续，经营范围为“许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账（依法须经批准的项目，



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律 师 事 务 所

正 为 本

策 先 行

经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：税务服务；财务咨询；政府采购代理服务；资产评估；企业管理咨询；社会经济咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”。如皋皋审会计师事务所有限公司具备出具项目财务评估报告的资格。如皋皋审会计师事务所有限公司在财务评估报告上签名的经办会计师具备中华人民共和国注册会计师资质。

（二）法律意见书

上海正策（南通）律师事务所接受委托对本期债券所对应项目进行法律分析，指派两名执业律师具体承办并出具本法律意见书。

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码为 31320000MD02978096 的《律师事务所分所执业许可证》，本所通过了江苏省司法厅组织的年度律师事务所年度检查考核，考核结果为合格。

在本法律意见书上签名的经办律师为本所执业的专职律师，已通过江苏省司法厅组织的年度考核，考核结果均称职。

本所律师认为，会计师事务所及律师事务所均是依法成立、合法存续的公允的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件。

三、结论意见

综上所述，本所律师认为：本次专项债券所列入的 GJ2021-271# 地块新建安置房项目、MT2022-246#A 地块保障性住房建设工程项目的项目单位系依法有效存续的主体，具备负责实施相关项目的主体资



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律师事务所

正为本

策先行

格；两个项目已取得批复文件，具有融资需求；为本次专项债券发行提供服务的财务评估单位、法律顾问单位具备出具专业性意见的资质条件；本次评价的项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，可实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，经经办律师签字、并加盖本所印章后生效。

（以下无正文）



JOINT-WIN 上海正策（南通）

PARTNERS 律师事务所

正为本

策先行

（本页无正文，为《上海正策（南通）律师事务所关于2026年
第八批江苏省政府新增专项债券之如皋市棚户区改造项目法律意见
书》的签署页）



上海正策（南通）律师事务所

负责人：_____



经办律师： 冒萍萍

经办律师： 高云帆

二〇二六年九月九日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000MD02978096

上海正策(南通)

律师事务所, 符合

《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

江苏省司法厅

发证日期:

2022 年 11 月 21 日

执业机构 上海正策（南通）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206201411734068

法律职业资格
或律师资格证号 A20123206821464

发证机关

发证日期



持证人 冒萍萍

性别 女

身份证号 320682199006111426

律师年度考核备案

考核年度

2025年度

考核结果

备案机关

备案日期

称 职



2026年6月-2027年5月

律师年度考核备案

考核年度

考核结果

备案机关

备案日期

执业机构

上海正策（南通）

律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

13206202111396762

法律职业资格
或律师资格证号

A20173206232361

发证机关

发证日期



持证人

高云倩

性别

女

身份证号

320623199210812018

律师年度考核备案

考核年度 2025年度

考核结果

备案机关

备案日期

称职



2026年07月-2027年07月

律师年度考核备案

考核年度

考核结果

备案机关

备案日期