

北京天驰君泰律师事务所

关于

2023 年北京市政府专项债券（四期）

门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目

之

法律意见书

2023 年 3 月

目 录

释 义	2
一、本期专项债券发行	6
(一) 发行主体	6
(二) 发行概况	6
二、本期专项债券募投项目概况	8
(一) 项目概况	8
(二) 项目批复	9
(三) 项目实施主体	11
三、本项目资金情况	12
(一) 偿债资金来源	12
(二) 项目收益与融资自求平衡情况	13
四、与本期专项债券发行有关的风险及风险应对措施	14
(一) 风险因素	14
(二) 风险应对措施	15
五、本次发行的中介机构及相关文件	16
(一) 会计师事务所及《自求平衡财务评估咨询报告》	16
(二) 律师事务所及《法律意见书》	17
六、结论	17

释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，以下词语含义均依如下定义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/市政府	指	北京市人民政府
市财政局	指	北京市财政局
市规划委	指	北京市规划委员会
区财政局	指	北京市门头沟区财政局
区政府	指	北京市门头沟区政府
本项目	指	门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目
本期专项债券	指	2023年北京市政府专项债券（四期）
本期发行	指	2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目专项债券项目的发行事宜
项目实施主体/中冶名祥	指	北京中冶名祥置业有限公司
本所	指	北京天驰君泰律师事务所
中天呈	指	中天呈会计师事务所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018修正）
国发〔2013〕25号	指	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）
国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
财预〔2015〕225号	指	《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）
财预〔2016〕155号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
财预〔2017〕89号	指	《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）
财库〔2018〕72号	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
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》（财预〔2018〕28号）
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》（京政发〔2014〕18号）

京发改（前期） 〔2017〕119号	指	《北京市发展和改革委员会关于门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目前期工作函》（京发改（前期）〔2017〕119号）
国办函〔2016〕88号	指	《地方政府性债务风险应急处置预案》（国办函〔2016〕88号）
《专项债券项目募投情况》	指	2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目专项债券募投项目情况
《自求平衡财务评估咨询报告》	指	2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告
法律意见书	指	《北京天驰君泰律师事务所关于 2023 年北京市政府专项债券（四期）门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目之法律意见书》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

北京天驰君泰律师事务所
关于
2023 年北京市政府专项债券（四期）
门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目
之
法律意见书

致：北京市门头沟区财政局

北京市天驰君泰律师事务所受托担任 2023 年北京市政府专项债券（四期）门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目的专项法律顾问。本所委派孙刚律师、许晓霞律师（以下简称“本所律师”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》、《地方政府债券发行管理办法》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等法律法规及规范性文件，在对本项目相关资料进行充分尽职调查的基础上，出具本《法律意见书》。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明和承诺：

一、本所及本所律师依据《中华人民共和国证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，

遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《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、误导性陈述或者重大遗漏。

二、本项目相关主体已向本所及本所律师提供为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料或口头及书面说明，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供的材料和文件、所披露的事实无任何虚假、隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；保证有关副本材料与正本相一致，有关复印件与原件相一致；保证所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；保证所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

三、对于出具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，本所及本所律师依赖于有关政府部门、发行人或者中冶名祥出具的证明文件或提供的证言，或者政府部门官方网站的检索信息出具法律意见。

四、本所及本所律师仅就本期专项债券发行有关法律问题发表意见。在本法律意见书中对有关会计、审计、信用评级、资产评估中的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

五、本所及本所律师依据本法律意见书出具之日之前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解以及对已经公布并生效的法律、法规的理解发表法律意见。

六、本所及本所律师同意将本《法律意见书》作为本期债券发行必备的法定文件，随其他材料一同上报。

七、本法律意见书仅供发行人为本期债券发行之目的而使用，不得被任何人或单位用于任何其他目的。

正 文

一、本期专项债券发行

（一）发行主体

根据财预〔2016〕155号文之规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体；设区的市、自治州、县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（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、直辖市政府政府统一发行并转贷给市县级政府。

本项目本期专项债券的发行主体为北京市人民政府，符合财预〔2016〕155号文对发行主体的要求，具备发行政府专项债券的主体资格。

（二）发行概况

根据《专项债券项目募投情况》，本项目本期专项债券发行的具体情况如下：

项目	内容
发行人	北京市人民政府
发行金额	1.65 亿元
发行期限	3 年
募集资金用途	本项目的安置房工程建设、市政基础工程及其他

还款来源	本项目发行债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金净流入和安置房销售产生的专项收入偿还，土地未挂牌交易之前需支付的资金利息由项目建设资金偿还，项目建设资金包含项目资本金及财政统筹资金
发行依据	《预算法》、财预〔2016〕155号文等相关规定

(1) 发行规模

根据国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文及其他相关法律法规、规范性文件要求，地方政府债务规模实行限额管理，地方政府举债不得突破批准的限额；省、自治区、直辖市应当在专项债务限额内举借专项债务，专项债务余额不得超过本地区专项债务限额；本期专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据本项目本期专项债券《专项债券项目募投情况》及《自求平衡财务评估咨询报告》，本项目2021年已发行专项债券21,081.76万元，2022年已发行专项债券206,700.00万元，本次预计发行专项债券16,500.00万元，2024年预计发行专项债券142,718.24万元。

综上，本所律师认为，本项目本期专项债券发行规模未超过北京市专项债务限额，符合上述相关文件规定。

(2) 发行期限

根据财库〔2020〕43号文之规定，专项债券期限应当与项目期限相匹配。专

项债券期限与项目期限不匹配的,可在同一项目周期内以接续发行的方式进行融资。

根据本项目本期专项债券《专项债券项目募投情况》及《自求平衡财务评估咨询报告》,本项目本期专项债券拟发行期限为3年。

(3) 募集资金用途

根据本项目本期专项债券《专项债券项目募投情况》,本项目本期专项债券发行募集的资金专项用于本项目的安置房工程建设、市政基础工程及其他。

二、本期专项债券募投项目概况

根据《专项债券项目募投情况》及《自求平衡财务评估咨询报告》,本项目本期专项债券发行的募集资金专项用于门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目安置房工程建设、市政基础工程及其他。

(一) 项目概况

项目名称	四至	总占地面积	总投资	拟发行本期专项债券规模	项目实施主体
门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项	东至三石路、南至石龙西路、西至规划高压	43.65 公顷	54.19 亿元	1.65 亿元	北京中冶名祥置业有限公司

目	走廊、北 至浅山				
---	-----------------	--	--	--	--

门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目所处门头沟区永定镇冯村、阳坡元新村和冯村北，位于门头沟新城的南部，长安街西延线的尽端，地处永定河畔、石龙工业开发区西侧，紧靠石担路，距区政府所在地约 4 公里。东至三石路、南至石龙西路、西至规划高压走廊、北至浅山。本项目总用地面积约 43.75 公顷，其中代拆范围约 1.573 公顷，项目本体约 42.173 公顷，包含集体用地 31.09 公顷（建设用地面积 19.74 公顷，林地面积 11.35 公顷），国有土地 11.08 公顷（建设用地面积 10.50 公顷，林地面积 0.58 公顷）。其中可入市经营性用地建筑规模 11.08 万平方米。

本项目总投资 54.19 亿元，项目资金筹措方式为实施企业自筹资金、专项债券和财政统筹资金。其中：资本金 101,779.00 万元，拟发行专项债券融资 387,000.00 万元，剩余部分 53,158.00 万元通过滚动开发及财政统筹解决。2021 年已发行专项债券 21,081.76 万元，2022 年已发行专项债券 206,700.00 万元，本次预计发行专项债券 16,500.00 万元，2024 年预计发行专项债券 142,718.24 万元。

（二）项目批复

截至本法律意见书出具之日，本项目取得的主要批复文件如下：

1、《北京市门头沟区人民政府关于门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目实施主体有关事项的批复》（门政函〔2016〕39 号）

2、《关于门头沟区永定镇 3571 地块 14 街区棚户区改造和环境整治项目环

境影响初审意见的函》（门环函〔2016〕30号）

3、《关于门头沟区永定镇 3751 地块 14 街区棚户区改造及环境整治项目有关规划意见的复函》（规门函〔2016〕106号）

4、《关于门头沟区永定镇 3751 地块 14 街区棚户区改造和环境整治项目征求意见的复函》（京国土门函〔2016〕212号）

5、《门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目委托协议》

6、《北京市发展和改革委员会关于门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目前期工作函》（京发改（前期）〔2017〕119号）

7、《门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目建设用地地质灾害危险性评估报告》（地灾编号：1611-0113-255）

8、关于《北京市门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目建设用地压覆矿产资源储量核查报告》矿产资源储量评审备案证明（京国土备储字〔2017〕10号）

9、《中华人民共和国建设项目选址意见书》，选字第 110109201900012 号

10、《北京市规划和自然资源委员会建设项目选址意见书附件》（2019 规自（门）选市政字 0005 号），选字第 110109201900012 号

11、《北京市规划和自然资源委员会建设项目用地预审意见》（2019 规自（门）预市政字 0003 号）

12、《北京市交通委员会关于门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项

目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕1864号）

13、《北京市规划和自然资源委员会关于门头沟新城14街区棚改安置房项目控制性详细规划的批复》（京规自函〔2020〕144号）

14、《北京市门头沟区人民政府关于门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目实施主体授权延期有关事项的批复》（门政函〔2020〕57号）

15、《北京市水务局关于门头沟新城14街区 MC00-0014-0060 等地块控规调整规划水影响评价报告的批复》（京水行许字〔2020〕77号）

16、《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号：202011010900000053

17、《北京市规划和自然资源委员会关于门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治安置房项目用地相关意见及设计方案审查意见的函》（2020规自（门）审改试点函字0001号）

18、门头沟区住房和城乡建设委员会《施工登记意见函》，编号：2020施〔门〕意字003号

19、门头沟区住房和城乡建设委员会《施工登记意见函》，编号：2022施〔门〕意字008号

（三）项目实施主体

根据《专项债券项目募投情况》及“京发改（前期）〔2017〕119号”批复文件，本项目的实施主体为北京中冶名祥置业有限公司。根据中冶名祥提供的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统

(<http://bj.gsxt.gov.cn/index.html>) 查询，截至本法律意见书出具之日，中冶名祥基本情况如下：

企业名称	北京中冶名祥置业有限公司		
企业类型	有限责任公司(法人独资)		
住所	北京市门头沟区永定镇政府办公楼9层902室		
成立日期	2015年08月04日		
法定代表人	李瑞峰		
经营范围	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；土地一级开发；出租办公用房；出租商业用房；项目投资。（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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
注册资本	2000万人民币		
营业期限	2015年08月04日至2035年08月03日		
统一社会信用代码	911101093515748231		
登记机关	北京市门头沟区市场监督管理局		
核准日期	2021年01月08日		
股权结构	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
	中冶置业集团有限公司	2000	100
	合计	2000	100

经核查，截至本法律意见书出具之日，中冶名祥未被列入国家企业信用信息公示系统的经营异常名录或严重违法企业名录，未受到行政处罚。中冶名祥依法设立并有效存续，具备从事本项目实施主体资格。

三、本项目资金情况

（一）偿债资金来源

根据《自求平衡财务评估咨询报告》，本项目发行债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金净流入和安置房销售产生的专项收入偿还，土地未挂牌交易之前需支付的资金利息由项目建设资金偿还，项目建设资金包含项目资本金及财政统筹资金。本项目收入预测为：按本次预测住宅用地土地价格增速以

2023 年 GDP 预计增速 4.5%的 110%即 4.95%的比例计算的用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 564,969.70 万元，其中地块上市收益可产生现金流入 537,241.70 万元，安置房收入 71,640.00 万元，扣除政府土地出让收益 43,912.00 万元；按本次预测住宅用地土地价格增速以 2023 年 GDP 预计增速 4.5%的 100%即 4.5%的比例计算的用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 542,373.51 万元，其中地块上市收益可产生现金流入 514,645.51 万元，安置房收入 71,640.00 万元，扣除政府土地出让收益 43,912.00 万元；按本次预测住宅用地土地价格增速以 2023 年 GDP 预计增速 4.5%的 90%即 4.05%的比例计算的用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 520,636.30 万元，其中地块上市收益可产生现金流入 492,908.30 万元，安置房收入 71,640.00 万元，扣除政府土地出让收益 43,912.00 万元。根据本项目融资现状及未来融资计划，假设未来计划发行债券融资利率为 2.78%，付息频率 12 月/次，2027 年末全部偿还完本金。经测算，本项目需还本付息 430,493.96 万元，需还本金 387,000.00 万元，需还利息 43,493.96 万元。

（二）项目收益与融资自求平衡情况

根据《自求平衡财务评估咨询报告》，本项目本期专项债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入和安置房销售产生的专项收入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包含项目项目资本金及财政统筹资金，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（京政办发〔2019〕7 号）、北京市门头沟区发展和改革委员会《关于门头沟新城 14 街区棚户区改造和环境整治项目开展前期工作的批复》（门发改〔2016〕65 号）、《关于门头沟新城 14 街区棚改安置房项目控

制性详细规划的批复》（京规自函〔2020〕144号）、《门头沟新城14号街区棚户区改造和环境整治项目实施方案》（2021年7月版）文件相关政策，本项目本期专项债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按2023年GDP预计增速4.5%的90%即4.05%的比例计算住宅用地土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为1.21。考虑到市场风险等情况，按自融资开始日起当年开始土地挂牌交易，且全部于十年内出让完毕，以2023年北京市GDP预计增速4.5%的110%、100%、90%计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.31、1.26、1.21。预期土地出让收入对应的项目净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。

四、与本期专项债券发行有关的风险及风险应对措施

根据相关政策及《专项债券项目募投情况》，本项目本期专项债券发行的主要法律风险及风险应对措施如下：

（一）风险因素

1、市场及政策风险

本项目开发期间，受国家宏观经济政策、产业发展政策调整的影响及土地市场情况的变化，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

2、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观基金、金融货币政策等因素的影响，在本期专项债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期专项债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

3、流动性风险

本项目本期专项债券发行后，其交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况及投资者投资偏好及交易意愿等因素的影响，可能会出现本期专项债券在相应的交易场所交易量低，从而影响本期债券的流动性。

4、项目建设施工风险

项目建设过程中，已完工程或在建工程如果存在质量缺陷，将会对本项目产生不利影响的的风险。

5、社会稳定风险

在项目实施过程中，征地拆迁居民期望的补充标准与实际补偿标准差距较大，可能导致利益群体的不满，容易造成补充协议签订工作推进困难。同时，安置房源不能满足拆迁居民要求，未能按时交付房屋也容易引发社会不稳定事件。

6、财务风险

本项目征地拆迁安置和配套基础设施投入资金较大，若项目在实施过程中因突发事件造成项目建设延期，或遇市场发生重大变化，土地出让收入及面积不能按计划实现，或挪用土地出让金，则项目可能出现资金周转困难。

（二）风险应对措施

1、在土地开发过程中，要加强投资的管理、工程进度的管理，并采取有效的措施，顺利完成征地拆迁工作。将土地的开发建设与土地出让结合起来，进行科学的财务运作，尽量避免和减少风险因素的发生。

2、项目建设施工过程中，应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

3、建设单位应严格按照工作内容及标准进行征地、房屋腾退补偿以及市政基础设施建设工作，并对项目建设过程中各项成本的投入实施全程审计，严格控制土地开发过程中“隐形成本”的出现，保证项目按照预算投资额如期进行。

4、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专项债券到期本息。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专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

五、本次发行的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《自求平衡财务评估咨询报告》

本期债券发行的财务评价机构为中天呈会计师事务所，经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，中天呈会计师事务所持有统一社会信用代码为91110102798501743D的《营业执照》及执业证书编号为11000502的《会计师事务所执业证书》。

中天呈会计师事务所为本期专项债券发行出具《自求平衡财务评估咨询报告》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，在 2023 年发行 1.65 亿元专项债券后，本项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡”。

综上，本所律师认为，中天呈会计师事务所在中国境内依法设立并有效存续，与发行人之间不存在关联关系且具备为本期专项债券提供相关服务的资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本项目本期专项债券发行由北京天驰君泰律师事务所出具《法律意见书》，本所持有北京市司法局核发的证号为 31110000H52631115G 《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。

六、结论

根据上述内容，本所律师认为：

- 1、发行人具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。
- 2、本项目本期专项债券募集资金将用于本项目的安置房工程建设、市政基础工程及其他，符合财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文等相关要求。
- 3、为本期债券发行提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的从业资质。
- 4、根据《自求平衡财务评估咨询报告》，本项目本期专项债券偿债保障措

施符合财预〔2017〕89号文的相关规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求。

综上，本所律师认为，发行人本期债券发行符合相关法律、法规及规范性文件的规定，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式肆份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，为《北京天驰君泰律师事务所关于 2023 年北京市政府专项债券
(四期) 门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目法律意见书》签署页)

北京天驰君泰律师事务所 (盖章)



负责人 (签名):

陈聪
陈聪

经办律师 (签名):

许晓霞
许晓霞

经办律师 (签名):

崔佳慧
崔佳慧



2023年 3 月 7 日

