



JIANCHENG
建诚律师

北京市建诚律师事务所

关于

2023 年北京市政府专项债券（四期）
北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目
申请专项债券资金

之
法律意见书



JIANCHENG
建诚律师

北京市建诚律师事务所

二〇二三年二月



地址：北京市西城区广安门内大街 338 号维景酒店写字楼 612 邮编：100053

电话（Tel）：(8610)83131600

网址：www.jclawyer.com.cn

传真（Fax）：(8610)83131608

E-mail:jclawyer@vip.163.com

目 录

前言.....	1
释义.....	2
声明.....	3
正文.....	5
一、 本次发行的主要发行要素.....	5
二、 本次发行对应项目.....	5
(一) 参与主体.....	5
(二) 项目情况.....	8
(三) 项目预期收益、成本及融资平衡.....	9
三、 本次专项债券的风险因素.....	10
(一) 影响项目施工进度或正常建设的风险.....	10
(二) 影响社会稳定的风险.....	10
(三) 影响项目现金流按时还本付息的风险.....	10
四、 本次专项债券的风险控制.....	11
五、 本次发行的相关文件等.....	11
六、 结论性意见.....	13
七、 附则.....	14

关于
2023 年北京市政府专项债券（四期）
北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目
申请专项债券资金之
法律意见书

前 言

致：北京市通州区财政局

北京市建诚律师事务所（以下简称“本所”）依法接受北京市通州区住房保障事务中心（以下简称“委托方”）的委托，就 2023 年北京市政府专项债券（四期）北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目申请专项债券资金出具本法律意见书。

本所根据《预算法》、《证券法》、《公司法》、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）、《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》（京政发〔2014〕18 号）、《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》（京发改〔2015〕693 号）、《北京市国土资源局关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》（京国土用〔2015〕187 号）、《北京市财政局、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关于开展棚户区改造财政承受能力论证评估有关工作的通知》（京财经二〔2019〕274 号）及其他有关法律法规及规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下列用语具有如下含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
区政府	指	北京市通州区人民政府
本项目	指	北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目
本所	指	北京市建诚律师事务所
本所律师	指	北京市建诚律师事务所经办律师
会计师事务所	指	北京仁智信会计师事务所有限公司
《自求平衡财务评价咨询报告》	指	《2023 年北京市政府专项债券（四期）北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》（仁智信咨字〔2023〕第 3005 号）
《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
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
国发〔2013〕25 号	指	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》
国办发〔2014〕36 号	指	《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》
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》
京发改〔2015〕693 号	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》
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》
京国土用〔2015〕187 号	指	《北京市国土资源局关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》
京财经二〔2019〕274 号	指	《北京市财政局、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关于开展棚户区改造财政承受能力论证评估有关工作的通知》
财预〔2018〕28 号	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
财库〔2020〕43 号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
元、万元	指	人民币元、万元

声 明

1、本所根据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实和现行有效的中国法律、法规和规范性文件的规定，对本次申请棚改专项债券资金中有关的中国法律问题（以本法律意见书所发表法律意见的事项为限）出具本法律意见书。

2、本所对某事项的认定是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有权部门给予的批准和确认。对出具本法律意见书至关重要的涉及行政机关或专业机构审核的事项，以该相关机构出具的批复、报告、证书或备案等文件为准。

3、本所在本法律意见书中如涉及财务、会计、审计、资产评估等内容时，均是对有关机构出具的专业报告的引述，并不意味着本所对上述内容的真实性和准确性做出任何明示或暗示的评价和保证，亦并不意味着本所对有关财务、会计、审计、资产评估等非法律专业事项发表任何意见。

4、本所不对有关法律、法规或政策的变化或调整作出任何预测，亦不会据此发表任何意见或建议。任何有关法律法规或政策自本法律意见书出具之日起的任何变化或调整导致法律意见书相关结论的不适宜或错误，不应以任何方式构成本所对出具本法律意见书的疏忽或失职，亦不得据此以任何方式要求本所承担任何相关法律或约定责任或义务。

5、本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于委托方向本所提供的文件、资料及所做说明的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性。

6、本法律意见书仅供本次申请棚改专项债券资金之目的使用，不得用作其他任何目的。未经本所书面同意，不得为其他任何第三方使用。

7、本所同意将本法律意见书作为本次申请棚改专项债券资金之必备文件，随其他材料一并报有关部门审批（如有）。本所同意部分或全部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。

8、本所在出具本法律意见书时是基于以下推定：

（1）委托人已向本所提供了为出具本法律意见书所必须的、真实的、完整的、准确的原始书面材料、副本，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处。其中提供的材料为副本或复印件的，委托人承诺复印件和原件、正本与副本完全一致。

（2）委托人提交给本所的文件均持续有效且不存在被撤回、撤销、修改、变更或补充等情形。

（3）本项目不存在任何其他事实或因素，导致影响本所出具法律意见书。

基于上述声明、推定和本所已获悉的事实和文件的判断，本所律师根据《中华人民共和国律师法》等规定，本着审慎、客观的工作原则，按照我国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具如下法律意见：

正文

一、 本次发行的主要发行要素

北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目，位于北京市通州区永顺镇。规划用地面积为 57.56 公顷，总建筑面积 44.13 万平方米。

本项目总成本约为 1,004,997 万元。拟主要通过发行专项债券方式进行融资，预计分五期发行，共需融资 358,200.00 万元，本息合计约 383,524.20 万元，建设期间利息及手续费来源为区财政垫付；剩余资金需求拟通过项目部分地块上市收入实现滚动开发。

截止目前，已通过发行（或调整）债券方式融资 39,400.00 万元，本息合计 44,827.00 万元。

2023 年计划融资 86,300.00 万元。本次计划进行项目第二期融资，主要用于支付拆迁补偿费，拟融资 16,000.00 万元，期限三年，按 2023 年 2 月 23 日前五日均值测试的三年期国债收益率并上浮 25 个基点为 2.80%，假定此次发行专项债券利率为 2.80%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计 17,344.00 万元（含本金 16,000.00 万元，利息 1,344.00 万元）。

二、 本次发行对应的项目

（一）参与主体

1、项目实施主体

根据通政函〔2021〕174 号等文件批复授权北京市通州区住房保障事务中心作为本项目实施主体。

（1）北京市通州区住房保障事务中心基本信息如下：

名称	北京市通州区住房保障事务中心
统一社会信用代码	12110112348444737P
住所	北京市通州区车站路 49 号
法定代表人	姚凯
注册资本	10 万元
单位类型	事业单位
宗旨和业务范围	改善困难群众的居住条件。承担保障性住房相关技术性、事务性、辅助性工作。

（2）隶属关系

北京市通州区住房保障事务中心为通州区政府直属全额拨款事业单位，归口北京市通州区住房和城乡建设委员会管理。

2、项目实施单位

根据通政函〔2021〕174 号等文件，由北京市通州区住房保障事务中心委托北京新城基业投资发展有限公司为项目实施单位，并依法依规签订委托协议，故本项目的具体实施单位为北京新城基业投资发展有限公司。

（1）北京新城基业投资发展有限公司基本信息如下：

名称	北京新城基业投资发展有限公司
统一社会信用代码	9111000075332531X2
住所	北京市通州区梨园镇云景东路 80 号
法定代表人	徐立军
注册资本	868800 万元

成立日期	2003 年 08 月 13 日
公司类型	其他有限责任公司（法人独资）
登记状态	存续
经营范围	投资管理；房地产开发。

（2）隶属关系

北京新城基业投资发展有限公司股东系北京市通州区国有资本运营有限公司，系法人独资企业。

本所律师认为，本次专项债券对应项目参与主体北京市通州区住房保障事务中心系依法成立并合法存续的事业单位法人，具备实施棚户区改造项目的主体资格；北京新城基业投资发展有限公司系依法成立并合法存续的企业法人，具备具体实施本项目的资格。

3、中介服务机构

（1）会计师事务所

本次资金申请中的《2023 年北京市政府专项债券（四期）北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》由北京仁智信会计师事务所有限公司出具。

北京仁智信会计师事务所有限公司现持有北京市海淀区市场监督管理局统一核发的统一社会信用代码为“91110108783201916W”的营业执照以及北京市财政局核发的会计师事务所编号为“11000409”的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为，北京仁智信会计师事务所有限公司系依据中国法律在中国境内依法设立并合法存续的有限责任制会计师事务所，具备提供评价咨询服务的资质。

（2）律师事务所

本次申请专项债券基金的法律意见书由北京市建诚律师事务所出具，北京市建诚律师事务所现持有北京市司法局核发的统一社会信用代码为“31110000E000170907”的《律师事务所执业许可证》，本所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由本所邹功富律师、刘晋卿律师作为签署律师，其均持有北京市司法局核发的《律师执业证》（邹功富律师执业证号：11101199410150728，刘晋卿律师执业证号：11101201310551707），且均已经通过年度年检。

（二）项目情况

根据《自求平衡财务评价咨询报告》，本次申请专项债券资金对应项目的情况如下：

北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目，位于北京城市副中心 04 组团中西部，是北京城市副中心重要的西部门户地区。东至通惠北路，南至通惠河水环境综合治理二期工程北边界，西至西马庄园小区，北至通燕高速。

依据北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2021〕0071 号）、北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110102202100089 号，2021 规自（通）预选字 0038 号）及项目单位提供的用地权属调查数据，项目现状总用地面积 594,519.11 平方

米（约合 891.78 亩），包括集体土地面积 305,924.52 平方米（约合 458.89 亩），国有土地面积 288,594.59 平方米（约合 432.89 亩）。其中：棚改项目用地面积 575,589.69 平方米（约合 863.38 亩），包括集体土地面积 301,114.89 平方米（约合 451.67 亩），国有土地面积 274,474.80 平方米（约合 411.71 亩）；同步实施整理用地面积 18,929.42 平方米（约合 28.39 亩），包括集体土地面积 4,809.63 平方米（约合 7.21 亩），国有土地面积 14,119.79 平方米（约合 21.18 亩）。

根据初步调查，项目用地范围内共有宅基地 60 宗，涉及用地面积 17,119.99 平方米、房屋建筑面积 12,926.51 平方米；集体非住宅 452 家，涉及用地面积 254,641.13 平方米、房屋建筑面积 293,060.46 平方米；国有非住宅 3 家，涉及用地面积 250,157.87 平方米、房屋建筑面积 122,178 平方米。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

1、项目预期收益

根据《自求平衡财务评价咨询报告》，本项目收益为经营性用地出让带来的收入，项目地块计划于 2023 年、2024 年、2026 年陆续完成出让。其中，FZX-0401-0053、FZX-0401-0065 地块预计于 2023 年完成出让；FZX-0401-0057 地块预计于 2024 年完成出让；FZX-0401-0061 等 7 个地块预计于 2026 年完成出让。预期收入为 1,190,840 万元。

2、项目预期成本

根据《自求平衡财务评价咨询报告》，本项目预计总成本包括前

期费用、征地费用、搬迁费用、市政基础设施建设费、安置房损益、财务费用、开发利润及管理费等成本，该项目预计总成本为1,004,997.00万元。

3、项目预期收益与融资平衡情况

根据《自求平衡财务评价咨询报告》，本项目收益为土地出让产生的现金流入。本期债券募投情况以及项目收益覆盖债券本息情况为：预计土地出让总收入扣除各项政策性资金（基金）、前期未收回投入及后续资金需求后，可用于还款的资金为460,299.50万元，据此计算的本息覆盖倍数为1.20倍。

该项目经专项审核评价认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目，在当前的土地市场情况下，预期土地出让净收入对应的政府性基金收入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。

三、本次专项债券的风险因素

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

项目建设施工过程中，自然环境及事故风险及其他不可抗力因素，如地震、极端恶劣天气以及实际施工过程中发生安全事故等不可抗力因素等，都可能对项目进度产生影响。

（二）影响社会稳定的风险

项目实施过程中，被拆迁人期望的补偿标准可能会随着市场情况变化而发生改变。同时，安置房源的面积户型、是否按时入住等被拆迁人普遍关心的问题都可能引发社会稳定风险。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险

项目总体投资规模较大。在项目实施过程中的工程实施风险、组织及管理风险等，都可能导致不能按预期实现项目收益。如土地出让政策变化，可能影响土地出让，造成资金回笼不确定因素增多，政府干预、房地产市场调整、资本市场波动、利率波动风险、收益实现规模与预期存在差异的风险等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在项目收益变动的风险。

四、 本次专项债券的风险控制

（一）针对影响项目施工进度或正常建设的风险。选择技术、管理、实力优秀的企业保证工期按时完成，制定严格的管理制度，加强施工过程管理控制及应急处理预案；制定好突发事件等应急预案，及时妥善解决安全事故。如遇疫情等特殊情况，坚决执行和切实落实有关防疫政策、措施等。

（二）针对影响社会稳定的风险。拆迁和社会稳定风险方面。落实拆迁补偿资金，及时足额兑付、秉持公正公开，依照合理程序分配房源，选择技术、管理、实力优秀的企业保证工期按时完成。

（三）针对影响项目现金流按时还本付息的风险。切实关注土地出让政策，尽量规避政策风险；做好测算数据监测，控制项目融资风险。

五、 本次发行的项目相关文件等

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，2023年北京市政府专项债券（四期）北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目已取得以下相关文件：

1、中共中央国务院关于对《北京城市副中心控制性详细规划（街

区层面）（2016 年-2035 年）》的批复；

2、北京市人民政府办公厅《关于印发〈北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2016〕6 号）；

3、北京市通州区人民政府《关于通州区八里桥片区棚户区改造项目实施主体的批复》（通政函〔2016〕26 号）；

4、北京市通州区人民政府《关于研究八里桥改造等相关问题的会议纪要》（通政会〔2016〕54 号）；

5、北京市通州区住房和城乡建设委员会《关于〈通州区八里桥棚户区改造项目集体土地上非住宅搬迁补偿实施方案〉审核备案的复函》（通住建委函〔2016〕302 号）；

6、北京市通州区住房和城乡建设委员会《关于〈通州区八里桥棚户区改造项目集体土地上住宅房屋搬迁补偿与安置实施方案〉审核备案的复函》（通住建委函〔2016〕311 号）；

7、北京市通州区住房和城乡建设委员会《关于〈通州区八里桥棚户区改造项目（二期）非住宅地上物搬迁补偿实施方案〉审核备案的复函》；

8、北京城市副中心管理委员会建设管理局《关于联席审核通州区棚户区改造项目会议纪要》（2020 年第 1 号）；

9、北京市通州区人民政府《关于通州区八里桥片区棚户区改造项目实施方案的批复》（通政函〔2021〕101 号）；

10、北京市通州区人民政府《授权通州区八里桥片区棚户区改造项目实施主体及利润计提比例的批复》（通政函〔2021〕174 号）；

11、北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》

（京规自（通）初审函（2021）0071号）；

12、《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第110102202100089号，2021规自（通）预选字0038号）；

13、北京市通州区住房和城乡建设委员会《关于调整八里桥棚户区改造项目经营性用地上市预估销售价格的请示》（通住建委文（2021）189号）及通州区人民政府批办单（2021年8月27日第1457号）；

14、《北京城市副中心八里桥地区规划综合实施方案》。

本所律师认为，本次专项债券资金申请对应的项目取得了必要的批准手续，且根据委托人的陈述，将持续依法合规完善后续审批手续。

六、 结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）北京市通州区住房保障事务中心具备实施2023年北京市政府专项债券（四期）北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目的主体资格；北京新城基业投资发展有限公司具备具体实施本项目的资格。

（二）出具《2023年北京市政府专项债券（四期）北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》的会计师事务所、出具《2023年北京市政府专项债券（四期）北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目申请专项债券资金之法律意见书》的律师事务所，均是依法成立、合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资格，具有为本次棚户区改造项目提供相关服务的主体资格。各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本次申请专项债券资金的申报材料。

(三) 本期债券经专业测算，具有稳定的预期偿债来源，能够满足项目收益与融资自求平衡的要求。

综上所述，本所律师认为：

本期债券发行符合《预算法》、《证券法》、国发〔2013〕25号、财库〔2020〕43号、财预〔2016〕155号、财预〔2018〕28号、国办发〔2014〕36号、京政发〔2014〕18号、京发改〔2015〕693号、京国土用〔2015〕187号、京财经二〔2019〕274号等法律、法规及规范性文件的有关规定，本期债券发行合规，不存在法律障碍。

七、 附则

本法律意见书一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。



北京市建诚律师事务所
律师：邵功富
律师：刘晋卿

2023年2月27日