

北京德京邦律师事务所

关于

2023 年北京市政府专项债券（四期）

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目

之

法律意见书

〔2023〕京德昌债（意）字第 36 号

地址：北京市海淀区西四环北路 160 号 11 层一区 1119

联系电话：010-62572268 邮编：100097

北京
西

京邦
德

目 录

第一部分 声 明	5
第二部分 正 文	8
一、 本次发行的主要发行要素	8
（一）发行人	8
（二）本期专项债券发行额度	8
二、 本次发行对应的项目	9
（一）参与主体	9
（二）项目情况	9
（三）项目预期收益、成本及融资平衡	11
三、 本次专项债券风险因素	14
（一）影响项目施工进度或正常建设的风险	14
（二）影响项目现金流按时还本付息的风险	14
四、 本次专项债券的风险控制	14
五、 本次发行的相关文件	15
（一）《收益与融资平衡报告》	15
（二）《法律意见书》	15
六、 结论意见	16

北京德京邦律师事务所

关于

2023 年北京市政府专项债券（四期）

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目

之

法律意见书

致：北京市昌平区财政局

北京德京邦律师事务所（以下简称“本所”）接受北京市昌平区财政局（以下简称“区财政局”）的委托，担任其关于棚户区改造和环境整治项目的特聘专项法律顾问，就 2023 年北京市政府专项债券（四期）昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目之合规性核查事宜出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》、《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）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《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》（国发〔2015〕37 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）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155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〔2017〕89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〕28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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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、国土资源部、中国人民银行、银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）、《财政部、住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2016〕11号）等法律、法规及规范性文件的规定，以及《昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目总体实施方案》，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

第一部分 声 明

为出具本《法律意见书》，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或存在的事实和我国相关法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关主管部门给予的批准和确认。

二、本所仅就与本期债券对应项目或地块及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见，本期债券对应项目或地块包括昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性作出任何明示或者默示的保证，对于这些文件的内容本所不具备核查和作出评价的适当资格。

三、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到区财政局如下确认和保证：

1. 已提供本期工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明;
2. 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露, 并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处;
3. 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符;
4. 所提供的文件上的签字、盖章是真实的, 并已履行该等签字和盖章所需的法定程序, 获得合法授权;
5. 所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

四、为出具本法律意见书之目的, 本所律师对于区财政局提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查, 并据此作出相关判断。

五、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实, 本所律师依据有关政府部门、区财政局或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

六、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, 对本期债券对应项目或地块所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证, 对区财政局的行为以及本期债券对应项目或地块的合法、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。

七、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据, 本所律师均系引用, 请以区财政局聘请的会计师/评估师等专业人员所作的专

业核查和判断为准。

八、本所同意将本法律意见书作为区财政局本期债券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。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

九、本所同意区财政局部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但区财政局做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因区财政局的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非区财政局以书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应法律责任。

十、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

第二部分 正文

一、本次发行的主要发行要素

(一) 发行人

本次专项债券发行主体为北京市人民政府，符合财政部《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）第四条中“省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体”之规定，具备发行专项债券的主体资格。

(二) 本期专项债券发行额度

根据《2023年北京市政府专项债券（四期）昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目募投情况》（以下简称《募投情况》），本次发行专项债券资金4亿元，期限3年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。按照财政部要求，本次专项债券纳入2023年政府性基金预算管理。

经核查，本期债券在核准期限和额度内发行，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕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）、《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）、《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〕28号）等相关法律法规、

政策性文件的规定。

二、本次发行对应的项目

根据《2023 年北京市政府专项债券（四期）昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目收益与融资平衡报告》（以下简称《收益与融资平衡报告》），本次专项债券发行的募集资金主要用于支付国有土地征收、集体土地补偿费用、电力电信迁移费用、征地费及森林植被恢复费。

（一）参与主体

本次债券对应项目或地块共涉及 1 家项目建设单位，其主体资格信息如下：

北京建工地产有限责任公司现持有统一社会信用代码为 911100005530560988 的《营业执照》，登记机关：北京市市场监督管理局，营业期限：2010 年 04 月 13 日至 2060 年 04 月 12 日，单位住所：北京市朝阳区安慧北里安园甲 8 号楼四层 410，单位性质：有限责任公司（法人独资），法定代表人：向桢，经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；投资管理；技术咨询；房地产信息咨询（中介服务除外）；物业管理；广告设计。

本所认为，项目建设单位系依法成立并合法存续，具备从事房地产开发棚户区改造项目的主体资格。

（二）项目情况

1. 项目概况

根据《收益与融资平衡报告》，昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目位于北京市昌平区。四至为：东至规划东沙河河道西蓝线、南至规划高教园南三街南红线、西至昌平公路分局用地东边界、北至西沙屯村村界。

项目分为四个立项单元实施：A地块项目、B地块项目、C地块项目以及安置房项目。总用地面积约138.76公顷，另需同步实施整理约9.83公顷，规划总建筑面积约95.82万平方米。主要工作包括前期手续办理、进行征地、拆迁工作，必要的基础设施和安置房建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

项目范围内涉及两村集体土地腾退和国有土地征收。其中宅基地735宗，国有住宅32户，集体土地非宅企业28家，国有非宅12家，安置人口约4300人。

2. 已经取得的主要审批文件

经查，截至本法律意见书出具日，本项目已经办理建设审批文件如下：

1. 《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇西沙屯、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2017〕321号）

2. 《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发A地块项目核准的批复》（京发改〔核〕

〔2018〕294号)

3. 《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 A 地块项目核准延期的批复》(京发改〔核〕〔2020〕106号)

4. 《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目重新核准的批复》(京发改〔核〕〔2022〕104号)

5. 《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目核准延期的批复》(京发改〔核〕〔2020〕108号)

6. 《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 C 地块项目核准延期的批复》(京发改〔核〕〔2020〕107号)

7. 《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 C 地块项目核准的批复》(京发改〔核〕〔2018〕293号)

(三) 项目预期收益、成本及融资平衡

根据《募投情况》，本项目总投资约 121.16 亿元，其中财政资金安排 36.34 亿元，专项债券 84.82 亿元。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。

根据《收益与融资平衡报告》，本项目估算投资为 121.16 亿元，其中财政资金安排 36.34 亿元，专项债券 84.82 亿元。

2019 年 7 月，本项目已发行专项债券 50 亿元，期限为 10 年，融资利率 3.49%，以 2022 年 4 月 30 日为调整日，将未形成实物工作量的专项债券资金 6.16 亿元调整至中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目 2.26 亿元与昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目 3.90 亿元。2022 年本项目使用专项债券资金 43.84 亿元。2021 年 12 月，发行再融资专项债券 2.77 亿元，用于归还本项目建设初期使用银行贷款投入的资金，期限 2 年，融资利率 2.89%。2022 年 1 月发行再融资专项债券 1.40 亿元，用于归还本项目建设初期使用自有资金投入的资金，期限为 2 年，融资利率为 2.49%。2022 年 10 月 27 日，根据 2022 年后续资金需求，将顺义区马坡镇西丰乐村棚户区改造项目本年无法完成支出的 1.46 亿元 2022 年北京市政府专项债券（十六期）调整至本项目，融资利率 2.70%，到期日为 2027 年 6 月 21 日，剩余使用年限 4.65 年。

本次拟发行专项债券 4.00 亿元，后续拟继续发行债券 31.35 亿元，假设融资利率为 2.71%（以测算日（2023 年 2 月 25 日）前 5 个工作日 3 年期财政部公布的国债收益率平均值约 2.56%，上浮 15BP），每年年末支付利息，第 3 年年末偿还本金。利息按年支付，本金到期一次性偿还，预计到期本息累计 104.56 亿元。

项目预期收益来源包括：预期土地出让净收益为 118.14 亿元，计划于 2025 年实现全部收入。本项目可实现回迁安置房销售现金流入的建筑面积 33.00 万平方米，实现安置房销售收入 11.26 亿元。安置房地下车库及停车位销售收入约为 4.76 亿元。计划于 2023 年实现收入。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由区财政统筹安排。项目在实施完成后，实现土地供应，主要通过安置房销售收入和经营性用地上市回款等方式筹集资金偿还。

本项目预期收益和融资平衡的压力测试，在考虑净收入下浮 5% 的变动情况下，项目存续期内本息覆盖倍数 1.22 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当建安成本、运营收入、运营期成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素下浮 5% 变动的情况下，项目存续期内本息覆盖倍数 1.22 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

该《收益与融资平衡报告》结论为：“我们认为，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，昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目，预期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。”

综上所述，本所律师认为，根据《募投情况》和《收益与融资平衡报告》的分析论证，本项目专项债券能够达到项目收益与融资的自求平衡。

三、本次专项债券风险因素

根据《募投情况》，本次专项债券对应的项目可能存在的风险因素如下：

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、工期延期风险、恶劣天气风险、停水停电影响工程施工进度的风险。

（二）影响项目现金流按时还本付息的风险

包括财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

四、本次专项债券的风险控制

（一）本次募投项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。

（二）《募投情况》对前述多种风险进行了预测，针对于可能出现的风险提出了风险防范措施。

（三）偿债保障措施

本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

项目实施单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。

五、本次发行的相关文件

（一）《收益与融资平衡报告》

本次债券发行的财务评估咨询机构为北京宏信会计师事务所有限责任公司，其就本次债券发行出具《收益与融资平衡报告》，认为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，昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目，预期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。

北京宏信会计师事务所有限责任公司现持有统一社会信用代码为 9111010879755160XB 的《营业执照》，登记机关为北京市海淀区市场监督管理局，营业期限：2006 年 12 月 25 日至 2026 年 12 月 24 日。并持有北京市财政局于 2019 年 11 月 7 日核发的《会计师事务所执业证书》，北京宏信会计师事务所有限公司系经依法注册成立的会计师事务所。

经核查，本所律师认为，北京宏信会计师事务所有限责任公司是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与发行人之间不存在关联关系，具备为本期专项债券进行审计评估的合法资格。

（二）《法律意见书》

本次专项债券发行由北京德京邦律师事务所出具《法律意见书》。本所持有北京市司法局核发的证号为 31110000MD0243018H 的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，

与发行人亦不存在关联关系。

综上所述，为本次发行提供财务评估咨询服务、法律顾问服务的专业机构均具备相关从业资质。

六、结论意见

1. 北京建工地产有限责任公司具有本次债券对应项目实施主体资格；

2. 为本次发行提供服务的中介机构均具备出具相关文件的相应从业资质，具备为本次发行提供相关服务的资格。

3. 本次发行根据《募投情况》及《收益与融资平衡报告》，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，能够实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，由本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

(本页无正文，系《2023年北京市政府专项债券（四期）昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目之法律意见书》的签署页)

北京德京邦律师事务所
负责人：马明德



经办律师：亢云霞 亢云霞

2023年2月27日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000MD0243018H

北京德京邦

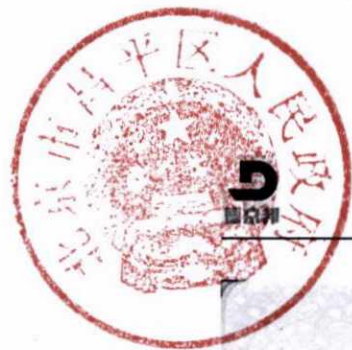
律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关: 北京市司法局
发证日期: 2020年09月16日



No. 70123806

中华人民共和国司法部监制



北京建工地产有限责任公司
西沙屯项目公司（模拟）
非合同专用章



执业机构 北京德京邦律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201711239161

法律职业资格
或律师资格证号 A20131401052905

发证机关 北京市司法局

发证日期 2020 年 10 月 21 日



持证人 亢云霞

性 别 女

身份证号 140105198603185046

律师年度考核备案

考核年度	2021-2022年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2022年6月-2023年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	