



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）

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）

申请调整债券资金之法律意见书



北京市京师律师事务所

2021 年 7 月

目录

声 明.....	4
正 文.....	6
一、 原债券发行及使用情况.....	6
二、 本次债券用途调整概况.....	6
三、 本次债券资金调减对应的项目情况.....	7
（一） 项目概况.....	7
（二） 项目实施单位.....	7
（三） 项目相关立项批复.....	8
（四） 项目投资估算及资金筹措.....	10
（五） 项目预期收益、成本及融资平衡.....	10
四、 本次债券资金用途调整符合相关规定.....	10
五、 中介机构及相关文件.....	12
六、 风险因素及应对措施.....	12
七、 、 结论意见.....	13

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）

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）

申请调整债券资金之法律意见书

致：北京市房山区财政局

北京市京师律师事务所（以下简称“本所”）接受北京京房兴业置地有限公司（以下简称“公司”或“委托方”）委托，就 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）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）向北京市人民政府申请调整债券资金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 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）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）向北京市人民政府申请调整债券资金中有关的法律问题（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及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 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）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）向北京市人民政府申请调整债券资金使用，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 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）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）向北京市人民政府申请专项债券资金调整事宜出具法律意见如下：

一、原债券发行及使用情况

根据委托方提供的《房山区阎村镇棚户区改造与环境整治项目专项债券使用情况说明》、《房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目申请专项债券资金之法律意见书》和《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）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》（中天呈专字[2019]第 13080 号），房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目于 2019 年 6 月 28 日收到专项债券 20 亿元（五年期），项目实施主体为中建新城（北京）投资发展有限公司，后因项目工作进展缓慢，于 2020 年 8 月 14 日将项目实施主体由中建新城（北京）投资发展有限公司变更为北京中建地产有限责任公司，2020 年 9 月 3 日，项目实施主体变更为北京京房兴业置地有限公司。根据《房山区阎村镇棚户区改造与环境整治项目专项债券使用情况说明》表示：2018 年 11 月 8 日申请 2019 年新增债券需求（原实施主体），2019 年 6 月 28 日收到专项债券 20 亿元（五年期），原实施主体支出明细、新实施主体支出共计约为 5.17 亿元。

二、本次债券用途调整概况

根据委托方提供的《地方政府新增债券资金用途调整表》，拟将 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）（简称“原项目”）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（简称“拟调整安排项目”）。

三、本次债券资金调减对应的项目情况

(一) 项目概况

根据委托方提供的《房山区阎村镇棚户区改造与环境整治项目专项债券使用情况说明》、《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）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（中天呈专字[2021]第 16129 号）、《地方政府新增债券资金用途调整表》及项目相关批复文件，本次债券资金调减对应项目为：房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目，项目前期实施主体为北京京房兴业置地有限公司。项目概况为：房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目分为五个片区同步实施，项目位于东至肖庄村，南至六环路以南，西至大件路与阎东路交口以东，北至小紫草坞村。

(二) 项目实施单位

根据委托方提供的《房山区阎村镇棚户区改造与环境整治项目专项债券使用情况说明》、《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）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（中天呈专字[2021]第 16129 号）、《地方政府新增债券资金用途调整表》及房山区阎村镇棚户区改造与环境整治项目批复文件，项目实施单位为北京京房兴业置地有限公司（以下简称“京房兴业公司”），京房兴业公司的信息如下：

名称	北京京房兴业置地有限公司
统一社会信用代码	91110111MA01TKXA2Y
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	朱东剑
注册资本	1000 万元人民币

成立日期	2020 年 7 月 16 日
营业日期	2020-07-16 至 2030-07-15
经营范围	房地产开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及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	存续

房兴业公司的股东为北京中建地产有限责任公司（以下简称“中建公司”），中建公司对京房兴业公司 100%控股，经过股权穿透，中建公司的实际控制人为国务院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：受国务院国有资产监督管理委员会实际控制的京房兴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，京房兴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：

《关于研究 2017 年棚户区改造和环境整治工作计划中期调整的意见》（北京市人民政府[2017]9023 号）；

2、《北京市规划和国土资源管理委员会关于房山区阎村镇中心 03、04 街区 1-3 号地土地一级开发项目范围调整有关问题的请示》（市规划国土文[2018]354 号）；

3、《北京市规划和国土资源管理委员会关于房山区阎村镇 0103 街区 FS07-0103-0001 等地块、0105 街区 FS07-0105-0001 等地块控制性详细规划的审查意见》（市规划国土函[2018]1802 号）；

4、《北京市规划和国土资源管理委员会关于房山新城良乡组团 14 街区 FS00-LX14-0001~0030 等地块控制性详细规划的审查意见》（市规划国土函

[2018]1817号)。

5、《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市2019年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》(京政办发[2019]7号)；

6、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治肖庄村项目授权实施主体的批复》(房政函[2018]16号)；

7、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村西片区项目授权实施主体的批复》(房政函[2018]17号)；

8、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村东片区项目授权实施主体的批复》(房政函[2018]18号)；

9、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治炒米店村项目授权实施主体的批复》(房政函[2018]19号)；

10、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目授权实施主体的批复》(房政函[2018]20号)；

11、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村东片区项目授权实施主体的函》(房政函[2020]231号)；

12、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治炒米店项目授权实施主体的函》(房政函[2020]232号)；

13、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治肖村项目授权实施主体的函》(房政函[2020]229号)；

14、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村西片区项目授权实施主体的函》(房政函[2020]230号)；

15、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯项目授权实施主体的函》(房政函[2020]233号)；

16、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村西片区项目变更授权实施主体的函》(房政函[2020]254号)；

17、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治肖庄村项目变更授权实施主体的函》(房政函[2020]253号)；

18、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目变更授权实施主体的函》(房政函[2020]257号)；

19、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治炒米店村项目变更授权实施主体的函》（房政函[2020]256号）；

20、《八届区政府第85次专题会议纪要》（北京市房山区人民政府专题会议纪要第9期2020年6月5日）。

综上，本所律师认为，拟调减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《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）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（中天呈专字[2021]第16129号），房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目整体总投资为147.52亿元，涉及五个片区同步实施，其中项目投资成本为132.27亿元，其他成本为15.25亿元，项目资金筹措方式为政府财政统筹安排、专项债券及项目回笼资金，实施企业2019年已发行专项债券20亿元，2021年拟调减该笔专项债券资金2亿元，实际使用债券资金18亿元；预计未来发行专项债券99.53亿元，合计筹措资金117.53亿元，预计2022年开始有项目资金回笼，资金筹措充足。

（五）项目预期收益、成本及融资平衡

根据委托方提供的北京中天呈会计师事务所出具的根据委托方提供的《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）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（中天呈专字[2021]第16129号）（以下简称《平衡报告》）。

《平衡报告》指出“经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目收益合计1,487,188.82万元（土地出让收入1,677,048.47万元+安置房销售收入141,280.00万元-政府土地出让收益330,657.25万元），应付本息合计1,303,455.75万元，本息覆盖倍数1.14倍。预期项目收益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。”

四、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《平衡报告》，指出：本期债券资金调减，预期项目收益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。可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目提供足够的资金支持，保证房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目的顺利施工，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求。

根据《地方政府新增债券资金用途调整表》，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，拟调减项目项目符合《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》规定的申请条件。

五、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次资金申请中的《平衡报告》由北京中天呈会计师事务所出具。

北京中天呈会计师事务所(普通合伙)现持有北京市工商局统一核发的统一社会信用代码为“91110102798501743D”的《营业执照》，《会计师事务所执业证书》，编号为 11000502；北京中天呈会计师事务所(普通合伙)系依法注册成立的普通合伙制的会计师事务所，具有为本次提供评价咨询服务的资质，邢光辉、张印红签字的会计师具备注册会计师在资格。

（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市京师律师事务所出具，北京市京师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“31110000E00016290B”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杜小妹律师、王荣梅律师作为签署律师，其均持有北京市司法局核发的《律师执业证》（《律师执业证号：11101201711266296，律师执业证号：11101201611720117），且均已经通过 2021 年度年检。

六、风险因素及应对措施

（一）自然环境风险因素及其他不可抗力因素

突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断、疫情影响等对项目的实施进度产生影响。

（二）工程事故风险因素

人身安全对项目施工工期的影响；设备的损毁对项目工期的影响；火灾、电击对设备、设施破坏等对工期的影响；事故处理不当，引起群体事件，对项目工期的延误等等都会对项目工程进度产生影响。

（三）社会稳定风险因素

地上实物补偿费的及时足额兑付、迁出地集体财产补偿分配方案及兑付程

序、拆迁安置实施的合理性、损害未征地的青苗未达成补偿合意、征地范围内居民从小施工单位手中分包工程形成的隐患等社会不稳定因素都会影响项目的有序顺利进行。

（四）经营性风险因素

项目实施过程中除了会面临以上风险外，还可能遇到土地出让价格下滑、土地出让数量和期限不同、房屋租金价格下滑等等经营性风险。

（五）市场风险因素

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡，从而对项目产生影响。

（六）政策性风险因素

国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼困难。对本项目的评估是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上进行的，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化也会对项目产生影响。

针对上述各个风险因素，建议制定不同的风险预警机制和完善的应对措施，尽量减少和避免风险因素造成的不利影响。

七、结论意见

1、本次 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）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）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》申请条件；

2、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。建议在进行拟调整安排项目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。

(本页为《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)房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目(调减项目)申请调整债券资金之法律意见书》签字页,无正文)



律师:

律师:

2021年 7月 19 日

