

北京高界鹏凯律师事务所

关于 2023 年北京市政府专项债券（四期）

门头沟区采空棚户区改造项目

专项债券发行的

法律意见书

北京高界鹏凯律师事务所

2023 年 3 月

**北京高界鹏凯律师事务所**  
**关于 2023 年北京市政府专项债券（四期）**  
**门头沟区采空棚户区改造项目**  
**专项债券发行的**  
**法律意见书**

致：北京市门头沟区财政局

北京高界鹏凯律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟区采空棚户区改造项目专项债券发行（以下简称“本期债券发行”）相关事宜的专项法律顾问，为本期债券发行工作事宜出具法律意见书。

本所依据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《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）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）、《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）、《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》、《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）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34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》（国办函[2016]88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）、《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）、《关于推进城市 and 国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295号）、《北京市人民政府办公厅关于印发北京市加快城市 and 国有工矿棚户区改造工作实施方案的通知》（京政办发[2011]1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）、《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）、《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）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，并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。

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

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。

本所律师就本期债券发行的法定资格及条件进行调查，并如实披露了与本期债券发行有关的重要信息，所披露的文件资料和信息均是真实的。在前述核查验证过程中，贵单位及北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心（北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心）（以下简称“实施主体”或“参与主体”）保证已向本所律师提供和披露为出具本法律意见书所必须之真实、准确、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言；保证所提供之材料和文件、所披露之事实无任何虚假、隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；保证所提供副本材料与正本一致、复印件与原件一致；保证所提供之文件、材料上的所有签字和印章均真实、有效；保证所有口头陈述和说明与事实一致。本所律师在出具法律意见书时，对与法律相关的业务事项已履行法律专业人士特别的注意义务，对其他业务事项已履行普通人一般的注意义务，制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

对于出具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，本所依赖政府有关部门或者其他有关机构出具的证明或说明文件作出判断。

本法律意见书仅就与本期债券发行有关的法律问题发表法律意见，本所及经

办律师并不具备对有关会计、审计、财务等专业事项发表专业意见的适当资格。本法律意见书中涉及《专项评价报告》等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的专业文件和实施主体的说明予以引述，且并不意味着本所及经办律师对所引用内容的真实性 and 准确性作出任何明示或默示的保证，对这些内容本所及经办律师不具备核查和作出判断的适当资格。

本法律意见书仅供本期债券发行之目的而使用，除非事先取得本所律师的书面授权，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行必备的法律文件，随同其他申报材料一同报送。

基于此，现发表法律意见如下：



## 第一部分 释义

本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列用语的释义如下：

实施主体/参与主体	北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心 (北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心)
项目/本项目	门头沟区采空棚户区改造项目
本期债券	2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟区采空棚户区改造项目专项债券
本期债券发行/本次发行/本期发行	2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟区采空棚户区改造项目专项债券发行
会计师事务所	北京德众会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	北京德众会计师事务所有限公司出具的《2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟区采空棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（德众审字[2023]第200046号）
《募投情况》	2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟区采空棚户区改造项目募投项目情况
本所	北京高界鹏凯律师事务所
本法律意见书	北京高界鹏凯律师事务所出具的《北京高界鹏凯律师事务所关于2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟区采空棚户区改造项目专项债券发行的法律意见书》
元	人民币元

第二部分 正文

一、本次发行的主要发行要素

本期债券发行的主体为北京市人民政府，发行金额为 19,000.00 万元，发行期限为 3 年，假设融资利率 2.78%（假设以 2023 年 2 月 6 日为测算日，以测算日前 5 个工作日三年期国债收益率算数平均值为基础上浮 25BP 测算，三年期国债的测算利率为 2.53%+0.25%=2.78%），债券存续期末支付利息，第三期末偿还本金，预计到期本息累计为 20,584.60 万元，加上已融资本息 1,460,373.14 万元，本期债券及其他已融资资金预计到期本息累计 1,480,957.74 万元。最终项目通过棚户区改造和环境整治腾退土地上市收入、各级政府补助资金收入等方式实现债务偿还。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。本次北京市政府专项债券纳入 2023 年政府性基金预算管理。

二、本次发行对应的项目

（一）本次发行对应的项目参与主体

名称	北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心 (北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心)
统一社会信用代码	12110109678767985W
经费来源	全额拨款
住所	北京市门头沟区新桥大街44号
法定代表人	陈志明
宗旨和业务范围	协助完成区政府投资的重大建设项目可行性研究及各类项目审批手续；负责区重大建设项目招标管理和合同管理工作；负责区重大建设项目的组织实施、过程监督管理、综合协调和竣工验收等相关工作；负责采空棚户区改造相关工作；完成剩余安置房配套项目的移交工作；完成区委、区政府交办的其他任务。
开办资金	5万元



举办单位	北京市门头沟区人民政府
------	-------------

本所律师认为，根据项目参与主体持有的《事业单位法人证书》，项目参与主体合法有效存续，具备从事棚户区改造项目的主体资格。

## （二）本次发行对应的项目情况

本项目为公益性项目。根据《募投情况》，本项目采取政府主导、分块立项、分期实施的方式组织实施，并在采空区域外选择石门营、黑山等地块作为棚户区改造定向安置房源建设用地，统一纳入采空棚户区改造范围。本项目建设地点位于门头沟城核心区，项目总用地面积约800万平方米，北至九龙路、东至城子大街、南至山脚、西至圈门。

本项目共划分为39+2个项目，分别为15个安置房建设项目、12个棚户区改造和环境整治项目、12个安置房回购项目、已上市的河滩B项目和老百姓安置房回购项目。实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁、安置房建设和回购、必要的市政基础设施建设等，最终达到“净地”条件，实现土地供应。

### （1）安置房建设和回购情况

经门头沟区房屋征收事务中心统计确认，门头沟区采空棚户区改造安置房总需求为55041套。截止目前，区采空棚户区改造建设中心现已通过自建安置房项目及收购各类安置房项目解决安置房源共27个项目，约55542套。其中自建安置房约45691套，回购项目约9851套。

### （2）12个棚户区改造和环境整治项目情况

12个项目具体包括12个地块：城子A、城子B、龙门A、龙门B、圈门A、圈门B、圈门C、圈门D、东西辛房A、东西辛房B、东西辛房C以及河滩A地块；项目位于门头沟区北部门城老城区龙泉镇镇域范围内，用地四至范围：东至城子大

街，南至规划黑一路，西至天桥浮村，北至浅山地带。项目总用地面积约449.25公顷，其中国有土地面积约142.78公顷，集体土地面积约306.47公顷（具体规划用地范围、面积、用途以规划部门核发的规划条件和钉桩成果为准）。

### (3) 已上市项目情况

河滩B项目东至规划路龙泉镇东一路，南至门头沟路，西至门头沟路，北至黑河沟，总占地面积2.79公顷，规划建筑面积9.33万平方米，已于2013年9月11日上市交易。

城子B（6022）地块东至门头沟新城04街区边界，南至九龙路中线，西至城子A地块，北至门头沟新城04街区边界，规划建筑面积4.01万平方米，已于2020年6月30日上市交易。

本项目的情况如下：

项目名称	门头沟区采空棚户区改造项目
四至范围	北至九龙路、东至城子大街、南至山脚、西至圈门
项目总用地	800万平方米
项目总投资	约5,304,388.34万元
本年计划发行债券规模	227,200.00万元
本期债券计划发行规模	19,000.00万元
项目实施方	北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心 (北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心)

### (1) 项目批复

2009年4月13日，北京市住房保障工作领导小组办公室出具《关于将门头沟采空棚户区改造项目纳入我市棚改范围的意见》（京住保[2009]15号）。

2013年8月6日，北京市规划委员会出具《关于门头沟新城03街区



MC00-0003-0003 0007等地块控制性详细规划的批复》(市规函〔2013〕1184号)。

2013年12月10日,北京市规划委员会出具《关于门头沟新城16街区MC00-0016-0032~0036等地块控制性详细规划的批复》(市规函〔2013〕1978号)。

2015年2月5日,北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区采空棚户区改造土地开发项目实施方案的批复》(京发改〔2015〕295号)。

2015年7月27日,北京市规划委员会出具《关于门头沟新城04街区MC00-0004-6001~6005等地块控制性详细规划的批复》(市规函〔2015〕1159号)。

2015年11月18日,北京市规划委员会出具《关于门头沟新城04街区MC00-0004-6009 6010等地块控制性详细规划的批复》(市规函〔2015〕1883号)。

2017年4月21日,北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区采空棚户区改造城子C地块定向安置房项目核准的批复》(京发改(核)〔2017〕95号)。

2017年3月31日,北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区采空棚户区改造城子D地块定向安置房项目核准的批复》(京发改(核)〔2017〕73号)。

2017年4月21日,北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区采空棚户区改造小园3A号地块定向安置房项目重新核准的批复》(京发改(核)〔2017〕96号)。

2017年11月6日,北京市发展和改革委员会出具《关于继续完善门头沟区采空棚户区改造中门寺地块定向安置房项目前期手续的批复》(京发改(核)〔2017〕277号)。

2017年11月8日,北京市门头沟区发展和改革委员会出具关于转发《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造中门寺地块定向安置房项目前期手续的批复》的通知(京门头沟发改(核)〔2017〕91号)。

2017年12月14日,北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区采空棚户区改造曹各庄A地块定向安置房项目重新核准的批复》(京发改(核)〔2017〕330号)。

2017年12月22日,北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区采空棚户区改造小园4、5号地块定向安置房项目重新核准的批复》(京发改〔2017〕352号)。

2018年12月27日,北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区采空棚户区改造石泉砖厂B地块定向安置房项目核准延期的批复》(京发改(核)〔2018〕



486号)。

2018年11月23日,北京市门头沟区发展和改革委员会出具关于转发《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造黑山地块定向安置房项目核准延期的批复》的通知(京门头沟发改(核)[2018]83号)。

2018年11月2日,北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区采空棚户区改造黑山地块定向安置房项目核准延期的批复》(京发改(核)[2018]412号)。

2018年11月23日,北京市门头沟区发展和改革委员会出具关于转发《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石门营A地块定向安置房项目核准延期的批复》的通知(京门头沟发改(核)[2018]81号)。

2018年11月2日,北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区采空棚户区改造石门营A地块定向安置房项目核准延期的批复》(京发改(核)[2018]411号)。

2018年11月23日,北京市门头沟区发展和改革委员会出具关于转发《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石门营B地块定向安置房项目核准延期的批复》的通知(京门头沟发改(核)[2018]82号)。

2018年11月2日,北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区采空棚户区改造石门营B地块定向安置房项目核准延期的批复》(京发改(核)[2018]410号)。

2018年11月23日,北京市门头沟区发展和改革委员会出具关于转发《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石门营定向安置房项目核准延期的批复》的通知(京门头沟发改(核)[2018]80号)。

2018年11月2日,北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区采空棚户区改造石门营定向安置房项目核准延期的批复》(京发改(核)[2018]413号)。

2018年6月21日,北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区采空棚户区改造曹各庄安置房北侧地块定向安置房项目重新核准的批复》(京发改[2018]268号)。

2018年5月31日,北京市门头沟区发展和改革委员会出具《关于北京市门头沟区采空棚户区改造和环境整治城子A地块项目重新核准的批复》(京门头沟发改(核)[2018]46号)。

2018年4月25日,北京市门头沟区发展和改革委员会出具《关于北京市门头沟区采空棚户区改造和环境整治城子B地块项目重新核准的批复》(京门头沟发



改（核）〔2018〕26号）。

2018年4月8日，北京市门头沟区发展和改革委员会出具《关于北京市门头沟区采空棚户区改造和环境整治东西辛房A地块项目重新核准的批复》（京门头沟发改（核）〔2018〕16号）。

2018年4月27日，北京市门头沟区发展和改革委员会出具《关于北京市门头沟区采空棚户区改造和环境整治东西辛房B地块项目重新核准的批复》（京门头沟发改（核）〔2018〕27号）。

2018年4月25日，北京市门头沟区发展和改革委员会出具《关于北京市门头沟区采空棚户区改造和环境整治东西辛房C地块项目重新核准的批复》（京门头沟发改（核）〔2018〕28号）。

2018年4月25日，北京市门头沟区发展和改革委员会出具《关于北京市门头沟区采空棚户区改造和环境整治河滩A地块项目重新核准的批复》（京门头沟发改（核）〔2018〕30号）。

2018年4月8日，北京市门头沟区发展和改革委员会出具《关于北京市门头沟区采空棚户区改造和环境整治龙门B地块项目重新核准的批复》（京门头沟发改（核）〔2018〕18号）。

2018年4月25日，北京市门头沟区发展和改革委员会出具《关于北京市门头沟区采空棚户区改造和环境整治圈门A地块项目重新核准的批复》（京门头沟发改（核）〔2018〕29号）。

2018年5月11日，北京市门头沟区发展和改革委员会出具《关于北京市门头沟区采空棚户区改造和环境整治圈门B地块项目重新核准的批复》（京门头沟发改（核）〔2018〕36号）。

2018年5月11日，北京市门头沟区发展和改革委员会出具《关于北京市门头沟区采空棚户区改造和环境整治圈门C地块项目重新核准的批复》（京门头沟发改（核）〔2018〕37号）。

2018年5月11日，北京市门头沟区发展和改革委员会出具《关于北京市门头沟区采空棚户区改造和环境整治圈门D地块项目重新核准的批复》（京门头沟发改（核）〔2018〕35号）。

2019年1月29日，北京市发展和改革委员会出具《关于继续完善门头沟采空棚户区改造石泉砖厂A地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改（核）〔2019〕15号）。



2019年2月22日，北京市门头沟区发展和改革委员会出具关于转发《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟采空棚户区改造石泉砖厂A地块定向安置房项目前期手续的批复》的通知（京门头沟发改（核）〔2019〕8号）。

2019年7月5日，北京市人民政府出具《关于门头沟区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕32号）。

2019年7月5日，北京市人民政府出具《关于门头沟区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕31号）。

2019年11月19日，北京市人民政府出具《关于门头沟区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕61号）。

2019年11月21日，北京市人民政府出具《关于门头沟区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕70号）。

2019年2月19日，北京市规划和自然资源委员会颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第110109201900003号 2019规自（门）建字0002号）。

2019年2月19日，北京市规划和自然资源委员会颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第110109201900004号 2019规自（门）建字0003号）。

2020年3月3日，北京市人民政府出具《关于门头沟区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2020〕23号）。

2020年3月3日，北京市人民政府出具《关于门头沟区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2020〕22号）。

2019年4月18日，北京市规划和自然资源委员会颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第110109201900016号 2019规自（门）建字0011号）。

2019年4月18日，北京市规划和自然资源委员会颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第110109201900017号 2019规自（门）建字0012号）。

2019年4月18日，北京市规划和自然资源委员会颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第110109201900014号 2019规自（门）建字0009号）。

2019年4月18日，北京市规划和自然资源委员会颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第110109201900015号 2019规自（门）建字0010号）。

2019年5月23日，北京市门头沟区住房和城乡建设委员会颁发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（〔2019〕施〔门〕建字0013号 110109201905230201）。

2019年5月23日，北京市门头沟区住房和城乡建设委员会颁发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（〔2019〕施〔门〕建字0014号 110109201905230301）。



2019年5月31日，北京市规划和自然资源委员会颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第110109201900025号 2019规自（门）建字0015号）。

2019年6月12日，北京市门头沟区住房和城乡建设委员会颁发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（[2019]施[门]建字0017号 110109201906120101）。

2019年6月12日，北京市门头沟区住房和城乡建设委员会颁发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（[2019]施[门]建字0018号 110109201906120201）。

2019年8月2日，北京市规划和自然资源委员会颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第110109201900037号 2019规自（门）建字0022号）。

2019年8月2日，北京市规划和自然资源委员会颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第110109201900038号 2019规自（门）建字0023号）。

2019年12月20日，北京市规划和自然资源委员会颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第110109201900062号 2019规自（门）建字0037号）。

2020年4月23日，北京市门头沟区住房和城乡建设委员会颁发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（[2020]施[门]建字0009号 110109202004230201）。

2020年5月26日，北京市发展和改革委员会出具《关于继续完善门头沟区采空棚户区改造城子村委会周边地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改（核）〔2020〕160号）。

2020年5月26日，北京市发展和改革委员会出具《关于继续完善门头沟区采空棚户区改造小园8号地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改（核）〔2020〕161号）。

2020年9月27日，北京市发展和改革委员会出具《关于继续完善门头沟区采空棚户区石泉砖厂B地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改（核）〔2020〕243号）。

2021年4月13日，北京市门头沟区发展和改革委员会出具《京门头沟区采空棚户区改造和环境整治龙门A地块项目重新核准的批复》（门头沟发改（核）〔2021〕9号）。

2021年11月19日，北京市发展和改革委员会出具《关于继续完善门头沟区采空棚户区改造城子C地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改（核）〔2021〕224号）。

本所律师认为，本项目已取得相关部门的批复，不违反法律法规的相关规定，



具备合法的实施手续和实施条件。

## (2) 项目资金筹措方式

本项目总投资估算规模为5,304,388.34万元，根据《募投情况》《专项评价报告》，本项目资金筹措方式为政府预算安排资金、其他融资。其中：已发行2016年北京市政府专项债券（二期）融资90,000.00万元，2017年北京市政府专项债券（二期）融资330,000.00万元，2019年北京市棚改专项债券（十期）-2019年北京市政府专项债券（二十二期）融资150,000.00万元，2020年北京市政府专项债券（十七期）融资108,300.00万元，2021年北京市政府专项债券（十七期）融资174,000.00万元，2021年北京市地方政府再融资专项债券（十期）融资90,000.00万元，2021年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）融资492,600.00万元，2022年北京市政府专项债券（三期）融资10,000.00万元，2021年北京市政府专项债券（十六期）融资31,951.27万元，2022年北京市政府专项债券（十六期）融资49,300.00万元，2022年北京市政府专项债券（十五期）融资160,000.00万元，财政拨款3,425,767.67万元。本次发行政府债券融资19,000.00万元，其余资金由区财政统筹安排。

## (3) 项目资金到位情况

本项目总投资估算规模为5,304,388.34万元，已到位资金5,111,918.94万元，其中：已发行2016年北京市政府专项债券（二期）融资90,000.00万元，2017年北京市政府专项债券（二期）融资330,000.00万元，2019年北京市棚改专项债券（十期）-2019年北京市政府专项债券（二十二期）融资150,000.00万元，2020年北京市政府专项债券（十七期）融资108,300.00万元，2021年北京市政府专项债券（十七期）融资174,000.00万元，2021年北京市地方政府再融资专项债券（十期）融资90,000.00万元，2021年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）融资492,600.00万元，2022年北京市政府专项债券（三期）融资10,000.00万元，2021年北京市政府专项债券（十六期）融资31,957.27万元，2022年北京市政府专项债券（十六期）融资49,300.00万元，2022年北京市政府专项债券（十五期）融资160,000.00万元，财政拨款3,425,767.67万元。



#### (4) 项目资金用途

本期债券发行主要用于本项目的自建安置房公建工程,腾退土地环境整治费及安置房回购款。

#### (三) 项目预期收益、成本及融资平衡

根据《专项评价报告》,“本项目总收益预计为3,446,245.70万元,其中已上市土地出让收益为259,000.00万元,未上市土地出让预测收入为3,117,392.53万元(按保守性原则,以2023年全市生产总值GDP预计增速4.5%的80%,即3.6%计算土地价格增长情况),安置房销售收入为69,853.17万元。按照资金募集计划,本期债券19,000.00万元,期限为3年,预计到期本息为20,584.60万元。加上其他融资本息1,460,373.14万元,预计到期本息累计1,480,957.74万元。本期债券募投项目收益和现金流覆盖投资及债券还本付息情况为:项目2009年启动,预计2024年基本建设完毕。按3.6%(2023年全市生产总值GDP预计增速4.5%的80%)计算土地价格增长的情况下,投资覆盖倍数为0.65,本息覆盖倍数为2.33。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的门头沟区采空棚户区改造,在土地挂牌出让价格以土地价格增速以2023年全市生产总值GDP预计增速4.5%的80%比例计算土地价格的生长时,预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还棚户区改造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《专项评价报告》,“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措,为门头沟区采空棚户区改造项目提供足够的资金支持,保证项目顺利施工,为项目提供充足、稳定的现金流入,充分满足本期债券还本付息要求”。

本所律师认为,根据《专项评价报告》,本次发行满足应当有稳定的预期偿债资金来源的要求,符合项目收益和融资平衡的条件。

### 三、本次专项债券的风险因素

根据《募投情况》《专项评价报告》，本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、政策、利率波动风险。

### 四、本次专项债券的风险控制

#### （一）工程实施风险、组织及管理风险的控制措施

项目实施主体对项目进行科学的论证和评估，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在设计各类方案时，通过实地勘察、综合考量各项因素，选择最佳方案。在项目的实施过程中，项目实施主体将积极加强对工程建设的管理，按计划推进施工进度，避免出现超期、超支等风险，并做好各类停水、停电等的应急预案。同时项目实施主体要根据实际进度及时调整施工计划，确保项目进度。其次，项目实施主体要借鉴其他主体的成果，建立科学、严格的管理制度，同时应加强可行性论证，遵循审慎原则、收益性原则、规模控制原则，同时要树立风险防范意识，重视防范风险和控制，努力实现预期的经济效益和社会效益。

#### （二）财务及融资风险的控制措施

根据《募投情况》，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政府债券到期本息。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政府债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

#### （三）政策、利率波动风险的控制措施



密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时机出让土地，获取最大效益；及时跟踪土地市场需求，回收投资，以保证按时还本付息；密切关注国家土地出让政策，出让条件成熟的土地尽快出让，尽量避免政策风险。

本所律师认为，本期债券发行面临一定的风险，但是应对措施不违反相关法律法规的规定，现有的风险对本期债券发行不构成实质影响。

## 五、本次发行的中介机构及相关文件

### （一）会计师事务所及《专项评价报告》

北京德众会计师事务所有限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《专项评价报告》，认为本期债券的发行满足项目收益与融资平衡的条件，符合专项债券发行要求。

北京德众会计师事务所有限公司现持有北京市西城区市场监督管理局于2021年11月9日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91110108771554028N，类型为有限责任公司(自然人投资或控股)；住所为北京市西城区陶然亭路2号1号楼1-413号；营业期限至2035年3月2日；注册资本为100万元；经营范围为：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本（金），出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计事务，出具有关的报告；基本建设施工预决（结）算审计验证；法律、行政法规规定的其它审计业务；会计业务咨询服务；税务咨询；税务代理；企业管理咨询；代理记账。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京德众会计师事务所有限公司现持有北京市财政局于2021年11月16日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号11000361）。

本所律师认为，截止本法律意见书出具之日，北京德众会计师事务所有限公

司具备为本期债券发行出具《专项评价报告》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，本期债券发行所依据的《专项评价报告》中签字的经办会计师许玲玲、薛薇持有北京市注册会计师协会核发的执业证书，具备合法执业资格。

## （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，是经北京市司法局核准登记设立的律师事务所，现持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码证31110000576884267P，本所未被监管部门限制参与债券发行业务活动。经办律师武艳华、任佳慧持有北京市司法局颁发的律师执业资格证书，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发行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。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

- 1、发行人具备在中国境内发行地方政府专项债券的主体资格。
- 2、项目实施主体合法有效存续，能够独立承担民事责任，具备项目实施主体资格。
- 3、本项目已取得相关批复，不违反法律法规的相关规定，具备合法的实施手续和实施条件。
- 4、根据《专项评价报告》，本期债券发行符合发行专项债券项目应当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。
- 5、本期债券发行面临一定的风险，但是应对措施不违反相关法律法规的规定，现有的风险对本期债券的发行不构成实质影响。
- 6、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。



7、本期债券的发行符合相关法律法规的要求，不存在实质性的法律障碍。

本法律意见书一式五份，经本所及经办律师签署后生效。

(此页无正文，为《北京高界鹏凯律师事务所关于 2023 年北京市政府专项债券（四期）门头沟区采空棚户区改造项目专项债券发行的法律意见书》的签署页)



负责人（签字）：

丁琛： 丁琛

经办律师（签字）：

武艳华： 武艳华



任佳慧： 任佳慧

2023年3月6日

