

北京市君泽君（长春）律师事务所  
关于  
2018年吉林省土地储备专项债券（一期）  
—2018年吉林省政府专项债券（三期）吉林市土地储备项目  
法律意见书

JZJCC-FS2018 第 0902 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**  
**2018年吉林省土地储备专项债券（一期）**  
**--2018年吉林省政府专项债券（三期）吉林市土地储备项目**  
**法律意见书**

JZJCC-FS2018 第 0902 号

北京市君泽君（长春）律师事务所（以下简称本所）接受委托，指派赵艳凤律师、李国平律师，就 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）吉林市土地储备项目出具本法律意见书。

本所依据《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）以及相关法律、法规及规范性文件的规定，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、土地储备机构的资质.....	3
(一) 吉林市土地和矿业权收购储备交易中心.....	3
(二) 永吉县国有土地收购储备中心.....	3
(三) 桦甸市土地收购储备中心.....	4
(四) 磐石市土地收购储备中心.....	5
二、土地储备债券募集资金的使用.....	6
(一) 吉林市土地和矿业权收购储备交易中心土地储备债券募集资金的 使用.....	6
(二) 永吉县国有土地收购储备中心土地储备债券募集资金的使用.....	9
(三) 桦甸市土地收购储备中心土地储备债券募集资金的使用.....	10
(四) 磐石市土地收购储备中心土地储备债券募集资金的使用.....	11
三、土地储备债券预期偿债资金来源.....	12
四、中介机构及相关文件.....	13
(一) 会计师事务所.....	13
(二) 律师事务所.....	13
五、结论性意见.....	13
签署页.....	15

## 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 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）吉林市土地储备项目法律意见书》（JZJCC-FS2018 第 0902 号）
本所	指	北京市君泽君（长春）律师事务所
本所律师	指	赵艳凤、李国平
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债权
《专项评价报告》	指	《2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）吉林市土地储备项目财务专项评价报告》（大信吉专审字[2018]第 00116 号）
专项债券	指	2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）吉林市土地储备项目
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部，现为中华人民共和国自然资源部
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）
《土地储备管理办法》	指	《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 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. 吉林市土地和矿业权收购储备交易中心、永吉县国有土地收购储备中心、桦甸市土地收购储备中心、磐石市土地收购储备中心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、土地储备机构的资质

#### (一) 吉林市土地和矿业权收购储备交易中心

吉林市土地和矿业权收购储备交易中心现持有吉林市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，吉林市土地和矿业权收购储备交易中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12220200737029393X
名称	吉林市土地和矿业权收购储备交易中心
宗旨和业务范围	为国土资源使用和利用提供服务。负责土地收购储备及入库土地的管理及开发 筹集管理土地收购储备资金 组织实施土地和矿业权交易活动 发布土地和矿业权交易信息 办理土地和矿业权交易事务
住所	吉林省吉林市昌邑区重庆路 1800 号
法定代表人	吴高伟
经费来源	自收自支
开办资金	5005 万元
举办单位	吉林市国土资源局
有效期	自 2018 年 2 月 26 日至 2023 年 2 月 26 日

根据吉林省国土资源厅于 2017 年 12 月 13 日做出的《吉林省国土资源厅关于转发国土资源部办公厅〈土地储备机构名录（2017 年版）〉的通知》（吉国土资用发[2017]42 号），吉林市土地和矿业权收购储备交易中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC220200。

#### (二) 永吉县国有土地收购储备中心

永吉县国有土地收购储备中心现持有永吉县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，永吉县国有土地收购储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12220221737038222U
名称	永吉县国有土地收购储备中心
宗旨和业务范围	制定土地收购储备计划 土地收购储备 入库土地管理开发 土地招标采购 筹集管理土地储备资金和储备土地的交易 土地开发整理业务
住所	永吉县口前镇吉桦路 300 号
法定代表人	黄聿华
经费来源	全额拨款
开办资金	5 万元
举办单位	永吉县国土资源局
有效期	自 2018 年 8 月 2 日至 2023 年 8 月 2 日

根据吉林省国土资源厅于 2017 年 12 月 13 日做出的《吉林省国土资源厅关于转发国土资源部办公厅〈土地储备机构名录（2017 年版）〉的通知》（吉国土资用发[2017]42 号），永吉县国有土地收购储备中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC220221。

### （三）桦甸市土地收购储备中心

桦甸市土地收购储备中心现持有桦甸市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，桦甸市土地收购储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12220282740491976D
名称	桦甸市土地收购储备中心
宗旨和业务范围	规范土地市场秩序，发挥土地最大资产效益。负责制定土地收购储备计划 负责土地收回、收购、征用、置换等 做好收储资金筹集、管理和使用 负责土地收购费用测算 做好储备土地的前期开发整理 负责土地招标、拍卖和挂牌出让工作
住所	桦甸市金华路 317 号
法定代表人	常式涛
经费来源	全额拨款
开办资金	35 万元
举办单位	桦甸市国土资源局
有效期	自 2016 年 3 月 15 日至 2021 年 3 月 15 日

根据吉林省国土资源厅于 2017 年 12 月 13 日做出的《吉林省国土资源厅关于转发国土资源部办公厅〈土地储备机构名录(2017 年版)〉的通知》(吉国土资用发[2017]42 号),桦甸市土地收购储备中心已被列入土地储备机构名录,名录代码为 TC220282。

#### (四) 磐石市土地收购储备中心

磐石市土地收购储备中心现持有磐石市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书,磐石土地收购储备中心的基本信息情况如下:

统一社会信用代码	12220284753601900L
名称	磐石市土地收购储备中心
宗旨和业务范围	为保护和合理利用国土资源提供保障,贯彻落实土地管理法律法规 土地收购、储备、交易 矿产资源储量管理和动态管理系统管理维护 矿产资源登记统计,供需形势分析,地质勘察管理和项目实施监督管理
住所	吉林省磐石市磐呼路 399 号
法定代表人	朱登民
经费来源	财政全额拨款
开办资金	0.3 万元
举办单位	磐石市国土资源局
有效期	自 2017 年 8 月 9 日至 2022 年 8 月 9 日

根据吉林省国土资源厅于 2017 年 12 月 13 日做出的《吉林省国土资源厅关于转发国土资源部办公厅〈土地储备机构名录(2017 年版)〉的通知》(吉国土资用发[2017]42 号),磐石市土地收购储备中心已被列入土地储备机构名录,名录代码为 TC220284。

综上,本所律师认为,吉林市土地和矿业权收购储备交易中心、永吉县国有土地收购储备中心、桦甸市土地收购储备中心、磐石市土地收购储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构,有资格实施储备地块的土地储备,符合《管理办法》第二条的规定。

## 二、土地储备债券募集资金的使用

### (一) 吉林市土地和矿业权收购储备交易中心土地储备债券募集资金的使用

根据吉林市土地和矿业权收购储备交易中心提供的相关资料,本次债券中应享分配额度内的资金由吉林市土地和矿业权收购储备交易中心专项用于土地储备。根据吉林市土地和矿业权收购储备交易中心提供的相关资料,吉林市土地和矿业权收购储备交易中心拟提出的具体项目安排中包括高速公路南出口地块土地储备项目、龙潭区金珠镇地块土地储备项目、南部新城地块土地储备项目、东山区域地块土地储备项目、工业退二进三地块土地储备项目、新生街2号地块土地储备项目。各地块的信息如下:

#### 1. 高速公路南出口地块土地储备项目

单位:万平方米、万元

地块名称	高速公路南出口地块
坐落地区	吉林市船营区解放西路,高速公路南出口
四至范围	东至解放西路,南至外环线,西至自然路,北至欢喜岭街
拟储备面积	34
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2020年
项目资金总需求	51046
拟使用募集资金	30000
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作,为集体土地,权属清晰,无抵押,原权利人同意收储,已被批准列入政府土地收购储备计划

## 2. 龙潭区金珠镇地块土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	龙潭区金珠镇地块
坐落地区	吉林市龙潭区金珠镇，距吉林市区十公里
四至范围	吉林市龙潭区金珠镇 30 公顷土地
拟储备面积	30
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2020 年
项目资金总需求	60058
拟使用募集资金	5000
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，多为集体土地，少量为国有土地，权属清晰，无抵押，原权利人同意收储，已被批准列入政府土地收购储备计划

## 3. 南部新城地块土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	南部新城地块
坐落地区	吉林市丰满区红旗街区
四至范围	东至规划吉林大街，南至小白山，西至规划白山大街，北至松花江
拟储备面积	50
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2020 年
项目资金总需求	88046
拟使用募集资金	30000
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，多为集体土地，少量为国有土地，权属清晰，无抵押，原权利人同意收储，已被批准列入政府土地收购储备计划

## 4. 东山区域地块土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	东山区域地块
坐落地区	吉林市东山区域
四至范围	西至人民大剧院,南至宜山路,西东至建华村,北至东山街
拟储备面积	38
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2020年
项目资金总需求	57750
拟使用募集资金	15000
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作,集体土地已办结征收批复手续(吉国土资耕函[2012]695号),权属清晰,无抵押,原权利人同意收储,已被批准列入政府土地收购储备计划

## 5. 工业退二进三地块土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	工业退二进三地块
坐落地区	吉林市高新区
四至范围	吉林市高新区 45 公顷土地
拟储备面积	45
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2020年
项目资金总需求	90048
拟使用募集资金	70000
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作,为国有土地,权属清晰,无抵押,原权利人同意收储,已被批准列入政府土地收购储备计划

## 6. 新生街2号地块土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	新生街2号地块
坐落地区	吉林市船营区新生街
四至范围	东至规划秀水街，南至规划口岸街，西至爱民路，北至原毛纺厂厂区
拟储备面积	17.2
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2020年
项目资金总需求	34000
拟使用募集资金	26000
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，10.66万平方米为集体土地，其余为国有土地，权属清晰，无抵押，原权利人同意收储，已被批准列入政府土地收购储备计划

## (二) 永吉县国有土地收购储备中心土地储备债券募集资金的使用

根据永吉县国有土地收购储备中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由永吉县国有土地收购储备中心专项用于土地储备。根据永吉县国有土地收购储备中心提供的相关资料，永吉县国有土地收购储备中心拟提出的具体项目安排为吉林中新食品区商住一期土地，地块的信息如下：

## 1. 吉林中新食品区商住一期土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	吉林中新食品区商住一期土地
坐落地区	吉林中新食品区核心区范围内，新老302国道之间
四至范围	东至百胜街，西至古城大街，南至原302国道，北至新302国道
拟储备面积	34.0
拟储备土地的规划性质	居住、商业等
储备开始时间	2018年

计划出让时间	2019年
项目资金总需求	16445
拟使用募集资金	15000
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，已经获得吉林省国土资源厅农用地转用和土地征收批复（吉国土资耕函[2013]719号），权属清晰，无抵押、查封，原权利人同意收储，已被批准列入政府土地收购储备计划

### （三）桦甸市土地收购储备中心土地储备债券募集资金的使用

根据桦甸市土地收购储备中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由桦甸市土地收购储备中心专项用于土地储备。根据桦甸市土地收购储备中心提供的相关资料，桦甸市土地收购储备中心拟提出的具体项目安排为东西官房场棚户区分区土地收购储备项目，地块的信息如下：

#### 1. 东西官房场棚户区分区土地收购储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	东西官房场棚户区分区土地
坐落地区	桦甸市永吉街优胜村
四至范围	桦甸市永吉街优胜村，内河南侧，大坝北侧，官房场岛区域
拟储备面积	100.9
拟储备土地的规划性质	居住、商业设施
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2023年
项目资金总需求	156187.59
拟使用募集资金	96000
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，国有建设用地面积 33.9572 万平方米；集体耕地 40.5210 万平方米，为旱地及菜田；集体建设用地 26.4218 万平方米。权属清晰，无抵押。已被批准列入政府土地收购储备计划

## (四) 磐石市土地收购储备中心土地储备债券募集资金的使用

根据磐石市土地收购储备中心提供的相关资料,本次债券中应享分配额度内的资金由磐石市土地收购储备中心专项用于土地储备。根据磐石市土地收购储备中心提供的相关资料,磐石市土地收购储备中心拟提出的具体项目安排中包括磐石市 2018 年土地收购储备项目和磐石明城开发区 2018 年土地收购储备项目。各地块的信息如下:

## 1. 磐石市 2018 年土地收购储备项目

单位:万平方米、万元

地块名称	磐石市 2018 年土地收购储备项目土地
坐落地区	磐石市市区
四至范围	磐石市东安大街以东、东环路以西、永盛路以南、阜康路以北; 永盛大路以北、永昌路以南、东安大街以东、东外环以西北; 202 国道西侧、原老啤酒厂周边位置; 环城西路以东、王永河以北、磐石湖公园以南、元力药业以西
拟储备面积	173.56
拟储备土地的规划性质	居住用地、工业用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2020 年
项目资金总需求	45700
拟使用募集资金	35000
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作,环城西路以东、王永河以北、磐石湖公园以南、元力药业以西地块为集体土地,其余为国有土地,权属清晰,无抵押、查封,已被批准列入政府收购储备计划

## 2. 磐石明城开发区 2018 年土地收购储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	吉林明城土地收购储备项目-地块五
坐落地区	磐石市市区北部，明城开发区内，
四至范围	东至沈吉线铁路西侧，南至七间房村，西至玻璃河东侧，北至金亚路
拟储备面积	65
拟储备土地的规划性质	工业用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2020 年
项目资金总需求	7800
拟使用募集资金	7000
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，为集体土地，权属清晰，无抵押、查封，已被批准列入政府收购储备计划

综上，本所律师认为，本次债券发行所列入的吉林市的十个土地储备项目权属清晰，已履行部分前期收储程序。本次债券中应享分配额度内的资金由吉林市土地和矿业权收购储备交易中心、永吉县国有土地收购储备中心、桦甸市土地收购储备中心、磐石市土地收购储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条的规定。

### 三、土地储备债券预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》，经专项审核，大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的吉林市十个土地储备项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，本次债券所列入的吉林市十个土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条的规定。

## 四、中介机构及相关文件

### （一）会计师事务所

本次发行工作中的《专项评价报告》由大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具。大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所现持有长春市工商行政管理局于 2015 年 3 月 2 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91220101066421772L）、吉林省财政厅于 2018 年 7 月 5 日核发的《会计师事务所分所执业证书》，大信会计师事务所（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《专项评价报告》上签字的注册会计师在出具《专项评价报告》时，均持有通过年检的《注册会计师证书》。大信会计师事务所（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）律师事务所赵艳凤、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：

1. 吉林市土地和矿业权收购储备交易中心、永吉县国有土地收购储备中心、桦甸市土地收购储备中心、磐石市土地收购储备中心有资格实施储备地块的土地储备；

2. 本次债券发行所列入的吉林市的十个土地储备项目权属清晰,已履行部分前期收储程序;本次债券中应享分配额度内的资金由吉林市土地和矿业权收购储备交易中心、永吉县国有土地收购储备中心、桦甸市土地收购储备中心、磐石市土地收购储备中心专项用于土地储备;

3. 本次债券发行所列入的吉林市的十个土地储备项目可实现收益和融资自求平衡;

4. 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,本次专项债券的发行,符合《管理办法》以及有关法律、法规和规范性文件的相关规定,不存在实质法律障碍。本次债券发行所列入的土地储备项目已履行部分前期收储程序,尚待按照《管理办法》、《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

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《北京市君泽君（长春）律师事务所关于2018年吉林省土地储备专项债券（一期）——2018年吉林省政府专项债券（二期）吉林市土地储备项目法律意见书》之签字盖章页）

北京市君泽君（长春）律师事务所



经办律师：

李国平

二〇一八年九月六日