



北京元辅律师事务所

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）

北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目（调整项目）

之

法律意见书

（2021）京元辅律（意）字第 03 号

地址：北京市房山区月华大街 3 号龙建大厦 6 层 612 室

联系电话：（010）89365650 传真：（010）89365650





目 录

释 义.....	1
本所声明.....	4
正 文.....	6
一、项目实施单位的主体资格.....	6
二、本次调整专项债券资金对应项目的基本情况.....	7
（一）本次棚改项目概况.....	7
（二）项目批复文件.....	7
三、项目融资情况.....	8
四、项目收益与融资平衡情况.....	9
五、中介服务机构及相关文件.....	9
（一）会计师事务所.....	9
（二）律师事务所	9
六、本次棚改项目的风险因素.....	10
七、结论性意见.....	11



释义

除上下文另有明确规定外，下述用语应具有如下定义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
区政府	指	北京市房山区人民政府
区财政局	指	北京市房山区财政局
本所	指	北京元辅律师事务所
本所律师	指	北京元辅律师事务所经办律师
中天呈会计师事务所	指	北京中天呈会计师事务所（普通合伙）
本项目	指	北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目
《收益与融资平衡报告》	指	《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）北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目（调整项目）项目收益与融资平衡报告》（中天呈专字[2021]第 16130 号）
国发【2013】25 号	指	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》
国办发【2014】36 号	指	《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》
国发【2014】43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发【2015】37 号	指	《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》
财预【2016】155 号	指	《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【2017】89号	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【2018】28号	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】34号	指	《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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）

北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目（调整项目）

之法律意见书

致：北京市房山区财政局

北京元辅律师事务所接受委托，指派王文山律师、董旭姣律师为北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目（调整项目）专项债券资金提供专项法律服务。

本所根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《北京市城乡规划条例》、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发【2013】25 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）、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发【2014】36 号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发【2015】37 号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财预【2016】155 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）、《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）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34 号）及其他有关法律法规规定，出具本法律意见书。

本所声明

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. 本所仅就本次调整专项债券资金中有关的中国法律问题（以本法律意见书所发表意见的事项为限）发表法律意见。在本法律意见书中涉及会计、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、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，以该相关机构出具的批复、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，亦不会据此出具任何意见或建议。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、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、资料及所作说明的真实性、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. 本法律意见书仅供本次调整专项债券资金之目的使用，不得用作任何其他目的。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，并未经书面同意，不得为其他任何第三方使用。

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或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、道德规范和勤勉尽责精神，仅就委托方针对本次调整专项债券资金事宜出具法律意见如下：

一、项目实施单位的主体资格

根据《北京市房山区人民政府关于长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区、二片区土地开发项目授权实施主体有关事宜的函》（房政函【2016】254号），房山区人民政府同意授权北京福洲房地产开发有限公司为长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目和长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目的实施主体。根据《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目重新核准的批复》（京发改（核）【2021】10号），同意北京福洲房地产开发有限公司实施房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目，该项目所需资金全部由北京福洲房地产开发有限公司筹措解决。根据《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目重新核准的批复》（京发改（核）【2019】176号），同意北京福洲房地产开发有限公司继续实施房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目。

根据本所律师核查北京福洲房地产开发有限公司具体信息如下：

名称：北京福洲房地产开发有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：北京市房山区长阳九洲溪雅苑一号楼

法定代表人：张松洲

注册资本：25000 万元

成立日期：2000 年 09 月 15 日

营业期限：2000 年 09 月 15 日 至 2049 年 09 月 14 日

经营范围：房地产开发；销售商品房。（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。）

本所律师认为，项目实施单位北京福洲房地产开发有限公司系依法成立并合法存续的企业法人，具备实施棚户区改造项目的主体资格。

二、本次调整专项债券资金对应项目的基本情况

（一）本次棚改项目概况

根据《收益与融资平衡报告》及项目文件，本次调整专项债券资金对应项目的基本情况如下：

北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目分为两个片区同步实施，项目位于长阳镇黄管屯村，东至京广铁路用地及规划绿地东边线，南至规划路中心线及规划绿地，西至规划京周路及京港澳高速，北至京港澳高速及规划绿地北边线。

北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目规划范围用地面积 87.62 公顷，其中规划建设用地面积 13.34 公顷（包括村民回迁安置房用地面积 1.78 公顷），代征道路、绿地用地面积 74.28 公顷；规划建筑面积 33.076 万平方米（含村民回迁安置房建筑面积 4.984 万平方米）。

（二）项目批复文件

1. 北京市国土资源局建设项目用地预审意见（京国土房预【2016】0048 号）；
2. 北京市国土资源局建设项目用地预审意见（京国土房预【2016】0049 号）；
3. 北京市房山区人民政府关于长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区、二片区土地开发项目授权实施主体有关事宜的函（房政函【2016】254 号）；
4. 北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目核准的批复（京发改（核）【2016】248 号）；
5. 北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目核准的批复（京发改（核）【2016】247 号）；

6. 北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（2016 规（房）条整字 0002 号）；

7. 北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（2016 规（房）条整字 0003 号）；

8. 北京市规划和国土资源管理委员会建设项目选址意见书附件（2016 规（房）选字 0009）；

9. 北京市规划和国土资源管理委员会关于北京福洲房地产开发有限公司申请办理房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目回迁安置房规划设计方案审查意见的复函（2017 规（房）复函字 0020 号）；

10. 关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目环境影响报告表的批复（房环审【2016】0403 号）；

11. 关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目环境影响报告表的批复（房环审【2016】0404 号）；

12. 北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目重新核准的批复（京发改（核）【2021】10 号）；

13. 北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目重新核准的批复（京发改（核）【2019】176 号）；

本所律师认为，该项目现有审批手续符合法律法规的规定，需按照法律法规要求继续办理后续手续。

三、项目融资情况

根据《收益与融资平衡报告》，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），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%，用于房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目金额 12.00 亿元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将用于该项目的专项债券资金 0.60 亿元调整至北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目。专项债券资金调整前，债券利息及各类费用由房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目承担，专项债券资金调整后，债券利息

及各类费用由本项目承担。

本项目资金筹措方式为实施企业自筹资金、其他融资和专项债券。项目实施企业自筹资金 6.37 亿元，其他融资 22.81 亿元（国开行利率 4.41%、华夏银行利率 4.655%），2019 年发行专项债券 1.00 亿元，2021 年调整增加专项债券 0.60 亿元，两年期。

四、项目收益与融资平衡情况

中天呈会计师事务所出具的《收益与融资平衡报告》中，认为“在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目收益合计 488,778.47 万元，应付本息合计 310,397.00 万元，本息覆盖倍数 1.57 倍。预期土地出让收入对应的政府性基金收入和安置房取得专项收入能够合理保障偿还土地储备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”。

五、中介服务机构及相关文件

（一）会计师事务所

《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）北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目（调整项目）项目收益与融资平衡报告》由北京中天呈会计师事务所（普通合伙）出具。

北京中天呈会计师事务所（普通合伙）现持有北京市工商行政管理局西城分局核发的统一社会信用代码为 91110102798501743D 的《营业执照》及北京市财政局核发的证书序号为 NO.006858（会计师事务所编号为 11000502）的《会计师事务所执业证书》。中天呈会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所，具有为本次调整专项债券资金提供评估咨询服务的资格。

（二）律师事务所

本次调整专项债券资金的《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）北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目（调整项目）之法律意见书》由北京元辅律师事务所出具，北京元辅律师事务所现持

有北京市司法局核发的证号为 31110000579080248R 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王文山律师、董旭姣律师作为签署律师，其均持有北京市司法局核发的《律师执业证》（律师执业证号：11101199410401019，律师执业证号：11101201711998434），且均已经过年度年检。

六、本次棚改项目的风险因素

（一）政策风险。在本次项目开发期间，国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策、地方扶持优惠政策及地方棚户区改造管理政策发生变化，可能对本次项目的运营及收益产生不利影响。

（二）项目管理风险。本次棚户区改造项目总体投资规模较大、周期较长。在项目建设运营期间，如果发生建筑材料、设备和劳动力价格上涨，或遭遇不可抗拒的自然灾害、意外事故及其他不可预见的困难，或由于投资管理与控制不力，导致造价失控，使项目实际费用超出概算，可能导致项目不能按时竣工或达不到预先设计要求的情况，导致不能按预期实现项目收益。

（三）拆迁和社会稳定风险。在项目实施过程中，居民期望的补偿标准可能会随着通货膨胀和市场价格变化发生改变，如果期望的补偿标准与实际补偿标准差距较大，可能容易引起利益群体的不满，容易造成补偿协议签订工作推进困难。同时，安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决也容易引发社会不稳定事件发生。

（四）《收益与融资平衡报告》附件“项目收益及现金流入评价说明”中作出相关风险提示：因项目的投资量大、期限长，土地出让价格和土地腾退挂牌出让进度受到宏观经济、市场情况、相关政策变动、不可抗力（如新冠肺炎疫情）等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定、土地上市进度不确定等问题。

本报告根据《北京市房山新城规划建设委员会会议纪要》（房新城纪要（2016）4 期 总第 321 期）《房山区长阳镇黄管屯村棚户区一片区、二片区项目实施方案》及项目实施单位项目计划作为测算依据，可能因相关部门详规中用地性质的变动、

项目方案的延期和调整等使项目收益产生一定的变动风险。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）北京福洲房地产开发有限公司具备实施房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目的主体资格。

（二）出具《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）北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目（调整项目）项目收益与融资平衡报告》的会计师事务所、出具《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）北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目（调整项目）之法律意见书》的律师事务所，均是依法成立、合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资格，具有为本次调整棚户区改造项目专项债券资金提供相关服务的主体资格。各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本次调整专项债券资金的申报材料使用，未发现本次调整专项债券资金违反相关规定。

本法律意见书正本一式四份。



北京元辅律师事务所（盖章）

负责人： 王文山

经办律师： 王文山

经办律师： 董旭姣

2021 年 6 月 17 日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000579080248R

北京元辅

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: 北京市司法局

发证日期: 2016 年 07 月 28 日

执业机构 北京元辅律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101199410401019

法律职业资格
或律师资格证号 (京)司律证字第 3907 号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021年04月30日



持证人 王文山

性别 男

身份证号 110225196809270015

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	北京市房山区司法局 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 北京元辅律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11101201711998434

法律职业资格
或律师资格证号 A20141101110476

发证机关



发证日期

2017年11月30日

(1)



董旭姣 11101201711998434

持证人 董旭姣

性别 女

身份证号 110111199006095225

律师年度考核备案

考核年度	2020-2021
考核结果	称职
备案机关	北京市房山区司法局 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	

