

北京合川律师事务所

关于2023年北京市政府专项债券（四期）

延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村

棚户区改造和环境整治项目

之法律意见书

北京合川律师事务所

二〇二三年二月二十七日



北京合川律师事务所  
关于 2023 年北京市政府专项债券（四期）  
延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村  
棚户区改造和环境整治项目  
之法律意见书

北京市延庆区财政局：

北京合川律师事务所接受委托，作为棚改专项债券资金 3.5 亿元用于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目的专项法律顾问。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、国发〔2014〕43 号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、财库〔2020〕43 号《地方政府债券发行管理办法》、财预〔2015〕225 号《财政部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《地方政府专项债务预算管理办法》、财预〔2017〕89 号《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〔2018〕28 号《财政部、住房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》、财预〔2018〕34 号《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》、财库〔2018〕61 号《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》及其他现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。



## 第一部分 引言

### 一、简称与定义

在本法律意见书中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

- 1、实施主体/参与主体：北京城建兴华康庆房地产开发有限公司；
- 2、本项目/该项目/项目：指延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目；
- 3、本期专项债券/本期债券：指关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目专项债券；
- 4、本法律意见书：指《北京合川律师事务所关于 2023 年北京市政府专项债券（四期）延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目之法律意见书》；
- 5、财政部：指中华人民共和国财政部；
- 6、本所：指北京合川律师事务所；
- 7、会计师事务所：指北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司；
- 8、《项目收益与融资平衡报告》：指北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司出具的鼎立会【2023】Z01—003 号《2023 年北京市政府专项债券（四期）延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目项目收益与融资平衡报告》；
- 9、《证券法》：指《中华人民共和国证券法》；
- 10、《预算法》：指《中华人民共和国预算法》；
- 11、《意见》：指国发〔2014〕43 号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》；
- 12、《发行管理办法》：指财库〔2020〕43 号《地方政府债券发行管理办法》；
- 13、《试点通知》：指财预〔2017〕89 号《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》；
- 14、《预算管理办法》：指财预〔2016〕155 号《地方政府专项债务预算管理办法》；



15、《限额管理实施意见》：指财预〔2015〕225 号《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》；

16、《风险预案通知》：指国办函〔2016〕88 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》；

17、《管理办法》：指财预〔2018〕28 号《财政部、住房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》；

18、元：指人民币元。

本法律意见书所使用的简称、定义以及各部分的标题仅供查阅方便之用。

## 二、律师声明事项

（一）本所已对本所律师认为出具本法律意见书所需的文件以及信息披露文件进行了审慎审阅。

（二）北京市延庆区康庄镇人民政府向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

（三）对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，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、《项目收益与融资平衡报告》、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

（四）本法律意见书仅供本期延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意，任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。



（五）本所律师同意将本法律意见书作为申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

（六）本所律师同意部分或全部在申请说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。



## 第二部分 正文

### 一、本期债券项目债券发行及使用情况

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目预计总投资额 46.4069 亿元。2022 年前政府预算安排资金 27.3484 亿元；2022 年安排资金 6.7843 亿元，包括已到位地方政府专项债券 4.2 亿元和政府预算安排资金 2.5843 亿元；2023 年拟安排资金 12.2742 亿元，其中政府预算安排资金 17.142 亿元；政府专项债券全年拟申请 10.56 亿元，本次申请政府专项债券 3.5 亿元，后续计划发行政府专项债 7.06 亿元。无收入期间付息及费用由区财政统筹政府性基金预算安排。

本次申请 2023 年地方专项债券资金 3.5 亿元，用于该项目范围内基础设施建设及为达到建设条件所需进行的征地和安置房建设等相关工作。

(1) 已使用 2022 年度专项债（2022 年北京市政府专项债券（十六期））2 亿元，发行期限 5 年，利率为 2.7%，按年付息，到期还本；

(2) 已使用 2022 年度专项债（2022 年北京市政府专项债券（十五期）调整）2.2 亿元，期限 3 年，利率为 2.45%，按年付息，到期一次还本；

(3) 本次申请政府专项债券资金 3.5 亿元，依据测算基准日往前数五个工作日的记账式国债利率增加 15BP 测算，预计利率为 2.7%，期限 3 年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

项目投资预计到期本息累计 46.9076 亿元。

### 二、本期债券对应的项目

#### （一）本期债券对应的项目参与主体

根据《北京市发展和改革委员会关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕60 号）、《北京市发展和改革委员会关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕168 号）及《北京市延庆区人民政府关于康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目有关事项的批复》、《北京市延庆区人民政府关于康庄镇一街



村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目延期的批复》（延政函〔2021〕420 号）、《中标通知书》等材料，延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目的主管单位为北京市延庆区康庄镇人民政府，实施单位为北京城建兴华康庆房地产开发有限公司。

#### 1、项目主管单位

根据北京市延庆区康庄镇人民政府提供的《统一社会信用代码证书》，北京市延庆区康庄镇人民政府的基本信息如下：

统一社会信用代码：11110229000118340B

机构性质：机关

负责人：张然

住所：北京市延庆区康庄镇政通路 2 号

#### 2、项目实施单位

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（北京）（<http://bj.gsxt.gov.cn/index.html>），北京城建兴华康庆房地产开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码：91110229MA00F5UM3D

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：陈维奇

注册资本：50000.00 万人民币

成立日期：2017 年 06 月 09 日

营业期限：自 2017 年 06 月 09 日至 2047 年 06 月 08 日

登记机关：北京市延庆区市场监督管理局

核准日期：2022 年 10 月 24 日

登记状态：存续（在营、开业、在册）



住所：北京市延庆区康庄镇工业园区服务中心办公楼 316 室

经营范围：房地产开发；施工总承包、专业承包；物业管理；工程造价咨询服务；城市园林绿化施工；机动车公共停车场管理服务；旅游资源开发；销售商品房；会议服务；餐饮管理；企业管理；承办展览展示；社会经济咨询（投资咨询除外）；设计、制作广告；组织文化艺术交流活动；计算机技术推广服务。（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。）

本所律师认为，项目主管单位为北京市延庆区康庄镇人民政府，符合《管理办法》第八条关于棚户区改造项目主管部门的规定；项目实施单位依法设立并合法存续，符合《公司法》的相关规定，具有从事棚户区改造项目的主体资格。

## （二）本期债券对应的项目情况

### 1、项目概况

2017 年 5 月，北京市延庆区康庄镇人民政府就延庆区康庄镇一二三街村棚户区改造项目进行公开招标，2017 年 5 月 25 日确定北京城建兴华地产有限公司为中标人。延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（以下简称“项目”）位于延庆区康庄镇，2018 年被纳入《北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务》实施项目名录，并于 2019 年取得立项批复。本项目是延庆重要的民生工程，对推进延庆新城康庄镇区建设，优化提升中关村自主创新示范区延庆园具有重要意义。

根据北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目规划条件》（土地储备前期整理）（2018 规土（延）条整字 0005 号）和《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目规划手续有关情况的复函》（京规自延函[2021]777 号），项目位于延庆区康庄镇，东至康张路，南至西官路，西至兴隆商业街，北至京包铁路。

本项目总占地 52.28 公顷，项目规划总用地面积约为 48.53 公顷，项目规划总用地面积 522,756 平方米，其中规划建设用地 310,669 平方米，代征道路用地 127,469 平方米，代征绿化用地 47,177 平方米，须同步实施整理（拆迁）用地 37,441 平方米。建设安置房 1,999 套，回迁安置约 1,840 套。总建筑面积 286,836.79 平方米，其中地上总建筑面积 185,060.35 平方米，地下总建筑面积 101,776.44 平方米。





截至 2023 年 2 月，项目区内拆迁补偿已经基本完成。其中，个人宅基地均已完成拆除；危改康居办个人承租公房 32 户均已完成拆除；项目范围内个人非宅，已全部完成拆除；铁路家属院自管产房屋共计 31 户均已完成签约拆除工作；项目内国有非宅均已完成签约拆除工作。

项目安置房 34 栋主楼，共分为 6 个标段进行建设施工。截至 2023 年 2 月，项目所有主楼已完成主体结构封顶，有 13 栋配套楼完成主体结构施工；所有主楼斜屋面施工已基本完成；屋面瓦施工完成 90%，外墙保温完成；外墙涂料施工完成约 50%。

## 2、项目批复情况

(1) 《关于研究京张铁路、京沈客专征地拆迁等工作的意见》（〔2016〕90265 号）；

(2) 《北京市延庆区人民政府关于康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目有关事项的批复》；

(3) 《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2018〕4 号），本项目于 2018 年纳入实施项目名录；

(4) 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2018 规土〔延〕条整字 0005 号）；

(5) 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土延预〔2018〕21 号），同意本项目通过用地预审；

(6) 《北京市规划和国土资源管理委员会关于延庆区康庄镇 YQ02-0101-0001 等地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函〔2018〕340 号）；

(7) 北京市延庆区城乡和建设委员会《房屋拆迁许可证》（京建延拆许字〔2018〕第 8 号）；

(8) 《北京市发展和改革委员会关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2019〕60 号）；

(9) 《北京市交通委员会关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕1092 号）；



(10) 《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治(YQ02-0101-0011、YQ02-0101-0002 安置房地块)地下文物保护工作的函》(文研保函[2019]346 号), 根据调查结果, 本项目占地范围内不具备考古勘探条件, 北京城建兴华康庆房地产开发有限公司需在工程建设前做好文物保护预案;

(11) 《北京市水务局关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目涉水事项论证报告的批复》(京水行许字(2020)76 号), 从水影响角度分析项目可行, 同意北京城建兴华康庆房地产开发有限公司按本项目涉水事项论证报告进行建设;

(12) 北京市规划和国土资源管理委员会延庆分局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目(安置房建设项目)“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(延)初审函[2020]0010 号);

(13) 北京市规划和国土资源管理委员会延庆分局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目(安置房建设项目)“多规合一”协同平台综合会商意见的函》(京规自(延)综审函[2020]0007 号);

(14) 《建设工程规划许可证》(2020 规自(延)建字 0014 号);

(15) 《建设工程规划许可证》(2020 规自(延)建字 0020 号);

(16) 《中华人民共和国建设项目选址意见书》(选字第 110229202000010 号、2020 规自(延)选字 0006 号);

(17) 《建设项目环境影响登记表》, 本项目环境影响登记表已经完成备案(备案号: 202011022900001570);

(18) 《北京市水务局关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目(安置房建设项目)水影响评价报告书的审查意见》(京水评审(2021)36 号);

(19) 《北京市发展和改革委员会关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目重新核准的批复》(京发改(核)(2021)168 号);

(20) 《北京市延庆区人民政府关于康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目延期的批复》(延政函(2021)420 号);

(21) 《建设工程施工许可证》([2020]施[延]建字 0033 号、[2020]施[延]建字 0034



号、[2020]施[延]建字 0035 号、[2020]施[延]建字 0040 号、[2020]施[延]建字 0041 号、[2020]施[延]建字 0042 号）。

本所律师认为，本期专项债券发行所对应的棚户区改造项目已经获得相关部门的批复，现有审批手续符合法律法规的要求，且将按相关法律法规持续完善后续审批手续。

### 3、项目资金筹措方式

本项目预计总投资额 46.4069 亿元。2022 年前政府预算安排资金 27.3484 亿元；2022 年安排资金 6.7843 亿元，包括已到位地方政府专项债券 4.2 亿元和政府预算安排资金 2.5843 亿元；2023 年拟安排资金 12.2742 亿元，其中政府预算安排资金 17.142 亿元；政府专项债券全年拟申请 10.56 亿元，本次申请政府专项债券 3.5 亿元，后续计划发行政府专项债 7.06 亿元。无收入期间付息及费用由区财政统筹政府性基金预算安排。

截至本法律意见书出具之日，已到位政府预算安排资金 29.9327 亿元（其中包括 2022 年以前政府预算安排资金 27.3484 亿元及 2022 年政府预算安排资金 2.5843 亿元）；2022 年已融资地方政府专项债券 4.2 亿元；本次申请政府专项债券 3.5 亿元；后续计划发行政府专项债 7.06 亿元；政府预算安排资金 17.142 亿元。

### （三）项目预期收益、成本及融资平衡

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司出具《项目收益与融资平衡报告》显示：本期专项债券募投项目收益来源为所在延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目土地交易及安置房回购产生的现金流入，预测总收益 59.5157 亿元，政府计提资金 2.140426 亿元，项目可用于还款总收益 57.375274 亿元。总债务融资本息 46.9061 亿元，融资本息覆盖倍数 1.22 倍（债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息），项目整体平衡倍数 1.24 倍（债券存续期内项目总收益/项目总投资）。该项目能实现项目资金平衡。

### （四）压力测试

本项目土地预计在 2023 年完成土地上市并收回资金，结合项目后续融投资情况，以及不同环境情况下进行压力测试（总收益 90%和 80%）进行分析。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资本息情况为：按预测总收益 100%实现的情况下，项目产生的可用于偿还融资本息的净现金流入额为 57.375274 亿元，本息覆盖倍数为 1.22 倍。



按预测总收益 90%实现的情况下，项目产生的可用于偿还融资本息的净现金流入额为 52.636017 亿元，本息覆盖倍数为 1.12 倍。按预计总收益的 80%实现的情况下，项目产生的可用于偿还融资本息的净现金流入额为 47.896759 亿元，本息覆盖倍数为 1.02 倍，预计项目的资金流入仍能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。

本所律师认为，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，符合项目收益和融资平衡的条件。

### 三、本期专项债券的风险因素及风险控制

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险，财务及融资风险，土地不能如期上市的风险，项目土地价格变动的风险，不能达到预期增长的风险；项目实施过程中成本增加的风险，相关税费影响的风险，从而导致收益实现规模与预期存在差异的风险。

项目实施单位应建立完善的项目管理制度，加强各参与单位的管理及项目进度管理，保障项目按期上市，安置房建设按期竣工；坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资金的管理等。

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专项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。

### 四、本期发行债券的中介机构及相关文件

#### （一）会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司为本期债券发行的会计师事务所，已为本期债券发行出具《项目收益与融资平衡报告》，认为本期债券满足项目收益与融资平衡的条件，符合专项债券发行要求。

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司现持有北京市海淀区市场监督管理局于 2022 年 8 月 18 日核发的统一社会信用代码为 9111010879755224X0 的《营业执照》，类型为



有限责任公司(自然人投资或控股)；住所为北京市海淀区知春路 113 号 1 幢 17 层 2006；营业期限至 2056 年 12 月 26 日；注册资本为人民币 500 万元；经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（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。）

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司现持有北京市财政局于 2021 年 1 月 5 日核发的编号为 11000491 的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司具备为本期债券出具《项目收益与融资平衡报告》的主体资格，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，本期债券所依据的《项目收益与融资平衡报告》中签字的经办会计师康海英、王娟娟持有北京市注册会计师协会核发的执业证书，具备核发执业资格。

## （二）律师事务所及《法律意见书》

本所为本期债券发行的专项法律顾问，是经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于 2021 年 3 月 15 日核发的统一社会信用代码为 3111000072636089X4 的《律师事务所执业许可证》。本所未被监管部门限制参与债券发行业务活动。在本法律意见书上签字的陈东辉、修凭持有北京市司法局颁发的律师执业证书，具有出具本法律意见书的资格。本所及经办律师具备为本期债券担任法律顾问的主体资格和相应资质。

基于上述，参与本期债券发行的中介机构均合法设立且有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

## 五、结论意见

根据专项债券资金管理的相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，发表如下法律意见：

（一）实施主体是依法设立的主体，具有发行本期债券的主体资格。



（二）根据《项目收益与融资平衡报告》，本期债券符合项目收益和融资平衡的条件。

（三）参与本期债券发行的中介机构均合法设立且有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

（四）本期债券发行符合相关法律法规的要求，不存在实质性的法律障碍。

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即具有法律效力。

（以下无正文）



北京合川律师事务所  
BEIJING OCEAN LAW FIRM

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层  
邮编：100043  
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418  
网址：www.oceanlawfirm.com

（本页无正文，为《北京合川律师事务所关于2023年北京市政府专项债券（四期）延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目之法律意见书》的签字页）

北京合川律师事务所  
（盖章）

负责人（签字）：

陈东辉

陈东辉

律师：（签字）

陈东辉

陈东辉

修凭

修凭

二〇二三年二月二十七日



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 3111000072636089X4

北京合川

律师事务所, 符合《律师法》  
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并  
执业。

发证机关: 北京市司法局

发证日期: 2021年03月15日



No. 70124557

中华人民共和国司法部监制