



关于

2022 年北京市政府专项债券（二十二期）

通州经济开发区西区南扩区三、五、六期

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.....	7
(一) 项目概况.....	7
(二) 项目有关文件.....	8
三、 项目目前融资情况.....	17
四、 项目预期收益与融资平衡情况.....	19
五、 中介机构及相关文件.....	20
(一) 会计师事务所.....	20
(二) 律师事务所.....	20
六、 本次专项债券的风险因素.....	20
七、 风险控制措施.....	21
八、 结论性意见.....	21



## 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（二十二期）通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目
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（二十二期）通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》（仁智信专字[2022]第 5051-1 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（二十二期）通州经济开发区  
西区南扩区三、五、六期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（二十二期）通州经济开发区西区南扩区三、五、六期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〔2019〕98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〔2019〕98号文件，由北京市通州区住房保障事务中心委托北京京通投资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京京通投资有限公司。





根据本所律师核查北京京通投资有限公司具体信息如下：

名称	北京京通投资有限公司
统一社会信用代码	91110000773393870N
住所	北京市通州区通州工业开发区广通街8号 16号楼4层406
法定代表人	刘勇
注册资本	10000 万元
成立日期	2005 年 3 月 24 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	项目投资；一级土地开发；房地产开发； 技术推广；仓储服务；承办展览展示；物业管理；设计、制作广告。

北京京通投资有限公司股东系北京通州工业开发区总公司及北京珠江北方投资管理有限公司。

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；北京京通投资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：

该项目位于通州区张家湾镇北部，北京城市副中心 155 建设范围内；是北京市委、市政府确定的张家湾“设计小镇”的重要组成部分，与周边片区共同串联组成“环球影城-张家湾古镇-设计小镇”城市活力与历史文脉并存的连绵带，进而打造城市副中心东南部“轴带环绕-绿心延拓、环廊串联”的重要发展区域。

项目东至现状梁各庄村东侧道路，南至工业区二街，西至张凤路，北至现状京津公路。

项目规划用途主要为二类居住用地、其它类多功能用地及配套设施用地，规划总用地面积约 72.98 公顷，规划总建筑规模约 69.91 万平方米，实施内容包括项目范围内的集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁、棚改安置房建设和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。

项目规划用途为二类居住用地、其它类多功能用地及配套设施用地。其中五期经营性地块预计 2022 年入市、三期经营性地块预计 2023 年入市，非经营性地块预计 2024 年完成出让。

## （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（二十二期）通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目已取得以下相关文件：



1. 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
2. 《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）；
3. 《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）；
4. 《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）；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 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；
8. 2006年7月1日，北京市人民政府《关于通州区二〇〇六年度批次城市建设用地的批复》（京政地〔2006〕90号）；
9. 2006年7月1日，北京市人民政府《关于通州区二〇〇六年度批次城市建设用地的批复》（京政地〔2006〕95号）；
10. 2006年10月9日，北京市人民政府《关于通州区二〇〇六年度批次城市建设用地的批复》（京政地〔2006〕90号）；
11. 2008年12月24日，北京市国土资源局通州分局《国家建





设征收土地结案表》;

12. 2009 年 1 月 13 日,北京市国土资源局《建设用地批准书》(京国土[建]字(2009)11 号);

13. 2016 年 1 月 16 日,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);

14. 2016 年 10 月 8 日,北京市国土资源局通州分局《国家建设征收土地结案表》(京国土(通)征结字(2016)12 号);

15. 2016 年 11 月 8 日,北京市住房和城乡建设委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期安置房产权性质的复函》(京建函(2016)371 号);

16. 2018 年 7 月 12 日,北京市文物研究所《关于通州新城 1102 街区 TZ00-1102-1002 地块地下文物保护工作的函》(文研保函(2018)133 号);

17. 2019 年 6 月 21 日,北京市通州区人民政府《关于授权通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目实施主体的批复》(通政函(2019)98 号);

18. 2019 年 6 月 26 日,北京市交通委员会《关于北京市通州新城 1102 街区 TZ00-1102-6040、6041、6042、6043、6044、6045 等地块控规调整规划交通影响评价审查意见的函》(京交函(2019)930 号);

19. 2019 年 7 月 10 日,北京市生态环境局《关于通州新城 1102 街区 TZ00-1102-6040、6041、6042、6043、6044、6045 等地块控规



调整意见的复函》（京环函〔2019〕354号）；

20. 2019年11月14日，北京市水务局《关于北京城市副中心1102街区FZX-1102-6001、6002、6003、6004等地块控规调整规划水影响评价报告的批复》（京水行许字〔2019〕401号）；

21. 2019年12月13日，北京市通州区人民政府《关于同意通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目集体土地房屋搬迁宅基地区位补偿价和安置房价格的批复》（通政函〔2019〕297号）；

22. 2019年12月24日，北京市重大项目建设指挥部办公室《关于调整部分区政府2019年棚户区改造和环境整治任务的通知》（京重大办〔2019〕72号）；

23. 2020年2月18日，北京市通州区人民政府关于同意《通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目梁各庄村集体土地上住宅房屋搬迁补偿与安置方案》的批复（通政函〔2020〕25号）；

24. 2020年3月11日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2020〕11号）；

25. 2020年4月13日，北京市通州区人民政府《关于确定通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目利润率（管理费）计提比例的批复》（通政函〔2020〕100号）；

26. 2020年4月23日，北京市规划和自然资源委员会《关于北京城市副中心1102和1103街区FZX-1102-6001、FZX-1103-6001等地块规划综合实施方案审查备案的函》（京规自函〔2020〕809号）；



27. 2020 年 5 月 27 日，北京市通州区人民政府《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目实施方案的批复》（通政函〔2020〕157 号）；

28. 2020 年 7 月 6 日，北京市住房和城乡建设委员会《朝阳区望京花家地西里三组团配套综合楼工程等五个项目施工准备评审会议纪要》（第 87 号）；

29. 2020 年 8 月 13 日，北京市文物研究所《关于北京城市副中心 1102 和 1103 街区 FZX-1102-6001、FZX-1103-6001 地块项目（自行拆分 FZX-1103-6008、6009、6011 地块，涉及幼儿园、邮政设施、安置房项目）地下文物保护工作的函》（文研保函〔2020〕142 号）；

30. 2020 年 8 月 14 日，北京市通州区住房和城乡建设委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目集体土地上非住宅地上物腾退补偿方案审核备案的回复》（通住建委函〔2020〕378 号）；

31. 2020 年 9 月 15 日，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》（2020 规自（通）测字 0077 号）；

32. 2020 年 9 月 21 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2020〕0042 号）；

33. 2020 年 9 月 21 日，北京市文物研究所《关于北京通州新城 1103 街区 0302、0303 地块（现名称：北京城市副中心 1103 街区





FZX-1102-6006、6007 地块（安置房项目）地下文物保护工作的函》  
（文研保函〔2020〕215号）；

34. 2020年9月30日，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》（2020规自（通）预选字0003号）；

35. 2020年10月20日，北京市住房和城乡建设委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造安置房项目纳入保障房建设计划的会议纪要》（第175号）；

36. 2020年11月24日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目相关规划情况的函》（京规自通函〔2020〕1107号）；

37. 2020年12月7日，北京市通州区住房和城乡建设委员会《工程项目施工准备函》（2020施[通]准字009、010号）；

38. 2020年12月23日，北京城市副中心管理委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目核准的批复》（副中心发改（核）〔2020〕18号）；

39. 2021年1月7日，北京市生态环境局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目三期、六期地块环保意见的复函》（京生态2021-26号）；

40. 2021年2月2日，北京市通州区人民政府《关于确认通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目范围内国有土地上非住宅房屋征收项目符合征收条件的批复》（通政函〔2021〕20号）；

41. 2021年3月30日，中共北京市委城市副中心工作委员会、



北京城市副中心管理委员会《关于印发 2021 年北京城市副中心重大工程行动计划的通知》（副中心工委发〔2021〕9 号）；

42. 2021 年 4 月 9 日，北京市交通委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目六期交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2021〕448 号）；

43. 2021 年 4 月 9 日，北京市交通委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目三期交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2021〕447 号）；

44. 2021 年 6 月 28 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目北京城市副中心 1102 街区 FZX-1102-6003、6004 地块“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（通）供审函〔2021〕0005 号）；

45. 2021 年 6 月 29 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目安置房及配套设施“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（通）综审函〔2021〕0005 号）；

46. 2021 年 9 月 14 日，北京市通州区人民政府《关于国有土地上房屋征收决定》（通政房征字〔2021〕3 号）；

47. 2021 年 8 月 20 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《临时建设工程规划许可证》（2021 规自（通）建临字 0075 号）；

48. 2021 年 11 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证（9#楼地下等 11 项）》（2021 规自（通）建字 0042 号）；



49. 2021 年 11 月 23 日,北京市通州区生态环境局、北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于第二次组织评审通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目 FZX-1103-6006、6007、6008、6009、6011 地块土壤污染状况调查报告的复函》(通环函(2021)359 号);

50. 2021 年 12 月 2 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(1101#楼地下等 6 项)》(2021 规自(通)建字 0046 号);

51. 2021 年 12 月 3 日,北京市通州区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证(9#楼地下等 11 项)》(110112202112030101);

52. 2021 年 12 月 7 日,北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《关于印发 2021 年度全市第二批政策性住房开竣工项目计划的通知》(京建发(2021)403 号);

53. 2021 年 12 月 9 日,北京市文物研究所《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目(自行拆分北京城市副中心 1103 街区 FZX-1103-6001、6002、6003、6004、6005、6010、6012、6013、6014、6015、6016、6017、6018 地块及周边市政道路/三期除安置房及配套设施地块外)地下文物保护工作的函》(文研保函(2021)363 号);

54. 2021 年 12 月 15 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(邮政设施地下部分)》(2021 规自(通)建字 0051 号);





55. 2021 年 12 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证（幼儿园地下部分）》（2021 规自（通）建字 0052 号）；

56. 2021 年 12 月 31 日，北京市通州区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证（1101#楼地下等 6 项、邮政设施地下部分、幼儿园地下部分）》（110112202112310101）；

57. 2022 年 1 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《国家建设征收土地结案表》（京规自（通）征结字（2022）1 号）；

58. 2022 年 3 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证（9#楼地上等 11 项）》（2022 规自（通）建字 0006 号）；

59. 2022 年 1 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证（1101#楼地上等 6 项）》（2022 规自（通）建字 0011 号）；

60. 2022 年 4 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证（邮政设施地上部分）》（2022 规自（通）建字 0012 号）；

61. 2022 年 4 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证（幼儿园地上部分等 2 项）》（2022 规自（通）建字 0013 号）；

62. 2022 年 5 月 17 日，北京市通州区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证（9#楼地上等 11 项）》（110112202205170201）；

63. 2022 年 5 月 17 日，北京市通州区住房和城乡建设委员会《建



筑工程施工许可证（1101#楼地上等 6 项、邮政设施地上部分、幼儿园地上部分等 2 项）》（110112202205170101）；

64. 2022 年 5 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证（1#楼等 14 项）》（2022 规自（通）建字 0018 号）；

65. 2022 年 3 月 29 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目 FZX-1102-6002、6218、6219、6220 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（通）供审函〔2022〕0004 号）；

66. 2022 年 7 月 8 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目 FZX-1103-6017 地块安置房配套开闭站“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）供审函〔2022〕0033 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》，项目预计总成本 684,825.51 万元，已发生成本 528,891.26 万元，包括北京京通投资有限公司前期已投入开发成本和通过前期专项债券融资本息。其中，2022 年 6 月专项债券本金 235,000.00 万元全部用于置换前期已投入的开发成本。

为保证本项目棚改安置房及配套设施建设工作顺利进行，本次拟通过债券融资本金 40,000.00 万元，设定 2022 年 10 月 10 日作为测



算日，以测算日前 5 个工作日的三年期国债收益率平均值为基准利率并增加 25bp，拟定的本次测算发行利率为 2.57%。假设利率 2.57%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，预计融资本息合计 43,084.00 万元。。

后续资金需求中拟通过专项债券融资本息合计 63,600.00 万。剩余资金需求 49,250.25（不含债券利息）拟通过项目部分地块上市收入实现滚动开发。

项目计划发债融资具体情况如下：

（一）通过 2019 年专项债券进行了一期融资，当期发行债券 86,000.00 万元，票面利率 3.18%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 94,204.40 万元。

（二）通过 2020 年专项债券进行了二期融资，当期发行债券 96,100.00 万元，票面利率 2.98%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 104,691.34 万元。

（三）通过 2021 年 6 月专项债券进行了三期融资，当期发行债券 29,000.00 万元，票面利率 2.85%，期限二年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 30,653.00 万元。

（四）通过 2021 年 7 月专项债券进行了四期融资，当期发行债券 31,000.00 万元，票面利率 2.66%，期限二年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 32,649.20 万元。

（五）通过 2022 年 6 月进行五期融资，融资 235,000.00 万元，此次发行专项债券利率为 2.45%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 252,272.50 万元。





(六) 通过调整 2022 年北京市政府专项债券（十六期）进行债券资金调整，增加融资本金 12,000.00 万元（六期融资），票面利率 2.70%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计 13,620.00 万元。

(七) 本次拟通过债券融资本金 40,000.00 万元，设定 2022 年 10 月 10 日作为测算日，以测算日前 5 个工作日的三年期国债收益率平均值为基准利率并增加 25bp，拟定的本次测算发行利率为 2.57%。假设利率 2.57%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，预计融资本息合计 43,084.00 万元。

(八) 计划于 2023 年进行专项债券八期融资，拟融资 60,000.00 万元，假定专项债券利率为 3.00%，期限二年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 63,600.00 万元。

综上，本项目计划分八期共需融资本息合计 634,774.44 万元（含本金 589,100.00 万元，利息 45,674.44 万元）

#### 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）、弥补后续资金需求后，可用于还款的资金分别为 803,746.74 万元、828,244.34 万元、779,249.14 万元，据此计算的本息覆盖倍数分别为 1.27 倍、1.30 倍、1.23 倍。

该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，本期债券可以为项目提供充足的资金支持，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。

## 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。国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼不确定因素增多，也可能因后期用地性质变动、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）社会稳定风险因素。项目实施过程中，期望的补偿标准可能会随着市场价格变化发生改变，包括补偿费是否及时足额兑付、安置房源的面积户型、是否按时入住都可能对签约工作推进造成困难及可能引发社会稳定风险。

（三）项目管理风险因素。项目总体投资规模较大、周期较长。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。

（四）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）社会稳定方面。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；

（三）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；





（四）自然环境及疫情等方面。及时妥善解决突发事件。在疫情控制常态化下，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（二十二期）通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目的主体资格；北京京通投资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（二十二期）通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目项目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（二十二期）通州经济开发区西区南扩区三、五、六期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：寿国栋

律师：孙健

2022年10月12日