



盈科律师事务所
YINGKE LAW FIRM

2019 年北京市棚改专项债券（十一期）

—2019 年北京市政府专项债券（二十三期）

中关村生命科学园三期及“北四村”

棚户区改造和环境整治项目（调增）

法律意见书

[2022]盈 北京 非诉 字第 BJ3743 号



北京市盈科律师事务所

北京市朝阳区金和东路20号院正大中心2号楼19-25层

电话：8610-85199901 传真：8610-85199906 邮编：100004

**2019 年北京市棚改专项债券（十一期）
——2019 年北京市政府专项债券（二十三期）
中关村生命科学园三期及“北四村”
棚户区改造和环境整治项目（调增）
法律意见书**

致：北京市昌平区财政局

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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《北京市财政局关于开展 2022 年度首批调整地方政府债券基金用途工作的通知》（京财债〔2022〕374号）、《北京市财政局关于转发财政部印发〈地方政府专项债债券用途调整操作指引〉的通知》（京财债〔2021〕2729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）、《财政部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）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》《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》《财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》《财政部、住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》《财政部、住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》等法律、法规及规范性文件的规定，以及《昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目总体实施方案》，北京市盈科律师事务所（以下简称“本所”）作为 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）——2019 年北京市政府专项债券（二十三期）债券发行（以下简称“本期债券”）募集资金用途调整的专项法律顾问，按照律师行业公认的业

务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件发表法律意见。

对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

在本法律意见书中，本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对本期债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供本期债券募集资金用途的项目调整及信息披露之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本期债券募集资金用途的项目调整及信息披露所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

本所律师同意部分或全部在本期债券相关文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

正文

一、本期债券发行情况

(一) 发行人

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)第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。

根据上述法律规定，本期专项债券发行主体为北京市人民政府，符合财政部《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）的规定。

(二) 本期债券基本情况

本期专项债券发行的募集资金主要用于以下棚户区改造和环境整治项目，本期债券的基本情况如下：

发行人	北京市人民政府
发行金额	500,000 万元
发行期限	10 年
募集资金用途	专项用于 2019 年北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目
还款来源	预期土地出让收入对应的政府性基金收入
发行依据	《中华人民共和国预算法》、《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、《财政部、住房城乡建设部关于印发<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号等相关规定

(三) 本期专项债券发行额度

根据《2019 年北京市棚改专项债券（十一期）——2019 年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，本次昌平区参与发行的棚户区

改造和环境整治项目政府专项债券发行总额为 500,000 万元，涉及北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目。

本期债券于 2019 年 6 月 28 日发行，期限 10 年，债券利率 3.49%，其中 50 亿元用于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目。

经核查，本期债券在核准期限和额度内发行，符合《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<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》财预〔2016〕155 号、《财政部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、住房城乡建设部关于印发<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、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》财库〔2018〕61 号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

（四）本期债券募集资金用途的项目调整

经查，根据北京市审计局 2021 年第四季度重大政策落实审计结果，对昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目未形成实物工作量的专项债券资金予以调整，拟将调整资金中的 2.26 亿元调整至中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目，3.9 亿元调整至昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目承担。自债券资金调整之日起，对应债券利息及付息服务费由中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目、昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目承担。

本所律师认为，根据地方政府专项债用途调整的要求，以及《北京市财政局关于开展 2022 年度首批调整地方政府债券基金用途工作的通知》（京财债〔2022〕374 号）及《北京市财政局关于转发财政部印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（京财债〔2021〕2729 号）的规定，本期债券募

集资金用途的上述调整，尚须履行必要的报批、报备和信息披露程序。

二、本期债券的项目调整

根据《2019 年北京市棚改专项债券（十一期）——2019 年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目（调增项目）概况》《2019 年北京市棚改专项债券（十一期）——2019 年北京市政府专项债券（二十三期）中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目（调增项目）项目收益与融资平衡报告》（宏信专审字【2022】第 025 号），经查，本期债券拟对昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目未形成实物工作量的专项债券资金予以调整，将调整资金中的 2.26 亿元调整至中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目，项目调整具体情况如下：

（一）项目调整概况

1、拟调增项目的概况

单位：公顷、亿元

项目名称	四至	规模	总投资	计划发行 债券规模	计划本期 调整专项 债券规模	项目实施 方
中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目	东至基杨路、南至回南北路、西至唐家岭路、北至南沙河	401.77	359.41	165.01	2.26	北京中关村生物医药产业投资发展有限公司

中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目（简称“拟调整为本期债券募集资金用途的项目”或“拟调增整项目”）为 9 个项目，分别为安置房项目、A 地块项目、B 地块项目、C 地块项目、D 地块项目、E 地块项目、F 地块项目、G 地块项目、H 地块项目，实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁、安置房建设和必要的市政基础设施建设等，最终达到“净地”条件，实现土地供应。

本拟调增项目总用地面积 401.77 公顷。其中，集体土地 395.57 公顷，包括农用地、建设用地以及其他用地；国有土地 6.20 公顷，全部为建设用地。

根据初步调查，本拟调增项目地上物包括宅基地、居民楼、集体非住宅（含公建）、国有企业和其他地上附属物，总建筑面积约 355.84 万平方米，其中：宅基地拆迁面积约 170 万平方米，涉及 2955 户村民；国有住宅 3.78 万平方米，涉及 461 户居民；集体非住宅 178 万平方米；国有非住宅 4.12 万平方米。

本拟调增项目具体情况如下表：

序号	项目名称	四至	规模 (万平方米)	总投资 (万元)
1	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目	东到：基杨路；北到：华北电力大学南街；西到：八达岭高速辅路；南到：回南北路。	59.47	766,960
2	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 A 地块项目	东到：二拨子工业园东路；北到：规划路；西到：京包铁路；南到：回南北路。	35.30	138,232
3	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目	东到：京藏高速辅路；北到：定泗路西延；西到：十一排干渠；南到：史各庄桥西延。	43.10	317,275
4	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 C 地块项目	东到：京包铁路；北到：北清路；西到：规划路；南到：邓庄南路。	21.70	45,625
5	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 D 地块项目	东到：京新高速及规划路；北到：北清路；西到：唐家岭路；南到：邓庄南路。	43.30	104,343
6	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 E 地块项目	东到：京包铁路；北到南沙河；西到：生命园西环路北延；南到：玉河南路。	61.30	221,141
7	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 F 地块项目	东到：京藏高速西辅路；北到：南沙河；西到：规划路；南到：定泗路西延。	64.80	771,801
8	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 G 地块项目	东到：京藏高速辅路；北到：史各庄桥西延；西到：十一排干渠；南到：永旺国际商城。	40.50	836,275
9	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 H 地块项目	东到：十一排干渠；北到：定泗路西延；西到：京包铁路；南到：永旺国际商城。	32.30	392,446
		总计	401.77	3,594,099

2、本次项目调整以及其拟使用本期债券募集资金的情况

拟调增项目预计开发成本约 359.41 亿元。根据北京市审计局 2021 年第四季度重大政策落实审计结果，截至 2021 年末，项目通过财政预算安排资金、银

行贷款、发行专项债等方式已投 162.42 亿元，已融资包括银行等金融机构融资余额 3.00 亿元及发行专项债。

经查，本期债券拟对未形成实物工作量的专项债券资金予以调整募集资金的用途，本拟调增项目拟增加使用专项债券资金 2.26 亿元，期限 7.17 年，融资利率为 3.49%利息按年支付，本金到期一次性偿还，与上述审计情况相符。

经核查，本次债券用途调整未改变债券发行量、期限、代码、名称、利率、兑付安排等原债券注册信息，符合财政部《地方政府专项债债券用途调整操作指引》的规定。

（二）拟调增项目的建设主体资格

名称	北京中关村生物医药产业投资发展有限公司
统一社会信用代码	91110114071702309Y
住所	北京市昌平区生命园路 29 号 A301-1 室
法定代表人	周月莉
注册资本	50000 万元
成立日期	2013 年 6 月 21 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	项目投资、投资管理；投资咨询（不含中介服务）；技术推广、技术服务；房地产开发；物业管理。

本所律师认为，项目建设单位系依法成立并合法存续，具备从事棚户区改造和环境整治项目的主体资格。

（三）拟调增项目的建设审批文件

经查，截至本法律意见书出具日，本次拟调增项目已经办理建设审批文件下：

1、《北京市昌平区人民政府关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 A 地块项目有关事宜的批复》（昌政函〔2017〕42 号）

2、《北京市昌平区人民政府关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目有关事宜的批复》（昌政函〔2017〕43 号）

3、《北京市昌平区人民政府关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 C 地块项目有关事宜的批复》（昌政函〔2017〕44 号）

- 4、《北京市昌平区人民政府关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 D 地块项目有关事宜的批复》（昌政函〔2017〕45 号）
- 5、《北京市昌平区人民政府关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 E 地块项目有关事宜的批复》（昌政函〔2017〕46 号）
- 6、《北京市昌平区人民政府关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 F 地块项目有关事宜的批复》（昌政函〔2017〕47 号）
- 7、《北京市昌平区人民政府关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 G 地块项目有关事宜的批复》（昌政函〔2017〕48 号）
- 8、《北京市昌平区人民政府关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 H 地块项目有关事宜的批复》（昌政函〔2017〕49 号）
- 9、《北京市昌平区人民政府关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目有关事宜的批复》（昌政函〔2017〕41 号）
- 10、《北京市昌平区人民政府关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目有关事项的批复》（昌政函〔2015〕207 号）
- 11、《北京市规划委员会关于昌平区 CP00-1803CP00-1805 街区控制性详细规划（深化方案）同意备案的函（市规函〔2016〕688 号）
- 12、《北京市规划委员会关于昌平区 CP00-1806-0001 等地块控制性详细规划的批复（市规函〔2016〕696 号）
- 13、《北京市规划委员会关于昌平区 CP00-1803CP00-1805 街区控制性详细规划（深化方案）同意备案的函（市规函〔2016〕688 号）
- 14、《北京市规划和国土资源管理委员会关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目设计方案审查意见的函》（2017 规（昌）审改试点函字 0001 号）
- 15、《施工登记意见书》（2017 施〔昌〕意字 003 号）
- 16、《施工登记意见书》（2017 施〔昌〕意字 004 号）

- 17、《施工登记意见书》（2019 施〔昌〕意字 004 号）
- 18、《施工登记意见书》（2019 施〔昌〕意字 006 号）
- 19、《施工登记意见书》（2020 施〔昌〕意字 003 号）
- 20、《施工登记意见书》（2020 施〔昌〕意字 004 号）
- 21、《施工登记意见书》（2020 施〔昌〕意字 007 号）
- 22、《施工登记意见书》（2020 施〔昌〕意字 006 号）

本所律师认为，该项目已经获得相关部门的批复，现有审批手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续手续。

（四）项目评估情况

北京宏信会计师事务所有限责任公司就中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目出具了《2019 年北京市棚改专项债券（十一期）——2019 年北京市政府专项债券（二十三期）中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目（调增项目）项目收益与融资平衡报告》（宏信专审字【2022】第 025 号），认为：在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券资金调整后，中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目，预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

经核查，本所律师认为，北京宏信会计师事务所有限责任公司是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与发行人之间不存在关联关系，具备为本期专项债券进行审计评估的合法资格。

三、结论意见

经本所律师核查，本期债券募集资金用途调整未改变债券发行量、期限、代码、名称、利率、兑付安排等原债券注册信息，并符合以下条件：

1、拟调增项目经审核把关具备发行条件和使用条件。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。项目周期与申请调整的债券剩余期限相匹配。

2、拟调增项目与原安排项目属于相同类型和领域的项目。

3、拟调增项目用途并非用于置换存量债务，或用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程以及非公益性资本支出项目，并非用于经常性支出。

综上所述，本所律师认为本期债券募集资金用途调增符合《北京市财政局关于开展 2022 年度首批调整地方政府债券基金用途工作的通知》(京财债[2022]374 号)对调增项目的要求，符合财政部《地方政府专项债债券用途调整操作指引》的规定，故本次项目调增合法合规。

本法律意见正本四份，由本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

本页无正文，为《北京市盈科律师事务所关于2019年北京市棚改专项债券（十一期）—2019年北京市政府专项债券（二十三期）中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目（调增）》签署页

北京市盈科律师事务所

负责人：

梅向荣

经办律师：

高清会

白福东

年 月 日