



北京万圣律师事务所

关于

2025年北京市政府专项债券（七期）—
房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目（调减）

之
法律意见书

二〇二五年十二月

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） 本期专项债券发行的基本情况	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	8
（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	14

北京万圣律师事务所

关于

2025 年北京市政府专项债券（七期）

房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目

之

法律意见书

（2025）万意字第 16 号

致：北京福洲房地产开发有限公司

本所受贵司委托，就 2025 年北京市政府专项债券（七期）-房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目专项债券资金调整事宜，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，就房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目专项债券资金调整事宜，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、本意见书仅限本次调整专项债券资金之目的使用，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）本期专项债券调整的基本情况

根据北京福州房地产开发有限公司提供的专项债项目实施方案所述，房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目总投资296765万元，其中：计划申请专项债券总额237427万元，已发行237427万元，其中：2019年的专项债券10000万元，期限2年，2021年调整专项债券6000万元，

期限 5 年，2021 年再融资专项债券 194599 万元和 2022 年的再融资专项债券 15628 万元，期限均为 2 年，2023 年北京市政府专项债券（一期）5600 万元，期限 3 年，2024 年北京市政府专项债券（二期）2800 万元，期限 3 年，2025 年北京市政府专项债券（七期）2800 万元，债务期限 3 年。因本项目市政基础设施工程 2025 年度未能开工建设、调整征地范围未获批复和项目费用结算政策调整，申请调减 2025 年北京市政府专项债券（七期）2300 万元，调整日期 2025 年 12 月 19 日，调整前的债券利息由本项目承担。调整后，本项目使用专项债券总额 235127 万元，其中：北京市政府专项债券 24900 万元，再融资专项债券 210227 万元。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

根据本项目实施主体相关批复文件，本项目的实施主体是北京福州房地产开发有限公司（以下简称“北京福州房开公司”），北京福州房开公司的信息如下：

名称	北京福州房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110111102827498Q
住所	北京市房山区长阳九洲溪雅苑一号楼
法定代表人	张松洲
注册资本	25000 万元
成立日期	2000 年 9 月 15 日

公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发，销售商品房。
股东及持股比例	北京九洲鸿运集团实业有限公司持股96%，张松洲持股3.2%， 王春花持股0.8%

本所律师认为：北京福州房地产开发有限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资质证书（二级），根据相关批复文件（本法律意见书第五部分），北京福州房地产开发有限公司做为本项目的建设实施单位，具备项目建设实施单位的主体资格。

2、本项目专项债券评估主体

本次专项债券资金的财务评价机构为北京中天呈会计师事务所，现持有统一社会信用代码为 91110102798501743D 的《营业执照》及执业证书编号为 11000502 的《会计师事务所执业证书》。北京中天呈会计师事务所就本次专项债券资金出具的 2025 年北京市政府专项债券（七期）—《房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发（调减）项目收益与融资平衡报告》（中天呈专字[2025]第 20107 号），该《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前提下，在本次申请专项债券后，本次评价本项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡”

经核查，本所律师认为，北京中天呈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

房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”），属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目。

本项目建设地点位于长阳镇黄管屯村。项目四至分别是：东至京广铁路用地及规划绿地东边线，西至规划京周路及京港澳高速，南至规划路中心线及规划绿地，北至京港澳高速及规划绿地北边线。

根据房山区发展改革委《关于北京市房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：本项目分一片区和二片区开发实施，总用地面积 87.57 公顷，其中：同步整治土地面积 65.94 公顷，征收土地面积 21.63 公顷；拆迁黄管屯村住宅 232 户、非宅 107 处；建设回迁安置房 576 套，规划建筑面积 49840 m²；建设道路及地下管线 4 条、供排水和供电等市政基础设施。

本项目为在建项目，建设期 132 个月，已在 2017 年 12 月开工，2017 年 12 月支付了征地补偿，2018 年 6 月启动拆迁工作，二片区于 2020 年 9 月完成场地平整，于 2024 年 4 月挂牌入市交易成功。预计本项目 2026 年 12 月竣工验收投入使用。

3、资金筹措情况

本项目估算总投资 296765 万元，其中工程费用 36166 万元，占比 12.1%；工程建设其他费用 2870 万元，占比 1%；建设期利息 33525 万元，占比 11.3%；铺底流动资金 224204 万元，占比 75.6%。

从资金来源看，项目计划使用财政资金 59338 万元，占比 20%，专项债券 27200 万元和再融资专项债券 210227 万元，占比 80%。调整后，计划使用财政性资金 61638 万元，占比 20.8%，专项债券 24900 万元和再融资专项债券 210227 万元，占比 79.2%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计

划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

1、预期收益

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于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，计划入市土地规划总建筑面积 22.33 万 m²，其中土地规划建筑面积 8.50 万 m²已于 2024 年 4 月成交，成交价 16.03 亿元（政府收益 2.82 亿元，扣除政府收益成交地块净收益为 13.21 亿元），剩余土地规划建筑面积 13.83 万 m²拟于 2026 年入市交易。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。

1、预期成本

（1）融资现状

①2019 年发行北京市棚改专项债券 1.00 亿元，期限两年，债券利率 3.11%，自 2019 年 7 月 1 日起计息，按年支付利息，债券存续期本息合计 1.06 亿元，已还本付息；

②2021 年调整增加专项债券 0.60 亿元，五年期。债券融资利率为 3.25%，自 2021 年 6 月 30 日起计息，按年支付利息，债券到期日偿还本金。2024 年 4 月到期后实施了再融资，三年期，利率 2.12%。按年支付利息，债券到期日偿还本金；

③2021 年发行北京市地方政府再融资专项债券资金 19.46 亿元，两年期，债券利率 2.89%，自 2021 年 12 月 17 日起计息，按年支付利息，债券到期日偿还本金。2023 年 12 月到期后实施了再融资，二年期，利率 2.50%，按年支付利息；计划 2025 年 12 月到期后实施再融资，二年期，利率 1.64%(2025 年 12 月 17 日前五个工作日二年期国债加权平均利率约为 1.39%，增加 25BP，即 $1.39\%+0.25\%=1.64\%$)，按年支付利息，债券到期日偿还本金。

④2022 年发行北京市地方政府再融资专项债券资金 1.56 亿元，两年期，利率 2.4%，自 2022 年 6 月 20 日起计息，按年支付利息，债券到期日偿还本金。2024 年 6 月到期后实施了再融资，三年期，利率 1.95%，按年支付利息，债券到期日偿还本金；

⑤2023 年发行北京市棚改专项债券 0.56 亿元，三年期，利率 2.64%，自 2023 年 2 月 1 日起计息按年支付利息，债券到期日偿还本金；计划 2026 年 2 月到期后实施再融资，二年期，利率 1.64%(2025 年 12 月 17 日前五个工作日二年期国债加权平均利率约为 1.39%，增加 25BP，即 $1.39\%+0.25\%=1.64\%$)，按年支付利息，债券到期日偿还本金。

⑥2024 年 2 月发行北京市政府专项债券(二期)0.28 亿元，三年期，利率 2.17%，自 2024 年 2 月 29 日起计息按年支付利息，债券到期日偿还本金。2024 年 9 月发行北京市政

府专项债券（十六期）0.12 亿元，三年期，利率 1.55%，自 2024 年 9 月 27 日起计息按年支付利息，2024 年 12 月调减北京市政府专项债券（十六期）0.12 亿元，调减部分债券自调整之日（2024 年 12 月 18 日）后不再计息。

⑦2025 年 2 月发行北京市政府专项债券（七期）2800 万元，三年期，利率 1.39%，自 2025 年 2 月 18 日起计息按年支付利息，2025 年 12 月调减北京市政府专项债券（七期）0.23 亿元，调减部分债券自调整之日（2025 年 12 月 19 日）后不再计息。

2、本息覆盖率

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目收益合计 34.55 亿元，应付本息合计 26.66 亿元，本息覆盖倍数 1.30 倍。预期项目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自求平衡。

3、压力测试

考虑到市场风险，对项目净收益按 100%、95%、90%比例波动幅度进行测算，其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.30 倍、1.26 倍 1.22 倍，项目本息覆盖率均大于 1.20，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，本项目主要风险及控制措施为：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：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

风险可能：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，为项目实施提供有力的资金保障。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

风险可能：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。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三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相关批复文件，北京市房山区

长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目已获得的批复文件为：

1、《北京市房山新城规划建设管理委员会第 220 次办公室主任会议纪要》（房新城纪要[2016]4 期总第 321 期）；

2、《房山区长阳镇黄管屯村棚户区一片区、二片区项目实施方案》；

3、《北京市房山区人民政府关于长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区、二片区土地开发项目授权实施主体有关事宜的函》（房政函〔2016〕254 号）；

4、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2016〕247 号）；

5、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2016〕248 号）；

6、《北京市国土资源局建设项目用地预审意见》（京国土房预〔2016〕0048 号）；

7、《北京市国土资源局建设项目用地预审意见》（京国土房预〔2016〕0049 号）；

8、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2016 规（房）条整字 0002 号）；

9、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划

条件》（2016规（房）条整字0003号）；

10、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目选址意见书附件》（2016规（房）选字0009号）；

11、《关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目环境影响报告表的批复》（房环审〔2016〕0403号）；

12、《关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目环境影响报告表的批复》（房环审〔2016〕0404号）；

13、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）；

14、《北京市规划和国土资源管理委员会关于北京福洲房地产开发有限公司申请办理房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目回迁安置房规划设计方案审查意见的复函》（2017规（房）复函字0020号）；

15、北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2019年棚户区改造和环境整治任务的通知》（京政办发〔2019〕7号）；

16、《房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目回迁安置房施工图设计文件技术性审查意见》；

17、房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目回迁安置房建设项目施工登记意见书（2017施〔房〕意字014号）；

18、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2019〕176号）；

19、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕10号）；

20、《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2021〕127号）；

21、《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目用地及规划审核意见的函》（京规自房函〔2021〕66号）；

22、《北京市房山区人民政府关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目二片区FS00-0101-0002、0003地块土地开发成本有关事项的函》（房政函〔2021〕357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

对于本期专项债券资金调整事宜，本事务所律师认为：

1、本期专项债券募集资金的调整，符合《预算法》、国发【2014】43号、国办发【2024】52号、财库【2015】83号、财预【2015】225号、财预【2016】155号、财预【2017】

89号、财预【2021】110号、财预[2015]225号、《中华人民共和国国家发展和改革委员会令》第44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、为本期调整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 2025 年北京市政府专项债券（七期）-房山区长阳镇黄管屯村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：

二〇二五年十二月

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码: 31110000327197706B

北京万圣

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:



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	
-----	--



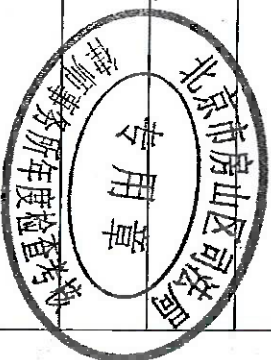
律师事务所变更登记 (八)

律师事务所年度考核考核记录

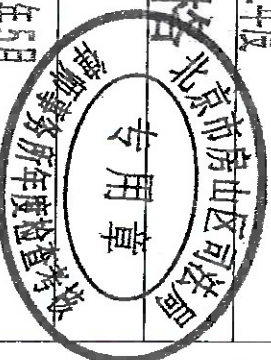
退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日



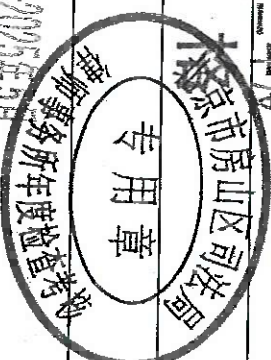
考核年度	2022-2023年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2022年6月-2023年5月



考核年度	2023-2024年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2023年6月-2024年5月



考核年度	2024-2025年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年6月-2025年5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 01200166090735

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025年03月20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	二〇二四年度
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	2025年6月-2026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 1101201641910891

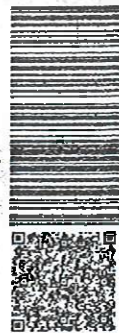
法律职业资格A20141101111449
或律师资格证号

发证机关

北京市司法局

发证日期

2025年03月20日



持证人

曾雪梅

性别

女

身份证号

110111197009041629

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
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	2025年6月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	北京市房山区司法局 专用章
备案日期	