

2019年北京市土地储备专项债券（三期）
—2019年北京市政府专项债券（十二期）
密云区水源路南侧B地块土地一级开发项目
（调减项目）

法律意见书

北京市檀州律师事务所

二〇二二年四月

法律意见书

（2022）檀州法审 第 2 号

致：北京市密云区财政局

北京市檀州律师事务所是经北京市司法局依法批准成立，具有合法执业资质的律师事务所。有资格就中国的法律问题出具法律意见。

本所接受贵局的委托，就 2019 年北京市土地储备专项债券（三期）—2019 年北京市政府专项债券（十二期）密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目（调减项目）出具法律意见书。

现根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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 号文）、《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）、《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）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《地方政府专项债券用途调整操作指引》等法律、法规和规范性文件的规定，对本次专项债券资金调减及投资项目进行审查，查阅了本所律师出具本法律意见书应查阅的文件和资料，并就有关事项听取了项目单位的陈述和说明后，出具本法律意见书。

第一部分

一、 释义与简称

在本法律意见书中，除上下文已有明确规定外，下述用于应具有如下定义：

贵局	指	北京市密云区财政局
本所	指	北京市檀州律师事务所
本法律意见	指	2019 年北京市土地储备专项债券（三期）—2019 年北京市政府专项债券（十二期）密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目（调减项目）之法律意见书
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券
综合事务中心	指	北京市密云区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心密云区分中心）
国浩公司	指	国富浩华（北京）管理咨询有限公司
自求平衡（调减项目）财务咨询报告	指	2019 年北京市土地储备专项债券（三期）—2019 年北京市政府专项债券（十二期）密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目收益与融资自求平衡（调减项目）财务咨询报告
募投情况	指	2019 年北京市土地储备专项债券（三期）2019 年北京市政府专项债券（十二期）密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目（调减项目）募投情况
债券用途调整指引	指	《地方政府专项债券用途调整操作指引》

二、 前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明

1、本所依据《律师法》、《地方政府专项债券用途调整操作指引》等法律、法规和规范性文件的规定以及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。

2、本所承诺已依据本法律意见书出具之日之前已经发生或存在的事实以及现行法律、法规的规定发表本法律意见；已严格履行法定职责、遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了法律调查，保证法律意见书不存在虚假记载，误导性陈述及重大遗漏。

3、贵局、国浩公司已经提供了本所为出具法律意见书所需的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认表，并承诺提供给本所的材料是真实、准确、完整、有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏，文件材料为副本或复印件的与原件一致和相符，并且其原件是真实的。

4、对于本法律意见书至关重要又无法得到独立证据支持的事实，本所依据有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5、本所仅就 2019 年北京市土地储备专项债券（三期）—2019 年北京市政府专项债券（十二期）密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目（调减项目）的相关法律问题发表意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、资产评估报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据结论的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

6、本所同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

第二部分 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《募投情况》、《自求平衡（调减项目）财务咨询报告》所述，调减项目的基本情况如下：

一、基本情况项目位置及四至范围

水源路南侧 B 地块位于密云区水源路南侧，潮河以北，项目四至为：东至景曜一路，南至潮河北岸，西至南山路，北至水源路。

2、项目内容与规模

本项目总占地面积 40.58 公顷，规划建筑总用地面积约 15.14 公顷，其中 R2 居住用地 1.92 公顷，F3 多功能用地 9.47 公顷，规划建筑规模约 27.5 万平米，其中 R2 居住用地建筑规模 3.84 万平方米，F3 多功能用地建筑规模 23.66 万平方米，其余为托幼、社区综合等非经营性用地。

3、土地上市情况

水源路南侧土地储备一级开发项目经市级成本会预审，B、C1 地块审定总成本 164,581.93 万元。其中经营性用地成本 163,739.17 万元，非经营性用地成本 842.75 万元。截至目前，水源路南侧 C1 东侧 MY00-0104-6016 等地块已完成上市交易，供地面积 103325.51 平方米，成交金额 207,000.00 万元，按照“先供先摊”的原则，已分摊 B、C1 经营性地块成本 163,739.17 万元，剩余非经营性用地成本 842.75 万元计划在后续入市地块成本分摊。

4、专项债资金到位及使用、调整情况

本项目 2019 年已发行专项债券 46,000.00 万元，截至目前累计支出 10,961.5734 万元，剩余债券资金 35,038.4266 万元。预计 2022 年 6 月底支出 2,029.9090 万元（主要用于拆迁补偿款、周转费补助等），本次拟调减债券资金 33,008.5176 万元至密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目使用，调减原因是项目拆迁补偿、安置房建设等未完成，相关资金当年无法形成支出。债券资金调整前，债券利息由本项目支付。剩余债券资金 2,029.9090 万元用于本项目投资建设，后续项目资金需求，采用政府性基金解决。

5、投资估算与资金筹措方式

水源路南侧 B、C1 地块成本审定金额为 164,581.93 万元，按照规划的建筑面积分摊至 B 地块的成本为 75,791.79 万元。项目资金筹措方式为企业自筹资金、土储专项债券和政府预算安排资金。

（二） 调减金额及原因

根据《募投情况》、《自求平衡（调减项目）财务咨询报告》所述，本次计划调整密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目债券资金 33,008.5176 万元至密云区穆家峪镇新农村、刘林池村棚户区改造项目。

调减原因：因被征收人补偿诉求较高及部分企业补偿主体尚未确定、补偿决定法律程序时序较长等因素，导致被征收人未达成签约，征收补偿档案未能报审，补偿资金当年无法支出，为加快债券资金支出，防止债券资金搁置，申请进行调减。

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专项债券发行管理暂行办法的通知》、《财政部关于引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》、《财政部关于加快地方专项债券发行使用有关工作的通知》、《地方政府专项债券用途调整操作指引》等法律、法规和规范性文件的规定。

二、 本项目债券对应的投资项目

根据《募投情况》、《自求平衡（调减项目）财务咨询报告》所述，本期专项债券对应的投资项目基本情况如下：

（一）项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资	原发行规模	调整金额	项目实施方
	项目范围	项目面积				
密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目	北至水源路，南至潮白河北岸，西至南山路，东至景耀一路	40.58 公顷	75,791.79 万元	46000 万元	33008.5176 万元	北京市密云区规划和自然资源综合事务中心

本项目位于密云区水源路南侧，北至水源路，南至潮河北岸，西至南山路，东至景曜一路。项目总投资 75,791.79 万元。

2012 年 2 月，根据北京市人民政府批复市国土局《北京市国土

资源局关于同意密云县政府实施密云县水源路南侧土地储备工作有关问题的请示》（京国土储【2012】23 号），项目采取“整体开发、分期实施、统筹核算”的工作模式，先期实施条件成熟的 A 地块，B、C 地块待条件成熟后陆续启动。A 地块已完成开发工作，2016 年 4 月 7 日 C-2 地块取得收储批复，目前正在进行收储，以后不再进行一级开发工作。2021 年 12 月完成 C-1 东地块入市交易，成交金额 20.7 亿元，分摊土地成本 163,739.17 万元，目前正在进行 B、C-1 地块剩余土地一级开发工作。

密云区水源路南侧土地一级开发项目规划定位为密云生态商务商业中心区，主导功能为集生态商务、商业、文化娱乐和高品质居住为一体的新城复合功能中心。本着建设国际绿色休闲之都的要求，打造以绿色、健康、休闲产业以及配套商务服务业为主导产业，重点吸引和承接世界 500 强企业和外埠企业总部进驻的密云新城新中心。

（二）相关项目批复

1、《关于密云县城镇批次用地农用地转用及征地的批复》（京政地[2003]第 154、327 号）；

2、北京市人民政府《关于同意密云县政府实施密云县水源路南侧土地储备工作有关问题的请示》（京国土储【2012】23 号）；

3、《北京市水务局关于密云新城 0104、0105、0304、0305 街区规划水资源论证报告的批复》（京水务计【2013】40 号）；

4、《关于密云县水源路南侧 B、C-1 地块土地储备项目新增有关问题的请示》（京国土储[2013]634 号）；

5、北京市国土资源局密云分局《关于密云县水源路南侧土地储备项目 B 地块授权有关问题的批复》（京国土密函【2014】17 号）；

6、北京市国土资源局密云分局《关于密云区水源路南侧土地储备项目 B 地块继续实施土地一级开发有关问题的批复》（京国土密函【2016】51 号）；

7、北京市国土资源局《关于密云县水源路南侧 B 地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土密预【2014】0013 号）；

8、密云县政府《关于办理密云县水源路南侧 B 地块土地一级开发项目用地手续的请示》（密政【2015】7 号）；

9、北京市国土资源局《关于密云县水源路南侧 B 地块土地一级开发建设项目用地预审意见延期》（京国土密预【2016】0011 号）；

10、北京市规划委员会《关于密云新城 MY-0104-0065、MY00-0105-0089 等地块控规的审查意见》（市规函【2013】1458 号）；

11、北京市规划委员会以《北京市规划委员会建设项目规划条件》（2014 规条整字 0013 号）；

12、北京市发展和改革委员会《北京市发展和改革委员会关于密云县水源路南侧 B 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改[2014]2267 号）；

13、北京市发展和改革委员会《关于密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的延期批复》（京发改（审）[2016]581 号）；

14、北京市交通委批复《北京市交通委员会关于密云县水源路南

侧土地储备项目 B、C 地块项目交通影响评价审查意见的函》（京交函【2014】842 号）；

15、北京市环境保护局批复《北京市环境保护局关于密云县水源路南侧 B 地块土地一级开发项目环保意见》，同意商务区项目实施。2014-041；

16、北京市地震局批复《关于密云县水源路南侧 B 地块土地一级开发项目抗震设防要求审查意见书》（京震抗审【2015】54 号）；

17、北京市水务局《关于密云新城 0104 街区水源路南侧土地储备项目 B、C-1 地块一级开发项目涉水事项论证的审查意见》（京水务计【2015】238 号）；

18、北京市文物研究所批复《关于密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目 MY00-0104-0106 等地块地下文物保护工作的函》文研保函【2018】270 号。

（三）项目主体资格

①北京市密云区规划和自然资源综合事务中心

名称	北京市密云区规划和自然资源综合事务中心
统一社会信用代码	1211000074548752XD
住所	北京市密云区新北路 13 号
法定代表人	谢陨石
注册资本	/

成立时间	/
公司类型	事业单位营业
经营范围	按照管理权限，负责辖区内土地储备资源的调查、统计和分析，承担土地开发整理和土地开发复垦方面的事务性工作

②北京京密投资有限公司

名称	北京京密投资有限公司
统一社会信用代码	91110000565822837B
住所	北京市密云区密顺路19号院5号楼1层
法定代表人	刘建红
注册资本	1亿元
成立时间	2010年11月18日
登记状态	开业
公司类型	有限责任公司
经营范围	投资管理、土地开发、房地产开发、销售自行开发的商品房、技术咨询、销售建筑材料、机械电气设备、物业管理、仓储服务等

本所律师认为，本期专项债券对应的投资项目实施主体符合相关法律、法规及规范性文件的规定，具备从事项目实施的主体资格。

三、 本次专项债券资金调减后项目收益与融资平衡情况

根据国浩公司出具的《自求平衡（调减项目）财务咨询报告》所述，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地入市收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。本次债券资金调整后，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，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、 中介机构及相关文件

（一）咨询公司

经本所律师核查，本次专项债券资金调减的《自求平衡（调减项目）财务咨询报告》由国富浩华（北京）管理咨询有限公司出具。

国富浩华（北京）管理咨询有限公司是依法注册登记的企业，持有北京市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91110108691699868N的营业执照。经营范围：经济贸易咨询、市场调查、会计咨询、税务咨询。

本所律师认为，国富浩华（北京）管理咨询有限公司系依据中国法律在中国境内设立并有效存续的企业，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增进行财务咨询意见的合法资格。

（二）律师事务所

本《法律意见书》由北京市檀州律师事务所出具。北京市檀州律师事务所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一

社会信用代码：31110000401009081L，批准执业文号：京司发【2001】49 号，批准日期：2001 年 2 月 28 日），系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。

本法律意见书由北京市檀州律师事务所胡海军律师（律师执业证号：11102200110775477）、曹岩律师（律师执业证号：11102201311105664）作为签署律师，均持有北京市司法局核发的律师执业证，且均已通过北京市司法局的年度考核。与发行人、调整人之间不存在关联关系。

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《募投情况》以及《自求平衡（调减项目）财务咨询报告》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

本次计划调整密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目债券资金 33,008.5176 万元至密云区穆家峪镇新农村、刘林池村棚户区改造项目。项目未入市地块出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在成本不确定和出让价格不确定等问题。可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、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。

（二）风险控制措施

项目按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由区财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

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）项目主体北京市密云区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心密云区分中心）、实施主体北京京密投资有限公司具备 2019 年北京市土地储备专项债券（三期）—2019 年北京市政府专项债券（十二期）密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目（调减项目）实施资格。

（三）出具《自求平衡（调减项目）财务咨询报告》的国浩公司以及出具法律意见书的檀州律师所均是依法成立、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，本次专项债券资金调减符合《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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 号文）、《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）、《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）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《地方政府专项债券用途调整操作指引》等法律、法规和规范性文件的规定。

本法律意见书一式五份，经本律师所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

北京市檀州律师事务所

经办律师： 胡海军
胡海军
曹岩
曹岩

2022 年 4 月 27 日