

关于 2023 年北京市政府专项债券（四期）

榆树庄村棚户区改造项目

之

法律意见书



北京中子律师事务所

BEIJING ZHONGZI LAW FIRM

北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际中心 B 座 910

Room 910, Maple Stone International Center Block B, No.32, Xizhimen N St,
HAIDIAN District, BEIJING



北京中子律师事务所
Beijing Zhongzi Law Firm

关于2023年北京市政府专项债券（四期）

榆树庄村棚户区改造项目



（2023）京中子意字第 05 号

致：北京市丰台区财政局

北京中子律师事务所系经中华人民共和国北京市司法局批准设立，具有中华人民共和国执业许可的律师事务所，统一社会信用代码：31110000MD0031461C。本所就 2023 年北京市政府债券（四期）榆树庄村棚户区改造项目发行政府专项债券相关事项出具本法律意见书。

释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，以下词语或简称具有以下含义：

1. 财政部：指中华人民共和国财政部
2. 发行人：指北京市人民政府
3. 市财政局：指北京市财政局
4. 市规划委：指北京市规划和自然资源委员会
5. 区政府：指北京市丰台区人民政府
6. 区财政局：指北京市丰台区财政局
7. 本期政府专项债券：指“2023 年北京市政府专项债券（四期）榆树庄村棚户区改造项目”政府专项债券
8. 本所：指北京中子律师事务所
9. 本所律师：指出具并签署本法律意见书，具有合法执业资格的本所专职律师
10. 会计师事务所：指中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
11. 《平衡报告》：指中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《2023 年北京市政府专项债券(四期)榆树庄村棚户区改造项目项目融资与收益平衡报告》中兴财光华审专字（2023）第 202009 号
12. 元：指人民币“元”

目 录

第一部分 引 言	1
一、出具本法律意见书的依据	1
二、方法与限制	3
三、声明事项	3
第二部分 正 文	5
一、本期政府专项债券发行基本情况	5
（一）本期政府专项债券发行名称及预算管理	5
（二）发行人	7
（三）本期政府专项债券发行金额、期限	8
（四）本期政府专项债券还款来源及方式	9
二、本期政府专项债券投资目标项目	10
（一）项目背景	10
（二）项目概况	12
（三）项目实施方主体资格	12
（四）项目审批情况	12
三、与本期政府专项债券发行有关的风险及应对措施	14
（一）本项目可能存在的潜在风险	14
（二）应对措施	14
（三）偿债保障措施	15
四、平衡报告、信用评级及法律意见书	15
（一）平衡报告	15
（二）信用评级	16
（三）法律意见书	16
五、结论性意见	16

第一部分 引言

一、出具本法律意见书的依据

1. 《中华人民共和国证券法》
2. 《中华人民共和国预算法》
3. 《中华人民共和国预算法实施条例》
4. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）
5. 《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）
6. 《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）
7. 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）
8. 财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理办法》（财库[2020]43号）
9. 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〔2015〕225号）
10. 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）
11. 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）
12. 财政部《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）
13. 财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预

[2018]34 号)

14. 财政部《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库[2018]61 号)

15. 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》

16. 北京市财政局《关于印发〈2019 年北京市政府债券招标发行规则〉的通知》京财国库[2019]1023 号

17. 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)

18. 《促投资、稳增长 我国将进一步加快地方政府专项债券发行使用》(2019 年 9 月 4 日国务院常务会议)

19. 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)

20. 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)

21. 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)

22. 国家及其工作部门、北京市地方及其工作部门关于政府发行专项债券其他相关法律、法规、规范性文件及政策;

23. 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《2023 年北京市政府专项债券(四期)榆树庄村棚户区改造项目项目融资与收益平衡报告》中兴财光华审专字(2023)第 202009 号

二、方法与限制

（一）出具本法律意见书所采用的基本方法

1. 审阅相关主体提供的资料、信息与文件。
2. 核查相关主体官方网站或提供专项债券项目的其他公开网络渠道相关资料、信息与文件。
3. 查阅截至本法律意见书出具日前由其他中介机构出具的专业报告、说明。
4. 依据相关法律、政策、程序及实际操作惯例做出法律判断。

（二）本法律意见书基于如下情形成立

1. 全部相关主体提交给本所的文件均是真实、有效的，且来源合法，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的。
2. 全部相关主体提交给本所的文件均为提供方有权提供的文件、信息、材料，均为由相关当事方合法授权、签订和递交的情形，本所不承担文件提供方对所提供文件、信息、材料等权利瑕疵的不利后果。
3. 全部相关主体提交给本所文件上的签字、印章均是真实、合法、有效的。
4. 全部相关主体对本所做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面的还是口头做出的）均为真实、准确、可靠，且无权利瑕疵的。
5. 描述或引用法律问题所涉及的事实、信息和数据，均是截至本法律意见书出具之日相关主体提供给本所的，受限于前述规定的有效。
6. 本所律师根据具体情况对某些事项进行法律分析，但不保证在法律意见书出具之后某些情况是否会发生变化。

三、声明事项

为出具本法律意见书，本所及本所律师作出如下声明：

- （一）本所及本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用

原则，对本期政府专项债券发行的真实性、合法性、合规性进行了充分的核查验证，本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师出具本法律意见书，所依据的是本法律意见书签署日之前的相关事实，及本法律意见书签署日之前我国现行有效的法律、法规、规范性文件及相关政策的规定。

（三）本所律师出具本法律意见书过程中，认定某些事实是否合法、有效，是以该等事实发生、存续之时所适用的法律、法规、规范性文件、国家及地方政策为依据的，同时充分考虑了政府有关主管部门给予的有关行政确认、许可。

（四）本所律师向相关主体提出了出具本法律意见书所需的资料、信息要求，并得到了相关主体相应回复的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件），该等回复是本所律师出具本法律意见书的依据。本所律师在提供本次法律顾问服务期间，向相关主体有关工作人员进行了询问，及必要的讨论，对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见。

（五）本所律师仅就本期政府专项债券发行有关的法律问题发表法律意见，不对会计、审计、项目说明等非法律专业事项和意见发表意见。在本法律意见书中对有关会计意见、审计意见、项目说明中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

（六）本所同意将本法律意见书作为本期政府专项债券发行必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应法律责任。

（七）本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部引用或根据审批部门审核要求引用本法律意见书内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

(八) 本法律意见书仅供本期政府专项债券发行使用，任何单位和个人不得将本法律意见书，或本法律意见书部分内容用作本期政府专项债券发行以外的目的使用。

第二部分 正文

一、本期政府专项债券发行基本情况

(一) 本期政府专项债券发行名称及预算管理

2013年7月4日，国务院以国发〔2013〕25号全文下发了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（以下简称《意见》）。

《意见》指出，棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，要重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

《意见》提出，将从多渠道筹措资金、确保建设用地供应、落实税费减免政策、完善安置补偿政策等四大方面支持棚户区改造。其中在筹措资金方面要求增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金。

2014年国务院以（国办发〔2014〕36号）全文下发了《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》，通知提到：推进债券创新，支持承担棚户区改造项目的企业发行债券，优化棚户区改造债券品种方案设计，研究推出棚户区改造项目收益债券；与开发性金融政策相衔接，扩大“债贷组合”用于棚户区改造范围；适当放宽企业债券发行条件，支持国有大中型企业发债用于棚户区改造。通过投资补助、贷款贴息等多种方式，吸引社会资金，参与投资和运营棚户区改造项目，在市场准入和扶持政策方面对各类投资主体同等对待。支持金融机构创新金融产品和服务，研究建立完善多层次、多元化的棚户区改造融资体系。

2017年6月2日财政部发布的《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号中第二条第（四）款明确市县管理责任中规定：市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行，具体由市县级财政部门会同有关部门提出建议，报省级财政部门确定。市县级政府及其部门负责承担专项债券的发行前期准备、使用管理、还本付息、信息公开等工作。相关专项债券原则上冠以“××年××省、自治区、直辖市（本级或××市、县）××专项债券（×期）——××年××省、自治区、直辖市政府专项债券（×期）”名称。

2018年3月1日，财政部、住房城乡建设部印发的《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号第二十六条规定：棚改专项债券应当统一命名格式，冠以“××年××省、自治区、直辖市（本级或××市、县）棚改专项债券（×期）——××年××省、自治区、直辖市政府专项债券（×期）”名称，具体由省级财政部门商省级住房城乡建设部门确定。

2019年6月10日，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》中提出：“鼓励地方政府和金融机构依法合规使用专项债券和其他市场化融资方式，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及推进棚户区改造等保障性安居工程、易地扶贫搬迁后续扶持、自然灾害防治体系建设、铁路、收费公路、机场、水利工程、生态环保、医疗健康、水电气热等公用事业、城镇基础设施、农业农村基础设施等领域以及其他纳入“十三五”规划符合条件的重大项目建设。”

依据前述规范性文件的规定，本期政府专项债券的发行名称确定为“2023年北京市政府专项债券（四期）榆树庄村棚户区改造项目”，依据确凿、可靠，

符合我国国情及国家政策。

《平衡报告》显示，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，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）（第三条第（三）款）、《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）关于政府专项债券预算管理的相关规定（第十三条）及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）关于棚改专项债券预算管理的相关规定（第七条）。

（二）发行人

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。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”

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）第五条规定：“省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为棚改专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行棚改专项债券。”

本期政府专项债券发行主体是北京市人民政府，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）中关于政府专项债券

发行主体的规定及财政部、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》（财预〔2018〕28号）中关于棚改专项债券发行主体的规定（第五条）。

（三）本期政府专项债券发行金额、期限

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《平衡报告》显示：本次拟发行政府专项债券人民币8亿元，期限为3年，募集的资金全部用于支付A片区和B片区征地补偿款、大市政建设款、国有非宅拆迁补偿费等。

1、本所律师认为，本期政府专项债券发行额度符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）中，关于政府专项债券发行额度的相关规定。

2、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）第三条规定：科学确定地方债券期限结构。财政部不再限制地方债券期限比例结构，地方财政部门自主确定期限。对于一般债券，地方财政部门应当合理均衡各期限发行规模，满足更多类型投资者的期限偏好。对于专项债券，地方财政部门应当根据项目实际情况，综合考虑项目期限、投资者需求、债务年度分布等因素，科学确定发行期限，逐步提高长期债券发行占比，更好匹配项目资金需求和期限。

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）第三条规定：优化地方债期限结构，合理控制筹资成本。（一）地方财政部门应当统筹考虑地方债收益率曲线建设、项目期限、融资成本、到期债务分布、投资者需求等因素科学设计债券期限。地方债期限为1年、2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年、30年。允许地方结合实际情况，采取到期还本、提前还本、分年还本等不同还本方式。（二）地方财政部门应当均衡一般债券期限结构。年度新增一般债券平均发行期限应当控制在10年以下（含10年），10年

以上（不含 10 年）新增一般债券发行规模应当控制在当年新增一般债券发行总额的 30% 以下（含 30%），再融资一般债券期限应当控制在 10 年以下（含 10 年）。

（三）地方财政部门应当保障专项债券期限与项目期限相匹配。新增专项债券到期后原则上由地方政府安排政府性基金收入、专项收入偿还，债券与项目期限不匹配的允许在同一项目周期内接续发行，再融资专项债券期限原则上与同一项目剩余期限相匹配。

据此，本所律师认为：本期政府专项债券发行设定的期限于法有据，符合财政部《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）中关于政府专项债券发行期限的规定。

（四）本期政府专项债券还款来源及方式

根据中兴财光华会计师事务所出具的《平衡报告》中六、评估分析：“本项目总投资 158.08 亿元人民币，资金筹措方式包括自筹资金、银行贷款和政府专项债融资。截止目前，已收到资本金 20.80 亿元，政府专项债融资资金 79.33 亿元，到位资金合计 100.13 亿元。后续项目资金来源拟由企业自筹及政府财政资金组成，本次申请发行 2023 年北京市政府专项债券总额 8 亿元，用于支付 A 片区和 B 片区征地补偿款、大市政建设款、国有非宅拆迁补偿费等。”

“根据上述项目总投资、收益情况、拟出让土地情况，偿债资金来源为项目收益净现金流入。经测算，项目在债券存续期内可用于偿还债券本息的收益共计 193.89 亿元，本项目实施期内资金充足，至债券还本付息完毕后，累计净现金流量 56.61 亿元。”“根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目土地出让净收益共计 193.89 亿元，项目资金流充足、稳定，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。”

本所律师认为，本期政府专项债券拟设定的还款来源，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）（第二条第二款）、《地

方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕43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）（第二条第七款）、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（厅字〔2019〕33号）关于政府专项债券还款方式、还款方式的确定程序与应考虑因素及项目收益与融资自求平衡的相关规定。

二、本期政府专项债券投资目标项目

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《平衡报告》显示，本期政府专项债券募集的资金主要用于下述目标项目的A片区和B片区征地补偿款、大市政建设款、国有非宅拆迁补偿费等。项目具体情况如下：

（一）项目背景

2015年1月12日，榆树庄村棚改项目被列入北京市2015年度棚户区改造与环境整治实施项目册。2015年7月3日，北京市丰台区人民政府《关于授权榆树庄村棚户区改造和环境整治项目主体的批复》（丰政函〔2015〕238号），同意由北京榆树庄园房地产开发有限公司作为榆树庄村棚户区改造和环境整治项目的实施主体，在市、区政府的组织下，进行居民搬迁安置房的收购、建设工作，做好棚户区改造范围内的征地补偿、居（农）民和企业的搬迁，安置、市政基础设施建设等相关工作。

2017年10月9日，北京市丰台区人民政府出具《关于授权榆树庄村A区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函〔2017〕438号）授权北京榆树村庄园房地产开发有限公司作为主体实施榆树庄村A区棚户区改造土地开发项目的改造建设工作，有效期三年。

2020年12月3日，北京市丰台区人民政府出具《关于榆树庄村A区棚户区改造项目实施主体授权延期的批复》（丰政函〔2020〕465号），继续授权北京榆树村庄园房地产开发有限公司作为主体实施榆树庄村A区棚户区改造项目，批

复有效期三年。

2020年12月3日，北京市丰台区人民政府出具《关于榆树庄村B区棚户区改造土地开发项目实施主体授权延期的批复》（丰政函〔2020〕466号），继续授权北京榆树村庄园房地产开发有限公司作为主体实施榆树庄村B区棚户区改造项目，批复有效期三年。

2020年12月3日，北京市丰台区人民政府出具《关于榆树庄村C区棚户区改造土地开发项目实施主体授权延期的批复》（丰政函〔2020〕467号），继续授权北京榆树村庄园房地产开发有限公司作为主体实施榆树庄村C区棚户区改造项目，批复有效期三年。

2021年12月7日，北京市发展和改革委员会出具《关于丰台区花乡榆树庄村A区棚户区改造项目重新核准的批复》京发改（核）〔2021〕233号，同意北京榆树庄园房地产开发有限公司继续建设丰台区花乡榆树庄村A区棚户区改造项目，本批复有效期2年。

2022年10月27日，丰台区重大项目领导小组办公室《关于丰台火车站周边道路西头湾路、西马场路及环境整治项目搬迁工作等问题会议纪要》丰重办会〔2022〕23号，会议议定：1、原则同意将规划榆树庄东路（现状丰台西路—榆树庄村南界）纳入榆树庄村棚户区改造土地开发项目范围内，由棚改项目实施主体负责道路征拆工作。2、原则同意调整范围后的榆树庄村棚户区改造土地开发项目A区、B区、C区实施方案，请相关部门协助项目实施主体加快手续办理。3、请京投公司协调市发改委尽快落实规划榆树庄东路相关建设费用，加快推进榆树庄东路南段（看丹路—榆树庄村南界）道路建设工作，确保道路建设时序与安置房、产业项目相匹配。

2022年11月22日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局出具《关于丰台区榆树庄村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〕0051号和《关于丰台区榆树庄村C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）0052号。

（二）项目概况

1. 项目名称：榆树庄村棚户区改造项目
2. 项目范围：项目位于北京市丰台区花乡榆树庄村村域范围内，项目四至范围：东至看丹村界，南至永和庄村界，西至丰西铁路编组站，北至地铁16号线车辆段规划地块。
3. 拟用地面积：总用地规模158.29公顷
4. 项目总投资：158.083018亿元
5. 计划发行本期专项债券规模：8亿元
6. 项目实施方：北京榆树庄园房地产开发有限公司

（三）项目实施方主体资格

单位名称：北京榆树庄园房地产开发有限公司
统一信用社会代码：911101067400652808
单位住所：北京市丰台区榆树庄村（人民村小学南50米）
单位性质：有限责任公司（法人独资）
法定代表人：李刚
经营期限：2002年6月10日至2052年6月9日。

经营范围：房地产开发；房地产信息咨询（中介除外）；物业管理。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（四）项目审批情况

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复文件如下：

1. 北京市丰台区政府《关于授权榆树庄村棚户区改造和环境整治项目主体的批复》丰政函（2015）238号；
2. 北京市丰台区人民政府《关于授权榆树庄村A区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》丰政函（2017）438号；
3. 北京市丰台区人民政府《关于榆树庄村A区棚户区改造项目实施主体授权延期的批复》丰政函（2020）465号；
4. 北京市规划委员会丰台分局《关于榆树庄村棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》规丰复（2015）92号；
5. 北京市丰台区环保局《关于丰台区榆树庄村棚户区改造和环境整治意见复函》丰环保函（2015）86号；
6. 北京市丰台区发展改革委员会《关于丰台区榆树庄村棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》丰发改投资字（2015）153号；
7. 北京市丰台区发展改革委员会《关于丰台区榆树庄村棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书投资额的函》；
8. 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（丰）条整字0001号；
9. 北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设项目用地预审与选址意见书》2021规自（丰）预选字0006号；
10. 北京市发展和改革委员会《关于丰台区花乡榆树庄村A区棚户区改造项目核准的批复》京发改（核）[2018]313号；
11. 北京市发展和改革委员会《关于丰台区花乡榆树庄村A区棚户区改造项目核准延期的批复》京发改（核）[2020]205号；
12. 北京市发展和改革委员会《关于丰台区花乡榆树庄村A区棚户区改造项

目重新核准的批复》京发改（核）[2021]233号；

13. 北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于丰台区榆树庄村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】0051号；

14. 北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于丰台区榆树庄村C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】0052号；

15. 丰台区重大项目领导小组办公室《关于丰台区火车站周边道路西头湾路、西马场路等环境整治项目搬迁工作等问题会议纪要》丰重办会[2022]23号。

本所律师认为：本期政府专项债券发行对应目标项目，是关于榆树庄村棚户区改造项目，权属清晰，已获得相关主管部门的批复，目标项目实施主体合法存续，相关手续已依法取得。

三、与本期政府专项债券发行有关的风险及应对措施

根据相关政策以及《平衡报告》，本期政府专项债券发行的主要法律风险及风险应对措施如下：

（一）本项目可能存在的潜在风险

1. 拆迁计划不周延、不规范风险；
2. 实施力量不足，工程质量风险；
3. 项目工程建设风险；
4. 项目建设成本变动的风险；
5. 市场土地出让价格变动的风险；
6. 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。

（二）应对措施

1. 项目实施单位应建立完善的工程项目管理制度，加强施工单位及项目进

度管理，保障项目按期竣工，坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；

2. 加强募集资金的管理，建立健全各项管理制度，提前做好项目完工后上市地块挂牌交易的准备工作；

3. 加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等。

（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。

四、平衡报告、信用评级及法律意见书

（一）平衡报告

本期政府专项债券发行的财务评价机构为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙），现持有统一社会信用代码的 9111010208376569XD《会计师事务所执业证书》。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）就本期政府专项债券发行出具《财平衡报告》认为：“由以上分析可见，基于财政部对地方政府发行地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2023 年北京市政府专项债券（四期）榆树庄村棚户区改造项目可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保障项目的顺利推进。同时，本项目的土地开发完成后，上市地块挂牌交易取得的土地出让收益能够充分满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。”

本所律师确认：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的审计机构，且具备为本期政府专项债券进行审计、会计咨询

的合法资格。

（二）信用评级

截止本法律意见书出具之日，委托人未向本所提供本期政府专项债券信用评级报告，也未检索到相关内容。但是，北京市财政局披露的 2023 年北京市政府专项债券（一至三期）公开发行债券的信用等级均为 AAA 级。

（三）法律意见书

本期政府专项债券发行，由北京中子律师事务所出具《法律意见书》。本所成立于 2016 年，是北京市一家提供综合性法律服务的合伙制律师事务所。本所持有北京市司法局核发统一社会信用代码为 31110000MD0031461C 的《律师事务所执业许可证》，与发行人不存在关联关系。

五、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

本期政府专项债券的发行人、发行额度、期限等情况及本期政府专项债券目标项目的资金募集、还款来源等符合法律法规及规范性法律文件，项目实施主体合法合规，发行人实施本期政府专项债券的发行方案不存在实质上的法律障碍。

本法律意见书正本一式伍份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

北京中子律师事务所（盖章）

律师（签字）：

律师（签字）：

日期：2023 年 03 月 08 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31110000MD0031461C

北京中子
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：2022 年 07 月 12 日

执业机构	北京中子律师事务所	  杨二生 1101202010219921	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11101202010219921		
法律职业资格 或律师资格证号	A20084101050479		
发证机关	北京市司法局	持证人	杨二生
发证日期	2020年08月07日	性别	男
		身份证号	411122198305164717



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

执业机构 北京中子律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202211537075

法律职业资格 A20203711227883
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2022 年 10 月 19 日



持证人 陈会艳

性 别 女

身份证号 371122198507060681

律师年度考核备案

考核年度	2021至2022年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市海淀区司法局 律师年度考核备案专用章
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	