

2023 年北京市政府专项债券（四期）
云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区
棚户区改造土地开发项目
之
法律意见书



北京市隆安律师事务所



2023 年 03 月



2023 年北京市政府专项债券（四期）

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造

土地开发项目法律意见书

致：北京市丰台区财政局

北京市隆安律师事务所（以下简称“隆安律所”）接受北京依云房地产开发有限责任公司（以下简称“依云公司”）的委托，指派律师为其 2023 年北京市政府专项债券（四期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目依法依规提供法律意见。

根据《中华人民共和国公司法》、《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）、《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 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）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 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）、《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）、关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预〔2017〕62 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）、财政部《关于印发地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（财预〔2018〕209 号）、《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 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）、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）、财政部《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43 号）、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》（财预〔2020〕94 号）、财政部《关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号）等法律、法规及规范性文件和北京市的有关规定，结合依云公司向隆安律所提供的本案项目相关改造和环境整治的相关资料、专项债券

资料及承诺与保证，隆安律所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责原则，对依云公司提供的有关文件、资料进行查验、核实，现就本次 2023 年北京市政府专项债券（四期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目专项债券，出具本法律意见书。

相关单位对项目文件、收益预测及其所依据的各项假设负责，该等假设情况已在具体文件中披露，作为出具本法律意见书的参考依据。

本法律意见书依据委托资料交接日之前相关法律、法规、政策、通知及依云公司和相关单位所提供文件、资料、报告等引述出具。

本法律意见书仅供依云公司 2023 年北京市政府专项债券（四期）云岗街道张家坟棚户区改造土地开发项目法律意见之用途。

目 录

释义	1
声明	4
正文	5
一、本次发行的主要发行要素	5
二、本次发行对应的项目	6
(一) 参与主体	6
(二) 项目情况	8
(三) 项目预期收益、成本及融资平衡	13
三、本次专项债券风险因素	16
(一) 影响项目施工进度或正常建设的风险	16
(二) 影响社会稳定的风险	16
(三) 影响项目现金流按时还本付息的风险	17
四、本次专项债券的风险控制	17
(一) 影响项目施工进度或正常建设的风险控制	17
(二) 影响社会稳定的风险控制	18
(三) 影响项目现金流按时还本付息的风险控制	18
五、本次发行的相关文件	19
(一) 项目实施方案及编制单位	19
(二) 项目收益与融资平衡报告及会计师事务所	19
(三) 法律意见书及律师事务所	20
六、结论性意见	20

释 义

在本法律意见书中，参看法律文件列表，在主文中除非特别证明或文义另有所指，对应列表中简称和术语特指含义如下：

专项债券	指	为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券。 (财库〔2020〕43号)
债券	指	2023年北京市政府专项债券
债券发行人	指	北京市人民政府
本次专项债券	指	2023年北京市政府专项债券（四期）云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目
咨询单位	指	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司
会计师事务所	指	北京中平建华浩会计师事务所有限公司
律师事务所	指	北京市隆安律师事务所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2018年10月）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018年12月）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年12月）
京政发〔2011〕60号	指	《北京市人民政府关于加强政府性债务管理的实施意见》 (2011年10月13日)
国发〔2013〕25号	指	国务院关于加快棚户区改造工作的意见（2013年7月4日）
京政发〔2014〕18号	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（2014年07月29日）
国发〔2014〕43号	指	国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（2014年9月21日）
国发〔2015〕51号	指	国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（2015年9月9日）
财预〔2015〕225号	指	财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》 (2015年12月21日)
国办函〔2016〕88号	指	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（2016年10月27日）

财预〔2016〕155号	指	财政部《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（2016年11月9日）
财预〔2017〕50号	指	财政部 发展改革委 司法部 人民银行 银监会 证监会《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（2017年4月26日）
财预〔2017〕62号	指	财政部 国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（2017年5月16日）
财预〔2017〕89号	指	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》（2017年6月2日）
财预〔2018〕28号	指	财政部、住房和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（2018年3月1日）
财预〔2018〕209号	指	财政部《关于印发地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（2018年12月20日）
国发〔2019〕26号	指	国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（2019年11月27日）
财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（2019年4月25日）
厅字〔2019〕33号	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》（2019年6月10日）
财库〔2020〕36号	指	财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（2020年11月4日）
财库〔2020〕43号	指	财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（2020年12月9日）
财预〔2020〕94号	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》（2020年7月27日）
财预〔2021〕61号	指	财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（2021年6月10日）
本项目	指	云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目
项目服务协议	指	丰台区政府购买长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项

		目服务协议（2016 年 10 月 13 日）
项目实施方案	指	张家坟棚户区改造土地开发项目实施方案（2022.07）
项目募投报告	指	2023 年北京市政府专项债券（四期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目之项目募投情况
项目收益与融资平衡报告	指	2023 年北京市政府专项债券（四期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目收益与融资平衡报告（
专项债券项目信息汇总表	指	2023 年北京市政府专项债券（四期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目专项债券项目信息汇总表
新增债券项目情况说明	指	2023 年北京市政府专项债券（四期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目之情况说明

声 明

为出具本法律意见书，隆安律所及律师特作如下声明：

一、隆安律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实、获取的相关文件资料 and 我国现行法律、法规、规范性文件的规定，发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券项目涉及的相关文件、事实依法、依规进行了核查验证，本法律意见书在主观上不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、隆安律师与相关主体进行沟通，提出了资料清单，得到了相关主体依据该清单提供的资料、文件、报告和对有关问题的说明，对与法律相关的业务事项已履行法律专业人士特别的注意义务，对其他业务事项已履行普通人一般的注意义务，该等资料、文件、报告和说明构成隆安律师出具法律意见书的基础和依据。

三、本法律意见书的出具，隆安律所已经得到相关主体出具的书面承诺，保证其向律师提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证其提供给律师的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原始材料内容一致且相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的各类信息均是真实、有效的；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、有效的。

四、隆安律所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时考虑了政府主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而隆安律师又无法自行核查的事项或无法得到独立证据支持的事实，隆安律师依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件所显示的事实或者在相关行政/司法机关网站、相关监管部门网站和其他公开网站的查询结果，并在此基础上出具本法律意见书。

五、本法律意见书仅就与本次专项债券有关项目法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、资产评估、收支预算、募投报告等非法律专业事项发表意见。隆安律师在本法律意见书中对有关会计、审计、评估报告、预算书等内容的引述，并不表明隆安律所或隆安律师对该等数据、结论等内容的真实性和准确

性做出任何明示或默示的保证。隆安律所及隆安律师不具备核查和评价该等内容的适当资格。

六、隆安律所同意将本法律意见书作为 2023 年北京市政府专项债券（四期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目法律意见，对本法律意见书承担责任。

七、隆安律所同意相关主体在为本次专项债券项目编制文件中部分或全部自行引用本法律意见书，或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用本法律意见书而导致法律上的歧义或使用人的曲解的，隆安律所及隆安律师不承担任何责任。

八、本法律意见书仅供本次 2023 年北京市政府专项债券（四期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目之目的使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。因就本法律意见书之使用不当造成的一切后果，与隆安律所及隆安律师无关。

基于上列情形及声明，隆安律所谨出具本法律意见书，正文如下：

正 文

一、本次发行的主要发行要素

根据《项目募投报告》、《专项债券项目信息汇总表》、《项目收益与融资平衡报告》等文件查证，本专项债券的主要要素如下：

（一）债券名称：2023 年北京市政府专项债券（四期）。

（二）发行主体：北京市人民政府。

（三）发行规模：14.27 亿元。

（四）发行期限：3 年。

（五）投向领域：棚户区改造。

（六）专项债券的用途：本期专项债拟于 2023 年第一季度计划支付 7,743.92 元、2023 年第二季度计划支付 65,410.54 万元、2023 年第三季度计划支付 69,545.54 万元。包括：支付前期费用 2,068.43 万元、征地补偿费 35,827.34 万元、拆迁补偿费 32,776.30 万元、市政基础设施建设费用 5,882.64 万元、安置房建设费用 65,960.43 万元、其他费用 184.86 万元。

(七) 还本方式：到期一次性还本。

(八) 还款资金来源：建设期间付息由财政垫付，地块上市回款后支付。

隆安律所认为，根据依云公司提供的文件已披露本次专项债券发行的主要发行要素，符合现行法律法规及北京市政府之相关规定。

二、本次发行对应的项目

根据《项目实施方案》、《新增债券项目情况说明》、《项目募投报告》、《专项债券项目信息汇总表》、《项目收益与融资平衡报告》等文件，本次专项债券的募集资金用于云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目，该项目的具体情况如下：

(一) 参与主体

1. 专项债券的发行主体

国家财政部《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。”。

隆安律所认为，根据依云公司提供资料显示专项债券发行主体为北京市人民政府，符合财预〔2016〕155 号等文件规定。

2. 专项债券对应项目的实施主体

本专项债券对应项目为云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目，授权实施主体为北京依云房地产开发有限责任公司，该公司属股份合作制公司绝对控股企业，一般纳税人。

2.1 依云公司的基本情况：

主体名称	北京依云房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	911101060953548559
企业类型	其他有限责任公司
注册地址	北京市丰台区长云路 2 号院 11 号楼 5 号商铺
法定代表人	陈玺年
注册资本	1000 万元人民币
成立日期	2014 年 03 月 13 日

营业期限	2014 年 03 月 13 日 至 无固定期限
经营范围	房地产开发；物业管理；专业承包；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；公共停车场服务；机械设备租赁；销售机械设备、金属材料、建筑材料；会议服务。（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。）
股东情况	（1）北京聚源生辉投资管理公司持股比例 99.9999%； （2）郑志君 持股比例 0.0001%

北京依云房地产开发有限责任公司现持有北京市丰台区住房和城乡建设委员会 2020 年 4 月 10 日核发《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号为[FT-A-8655]，资质等级为[四]级，本证有效期至 2023 年 4 月 23 日，批准从事房地产开发经营业务时间为 2014 年 4 月 24 日，属持续有效存续的房地产开发公司。

2.2 项目实施主体的授权情况

2013 年 9 月北京市政府召开丰台区棚户区改造专题会议，同意将张家坟纳入棚户区改造和环境整治项目（丰政函〔2013〕479 号）。

2014 年 7 月 25 日，该项目取得了北京市丰台区人民政府《关于授权张家坟村棚户区改造土地开发项目建设主体的批复》（丰政函〔2014〕245 号），丰台区政府授权依云公司为项目实施主体，负责实施丰台区张家坟村棚户区改造和环境整治项目的改造建设工作；自 2014 年至今，张家坟棚改项目逐年被列入北京市棚改实施计划中。

2016 年 3 月张家坟棚改项目被区政府列入了 2016 年政府购买服务项目范围内，2016 年 7 月 14 日，北京市丰台区发改委《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目投资任务书的批复》文件约定项目总投资估算约 85.7 亿元；2016 年 10 月 13 日北京市丰台区住房和城乡建设委员会与依云公司签署了《丰台区政府购买长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目服务协议》。

2017 年 7 月 28 日，取得了北京市丰台区人民政府《关于授权张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函〔2017〕320 号）；《关于

授权张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函〔2017〕321 号）。

2020 年 12 月 23 日，北京市丰台区人民政府出具《关于继续授权张家坟村棚户区改造项目建设主体的批复》（丰政函〔2020〕509 号），对项目实施主体进行延期，同意授权北京依云房地产开发有限责任公司作为实施主体，继续实施张家坟村棚户区改造和环境整治项目。2020 年 9 月 17 日，取得了北京市丰台区人民政府《关于继续授权张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目建设主体的批复》（丰政函〔2020〕351 号）；2020 年 9 月 27 日，取得了北京市丰台区人民政府《关于继续授权张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目建设主体的批复》（丰政函〔2020〕363 号）。

2022 年 3 月 11 日经丰台区重大项目领导小组办公室会议（丰重办会〔2022〕7 号），同意将张家坟棚改项目 A、B 两个片区调整为 A、B、C 三个片区实施；2022 年 5 月 6 日，取得了北京市丰台区人民政府《关于授权张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函〔2022〕192 号）；《关于授权张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函〔2022〕193 号）；《关于授权张家坟 C 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函〔2022〕194 号）。

隆安律所认为，截止到本法律意见书出具之日，作为本次专项债券募投项目的实施主体—依云公司为依法成立并合法存续，持有房地产开发相关资质证书，并取得北京市丰台区人民政府的项目授权，具备实施本次专项债券募投项目的主体资格。

（二）项目情况

1、本项目的基本情况

（1）建设项目主管部门：北京市丰台区住房和城乡建设委员会。

（2）项目建设周期：2020 年 5 月-2025 年 12 月。

（3）参照《项目实施方案》、《新增债券项目情况说明》、《项目募投报告》、《专项债券项目信息汇总表》、《项目收益与融资平衡报告》等文件，本次专项债券募投项目的基本情况如下：

项目总占地面积约 136.17 公顷，同步实施整理地块面积约 184.92 公顷。规

划总建筑面积 73.5 万平方米。本项目建设的启动日期 2020 年 5 月，预计 2025 年 12 月 31 日完工、建设期限 6 年。项目按照整体平衡，分为 A、B、C 三个片区实施。本项目纳入本市棚户区改造实施计划，每年均在实施计划中滚动实施。

项目名称	项目四至	规划总用地 规模（公顷）	总投预估 资（亿元）	本期专项债 券（亿元）	实施主体
云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目	北与李家庄、太子峪两村相接，南与赵辛店相邻，西与王佐镇域内的航天三院相邻，东临长辛店村。	321.01	108.65	14.27	北京依云房地产开发有限责任公司

本项目总投资估算为 108.65 亿元，其中市场融资（国开行贷款）50.00 亿元，政府专项债 37.00 亿元，企业自筹资金 21.65 亿元。截至 2023 年 2 月 24 日，资金到位 719,000.00 万元，其中包括自有资金、国开行贷款、政府专项债券资金。本期拟继续发行债券 142,700.00 万元，期限 3 年。

隆安律师认为，本项目属于棚户区改造项目，且为京津冀协同发展的北京市丰台区重点市政项目，符合政府专项债券的规定用途。

2、本专项债券对应项目获得批复情况

根据依云公司提供的批复文件、《新增债券项目情况说明》、《项目募投报告》、《专项债券项目信息汇总表》、《项目收益与融资平衡报告》等文件，本项目主要批复及手续办理情况摘录如下：

2.1 用地批复情况

（1）2015 年 7 月，本项目回迁安置房取得北京市规划委员会批准的《关于丰台区长辛店镇棚户区改造村民安置用地控制性详细规划的审查意见》（市规复〔2015〕1160 号）；

（2）2016 年 6 月 28 日，本项目取得了北京市国土资源局丰台分局《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目国土征求意见的复函》（京国土丰函〔2016〕385 号），该项目已取得丰台区主体授权批复（丰政函〔2014〕245 号），分局原则支持该项目的实施；

（3）2017 年 6 月 14 日，本项目取得北京市规划委员会丰台分局《张家坟

安置房建设项目选址意见书》（2017 规[丰]选字 0007 号），文件约定总用地规模 443400 平方米，总建设用地规模约 118600 平方米，代征城市公共用地规模 324800 平方米；

（4）2018 年 12 月 29 日，本项目取得北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局《张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目建设项目用地预审审查意见》（市规划国土丰预[2018]42 号），用地总规模 81.31 公顷；

（5）2019 年 2 月 22 日，本项目取得丰台区园林绿化局《关于长辛店镇张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目占用林地的复函》（丰园函〔2019〕73 号）；

（6）2019 年 3 月 7 日，本项目取得国家林业和草原局准予行政许可决定书《张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目使用林地审核同意书》（林资许准[2019]123 号）。

2.2. 规划批复情况

（1）2016 年 6 月 27 日，本项目取得北京市规划委员会丰台分局《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》（规丰复〔2016〕90 号），确认项目总用地面积约 467 公顷；

（2）2018 年 9 月 21 日，本项目取得北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局《张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目规划条件》（2018 规土（丰）条整字 0002 号）约定土地储备前期整理总用地规模约 1469934 平方米；

（3）2018 年 12 月 20 日，本项目取得北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局《关于张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目设计方案审查意见的函（城镇建筑工程）》（2018 规土（丰）审改试点函字 0004 号）约定总用地面积 424914.98 平方米，总建筑面积 363386.69 平方米，其中：地上建筑面积 233524.36 平方米，地下建筑面积 129862.33 平方米。容积率 2.0。建筑层数：地上 15 层，地下 2 层。建筑高度地上 35 米，地下最低-11.2 米，居住户数 2795 户，居住人口 6848 人，绿地率 35%，建筑密度 19.6%；

（4）2019 年 2 月 13 日，北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局“关于丰台区控规维护等项目技术评审会议纪要”（2019 年第一期）规定丰台区长辛店镇张家坟村 FT00-0402-6028 等地块控制性详细规划方案基本符合新版北京城市总体规划和丰台分区规划关于减量提质、补短板促民生、留白增绿等方面的

要求，初步认可项目用地布局及规划指标；

(5) 2020年2月6日，本项目取得北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局《关于张家坟A区棚户区改造土地一级开发市政交通基础设施工程项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函（2020）0003号）；

(6) 2022年6月15日，本项目取得北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于丰台区云岗街道张家坟B区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函（2022）0024号）。

2.3. 环评批复情况

(1) 2016年7月13日，本项目取得北京市丰台区环境保护局《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造土地开发项目环境保护意见的复函》（丰环保函〔2016〕86号）；

(2) 2018年11月23日，本项目取得北京市丰台区环境保护局《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造安置房项目环境影响报告表的批复》（丰环保审字〔2018〕34号）；

(3) 2022年2月11日，本项目取得北京市丰台区生态环境局、北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于对〈张家坟B区棚户区改造土地开发项目（23#、25#地块）土壤污染状况调查报告〉组织评审的复函》（丰环函土壤〔2022〕3号）。

2.4. 交通影响批复

(1) 2019年4月17日，本项目取得北京市交通委《关于丰台区长辛店镇张家坟A区棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕558号）；

(2) 2019年7月16日，本项目取得北京市交通委《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造安置房项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕1033号）；

(3) 2022年3月1日，本项目取得北京市交通委员会《北京市交通委员会关于丰台区云岗街道张家坟棚户区改造土地开发项目23-4、25-1地块交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2022〕250号）。

2.5. 涉水事项批复

(1) 2019 年 12 月 13 日，本项目取得北京市水务局《关于张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目涉水事项论证报告的批复》(京水行许字(2019)449 号)。

2.6. 项目核准情况

(1) 2013 年 9 月，经市政府同意，将张家坟村纳入棚户区改造和环境整治项目；

(2) 2014 年 7 月 25 日，北京市丰台区人民政府《关于授权张家坟村棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》(丰政函[2014]245)，同意依云公司作为张家坟村棚户区改造和环境整治项目实施主体；

(3) 2016 年 5 月，经丰台区重大项目领导小组办公室《关于蒲黄榆一、四里和小屯西路棚户区改造项目等问题会议纪要》(丰重办会[2016]6 号)，同意本项目的棚改实施方案；

(4) 2016 年 7 月 14 日，本项目取得北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目投资任务书的批复》，同意下达丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目投资任务书，实施单位为依云公司，项目四至：东至长辛店村、南至赵辛店、西至王佐镇、北至李家峪、太子峪两村，总用地面积 467 公顷，项目总投资估算约 85.7 亿元；

(5) 2017 年 7 月，经市重大办棚改指挥办公室会议(市棚改环境指挥部办公室 2017 年第 12 期)，同意项目分成 A 区、B 区两个片区实施，并继续纳入 2017 年北京市棚改实施计划册；

(6) 2018 年 7 月，经丰台区重大项目领导小组办公室会议(丰重办会(2018)7 号)，同意重新划分张家坟 A 区、B 区棚改项目分区实施范围；

(7) 2020 年 1 月 17 日，本项目取得北京市发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)[2020]27 号)，同意依云公司实施丰台区长辛店镇张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目，规划总用地规模约 1469934 平方米，建筑控制规模为 404376 平方米(不含地下面积)、总投资估算为 705324 万元，附《建设项目招标方案核准意见书》；

(8) 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(第 1 期)，同意张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目拆分为 B 区和 C 区实施，

优先实施 B 区；

(9) 2022 年 3 月 11 日，丰台区重大项目领导小组办公室会议（丰重办会〔2022〕7 号），同意张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目拆分为 B 区和 C 区实施，优先实施 B 区；

(10) 2022 年 4 月 16 日，《北京市棚户区改造和环境整治指挥部关于做好 2022 年棚户区改造和环境整治有关工作的通知》（京棚改指〔2022〕1 号），张家坟棚户区改造土地开发项目，在北京市 2022 年棚户区改造和环境整治任务中；

(11) 2022 年 8 月 26 日，本项目取得北京市发展和改革委员会《关于丰台区云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2022〕162 号），同意依云公司实施丰台区云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目，规划总用地面积约 99100 平方米，建筑控制规模 102100 平方米（不含地下面积）、总投资估算为 57119 万元，附《建设项目招标方案核准意见书》。

隆安律所认为，根据国发〔2013〕25 号、京政发〔2014〕18 号等文件精神，依云公司已取得云岗街道张家坟棚户区改造项目建设实施主体资格的授权批复；本次专项债券募集资金拟投资的项目已取得用地、规划、环保、交通、涉水及投资任务书等批准、批复手续，并动态办理相关手续，持续开发中，符合本次专项债券之投资目的。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

本专项债券对应项目的预期成本、收益及融资平衡情况，结合《政府购买服务协议》、《新增债券项目情况说明》，根据《项目实施方案》、《项目收益与融资平衡报告》、《项目募投报告》等文件及相关报表，简要说明如下：

1. 项目实施方案

根据 2022 年 7 月由北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司编制的《张家坟棚户区改造土地开发项目实施方案》规定，总成本及资金平衡：项目总成本约为 111.92 亿元，主要包括前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用、利润或管理费、税费、审计费等。张家坟棚改项目开发方式为分区立项，整体实现资金平衡。运用相关估价方法并参照丰台区近期审定案例，政府土地出让收益结合地块位置暂按居住 5000 元/m²、商业 2500

元/m²测算，则本项目政府出让收益总价为 21.93 亿元。土地开发成本为 111.92 亿元，则项目入市基准价为土地开发成本与政府土地出让收益之和，即 133.85 亿元。参考 2020-2021 年丰台区上市地块成交价格及对未来成交价格的预期，成交价格暂按居住 30000-35000 元/m²、商业 12000 元/m²预估，本项目能够实现资金平衡。

2. 项目收益与融资平衡报告

根据《项目收益与融资平衡报告》，云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目总投资 1,086,512.35 万元。根据预期成本测算，本项目总成本约 112.94 亿元，主要包括前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用、利润或管理费、税费、审计费等。

截至 2023 年 2 月 24 日，资金到位 719,000.00 万元。2023 年专项债券（四期）继续发行债券 142,700.00 万元，期限 3 年，具体用于项目安置房工程建设资金支出及项目开发支出。建设期间付息由财政垫付，地块上市回款后支付。项目各项运营费用由项目单位自筹资金承担。按照项目建设进度及资金募集计划，2023 年专项债券（四期）金额为 142,700.00 万元，期限 3 年，融资利率为 2.78%（测算利率），预计利息 11,901.18 万元，本息合计 154,601.18 万元。本项目债券本金与预计全部利息合计为 518,331.78 万元。

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目收益分为两部分，一部分为安置房回款，一部分为土地入市收益。根据宅基地实际补偿方案，经测算项目安置房回款约为 194,972.60 万元。根据《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》要求及丰台区政府上报的新版项目规划调整方案，结合北京市城市基准地价在该区域的控制水平和地块规划用途，预计土地出让收入为 994,844.16 万元。综上该项目实施过程中可实现收益约为 1,189,816.76 万元。

本项目债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还。2023 年专项债券（四期）项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本次申报涉及项目预计 2023 年继续开发建设，2025 年底建设完毕，按保守性原则，以 2022 年预计 GDP 增速（3%）的 80%为假设，即以 2.4%的比例计算土地价格增长的情况下，本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入（不含政府收益部分）和安置房产生的收入，收益总计 1,189,816.76

万元，2023 年专项债券（四期）项目资金及已有融资本息合计 518,331.78 万元，本息保障倍数为 2.30。因此，2023 年专项债券（四期）能够以较银行贷款利率更优惠的融资方式完成资金筹措，为云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目提供足够的资金支持，该项目也能够提供充足、稳定的现金流收入，用于资金平衡的相关收益能够充分满足本项目债券全部还本付息要求，实现项目收益和融资自求平衡。

3. 项目募投报告

根据《项目募投报告》，云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目收益分为两部分，一部分为安置房回款，一部分为土地入市收益。根据宅基地实际补偿方案，经测算项目安置房回款约为 194,972.60 万元。根据《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》要求及丰台区政府上报的新版项目规划调整方案，结合北京市城市基准地价在该区域的控制水平和地块规划用途，预计土地出让收入为 994,844.16 万元。综上所述该项目实施过程中可实现收益约为 1,189,816.76 万元。2023 年专项债券金额为 142,700.00 万元，期限 3 年，融资利率为 2.78%（2023 年专项债券测算利率以 2023 年 2 月 9 日三年期记账式国债前五个工作日平均收益率 2.63%为基础，上调 15.00BP，测算利率为 2.78%），2023 年专项债券（四期）的本金 142,700.00 万元，预计利息 11,901.18 万元，本息合计 154,601.18 万元。本项目累计本息合计 518,331.78 万元。

本项目债券在土地未交易前需要支付资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，本项目债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还，2023 年专项债券（四期）项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本次申报涉及项目预计 2023 年继续开发建设，2025 年底建设完毕，按保守性原则，以 2022 年预计 GDP 增速（3%）的 80%为假设，即以 2.4%的比例计算土地价格增长的情况下，本次申报涉及房产生的收入，收益总计 1,189,816.76 万元，2023 年专项债券（四期）项目资金及已有融资本息合计 518,331.78 万元，本息保障倍数为 2.30。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目，在土地挂牌出让价格以土地价格增速以 2022 年预计全市 GDP 同比增速为 3%的 80%比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入

对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

隆安律所认为，根据《项目实施方案》、《项目收益与融资平衡报告》、《项目募投报告》等文件及相关报表分析，经财会专项审核，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，本次评价的云岗街道张家坟村 A 区、B 区、C 区棚户区改造和环境整治项目预期土地出让收入对应的政府性基金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。本债券项目符合财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕28 号、财预〔2021〕61 号等文件规定。

综上，隆安律所认为，本次专项债券项目符合国发〔2014〕43 号、国发〔2015〕51 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕28 号、国发〔2019〕26 号、财库〔2020〕36 号、财库〔2020〕43 号、财预〔2021〕61 号等文件及其他相关法律、法规、规范性文件的规定，符合北京市专项债券相关规定。

三、本次专项债券风险因素

根据本项目的《政府购买服务协议》、《项目实施方案》、《项目募投报告》、《项目收益与融资平衡报告》等文件及相关报表，结合项目及市场特点以及隆安律师的从业经验，从本项目的角度考察风险因素，本次专项债券风险因素主要体现在项目建设的正常运行与专项债的还本付息等方面：

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

影响项目施工进度或正常建设的风险主要体现在搬迁风险、诉讼风险、疫情风险等方面，其中，搬迁风险表现在项目棚改搬迁改造过程中涉及大量腾退搬迁，如不能很好地处理和保障原居民的财产利益或合法利益，可能会产生补偿纠纷和其他矛盾风险，容易引发群体性事件，影响施工进度或正常建设；根据优化营商环境的战略部署，北京法院深化推进立、审、执诉讼全流程网上办理，使得纠纷更容易导入法院诉讼流程、引发财产保全措施，由此为项目运作期间的合同管理、侵权管控、意外风险等提出了更高的要求，要有效避免涉诉风险；在疫情防控常态化调整期间，严格执行相关管控政策、措施，也会影响工程建设进度。

（二）影响社会稳定的风险

影响社会稳定的风险因素主要体现在安置补偿、政策风险等方面。张家坟棚户区改造土地开发项目，涉及土地性质较复杂，涵盖宅基地、集体非住宅、国

有非住宅等不同类型的用地主体与地籍现状，在项目棚改腾退安置过程中，权利主体与权益要求各不相同，容易产生腾退安置和相关社会纠纷类风险以及舆情事件。鉴于项目实施周期较长，在此期间如遇国家政策调整或政治经济条件发生重大变化，影响土地出让、房屋交易，不能按预计时间上市或交付以如期回笼资金，或者项目土地价格变动，不能达到预期增长的风险，足以影响社会稳定。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险

2022年5月国务院印发《扎实稳住经济的一揽子政策措施》，包括六个方面33项措施，其中指出要“加快地方政府专项债券发行使用并扩大支持范围”有力指导近年各地方政府专项债工作。本次评价的云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目，在土地挂牌出让价格以土地价格增速以2022年预计全市GDP同比增速为3%的80%比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

基于此，在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，涉及土地市场、房地产市场、建筑施工原材料市场等因素，可能会引起债务资本市场利率的波动，以及项目运作周期调整、资金的如期回笼等，将会对本项目财务成本产生一定影响，进而影响项目现金流按时还本付息和项目投资收益平衡。

综上，隆安律师事务所律师认为，本次专项债券的风险因素，根据《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）和《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）等规定，结合本项目《政府购买服务协议》、《项目实施方案》、《项目募投报告》、《项目收益与融资平衡报告》等文件，以及与项目主体人员交流信息获知，项目主体对本项目的实施与规划具有高度责任心、使命感，对项目相关风险因素和本次专项债券风险因素有意识，并有意采取针对性控制措施。

四、本次专项债券的风险控制

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险控制

本项目目前已完成绝大部分村民搬迁工作，已将风险控制在一定范围内，后续工作中可通过对旧房进行修缮，形成共生院落以及旧房置换的方式解决后期集中连片建设问题，有限化解、控制搬迁、改造类风险因素。

在项目实施期间，强化项目主体的全流程合规管理，建立健全合规管理流程控制制度体系，提高诉讼风险意识，将涉项目执行中任一环节的管理与应急均纳入法治化体系，对可能发生的诉讼风险制定预案，避免造成累讼、缠讼和执行。

在疫情期间配合属地街道、派出所进行防疫工作，就项目内危房等进行维护修补，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备，避免发生涉疫情导致的各类风险。

（二）影响社会稳定的风险控制

本项目建设周期较长，应当全流程建立社会风险防御机制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极与北京市丰台区人民政府、云岗街道办事处及张家坟村村委会等政府、群团、机构保持有效沟通，为项目实施创造良好的社会环境。

目前，本项目已完成绝大部分搬迁腾退并签署安置补偿协议，已将风险控制在可控范围，后续应紧盯安置交接等预期风险点，建立社会风险应急机制，通过政府主导、协调联动等方式，积极与辖区镇政府和张家坟村自治组织沟通，发动基层群众为项目推进实施创造良好的社会环境。

与此同期，项目实施主体及各参与方应密切关注国家政府关于棚户区改造、专项债券、土地出让等相关政策，把控施工条件和交易时机，尽量规避政策风险。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险控制

本次专项债券还本付息的资金来源于预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入，基于相关假设条件能够合理保障偿还本项目专项债券资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

项目主体应当密切关注国家土地流转政策、政府专项债管理措施，结合房地产市场，及时优化项目运行细节，充分调研并预判市场因素，对项目做好债券金额与期限配比，重点推动上市地块、商业地块的腾退拆迁补偿款支付，及时流转土地与房屋，充分实现项目造血功能和预期资金回流，实现稳定收支平衡比。

隆安律师认为，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）、《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）规定及北京市法规政策要求，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。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。结合本项目的《项目实施方案》、《项目募投报告》、《项目收益与融资平衡报告》等文件及与项目主体人员交流，获知项目实施主体对本项目所涉可能的各类风险因素有预期和预案，并制定了针对性的控制措施，以确保项目运行顺利。

五、本次发行的相关文件

（一）项目实施方案及编制单位

张家坟棚户区改造土地开发项目，由北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司于 2022 年 7 月编制《张家坟棚户区改造土地开发项目实施方案》从项目概况、棚户区改造内容、征地实施方案、腾退实施方案、市政基础设施建设方案、安置房建设方案、投资方案、市场分析、资金平衡分析、项目工作措施及实施效果等十大方面对本项目进行了全面的梳理、分析和依规制定实施方案。

隆安律所经查询获知，北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司，统一社会信用代码为 911101021012046006，为有效存续公司，经营范围包括房地产价格评估、土地评估、资产评估、房地产信息咨询、工程咨询、投资咨询（不含中介服务）、项目规划咨询、数据处理、财务咨询等，持有北京市住房和城乡建设委员会 2022 年 1 月 14 日核发《房地产估价机构备案证书》，证书编号为建房估备字〔2013〕083 号，有效期限至 2025 年 08 月 29 日。

（二）项目收益与融资平衡报告及会计师事务所

本次专项债券项目的财务评价机构为北京中平建华浩会计师事务所有限公司，就本次专项债券项目出具了《2023 年北京市政府专项债券（四期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目收益与融资平衡报告（2023 年 2 月）》，该《项目收益与融资平衡报告》认为：“在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。基于财政部对地方政府项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2023 年专项债券（期）能够以较银行贷款利率更优惠的融资方式完成资金筹措，为云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目提供足够的资金支持，该项目也能够提供充足、稳定的现金

流收入，用于资金平衡的相关收益能够充分满足本项目债券全部还本付息要求，实现项目收益和融资自求平衡。”

隆安律所经查询获知，北京中平建华浩会计师事务所有限公司，统一社会信用代码为 91110111101604567P，为有效存续公司，经营范围包括审计企业会计报表、出具审计报告、会计业务自信服务、基本建设施工预决（结）算审计验证、工程造价咨询等，持有北京市财政局 2021 年 6 月 30 日核发《会计师事务所执业证书》，执业证书编号[11000086]，为本次专项债券出具《项目收益与融资平衡报告》的署名注册会计师具有执行注册会计师业务资格。

（三）法律意见书及律师事务所

本次云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目专项债券由北京市隆安律师事务所出具《法律意见书》。

隆安律所成立于 1992 年，持有北京市司法局核发的统一社会信用代码为 [31110000400568885C] 的《律师事务所执业许可证》，是中国最早的合伙制律师事务所之一，目前在中国三十余市设有办公机构，与多家外国律师事务所建立了广泛的跨国合作关系，被评为北京市优秀律师事务所，历年考核结果为“合格”。

隆安律所与本次专项债券的发行主体、项目实施主体不存在关联关系；隆安律所指派本法律意见书的经办律师持有合法有效的《律师执业证》，历年年检为“称职”，与项目主体不存在关联关系。

隆安律所具备为本次专项债券项目提供法律意见服务的资质。

六、结论性意见

根据以上基于项目资料及相关信息的内容分析，隆安律所认为：

（一）本次专项债券的发行人北京市人民政府，符合财预〔2016〕155 号文件规定，具备发行主体资格。

（二）本专项债券期限为三年，符合财库〔2020〕36 号文件规定；依据相关财务文件核算目前该项目资本金的比例不低于 20%，符合国发〔2015〕51 号、国发〔2019〕26 号文件等政策要求。

（三）本次专项债券募集资金拟投资的云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目符合国发〔2013〕25 号、京政发〔2014〕18 号文件精神，已取得用地、规划、环保、交通、涉水及投资任务书等批准、批复手续，纳入历

年北京市政府改造项目，符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财预〔2018〕28号、财预〔2020〕94号、〔2021〕61号文件等政策规定。

（四）本项目的实施主体为北京依云房地产开发有限责任公司，已取得项目建设主体资格授权批复，具备项目实施主体资格。

（五）本次专项债券募投项目根据《项目实施方案》、《新增债券项目情况说明》、《项目收益与融资平衡报告》、《项目募投报告》等文件说明是以回迁安置房销售收入及土地上市交易出让金收益所对应现金流作为还本付息的资金来源，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本息保障倍数为2.30，本项目能够实现资金平衡。

（六）本《法律意见书》出具前，项目实施主体依云公司明确制定针对本次专项债券募投项目运作的风险控制方案，且本法律意见提示本次专项债券的主要风险因素以及相关风险控制建议。

（七）经政府官网查询，为本次专项债券项目提供专业中介服务的咨询单位、会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

（八）本次专项债券的募投与项目符合本法律意见书所列示法律、法规及规范性文件的有关规定，目前条件下不存在法律障碍。

本法律意见书正本一式二份，经出具人签章后即行生效。

（本页以下无正文）

北京市隆安律师事务所（盖章）

主办律师（签名）：

张华东

2023年3月7日