



京师律师事务所
JINGSHI LAW FIRM



2023 年北京市政府专项债券（四期）

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目法律意见书



北京市京师律师事务所

2023 年 2 月



电话：010-5095 9999
网址：www.jingshi.com
地址：北京市朝阳区东四环中路37号



目录

声明	3
正文	5
一、 本次发行的主要发行要素	5
二、 本次发行对应的项目	5
(一) 项目实施单位	6
(二) 本次棚改项目概况	6
(三) 项目预期收益、成本及融资平衡	7
1、项目预期收益	7
2、项目预期本息	8
3、融资平衡情况	8
三、 本次债券风险因素	8
(一) 影响项目施工进度或正常建设的风险	8
(二) 影响社会稳定的风险	8
(三) 影响项目现金流按时还本付息的风险	9
四、 本次专项债券的风险控制	9
(一) 针对项目施工进度或正常建设风险应对措施	9
(二) 针对影响社会稳定风险应对措施	9
(三) 针对影响项目现金流按时还本付息风险应对措施	9
五、 本次发行的相关文件	10
六、 结论意见	12





2023 年北京市政府专项债券（四期）

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目法律意见书

致：北京市房山区财政局

北京市京师律师事务所（以下简称“本所”）接受北京市房山区财政局（以下简称“委托方”）委托，就北京市房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目向上级政府申请债券资金支持出具专项法律意见书。

本所根据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（京政发【2019】7 号）；北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2020 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发【2020】11 号）；北京市棚户区改造和环境整治指挥部印发《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）《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），以下简称“财预 [2018] 28 号文”）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预 [2018] 34 号，以下简称“财预 [2018] 34 号文”）、《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）等法律、法规及规范性文件的相关规定出具本法律意见书。





声 明

1、本所系按照截至本法律意见书出具之日已经发生或存在的事实和现行有效的中国法律法规的规定发表法律意见。

2、本所仅就委托方本次棚改申请专项债券资金中有关的法律问题（以本法律意见书所发表意见的事项为限）发表法律意见。在本法律意见书涉及会计、审计等内容时，均按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性、准确性做出任何明示或暗示的评价、意见和保证。对出具本法律意见书至关重要的涉及行政或专业机构审核的事项，以该相关机构出的批复、报告、证书或备案等文件为准。

3、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。

4、本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于委托方和北京京房兴业置地有限公司向本所提供的文件、资料及所做出的陈述说明，对资料文件的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性由委托方和北京京房兴业置地有限公司负责，因其提供虚假、误导性、重大遗漏或者无效的信息导致本报告未能如实反映公司实际情况的，本所及本所律师不承担责任。

5、委托方已作出承诺，向本所律师提供的所有材料（包括但不限于原始书面材料、副本材料或者口头证言），均为真实、完整、有效。

6、本法律意见书仅供委托方对房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目向上级政府申请专项债券资金使用，不得用作其他任何目的。本法律意见书应该被作为一个整体理解，不应被单独摘引使用，并未经书面同意，不得为其他任何第三方使用。

本所出具本法律意见书基于以下推定：

1、提交给本所的文件、资料的复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且该等文件的原件具备真实性；





2、提交给本所的文件或口头证言，包括其原件、复印件或以传真或电子邮件等其他电子传输方式提交给本所的文件中关于事实的陈述和保证均真实、准确、完整，不存在虚假记载，误导性陈述或者重大遗漏；

3、提交给本所的通知等文件均真实、准确、完整；

4、提交给本所的文件均仍持续有效且不存在被撤回、撤销、修改、变更或补充等情形；

5、本项目不存在任何其他事实情况或其他安排，导致影响本所出具法律意见书。





正文

基于上述声明、推定和本所已获悉的事实和文件的判断，本所律师本着独立审慎、客观工作的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，仅就委托方针对本次房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目申请专项债券资金事宜出具法律意见如下：

一、本次发行的主要发行要素

根据委托方提供的《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》（京财债[2023]319 号）（以下简称《2023 年第二批地方政府债券发行通知》），北京中天呈会计师事务所出具的《2023 年北京市政府专项债券（一期）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目收益与融资平衡报告》（中天呈专字[2023]第 18043 号）（以下简称《平衡报告》），北京京房兴业置地有限公司出具的《2023 年北京市政府专项债券（四期）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目项目募投情况》（以下简称《募投情况》）。本次发行债券要素如下：

项目名称为：房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（以下简称“项目”）

项目投资金额与本次债券发行金额：项目计划总投资约 164.90 亿元，其中计划申请发行专项债券总规模约 105.85 亿元，2019 年发行专项债券 20 亿元，期限五年期，2021 年调减 8.15 亿元，实际使用债券资金 11.85 亿元。按照资金使用计划，2023 年计划发行 3.00 亿元，期限三年期，本年采取分批发行方式，第一批已发行 0.34 亿元，本次发行 0.24 亿元。

项目实施主体：北京京房兴业置地有限公司。

发行债券用途：1、元武屯村项目征地费用 0.07 亿元；2、元武屯村项目市政迁改费用 0.15 亿元；3、其他费用 0.02 亿元。

二、本次发行对应的项目





(一) 项目实施单位

根据委托方提供的《2023 年第二批地方政府债券发行通知》、《募投情况》及项目实施主体相关批复文件，项目实施主体单位为北京京房兴业置地有限公司（以下简称“京房兴业公司”），京房兴业公司的信息如下：

名称	北京京房兴业置地有限公司
统一社会信用代码	91110111MA01TKXA2Y
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	北京市房山区阎村镇大紫草坞村委会南 500 米
法定代表人	李坤
注册资本	1000 万元人民币
成立日期	2020 年 7 月 16 日
营业日期	2020-07-16 至 2030-07-15
经营范围	房地产开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及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。）
状态	存续

京房兴业公司的股东为中建玖合发展集团有限公司（以下简称“中建公司”），中建公司对京房兴业公司 100%控股，经过股权穿透，中建公司的实际控制人为中国建筑股份有限公司，同时京房兴业公司具备中华人民共和国房地产开发企业资质证书。

综上，本所律师认为：受中国建筑股份有限公司实际控制的京房兴业公司系在中华人民共和国依法设立、合法存续的企业法人，根据上述文件要求，京房兴业公司是本次债券发行项目的建设实施单位。

(二) 本次棚改项目概况

根据提供的项目立项审核批复文件：《北京市发展和改革委员会关于房山区





阎村镇棚户区改造及环境整治炒米店村项目核准的批复》（京发改（核）（2021）55号）、《北京市发展和改革委员会关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村东片区项目核准的批复》（京发改（核）（2021）154号）、《北京市发展和改革委员会关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村西片区项目核准的批复》（京发改（核）（2021）56号）、《北京市发展和改革委员会关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治肖庄村项目核准的批复》（京发改（核）（2021）153号）、北京市发展和改革委员会关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目核准的批复（京发改（核）（2021）57号）批复文件和《募投情况》，本次棚改申请专项债券对应投资项目基本情况如下：

项目位于房山区阎村镇中心区，东至肖庄村，南至六环路以南，西至大件路与阎东路交口以东，北至小紫草坞村，涉及6个行政村搬迁安置：大紫草坞村、小紫草坞村、前沿村、炒米店村、元武屯村、肖庄村。项目规划总用地约252.81公顷。项目规划总建筑规模约160.57万平方米，其中安置房建筑面积约70.64万平方米，经营性地块建筑面积69.53万平方米，三大设施建筑规模约20.4万平方米。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

1、项目预期收益

根据委托方提供的《募投情况》，表示：“专项债券主要通过土地出让收入及安置房回购收入偿还”。根据委托方提供的《平衡报告》，北京中天呈会计师事务所在对项目楼面地价的预测基础上，表示：“假设项目各年入市土地于当年出让完成，根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：本项目总土地出让收入162.93亿元，其中2023年土地出让收入25.83亿元，2024年土地出让收入35.23亿元，2025年土地出让收入101.87亿元。根据该项目拆迁补偿和定向安置实施方案（回迁安置房销售价格为阶梯方案，基础价格为2,000.00元/m²），本项目暂按销售价格为2,000.00元/m²测算，则销售收入为14.13亿元（项目整体配建回迁安置房70.64万m²，其中2025年销售12.04万m²，销售收入2.41亿元；2026年销售58.60万m²，销售收入11.72





亿元)，可用于自平衡的收益为 14.13 亿元。政府土地出让收益按照项目投资成本的 25.00%(预计)比例计算并扣除。根据项目实施计划，项目投资成本为 150.75 亿元，则政府土地出让收益为 37.69 亿元。”

2、项目预期本息

根据委托方提供的《平衡报告》表示：“假设未来计划发行债券融资利率为 2.81%（2023 年 2 月 2 日前五个工作日三年期国债加权平均利率约为 2.56%，增加 25BP，即 $2.56\% + 0.25\% = 2.81\%$ ），按年支付利息，2026 年年末偿还完本金；假定本次申请发行 0.24 亿元债券，付息频率 12 月/次。项目共需还本付息 113.18 亿元。土地未挂牌交易前需支付的资金利息由区财政统筹安排支付。”

3、融资平衡情况

根据委托方提供的，北京中天呈会计师事务所《平衡报告》，指出“经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目收益合计 139.37 亿元，应付本息合计 113.18 亿元，本息覆盖倍数 1.23 倍。预期项目收益能够合理保障偿还土地储备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。”

三、本次债券风险因素

根据委托方提供的《募投情况》，项目可能存在的主要风险因素如下：

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

棚户区改造项目投资量大，开发过程中受征拆工作复杂、宏观经济、相关政策等诸多因素影响，存在着项目开发施工进度延期的风险。

（二）影响社会稳定的风险

项目用地主要为集体土地，腾退人口的安置、就业和社会保障工作，为拆迁





工作的难点，在征地拆迁过程中如不能很好的处理和保障村民的合法利益，可能会产生社会稳定风险。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险

棚户区改造项目收益主要为安置房销售收入和土地出让收入，用于专项债券的还本付息。因土地出让主要受土地出让交易市场环境影响，存在无法按时还本付息的风险。

四、本次专项债券的风险控制

根据委托方提供的《募投情况》，针对上述风险因素，项目实施主体主要应对措施情况如下：

（一）针对项目施工进度或正常建设风险应对措施

在项目实施过程中进行一加强和规范开发计划的制定和管控，采取有效的措施，加强工程进度的管理。尽量避免和减少风险因素的发生。

（二）针对影响社会稳定风险应对措施

提前做好政策宣讲工作，腾退方案公开透明，解决好腾退人口就业和社会保障等风险问题，压实拆迁腾退的具体工作措施，最大限度的规避风险，使拆迁、征地工作平稳、顺利地进行。

（三）针对影响项目现金流按时还本付息风险应对措施

在项目实施过程中，制定切实可行的成本控制措施，加快各项前期手续的办理进度，采取科学有效的措施控制项目开发节奏和土地上市节奏，按照预期完成土地出让交易。以降低项目还本付息的风险。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。本级政府将按照《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。

五、本次发行的相关文件

根据提供的本次项目批复文件，北京市房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目已获得的批复文件为：

- 1、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治炒米店村项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2020]0054号）；
- 2、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村东片区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2020]0055号）；
- 3、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村西片区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2020]0056号）；
- 4、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治肖庄村项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2020]0058号）；
- 5、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2020]0057号）；
- 6、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目（回迁安置房、幼儿园地块）“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（房）综审函[2021]0028号）；
- 7、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治炒米店村项目变更授权实施主体的函》（房政函（2020）256号）；
- 8、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村东片区项目变更授权实施主体的函》（房政函（2020）255号）；
- 9、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村西片区项目变更授权实施主体的函》（房政函（2020）254号）；
- 10、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治肖庄村项目变更授权实施主体的函》（房政函（2020）253号）；
- 11、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目变更授权实施主体的函》（房政函（2020）257号）；





12、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治炒米店村项目授权实施主体的函》（房政函（2020）232号）；

13、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村东片区项目授权实施主体的函》（房政函（2020）231号）；

14、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村西片区项目授权实施主体的函》（房政函（2020）230号）；

15、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治肖庄村项目授权实施主体的函》（房政函（2020）229号）；

16、《北京市房山区人民政府关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目授权实施主体的函》（房政函（2020）233号）；

17、《北京市发展和改革委员会关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治炒米店村项目核准的批复》（京发改（核）（2021）55号）；

18、《北京市发展和改革委员会关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村东片区项目核准的批复》（京发改（核）（2021）154号）；

19、《北京市发展和改革委员会关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村西片区项目核准的批复》（京发改（核）（2021）56号）；

20、《北京市发展和改革委员会关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治肖庄村项目核准的批复》（京发改（核）（2021）153号）；

21、北京市发展和改革委员会关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目核准的批复（京发改（核）（2021）57号）；

22、《北京市房山区园林绿化局关于房山区使用IV级林地备案通知书》（京房林地备案（永久）[2021]4号）；

23、《北京市房山区园林绿化局关于使用林地审核同意书》（京房林地许[2021]13号）；

24、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目（回迁安置房、幼儿园地块）“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（房）综审函【2021】0028号）；

25、《北京市规划和自然资源委员会房山分局建设项目用地预审意见附件》（2021规自房预选字0001号）；





综上，截止本报告出具日，房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目已获得上述审批手续。

六、结论意见

综上，本所律师认为：

1、房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目本次债券发行金额为 0.24 亿元，主要用于：（1）元武屯村项目征地费用 0.07 亿元；（2）元武屯村项目市政迁改费用 0.15 亿元；（3）其他费用 0.02 亿元。

2、京房兴业公司具备管理及实施房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目的主体资格。

3、根据委托方提供的北京中天呈会计师事务所出具的（中天呈专字[2023]第 18043 号）《平衡报告》。《平衡报告》指出“经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目收益合计 139.37 亿元，应付本息合计 113.18 亿元，本息覆盖倍数 1.23 倍。预期项目收益能够合理保障偿还土地储备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。”

（以下无正文）

律师

北京市京师律师事务所

2023 年 3 月 3 日

