

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（第二次）



北京市京师律师事务所

2021 年 10 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.....	7
三、本次债券资金调整对应的项目情况.....	7
（一）项目概况.....	7
（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.....	10
（五）项目预期收益、成本及融资平衡.....	11
四、本次债券资金用途调整符合相关规定.....	11
五、中介机构及相关文件.....	13
六、风险因素及应对措施.....	13
七、结论意见.....	14

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（第二次）

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）（第二次）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《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）、《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）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预【2021】110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）、《关于进一步加快推进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作意见》（京政发〔2016〕6号）、《关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施建议》（京政发【2014】18号）、《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693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》（国发〔2015〕37号）、关于印发《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》的通知（京建发〔2018〕455号）、《国务院于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25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）、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（京政发[2019]7号）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）（第二次）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 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）

（第二次）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）（第二次）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及环境整治项目专项债券资金使用情况汇报 20210902》、《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）-房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目-（调整项目）专项债券募投情况》、《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》、《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土地开发项目于2019年发行专项债券20亿元（五年期），2021年7月调减该笔专项债券资金2亿元，2021年9月拟再调减该笔专项债券资金6.15亿元，实际使用债券资金11.85亿元。项目实施主体为中建新城（北京）投资发展有限公司，后于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及环境整治项目专项债券资金使用情况汇报》表示：2019年6月28日北京市财政局公布的《2019年北京市政府专项债券（九期至二十三期）发行结果公告》，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）包含本项目发行的专项债券20亿元。截至目前本项目累计已完成支付651,124,803.54元，专项债剩余资金

1148,875,196.46 元。其中原实施主体支付 4,553,772.47 元，新实施主体完成支付 646,571,031.07 元。

二、本次债券调整概况

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》，2021 年 9 月拟将 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）专项债券资金再调减 6.15 亿元，其中调至城关项目 5 亿元，调至长阳 06、07 项目 1.15 亿元。（简称“拟调整安排项目”）。

三、本次债券资金调整对应的项目情况

（一）项目概况

根据委托方提供的《2019 年北京市房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目专项债募投项目情况》、《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）、《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》、《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 16311 号）及项目相关批复文件，本次债券资金调整对应项目为：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：项目位于房山区阎村镇中心区，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，涉及 6 个行政村搬迁安置：大紫草坞村、小紫草坞村、前沿村、炒米店村、元武屯村、肖庄村。项目规划总用地约 252.29 公顷。项目规划总建筑规模约 160.57 万平方米，其中安置房建筑面积约 70.64 万平方米，经营性地块建筑面积 69.53 万平方米，三大设施建筑规模约 20.4 万平方米。（最终以规划部门审批意见为准）。

（二）项目实施单位

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）、《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》、《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 16311 号）及项目相关批复文件，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	李坤
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

京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:

1、《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16311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区政府财政统筹安排、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 7 月调减该笔专项债券资金 2 亿元，2021 年 9 月拟调减该笔专项债券资金 6.15 亿元，实际使用债券资金 11.85 亿元；预计 2022 年申请发行 85.68 亿元，2023 年申请发行 20 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《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 16311 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 1,676,566.07 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 1,295,927.96 万元，本息覆盖倍数 1.15 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《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预【2021】110 号）第五条专项债券资金已安排的项目，可以申请调整的具体情形包括：（一）项目实施过程中发生重大变化，后续确无债券资金需求或需求少于预期的项目；（二）竣工、完工后，债券资金发生结余的项目；（三）财政监督检查、核查和审计等发现债券资金使用存在违规问题，按照监督检查意见、审计整改等意见，需调整原债券资金用途的项目；（四）其他经审核确需调整的项目。

《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预【2021】110 号）第六条专项债券用途调整应符合下列原则：（一）调整安排的

项目必须经审核把关,具备发行和使用条件。项目属于有一定收益的公益性项目,且预期收益与融资规模自求平衡。项目前期准备充分,可尽早形成实物工作量。项目周期应当与申请调整的债券剩余期限相匹配。(二)调整安排的专项债券资金,优先支持党中央、国务院明确的重点领域符合条件的重大项目。(三)调整安排的专项债券资金,优先选择与原已安排的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)调整安排的专项债券资金,严禁用于置换存量债务,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《《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》,本次债券资金用途调整申请的原因是: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),包含北京市房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目20亿元,期限5年,票面利率3.31%,预计本年度结余专项债券资金6.15亿。为提高地方政府专项债券资金使用效益,拟将结余专项债券资金调整至房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目、房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目。符合《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》(财预【2021】110号)第五条债券资金调整的申请情形。

根据委托方提供的《平衡报告》,指出:本期债券经过上述计算,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1,676,566.07万元+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1,295,927.96万元,本息覆盖倍数1.15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。

根据《《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》,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,拟调整项目项目符合《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整

操作指引>的通知》（财预【2021】110号）第六条规定的申请条件。

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）房山区阎村镇棚户户区改造及环境整治项目（调减项目）（第二次）符合《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预【2021】110 号）申请条件。

2、根据委托方提供的北京中天呈会计师事务所出具的《平衡报告》，指出：“经过计算，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 1,676,566.07 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 1,295,927.96 万元，本息覆盖倍数 1.15 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。”

3、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》第十三条条专项债券用途调整，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；公司债券调整，要发布调整公告，重点说明调整事项已经省级政府批准，一并公开本地区经济社会发展指标、地方政府性基金预算情况、专项债务情况等。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；该债券调整情况经北京市政府批准后 10 个工作日内，在全国统一的地方政府债务信息公开平台（<http://www.celma.org.cn/>），以及省级政府或财政部门门户网站、发行登记托管机构门户网站等公开相关预算调整和项目调整信息。市县级财政部门应当在省级政府、市人大或其常委会批准后的 10 个工作日内，在本级政府或财政部门门户网站公开本地区专项债权用途调整相关信息。

北京市京师律师事务所

律师：

律师：

2021 年 10 月 14 日