

(2025)时雨专债法第04号

2025年北京市政府专项债券(八期)

平谷中心城区棚户区改造项目A地块

[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、
C地块(住宅及幼儿园用地部分)(PG00-0010-0003、06、
平谷区向阳南街甲1号地块及PG00-0005-6030、32、33

地块)项目
申请专项债券资金
法律意见书

北京市时雨律师事务所

地址:北京市平谷区西环南路1号楼3单元2号

电话:010-69963762 010-89991158

邮政编码:101200

第一部分 前 言	1
一、释 义	3
二、声 明	5
第二部份 正 文	7
一、本次发行的主要发行要素	7
二、 本次发行对应的项目	7
(一) 参与主体	7
1、发行人	7
2、项目主管部门	8
3、项目实施主体	8
4、中介服务机构	10
(1) 会计师事务所	10
(2) 律师事务所	11
(二) 项目情况	11
1、本期专项债券发行额度	11
2、项目基本情况	12
(1) 项目具有公益性	12
(2) 项目规划概况	13
(3) 项目进展基本情况	14
(4) 资金运行合规	14
(三) 项目预期收益、成本及融资平衡	15
1、项目融资及还本付息情况	15
2、本项目专项债券还本付息优势	17
3、债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况	17
三、本次专项债的风险因素	21
(一) 影响项目施工进度或正常建设、交付的风险	21
(二) 影响社会稳定的风险	21
(三) 影响项目资金按时还本付息的风险	22
四、本次专项债的风险控制	22
五、本次发行相关文件等	24
六、结论性意见	27

2025 年北京市政府专项债券(八期)

平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C 地块(住宅及幼儿园用地部分) (PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块) 项目
申请专项债券资金

法律意见书

第一部分 前 言

致：北京市平谷区财政局

北京市时雨律师事务所（以下简称“本所”）接受北京城谷置业发展有限公司（以下简称“委托方”）的委托，就 2025 年北京市政府专项债券(八期)平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C 地块(住宅及幼儿园用地部分) (PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块) 项目申请专项债券资金出具法律意见书。本所是经中华人民共和国（以下简称“中国”）司法行政主管部门批准在北京市注册成立的合伙制律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派付学军律师、闫海霞律师（以下或简称本所律师）为本期专项债券发行提供法律

服务，并就本期债券的发行事宜出具本法律意见书。

本所根据《预算法》、《证券法》、《民法典》、《公司法》、《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）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）、《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）、《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）等和其他有关法律法规及规范性文件的规定，出具本法律意见书。

一、释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列简称具有以下含义：

简 称		名 称
发行人	指	北京市人民政府
市财政局	指	北京市财政局
区政府	指	北京市平谷区人民政府
区财政局	指	北京市平谷区财政局
本期专项债券	指	2025 年北京市政府专项债券(八期)平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C 地块(住宅及幼儿园用地部分)(PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块)项目
本所	指	北京市时雨律师事务所
本所律师		北京市时雨律师事务所承办律师
会计师事务所	指	北京华义信会计师事务所有限责任公司
《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》
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
国发[2013]25 号文	指	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》
国发[2014]43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办发[2014]36 号文	指	《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》
财预[2016]155 号文	指	关于印发《地方政府专项债券预算管理办法》的通知

财预[2018]28号文	指	财政部《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
财库（2020）36号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
（财库）[2020]43号	指	财政部《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
财预[2020]94号	指	《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
（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》
本项目	指	平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲1号地块PG00-0005-6030、32、33地块）项目
《专项债券项目实施方案》	指	《平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲1号地块PG00-0005-6030、32、33地块）项目专项债券项目实施方案》
《项目收益与融资自求平衡报告》	指	《2025年北京市政府专项债券（八期）平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲1号地块及PG00-0005-6030、32、33地块）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（京华会专字[2025]5001号）
元、万元	指	人民币元、万元

二、声明

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引，对本次申请棚户区改造专项债券资金中有关中国法律问题（以本法律意见书所发表法律意见的事项为限）出具本法律意见书。

二、本所对某事项的认定是否合法有效，是以该事实发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关部门的批准和确认。对出具本法律意见书至关重要的涉及行政机关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。对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖与委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件、政府机构官网查询等，并在此基础上出具相应的法律意见。

三、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、资料及说明的真实性、合法性、准确性和有效性。

四、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及财务、会计、审计、资产评估等内容的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默示的评价和保证。

五、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备

的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。未经本所书面同意，不得用作其他任何目的，不得为其他任何第三方使用。

六、本所同意相关主体在为本期专项债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

七、本所在出具本法律意见书时是基于以下推定：

1、委托人已经向本所提供、出示和披露了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，并保证无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏：其中提供的材料为副本或复印件的，委托人承诺复印件和原件、正本与副本完全一致，文件、材料上的所有签字和印章均是真实的。

2、委托人提交本所的文件、材料均持续有效且不存在被撤回、撤销、修改、变更或补充等情形。

3、本项目不存在任何其他事实和因素，导致影响本所出具本法律意见书。

本所基于上述声明、推定和本所获悉的事实和文件的判断，根据《中华人民共和国律师法》的规定，本着谨慎、客观的工作原则，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具如下法律意见：

第二部份 正文

一、本次发行的主要发行要素

债券名称：2025 年北京市政府专项债券(八期)平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C 地块(住宅及幼儿园用地部分)(PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块)项目。

发行人：北京市人民政府。

品种：项目收益与融资平衡的地方政府专项债券。

期限：5 年期。

额度：本期专项债券拟发行金额 7400 万元。

利率：本期专项债券为固定利率债券，暂定 1.68%。

用途：用于本项目范围内的安置房建设、市政基础设施建设等与项目相关的各项费用支出。

还本付息方式：债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次性偿还。

二、本次发行对应的项目

(一) 参与主体

1、发行人

根据财政部《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)第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、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。设区的市、自治州，

县、自治县、不设区的市、市辖区政府(以下简称市县级政府)确需发行专项债的,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、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。本期专项债券发行主体为北京市人民政府。

本所律师认为,本期专项债券发行主体,符合财预[2016]155号文的规定,具备发行政府专项债券的主体资格。

2、项目主管部门

本项目主管单位为:北京市平谷区住房和城乡建设委员会,统一社会信用代码:11110226000112969L,机构地址:北京市平谷区府前街31号。负责人:崔荃。

本所律师认为,项目主管单位为住房城乡建设单位,符合财预[2018]28号文第八条关于棚户区改造项目主管部门的规定。

3、项目实施主体

2020年4月20日,北京市规划和自然资源委员会平谷分局根据《关于印发棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标的指导意见(试行)的通知》(京国土储[2014]289号)要求,通过公开招标的方式,经评标专家委员会综合评定,确认北京城谷恒泰房地产开发有限公司(现变更为:北京城谷置业发展有限公司)为中标人。中标项目投资利率:5%。在项目达到净地条件后,中标人按照有关规定和程序向北京市规划和自然资源委员会申请签订《国有建设土地使用权出让合同》。2020年6月30日,《北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会关于平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C地块(住宅及幼儿园用地部分)项

目核准的批复》（京发改（核）[2020]192号），同意北京城谷恒泰房地产开发有限公司开发建设平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C地块(住宅及幼儿园用地部分)（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲1号地块及PG00-0005-6030、32、33地块）项目。2020年8月，北京市平谷区住房和城乡建设委员会与北京城谷恒泰房地产开发有限公司就本项目改造事项签订《棚户区改造实施协议》。

（1）北京城谷置业发展有限公司基本信息如下：

主体名称	北京城谷置业发展有限公司
统一社会信用代码	91110117335589187Y
住所地	北京市平谷区中关村科技园区平谷马坊工业园区1区694号
法定代表人	李秋平
注册资本	70000万元人民币(实缴资本50000万元人民币)
单位类型	其他有限责任公司
登记状态	存续
成立时间	2015年5月20日
经营范围	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；项目投资；投资管理。（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。）
房地产开发企业资质	二级
变更记录	2024年1月26日，企业名称由北京城谷恒泰房地产开发有限公司变更为北京城谷置业发展有限公司

（2）隶属关系

北京城谷置业发展有限公司的两个股东均为国有独资性质的公司法人。股东一为北京城建房地产开发有限公司，持股比例50%；

股东二为北京市谷财集团有限公司，持股比例 50%。

本所律师认为，北京城谷置业发展有限公司依法设立并合法存续，符合《公司法》及相关规范性文件规定，具有公司法人的民事权利能力和民事行为能力，并已经按照（京国土储[2014]289号）规定，通过招投标方式被确定为中标人，并与平谷区建设行政管理部门就本项目签订《棚户区改造实施协议》，未发现该公司不良信用记录信息。因此，北京城谷置业发展有限公司具备本棚户区改造项目的实施主体资格。

4、中介服务机构

（1）会计师事务所

本项目收益与融资自求平衡报告由北京华义信会计师事务所有限责任公司出具。

北京华义信会计师事务所有限责任公司现持有北京市顺义区市场监督管理局于 2021 年 7 月 30 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 911100001013880831）、北京市财政局于 2021 年 9 月 30 日核发的《会计师事务所执业证书》，批准执业文号（京财协[1999]765 号）；参与本项目收益与融资自求平衡报告编制的张向华为中国注册会计师（证书编号 110000380004）、吕艳利为中国注册会计师（证书编号 110000182290）具有中国注册会计师执业资格，且在有效年检期限内。

本所律师认为，北京华义信会计师事务所有限责任公司是在中国境内依法设立并合法存续的财务评价机构，与发行人之间不存在关联关系，且具备为本期专项债券进行财务评价的合法资格。

（2）律师事务所

本次专项债券发行的法律服务机构是北京市时雨律师事务所，现持有北京市司法局于 1998 年 8 月 20 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31110000E01117552E）；为本期债券提供法律服务的北京市时雨律师事务所执业的付学军（律师执业证号 11101199510887034）、闫海霞（律师执业证号 11101201211896215）律师具有合法执业律师资格。且本所《律师事务所执业许可证》及承办律师执业证在有效年检期限内。

北京市时雨律师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的法律服务机构，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法律服务的合法资格。

（二）项目情况

1、本期专项债券发行额度

根据《专项债券项目实施方案》、《项目收益与融资自求平衡报告》，本期专项债券发行基本情况如下：

项 目	内 容
发行人	北京市人民政府
发行金额	7400 万元
发行期限	5 年期
募集资金用途	专项用于本项目范围内的安置房建设、市政基础设施建设等与项目相关的各项费用支出
还款来源	通过剩余商品房销售收入、商业及车位收入实现。该项目预计 2025 年开始实现销售收入，整个债券存续期间存在前期无对应现金流入偿还债券利息的情形，因此该项目未实现销售收入前需要支付的利息需由区财政安排财政资金垫付。
发行依据	《预算法》、国发[2014]43 号、财预[2016]155 号、财预[2018]28 号、财库[2020]43 号等相关文件

据此，本所律师认为，本次债券发行额度符合国发[2014]43号、财预[2016]155号、财预[2018]28号、财库[2020]43号等文件及其它相关法律法规、政策性文件的规定。

2、项目基本情况

(1) 项目具有公益性

《北京市平谷区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，平谷中心城区存在着大量的老旧小区和城中村，棚户区改造难度较大，城市的整体面貌、品质达不到生态宜居新城的标准。

平谷区委、区政府为加快城乡建设步伐，努力建设宜居、宜业、宜游的花园城市的主体要求，加大对平谷新城城中村改造的实施力度。平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C地块(住宅及幼儿园用地部分)(PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲1号地块及PG00-0005-6030、32、33地块)项目是由平谷区政府主导的一项民生工程，通过以前期工作及拟改造土地使用权一次性招标模式，依法确定投资人主体，依法推进平谷新城城镇化建设，改善人民居住环境，完善城市功能及配套服务。本项目已经纳入《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》清单。

本项目改造前地处平谷区城区核心地块，主要建筑还是上世纪七十年代建设的老旧砖混预制楼板低层住宅及办公用房，年久失修，低矮破旧，基础设施已达使用极限，严重影响了广大人民群众生活居住环境的改善和城市更新工作的质量。通过本项目实施，可以从根本上改善被征收人的居住条件，极大提高平谷区整体城市更新水平上台阶，还可以实现平谷区土地的合理利用，优

化和整合土地资源，节约土地，提升周边土地价值，满足区域经济发展和城市更新建设用地需求，提升区域整体经济和社会效益。因此，平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C 地块(住宅及幼儿园用地部分)(PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块)项目建设具有公益性特点。

(2) 项目规划概况

①项目位置及四至范围：

该项目建设地点位于北京市平谷中心城区，行政办公轴线两侧，由北小区地块和 C 地块(住宅及幼儿园用地部分)两个地块组成。项目各地块四至范围如下：

其中，北小区地块的三个用地四至分别为：

PG00-0010-0003 地块：东至西育才胡同红线，南至向阳西二条红线，西侧、北侧至平谷区府前街旧城棚户区改造项目(一期)PG00-0010-0004 地块东边界和南边界；

PG00-0010-0006 地块：南至福乐东巷红线，东侧、西侧、北侧至平谷区府前街旧城棚户区改造项目(一期)PG00-0010-0009 地块边界；

平谷区向阳南街甲 1 号地块：东至平谷区向阳南街甲 1 号权属东边界，南至向阳西二条红线，西侧、北侧至平谷区府前街旧城棚户区改造项目(一期)PG00-0010-0009 地块边界。

C 地块(住宅及幼儿园用地部分)四至为：东至规划文乐东巷东边界、南至文乐胡同道路中心线、西至文乐北巷道路西边界、北至府前街道路南边界。用地包括：PG00-0005-6032、6033 两个建

设用地地块、PG00-0005-6030 一个公园绿地及同步实施整理道路用地。

②项目规划用地：

根据北京市规划和自然资源委员会平谷分局《关于平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块(平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)的北小区地块、C 地块(住宅及幼儿园用地部分)项目“多规合一”协同平台会商意见的函》(京规自[平]综审函[2021]0009 号)，总用地面积为 35468.478 平方米，其中建设用地面积 23527.122 平方米(含基础教育用地面积 5095.366 平方米)、代征道路用地面积 9809.022 平方米，公园绿地用地面积 2132.334 平方米。总建筑面积 84142.180 平方米，其中地上建筑面积 48382.65 平方米，地下建筑面积 35759.530 平方米。

(3) 项目进展基本情况

项目实施周期为 56 个月，建设期 36 个月，于 2021 年 1 月完成征收工作，2021 年 12 月实现开工建设，目前安置房建设已基本完成，已组织小业主验房，并于 2024 年 12 月 30 日取得竣工联合验收通过意见书。

(4) 资金运行合规

通过本所律师到项目实施主体北京城谷置业发展有限公司办公地点进行核查及了解，其股东均为国有独资性质的公司法人。股东一为北京城建房地产开发有限公司，持股比例 50%；股东二为北京市谷财集团有限公司，持股比例 50%。

北京城谷置业发展有限公司已成功的实施了平谷中心城区棚户区改造项目(一期)项目开发建设。

北京城谷置业发展有限公司作为国有资产投资设立法人公司，在公司内部治理方面，严格按照《公司法》落实公司治理制度，编制有《内部控制手册》，依法规范公司各项经营活动，尤其在财务管理制度方面，形成了一整套的可操作性的资金运行管理规范，能够保证该公司资金运行管理的安全性。此外，为确保本项目资金管理运行安全，通过区住建委、属地街道办事处、项目实施主体三方签订《平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）监管资金账户管理协议》的方式对项目资金进行全程监管，本棚改项目所需全部资金根据政府财政资金安排计划和实施主体提交的资金使用计划，确保项目资金全部在监管账户进行收付，能够从根本上保证专户储存，专款专用，防范和杜绝项目资金运行风险。区财政局作为本区政府专项债券管理机关，依职权对本项目专项债券资金运行进行行业监管，也是确保债券资金安全运行的保障。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

1、项目融资及还本付息情况

项目总投资金额预计约 92706 万元，已到位资金金额 85306 万元，剩余资金金额 7400 万元；其中，已到位资金中区级财政资金 16521 万元，BD 地块入市回笼成本 46585 万元，2024 年北京市政府专项债券(十七期)发债资金 22200 万元，剩余资金 7400 万元计划拟通过以后年度新增政府专项债解决。本期拟发行政府专项债融资发行债券 2025 年 7400 万元。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于棚改实施范围内的安置房建设、市政基础设施建设等与项目相关的各项费用支出。

已发行 2024 年北京市政府专项债券(十七期)债券资金 22200 万元,票面利率 1.78%,发行期限 5 年,累计还本付息 24175 万元。

本期拟通过发行政府专项债融资发行债券 2025 年 7400 万元,期限 5 年,每年付息一次,假设融资利率 1.68%,累计还本付息 8020 万元。

金额单位: 万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付 利息	还本付息 合计
第一年	0	22200	0	22200		0	0
第二年	22200	7400	0	29600	第一年利率 1.78%	395	395
第三年	29600	0	0	29600	第一年利率 1.78%、第二年 利率 1.68%	519	519
第四年	29600	0	0	29600	第一年利率 1.78%、第二年 利率 1.68%	519	519
第五年	29600	0	0	29600	第一年利率 1.78%、第二年 利率 1.68%	519	519
第六年	29600	0	22200	7400	第一年利率 1.78%、第二年 利率 1.68%	519	22719
第七年	7400	0	7400	0	第二年利率 1.68%	124	7524
合计			29600			2595	32195

注: 测算利率基准应使用测算日前五个工作日记账式国债利率上浮 15-25BP, 测算假设利率不可表述为发行利率, 10 年(含)以上债券每半年付息。以 2025 年 1 月 13 日-1 月 17 日五个工作日 5 年标准期限中债国债收益率平均值 1.43%, 上调 25bp 后利率为 1.68%(1.43%+0.25%)。

2、本项目专项债券还本付息优势

根据《收益与融资自求平衡报告》显示，本项目申请政府专项债券还本付息优势体现在：

资金充足性。该项目收益与融资平衡分析结果显示，该项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数可达 1.45 倍。

资金稳定性。该项目预计 2025 年开始实现销售收入，整个债券存续期间存在前期无对应现金流入偿还债券利息的情形，因此该项目未实现销售收入前需要支付的利息需由区财政安排财政资金垫付。

3、债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

(1) 【该项目产生的净现金流入】该项目的收益主要来源于剩余商品房销售收入、商业及车位收入等；预计该项目用于资金平衡的净现金流入：34543 万元+10500 万元+1740 万元=46783 万元。

用于资金平衡的净现金流入表

序号	项目名称	金额（万元）	备注
1	剩余商品房销售收入	34543	
1.1	可售建筑面积（平方米）	11143	
1.2	销售单价（元/平方米）	31000	暂按 31000 元/m ² 估算
2	车位收入	10500	
2.1	可售数量（个）	420	暂按 100%销售
2.2	销售单价（元/个）	250000	暂按 25 万元/个估算
3	商业用房销售收入	1740	
3.1	可售建筑面积（平方米）	696	
3.2	销售单价（元/平方米）	25000	暂按 25000 元/m ² 估算
4	总收入	46783	

(2) 【预期成本测算】该项目批复总投资估算为 92706 万元，其中工程费 88649 万元，工程建设其他费 3097 万元，预备费 960 万元。

项目总投资汇总表

序号	项目名称	投资（万元）	投资占比
一	工程费	88649	95.62%
二	工程建设其他费	3097	3.34%
三	预备费	960	1.04%
项目总投资		92706	100.00%

(3) 【资金覆盖倍数】项目债券收益为剩余商品房销售收入、商业及车位收入等产生的现金流入，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：项目产生的现金流入为 46783 万元，本息覆盖倍数为 1.45 倍(本息覆盖倍数：该项目产生的净现金流入 46783 万元/债券本息累计 32195 万元)。

本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	期初发债 金额	新增发债 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	本息合计
2024 年	0	22200	0	22200		0	0
2025 年	22200	7400	0	29600	2024 年利率 1.78%	395	395
2026 年	29600	0	0	29600	2024 年利率 1.78%、2025 年利率 1.68%	519	519
2027 年	29600	0	0	29600	2024 年利率 1.78%、2025 年利率 1.68%	519	519

2028 年	29600	0	0	29600	2024 年利率 1.78%、2025 年利率 1.68%	519	519
2029 年	29600	0	22200	7400	2024 年利率 1.78%、2025 年利率 1.68%	519	22719
2030 年	7400	0	7400	0	2025 年利率 1.68%	124	7524
合计		29600				2595	32195
产生的净现金流入			46783				
本息覆盖倍数			1.45				

(4) 【现金流量表】

现金流量表

单位：万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1. 项目收益	2000	1000	500	500	42783	0	46783
1.1 剩余商品房 销售收入	0	0	0	0	34544	0	34544
1.2 车位收入	2000	1000	500	500	6500	0	10500
1.3 商业用房销 售收入	0	0	0	0	1739	0	1739
2. 偿还债券本息	395	519	519	519	22719	7524	32195
2.1 债券利息	395	519	519	519	519	124	2595
2.2 债券本金	0	0	0	0	22200	7400	29600
3. 现金净流入	1605	481	-19	-19	20064	-7524	14588

(5) 【压力测试】根据本项目收益与融资自求平衡的压力测

试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在-5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数为 1.38 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

单位：万元

序号	项目	净收入	净收入下浮 5%
1	用于平衡资金的收入	46783	44444
2	债券本息	32195	32195
3	本息覆盖倍数	1.45	1.38

基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求，结合当前国内融资环境，我们（指会计师事务所）认为 2025 年北京市政府专项债券(八期)《平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期））的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）项目》可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保障该项目的顺利推进。同时，该项目的剩余商品房销售收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足该项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

综上，根据会计师事务所《收益与融资自求平衡报告》的结论，本所律师认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目顺利开展，本项目能够提供充足、稳定的现金流收入，充分满足本期债

券还本付息的要求。符合（财预[2018]28号）、财库[2020]43号等文件关于严格落实项目收益与融资规模自求平衡的要求。

三、本次专项债的风险因素

根据《专项债券项目实施方案》、《项目收益与融资自求平衡报告》和本所对项目情况的分析，本期专项债券发行的风险因素主要包括：

（一）影响项目施工进度或正常建设、交付的风险

项目可能存在潜在的实施风险、组织及管理风险，项目实施过程中，虽房屋征收工作经完成，但还可能存在安置房及市政建设非正常建设的风险；安置房及市政建设的过程中包括了招投标、建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹集及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调、配合等多个方面，存在安置房及市政建设不能按期竣工及交付的风险。

勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平也是项目建设能否按期完工的重要因素。临时停水、停电、交通中断、安全事故等会对项目的施工进度造成影响。恶劣天气、地震、疫情等不可控因素也会影响项目的正常建设。

（二）影响社会稳定的风险

本项目会对社会、经济造成一定的影响，包括：征收拆迁、地区基础设施调整及建设、回迁居民安置等各种社会因素的影响。如项目建设、运行可能引起当地基本生活成本的提高；对教育、医疗、体育、文化、便民服务等配套设施建设及正常使用的影响；

施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对沿线单位及居民的出行和正常生活的考虑不周全，项目周边公共交通情况变化，对居民生活环境的噪声干扰；对生态环境的一定的影响等。

（三）影响项目资金按时还本付息的风险

由于项目的建设周期较长，投资规模较大，造成相关费用的增加；房地产价格变动的风险，不能达到预期增长的风险；国家政策法规的调整，国内宏观经济环境的变化，利率变动风险，相关行业和市场等其他因素的影响，均可能影响本项目有关收益，进而影响本项目整体的资金的平衡，可能会对本项目的还本付息造成不利影响。

四、本次专项债的风险控制

基于项目运行过程中可能存在上述的风险，应从以下几个方面制定措施加以防范。

1、项目主管/实施单位要坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资金的管理，建立健全各项管理制度，提高管理水平，控制成本，加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等；通过科学评估和论证，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，积极加强对工程建设项目管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，及时进行审计监督，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

项目主管/实施单位应建立完善的项目管理制度，加强各参与单位的管理及项目进度管理，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度，确保项目能够按期上市，确保安置房建设按期竣工。

基础工程尽量避开恶劣天气施工，并做好各类停水停电等的应急预案。防控安全事故风险，贯彻项目安全管理目标，组织实施安全生产保证体系，在项目实施及运营过程中加强对施工人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。

2、项目实施前做好社会调查，进行社会稳定风险评估，预估发生社会风险的可能性，积极与政府主管部门、当地街道办事处或乡镇进行充分沟通协调，消除不稳定风险。在施工过程中产生的噪音污染，影响居民的交通出行，上学生活等方面的不稳定因素，积极配合当地政府部门做好相关工作，降低噪音或支付扰民费、新建设便民服务场所等措施，消除不稳定因素，对不确定的风险提前做好风险预案。

3、为控制项目收益不及预期的风险，项目主管单位或项目实施提高工作效率，加快工程进度，通过各种方式确保项目按时完成，尽快产生项目收益，减小市场波动、政策调整对项目收益的影响。

合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力，提前做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，并做好后续专项债券发行计划的有关准备和工作。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。同时，按照规范性文件要求，切实实施

并做好地方政府性债务风险应急处置预案。

4、本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。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。区财政要强化项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入监管到位，及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

五、本次发行相关文件等

截止本法律意见书出具之日，该项目取得的与本次发行相关文件如下：

1、2018年11月20日，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》（市规划国土平预[2018]22号）；

2、2019年7月12日，北京市规划和国土资源管理委员会平谷分局《关于平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自[平]初审函[2019]0006号）；

3、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）；

4、2020年12月15日，北京市规划和国土资源管理委员会平谷分局《关于平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C地块（住宅及幼儿园用地部分）项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自[平]综审函[2020]0016号）；

5、2020年6月30日,《北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会关于平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C地块(住宅及幼儿园用地部分)项目核准的批复》(京发改[核][2020]192号);

6、2021年8月27日,北京市规划和国土资源管理委员会平谷分局《关于平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C地块(住宅及幼儿园用地部分)项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函》(京规自[平]综审函[2021]0009号);

7、2021年9月9日,《建设工程规划许可证》(建字第110117202100026号、2021规自[平]建字0013号);

8、2021年9月9日,《建设工程规划许可证》(建字第110117202100027号、2021规自[平]建字0014号);

9、2021年12月6日,《建筑工程施工许可证》(编号110117202112060101号);

10、2021年12月6日,《建筑工程施工许可证》(编号110117202112060201号);

11、2021年6月22日《国有建设用地使用权出让合同》(棚户区改造项目)(合同编号:京规自出[合]字[2021]第0072号);

12、2022年2月9日,《不动产权证书》(京[2022]平不动产权第0000546号);

13、2022年2月9日,《不动产权证书》(京[2022]平不动产权第0000547号);

14、2020年7月9日，北京市平谷区人民政府启动平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C地块（住宅及幼儿园用地部分）房屋征收工作的批复（京平证函[2020]136号）；

15、2020年4月20日，北京市规划和国土资源管理委员会平谷分局《中标通知书》；

16、2020年8月6日，北京市平谷区住房和城乡建设委员会、北京城谷恒泰房地产开发有限公司《棚户区改造实施协议》；

17、2020年8月26日，《北京市平谷区人民政府常务会议纪要》（第20期）；

18、2020年10月22日，北京市平谷区人民政府文件《关于平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C地块（住宅及幼儿园用地部分）房屋征收的决定》（京平政发[2022]17号）；

19、2024年5月24日，《不动产权证书》（京[2024]平不动产权第00003434号）；

20、2024年5月24日，《不动产权证书》（京[2024]平不动产权第00003435号）；

21、2024年12月30日，《北京市建设工程竣工联合验收通过意见书》，编号：（京竣联验（平）字[2024]2539号）；

22、2024年12月30日，《北京市建设工程竣工联合验收通过意见书》，编号：京竣联验（平）字[2024]2540号。

本所律师认为，本次专项债券发行所对应的棚户区改造项目已经获得相关部门的批复。现有审批手续符合法律法规的要求，

且将按照法律法规持续完善后续审批手续。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本期专项债券募集资金将用于平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）项目实施范围内的安置房建设、市政基础设施建设等与项目相关的各项费用支出。符合财预[2018]28 号文、财预[2016]155 号、财库[2020]43 号等文件的相关要求。

（二）本期专项债券的项目实施主体北京城谷置业发展有限公司具备负责实施平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）项目相关工作的主体资格。

（三）平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）项目已取得相关部门批复文件，项目实施合法。

（四）本期专项债券，会计师事务所经专项审核认为，本项目可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保障本项目的顺利推进。同时，本项目

的剩余商品房销售收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足该项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。符合财预[2018]28号、财库[2020]43号等文件的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

综上所述，本所承办律师认为：

发行人本期专项债券发行符合《预算法》、《证券法》、财预[2015]225号文、财预[2016]155号文、财预[2018]28号、财库[2020]43号等文件及有关法律、法规及规范性文件的有关规定，本期专项债券发行合规，不存在法律障碍。

本法律意见书一式六份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

北京市时雨律师事务所（公章）

承办律师签字：

律师执业证号：11101199510887034

承办律师签字：

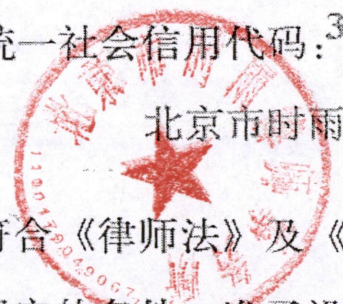
律师执业证号：11101201211896215

2025年1月24日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31110000E01117552E



律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:



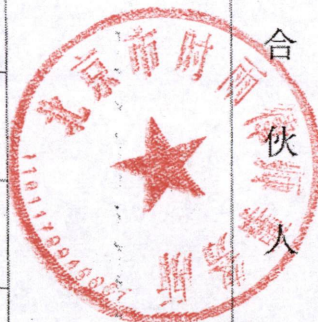
发证日期:

2022年 07月

12日

律师事务所登记事项 (一)

名 称	北京市时雨律师事务所
住 所	北京市平谷区平谷镇西环南路1 号楼3单元2号
负 责 人	付学军
组织形式	普通合伙
设立资产	30.0 万元
主管机关	北京市平谷区司法局
批准文号	京司发【1998】156号
批准日期	1998-08-20



律师事务所登记事项 (二)

王绪宽	变更	王冬生	付学军
合 伙 人			

770106096228

	考核
	考核
	考核
	考核

查淘流水号

北京市平谷区司法局
格
专用章
律师事务所以年度检查

北京市平谷区司法局
合格
专用章
律师事务所年度考核考场

北京市平谷区园林绿化局
专用章

执业机构 北京市时雨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101199510887034

法律职业资格
或律师资格证号 2839

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021年04月23日



持证人 付学军

性别 男

身份证号 110226196501170030

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	北京市平谷区司法局 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	2023年度
考核结果	称职
备案机关	北京市平谷区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年5月

执业机构 北京市时雨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201211896215

法律职业资格
或律师资格证号 A20091101174864

持证人 闫海霞

性 别 女

发证机关 北京市司法局

身份证号 110226198102085022

发证日期 2021 04 月 23 日

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	北京市平谷区司法局 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	20二三年度
考核结果	称职
备案机关	北京市平谷区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年5月