

北京元辅律师事务所

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）  
申请专项债券资金  
之

## 法律意见书

（2021）京元辅律（意）字第 05 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、本次调整棚改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.....	11
（一）融资债券调整情况.....	11
（二）融资本金构成情况.....	12
四、项目收益与融资平衡情况.....	12
五、中介服务机构及相关文件.....	12
（一）会计师事务所.....	12
（二）律师事务所 .....	13
六、本次棚改项目的风险因素.....	13
七、结论性意见.....	14

## 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
精与诚会计师事务所	指	北京精与诚会计师事务所有限责任公司
本项目	指	房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目
《财务评估咨询报告》	指	《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）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》（（2021）精师核字第 012 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》
财预【2018】209号	指	《地方政府债务信息公开办法（试行）》
财库【2020】36号	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
京财债【2021】1769号	指	《北京市财政局关于开展2021年度第二批调整新增地方政府债券资金用途工作的通知》
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（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）  
申请专项债券资金之法律意见书

致：北京市房山区财政局

北京元辅律师事务所接受委托，指派王文山律师、董旭姣律师为房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目调整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）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（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）、《北京市财政局关于开展 2021 年度第二批调整新增地方政府债券资金用途工作的通知》（京财债【2021】1769 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. 本所仅就本次调整棚改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责任或约定责任。

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棚改专项债券资金之目的使用，不得用作任何其他目的。本法律意见书应当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. 提交给本所的文件以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授权城关中心区棚户区改造项目实施主体的批复》（房政函【2014】303号），房山区人民政府同意授权北京燕房新城投资有限公司为城关中心区棚户区改造项目实施主体。根据《北京市发展和改革委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改【2015】1937号）及《北京市发展和改革委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目重新核准的批复》（京发改（核）【2019】99号），北京燕房新城投资有限公司对房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目开发建设，该项目所需资金全部由北京燕房新城投资有限公司筹措解决。

根据本所律师核查北京燕房新城投资有限公司具体信息如下：

名称：北京燕房新城投资有限公司

统一社会信用代码：91110111691664139X

类型：其他有限责任公司

住所：北京市房山区城关街道顾八路1区1号-J80

法定代表人：李强

注册资本：8000万元

成立日期：2009年07月09日

营业期限：2009年07月09日至2039年07月08日

经营范围：投资管理；基础设施技术开发；房地产信息咨询（中介除外）；房地产开发、销售商品房；土地一级开发。（“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。）

北京燕房新城投资有限公司股东为国家开发基金有限公司、北京市房山城关资产经营公司。

本所律师认为，项目实施单位北京燕房新城投资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、本次调整棚改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《财务评估咨询报告》及项目文件，本次调整棚改专项债券资金对应项目的基本情况如下：

房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目位于城关中心区内，涉及燕房组团 3、5、6、7、9 五个街区，共 10 个行政村（洪寺村、迎风坡村、塔湾村、北关村、西街村、东街村、南关村、南街村、北市村以及丁家洼村异地安置地块）。总用地面积约 233 万平方米，其中：安置房用地面积约 91 万平方米，上市地块用地面积约 142 万平方米；规划总建筑面积约 300.59 万平方米，其中：安置房规划建筑面积约 126.28 万平方米，经营性上市地块规划建筑面积约 170.54 万平方米，公共配套建筑面积约 3.77 万平方米。

### （二）项目批复文件

1. 北京市发展和改革委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目核准的批复（京发改【2015】1937 号）；

2. 北京市发展和改革委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复（京发改（核）【2017】218 号）；

3. 北京市发展和改革委员会关于同意房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目分期实施的复函（京发改【2016】787号）；
4. 北京市发展和改革委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目重新核准的批复（京发改（核）【2019】99号）；
5. 北京市房山区人民政府关于授权城关中心区棚户区改造项目实施主体的批复（房政函【2014】303号）；
6. 北京市规划委员会房山分局关于房山区城关中心区棚户区改造项目规划意见的复函（规房函【2015】60号）；
7. 北京市规划委员会房山分局关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目分期实施的复函（规房函【2016】34号）；
8. 北京市规划委员会建设项目选址意见书附件（2016规（房）选字0004号）；
9. 北京市规划委员会建设项目选址意见书附件（2016规（房）选字0002号）；
10. 北京市规划委员会建设项目选址意见书附件（2016规（房）选字0003号）；
11. 关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目三期安置地块（FS00-YF05-0013等地块）项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函（京规自（房）综审函【2020】0004号）；
12. 北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（2018规土（房）条整字0005号）
13. 北京市规划和自然资源委员会规划意见复函（2019规自（房）复函字0005号）；
14. 北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件（2019规自（房）条整字0001号）；
15. 北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件（2019规自（房）条

整字 0002 号)；

16. 北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件 (2019 规自 (房) 条整字 0003 号)；

17. 北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件 (2019 规自 (房) 条整字 0004 号)；

18. 北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件 (2019 规自 (房) 条整字 0005 号)；

19. 北京市国土资源局房山分局关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目分期实施的意见 (京国土房文【2016】103 号)；

20. 北京市规划和国土资源管理委员会房山分局建设项目用地预审意见 (市规划国土房文预【2019】001 号)；

21. 北京市人民政府关于房山区二〇一七年度批次建设用地的批复 (京政地字【2017】65 号)；

22. 北京市人民政府关于房山区二〇一七年度批次建设用地的批复 (京政地字【2017】74 号)；

23. 北京市房山区环境保护局关于房山区城关中心区棚户区改造 FS00—YF05—0013、0015 等地块安置房项目环境影响评价意见的复函 (房环函【2015】82 号)；

24. 北京市房山区环境保护局关于房山区城关中心区棚户区改造东街村、丁家洼村定向安置房项目 (异地安置地块) 环境影响报告表的批复 (房环审【2015】0311 号)；

25. 北京市房山区环境保护局关于房山区城关中心区棚户区改造 FS00—YF06—0004、0009 等地块安置房项目环境影响报告表的批复 (房环审【2015】0312 号)；

26. 北京市房山区环境保护局关于房山区城关中心区棚户区改造 FS00—YF06—0045、0068 等地块安置房项目环境影响报告表的批复 (房环审【2015】

0313 号)；

27. 北京市房山区环境保护局关于房山区城关中心区棚户区改造 FS00—YF06—0088、0092 等地块安置房项目环境影响报告表的批复（房环审【2015】0314 号）；

28. 北京市房山区环境保护局关于房山区城关中心区棚户区改造 FS00—YF06—0054、0071、0105 等地块安置房项目环境影响报告表的批复（房环审【2015】0315 号）；

29. 北京市水务局关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目 FS00—YF09—0018、0029、0048、0027 地块涉水事项论证报告的批复（京水行许字【2020】158 号）；

30. 北京市水影响评价中心关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目 FS00—YF09—0018、0029、0048、0027 地块涉水事项论证报告技术评审结果的意见（京水评技审【2020】100 号）；

31. 北京市交通委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目五期上市地块（FS00—YF09—0048、0029、0027、0018 等地块）交通影响评价审查意见的函（京交函【2019】937 号）；

32. 北京市交通委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目五期上市地块（YF09—0097、0123、0122 等地块）交通影响评价审查意见的函（京交函【2020】533 号）；

33. 关于北京市房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目五期上市地块（FS00—YF09—0048、0029、0027、0018）等地块建设项目未压覆重要矿产资源的证明（京规自房矿【2019】7 号）；

34. 关于北京市房山区城关街道棚户区改造土地开发项目七期地块（FS00—YF06—0014、0017）等地块建设项目未压覆重要矿产资源的证明（京规自房矿【2020】1 号）；

35. 关于北京市房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目五期北市、南关

上市地块（FS00-YF09-0097、0123、0122）等地块建设项目未压覆重要矿产资源的证明（京规自房矿【2020】2号）；

36. 关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目七期上市地块（FS00-YF06-0066、0069）等地块建设项目未压覆重要矿产资源的证明（京规自房矿【2020】3号）；

37. 关于北京市房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目七期上市地块（FS00-YF06-0023、0027）等地块建设项目未压覆重要矿产资源的证明（京规自房矿【2020】4号）；

38. 北京市民防局人防工程设计审核批准意见书（（2018）京防工准字 0120 号）；

39. 北京市人民防空办公室人防工程设计审核批准意见书（（2019）京防工准字 0023 号）；

40. 北京市人民防空办公室人防工程设计审核批准意见书（（2019）京防工准字 0033 号）；

41. 北京市园林绿化局使用林地审核同意书（京绿资林地许【2020】013 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

#### （一）融资债券调整情况

根据《财务评估咨询报告》所述，根据《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）、北京市财政局《北京市财政局关于开展 2021 年度第二批调整新增地方政府债券资金用途工作的通知》及《新增地方政府债券资金用途调整项目信息公开表》，为提高北京市地方政府债券资金使用效益，依法合规调整新增债券用途，现将原“房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目”已申请使用债券“2019 年北京市棚改专项债券（九期）-

2019 北京市政府专项债券（二十一期）资金 50,000.00 万元（总发行额 200,000.00 万元，5 年期，票面利率 3.31%）”调整调拨至“房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目”，由北京燕房新城投资有限公司使用上述债券资金，并承担对应调拨部分利息。

## （二）融资本金构成情况

根据《财务评估咨询报告》所述，房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目总投资为 1,697,300.00 万元，其中：通过政府购买服务模式向银行贷款融资 915,300.00 万元（已全部到账）；2019 年北京市棚改专项债券（三期）-2019 年北京市政府专项债券（四期）110,000.00 万元、2019 年北京市棚改专项债券（八期）-2019 年北京市政府专项债券（二十期）70,000.00 万元、2020 年北京市政府专项债券（十五期）100,000.00 万元、2021 年北京市政府专项债券（一期）35,000.00 万元、2021 年北京市政府专项债券（八期）25,000.00 万元，上述债券全部已发行，金额已到账，预计 2021 年 11 月将继续发行地方债券 20,000.00 万元。本期调增项目 50,000.00 万元；自筹资金 372,000.00 万元。

## 四、项目收益与融资平衡情况

精与诚会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》认为，根据相关单位提供的有关资料及其做出的假设，并结合财政部印发的《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），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还本付息的规模，可以为城关街道棚户区改造提供足够的资金支持。

## 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（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）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》由北京精与诚会计师事务所有限责任公司出具。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司现持有北京市工商行政管理局房山分局核发的统一社会信用代码为9111011110280523XA的《营业执照》及北京市财政局核发的证书序号为NO.006179（会计师事务所编号为11000126）的《会计师事务所执业证书》。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（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）申请专项债券资金之法律意见书》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）《财务评估咨询报告》中作出相关风险提示：1. 项目可能存在潜在的工程实施风险，如大风、暴雨、地震等自然现象。在施工过程中也会遇到地下勘测、文物勘探、土壤污染等环境问题，上述情况都会对项目的推进产生阻碍，甚至导致项目失败，进而对未来的项目收益产生不利影响。2. 在我市经济发展的不同时期，国家和产业政策会对地方经济的发展进行有意识的调控，如高科技产业园区的选址、高速公路、城市轨道交通的修建，都可能会对原有规划进行变更，致使项目无法按原计划实施，且上述风险往往难以预测、避免。3. 在本期专项债券存续期内，市场利率水平存在变动的可能性，市场利率波动将影响银行贷款利率，给项目投资带来一定的价格风险。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）北京燕房新城投资有限公司具备实施房山区城关中心区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（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）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》的会计师事务所、出具《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）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、合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资格，具有

为本次棚户区改造项目调整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）

经办律师：

王立山

经办律师：

董旭松

2021 年 10 月 12 日



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000579080248R



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



No. 70067571

中华人民共和国司法部监制

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 (京)司律证字第 3907 号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2022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	2020-2021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 北京市司法局

发证日期 2018年04月30日

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
备案日期	2021年01月-2022年05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	