



房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）

申请专项债券资金之法律意见书

北京伟基律师事务所

2021 年 7 月





目录

声明.....	4
正文.....	6
一、本次债券用途调整概况.....	6
二、本次债券资金用途调整符合相关规定.....	6
三、本次债券用途调整对应的项目.....	8
（一）项目概况.....	8
（二）项目实施单位.....	8
（三）项目相关立项批复.....	9
（四）项目投资估算及资金筹措.....	14
（五）项目预期收益、成本及融资平衡.....	15
四、本次债券调整的中介服务机构.....	15
（一）会计师事务所.....	15
（二）律师事务所.....	15
五、本次债券用途调整的风险及风险控制措施.....	16
六、结论意见.....	16



房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）

申请专项债券资金之法律意见书

致：北京市房山区财政局

北京伟基律师事务所（以下简称“本所”）接受北京市房山新城置业有限责任公司（以下简称“公司”或“委托方”）委托，就 2021 年北京市房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）向北京市人民政府申请专项债券资金支持出具专项法律意见书。

本所根据《北京市财政局关于开展 2021 年度首批调整新增地方政府债券资金用途工作的通知》、《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》（财预〔2018〕161 号）、《财政部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）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“国发〔2014〕43 号文”）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号，以下简称“财预〔2015〕225 号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号，以下简称“财预〔2016〕155 号文”）、《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“财预〔2018〕28 号文”）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工

作的通知》(财预〔2018〕34号,以下简称“财预〔2018〕34号文”)等法律、法规及规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

声 明

1、本所系按照截至本法律意见书出具之日已经发生或存在的事实和现行有效的中国法律法规的规定发表法律意见。

2、本所仅就委托方 2021 年北京市房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）向北京市人民政府申请专项债券资金支持中有关的法律问题（以本法律意见书所发表意见的事项为限）发表法律意见。在本法律意见书涉及会计、审计等内容时，均按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或暗示的评价、意见和保证。对出具本法律意见书至关重要的涉及行政或专业机构审核的事项，以该相关机构出的批复、报告、证书或备案等文件为准。

3、本所不对有关法律、法规或政策的变化或调整作出任何预测，亦不会就此发表任何意见或建议。任何有关法律法规或政策自本法律意见书出具之日起的任何变化或调整导致法律意见书相关结论的不适宜或错误，不应以任何方式构成本所对出具本法律意见书的疏忽或失职，亦不得据此以任何方式要求本所承担任何相关法律或约定责任或义务。

4、本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于委托方向本所提供的文件、资料及所做说明的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性。

5、委托方已作出承诺，向本所律师提供的所有材料（包括但不限于原始书面材料、副本材料或者口头证言），均为真实、完整、有效。

6、本法律意见书仅供 2021 年北京市房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）向北京市人民政府申请专项债券资金支持使用，不得用作其他任何目的。本法律意见书应该被作为一个整体理解，不应被单独摘引使用。

本所出具本法律意见书基于以下推定：

1、提交给本所的文件复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且该等文件的原件具备真实性；

2、提交给本所的文件或口头证言，包括其原件、复印件或以传真或电子邮件等其他电子传输方式提交给本所的文件中关于事实的陈述和保证均真实、准确、完整，不存在虚假记载，误导性陈述或者重大遗漏；

3、提交给本所的通知等文件均真实、准确、完整；

4、提交给本所的文件均仍持续有效且不存在被撤回、撤销、修改、变更或补充等情形；

5、本项目不存在任何其他事实情况或其他安排，导致影响本所出具法律意见书。

正文

基于上述声明、推定和本所已获悉的事实和文件的判断，本所律师本着独立审慎、客观工作的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和尽职尽责精神，仅就委托方针对 2021 年北京市房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）向北京市人民政府申请专项债券资金事宜出具法律意见如下：

一、本次债券用途调整概况

根据委托方提供的《房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）专项债券募集说明》，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将 2019 年北京市棚改专项债券（二期）-2019 年北京市政府专项债券（三期）原房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治项目（调减项目）专项债券 50,000.00 万元调整至房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目。原专项债券发行时间 2019 年 3 月 29 日，到期日 2024 年 4 月 4 日，发行利率 3.25%，发行金额 120,000.00 万元。同时，2019 年北京市棚改专项债券（九期）-2019 年北京市政府专项债券（二十一期）原房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）专项债券 20,000.00 万元调整至房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目。原专项债券发行时间 2019 年 6 月 28 日，到期日 2024 年 7 月 1 日，发行利率 3.31%，发行金额 200,000.00 万元。

二、本次债券资金用途调整符合相关规定

根据《北京市财政局关于开展 2021 年度首批调整新增地方政府债券资金用途工作的通知》第一条债券资金用途调整申请条件规定，原发行项目在债券资金安排使用过程中发生资金结余、偿付风险或违规问题的，可以申请调整，具体情形包括：（一）实施过程中发生重大变化，确无债券资金需求或需求少于预期的项目；（二）竣工完工后，资金发生结余的项目；（三）财政监督检查核查或各级审计等发现债券使用发现违规问题，按照监督检查意见或审计等意见确需调整的；（四）其他需要调整的情形。

《北京市财政局关于开展 2021 年度首批调整新增地方政府债券资金用途工

作的通知》第二条拟调整安排项目要求，资金用途调整不得改变原债券注册信息，包括债券发行量、期限、代码、名称、利率、兑付安排等。拟调整安排的项目应满足以下条件：（一）专项债券资金涉及用途调整，要坚持用于有一定收益的公益性项目，确保项目预期收益与融资规模自求平衡。调整安排的项目周期应当与申请调整的债券剩余期限相匹配，避免期限错配、出现偿付风险。（二）调整安排方向优先用于党中央、国务院明确的重点领域符合条件的重大项目。（三）在项目前期准备充分、可在年底前完成实际支出、形成实物工作量的前提下，应当优先选择与原发行项目属于相同类型和领域的项目。确需改变项目类型的，应当进行必要的解释说明。（四）严禁将专项债券资金调整安排用于置换存量债务，严禁用于楼堂馆所、形象工程、面子工程，依法不得用于经常性支出。

根据委托方提供的《地方政府新增债券资金用途调整表》，本次债券资金用途调整申请的原因是：为完成审计整改工作，将 2021 年无法支出金额调整给其他项目使用。符合《北京市财政局关于开展 2021 年度首批调整新增地方政府债券资金用途工作的通知》第一条第三款按照审计等意见确需调整的申请条件。

根据委托方提供的北京精与诚会计师事务所出具的《房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（债券调整项目）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》（（2021）精师核字第 010 号）（以下简称《平衡报告》），《平衡报告》指出：项目实施具有公益性。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：安置房实物安置于项目期末开始进行，土地上市于债券发行第一年至第四年陆续完成；预期土地收入和实物安置取得的收入能够合理保障偿还土地棚改项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

根据委托方提供的《地方政府新增债券资金用途调整表》，拟调整安排项目，即房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（以下简称“拟调整安排项目”）预计竣工日期为 2024 年 12 月，申请调整的债券剩余期限为 3 年，调整安排的项目周期应当与申请调整的债券剩余期限匹配。

根据委托方提供的《房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）专项债券募集说明》，拟调整安排项目已被列为市、区两级重点项目。

且拟调整安排项目与原项目同属于棚户区改造土地开发项目类型。

以上，拟调整安排项目符合《北京市财政局关于开展 2021 年度首批调整新增地方政府债券资金用途工作的通知》第二条规定的申请条件。

三、本次债券用途调整对应的项目

（一）项目概况

根据委托方提供的《房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）专项债券募集说明》，项目概况为：房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目位于长阳镇中心区，东至永定河西边线，南至保合庄及朱岗子村，西至小清河东边线，北至京良路。规划范围用地面积约 260 公顷，同步实施整理范围约 228 公顷。规划建筑规模约 268 万平方米。项目涉及长营、高岭等 8 个村及部分国有土地征地、拆迁工作，目前该项目已列入市、区两级重点项目。

（二）项目实施单位

根据委托方提供的《房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）专项债券募集说明》及房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目批复文件，项目实施单位为北京市房山新城置业有限责任公司（以下简称“新城置业公司”），新城置业公司的信息如下：

名称	北京市房山新城置业有限责任公司
统一社会信用代码	91110111MA00D6AE22
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 6 层 1 单元 602
法定代表人	欧新刚
注册资本	18000 万人民币
成立日期	2017 年 03 月 28 日

营业日期	2017 年 03 月 28 日至无固定期限
经营范围	房地产开发；土地前期开发；土地一级开发；工程勘察；工程设计；市场调查；施工总承包；专业承包；园林绿化服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
状态	开业

新城置业公司的股东为北京市房山新城投资有限责任公司（以下简称“新城投资公司”），新城投资公司对新城置业公司 100%控股，而新城投资公司又是北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会 100%出资成立，所以新城置业公司的实际控制人为北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会，为政府行政机关。

综上，本所律师认为：受北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会实际控制的新城置业公司系在中华人民共和国依法设立、合法存续的企业法人，根据上述文件要求，新城置业公司是拟调整安排项目的建设实施单位。

（三）项目相关立项批复

根据委托方提供的资料，项目立项批复相关文件如下：

- 1、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造和环境整治项目抓紧开展前期工作的函》（京发改【2017】44 号）；
- 2、《北京市规划委员会房山分局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造和环境整治定向安置房项目规划意见的复函》；
- 3、2017《北京市人民政府会议纪要》第 7 号；
- 4、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发一片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【2017】128 号）；

5、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发二片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【2017】129 号）；

6、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发三片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【2017】130 号）；

7、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发四片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【2017】126 号）；

8、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发五片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【2017】127 号）；

9、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发六片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【2017】125 号）；

10、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发七片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【2017】131 号）；

11、《北京市规划委员会房山分局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发一片区项目部分地块规划审计方案审查意见》（规房函【2017】153 号）；

12、《北京市规划委员会房山分局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发二片区项目部分地块规划审计方案审查意见》（规房函【2017】154 号）；

13、《北京市规划委员会房山分局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发三片区项目部分地块规划审计方案审查意见》（规房函【2017】155 号）；

14、《北京市规划和国土资源管理委员会关于房山区长阳镇 FS10-0106 街区局部地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函【2018】181 号）；

15、《北京市规划和国土资源管理委员会关于房山区长阳镇 FS10-0107 街区农民安置地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函【2018】182 号）；

16、《北京市规划和国土资源管理委员会关于房山区长阳镇 FS10-0107 街区西城安置地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函【2018】183 号）；

17、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）条整字 0001 号）；

18、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）条整字 0002 号）；

19、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）条整字 0003 号）；

20、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）条整字 0004 号）；

21、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）条整字 0005 号）；

22、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）条整字 0006 号）；

23、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）条整字 0007 号）；

24、《北京市规划和国土资源管理委员会规划意见复函》（2018 规土（房）复函字 0006 号）；

25、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发一片区项目核准的批复》（京发改（核）【2018】239 号）；

26、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发二片区项目核准的批复》（京发改（核）【2018】241 号）；

27、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发三片区项目核准的批复》（京发改（核）【2018】238 号）；

28、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发四片区项目核准的批复》（京发改（核）【2018】236 号）；

29、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发五片区项目核准的批复》（京发改（核）【2018】240 号）；

30、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发六片区项目核准的批复》（京发改（核）【2018】242 号）；

31、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发七片区项目核准的批复》（京发改（核）【2018】237 号）；

32、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资

林地许（2018）109号）；

33、《北京市房山区园林绿化局房山区使用 IV 级林地备案通知书》（京房林地备案（永久）（2018）16 号）；

34、《北京市房山区园林绿化局房山区使用 IV 级林地备案通知书》（京房林地备案（永久）（2018）17 号）；

35、《北京市房山区园林绿化局房山区使用 IV 级林地备案通知书》（京房林地备案（永久）（2018）18 号）；

36、《北京市房山区园林绿化局房山区使用 IV 级林地备案通知书》（京房林地备案（永久）（2018）19 号）；

37、《北京市房山区园林绿化局房山区使用 IV 级林地备案通知书》（京房林地备案（永久）（2018）20 号）；

38、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资林地许（2018）181 号）；

39、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资林地许（2018）182 号）；

40、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资林地许（2018）193 号）；

41、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资林地许（2018）128 号）；

42、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资林地许（2018）179 号）；

43、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资林地许（2018）109 号）；

44、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资林地许（2018）180 号）；

45、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资林地许（2018）181 号）；

46、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资林地许（2018）182 号）；

- 47、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目一片区项目规划意见的复函》（规房（2017）126 号）；
- 48、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目二片区项目规划意见的复函》（规房（2017）127 号）；
- 49、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目三片区项目规划意见的复函》（规房（2017）128 号）；
- 50、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目四片区项目规划意见的复函》（规房（2017）129 号）；
- 51、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目五片区项目规划意见的复函》（规房（2017）130 号）；
- 52、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目六片区项目规划意见的复函》（规房（2017）131 号）；
- 53、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目七片区项目规划意见的复函》（规房（2017）132 号）；
- 54、《北京市规划和国土资源委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土房预（2018）16 号）；
- 55、《北京市规划和国土资源委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土房预（2018）17 号）；
- 56、《北京市规划和国土资源委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土房预（2018）18 号）；
- 57、《北京市规划和国土资源委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土房预（2018）19 号）；
- 58、《北京市规划和国土资源委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土房预（2018）20 号）；
- 59、《北京市规划和国土资源委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土房预（2018）21 号）；
- 60、《北京市规划和国土资源委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土房预（2018）22 号）；
- 61、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造

一片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】138号）；

62、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造二片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】139号）；

63、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造三片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】140号）；

64、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造四片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】141号）；

65、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造五片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】142号）；

66、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造六片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】143号）；

67、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造七片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】144号）；

68、《北京市交通委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（配套设施及经营性地块）交通影响评价审查意见的函》（京交函【2019】713号）。

本所律师认为，拟调整安排项目已经取得了必要的批准手续。

（四）项目投资估算及资金筹措

根据委托方提供的《房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）专项债券募集说明》及北京精与诚会计师事务所出具的《平衡报告》，项目估算总额为约 350.48 亿元。项目资金筹措方式为政府预算安排、自筹资金、其他融资和棚改专项债券。房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目总投资规模为 3,504,759.11 万元，其中：银行贷款融资 1,445,000.00 万元（已到账 1,109,000.00 万元）；2019 年北京市棚改专项债券（二期）募集资金 100,000.00 万元（债券已发行，资金已到账）；2021 年北京市政府专项债券（三期）募集资金 20,000.00 万元（债券预计 2021 年 7 月发行，资金尚未到账）；本期调整项目涉及资金 70,000.00 万元；自筹资金 1,869,759.11 万元（自筹资金

部分到位 26.785 亿元区财政专项资金、15 亿元西城区购房款回款、1.8 亿元企业注册资金）。剩余 33.6 亿元银行贷款预计 2021 年底到位。剩余 140.39 亿元企业自筹资金计划于 2022 年至 2024 年陆续到位，包括西城区购房款和区财政专项资金。除此之外，计划使用上市地块入市成本返还资金滚动开发。

（五）项目预期收益、成本及融资平衡

根据委托方提供的北京精与诚会计师事务所出具的《平衡报告》。《平衡报告》指出本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：安置房实物安置于项目期末开始进行，土地上市于债券发行第一年至第四年陆续完成；预期土地收入和实物安置取得的收入能够合理保障偿还土地棚改项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡；该项目能够产生稳定的现金流入，且现金流收入能够完全覆盖专项债券（含调整债券项目）还本付息的规模，可以为长阳镇棚户区改造提供足够的资金支持。

四、本次债券调整的中介服务机构

（一）会计师事务所

本次资金申请中的《平衡报告》由北京精与诚会计师事务所出具。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司现持有北京市房山区市场监督管理局统一核发的统一社会信用代码为“9111011110280523XA”的《营业执照》，由北京市财政局颁发的《会计师事务所执业证书》，编号为 006179；北京精与诚会计师事务所系依法注册成立的有限责任制会计师事务所，具有为本次提供评价咨询服务的资质，为《平衡报告》签字的许哲江、吴源龙持有中国注册会计师证，具有中国注册会计师资格。

（二）律师事务所

本次棚改申请政府专项债券资金的法律意见书由北京伟基律师事务所出具，北京伟基律师事务所现持有北京市司法局核发的统一社会信用代码为“31110000560383804Y”的《律师事务所执业许可证》，本所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由本所吴荣栓、方川律师作为签署律师，其均持有北京市司法

局核发的《律师执业证》（吴荣栓律师执业证号:11101200110259684，方川律师执业证号:11101200310825087），且均已经通过年度年检。

五、本次债券用途调整的风险及风险控制措施

根据委托方提供的《房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）专项债券募集说明》，拟调整安排项目可能存在的风险因素有：预期收入实现风险、财务风险、政策性风险、征地拆迁风险等。

针对上述风险，《房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）专项债券募集说明》中提出了相应的风险控制措施：

（一）预期收入实现风险、财务风险控制措施：在土地开发过程中，要加强投资的管理、工程进度的管理，并采取有效的措施，顺利完成征地拆迁工作。将土地的开发建设与土地出让结合起来，进行科学的财务运作，尽量避免和减少风险因素的发生。在大市政建设过程中，应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避预期收入实现风险、财务风险。

（二）政策性风险控制措施：尽可能理顺土地开发与管理、资金管理等方面的主体关系，为项目实施奠定坚实的基础，从而化解政策风险。

（三）征地拆迁风险控制措施：提前做好宣传教育工作，搬迁方案公开透明，使搬迁群众得到实惠，解决好就业和社会保障问题，就能够最大限度的规避风险，使搬迁工作顺利完成；明确土地一级总成本控制目标，在制定的征地安置和人员安置补偿方案中，需要区政府的大力支持，在征地拆迁实施中重视和发挥村民委员会的作用，配置强有力的运作班子，落实好征地拆迁方案。在保障被征地村民的合法利益的基础上，加大拆迁力度，使征地工作平稳、顺利地进行。

（四）其他风险控制措施：制定切实可行的成本控制措施；对于大市政工程建设可采取公开招投标方式选择优秀的施工单位；加快前期核准、市政规划设计等前期手续的办理进度；项目在实施过程中注意控制各类施工扰民因素，妥善处理与周围居民关系。

六、结论意见

综上，本所律师认为：

1、本次债券资金用途调整符合《北京市财政局关于开展 2021 年度首批调整新增地方政府债券资金用途工作的通知》申请条件；

2、北京市房山新城置业有限责任公司具备管理及实施房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造项目的主体资格；

3、出具《平衡报告》的会计师事务所和出具《房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）申请专项债券资金之法律意见书》的律师事务所均是依法成立的、合法存续的中介机构，具备相应的从业资质，具有本次棚户区改造项目申请专项债券资金提供相关服务的主体资格。

4、本次房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）申请专项债券资金事项符合《北京市财政局关于开展 2021 年度首批调整新增地方政府债券资金用途工作的通知》规定。

5、根据委托方提供的北京精与诚会计师事务所出具的《平衡报告》，指出：项目预期土地收入和实物安置取得的收入能够合理保障偿还土地棚改项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

6、根据《北京市财政局关于开展 2021 年度首批调整新增地方政府债券资金用途工作的通知》第二条拟调整安排项目要求，资金用途调整不得改变原债券注册信息，包括债券发行量、期限、代码、名称、利率、兑付安排等。建议在进行本次债券发行时不要改变原债券注册信息，包括债券发行量、期限、代码、名称、利率、兑付安排等。

北京伟基律师事务所

律师：

律师：

2021 年 7 月 19 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 31110000560383804Y

北京伟基

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:

发证日期:

2016 年 08 月 09 日



律师事务所登记事项 (一)

名 称	北京伟基律师事务所
住 所	北京市朝阳区十里堡甲3号都会国际19N
负 责 人	吴荣栓
组织形式	普通合伙
设立资产	30.0 万元 变更
主管机关	朝阳区司法局
批准文号	京司发【2010】461号
批准日期	2010-07-15

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	黄大旺 吴荣栓 杨洪生 孟永乐 王树凯
-------	------------------------

律师事务所登记事项 (七)

序号	分 所 名 称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记 (一)

事项	变 更	日 期
名 称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住 所	北京市朝阳区建国路93号院万达广场8号楼1503	2016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	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	北京市朝阳区司法局 专用章
考核日期	2019年6月-2020年5月

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	北京市朝阳区司法局 专用章
考核日期	2020年6月-2021年5月

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	北京市朝阳区司法局 专用章
考核日期	2021年6月-2022年5月

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



执业机构 北京伟基律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200110259684

法律职业资格
或律师资格证号 9299150264

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021年05月24日



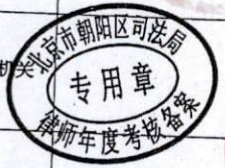
持证人 吴荣栓

性 别 男

身份证号 12010219621020075X

律师年度考核备案

考核年度	2020至2021年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2021年6月-2022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 北京伟基律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200310825087

法律职业资格
或律师资格证号 019967101376

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021年05月24日



方川 11101200310825087

持证人 方川

性别 男

身份证号 110109196710160611

律师年度考核备案

考核年度	2020至2021年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2021年6月-2022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	