

北京大成律师事务所

关于 2022 年北京市政府专项债券（二十三期）

石景山区广宁村棚户区改造项目

之

法律意见书



大成 DENTONS

北京大成律师事务所

www.dentons.cn

北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层 (100020)

16-21F, TowerB, ZTInternationalCenter, No.10, ChaoyangmenNandajie

ChaoyangDistrict, 100020, Beijing, China

Tel:+8610-58137799 Fax:+8610-58137788



目录

释义	3
正文	6
一、 本期专项债券的主要发行要素	6
二、 本期专项债券对应的项目	6
（一） 本期专项债券的项目实施主体	6
（二） 本期专项债券对应的项目情况	7
（三） 项目预期收益及融资平衡安排	9
三、 本期专项债券的风险因素及化解措施	9
四、 本次发行的中介机构及相关文件	10
（一） 会计师事务所及专项评估报告书	10
（二） 律师事务所及专项法律意见书	10
五、 结论性意见	11

释义

在本法律意见书中，除另有所指外，下列常用简称具有如下特定含义：

简称	指	对应正文或含义
本期专项债券	指	2022 年北京市政府专项债券（二十三期）石景山区广宁村棚户区改造项目
本期发行	指	2022 年北京市政府专项债券（二十三期）石景山区广宁村棚户区改造项目的发行
发行主体	指	北京市人民政府
项目实施主体/石景山区住保中心	指	北京市石景山区住房保障事务中心
会计师事务所/亚太	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
法律顾问/本所	指	北京大成律师事务所
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《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（2017）89 号》	指	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）
《财预（2018）28 号》	指	财政部、住房城乡建设部关于印发《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）
《财预（2016）155 号》	指	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）
《收益与融资自求平衡专项评价报告》	指	《2022 年北京市政府专项债券（二十三期）石景山区广宁村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（亚会咨字（2022）第 05110112 号）
《法律意见书》	指	《北京大成律师事务所关于 2022 年北京市政府专项债券（二十三期）石景山区广宁村棚户区改造项目之法律意见书》

**北京大成律师事务所关于
2022 年北京市政府专项债券（二十三期）
石景山区广宁村棚户区改造项目
之法律意见书**

致：北京市石景山区财政局

北京大成律师事务所（以下简称“本所”）作为 2022 年北京市政府专项债券（二十三期）石景山区广宁村棚户区改造项目的专项法律顾问，就本项目合规性核查事宜出具本法律意见书。

本所律师依据《中华人民共和国公司法》《国发（2014）43 号》《财预（2017）89 号》《财预（2018）28 号》等法律法规、规范性文件及业务规则的有关规定，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。

本所律师系基于如下声明及假设出具本法律意见书：

1. 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。

2. 北京市石景山区住房保障事务中心已提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字和/或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

3. 对于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，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关单位出具的文件以及与本期专项债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见。

4. 本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的中国法律、法规和有关规范性文件的明确要求，对本期专项债券有重大影响的法律问题发表法律意见，

而不对有关会计、审计、验资、资产评估等专业事项和报告发表意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计、验资和资产评估报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性作出任何明示或默示的担保或保证，且本所律师对于该等文件及其所涉内容不具备进行核查和作出评价的适当资格。

5. 本所律师同意将本法律意见书作为本期专项债券申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并同意对本所律师出具的法律意见书依法承担相应的法律责任。除非事先取得本所的书面授权，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。

6. 本所律师同意按监管部门的审核要求部分或全部引用本法律意见书的内容，但在作上述引用时，不得导致法律上的歧义或曲解。

基于上述声明，本所及本所律师根据有关法律法规、部门规章及相关业务规则，在对北京市石景山区住房保障事务中心提供的有关文件和事实进行核查和验证的基础上，出具本法律意见书。

正文

一、 本期专项债券的主要发行要素

本期专项债券的名称为 2022 年北京市政府专项债券（二十三期）石景山区广宁村棚户区改造项目专项债券，发行主体为北京市人民政府，拟发行专项债券额度 60,000.00 万元，期限 5 年，本期专项债券募投项目为北京市石景山区广宁村棚户区改造项目。根据《财预（2016）155 号》，本期专项债券纳入 2022 年政府性基金预算管理。

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 10 月 18 日出具的《收益与融资自求平衡专项评价报告》，专项债券资金用于整个项目包括前期费用、房屋拆迁补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、管理费、审计费等各个环节的推动和实施。

二、 本期专项债券对应的项目

（一）本期专项债券的项目实施主体

根据《北京市石景山区人民政府关于同意北京市石景山区住房保障事务中心为广宁村棚户区改造项目建设单位的批复》（石政批[2019]21 号），本期债券对应项目或地块共涉及 1 家项目建设单位即北京市石景山区住房保障事务中心，经本所律师登录机关赋码和事业单位登记管理网（<http://www.gjsy.gov.cn/>），其主体资格信息如下：

名称	北京市石景山区住房保障事务中心
统一社会信用代码	121101076819731657
法定代表人	张明
宗旨和业务范围	负责保障性住房资格的复审、公示及报市住保中心资料的备案工作；负责对承租保障性住房的家庭情况进行年检及保障性住房资格的年审工作；负责住房保障资金的预算、管理和发放；做好保障性住房收（回）购、配租、配售等工作。
住所	北京市石景山区八角西街 66 号
经费来源	财政补助
开办资金	3 万元
举办单位	北京市石景山区住房和城乡建设委员会

有效期	自 2020 年 03 月 23 日至 2025 年 03 月 23 日
单位状态	正常

本所律师认为，北京市石景山区住房保障事务中心为依法成立且合法存续的事业单位，具有独立法人资格，不存在依据《公司法》规定需终止或解散的情形；北京市石景山区住房保障事务中心的经营范围符合国家产业政策要求，具备从事房地产开发的主体资格，可以作为棚户区改造项目建设主体。

（二）本期专项债券对应的项目情况

1. 项目概况

根据《北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于石景山区广宁村棚户区改造项目 SS00-1603-2015、SS00-1603-2019、SS00-1603-2027、SS00-1603-2009 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（石）供审函[2022]0002 号）、《石景山区广宁村棚改项目规划综合实施方案》《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本期专项债券对应的项目情况如下：

北京市石景山区广宁村棚户区改造项目范围包括六个经营性地块，项目实施用地范围约为 24.83 公顷。项目四至为：东至红光山，南至阜石路，西、北至四平山。

项目用地面积为 24.83 公顷，其中，二类居住用地 14.61 公顷，行政办公用地 0.19 公顷，教育科研用地 1.84 公顷，社区综合服务设施用地 0.31 公顷，其他类多功能用地 0.90 公顷，公园绿地 2.87 公顷，公用设施用地 0.11 公顷，地面公共交通场站用地 0.28 公顷，社会停车场用地 0.12 公顷，城市道路用地 3.60 公顷。

根据《石景山区广宁村棚户区改造项目项目申请报告》《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目以北京市石景山区广宁村棚户区改造项目范围内的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债本息，棚改土地开发完成后，将通过土地市场以挂牌、招标或拍卖的方式公开上市交易。

根据《石景山区广宁村棚改项目规划综合实施方案》《石景山区广宁村棚户区改造项目项目申请报告》，本项目棚户区改造建设内容包括项目用地范围内的

房屋征收和市政基础设施建设,本项目对于支持打造新时代首都城市复兴新地标、改善居住环境、实现民生改善、提升冬奥首钢赛区周边环境具有重要意义。

本所律师认为,本期专项债券募投项目为有一定收益的公益性项目,符合《国发(2014)43号》《财预(2018)28号》文件的相关规定。

2.项目审批情况

北京市发展与改革委员会已于2020年5月29日下发《北京市发展和改革委员会关于石景山区广宁村棚户区改造项目核准的批复》(京发改(核)[2020]163号),经研究,同意北京市石景山区住房保障事务中心组织实施北京市石景山区广宁村棚户区改造项目。

除此之外,本项目已取得的批复文件还主要包括:《北京市发展和改革委员会关于石景山区广宁村棚户区改造项目核准延期的批复》(京发改(核)[2022]82号);《北京市石景山区人民政府关于同意北京市石景山区住房保障事务中心为广宁村棚户区改造项目建设单位的批复》(石政批[2019]21号);《北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于申报石景山区广宁村棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(石)初审函[2020]0001号);《北京市交通委员会关于石景山区广宁村棚户区改造项目交通影响评价审查意见的函》(京交函[2020]1737号);《北京市水务局关于广宁村棚改项目规划水影响评价报告的审查意见》(京水行许字[2021]874号);《北京市文化遗产研究院关于石景山区广宁村棚户区改造项目自行拆分地块1地下文物保护工作的函》(文研保函[2020]010号);《石景山区广宁村棚户区改造项目地质灾害危险性评估报告评审意见》;《关于组织评审<石景山区广宁村棚户区改造项目土壤污染状况调查报告>的复函》(石生态函[2022]3号);《北京市污染源管理事务中心关于组织评审北京市石景山区广宁村棚户区改造项目土壤污染风险评估报告的复函》(京环污管函[2022]5号);《北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于石景山区广宁村棚户区改造项目SS00-1603-2015、SS00-1603-2019、SS00-1603-2027、SS00-1603-2009地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(石)供审函[2022]0002号);《北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于广宁村棚户区改造项目市政工程规划方案综合“多规合一”初审意见的函》(京规自(石)初审函[2022]0011号);《土地权属审查告知书》(石权属审[2022]字第0017

号)；《建设工程规划用地测量成果报告书》(2022 规自(石)测字 0009 号)等。

本所律师认为，本期债券对应的北京市石景山区广宁村棚户区改造项目已经获得现阶段所需的必要批复。

(三) 项目预期收益及融资平衡安排

根据亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)于 2022 年 10 月 18 日出具的《2022 年北京市政府专项债券(二十三期)石景山区广宁村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的预期收益及融资平衡安排情况如下：

本项目以国有土地使用权出让收入为盈利来源，可累计实现净收入 693,668.36 万元，扣除必须上缴的政府收益 129,705.05 万元，可用于支付项目总投资为 563,963.31 万元，本息覆盖倍数 2.94 倍，能够覆盖债券本息。

基于预测每块土地出让价格，结合土地价格预期增长率以 2022 年全市生产总值(GDP)同比增速为 5.00%，但 2022 年全球性疫情依然存在，对经济增长产生严重影响，基于谨慎性原则，对土地未来出让价格不做增速调整。同时，按照 100.00%、90.00%、80.00%预测土地价格增长，进行压力测试。经测试，当 GDP 预期不发生增长，土地出让收入降低为基础预测的 80.00%，本息覆盖倍数为 2.22，可以通过压力测试，仍然具有充裕的资金覆盖债券本息。

本所律师认为，在亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本项目预期收益可覆盖融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《财预(2017)89 号》文件的相关规定。

三、 本期专项债券的风险因素及化解措施

根据《石景山区广宁村棚户区改造项目项目申请报告》，本项目主要风险为房屋征收问题产生的社会稳定风险、噪音产生的社会稳定风险、施工扬尘对周边环境的影响产生的社会风险、交通出行问题产生的社会风险、施工管理人员管理产生的社会稳定风险、拖欠工程款产生的社会稳定风险。

根据《石景山区广宁村棚户区改造项目项目申请报告》，针对本项目可能存在的风险，本次发行项目的运行主体对主要的社会稳定风险分别提出了相应的具体防范和化解措施。

四、 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估报告书

本期债券发行工作的《收益与融资自求平衡专项评价报告》由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市丰台区市场监督管理局于2022年4月29日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为9111000000785632412）、北京市财政局于2013年8月9日核发的《会计师事务所执业证书》，执行事务合伙人委托代表周含军，注册资本：3,680万元，登记状态：存续（在营、开业、在册），住所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001，经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。）

本所律师认为，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）系经依法注册成立且合法存续的会计师事务所，具备为本期专项债券出具《收益与融资自求平衡专项评价报告》的资质。

（二）律师事务所及专项法律意见书

北京大成律师事务所担任本期专项债券的法律顾问，本所现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（证号和统一社会信用代码为311100004005689575），经办律师均具备专业执业律师资格并持有北京市司法局核发的律师资格证书。

本所律师对本期专项债券的主要发行要素、对应的项目和参与主体、项目预期收益和成本及融资平衡情况、本期专项债券的风险因素及风险控制、本次发行

的中介机构及相关文件的合法合规性依法进行核查、分析并出具法律意见书，且法律意见书已经本所负责人和经办律师签字并加盖本所公章。

本所律师认为，本所及经办律师具备为本期专项债券发行出具法律意见书的资质。

五、 结论性意见

（一）北京市石景山区住房保障事务中心为依法成立且合法存续的事业单位，具有实施本期专项债券募投项目的主体资格；

（二）本期专项债券募投项目为有一定收益的公益性项目，符合《国发（2014）43号》《财预（2017）89号》文件的相关规定；

（三）在亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本项目预期收益可覆盖融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《财预（2017）89号》文件的相关规定；

（四）为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

综上所述，本所律师认为，本次发行符合《预算法》《证券法》《国发（2014）43号》《财预（2017）89号》文件的相关规定，未发现实质性法律障碍。

本法律意见书一式四份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签署页）

（本页无正文，为《关于 2022 年北京市政府专项债券（二十三期）石景山区广宁村棚户区改造项目之法律意见书》的签署页）

北京大成律师事务所（盖章）



经办律师：

王昕生

经办律师：

李 远

经办律师：

王 一

