



康达律师事务所
KANGDA LAW FIRM

北京市朝阳区建外大街丁 12 号英皇集团中心 8 层

8/F, Emperor Group Centre, No.12D, Jianwai Avenue, Chaoyang District, Beijing, 100022, P.R.China

电话/Tel.:010-50867666 传真/Fax:010-56916450 网址/Website:www.kangdalawyers.com

北京 西安 深圳 海口 上海 广州 杭州 沈阳 南京 天津 菏泽 成都 苏州 呼和浩特 香港 武汉 郑州 长沙 厦门 重庆 合肥 宁波



北京市康达律师事务所

关于 2023 年北京市政府专项债券（五期）

朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目

之

法律意见书



致：北京市朝阳区财政局

北京市康达律师事务所受北京聚鑫城投置业有限公司委托，担任关于2023年北京市地方政府专项债券朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目的法律顾问，指派本所方晓梅律师、栾燕律师就本期债券的发行事宜出具法律意见书。

在出具法律意见书时，我们查阅了委托方提供的相关文件，包括：《朝阳区“疏解整治促提升”专项行动总指挥部联席会议纪要》（朝疏指会〔2018〕1号）、《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）、《关于同意北京聚鑫城投置业有限公司为平房乡姚家园新村三期及黄渠新村四期安置房实施主体的批复》（朝政批〔2019〕8号）、《关于朝阳区平房乡姚家园新村三期安置房项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2020〕46号）、《关于朝阳区平房乡黄渠新村四期安置房项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2020〕47号）、《北京市朝阳区人民政府关于同意北京聚鑫城投置业有限公司为平房乡棚户区改造项目实施主体的批复》（朝政批〔2020〕5号）、《关于朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治一期土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（朝）储审函〔2021〕0001号）、丹顿（北京）会计师事务所有限公司出具的项目事前绩效评估评估报告（丹顿绩效字〔2022〕第026号）及项目收益与融资自求平衡专项评估报告（丹顿审字〔2023〕第019号）。

我们鉴于对《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《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务预算管理的办法》(财预〔2016〕155号)、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的通知》(财库〔2018〕61号)等法律法规的理解,遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,严格履行法定职责,出具法律意见书。

一、律师声明

对于本法律意见书,本所做出如下声明:

(一) 本所及本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规、规范性文件发表法律意见。

(二) 本所及本所经办律师已严格履行法定职责,坚持勤勉尽责和诚实信用原则,对本项目的合规性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。

(三) 本所及本所律师已得到委托方的保证,与原件核对一致的书面材料、副本材料、口头陈述及其所提供的文件和材料是真实、完整、有效的,无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

(四) 对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实,本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他机关单位出具的文件为制作本法律意见书的依据。

(五) 本所及本所律师仅就与本期专项债券发行对应的朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目有关的法律事项发表意见,并不对有关财务、审计等专项事项发表意见。本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见和结论,并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性

作出任何明示或默示的保证。

(六) 本所及本所律师同意将本法律意见书作为朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目申请使用专项债券资金的申报法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

(七) 本法律意见书供朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

二、本期发行的主要发行要素

(一)发行主体

根据《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”。

本期专项债券的发行主体为北京市人民政府，符合财预〔2016〕155号的规定，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

(二)发行概况

- 1、债券名称：2023年北京市政府专项债券（五期）
- 2、项目名称：朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目
- 3、发行人：北京市人民政府(转贷给朝阳区人民政府)
- 4、发行品种：记账式固定利率付息债券

5、债券期限：5 年期

6、本期债券发行额度：人民币 13.83 亿元

7、发行方式：招标发行

8、发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)

9、税务提示：根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》(财税〔2013〕5 号)规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。

经核查，本所律师认为：发行人为本期债券发行已披露主要发行要素。

(三)发行期限

根据《北京市财政支出项目事前绩效评估报告》(下称《绩效评估报告》)及《2023 年北京市政府专项债券(五期)-朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目收益与融资自求平衡专项评估报告》(下称《自求平衡专项评估报告》)，并充分结合项目建设周期、资金需求、项目对应的政府性基金收入和专项收入情况、债券市场需求等因素，本期专项债券计划发行的期限为 5 年期。

据此，本所律师认为，本期专项债券的发行期限符合相关法律法规、规范性文件的规定。

(四)募集资金的用途

根据《绩效评估报告》及《自求平衡专项评价报告》，本期专项债券发行募集的资金纳入 2023 年政府性基金预算管理，专项

用于朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目征地、腾退、安置房建设等支出。

据此，本所律师认为，本期专项债券募集资金的用途符合相关法律法规、规范性文件的规定。

三、本次发行对应的项目

本期北京市政府专项债券纳入 2023 年政府性基金预算管理，专项用于朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目征地、腾退、安置房建设等支出。

(一) 项目实施主体

朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目的实施主体单位为北京聚鑫城投置业有限公司，其基本情况如下：

公司名称：北京聚鑫城投置业有限公司

统一社会信用代码：91110105MA019DR12A

注册地址：北京市朝阳区平房乡黄衫木店路 8 号平房乡政府大院内主楼一层 128 室

公司类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：贺建峰

注册资本：人民币 5000 万元

营业期限：2017 年 12 月 14 日至无固定期限

经营范围：房地产开发；出租商业用房；出租办公用房。（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）

资金来源：政府专项债券

主管单位：朝阳区平房乡人民政府

经核查，本所律师认为，北京聚鑫城投置业有限公司系朝阳区平房乡下属全资子公司，具备实施朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目的主体资格。

(二) 项目基本情况

朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目总占地面积约 292.46 公顷，其中本体面积约 41.06 公顷，同步实施整理面积约 251.40 公顷，采取“全乡统筹、分期立项”的模式，将平房乡棚改项目范围划分为四期实施；该项目可入市经营性用地建筑面积 62.96 万平米，其中居住用地建筑面积约为 50.73 万平米，商业用地建筑面积约为 12.23 万平米。

第三方专业评估报告显示，朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目基本按照实施方案拟定的程序和时间安排开展了相关工作，已经具备建设实施的条件和环境保障基础。

第三方专业评估报告显示，朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目可实现资金自主平衡。

经核查，本所律师认为，截至法律意见书出具日，本项目不存在违法、违规情形。

(三) 项目审批情况

审批手续：

(1) 2017 年 9 月 15 日，北京市人民政府签报《关于研究 2017 年棚户区改造和环境整治工作计划中期调整的意见》((2017)90232 号)，同意平房乡棚改项目纳入北京市 2017 年棚户区改造和环境整治工作计划

划。

(2) 2018 年 11 月 28 日,北京市重大项目建设指挥部办公室《关于调整部分区政府 2018 年棚户区改造和环境整治任务的通知》(京重大办〔2018〕88 号),平房乡项目纳入北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务。

(3) 2019 年 3 月 31 日,北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》的通知(京政办发〔2019〕7 号),平房乡棚改项目纳入北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务,占地面积 330.00 公顷。

(4) 2020 年 4 月,市政府审议通过了《北京市规划和自然委员会关于朝阳区平房乡资金平衡用地(一期)项目有关规划意见的请示》(京规自文〔2020〕172 号),项目一期资金平衡用地位于黄渠村,分为 2 个地块,总用地规模约为 3.77 公顷。

(5) 2020 年 4 月 15 日,取得平房乡黄渠新村四期安置房项目《建设工程规划许可证》(2020 规自(朝)建字 0011 号),建设规模 312701.01 平方米;2020 年 4 月 15 日,取得平房乡姚家园新村三期安置房项目《建设工程规划许可证》(2020 规自(朝)建字 00012 号),建设规模 262226.11 平方米。

(6) 2020 年 5 月,平房乡人民政府编制完成《朝阳区平房乡城市化建设近期实施工作方案》。2020 年 6 月 3 日,北京市发展和改革委员会《关于朝阳区平房乡城市化试点实施方案的批复》(京发改〔2020〕814 号),原则同意平房乡城市化建设近期实施工作方案。

(7) 2020 年 5 月 9 日,北京市朝阳区人民政府《关于同意北京聚鑫城投置业有限公司为平房乡棚户区改造项目实施主体的批复》(朝政

批〔2020〕5号），同意北京聚鑫城投置业有限公司为平房乡棚户区改造项目实施主体。

(8) 2020年6月28日，北京市朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区平房乡姚家园新村三期安置房项目核准的批复》（京朝阳发改〔核〕〔2020〕46号），同意建设朝阳区平房乡姚家园新村三期安置房项目，总投资估算207,245.43万元，获得建设项目招标方案核准意见书。

(9) 2020年6月28日，北京市朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区平房乡黄渠新村四期安置房项目核准的批复》（京朝阳发改〔核〕〔2020〕47号），同意建设朝阳区平房乡黄渠新村四期安置房项目，总投资估算303,794.74万元，获得建设项目招标方案核准意见书。

(10) 2021年7月6日，北京市朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区姚家园新村C、H组团农民定向安置房及配套设施项目重新核准的批复》（京朝阳发改〔核〕〔2021〕21号），同意建设朝阳区姚家园新村C、H组团农民定向安置房及配套设施项目，总投资估算291,620.20万元，获得建设项目招标方案核准意见书。

(11) 2021年9月28日，项目一期取得了北京市规划和自然资源委员会朝阳分局《关于朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治一期土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自〔朝〕储审函〔2021〕0001号），项目一期土地一级开发项目位于平房乡黄渠村、石各庄村，总用地面积约47.53公顷。

(12) 2021年11月，项目一期取得《建设工程规划用地测量成果报告书》（2021规自〔朝〕测字0025号），进一步明确项目规划用地面积。

(13) 2022年3月3日，《北京市棚户区改造和环境整治指挥部办公室会议纪要》（第1期）决定，平房乡棚改方案采取“全乡统筹、分

期立项”的模式，会议同意平房乡棚改项目拆分为四期实施，优先实施一期，进一步通过“单个项目实现自身平衡”模式实现资金平衡。

(14) 2022年5月19日，北京市发展和改革委员会《关于朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目(一期)项目核准的批复》(京发改(核)(2022)89号)，项目一期总投资估算为436,897.00万元，获得建设项目招标方案核准意见书。

(15) 2022年8月8日，北京市发展和改革委员会《朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目(一期)PF-44、PF-45地块土地开发补偿费审核会议纪要》(第124号)，同意PF-44、PF-45地块上报地价会。PF-44、PF-45地块建设用地面积约3.83公顷，审核土地开发补偿费为346,231.29万元。

经核查，本所律师认为，朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目已初步取得政府主体授权，相关手续合法，真实、有效。

(四) 项目预期收益、成本及融资平衡

根据《绩效评估报告》及《自求平衡专项评估报告》，本期发债用于朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目征地、腾退、安置房建设等支出。该项目预计总投资259.52亿元，通过发行专项债和财政资金解决。项目已投资金118.79元，其中，2021年发行再融资专项债券70.60亿元，利率3.31%，2022年发行再融资专项债券6.70亿元，利率2.73%，2023年1月发行新增专项债券41.49亿元，利率2.82%。按照项目实施进展要求，本期计划发行债券13.83亿元，后续拟继续发行债券13.96亿元。项目建设周期内需偿还全部融资资金本息合计171.33亿元，其中：专项债券及再融资债券本金146.58亿元，再融资债券利息14.75亿元，专

项债券利息 10.00 亿元。该项目以朝阳区平房乡棚户区改造土地开发范围内的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债券本息。项目未产生收益前，项目建设无收入期间相关费用由朝阳区财政统筹安排。

根据《自求平衡专项评估报告》项目预期收益和融资平衡分析结果显示：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，本项目可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保障项目的顺利推进。同时，朝阳区平房乡棚户区改造土地开发范围内的国有土地使用权出让收入为本项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

《2023 年北京市政府专项债券（五期）朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目收益与融资自求平衡专项评估报告》（丹顿审字（2023）第 019 号）已经由丹顿（北京）会计师事务所有限公司审计通过，可实现项目收益和融资自求平衡。

经核查，本所律师认为，本项目收益与融资平衡方案并未违反财预〔2017〕89 号文等相关规定。

（五）本期发行对应的偿还计划

根据《自求平衡专项评估报告》，项目以朝阳区平房乡棚户区改造土地开发范围内的国有土地使用权出让收入用于偿还专债本息。项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由项目建设金支付或财政资金安排。经测算，国有土地使用权出让收入能够满足资金筹措充足性的要求，且项目存续期间不存在任何资金缺口。

经核查，第三方机构专业评估显示本项目具有偿还计划和稳

定的偿还资金来源。

四、本次专项债券的风险因素

1、利率变动风险

在专项债券存续期内，国际国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目收益与融资的平衡。

2、收入变动风险

收入变动风险是指公司完成年度预测收入的不确定性带来的风险。上述项目收入变动风险主要是土地出让收益，土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响较大，导致公司在债券存续期间的出让收入能否取得存在不确定性，影响公司偿债能力。

3、支出变动风险

支出变动风险主要是指实际支出的不确定性带来的风险。上述项目支出变动风险主要可能来源于工程实施难度增大，导致建设款高于预计水平，或者施工阶段出现一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的施工事故，建设工期拖延使得工程投资将增加，导致年度资金结余较预测大幅减少。

4、土地价格变动风险

因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市状况、相关政策诸多因素影响，现实中存在出让价格不确定等问题。

5、其他导致不能还本付息的风险

五、本次专项债券的风险控制

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,由市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、本次发行的相关文件

(一) 会计师事务所及专项评估报告

丹顿(北京)会计师事务所有限公司为朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目收益与融资自求平衡进行评价出具的《自求平衡专项评估报告》(丹顿审字〔2023〕第019号),主要包括编制基础、重要假设、基本情况、融资情况、收益来源、自求平衡、评估结论”等方面的内容。

丹顿(北京)会计师事务所有限公司为朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目出具的《北京市财政支出项目事前绩效评估评估报告》(丹顿绩效字〔2022〕第026号),主要包括“评估对象、评估方式和方法、评估内容与结论、相关建议、其他需要说明的问题”等方面的内容。

丹顿(北京)会计师事务所有限公司持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91110105782525687Q《营业

执照》及执业证书编号：11000399《会计师事务所执业证书》；以及经办会计师均持有北京市注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》且在年度检验有效期内。

经核查，本所律师认为，丹顿(北京)会计师事务所有限公司及经办会计师具备为本项目出具相关报告的资格、出具的专项意见应当具备相应的业务水平及资格。

(二) 律师事务所及法律意见书

本所律师为本期专项债券发行出具了《北京市康达律师事务所关于 2023 年北京市政府专项债券 朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目之法律意见书》，主要包括本期专项债券的发行概况、募投项目概况、发行文件及中介机构、信息披露、主要风险及控制措施等内容。

本所成立于 1988 年，是中国司法部最早批准设立的大型综合性律师事务所之一，曾多次获得“全国优秀律师事务所”、“北京市优秀律师事务所”等荣誉称号，现持有北京市司法局核发的经 2022 年度年检的《律师事务所执业许可证》（证号：311100004000107934）

本所为本期专项债券发行出具《法律意见书》的经办律师为方晓梅律师和栾燕律师。方晓梅律师现持有 2022 年度考核备案的《律师执业证》（执业证号：11101199311551170）；栾燕律师现持有经 2022 年度考核备案的《律师执业证》（执业证号：11101201211449651）。

综上，本所及本所律师具备为本期专项债券发行出具《法律意见书》的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、北京市人民政府具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

2、北京聚鑫城投置业有限公司具备实施朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目的主体资格。

3、朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目不存在违法、违规情形。

4、朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目已取得政府主体授权，相关手续真实、有效、合法。

5、朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目经专业机构测算能够实现收益与融资自求平衡。

6、朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式贰份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(此页以下无正文，下转签章页)

(本页无正文，为《北京市康达律师事务所关于 2023 年北京市地方政府专项债券(二期)朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目》
签章页)

北京市康达律师事务所



承办律师:

方晓梅

2023年 3月 2日

负责人:

乔佳平

承办律师:

方晓梅

2023年 3月 2日

执业机构 北京市康达律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101199311551170

法律职业资格
或律师资格证号 京(94)4037

发证机关 北京市司法局

发证日期 2022 年 03 月 11 日

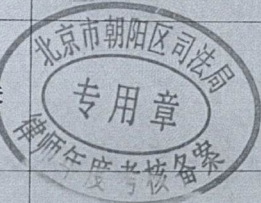

持证人 方晓梅

性 别 女

身份证号 110105195308271823





律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	<u>二〇二〇至二〇二一</u> 年度	考核年度	<u>二〇二二至二〇二三</u> 年度
考核结果	称 职	考核结果	称 职
备案机关		备案机关	
备案日期	<u>2021年6月-2022年5月</u>	备案日期	<u>2022年6月-2023年5月</u>



执业机构 北京市康达律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 1101201211449651

法律职业资格
或律师资格证号 A20102301030402

持证人 栾燕

性别 女

发证机关 北京市司法局

身份证号 230103198305205124

发证日期 2021 年 06 月 09 日



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章
备案日期	2021年6月-2022年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章
备案日期	2022年6月-2023年5月

