

关于
2019 年北京市棚改专项债券（五期）—
2019 年北京市政府专项债券（十七期）

密云区十里堡镇王各庄棚户区

改造项目（调减项目）

之

法律意见书

北京市鑫宝律师事务所

二零二一年十月

目 录

释义.....	1
律师声明.....	2
正文.....	5
一、本次专项债券资金调减	5
（一）调减项目（原项目）概况.....	5
（二）调减金额及原因.....	5
二、本期专项债券对应的投资项目	6
（一）项目概况.....	6
（二）项目批复.....	7
（三）项目实施主体.....	8
三、本次专项债券资金调减后项目收益与融资平衡情况	9
四、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.....	10
五、与本次专项债券资金调减有关的偿付风险因素及控制措施	10
（一）风险因素.....	10
（二）风险控制措施.....	10
六、结论性意见.....	11

释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下述名称分别具有以下含义：

国务院	指	中华人民共和国国务院
国务院办公厅	指	中华人民共和国国务院办公厅
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/调整人	指	北京市人民政府
住总绿都	指	北京住总绿都投资开发有限公司
本次专项债券资金调减项目/本期专项债券/原项目	指	2019年北京市棚改专项债券（五期）—2019年北京市政府专项债券（十七期）密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目
本项目/投资项目	指	北京市密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目
本所	指	北京市鑫宝律师事务所
方诚会计师事务所	指	北京方诚会计师事务所有限责任公司
《募投书》	指	《2019年北京市棚改专项债券（五期）—2019年北京市政府专项债券（十七期）密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目项目募投书（调减项目）》
《自求平衡财务评估咨询报告》	指	《2019年北京市棚改专项债券（五期）—2019年北京市政府专项债券（十七期）密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》（方会专[2021]第019号）
《项目实施方案》	指	《密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目实施方案》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
中国	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）
元	指	人民币元
本法律意见书	指	《北京市鑫宝律师事务所关于2019年北京市棚改专项债券（五期）—2019年北京市政府专项债券（十七期）密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目（调减项目）之法律意见书》

北京市鑫宝律师事务所

关于2019年北京市棚改专项债券（五期）— 2019年北京市政府专项债券（十七期）密云区十里堡镇王各 庄棚户区改造项目（调减项目）之法律意见书

敬致：北京市密云区财政局

北京市鑫宝律师事务所受北京市密云区住房和城乡建设委员会的委托，并指派张志勤律师、郭溪萌律师（以下简称“本所律师”）担任2019年北京市棚改专项债券（五期）—2019年北京市政府专项债券（十七期）密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目（调减项目）的专项法律顾问，为本次专项债券相关事宜发表法律意见。本所系具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资格。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库[2015]83号）、《财政部关于印发<地方政府债务实行限额管理的实施意见>》（财预[2015]225号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》（财预[2016]155号）、《财政部印发<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号文）、《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预[2018]28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）、《财政部关于加快地方专项债券发行使用有关工作的通知》（财预[2020]94号）、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25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）、《北京市集体土地房屋拆迁补偿管理办法》（北京市人民政府令第124号）、《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发[2014]18号）、《北

北京市发展和改革委员会 北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改[2015]693号）、《北京市人民政府办公厅印发<关于完善公共服务类建设项目投资审批改革试点工作的意见>的通知》（京政办字[2017]30号）、《北京市住房和城乡建设委员会 北京市重大项目建设指挥部办公室印发<关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见>的通知》（京建发[2017]481号）等法律、法规及规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师对本次专项债券资金调减及投资项目进行了审查，查阅了本所律师认为出具本法律意见书所应查阅的文件和资料，并就有关事项听取了项目实施主体的陈述和说明。

本所律师对于本法律意见书特做声明如下：

一、本所律师严格履行法定职责，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、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次专项债券资金调减的合法性、合规性、真实性进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所经办律师还就本次专项债券资金调减所涉及的有关问题向相关主体等有关工作人员做了询问并进行了必要的讨论，或者通过相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

三、在前述调查中，本所律师已经得到相关主体已出具书面承诺，保证其已向本所律师提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、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，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认。对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于项目实施主体、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本法律意见书仅就与本次专项债券资金调减的有关问题发表意见，不对有关会计、审计等非法律专业事项发表评论。本法律意见书在涉及会计、审计等内容时，均严格按照相关中介机构出具的报告进行引述。该等引述并不意味着本所律师对其真实性做出任何明示或默示的保证。并且，对于这些内容本所律师不具备核查和作出判断的合法资格。

六、本所律师同意将本法律意见书作为本次专项债券资金调减必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所律师同意相关主体在为本次专项债券资金调减而编制的文件中部分或全部自行引用，或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容。但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本次专项债券资金调减之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的和用途。

基于上述声明，本所根据中国现行法律、法规及规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具法律意见如下：

正文

一、本次专项债券资金调减

（一）调减项目（原项目）概况

根据《募投书》、《自求平衡财务评估咨询报告》所述，调减项目（原项目）的基本情况如下：

项 目	内 容
名称	2019年北京市棚改专项债券（五期）—2019年北京市政府专项债券（十七期）密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目
发行人、调整人	北京市人民政府
发行年度	2019年
发行额度	12亿元（大写：拾贰亿元人民币整）
发行期限	1+2年
债券类型	专项债券
项目类型	专项债券—保障性安居工程（城镇老旧小区改造、保障性租赁住房、棚户区改造）
募集资金用途	专项用于征地补偿、拆迁补偿、市政基础设施建设等
还款主体	北京市密云区人民政府
还款来源	预期土地入市收入对应的政府性基金收入及其他
发行依据	《预算法》、《关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》、《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》等法律、法规及规范性文件

（二）调减金额及原因

根据《募投书》、《自求平衡财务评估咨询报告》所述，本次专项债券资金调减的金额为人民币26829.1493万元，原项目调减后金额为93170.8507万元；调减原因为征地未完成，征地资金当年无法支出。

本所律师认为：本次专项债券资金调减符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的

通知》、《关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》、《财政部印发<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》、《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》、《财政部关于加快地方专项债券发行使用有关工作的通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定。

二、本期专项债券对应的投资项目

（一）项目概况

根据《项目实施方案》、《募投书》及《自求平衡财务评估咨询报告》所述，本期专项债券对应的投资项目基本情况如下：

项目名称	项目概况		直接总投资	前期自筹资金	本期专项债券规模	本次专项债券资金调减规模	项目实施主体
	项目范围	项目面积					
密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目	东至王各庄村界、南临潮白河、西至西统路、北至101国道	1252200平方米	329932万元	210000万元	120000万元	26829.1493万元	北京市密云区住房和城乡建设委员会、北京市密云区十里堡镇人民政府、北京住总绿都投资开发有限公司

本项目范围内总用地面积125.21公顷，其中国有用地面积3.81公顷、集体建设用地面积45.85公顷、集体农用地面积75.55公顷。本项目涉及北京市密云区十里堡镇王各庄村全体村民，共458户、1387人。项目范围内建构物全部拆除，拆除总建筑面积130160.17平方米。其中，涉及村民宅院307处，建筑面积67768平方米；国有非宅1户，建筑面积4543.07平方米；集体非宅74户，建筑面积51206.1

平方米；农业设施39户，建筑面积6767平方米。本项目规划总用地125.21公顷，其中建设用地面积为31.42公顷，主要包括二类居住用地、其他多功能用地、托幼用地、机构养老用地、公交场站设施用地、公园绿地和城市道路用地；防护绿地；同步实施整理（拆迁）用地规模93.79公顷。本项目建设内容包括可入市土地开发、回迁安置房建设、产业安置房建设及配套设施建设。

（二）项目批复

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，北京市密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目已取得以下批复及相关文件：

1. 《北京市住房和城乡建设委员会关于将密云县十里堡镇王各庄棚户区改造项目纳入我市棚户区改造范围的意见》（京建函[2014]304号）；
2. 《密云县人民政府关于授权北京住总绿都投资开发有限公司为十里堡镇王各庄棚户区改造项目实施主体的批复》（密政函[2015]36号）；
3. 《北京市规划和国土资源管理委员会关于密云区十里堡镇王各庄棚户区改造地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函[2016]570号）；
4. 《北京市人民政府办公厅关于印发<北京市2017年棚户区改造和环境整治任务>的通知》（京政办发[2017]19号）；
5. 《北京市发展和改革委员会关于密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目前期工作函》（京发改（前期）[2017]116号）；
6. 《北京市规划和国土资源管理委员会关于办北京市密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目回迁地块（MY00-0500-0002地块）设计方案审查意见》（2016规（密）复函字0022号）；
7. 《施工登记意见函》（2016施[密]意字001号）、《施工登记意见书》（2017施[密]意字001号）；
8. 《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（密）条整字0001号）；
9. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土密预[2017]4号）、《关于密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目用地预审意见的补充说明》；
10. 《北京市发展和改革委员会关于密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目

核准的批复》（京发改（核）[2018]214号）；

11.《北京市发展和改革委员会关于密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]130号）。

本所律师认为，本次专项债券资金调减项目对应的投资项目已经取得了必要的批准手续，现有批复及相关文件符合法律、法规及规范性文件的要求，且项目实施主体将持续依法合规完善后续审批。

（三）项目实施主体

根据《项目实施方案》、《募投书》以及《自求平衡财务评估咨询报告》所述，项目实施主体为北京市密云区住房和城乡建设委员会、北京市密云区十里堡镇人民政府、北京住总绿都投资开发有限公司。基本情况如下：

1. 项目实施主体：北京市密云区住房和城乡建设委员会

统一社会信用代码：11110228000107772X；

住所地：北京市密云区水源东路339号；

法定代表人：宋印双；

机构性质：机关。

2. 项目实施主体：北京市密云区十里堡镇人民政府

统一社会信用代码：111102280001084000；

住所地：北京市密云区十里堡镇十里堡村；

法定代表人：王珂；

机构性质：机关。

3. 项目实施主体：北京住总绿都投资开发有限公司

统一社会信用代码：91110000318330974R；

住所地：北京市密云区西大桥路67号十里堡镇政府办公楼407室-930；

法定代表人：肖冬梅；

注册资本：100000万人民币；

成立日期：2014年12月15日；

公司类型：有限责任公司（法人独资）；

营业期限自：2014年12月15日；

登记机关：北京市工商行政管理局密云分局；

核准日期：2019年2月19日；

登记状态：开业；

经营范围：房地产开发；物业管理；项目投资；投资管理；资产管理；房地产信息咨询；销售自行开发的商品房；企业策划；组织文化艺术交流活动（不含演出）。（“1.未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2.不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3.不得发放贷款；4.不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5.不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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：本期专项债券对应投资项目的实施主体符合相关法律、法规及规范性文件的规定，具备从事棚户区改造的主体资格。

三、本次专项债券资金调减后项目收益与融资平衡情况

根据《自求平衡财务评估咨询报告》所述，本项目通过发行债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以运营收入对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源；本次债券资金调增后，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，方诚会计师事务所未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

四、中介服务机构及相关文件

（一）会计师事务所

经本所律师核查，本次专项债券资金调减的《自求平衡财务评估咨询报告》由北京方诚会计师事务所有限责任公司出具。

方诚会计师事务所现持有北京市工商行政管理局东城分局核发的统一信用代码为“911101016343010670”的《营业执照》以及北京市财政局核发的会计师事务所编号为“11000029”的《会计师事务所执业证书》。

《自求平衡财务评估咨询报告》由于淮泉会计师、季宝林会计师签署，其均持有中国注册会计师协会核发的《会计师执业证书》（于淮泉会计师执业证号：

11000029001；季宝林会计师执业证号：110000292716），且均已经过年度检验登记。

本所律师认为，方诚会计师事务所系依据中国法律在中国境内依法设立并有效存续的有限责任制会计师事务所，与发行人、调整人之间不存在关联关系，且具备为本次专项债券资金调减进行审计评估的合法资格。签字会计师具备合法有效的执业资格，与本所律师无关联关系，亦与发行人、调整人之间不存在关联关系。

（二）律师事务所

本次专项债券资金调减的法律意见书由北京市鑫宝律师事务所出具。

北京市鑫宝律师事务所于2001年合法设立，现依法持有北京市司法局核发的统一社会信用代码为“31110000401007959Y”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张志勤律师、郭溪萌律师签署，其均持有北京市司法局核发的《律师执业证》（张志勤律师执业证号：11102200010938807；郭溪萌律师执业证号：11101201911085788），且均已经过年度年审，与发行人、调整人亦不存在关联。

五、与本次专项债券资金调减有关的偿付风险因素及控制措施

根据《项目实施方案》、《募投书》以及《自求平衡财务评估咨询报告》等相关文件所述，本次专项债券资金调减主要的偿付风险及风险控制措施如下：

（一）风险因素

本次专项债券资金调减后的26829.1493万元债券本金及利息由密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目承担，且本次调减对应的债券收入、支出、还本、付息、纳入政府性基金预算管理，主要以项目对应并纳入政府性基金预算管理的专项收入偿还，偿债较有保障。但土地、商品房上市收入的实现易受到项目实施进度、土地市场供求、工程建设等多种因素影响，存在一定的收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险，并且本次调减可能对投资者的收益预期产生一定的影响，将有可能给本次专项债券偿付带来一定风险。

（二）风险控制措施

1. 从风险控制层面建立有效的投资保护机制。
2. 建立完善募集资金使用、管理、监督制度，确保专款专用。
3. 切实保证调减后本期专项债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡，保证前期项目资金到位。
4. 按照《国务院办公厅<关于印发地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》（国办函[2016]88号）等相关法律、法规及规范性文件的要求，制定风险应急处置预案，有效规避不可预知的偿付风险。

六、关于本次专项债券资金调减的结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本次专项债券资金调减的调减主体、调减项目、调减额度及原因等均符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

（二）项目实施主体北京市密云区住房和城乡建设委员会、北京市密云区十里堡镇人民政府、北京住总绿都投资开发有限公司具备北京市密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目的实施主体资格。

（三）出具《自求平衡财务评估咨询报告》的会计师事务所以及出具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，具备相应的从业资质，具有为本次资金调减提供相关服务的主体资格。各机构根据其业务范围出具的上述文件，可以作为本次专项债券资金调减的申报材料使用。

综上所述，本所律师认为：

本次专项债券的资金调减符合《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库[2015]83号）、《关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》（财预[2016]155号）、《财政部印发<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号文）、《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预[2018]28号）、《财政部关于加快地方专项债券

发行使用有关工作的通知》（财预[2020]94号）等法律、法规及规范性文件的有关规定。

本法律意见书一式捌份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《北京市鑫宝律师事务所关于 2019 年北京市棚改专项债券（五期）—2019 年北京市政府专项债券（十七期）密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目（调减项目）之法律意见书》签字盖章页）

北京市鑫宝律师事务所（盖章）

负责人： 张志勤



经办律师： 张志勤



郭溪萌



2021 年 10 月 14 日