

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）
通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、
宽街及南许场村棚户区改造项目
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、 本次发行对应的项目.....	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.....	15
七、 附则.....	16

关于
2023 年北京市政府专项债券（四期）
通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村
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）通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村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	通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目
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）通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村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 3007 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

通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目预计总成本 1,381,688.00 万元，拟主要通过发行专项债券方式进行融资，计划分十期发行债券融资 965,000.00 万元，债券利息 103,107.96 万元，本息合计约 1,068,137.96 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 313,550.04 万元拟通过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 401,300.00 万元（含 2023 年度已发行 36,300.00 万元），债券利息 55,787.16 万元，本息合计 457,087.16 万元。

2023 年度计划融资 600,000.00 万元。本次计划进行项目第九期融资，为本年度第二次发行，主要用于支付征地款、搬迁补偿费及安置房建设，拟融资 63,700.00 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 69,050.80 万元（含本金 63,700.00 万元，利息 5,350.80 万元）。

计划 2023 年还需发行债券 500,000.00 万元，假定利率为 2.80%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计 542,000.00 万元（含本金 500,000.00 万元，利息 42,000.00 万元）。

二、本次发行对应的项目

（一）参与主体

1、项目实施主体

根据本项目通政函〔2019〕99 号、通政函〔2019〕100 号、通政

函〔2019〕101号、通政函〔2019〕102号、通政函〔2019〕103号等文件批复，授权北京市通州区住房保障事务中心为本项目实施主体。

(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〔2019〕99号、通政函〔2019〕100号、通政函〔2019〕101号、通政函〔2019〕102号、通政函〔2019〕103号等文件，由北京市通州区住房保障事务中心委托北京通州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通州投资发展有限公司。

(1) 北京通州投资发展有限公司基本信息如下：

名称	北京通州投资发展有限公司
统一社会信用代码	91110112MA01FLXW9P
住所	北京市通州区光华路 5 号 2 幢 5 层 513 室
法定代表人	高小强
注册资本	1000000 万元

成立日期	2018 年 11 月 16 日
公司类型	其他有限责任公司
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营范围	房地产开发；施工总承包；专用承包；物业管理；投资管理；资产管理；销售自行开发的商品房；出租办公用房、商业用房（不得作为有形市场经营用房）；酒店管理；技术开发、技术咨询、技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；组织文化艺术交流活动。

（2）隶属关系

北京通州投资发展有限公司股东系北京城市副中心投资建设集团有限公司、北京市通州区国有资本运营有限公司。

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；北京通州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）通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村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：

本项目位于北京城市副中心南部，通州区张家湾镇镇域范围内。四至范围为：东至南许场村土地及太玉园小区、南至京哈高速路、西至东六环及太玉园小区、北至萧太后河及六环辅路。项目总用地面积 224.85 公顷、规划总建筑面积 156.36 万平方米；项目需同步实施整理土地面积 21.33 公顷。

本项目分为五个片区，涉及的行政村有：张湾镇村（含自然村小辛庄）、立禅庵、唐小庄、施园、宽街、南许场村、张湾村及瓜厂村。本项目总用地面积 224.85 公顷。其中，集体土地 204.62 公顷，国有土地 20.23 公顷。项目需同步实施整理土地面积 21.33 公顷。

根据初步调查，本项目地上物包括宅基地、集体非宅、国有非宅和国有住宅，总建筑面积约 142.74 万平方米，其中：宅基地面积约

37.10 万平方米，涉及 2007 户村民；集体非宅面积约 102.59 万平方米；国有非宅面积约 2.56 万平方米；国有住宅面积约 0.49 万平方米，涉及 77 户居民。

结合项目情况和实施难度，本项目预计 2025 年完成所有实施内容：2019-2022 年完成全部片区前期工作、安置房地块完成前期手续工作及拆迁和开工建设；2023 年开展二至五片区征拆，并完成三片区商业地块供应，四片区集体土地供应；2024 年继续推进二至五片区征拆，2024 年底安置房竣工验收，二片区住宅入市，五片区商业入市；2025 年进行项目收尾工作。

（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》，该项目收益来源于土地出让，项目地块计划于 2023 年、2024 年陆续完成出让。其中，三片区地块预计于 2023 年完成出让；二片区、五片区预计于 2024 年完成出让。根据棚改实施方案确定的测算楼面单价，居住用地按 32,000.00 元/平方米，商业、F3 其他类多功能用地按 16,500.00 元/平方米进行测算，在不考虑价格增长因素条件的前提下，本项目预计的土地出让总收入为 1,995,625.00 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、拆迁补偿费用、市政基础设施建设费、安置房损益、财务费用、管理费等成本，共计为 1,381,688.00 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》，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可用于偿还债券本金及利息的金额为 1,294,985.31 万元，本项目本息覆盖倍数为 1.21 倍。本项目能够满

足资金筹措充足性的要求。但由于本项目总成本额较大且投资回收期长，如出现可还款额不足以偿付当期债券本金及利息时，资金缺口由区财政统筹安排。

该项目经专项审核评价认为，本次评价的通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目，以土地出让收入作为收益来源，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，在当前市场情况下，专项债券可以为项目提供资金支持，保障项目顺利实施，同时预期收益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）通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目已取得以下相关文件：

1、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（市规划国土通预〔2018〕86号）；

2、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（市规划国土通预〔2018〕87号）；

3、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（市规划国土通预〔2018〕88号）；

4、北京市规划和国土资源管理委员会通州分局《北京市规划和国土资源管理委员会通州分局关于张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目一片区规划意见的复函》（市规划国

土通函〔2018〕646号);

5、北京市规划和国土资源管理委员会通州分局《北京市规划和国土资源管理委员会通州分局关于张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目二片区规划意见的复函》(市规划国土通函〔2018〕647号);

6、北京市规划和国土资源管理委员会通州分局《北京市规划和国土资源管理委员会通州分局关于张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目三片区规划意见的复函》(市规划国土通函〔2018〕648号);

7、北京市规划和国土资源管理委员会通州分局《北京市规划和国土资源管理委员会通州分局关于张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目四片区规划意见的复函》(市规划国土通函〔2018〕649号);

8、北京市规划和国土资源管理委员会通州分局《北京市规划和国土资源管理委员会通州分局关于张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目五片区规划意见的复函》(市规划国土通函〔2018〕650号);

9、北京市人民政府《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);

10、北京市通州区人民政府《关于张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目实施方案的批复》(通政函〔2018〕176号);

11、北京市通州区人民政府《关于张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目一片区实施方案的批复》(通政函〔2018〕177号);

12、北京市通州区人民政府《关于张湾镇村、立禅庵、唐小庄、

施园、宽街及南许场村棚户区改造项目二片区实施方案的批复》（通政函〔2018〕178号）；

13、北京市通州区人民政府《关于张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目三片区实施方案的批复》（通政函〔2018〕179号）；

14、北京市通州区人民政府《关于张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目四片区实施方案的批复》（通政函〔2018〕180号）；

15、北京市通州区人民政府《关于张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目五片区实施方案的批复》（通政函〔2018〕181号）；

16、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造土地开发五片区项目前期工作函》（京发改〔前期〕〔2018〕73号）；

17、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造土地开发四片区项目前期工作函》（京发改〔前期〕〔2018〕74号）；

18、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造土地开发三片区项目前期工作函》（京发改〔前期〕〔2018〕75号）；

19、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造土地开发一片区项目前期工作函》（京发改〔前期〕〔2018〕76号）；

20、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造土地开发二片区项目前期工作函》（京发改〔前期〕〔2018〕77号）；

21、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》；

22、《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）；

23、《北京市通州区人民政府关于授权张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目一片区实施主体的批复》（通政函〔2019〕99号）；

24、《北京市通州区人民政府关于授权张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目二片区实施主体的批复》（通政函〔2019〕100号）；

25、《北京市通州区人民政府关于授权张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目三片区实施主体的批复》（通政函〔2019〕101号）；

26、《北京市通州区人民政府关于授权张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目四片区实施主体的批复》（通政函〔2019〕102号）；

27、《北京市通州区人民政府关于授权张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目五片区实施主体的批复》（通政函〔2019〕103号）；

28、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目一片区前期工作函主体变更的批复》（京发改〔前期〕〔2019〕47号）；

29、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目二片区前期工作函主体变更的批复》（京发改〔前期〕〔2019〕48号）；

30、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目三片区前期工作函主体变更的批复》（京发改（前期）〔2019〕49号）；

31、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目四片区前期工作函主体变更的批复》（京发改（前期）〔2019〕50号）；

32、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目五片区前期工作函主体变更的批复》（京发改（前期）〔2019〕51号）；

33、北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造一片区项目（安置房地块）设计方案审查意见的函》（2021规自（通）审改试点函字0007号）。

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）通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目的主体资格；北京通州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）通州区通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村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《关于2023年北京市政府专项债券（四期）通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村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：王唐卿

2023年2月27日