

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）
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（调减）
法律意见书

[2022]盈 北京 非诉 字第 BJ3744 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）
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（调减）
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）、《国务院关于加强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。

根据《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，原发行项目在债券资金安排使用过程中出现资金结余、涉及重大事项变更、涉及审计监管整改等情况确需调整的，可以申请调整。

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、本期债券的项目调减

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）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专项债券项目（调减）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）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（调减项目）项目收益与融资平衡报告》（宏信专审字【2022】第 024 号），经查，使用本期债券募集用途的项目进行资金调减情况如下：

（一）项目调减情况

1、拟调减项目的概况

单位：公顷、亿元

项目名称	四至	用地规模	总投资	计划发行债券规模	计划本期调减专项债券规模	项目实施方
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	东至规划东沙河河道西蓝线、南至规划高教园南三街南红线、西至昌平公路分局用地东边界、北至西	148.59	121.16	93.00	6.16	北京建工地产有限责任公司

	沙屯村村界。					
--	--------	--	--	--	--	--

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（简称“拟调减项目”）分为四个立项单元实施，开发周期四年，总用地面积 147.9 公顷，约 76 万平米现状地上物。主要工作包括前期手续办理、征地手续办理、集体土地和国有土地地上物拆迁工作、安置房建设与必要的市政基础设施建设、土地入市等。

本拟调减项目范围内涉及两村集体土地腾退和国有土地征收。其中宅基地 752 宗，安置人口约 4000 人；国有住宅 32 户，安置人口约 108 人；集体土地非宅企业 27 家；国有非宅 9 家。

2、本期债券募集资金使用情况

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预计开发成本约为 1,211,600.00 万元，其中已发行专项债券 500,000.00 万元，后续拟继续发行债券 491,600.00 万元，剩余资金通过地方政府债券、财政资金安排或实施主体自有资金等方式解决。

3、本期债券募集资金用途的调减

截至 2021 年末，本期债券募集资金未形成实物工作量的债券资金剩余 6.16 亿元。根据北京市审计局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。

经查，本期债券拟进行项目调整，本拟调减项目拟调减债券金额为 61,600 万元，剩余期限 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，本次债券用途调减未改变债券发行量、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《地方政府专项债券用途调整操作指引》的规定。

(二) 拟调减项目的建设主体资格

名称	北京建工地产有限责任公司
统一社会信用代码	911100005530560988
住所	北京市朝阳区安慧北里安园甲 8 号楼四层 410
法定代表人	向桢
注册资本	100,000 万元
成立日期	2010 年 4 月 13 日
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；投资管理；技术咨询；房地产信息咨询（中介服务除外）；物业管理；广告设计。（市场主体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；不得从事国家和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，拟调减项目的建设主体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) 拟调减项目的建设审批文件

经查，截至本法律意见书出具日，拟调减项目已经办理的建设审批文件如下：

1、《北京市昌平区人民政府关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安置房项目有关事项的批复》（昌政函〔2017〕167号）

2、《北京市昌平区人民政府关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 A 地块项目有关事项的批复》（昌政函〔2017〕168号）

3、《北京市昌平区人民政府关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 B 地块项目有关事项的批复》（昌政函〔2017〕169号）

4、《北京市昌平区人民政府关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 C 地块项目有关事项的批复》（昌政函〔2017〕170号）

5、《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇西沙屯、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2017〕321号）

6、《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 A 地块项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2018〕294号）

7、《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2018〕295 号）

8、《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 C 地块项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2018〕293 号）

9、《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 A 地块项目实施方案》

10、《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 B 地块项目实施方案》

11、《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 C 地块项目实施方案》

12、《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安置房项目实施方案》

13、《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》

14、《施工登记意见书》2017 施〔昌〕意字 015 号

15、《北京市规划和国土资源管理委员会关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安置房项目的函》（2017 规（昌）审改试点函字 0002 号）

16、《北京市昌平区环境保护局关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安置房项目环境影响评价有关问题的回复意见》（昌环保行政函〔2017〕114 号）（本项目环境评价文件正式批复正在办理过程中）

17、《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0001 等地块控制性详细规划的批复》

18、《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0054 等地块控制性详细规划的批复》

19、《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0013 等地块控制性详细规划的审查意见》

本所律师认为，本期专项债券发行对应的棚户区改造和环境整治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) 拟调减项目的评估情况

北京宏信会计师事务所有限责任公司就本项目出具了《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）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（调减项目）项目收益与融资平衡报告》（宏信专审字【2022】第 024 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，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，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减属于“原发行项目在债券资金安排使用过程中出现结余、涉及重大事项变更、涉及审计监管整改等情况确需调整”的情形，且未改变债券发行量、期限、代码、名称、利率、兑付安排等原债券注册信息。同时，本次债券的调增项目还应符合以下条件：

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减符合《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）对调减项目的要求，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，故本次项目调整合法合规。

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）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（调减）》签署页

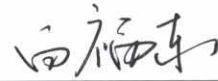


负责人：


梅向荣

经办律师：


高清会



白福东

年 月 日