

2023 年北京市政府专项债券（六期）

功德寺棚户区改造项目

之

法律意见书

[炜衡]2023 年度 [专项债]30301 号

北京市炜衡律师事务所

北京市海淀区北四环西路 66 号中国技术交易大厦 A 座 16 层

目 录

声 明	3
正 文	6
一、依据及要素	6
二、本期专项债券涉及项目建设单位主体资格	7
三、额度申请	8
四、本期专项债券涉及项目情况	8
五、债券期限	11
六、专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告	11
七、偿债资金来源	12
八、申请资金用途	13
九、债务管理及风险因素风险控制	13
十、中介服务机构	15
十一、总体结论性意见	16

致：北京市海淀区财政局

北京市炜衡律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，就2023年北京市政府专项债券（六期）功德寺棚户区改造项目（以下简称“本期专项债券”）申请的相关事宜（以下简称“本次申请”）出具本法律意见书。

声 明

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

1、根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》（财预〔2017〕35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）、《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）、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94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）、《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）等有关法律、法规、

规范性文件的规定，按照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、本法律意见书是基于出具日以前已发生或存在的事实以及本所对事实的了解和对中国现行法律、法规和规则指引的理解而出具的；本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次申请的合法合规性进行了充分的尽职调查，同时对政府专项债券涉及项目进行实地踏勘，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、在前述的尽职调查过程中，本所已得到实施主体如下保证和承诺：即实施主体及相关主体已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的真实、准确、完整的文件和材料，无隐瞒、虚假记载、误导性陈述及重大遗漏之处，有关材料上的签字和印章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖于政府有关主管部门、实施主体或者其他有关机构出具的证明文件而出具相应的法律意见。

4、本所仅就与本次申请有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计审计、信用评级、资产评估、评价咨询等非法律的专业事项发表评论。在本法律意见书中如涉及会计审计、信用评级、资产评估、评价咨询等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本所同意实施主体部分或者全部在申请文件中自行引用或按主管部门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。

6、本法律意见书仅供实施主体为本次申请之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为本期政府专项债券申请的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

正文

根据《中华人民共和国预算法》、《政府投资条例》、《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》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《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》、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》及《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》等有关法律、法规、规范性文件的规定和要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师对本次申请的文件材料和有关事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、依据及要素

债券名称：2023 年北京市政府专项债券（六期）功德寺棚户区改造项目

发行人：北京市人民政府

品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券

期限：7 年期固定利率债券

总额：本期拟发行债券 11,000 万元

利率：以 2023 年 2 月 27 日为基准测算日的前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25BP 测算，7 年期为 2.9479%。

还本付息方式：债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。

二、本期专项债券涉及项目建设单位主体资格

（一）项目建设单位名称

经本所律师核查，本期专项债券涉及项目对应的建设单位为北京万方安和投资有限公司。

（二）项目建设单位主体资质

根据项目建设单位提供的《营业执照》及经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，本期专项债券涉及项目建设单位基本情况如下：

公司名称：北京万方安和投资有限公司

住所：北京市海淀区万柳中路 11 号派顿大厦 3 层西南侧 308 室

法定代表人：马玉林

统一社会信用代码：91110108057306465C

注册资本：3000 万元人民币

设立时间：2012 年 11 月 28 日

公司类型：其他有限责任公司

登记状态：开业

经营范围：建设工程项目管理；城市园林绿化；房地产开发；投资管理；资产管理；技术咨询、技术服务；企业管理；设计、制作、代理、发布广告。（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。）

综上，本所律师认为，本期专项债券涉及的项目建设单位系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有独立法人地位，且不存在需要终止、解散或清算的情形，具备本期专项债券涉及项目建设主体的资格，符合相关规定。

三、额度申请

本期拟发行债券 11,000 万元。

四、本期专项债券涉及项目情况

经本所律师核查，本期专项债券的募集资金全部用于项目，项目具体情况如下：

（一）项目概况

经本所律师核查，本项目的有关概况如下：

本项目位于“三山五园”历史文化景区的核心位置，现状建筑密集，基础设施缺乏，居住环境差、安全隐患大，存在低端市场、低层次酒店等产业，流动人口无序、集聚现象突出，与功能定位极不相符，亟待进行环境综合整治。

2017 年，为贯彻落实市委、市政府关于大力提升玉泉山周边地区环境、疏解非首都功能的要求，根据市、区相关领导专题会议精神，推动功德寺地区环境综合整治，改善区域人居环境，并兼顾集体经济发展和资金平衡问题，拟实施功德寺地区整体腾退搬迁工作。涉及搬迁腾退范围内宅基地面积约为 7.5 万平方米；集体产业建筑面积约为 13.6 万平方米；腾退的社会单位建筑面积约为 4.4 万平方米。安置房及平衡资金用地位于海淀树村，南临马连洼北路，北临东北旺路，东临唐家岭路，西临东北旺中路。

根据《北京市规划和国土资源管理委员会关于海淀区功德寺地区环境整治项目规划调整有关意见的函》（市规划国土函〔2017〕2197 号）确定，功德寺安置房及资金平衡用地规划总建设用地面积约 19.51 公顷，总建筑规模约 38.17 万平方米。其中回迁安置用地面积约 10.62 公顷，建设规模约 21.24 万平米，建筑高度 30 米，容积

率 2.0；平衡资金用地面积约 7.74 公顷，建设规模约 16.25 万平米，建筑高度 30 米，容积率 2.1。幼儿园用地约 0.39 公顷，建筑规模约 0.31 万平方米，建筑高度 12 米，容积率 0.8。密闭式垃圾站用地面积约 0.16 公顷，建设规模约 0.13 万平米，建筑高度 9 米，容积率 0.8。公交首末站用地面积约 0.6 公顷，建设规模约 0.24 万平米，建筑高度 9 米，容积率 0.4。安置房按人均 1.06 平方米建设非独立配套设施,建设规模 7136.8 平方米。

（二）项目融资情况

债券存续期内项目总投资约 1,014, 874.50 万元，其中：海淀区财政统筹资金 594,874.50 万元，专项债券融资 420,000 万元。

项目建设期在无土地出让收益的情况下，由区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排支付专项债券的发行费用和到期利息费用；项目运营期间以土地上市后收益支付债券利息和到期债券本金。

（三）债券应付本息情况

发行人就海淀区功德寺棚户区改造项目发行专项债券，预计需偿还的本息累计为 485,931.54 万元，其中:本金 420,000 万元，利息 65,931.54 万元。明细如下：

2020 年已发行专项债券 120,000 万元，年利率为 3.27%。期限 7 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。共计应还本利息 147,468 万元，其中:本金 120,000 万元，利息 27,468 万元。

2021 年发行三年期债券 100,000 万元，按资金使用计划，分别于 6 月份发行 50,000 万元，8 月份发行 40,000 万元，10 月份发行 10,000 万元。6 月末已发行的三年期债券利率率为 2.94%。8 月末已发行的三年期债券利率率为 2.83%。10 月末已发行的三年期债券利

率率为 2.91%。债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。共计应还本利息 108,679 万元，其中:本金 100,000 万元，利息 8,679 万元。

2022 年发行五年期债券 90,000 万元，按资金使用计划，第一季度已发行 11,000 万元，第二季度已发行 25,000 万元，2022 年 6 月 20 日已发行 54,000 万元。2022 年 2 月 16 日第一批发行的五年期债券利率为 2.61%。2022 年 4 月 19 日发行的五年期债券利率为 2.65%债券利率。2022 年 6 月 20 日发行的五年期债券利率为 2.70%。债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。共计应还本利息 102,038 万元，其中:本金 90,000 万元，利息 12,038 万元。

2023 年拟发行七年期债券 35,000 万元以 2023 年 2 月 27 日为基准测算日的前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25BP 测算，7 年期为 2.9479%。债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。共计应还本利息 42,222.36 万元，其中:本金 35,000 万元，利息 7,222.36 万元。2023 年一季度本次拟发行 11,000 万元，二季度拟发行 17,000 万元,三季度拟发行 7,000 万元。本期专项债用途为：主要用于支付项目征地及地上物补偿款，配套安置房工程款等工作。

2024 年拟发行五年期债券 75,000 万元。以 2023 年 2 月 27 日为基准测算日的前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25BP 测算，5 年期为 2.8065%。债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。共计应还本利息 85,524.19 万元，其中:本金 75,000 万元，利息 10,524.19 万元。2024 年一季度拟发行 75,000 万元。

（四）项目批文

经本所律师核查，上述项目已取得相关审批文件，项目合法合规，具体情况如下：

北京市发展和改革委员会《关于海淀区功德寺棚户区改造安置房项目核准的批复》（市发改（核）〔2020〕176号），对安置房用地、建筑规模及总投资进行了核准，总投资估算314612万元。

北京市规划和国土资源委员会海淀分局签发《建设项目规划条件(2017规（海）条授字0006号)》，该文件对本项目的建设地址、用地面积、用地红线等进行了确认。

北京市规划和自然资源委员会海淀分局于2019年8月5日出具的《用地预审意见》，对本项目的符合土地利用总体规划、拟用地面积、拟用地性质等进行确认。

本项目《建设项目环境影响登记表》已在北京市环境保护局完成备案（备案号：201811010800001324）。

五、债券期限

本期债券为7年期固定利率债券。

综上，本所律师认为：申请人信息披露文件的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，信息披露文件引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。本所律师认为，上述项目已获得相应阶段的相关批准或许可，项目建设单位需根据项目开发进度继续办理相关审批或许可手续，保证项目建设合法合规。

六、专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

根据财预（2017）89号文件及财预（2016）155号文件的规定，专项债务收支应当按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡，不同的政府性基金科目之间不得调剂。执行中专项债务对应

的政府性基金收入不足以偿还本金及利息的，可以从相应的公益性项目单位掉入专项收入弥补。本项目需要实现项目收益和融资自求平衡。

北京中诚正信会计师事务所（普通合伙）出具的《2023 年北京市政府专项债券（六期）之功德寺棚户区改造专项债券项目收益与融资平衡报告》，该报告认为：项目预期收益能为本期拟申请债券提供充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求。

经测算，本期债券募投项目收益来源为土地挂牌交易产生的现金流入，债券存续期内项目总收入 1,137,991.25 万元，项目净收益 992,585.27 万元。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债务融资本息（含项目贷款本息和债券本息）情况为：按 2023 年 GDP 目标增速分别为 100%、90%、80%比例计算土地价格的增速的情况下，进行压力测试，总收益对债务融资本息的覆盖倍数分别为 2.043、2.029 和 2.016。

本次债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

本所律师认为，本期专项债券所涉及的项目预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，项目累计预期收入和融资能够达到平衡，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

七、偿债资金来源

棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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、专项收入偿还。

八、申请资金用途

专项债资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级棚改主管部门专项用于棚户区改造，严禁用于棚户区改造以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

九、债务管理及风险因素风险控制

专项债纳入地方政府专项债务限额管理。专项债收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。

后续收益用当按照财预〔2015〕225号文件、财预〔2016〕155号文件及财预〔2017〕89号文件的要求进行监管，保证申请项目对应的资产的独立性。

地方政府专项债券项目是针对重点领域及薄弱环节中有一定收益但难以商业化合规融资的重大公益性项目的投资，在项目执行过程中，必须坚持防控风险。通过对项目的风险因素识别及采取相应的风险控制，保证项目顺利实施，有效发挥政府对经济的调控作用，保持经济持续健康稳定发展。

本项目风险因素及防控如下：

（一）项目建设期风险，包括自然环境、人文环境和市场环境风险。

建设期风险控制需要加强依法实施建设的执行度，全面履行建设开发程序，确保程序合法。对项目进行社会稳定性评估降低风险。委托专业的第三方机构统筹项目管理、造价控制及质量进度把控。

在建设期实施必要的商业手段转移风险，如购买项目施工险、财产保险等。

（二）影响项目收益风险

1、利率市场风险

在债券发行市场，市场利率的波动受到政府宏观经济政策和资本市场环境变化的影响，波及项目的融资成本。

在项目执行阶段充分了解政府宏观经济趋势和债券市场发展规律，选择合适的时间发行，降低财务成本。根据属地政府财政收支状况安排债券的发行额度和期限，调整还本付息安排。

2、财务风险

项目建设期资金不能按时支付所导致项目风险，如施工及材料设备款、债券的本金和利息等。

加强对项目建设成本的控制，确保测算成本稳定。发挥其他融资渠道，提前制定项目收益不能支付成本或按期还本付息情况下的替代措施，如增加项目资本金、不动产抵押融资、项目资产证券化募集资金等。

（三）影响融资平衡结果风险

在项目收益测算时，基于项目收入实现的假设，投资测算结果可能与实际结果存在一定的差距，并对项目在实际运营中债券还本付息产生影响。

构建科学、合理的投资测算模型，结合属地经济社会发展及财政状况进行项目压力测试，确定关键性因素对项目影响的敏感性强度，减小人为误差到可控范围，选择专业机构进行项目的投资测算和复核。

根据《专项债券募投项目情况》报告，债项存续期间内，包括工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险等项目潜在风险预判以及收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险分析等风险防范措施均已披露。

十、中介服务机构

（一）会计师事务所

本次的专项评价机构为北京中诚正信会计师事务所（普通合伙），作为本期专项债券申请的审计机构并出具《专项评价报告》。

经核查，北京中诚正信会计师事务所（普通合伙）现持有北京市海淀区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91110108MA04D1485Y《营业执照》及北京市财政局核发的会计师事务所机构编号为11000504的《会计师事务所执业证书》。为本期债券申请出具《专项评价报告》的经办会计师均持有有效《注册会计师证书》。

本所律师认为，北京中诚正信会计师事务所（普通合伙）系依法成立且有效存续的审计机构，系依法成立且有效存续的审计机构，具备为本期专项债券申请出具《专项评价报告》的资质，在《专项评价报告》上签字的两名经办会计师均具备相应的从业资格。

本所律师认为，本期专项债券所涉及的项目预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

（二）律师事务所

北京市炜衡律师事务所为本期专项债券申请的法律服务中介机构，持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码

代码：31110000E000163031），具有为本次申请提供法律服务的资格；出具本法律意见书的签字律师均持有现行有效的《中华人民共和国律师执业证》，具备从事法律服务业务的资格。

本所律师认为，本所作为在中国境内依法成立的律师事务所，具有法律服务资质，具备担任本次申请的实施主体律师的资格；出具本法律意见书的签字律师均具有从事法律服务业务的资质，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

十一、总体结论性意见

综上，本所律师认为，本期专项债券涉及的项目建设单位系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有独立法人地位，且不存在需要终止、解散或清算的情形，具备本期专项债券涉及项目建设主体资格，符合相关规定；本期专项债券涉及的项目已取得现阶段相关审批文件，项目合法合规；本期专项债券涉及的项目，项目预期收益能够覆盖债券本息，符合《预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》《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》的规定。

按照《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）要求，截至2021年12月末，申请人不存在政府负有偿还义务的债务及政府负有担保义务的债务。

按照《关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目库管理的通知》（财办金〔2017〕92号）及《关于规范金融企业对地

方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23号）的要求，申请人业务模式中不存在参与 PPP 项目。

按照《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）、《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，及时按照转贷协议约定逐级向省级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市（省本级）级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（省本级）级财政缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政采取适当方式扣回。对资金运行合规性以及风险提示风险防范内容符合相关规定。

会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质，具备提供相关服务的主体资格；本次债券投资项目已通过本所合法性审查，本次债券投资项目具备准入条件。本次发行合规。

本法律意见书一式四份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，为 2023 年北京市政府专项债券（六期）功德寺
棚户区改造项目法律意见书之签章页)

北京市炜衡律师事务所



经办律师：

董梅



经办律师：

高, mp



2023 年 3 月 3 日