

北京市中鹏律师事务所
关于
2023 年北京市政府专项债券（七期）
怀柔新城 04 街区棚户区改造项目
四区（安置房集中建设区）
专项债券

之

法律意见书

中鹏法意[2023]第 Z0027 号



北京市西城区金融大街 27 号投资广场 B 座 701 邮编：100033
707, Block B, Investment Plaza, No.27 Financial Street,
Xicheng District, Beijing, 100033 PRC
Tel: +8610 65544 858/65970811 Fax: +8610 65544 123

二〇二三年三月

目 录

释 义	3
第一部分 引言	5
一、出具本法律意见书的依据	5
二、出具本法律意见书的声明事项	6
第二部分 正文	7
一、本期专项债券的要素	7
（一）发行人的基本情况	7
（二）本期专项债券基本情况	7
二、本期专项债券的募投项目情况	8
（一）项目概况	9
（二）项目批复文件	11
（三）项目实施单位	12
（四）项目预期收益、成本与融资平衡	13
（五）偿还计划	14
三、本次发行的中介机构及相关文件	15
（一）审计机构及专项评价报告	15
（二）法律顾问及法律意见书	15
四、本次发行的主要风险及控制措施	16
（一）项目施工进度或正常建设、运营的风险及控制措施	16
（二）影响项目收益的风险及控制措施	17
（三）项目社会稳定风险及控制措施	18
五、偿债保障措施	19
六、投资者保护机制	19
七、结论意见	19

释 义

在本法律意见书中，除非文意另有所指，下列词语具有下述涵义：

发行人	指	北京市人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
本年度专项债券	指	2023 年北京市政府专项债券（七期）怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）专项债券
本期专项债券	指	2023 年北京市政府专项债券（七期）怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）专项债券
募投项目	指	怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）
项目实施主体/北控京闽	指	北京北控京闽投资有限公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
国发[2013]25 号文	指	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》
国发[2014]43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办发[2014]36 号文	指	国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》
财预[2015]225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预[2016]155 号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预[2017]89 号文	指	《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[2018]28 号文	指	《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》
国发[2015]37 号文	指	《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》
财库[2019]23 号文	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
厅字[2019]33 号文	指	中共中央办公厅 国务院办公厅《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》
财预[2020]94 号文	指	财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
京政办发[2011]1 号	指	北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》
京政发[2014]18 号文	指	《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的

		实施意见》
京发改[2015]693 号文	指	《北京市发展和改革委员会北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》
京政办字[2017]30 号文	指	《北京市人民政府办公厅关于印发〈关于完善公共服务类建设项目投资审批改革试点工作的意见〉的通知》
京建发[2017]481 号文	指	《北京市住房和城乡建设委员会北京市重大项目建设指挥部办公室印发〈关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见〉的通知》
京财国库[2019]1022 号文	指	《北京市财政局关于印发<2019 年北京市政府债券招标发行兑付办法>的通知》
京财国库[2019]1023 号文	指	《北京市财政局关于印发<2019 年北京市政府债券招标发行规则>的通知》
财库[2020]43 号文	指	《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
京财债[2023]319 号	指	《北京市财政局关于做好 2023 年第二批新增地方政府债券发行工作的通知》
《募投项目情况》	指	本次发行的募投项目情况，即《2023 年北京市政府专项债券（七期）怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）专项债券募投项目情况》
《专项评价报告》	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于 2023 年北京市政府专项债券（七期）怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）专项债券之项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	北京市中鹏律师事务所为本次发行出具的《关于 2023 年北京市政府专项债券（七期）怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）专项债券之法律意见书》
审计机构/中兴财	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
本所	指	北京市中鹏律师事务所
中国	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）
元、亿元	指	人民币元、亿元，中国法定货币

北京市中鹏律师事务所
关于 2023 年北京市政府专项债券（七期）
怀柔新城 04 街区棚户区改造项目
四区（安置房集中建设区）专项债券之
法律意见书

致：北京市怀柔区财政局

北京市中鹏律师事务所接受委托，担任 2023 年北京市政府专项债券（七期）怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）专项债券项目的专项法律顾问，指派郭群律师、刘胜江律师就本期专项债券的发行事宜出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、出具本法律意见书的依据

根据《预算法》、《证券法》、《民法典》、国发[2013]25 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2014]36 号文、财预[2015]225 号文、财预[2016]155 号文、财预[2017]89 号文、财预[2018]28 号文、财库[2019]23 号文、厅字[2019]33 号文、财预[2020]94 号文、财库[2020]43 号文、京政办发[2011]1 号、京政发[2014]18 号文、京发改[2015]693 号文、京政办字[2017]30 号文、京建发[2017]481 号文、京财国库[2019]1022 号文、京财国库[2019]1023 号文、财库[2020]43 号文及京财债[2023]319 号文等法律、法规、规范性文件的有关规定，本所作为本期专项债券发行的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、

道德规范和勤勉尽责精神，就本次发行事宜，出具本法律意见书。

二、出具本法律意见书的声明事项

1、本所律师依据本法律意见书出具日前相关主体已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部等部门的有关规范性文件发表法律意见。在本法律意见书中，本所律师仅就与本期专项债券有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中若对有关会计报表、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。

2、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，对本次发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对本次发行的合法、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。

3、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的使用，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怀柔区本次发行申请所必备的法律文件，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。

4、本所律师同意发行人部分或全部在本次发行信息披露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，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

5、本所律师已经得到相关的保证：即相关实施主体已提供了出具本法律意见书所必需且真实、准确、完整、有效的原始书面材料、

副本材料、复印材料或者口头的陈述和书面情况说明，不存在任何隐瞒、虚假、误导和重大遗漏之处，实施单位所提供的文件、材料如为副本或者复印件的，保证与其正本或原件是一致和相符的；发行人或实施单位所提供的文件、材料上的签署、印章均为真实的，并已履行了进行该等签署和盖章行为所必须的法定程序且获得合法授权。

6、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、发行人、实施单位或其他有关单位出具的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见书。

第二部分 正文

一、本期专项债券的要素

（一）发行人的基本情况

本期专项债券系由北京市人民政府作为发行主体。

本所律师认为：本期专项债券的发行人符合财预[2016]155 号文第四条规定，具备合法有效的发行主体资格。

（二）本期专项债券基本情况

根据《募投项目情况》，本期专项债券基本情况如下：

- 1.债券名称:2023 年北京市政府专项债券（七期）。
- 2.项目名称:怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）

3. 发行人:北京市人民政府。
4. 发行品种:项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。
5. 债券期限:10 年期。
6. 发行总额:本期专项债券发行共计募集人民币 1.0 亿元。
7. 债券利率:本期专项债券为固定利率债券, 暂定 3.17%。
8. 还本付息方式:本期专项债券利息按半年付息, 到期一次性偿还本金。
9. 发行方式:招标发行。

本所律师认为:发行人为本次发行已披露本期专项债券主要要素。本期专项债券的发行规模未超过北京市的专项债务限额, 发行募集的资金纳入 2023 年政府性基金预算管理。本次发行符合《预算法》、国发[2014]43 号文、财预[2016]155 号文、财预[2017] 89 号文、财预[2018]28 号文、财库[2019]23 号文、财库[2020]43 号文及京财债[2023]319 号文等法律法规的要求。

二、本期专项债券的募投项目情况

按照财政部《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)规定, 本期专项债券纳入北京市 2023 年政府性基金预算管理, 专项用于怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区(安置房集中建设区)项目建设。本年度专项债券总额计划为人民币 3.8 亿元, 其中, 本期专项债券拟发行人民币 1.0 亿元, 用于安置房建设。

（一）项目概况

怀柔新城 04 街区位于北京东北部，距离中心城区大约 50 公里，处于怀柔区的中心区的核心区，总用地面积 323.4 公顷。

怀柔将构建世界级原始创新承载区。作为怀柔区的核心区，怀柔新城是发展怀柔“一城两带三核”新格局的重要载体，对整个怀柔区的发展起到纽带的作用。目前，雁栖组团已依托雁栖湖生态发展示范区项目初具规模，杨宋组团依托中影基地也发展迅速，而怀柔新城 04 街区的开发建设严重落后于周边组团的发展步伐。为有效实现“十三五”的各项战略目标，北京北控城市开发有限公司于 2013 年对怀柔新城 04 街区进行土地一级开发前期研究工作。

怀柔新城 04 街区棚改项目分为 4 个项目实施，即怀柔新城 04 街区棚户区改造土地开发项目一区、二区、三区、四区（安置房集中建设区）棚户区改造土地开发项目。北京市住房保障和住房制度改革工作领导小组办公室《关于印发北京市 2018 年第一批政策性住房建设计划的通知》（京住保[2018]10 号）明确，怀柔新城 04 街区棚户区改造项目（四区安置房项目）拟纳入 2018 年第一批“一会三函”政策性住房项目；四区（安置房集中建设区）作为上述一区、二区、三区棚改项目的安置房已纳入 2019 年市政策性住房建设计划。

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目位于怀柔新城核心区范围内。项目四至：东侧边界为雁栖河国有地西侧边界，南侧边界为规划 6 号支路南侧路边线，西侧边界为规划 7 号支路西侧路边线，北侧边界为规划 2 号支路路中线（不含已实施的

东区 20 号地地块，规划雁栖河西路、规划二街已实施、已征地部分，规划怀安大街已实施部分）。

依据北京市规划和自然资源委员会核发的《建设工程规划许可证（社会投资房屋建筑工程）》（2019 规自（怀）建字 0030 号）、（2019 规自（怀）建字 0031 号）、（2019 规自（怀）建字 0032 号），怀柔新城 04 街区棚户区改造项目规划用途为住宅，总用地面积 381013.287 平方米，规划建设用地面积 134945.829 平方米，代征用地面积 246067.458 平方米。规划总建筑规模为 348286.12 平方米，其中地上建筑规模 218320 平方米，地下建筑规模 129966.12 平方米。

项目于 2017 年 7 月取得授权，后开展手续办理工作；2018 年开展地上物入户调查和腾退工作；2019 年确定项目设计方案并于 12 月份取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。2020 年项目已开工建设，目前项目主体结构、二次结构、锅炉房设备安装、外窗工程、外墙装饰工程、电梯工程全部完成，现正在进行室内精装修工程、大小市政工程施工，预计 2023 年 12 月份竣工。

怀柔新城 04 街区项目分为 4 个地块项目共同实施，包含一区、二区、三区和四区（安置房集中建设区），预估总投资约为 93.68 亿元，其中：自筹资金约 7.98 亿元，剩余资金需求约 85.70 亿元，拟通过发行政府专项债券解决。

募投项目预估总投资为 29.16 亿元，其中：自筹资金约 6.98 亿元，剩余资金需求 22.18 亿元，拟通过发行政府专项债券解决。2019 年-2023 年 2 月已发行债券 16.5 亿元，本次拟发行债券 1 亿元，后续资

金需求 4.68 亿元，拟通过发行政府专项债券解决。

（二）项目批复文件

截至本法律意见书出具之日，项目取得的主要批复文件如下：

（1）2017 年 7 月 28 日，北京市怀柔区人民政府下发《关于确定怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）建设主体的函》（怀政函〔2017〕240 号），授权北控京闽为本募投项目的建设主体；

（2）2017 年 12 月 11 日，北京市规划和国土资源管理委员会批复本项目建设项目用地预审意见（市规划国土怀预〔2017〕13 号），明确用地用途为住宅用地；

（3）2018 年 2 月 28 日，北京市发展和改革委员会下发《关于怀柔新城 04 街区棚户改造项目四区（安置房集中建设区）项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2018〕72 号），同意北控京闽建设怀柔新城 04 街区棚户改造项目四区（安置房集中建设区）项目；

（4）2018 年 5 月，已签订《征地补偿安置协议》，同年 9 月完成征地安置公示工作；

（5）2018 年 8 月 9 日，北京规划和国土资源管理委员会下发《关于怀柔新城 04 街区 HR00-0004-6005 至 6023 地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函〔2017〕2006 号）；

（6）2019 年 12 月 11 日，项目取得《建设工程规划许可证》（2019 年规自（怀）建字 0030 号、0031 号、0032 号）；

（7）2019 年 12 月 27 日，项目取得《建筑工程施工许可证》

（[2019] 施[怀] 建字 0052 号、0053 号、0048 号）；

（8）2020 年 3 月 10 日，北京市发展和改革委员会下发《关于怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目重新核准的批复》函件，同意北控京闽继续开发建设募投项目，并明确建设规模和投资估算。

本所律师认为：本次发行募集资金使用用途合法并符合相关法律法规要求。该项目已根据《企业投资项目核准和备案管理条例》（国务院 2016 年第 673 号令）、《国务院关于发布政府核准的投资项目目录（2016 年本）的通知》（国发〔2016〕72 号）、《企业投资项目核准和备案管理办法》（国家发展和改革委员会 2017 年第 2 号令）规定完成了相应的核准和备案工作，具备开工建设条件。

（三）项目实施单位

根据北京市怀柔区人民政府下发《关于确定怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）建设主体的函》（怀政函〔2017〕240 号）的函件，本期募投项目的实施主体为北京北控京闽投资有限公司。

北控京闽现持有北京市怀柔区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110116085528372X）。根据《营业执照》及本所律师的适当核查，北控京闽的基本信息如下：

名称	北京北控京闽投资有限公司
统一社会信用代码	91110116085528372X
住所	北京市怀柔区开放东路 12 号
法定代表人	卫洪亮

注册资本	80000 万人民币
成立日期	2013 年 12 月 02 日
营业期限	2063 年 12 月 01 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发；项目投资；销售自行开发的商品。 （“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

据此，本所律师认为，北控京闽系在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，其公司章程和营业执照合法有效，且不存在需要终止、解散或清算的情形，具备实施怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目建设的主体资格。

（四）项目预期收益、成本与融资平衡

根据《募投项目情况》和《专项评价报告》，怀柔新城 04 街区项目预估总投资约为 93.67 亿元，其中：自筹资金约 7.98 亿元，剩余资金需求约 85.69 亿元，拟通过发行政府专项债券解决。募投项目计划总投资约为 29.16 亿元，其中：自筹资金约 6.98 亿元，剩余资金需求约 22.18 亿元，拟通过发行政府专项债券解决。2019 年至 2023 年 2 月，募投项目已发行专项债券 16.5 亿元，本次拟发行专项债券 1 亿元，后续还需发债约 4.68 亿元。

本次发行专项债券 1 亿元，本期债券年利率暂按 3.17%（最终应以实际发行利率为准），债券期限 10 年，到期一次性偿还。

本项目主要还款来源为安置房销售产生的收入和土地整理收入。按照项目实施单位提供的数据，本项目安置房销售单价为 4700 元/平方米，销售收入约为 10.26 亿元；根据项目土地整理进度及土地供应时序安排，土地整理可用于资金平衡的净现金流入约为 124.91 亿元。

根据《专项评价报告》，募投项目预期收益和融资平衡分析结果显示：怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目累计资金流入约 227.67 亿元，累计资金流出约 203.42 亿元，累计现金结余约 24.25 亿元。本项目全部融资偿清时（含专项债券到期偿还本息），在偿还当年到期的融资资金本息后，将仍有约 24.25 亿元的累计现金结余，其后将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净运营收入（即项目运营净现金流量）对总债务融资本息的最大覆盖倍数为 1.23 倍。

综上，本所律师认为：根据《专项评价报告》的分析与论证，本期专项债券的项目收益与融资平衡方案未违反财预[2017]89 号文等相关规定。

（五）偿还计划

根据《专项评价报告》，本期专项债券还本付息收入由安置房销售收入和项目土地整理收入偿还。经测算，募投项目专项债券存续期间有稳定的收入来源，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

据此，本所律师认为：本期专项债券具有偿还计划和稳定的偿还资金来源。

三、本次发行的中介机构及相关文件

(一) 审计机构及专项评价报告

发行人委托中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)作为本次发行的审计机构并出具《专项评价报告》。

中兴财现持有北京市西城区市场监督管理局于2021年12月7日核发的统一社会信用代码为9111010208376569XD的《营业执照》、北京市财政局于2018年4月4日核发的执业证书编号为11010205的《会计师事务所执业证书》及财政部与中国证监会备案的从事证券服务业会计师事务所名录。为本次发行出具《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：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本次发行出具专项评价报告的资质。

(二) 法律顾问及法律意见书

发行人聘请北京市中鹏律师事务所作为本次发行的专项法律顾问并出具法律意见书。本所系经北京市司法局批准设立的合伙制律师事务所，现持有北京市司法局颁发的《律师事务所分所执业许可证》(统一社会信用代码：311100008011366616)，具有为本次发行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经北京市司法局颁发的现行有效的《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。本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为，北京市中鹏律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本次发行出具法律意见书的资质；出具本法律意见书的签字律师均具备相应的执业资格。

综上，本所律师认为：为本次发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

四、本次发行的主要风险及控制措施

根据相关法律法规、规范性文件以及《募投项目情况》《专项评价报告》，募投项目的主要风险及控制措施如下：

（一）项目施工进度或正常建设、运营的风险及控制措施

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目投资规模大、建设周期长，项目实施过程涉及建设项目方案的设计、施工管理、资金筹措分配、运营管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目施工区域的居民和企业的配合协调等。如项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目建设过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流、工程质量等产生重大影响。项目建设过程中可能面临投资超预算、工期拖延或安全事故等风险。

为控制以上风险，可采取以下几方面措施：

- 1.加强与有关部门沟通，强化对设计单位的管理。
- 2.加强对施工单位的管理，事前审查项目部配备的人员满足工程质量要求所需的合格管理人员，事中保证施工进度、材料设备供应、

资金供应计划等。

3.编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作，冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

4.选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；强化管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.政策变动风险及应对措施

项目收益风险主要受国家调整土地出让政策，影响土地出让价格或进度，造成资金回笼困难。

若政策发生改变对本项目造成不利影响，通过与相关部门紧密沟通，积极寻求解决途径，将不利影响降到最低。

2. 市场风险及应对措施

在本期专项债券存续期内，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财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、做好期限配比、还款计划和准备加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失，控制项目融资平衡风险，最大限度实现项目的经济效

益和社会效益。

3. 偿付风险

本期专项债券发行的收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理，主要以项目对应并纳入政府性基金预算管理的专项收入偿还，偿债较有保障。但土地整理收入的实现易受到项目实施进度供求等多种因素影响，存在一定的收益实现规模与预期存在差异的操作风险，将有可能给本期专项债券偿付带来一定影响。

该等风险可以采取多种方式控制。在项目实施过程中，注重事先宣传沟通工作，推进征地拆迁工作的顺利实施，保证前期安置补偿工作按时高效完成；建立完善募集资金使用、管理、监督制度，确保专款专用；切实保证本期专项债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡；制定风险应急处置预案，有效规避不可预知的偿付风险。

（三）项目社会稳定风险及控制措施

棚改工程是重大民生工程，项目的利益相关者范围很广，存在征地拆迁引发的风险；噪音引发的风险；施工扬尘对周边环境的影响引发的风险等。

为控制风险，项目实施单位应在开展项目施工过程中，征询相关群众意见，查找并列出风险点、风险发生的可能性及影响程度，提出防范和化解风险的方案措施，提出采取相关措施后的社会稳定风险等级建议，并将社会稳定风险分析作为项目可行性研究报告、项目申请报告的重要内容并设独立篇章。

施工单位妥善安排作业时间，合理布置施工场地，加强专业人员的随时检查，发现噪音超标立即采取有效措施进行控制；切实落实环评批复和环评报告中的各项要求。施工中严格执行《北京市建设工程施工现场管理办法》，采取有效措施防尘，施工渣土必须覆盖。制定应急处理预案，加强维稳和处置能力，一旦发生影响社会稳定问题的苗头和事件，及时向相关部门报告并启动相应的应急预案。

五、偿债保障措施

1.本次发行募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。

2.必要时，可通过调减投资计划、处置变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

六、投资者保护机制

本次发行的投资保护机制包括：

1.从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。

2.建立完善的债券资金使用管理机制。

本所律师认为：本次发行已制定了必要的投资者保护机制。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1.本次发行已披露本期专项债券主要发行要素。

2.本次发行筹集资金用于怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区），符合财预[2015]225 号、财预[2016]155 号、财预[2017]89 号文及财预[2018]28 号文的相关要求。

3.为本次发行提供服务的中介机构均具备相应的从业资质。

4.本次发行的偿债保障措施符合“财预[2017]89 号文”的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

5.本次发行已制定了必要的投资者保护机制。

综上所述，本所律师认为：发行人具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。募投项目的实施主体北控京闽系依法设立并核发存续的企业法人，具备实施怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）的主体资格。本次发行未违反《预算法》、《证券法》、国发[2014]43 号文、财预[2015]225 号文、财预[2016]155 号文、财预[2017]89 号文、财预[2018]28 号文、财库[2019]23 号文、财预[2020]94 号文、财库[2020]43 号文及京财债[2023]319 号文等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本次发行方案不存在实质法律障碍。

本法律意见书壹式肆份，每份具有同等法律效力。

本法律意见书经由承办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文，下页为本法律意见书签字盖章页)

[本页无正文，为《北京市中鹏律师事务所关于 2023 年北京市政府专项债券（七期）怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）专项债券之法律意见书》的签署页]

北京市中鹏律师事务所

经办律师：郭 群 郭群

刘胜江 刘胜江

