



关于  
2022 年北京市政府专项债券（二十一期）  
通州区土桥中路西侧棚户区改造项目  
申请专项债券资金

之  
法律意见书

北京市致宏律师事务所

2022 年 10 月



## 目 录

释义.....	1
声明.....	4
正文.....	6
一、 本次专项债券对应项目参与主体.....	6
二、 本次专项债券对应项目的情况.....	8
(一) 项目概况.....	8
(二) 项目有关文件.....	9
三、 项目目前融资情况.....	10
四、 项目预期收益与融资平衡情况.....	11
五、 中介机构及相关文件.....	11
(一) 会计师事务所.....	11
(二) 律师事务所.....	12
六、 本次专项债券的风险因素.....	12
七、 风险控制措施.....	13
八、 结论性意见.....	13



## 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	2022 年北京市政府专项债券（二十一期）通州区土桥中路西侧棚户区改造项目
本所	指	北京市致宏律师事务所
本所律师	指	北京市致宏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	《2022 年北京市政府专项债券（二十一期）通州区土桥中路西侧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》（仁智信专审字[2022]第 5049 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	《国务院关于加快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





## 关于 2022 年北京市政府专项债券（二十一期）通州区土桥中路 西侧棚户区改造项目申请专项债券资金之法律意见书

致：北京市通州区财政局：

北京市致宏律师事务所（以下简称“本所”）接受北京市通州区住房保障事务中心（以下简称“委托方”）委托，就 2022 年北京市政府专项债券（二十一期）通州区土桥中路西侧棚户区改造项目申请专项债券资金出具专项法律意见书。

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。



## 声明

1、本所系按照截至本法律意见书出具之日已经发生或存在的事实和现行有效的中国法律法规的规定发表法律意见。

2、本所仅就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意见的事项为限）发表法律意见。在本法律意见书中涉及会计、审计等内容时，均按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或暗示的评价、意见和保证。对出具本法律意见书至关重要的涉及行政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。

4、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。

5、委托方已作出承诺，向本所律师提供的所有材料（包括但不限于原始书面材料、副本材料或者口头证言），均为真实，完整，有



效。

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。本法律意见书应该被作为一个整体理解，不应被单独摘引使用，并未经书面同意，不得为其他任何第三方使用。

本所出具本法律意见书基于以下推定：

1、提交给本所的文件复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且该等文件的原件具备真实性；

2、提交给本所的文件或口头证言，包括其原件、复印件或以传真或电子邮件等其他电子传输方式提交给本所的文件中关于事实的陈述和保证均真实、准确、完整，不存在虚假记载，误导性陈述或者重大遗漏；

3、提交给本所的通知等文件均真实、完整、准确；

4、提交给本所的文件均仍持续有效且不存在被撤回、撤销、修改、变更或补充等情形；

5、本项目不存在任何其他事实情况或其他安排，导致影响本所出具法律意见书。





## 正文

基于上述声明、推定和本所已获悉的事实和文件的判断，本所律师本着审慎、客观的工作原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

### 一、 本次专项债券对应项目参与主体

根据通政函〔2021〕26号文件，授权北京市通州区住房保障事务中心为本项目实施主体。

根据本所律师核查北京市通州区住房保障事务中心具体信息如下：

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。

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。

另根据通政函〔2021〕26号文件，由北京市通州区住房保障事务中心委托北京金隅嘉业房地产开发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金隅嘉业房地





产开发有限公司。

根据本所律师核查北京金隅嘉业房地产开发有限公司具体信息如下：

名称	北京金隅嘉业房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110000101718097J
住所	北京市朝阳区白家庄东里 23 号 C 座三层 03 商业内 F3-06 房间
法定代表人	程洪亮
注册资本	650000 万元
成立日期	1996 年 4 月 5 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发、经营商品房；房地产开发咨询；出租房屋；销售钢材、木材、水泥；会议服务。

北京金隅嘉业房地产开发有限公司股东系北京金隅集团股份有限公司。

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；北京金隅嘉业房地产开发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。



## 二、 本次专项债券对应项目的情况

### （一） 项目概况

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：

项目位于北京市通州区临河里街道，项目四至范围为：东至金隅自由筑、金隅花石匠、华远铭悦居住小区；西至金隅香溪家园等居住小区；南至通州长途汽车站、华远好天地商业地块等；北至北京金海燕资产经营有限责任公司国土证证载边界，现状土地性质为国有建设用地及集体土地。

依据北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州区土桥中路西侧棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2022〕0003号）、北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第110112202200003号，2022规自（通）预选字0001号）、北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划用地测量成果报告书》（2022规自（通）测字0005号），项目现状总用地面积208,339.961平方米，包括集体土地面积9,200平方米，国有土地面积199,139.961平方米。

根据初步调查，项目用地范围内国有住宅223户，涉及用地面积15,000.00平方米、房屋建筑面积14,515.00平方米；集体住宅2户，涉及用地面积9,200.00平方米、房屋建筑面积400.00平方米；国有非住宅2家，涉及用地面积184,139.96平方米、房屋建筑面积



64,700.00 平方米。

## （二） 项目相关文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，2022 年北京市政府专项债券（二十一期）通州区土桥中路西侧棚户区改造项目已取得以下相关文件：

（一）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；

（二）《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）；

（三）《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）；

（四）《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）；

（五）《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）；

（六）《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）；

（七）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；

（八）北京市人民政府办公厅《关于印发〈北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2016〕6 号）；





(九)北京市通州区人民政府《关于授权通州区土桥中路西侧棚户区改造项目实施主体及实施单位的批复》(通政函〔2021〕26号);

(十)北京市通州区人民政府《关于通州区土桥中路西侧棚户区改造项目实施方案的批复》(通政函〔2022〕8号);

(十一)北京城市副中心管理委员会《关于通州区土桥中路西侧棚户区改造项目核准的批复》(副中心发改(核)〔2022〕7号);

(十二)北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州区土桥中路西侧棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(通)初审函〔2022〕0003号);

(十三)《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第110112202200003号,2022规自(通)预选字0001号);

(十四)《北京城市副中心0202街区FZX-0202-0209等地块规划综合实施方案》

(十五)北京城市副中心管理委员会《关于通州区土桥中路西侧棚户区改造项目国有土地上非住宅、住宅房屋及集体土地上住宅房屋搬迁补偿与安置方案的意见》及补偿方案。

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将持续依法合规完善后续审批。

### 三、项目目前融资情况

根据《自求平衡财务评价咨询报告》,本项目总成本约为273,683.62万元。资金来源为:拟通过政府专项债券融资180,000.00万元,剩余资金通过滚动开发实现。

项目计划发债融资具体情况如下:



根据实施单位投融资需求，本项目融资计划为 2022 年申请发行专项债券 59,000.00 万元，支付项目范围内部分非宅搬迁补偿费、项目管理费用以及审计等相关费用，二年期，按 2022 年 10 月 9 日前五日两年期国债收益率的均值并上浮 25 个基点为 2.38%，假定利率为 2.38%；2023 年申请发行专项债券 58,000.00 万元，二年期，假定利率为 2.38%；2024 年申请发行专项债券 63,000.00 万元，二年期，假定利率为 2.38%。

本项目计划分三期共需融资本息合计 188,568.00 万元（含本金 180,000.00 万元，利息 8,568.00 万元）。项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

#### 四、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》，按照保守原则，在不同经济环境情景下，预计土地出让总收入扣除各项政策性资金（基金）、前期未收回投入及后续资金需求后，可用于还款的资金分别为 260,340.19 万元、267,457.69 万元、253,222.69 万元，据此计算的本息覆盖倍数分别为 1.38 倍、1.42 倍、1.34 倍。

该项目以土地出让收入作为收益来源，在住保中心对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的通州区土桥中路西侧棚户区改造项目，在调整政府专项债券的情况下，预期土地出让净收入对应的政府性基金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。

#### 五、中介服务机构及相关文件

##### （一）会计师事务所



本次资金申请中的《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工商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，具备为本次提供评价咨询服务的资质。

## （二）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致宏律师事务所出具，北京市致宏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“31110000E010601037”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秦国栋律师、孙健律师作为签署律师，其均持有北京市司法局核发的《律师执业证》（秦国栋律师执业证号：11101201210352766，孙健律师执业证号：11101201910078113），且均已经通过年度年检。

## 六、 本次专项债券的风险因素

（一）政策和市场风险因素。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。

（二）项目管理风险因素。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。

（三）自然环境及疫情等不可抗力因素。突发事件如地震、极端恶劣天气以及包括疫情防控等不可抗力因素等，都可能对项目进程产生影响。

## 七、 风险控制措施

（一）政策和市场方面。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；

（二）项目管理风险方面。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；

（三）自然环境及疫情等方面。及时妥善解决突发事件。在疫情防控常态化下，坚决执行和切实落实有关防疫政策、措施。

## 八、 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 2022 年北京市政府专项债券（二十一期）通州区土桥中路西侧棚户区改造项目的主体资格；北京金隅嘉业房地产开发有限公司具备具体实施本项目的资格。

（二）出具《2022 年北京市政府专项债券（二十一期）通州区



土桥中路西侧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 2022 年北京市政府专项债券（二十一期）通州区土桥中路西侧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。

本法律意见书正本一式四份。

北京市致宏律师事务所

律师：秦国栋

律师：孙健

2022 年 10 月 12 日