

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）2019 年北京市土  
地储备专项债券（四期）—2019 年北京市政府专项  
债券（十三期）密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚  
户区改造项目  
（调增项目）



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3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）2019 年北京市土地储备专项债券（四期）—2019 年北京市政府专项债券（十三期）密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目（调增项目）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增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）2019 年北京市土地储备专项债券（四期）—2019 年北京市政府专项债券（十三期）密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目（调增项目）法律意见书
国浩公司	指	国富浩华（北京）管理咨询有限公司
新刘项目	指	密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目
自求平衡（调增项目）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）2019 年北京市土地储备专项债券（四期）—2019 年北京市政府专项债券（十三期）密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目收益与融资自求平衡（调增项目）财务评估咨询报告
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）2019 年北京市土地储备专项债券（四期）—2019 年北京市政府专项债券（十三期）密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目（调增项目）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）2019 年北京市土地储备专项债券（四期）—2019 年北京市政府专项债券（十三期）密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目（调增项目）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增

#### （一） 调增项目（原项目）概况

根据《募投情况》、《自求平衡（调增项目）财务咨询报告》所述，调增项目的基本情况如下：

#### 一、基本情况

##### 1. 项目位置及四至范围

本项目建设地点位于密云区穆家峪镇刘林池村村域和新农村除前栗园村飞地以外的村域范围，北至站东路，南至潮河，西至行宫小区及檀营回迁小区，东至京承铁路。

##### 2. 项目内容与规模

项目涉及征地、拆迁工作、安置房建设和必要的基础设施建设等工作，规划总用地面积约 3373177 平方米，其中规划建设用地面积约 785461 平方米，道路用地 280683 平方米，绿化用地 172433 平方米，另需同步实施整理用地 2134600 平方米，建筑控制规模约为 1377186 平方米，其中安置房建筑规模约为 519382 平方米（不含地下）。

##### 3、专项债资金到位、调整情况

密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目 2019 年、2020 年共申报专项债券额度 41 亿元，期限为 5 年；2021 年将 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的债券资金 26,829.1493 万元

调整至密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目使用；2022 年计划发行债券额度 27 亿元，一季度已发行 4.5 亿元（5 年期，票面利率 2.65%）；2022 年 3 月拟将水源路南侧 B、C1 地块土地一级开发项目债券资金 50,371.2096 万元调整至密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目使用。具体债券期次及调整金额为：

（1）2019 年北京市政府专项债券（十二期），起息日期为 2019 年 7 月 1 日，发行金额 46,000.00 万元，利率 3.18%，期限 3（2+1）年，2022 年 6 月 30 日到期，其中 12,991.4824 万元用于密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目项目，由于项目征收补偿、安置房建设等未完成，相关资金当年无法形成支出，拟从密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目调减债券资金 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；

（2）2019 年北京市政府专项债券（十三期），起息日期为 2019 年 7 月 1 日，发行金额 49,000.00 万元，利率 3.18%，期限 3（2+1）年，2022 年 6 月 30 日到期，其中 31,637.3080 万元用于密云区水源路南侧 C1 地块土地一级开发项目，由于项目征收补偿、安置房建设等未完成，相关资金当年无法形成支出，拟从密云区水源路南侧 C1 地块土地一级开发项目调减债券资金 17,362.6920 万元至密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目。

以上所述债券资金调增事项，所调增的债券资金，其利息及付息服务费，调增前由原项目承担，调增后由本项目承担。项目未产生收

益前，项目融资还本付息由财政统筹安排。

#### 4、投资估算与资金筹措方式

密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目估算总成本 744,859.00 万元，其中：征地补偿费 66,277.00 万元、拆迁补偿费 27,7061.00 万元、市政基础设施建设费 10,704.00 万元、安置房建设工程费 319,576.00 万元、工程建设其他费 23,707.00 万元、预备费 47,534.00 万元。截至目前已完成投资 481,800.00 万元，本项目全部资金来源为发行政府专项债券。

#### （二）调增金额及原因

根据《募投情况》、《自求平衡（调增项目）财务咨询报告》所述，本次涉及调整 50,371.2096 万元至密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目。

调增原因：密云区穆家峪镇新农村、刘林池村棚户区改造项目为密云区重点项目，项目目前正处于拆迁、建安工程阶段，且 2019 年、2020 年、2021 年发行债券资金已全部完成支出，现阶段棚改工作仍需大量债券资金支持，从而完成拆迁补偿以及回迁安置任务，保证棚改范围内村民及时回迁，促进新农村及刘林池村和谐稳定发展。

本所律师认为，本次专项债券资金调增符合《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》、《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（调增项目）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	已发行金额	本次调增金额	项目实施方
	项目范围	项目面积				
密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目	密云区穆家峪镇新农村、刘林池村，项目范围为密云区穆家峪镇刘林池村村域和新农村除前栗园村飞地以外的村域范围，北至站东路，南至潮河，西至行宫小区及檀营回迁小区，东至京承铁路。	337.32 公顷	744,859 万元	481,829.15 万元	50,371.2096 万元	北京住总绿都投资开发有限公司

密云区穆家峪镇新农村、刘林池村棚户区改造项目主要工作内容为前期手续办理、征地、拆迁、市政建设、回迁安置房建设、验收入市交易及相关后续事项。为降低项目改造成本，实现“双控三限”和减量发展的目标，综合考虑有关政策，拟通过“整改提升+新农村建设”方式推动实施，将改造项目整体分成农民定向安置房项目、环



境提升改造项目和集体产业项目实施， 本项目整体测算成本，改造成本区域统筹，统一计入资金平衡地块的土地开发成本。

按照严格守住人口总量上限、生态控制线、城市开发边界三条红线的原则，此次密云区穆家峪新农村刘林池村地区综合改造拟采取整村拆迁，不增加占地规模，最小限度征地转非，农民在集体土地上回迁楼安置，全面满足北京市新千人规划指标要求，配足配全各类公共服务配套设施，按照降低居住规模、增加产业规模的要求平衡改造资金，并且预留村庄产业发展用地。

## （二）相关项目批复

（1）《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）；

（2）《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〕36号文；

（3）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》国发〔2013〕25号文；

（4）《北京关于进一步规范棚户区改造项目融资工作的通知》京财经二〔2017〕2294号文；

（5）《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》京建发〔2018〕455号文；

（6）《密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目住宅、非住宅拆迁补偿（安置）方案》；

（7）《密云区穆家峪镇刘林池村棚改地块控制性详细规划》；

（8）《密云区穆家峪镇新农村棚改地块控制性详细规划》；

（9）《近远郊区县及国有工矿 2015 年棚户区改造和环境整治项目计划表（前期计划部分）》；

（10）北京市密云区人民政府关于《授权北京住总绿都投资开发有限公司为穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目实施主体的批复》（密政函〔2018〕77 号）；

（11）《北京市住房和城乡建设委员会关于确认密云区穆家峪镇新农村和刘林池村村纳入 2018 年北京棚户区改造实施项目的复函》（京建函〔2018〕299 号）。

### （三）项目主体资格

#### ①北京市密云区住房和城乡建设委员会

名称	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	北京市密云区水源东路 339 号
法定代表人	王东
注册资本	/
成立时间	/
公司类型	机关
经营范围	/

## ②北京市密云区穆家峪镇人民政府

名称	北京市密云区穆家峪镇人民政府
统一社会信用代码	11110228000108513N
住所	北京市密云区穆家峪镇人民政府荆稍坟村
法定代表人	李海生
注册资本	/
成立时间	/
公司类型	机关
经营范围	/

## ③北京住总绿都投资开发有限公司

名称	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	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	韩啸
注册资本	5.8 亿元

成立时间	2014 年 12 月 15 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
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）。（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增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（调增项目）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。本次债券资金调增后，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增的《自求平衡（调增项目）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增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（调增项目）财务咨询报告》

等相关文件所述,本次专项债券资金调增主要的偿付风险及风险控制措施如下:

### （一）风险因素

现新刘项目正处于拆迁及安置房建设阶段,安置房建设及拆迁急需债券资金支持,根据目前情况,需调增资金 50,371.2096 万元至密云区穆家峪镇新农村、刘林池村棚户区改造项目。部分项目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,将通过调增投资计划、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增的结论性意见

根据以上内容,本所律师认为:

### （一）本次专项债券资金调增的调增主体、调增项目、调增额度

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、北京市密云区穆家峪镇人民政府、北京住总绿都投资开发有限公司具备 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）密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目（调增项目）实施主体资格。

（三）出具《自求平衡（调增项目）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，具有为本次资金调增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增的申报材料使用。

综上所述，本次专项债券资金调增符合《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。



（此页无正文）



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

