



2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）-2025 年江
西省政府专项债券（十四期）

宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）

法律意见书

单位（公章）：北京市京师（南昌）律师事务所

二〇二五年六月

目录

第一节 引言	3
第二节 正文	5
一、募投项目基本情况	5
二、项目实施主体	6
三、项目合法合规性	6
四、中介机构及相关文件	7
（一）会计师事务所：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	7
（二）信用评级机构：大公国际资信评估有限公司	8
（三）律师事务所：北京市京师（南昌）律师事务所	8
第三节 结论性意见	9

2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）-2025 年江西省政府专项债券（十四期）

宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）

法律意见书

（2025）京师（南昌）所字第 50 号

本所根据有关法律、法规和《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，以下简称“《试点管理办法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号文，以下简称“国发【2014】43 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”）的有关规定，以及与本所签订的《政府采购合同》之约定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就 2025 年宜春市棚户区改造专项债券募投项目的合法合规性，出具本法律意见书。

第一节 引言

本所及本所律师已依据相关执业规则、本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，及中国现行法律、法规和《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定发表法律意见。

本所及本所律师已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对 2025 年宜春市棚户区改造专项债券募投项目的合法合规性进行了尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本所同意将本法律意见书作为委托人参与发行地方政府棚户区改造专项债

券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

本所同意委托人在相关发行文件中自行引用或按有关规定的要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

本所得委托如下保证：委托人已经提供本所认为出具本法律意见书所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，并无虚假、隐瞒和重大遗漏之处，文本材料为副本或复印件的，均与原件一致或相符。

对于本法律意见书至关重要而又无法得到直接证据支持的事实,本所依据委托人、有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件发表法律意见。

本法律意见书仅就 2025 年宜春市棚户区改造专项债券募投项目的合法合规性涉及的相关事项发表法律意见，并不对审计、评估及资信评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及该等内容时，均严格依据有关中介机构出具的报告引述。

本法律意见书仅供本期棚改专项债券发行之目的使用,不得用作任何其他目的。

第二节 正文

一、募投项目基本情况

根据《宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）可行性研究报告》及相关项目批准文件，该项目的基本情况如下：

本项目为宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区），工程拆迁总建筑面积为 40834.27 平方米，其中主房 39037.78 平方米，附属房 1796.49 平方米，住户 175 户。改造范围包括：下坪组、彭坊组、高陂组、潮汐片。

本项目棚户区改造安置房总用地面积为 40270.00 平方米（合 60.41 亩），总建筑面积为 85670.00 平方米，其中：计容建筑面积为 61170.00 平方米，包括住宅建筑面积为 56140.00 平方米，商业及配套建筑面积为 5030.00 平方米，住宅为小高层建筑；不计容建筑面积为 24500.00 平方米，为地下室。项目建筑占地面积为 10067.00 平方米，容积率为 1.52，建筑密度为 25.00%，绿地率为 30.00%，规划住宅户数 640 户，机动车停车位 660 个，非机动车停车位 668 个。项目配套建设电气、给排水、道路及停车场和绿化等室外工程。

本项目建设地点位于宜春市温汤镇。

本次拟发行项目的总投资为 36217 万元，通过自筹资本金、申请专项债券等途径解决，其中自筹资本金 21217 万元，占总投资金额的比例为 58.58%；拟发行政府专项债券 15,000.00 万元（本次拟发行 4000 万元，发行期限 7 年），占比 41.42%，募集资金将全部用于宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）。

根据江西省住房和城乡建设厅下发的《关于宜春市棚户区改造项目纳入

2020 年国家计划的确认函》（赣建办函〔2020〕84 号）确认，该项目已纳入国家棚户区改造计划。

二、项目实施主体

根据 2021 年 6 月 28 日宜春市明月山温泉风景名胜区发展改革委员会出具《关于宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）可行性研究报告的批复》宜明发改字〔2019〕28 号，批复内容表明项目实施单位为宜春市袁州区温汤镇人民政府。经本所律师登陆《全国组织结构统一社会信用代码公示查询》网站（<http://www.jxqyxygs.gov.cn/>），项目单位工商登记信息如下：

宜春市袁州区温汤镇人民政府：

社会统一信用代码	113608000147238758
名 称	宜春市袁州区温汤镇人民政府
住 所	宜春市袁州区温汤镇温泉路 210 号
法定代表人（负责人）	肖育彬
登记机关	未公示
登记状态	存续（在营、开业、在册）

本所律师认为，本次发行的上述募投项目的建设单位为依法成立并存续的机关单位，具有本次项目建设运营主体资格。

三、项目合法合规性

根据相关项目批准文件，宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）已完成以下审批手续：

1. 2020 年 8 月，江西省住房和城乡建设厅下发的《关于宜春市棚户区改造项目纳入 2020 年国家计划的确认函》（赣建办函〔2020〕84 号），本项目纳

入年度棚户区改造计划任务；

2. 2020年3月23日，宜春市国土资源局明月山分局出具的《关于宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程项目（江源小区）的预审意见》宜市国土资明预文[2020]4号；宜春市自然资源局出具的《用地预审与选址意见书》（编号：用字第360901202200002号）

3. 项目可行性研究报告及《关于宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）可行性研究报告的批复》宜明发改字（2019）28号；

4. 《关于明月山三观磨下片区棚户区改造工程（江源小区）项目环境影响报告表的批复》宜明环字（2020）1号；

5. 已办理红线图和总平面图

6. 宜春市明月山温泉风景名胜区住房和城乡建设局出具的《施工许可证》

7. 宜春市自然资源局出具的《建设项目用地规划许可证》；

8. 宜春市自然资源局出具的《建设项目工程规划许可证》；

9. 施工招标招标文件、施工合同。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

本次发行的审计机构为北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙），北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本次发行出具了《宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）2025年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）-2025年江西省政府专项债券（十四期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（[2025]

京会兴咨字第 00780026 号)。

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)现持有北京市西城区市场监督管理局颁发的《营业执照》(统一社会信用代码:911101020855463270)北京市财政局颁发的《会计师事务所执业证书》(批准执业文号:京财会许可[20130060号])。该所的经办注册会计师均持有通过最新年检的《注册会计师证》,具有为本次发行提供评价咨询服务的资格。

本所律师认为,北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)为在中国境内依法设立的会计师事务所,具有从事会计评价咨询服务的资质,具备为本次发行提供评价咨询服务的主体资格。

(二) 信用评级机构:大公国际资信评估有限公司

大公国际资信评估有限公司,统一信用代码为911101051000158757。2020年7月3日,大公国际资信评估有限公司在中国证券监督管理委员会官网完成首次备案登记,大公国际资信评估有限公司可以从事债券信用评级业务。

大公国际资信评估有限公司出具了《2025年江西省政府棚户区改造专项债券(五期)-2025年江西省政府专项债券(十四期)信用评级报告》【DGZX-R【2025】00541】评定本期债券信用等级为AAA。

本所律师认为,大公国际资信评估有限公司具备出具本期债券信用评级报告的相关资质。

(三) 律师事务所:北京市京师(南昌)律师事务所

本次发行的律所为北京市京师(南昌)律师事务所,本所为本次发行出具了北京市京师(南昌)律师事务所《2025年江西省政府棚户区改造专项债券(五

期)-2025 年江西省政府专项债券（十四期）宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）专项债券法律意见书》。

本所现持有江西省司法厅颁发并通过最新年检的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31360000MD00831574）；本法律意见书签字律师，均持有江西省司法厅颁发并通过最新年检的《律师执业证》。本所及本所律师具备出具本法律意见书的相关资质。

本所律师认为，本所系经批准依法成立的律师事务所，具有法律服务资质，具备担任本次发行的发行人律所的资格；出具本法律意见书的签字律师均具有从事法律服务业务的资质，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

第三节 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期债券募投项目属于城镇棚户区改造项目，且已纳入国家棚户区改造计划，符合《试点管理办法》第二条的规定。

（二）本期债券募投项目的相关实施主体均具备相应主体资格。

（三）本期债券募投项目符合国家产业政策，且已取得现阶段项目建设所需基本批准文件，合法合规。

（四）本期债券募投项目的项目收益和融资自求平衡，符合《试点管理办法》第六条的规定。

（五）出具相关报告的律师事务所、会计师事务所、评级机构均具备相关资质。

本法律意见书正本两份，自本所加盖公章及经办律师签字之日起生效。

(以下无正文)

（本页无正文，为北京市京师（南昌）律师事务所《2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）-2025 年江西省政府专项债券（十四期）宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）法律意见书》签署页）

北京市京师（南昌）律师事务所（盖章）

法定代表人：

经办律师：

经办律师：

签署日期：

2015 年 6 月 19 日





2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）-2025 年江
西省政府专项债券（十四期）

宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小
区）

法律意见书

单位（公章）：北京市京师（南昌）律师事务所

二〇二五年六月



目录

第一节 引言	3
第二节 正文	5
一、募投项目基本情况	5
二、项目实施主体	6
三、项目合法合规性	6
四、中介机构及相关文件	7
（一）会计师事务所：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	7
（二）信用评级机构：大公国际资信评估有限公司	8
（三）律师事务所：北京市京师（南昌）律师事务所	8
第三节 结论性意见	9

**2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）-2025 年江
西省政府专项债券（十四期）
宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小
区）**

法律意见书

（2025）京师（南昌）所字第 49 号

本所根据有关法律、法规和《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，以下简称“《试点管理办法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号文，以下简称“国发【2014】43 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”）的有关规定，以及与本所签订的《政府采购合同》之约定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就 2025 年宜春市棚户区改造专项债券募投项目的合法合规性，出具本法律意见书。

第一节 引言

本所及本所律师已依据相关执业规则、本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，及中国现行法律、法规和《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定发表法律意见。

本所及本所律师已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对 2025 年宜春市棚户区改造专项债券募投项目的合法合规性进行了尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本所同意将本法律意见书作为委托人参与发行地方政府棚户区改造专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

本所同意委托人在相关发行文件中自行引用或按有关规定的要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

本所得到委托人如下保证：委托人已经提供本所认为出具本法律意见书所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，并无虚假、隐瞒和重大遗漏之处，文本材料为副本或复印件的，均与原件一致或相符。

对于本法律意见书至关重要而又无法得到直接证据支持的事实，本所依据委托人、有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件发表法律意见。

本法律意见书仅就 2025 年宜春市棚户区改造专项债券募投项目的合法合规性涉及的相关事项发表法律意见，并不对审计、评估及资信评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及该等内容时，均严格依据有关中介机构出具的报告引述。

本法律意见书仅供本期棚改专项债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

第二节 正文

一、募投项目基本情况

根据《宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）可行性研究报告》及相关项目批准文件，该项目的基本情况如下：

本项目为宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区），本项目棚户区改造工程拆迁总建筑面积为 74299.38 平方米，住户 218 户，920 人。拆迁后可用地面积为 721.70 亩，改造范围包括：三观组、磨下组、年坑组、梁下组。项目安置房总用地面积为 130000.00 平方米（合 195 亩），共分为四个地块，总建筑面积为 98000.00 平方米，均为多层及小高层地上建筑，安置户数 218 户，安置人数 920 人。配套建设基础设施，主要建设园林绿化 104024.81 平方米，小区道路长 3784 米、宽 6 米，地面停车场 4025.00 平方米，市政给水管网 4202 米，小区雨污排水管网 13170 米，围墙 2460 米。

本项目建设地点位于宜春市洪江镇。

本次拟发行项目的总投资为 36620.00 万元，通过自筹资本金、申请专项债券等途径解决，其中自筹资本金 10620 万元，占总投资金额的比例为 29.00%；拟发行政府专项债券 26,000.00 万元（本次拟发行 4200 万元，发行期限 7 年），占比 71%，募集资金将全部用于宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）。

根据江西省住房和城乡建设厅下发的《关于宜春市棚户区改造项目纳入 2020 年国家计划的确认函》（赣建办函〔2020〕84 号）确认，该项目已纳入国家棚户区改造计划。

二、项目实施主体

根据 2021 年 6 月 28 日宜春市明月山温泉风景名胜区发展改革委员会出具《关于宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）可行性研究报告的批复》宜明发改字（2019）30 号，批复内容表明项目实施单位为宜春市袁州区洪江镇人民政府。经本所律师登陆《全国组织结构统一社会信用代码公示查询》网站（<http://www.jxqyxygs.gov.cn/>），项目单位工商登记信息如下：

社会统一信用代码	11360800014723963N
名 称	宜春市洪江镇人民政府
住 所	宜春市袁州区洪江镇集镇
法定代表人（负责人）	温敬睿
登记机关	未公示
登记状态	存续（在营、开业、在册）

本所律师认为，本次发行的上述募投项目的建设项目单位为依法成立并存续的机关单位，具有本次项目建设运营主体资格。

三、项目合法合规性

根据相关项目批准文件，宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）已完成以下审批手续：

1. 2020 年 8 月，江西省住房和城乡建设厅下发的《关于宜春市棚户区改造项目纳入 2020 年国家计划的确认函》（赣建办函〔2020〕84 号），本项目纳入年度棚户区改造计划任务；

2. 2021 年 2 月 26 日，宜春市自然资源局明月山温泉风景名胜区分局出具的《关于宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）

建设项目用地预审与选址意见书的初审意见》宜市自然资明文[2021]2号；
宜春市自然资源局出具的《用地预审与选址意见书》6份（编号：用字第360901202100012号、360901202100013号、360901202100014号、360901202100015号、360901202100016号、360901202100017号）；

3. 项目可行性研究报告及《关于宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）可行性研究报告的批复》宜明发改字（2019）30号；

4. 《关于明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）项目环境影响报告表的批复》宜明环字（2020）2号；

5. 已办理红线图和总平面图

6. 宜春市明月山温泉风景名胜区住房和城乡建设局出具的《施工许可证》

7. 宜春市自然资源局出具的《建设项目用地规划许可证》；

8. 宜春市自然资源局出具的《建设项目工程规划许可证》；

9. 施工招标招标文件、施工合同。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）-2025年江西省政府专项债券（十四期）宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）

本次发行的审计机构为北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙），北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本次发行出具了《宜春市明月山三观磨下片区棚户

区改造工程（明月嘉苑小区）2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）-2025 年江西省政府专项债券（十四期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（[2025]京会兴咨字第 00780027 号）。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市西城区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：911101020855463270）北京市财政局颁发的《会计师事务所执业证书》（批准执业文号：京财会许可〔20130060 号〕）。该所的经办注册会计师均持有通过最新年检的《注册会计师证》，具有为本次发行提供评价咨询服务的资格。

本所律师认为，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具有从事会计评价咨询服务的资质，具备为本次发行提供评价咨询服务的主体资格。

（二）信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

大公国际资信评估有限公司，统一信用代码为 911101051000158757。2020 年 7 月 3 日，大公国际资信评估有限公司在中国证券监督管理委员会官网完成首次备案登记，大公国际资信评估有限公司可以从事债券信用评级业务。

大公国际资信评估有限公司出具了《2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）-2025 年江西省政府专项债券（十四期）信用评级报告》【DGZX-R【2025】00541】评定本期债券信用等级为 AAA。

本所律师认为，大公国际资信评估有限公司具备出具本期债券信用评级报告的相关资质。

（三）律师事务所：北京市京师（南昌）律师事务所

本次发行的律所为北京市京师（南昌）律师事务所，本所为本次发行出具了北京市京师（南昌）律师事务所《2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）-2025 年江西省政府专项债券（十四期）宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）专项债券法律意见书》。

本所现持有江西省司法厅颁发并通过最新年检的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31360000MD00831574）；本法律意见书签字律师，均持有江西省司法厅颁发并通过最新年检的《律师执业证》。本所及本所律师具备出具本法律意见书的相关资质。

本所律师认为，本所系经批准依法成立的律师事务所，具有法律服务资质，具备担任本次发行的发行人律所的资格；出具本法律意见书的签字律师均具有从事法律服务业务的资质，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

第三节 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期债券募投项目属于城镇棚户区改造项目，且已纳入国家棚户区改造计划，符合《试点管理办法》第二条的规定。

（二）本期债券募投项目的相关实施主体均具备相应主体资格。

（三）本期债券募投项目符合国家产业政策，且已取得现阶段项目建设所需基本批准文件，合法合规。

（四）本期债券募投项目的项目收益和融资自求平衡，符合《试点管理办法》第六条的规定。

（五）出具相关报告的律师事务所、会计师事务所、评级机构均具备相关

资质。

本法律意见书正本两份，自本所加盖公章及经办律师签字之日起生效。

(以下无正文)

反馈意见的回复

本法律意见书正本两份，加盖公章及经办律师签字之日起生效。

本法律意见书正本两份，自本所加盖公章及经办律师签字之日起生效。

本法律意见书正本两份，自本所加盖公章及经办律师签字之日起生效。

本法律意见书正本两份，自本所加盖公章及经办律师签字之日起生效。

本法律意见书正本两份，自本所加盖公章及经办律师签字之日起生效。

本法律意见书正本两份，自本所加盖公章及经办律师签字之日起生效。

本法律意见书正本两份，自本所加盖公章及经办律师签字之日起生效。

本法律意见书正本两份，自本所加盖公章及经办律师签字之日起生效。

本法律意见书正本两份，自本所加盖公章及经办律师签字之日起生效。

（本页无正文，为北京市京师（南昌）律师事务所《2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）-2025 年江西省政府专项债券（十四期）宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）法律意见书》签署页）

北京市京师（南昌）律师事务所（盖章）

法定代表人：

经办律师：

经办律师：

签署日期：

2025 年 6 月 19 日



