



北京万圣律师事务所

BEIJING WANSHENGLAWOFFICE

法律意见书



# 北京万圣律师事务所

关于

2024 年北京市政府专项债券（十七期）-  
房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目  
(调减)

之  
法律意见书

二零二四年十二月二十日

地址：北京市房山区拱辰街道政通路 12 号五层 527 室

电话：60307393

手机：13661022502

## 目 录

一、本次发行的主要发行要素 .....	1
(一) 发行人的基本情况 .....	1
(二) 本期发行专项债券的基本情况 .....	1
二、本次发行对应项目 .....	2
(一) 参与主体 .....	2
(二) 项目情况 .....	4
(三) 项目预期收益、成本及融资平衡 .....	6
三、本项目风险控制措施 .....	9
(一) 影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	9
(二) 影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	10
(三) 影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	11
四、本次发行的相关文件 .....	11
五、结论性意见 .....	25

关于  
2024 年北京市政府专项债券（十七期）  
房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目  
（调减）  
之  
法律意见书

（2024）万意字第 15 号

致：北京市房山新城置业有限责任公司

本所受贵司委托，就《2024 年北京市政府专项债券（十七期）-房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调减）事宜，为贵司提供专项法律服务。本所根据《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》等相关法律、法规、规范性文件的规定和财政部的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就棚户区改造项目专项债券调减事宜，出具本《法律意见书》。

律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

1、北京万圣律师事务所是在中国注册的律师事务所，注册地址为北京市房山区拱辰街道政通路12号院5层527室，本所有资格依据中国的法律、法规出具本法律意见书。

2、本所律师根据法律意见书出具之日已经发生或者存在的事实和我国现行法律、法规及其他相关规范性文件，并根据本所律师对有关事实的了解和对相关法律的理解发表法律意见。

3、本所已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对申请本期专项债券的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4、本所律师同意将本法律意见书作为申请市政府发行本期专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

5、本所出具法律意见书的前提是委托人及相关主体已向本所出具书面保证，保证其已经向本所提供了为出具法律意见书所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言，保证向本所律师提供的上述材料不存在重大遗漏和虚假陈述，有关材料的所有签字和/或印章真实，有关复印件、副本与原件、正本一致。

6、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，本所律师依赖有关政府部门、公司、或其他有关单位证明文件以及有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

7、在本意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、行政法规和有关规范性文件的明确要求，对申请市政府发行本期专项债券的合法性及对本次发行有重大影响的法律问题发表法律意见，而不对公司的会计、审计、资产评估等专业事项和报告发表法律意见。

8、本所律师在本法律意见书中对有关会计报告、审计和资产评估报告中某些数据结论的引述，并不意味着本所律师对该数据和相关结论的合法性、真实性、准确性作出明示或者默示的保证或担保，对该等文件所涉及的内容，本所律师并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

9、本意见书仅限本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的使用。

## 一、本次发行的主要发行要素

### （一）发行人的基本情况

根据《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）第5条规定“省、自治区、直辖市政府（以下简称省政府）为棚户区专项债券的发行主体。试点期间市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府”。

根据《关于印发〈地方政府专项债券预算管理办法〉的通知（财预【2016】155号）第4条规定“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。据此，直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。

市辖区政府确需发行专项债券的，应当纳入本直辖市政府性基金预算管理，由直辖市政府统一发行并转贷给市辖区政府。

根据上述法律规定，本期专项债券的发行主体为北京市人民政府。

### （二）本项目专项债券（调减）基本情况

根据北京市房山新城置业有限责任公司提供的专项债券项目（调减）实施方案所述，北京市房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目总投资 350.48 亿元，其中：计划申请专项债券总额 159.87 亿元，考虑到本年度项目施工进度较慢，原计划开工的 5233 套安置房由于无法取得洪

评批复暂未开工，总体支出预算减少，本批次申请调减 1.65 亿元，后续批次发行 0 万元，债务期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

## 二、本次发行对应项目

### （一）参与主体

#### 1、项目实施单位

根据项目实施主体的批复文件，本项目实施主体为北京市房山新城置业有限公司（以下简称“新城置业公司”），新城置业公司的信息如下：

单位名称	北京市房山新城置业有限责任公司		
法定代表人	勾云汉	成立日期	2017 年 03 月 28 日
注册资本	18000 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110111MA00D6AE22		
注册地址	北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 6 层 1 单元 602		
经营范围	房地产开发；土地前期开发；土地一级开发；工程勘察；工程设计；市场调查；施工总承包；专业承包；园林绿化服务。		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例	北京市房山新城投资有限责任公司持股 100%		

北京市房山新城置业有限责任公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

综上，本所律师认为：北京市房山新城置业公司系在中华人民共和国依法设立、合法存续的企业法人，并获得中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书，根据相关批复文

件（本法律意见书第四部分），新城置业公司为项目建设实施单位，具备项目建设实施单位的主体资格。

## 2、本项目专项债券发行评估主体

本次发行专项债券资金的财务评价机构为北京精与诚会计师事务所有限责任公司，北京精与诚会计师事务所有限责任公司现持有北京市工商行政管理局房山分局核发的统一社会信用代码为 9111011110280523XA 的《营业执照》及北京市财政局核发的证书序号为 NO.006179（会计师事务所编号为 11000126）的《会计师事务所执业证书》。

北京精与诚会计师事务所就本次发行专项债券资金出具的 2024 年北京市政府专项债券（十七期）-房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调减）的《项目收益与融资平衡报告》认为“我们认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，该项目预期土地出让收入、安置房销售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平衡。”

经核查，本所律师认为，北京精与诚会计师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与申请人之间不存在关联关系，且具备为本次发行专项债券资金进行审计评估的合法资质。

## 3、本项目法律意见书出具主体



本次发行专项债券的法律意见书是由北京万圣律师事务所出具。北京万圣律师事务所批准于 2014 年，取得了北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》，证号为 31110000327197706B《律师事务所执业许可证》，经历年考核合格；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，本所及经办律师具备为本次发行专项债券资金提供相关服务的执业资格。

## （二）项目情况

### 1、项目概况

房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目位于长阳镇中心区，东至永定河西边线，南至保合庄及朱岗子村，西至小清河东边线，北至京良路。规划范围用地面积约 260 万平方米，同步实施整理范围约 228 万平方米。规划建筑规模约 268 万平方米，其中西城安置房建筑规模 110 万平方米；农民安置房建筑规模 28 万平方米；规划公共服务设施 50 万平方米，包括医院 25 万平方米，配套教育 13 万平方米，养老设施 3 万平方米，文化设施 8 万平方米，体育设施 1 万平方米；商业及多功能 73 万平方米；市政配套站源点 7 万平方米。项目涉及长营、高岭等 8 个村及部分国有土地征地、拆迁工作，目前该项目已列入市、区两级重点项目。

根据已批复的《房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造

实施方案》及 06、07 街区棚户区改造项目规划条件、项目核准等相关资料，本项目位于房山区长阳镇，涉及长阳镇高岭、马厂、朱岗子、张家场、牛家场、保合庄、杨庄子、长营等八个村及长阳农工商公司等国有企业的征地、拆迁及安置工作，总占地面积 58 公顷，并需为西城区建设安置房 11302 套，110 万平方米；为本地农民回迁 3435 套，30 万平方米。

北京市房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目。

## 2、项目实施情况

本项目 2017 年整体启动拆迁征地工作，2018 年开工建设安置房，预计 2030 年完工。该项目为一二级联动项目，整体开发建设，主要包含本地农民安置房、西城安置房、学校、幼儿园、医院、主次干路、支路、高压迁改、市政配套等工作，后期满足西城和本地安置房生活需求。

截至目前，安置房共计 14647 套安置房，11 个地块中 3 个首批西城安置房地块均已完成竣工备案。4 个首批农民地块均已完成竣工备案，2 个转商地块已完成竣工备案。1 个商品房地块（06-23 地块）进行精装修施工。1 个地块正进行主体结构施工。幼儿园地块：06-15 及 07-33 地块已开工建设。市政配套建设方面，07 街区 5 条市政支路，四水管线施工完成 100%，道路施工完成 100%，绿化施工完成 100%，



同步协调燃气、热力、通讯等专业工程施工。07 街区规划三路四水管线完成 80%。高压入地工程主体结构完成 90%。

### 3、资金筹措情况

本项目总投资估算350.48亿元，项目计划使用财政预算资金190.61亿元（调增1.65亿元，变为192.26亿元），占比54%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金159.87亿元（调减1.65亿元，剩余158.22亿元），占比46%。

## （三）项目预期收益、成本及融资平衡

### 1、项目预期收益来源

#### （1）土地出让收入

根据《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2019 年棚户区改造及环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2019〕7 号），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流入偿还。

根据项目实施单位土地入市交易计划，可出让建筑面积 69.77 万平方米，其中：拟于 2025 年入市交易土地规划建筑面积 13.89 万平方米，拟于 2026 年入市交易土地规划建筑面积 6.43 万平方米，拟于 2027 年入市交易土地规划建筑面积 35.02 万平方米，拟于 2028 年入市交易土地规划建筑面积 14.43 万平方米。入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

#### （2）安置房收入

安置房销售收入做为本项目现金流入的政策依据为《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2017〕19 号）、《北京市房山新城规划建设委员会会议纪要》（房新城纪要〔2017〕39 期）。

根据项目实施单位交用计划，安置房建筑面积共需交付 137.78 万平方米。安置房收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

## 2、融资成本

### （1）债券融资情况

已发行及已调整债券融资情况表

单位：亿元

序号	已发行债券融资情况	金额 (亿元)	利率	年限	应付利息合计 (亿元)	本息合计 (亿元)
1	2021 年北京市政府专项债券(三期)	2.00	3.10%	5	0.31	2.31
2	2021 年北京市地方政府再融资专项 债券(十八期)	107.90	3.31%	7	25.00	132.90
3	2022 年北京市地方政府再融资专项 债券(十五期)	12.31	2.75%	5	1.69	14.00
4	2023 年北京市政府专项债券(九期)	4.61	2.67%	7	0.86	5.47
5	2023 年北京市政府专项债券(四期) (调整)	0.56	2.62%	2.49	0.04	0.60
6	2023 年北京市政府专项债券(十二 期)(调整)	2.34	2.34%	2.74	0.15	2.49
7	北京市棚改专项债券(二期)-2019 年北京市政府专项债券(三期)	10.00	3.25%	5	1.63	13.30
8	2024 年北京市地方政府再融资专项 债券(八期)(展期)		2.38%	7	1.67	
9	2019 年北京市棚改专项债券(二期) -2019 年北京市政府专项债券(三 期)(2021 首批债券调增项目)	8.15	3.25%	2.75	0.45	9.76
10	2019 年北京市棚改专项债券(九期)		3.31%	3	0.20	



	-2019 北京市政府专项债券(二十一 期) (2021 首批债券调增项目)					
11	2019 年北京市棚改专项债券(九期) -2019 年北京市政府专项债券(二十一 期) 房山区长阳镇 06、07 街区棚 户区改造土地开发项目(调增项目) (2021 年第二批)		3.31%	2.75	0.10	
12	2024 年北京市地方政府再融资专项 债券(二十二期)(展期)		2.11%	5	0.86	
13	2024 年政府专项债(三期)	8.47	2.69%	5	1.14	9.61
14-1	2024 年北京市政府专项债券(十七期)	1.88 (总 额 3.53)	1.78%	5	0.17	2.05
小计		158.22	-	-	34.27	192.49
14-2	2024 年北京市政府专项债券(十七期) (本期调减)	1.65 (总 额 3.53)	1.78%	5	0.14	1.79
合计		159.87	-	-	34.41	194.28

由上表可知,截至 2024 年 8 月 21 日新城置业公司已通过债券融资 159.87 亿元。

## (2) 本次专项债券调减情况

新城置业公司计划将 2024 年北京市政府专项债券(十七期)调减 1.65 亿元,该债券发行期为 5 年,发行总额 3.53 亿元,利率 1.78%。2024 年 9 月 27 日发行成功,债券资金于 2024 年 11 到账,具体情况见下表,具体情况见下表:

2024 年专项债券情况表

债券名称	调减金额 (亿元)	总发行额	利率	发行年限	新城置业公 司计息时间	应付利息合计 (亿元)
2024 年北京市政府专项债券(十七期)	1.65	3.53 亿元	1.78%	5 年	2024.9.27-202 4.12.16 (共 81 天)	0.01

由上表可知,新城置业公司持有 2024 年北京市政府专项债券(十七期)期间(1.65 亿元资金部分),应承担利息 0.01 亿元。因此,已发行债券融资成本合计 192.50 亿元。

### 3、本息覆盖率

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预期收入合计 324.30 亿元，融资成本合计 192.50 亿元，本息覆盖倍数 1.68 倍。预期土地出让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平衡。

### 4、压力测试

考虑到市场风险，对计划上市地块价格按 GDP 增速的 100%、90%、80%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数为 1.68 倍及 1.67 倍，项目本息覆盖率均大于 1.00，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

## 三、本项目风险控制措施

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

### （一）影响项目施工进度的风险及控制措施

风险：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位

通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

## （二）影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变

更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

### （三）影响项目收益实现的风险及控制措施

风险：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市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，坚决避免专项债券兑付风险。

### 四、本次发行的相关文件

根据项目实施主体提供的批复文件，北京市房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目已获得的批复文件



为：

1、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发二片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕164 号）

2、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发六片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕166 号）

3、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发七片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕167 号）

4、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发三片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕165 号）

5、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发四片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕162 号）

6、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发五片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕161 号）

7、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发一片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕163 号）

8、《北京市规划和自然资源委员会等五部门关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发[202U449号）、房屋拆迁许可证（京建房拆许字【2017】第19-23号）

9、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造和环境整治项目抓紧开展前期工作的函》（京发改【2017】44号）

10、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发一片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【2017】128号）

11、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发二片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【2017】129号）

12、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发三片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【20171130号）

13、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发四片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【2017】126号）

14、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发五片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【20171127号）

15、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 土地开发六片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【2017】125 号）

16、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 土地开发七片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）【2017】131 号）

17、《北京市规划委员会房山分局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发一片区项目部分地块规划设计方案审查意见》（规房函【2017】153 号）

18、《北京市规划委员会房山分局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发二片区项目部分地块规划设计方案审查意见》（规房函【2017】154 号）

19、《北京市规划委员会房山分局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发三片区项目部分地块规划设计方案审查意见》（规房函【2017】155 号）

20、《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2017 棚户区改造和环境整治任务〉的通知

21、《北京市房山区人民政府会议纪要》2017 年 5 月 8 日第 24 期

22、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发一片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】138 号）

23、《《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发二片区项目环境保护意见的函》（房环函[2017] 139 号）

24、《《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发三片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】140 号）；土地开发五片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】142 号）

25、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发四片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】141 号）

26、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 土地开发六片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】143 号）

27、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发六片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】143 号）

28、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发七片区项目环境保护意见的函》（房环函[2017]144 号）

29、《北京市规划和国土资源管理委员会关于房山区长阳镇 FS10-0106 街区局部地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函【2018】181 号）



30、《北京市规划和国土资源管理委员会关于房山区长阳镇 FS10-0107 街区农民安置地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函【2018】182 号）

31、《北京市规划和国土资源管理委员会关于房山区长阳镇 FS10-0107 街区西城安置地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函【2018】183 号）

32、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）条整字 0001 号）

33、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）条整字 0002 号）

34、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）条整字 0003 号）

35、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）整字 0004 号）

36、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）条整字 0005 号）

37、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）条整字 0006 号）

38、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规（房）条整字 0007 号）

39、《北京市规划和国土资源管理委员建设项目用地预审意见》（市规划国土房预【2018】16 号）

40、《北京市规划和国土资源管理委员建设项目用地预审意见（市规划国土房预【2018】17号

41、《北京市规划和国土资源管理委员建设项目用地预审意见（市规划国土房预【2018】18号

42、《北京市规划和国土资源管理委员建设项目用地预审意见（市规划国土房预【2018】19号

43、北京市规划和国土资源管理委员建设项目用地预审意见（市规划国土房预【2018】20号

44、《北京市规划和国土资源管理委员建设项目用地预审意见（市规划国土房预【2018】21号

45、《北京市规划和国土资源管理委员建设项目用地预审意见（市规划国土房预【2018】22号

46、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 土地开发一片区项目核准的批复》（京发改（核）【2018】239号）；

47、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 土地开发二片区项目核准的批复》（京发改（核）【2018】241号）

48、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 土地开发三片区项目核准的批复》（京发改（核）【2018】238号）

49、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、

07 街区棚户区改造 土地开发四片区项目核准的批复》（京发改（核）【20181 236）

50、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 土地开发五片区项目核准的批复》（京发改（核）【2018】240 号）

51、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 土地开发六片区项目核准的批复》（京发改（核）【20181 242）

52、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 土地开发七片区项目核准的批复》（京发改（核）【2018】237 号）

53、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资 林地许（2018） 109 号）

54、《北京市房山区园林绿化局房山区使用 IV 级林地备案通知书》（京房 林地备案（永久）（2018） 16 号）

55、《北京市房山区园林绿化局房山区使用 IV 级林地备案通知书》（京房 林地备案（永久）（2018） 17 号）

56、《北京市房山区园林绿化局房山区使用 IV 级林地备案通知书》（京房 林地备案（永久）（2018） 18 号）

57、《北京市房山区园林绿化局房山区使用 IV 级林地备案通知书》（京房林地备案（永久）（2018）19 号

58、《北京市房山区园林绿化局房山区使用 IV 级林地



备案通知书》（京房林地备案（永久）（2018）20号

59、《房山区使用 IV 级林地备案通知书》（京房林地备案（永久）（2018）31 号）

60、《房山区使用 IV 级林地备案通知书》（京房林地备案（永久）（2018）11 号）

61、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资 林地许（2018） 193 号）

62、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资林地许（2018） 128 号）

63、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》（京绿资林地许（2018） 179 号）

64、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》 林（京绿资 地许（2018） 109 号）

65、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》 林（京绿资 地许（2018） 180 号）

66、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》 林（京绿资 地许（2018） 181 号）

67、《北京市园林绿化局行政许可决定书-使用林地审核同意书》 林（京绿资 地许（2018） 182 号）

68、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区棚户区分区改造土地开发项目一片区项目规划意见的复函》（规房（2017） 126 号）



69、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区 棚户区改造土地开发项目二片区项目规划意见的复函》（规房（2017） 127 号）

70、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目三片区项目规划意见的复函》（规房（2017） 128 号）

71、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区 棚户区改造土地开发项目四片区项目规划意见的复函》（规房（2017） 129 号）

72、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区 棚户区改造土地开发项目五片区项目规划意见的复函》（规房（2017） 130 号）

73、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区 棚户区改造土地开发项目六片区项目规划意见的复函》（规房（2017） 131 号）

74、《北京市规划委员会房山分局关于申请办理房山区长阳镇 06、07 街区 棚户区改造土地开发项目七片区项目规划意见的复函》（规房（2017） 132 号）

75、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划 国土房预（2018） 16 号）

76、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划 国土房预（2018） 17 号）

77、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划 国土房预（2018）- 18 号）

78、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划 国土房预（2018） 19 号）

79、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划 国土房预（2018） 20 号）

80、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划 国土房预（2018） 21 号）

81、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划 国土房预（2018） 22 号）

82、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 一片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】 138 号）

83、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造二片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】 139 号）

84、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 三片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】 140 号）

85、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造四片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】 141 号）

86、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造五片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】142 号）

87、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 六片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】143 号）

88、《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 七片区项目环境保护意见的函》（房环函【2017】144 号）

89、《北京市交通委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（配套设施及经营性地块）交通影响评价审查意见的函》（京交函[2019] 713 号）

90、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 土地开发一片区项目核准延期的批复》（京发改核【2020】146 号）

91、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 土地开发二片区项目核准延期的批复》（京发改核【2020】147 号）

92、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 土地开发三片区项目核准延期的批复》（京发改核【2020】148 号）

93、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、

07 街区棚户区改造 土地开发四片区项目核准延期的批复》  
(京发改核【2020】149号)

94、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、  
07 街区棚户区改造 土地开发五片区项目核准延期的批复》  
(京发改核【2020】150号)

95、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、  
07 街区棚户区改造 土地开发五片区项目核准延期的批复》  
(京发改核【2020】150号)

96、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇 06、  
07 街区棚户区改造 土地开发五片区项目核准延期的批复》  
(京发改核【2020】150号)

97、《北京市规划和自然资源委员会房山分局建设工程  
规划许可证附件》 (2020 自字房建字 0040 号)

98、《北京市规划和自然资源委员会房山分局建设工程  
规划许可证附件》 (2020 自字房建字 0049 号)

99、 《北京市规划和自然资源委员会房山分局建设  
工程规划许可证附件》 (2020 自字房建字 0044 号)

100、 《北京市规划和自然资源委员会房山分局建设  
工程规划许可证附件》 (2020 自字房建字 0026 号)

101、 《北京市规划和自然资源委员会房山分局建设  
工程规划许可证附件》 (2020 自字房建字 0029 号)

102、 《北京市规划和自然资源委员会房山分局建设

工程规划许可证附件》（2020 自字房建字 0031 号）

103、《北京市规划和自然资源委员会房山分局建设工程规划许可证附件》（2020 自字房建字 0035 号）

104、《北京市规划和自然资源委员会房山分局建设工程规划许可证附件》（2020 自字房建字 0030 号）

105、《北京市规划和自然资源委员会房山分局建设工程规划许可证附件》（2020 自字房建字 0023 号）

106、《北京市规划和自然资源委员会房山分局建设工程规划许可证附件》（2020 自字房建字 0033 号）

107、中华人民共和国建筑工程施工许可证（[2020] 施[房]建字 0018 号）

108、中华人民共和国建筑工程施工许可证（[2020] 施[房]建字 0021 号）

109、中华人民共和国建筑工程施工许可证（[2020] 施[房]建字 0024 号）

110、中华人民共和国建筑工程施工许可证（[2020] 施[房]建字 0031 号）

111、中华人民共和国建筑工程施工许可证（[2020] 施[房]建字 0041 号）

112、中华人民共和国建筑工程施工许可证（[2020] 施[房]建字 0054 号）；中华人民共和国建筑工程施工许可证（[2020] 施[房]建字 0020 号）

113、《房山区人民政府和西城区人民政府全面战略合作框架协议》

114、《北京市西城区教育委员会和北京市房山区教育委员会关于长阳 06、07 街区教育配套合作办学协议》；

115、《房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目西城安置房合作框架协议》

116、《北京市规划和自然资源委员会第五部门关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发【2021】449 号）。

综上，本所律师认为，该项目现有审批手续符合法律法规的规定，需按照法律法规要求持续完善后续手续。

## 五、结论性意见

对于本期调减专项债券资金的事宜，本事务所律师认为：

1、本期专项债券资金的调整，符合《预算法》、国发【2014】43 号、财库【2015】83 号、财预【2015】225 号、财预【2016】155 号、财预【2017】89 号等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人在经批准的地方政府专项债券限额内调整本期专项债券的使用，不存在法律障碍。

2、为本期调减专项债券资金提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的执业资格。



本法律意见书正本一式肆份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为签字页）

（本页无正文，系《北京万圣律师事务所关于 2024 年北京市政府专项债券（十七期）-房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调减）的法律意见书》之签署页）



北京万圣律师事务所（盖章）

负责人：\_\_\_\_\_

经办律师：\_\_\_\_\_

二零二四年十二月二十日











律师事务所登记事项 (一)

名称	北京万圣律师事务所
住所	北京市房山区拱辰街道政通路 12号办公楼5层
负责人	赵志华
组织形式	个人
设立资产	50.0 万元
主管机关	北京市房山区司法局
批准文号	京司发【2014】536号
批准日期	2014-12-18



律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人



（八）律师事务所变更登记

[illegible]

考核记录

考核年度	2022-2023年度
考核结果	合格
考核机关	北京市房山区司法局
考核日期	2022年6月-2023年5月

考核年度	二〇二〇至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市房山区司法局 司法鉴定所年度检查处
考核日期	2022年06月2024年06月





执业机构 北京万圣律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200610475968

法律职业资格  
或律师资格证号 01200165090735

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021 年 15 月 13 日



持证人 赵志华

性别 男

身份证号 110108196609220070

律师年度考核备案

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市房山区司法局 专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 北京万圣律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201611910891

法律职业资格  
或律师资格证号 201741101111449

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021年08月13日

持证人 曾雪梅

性别 女

身份证号 110111197009041629

北京市司法局  
律师执业证专用章

北京市司法局

律师年度考核备案

考核年度	2022至2023年度
考核结果	称职
备案机关	北京市房山区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年6月-2024年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

北京市房山区司法局