



北京万圣律师事务所



关于

2025 年北京市政府专项债券
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



二〇二五年十二月二十五日

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) 本期调整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	12
五、结论性意见	25

北京万圣律师事务所

关于

2025 年北京市政府专项债券

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

（2025）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 2025 年北京市政府专项债券-房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目债券资金调整事宜，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 06、07 街区棚户区改造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调整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，对本期专项债券调整的合法性及有关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、本意见书仅限本次专项债券资金调整之目的使用，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、直辖市人民政府（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）本项目专项债券调整的基本情况

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实施方案所述，房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目总投资规模为278.43亿元，其中：债券融资投入170.56亿元，财政资金及西城购房、转商销售回款等投入95.22亿元。本次计划调减债券3.06亿元（因该项目2025

年预算资金调整，导致债券资金使用计划发生变化）。

本次计划调减债券资金 3.06 亿元全部来源于该单位“2025 年北京市政府专项债券（八期）”，债券调出日为 2025 年 11 月 10 日。调减部分的债券发行日为 2025 年 2 月 19 日至 2025 年 11 月 9 日，调减部分的债券资金利息由新城置业公司承担，调出日至债券到期日（2030 年 2 月 19 日）产生的利息由债券资金接收单位承担。

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责任公司（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、本项目调整专项债券评估主体

本次调整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调整专项债券资金出具的 2025 年北京市政府专项债券(八期)-房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调减）-《项目收益与融资平衡报告》（（2025）精师核字第 33 号），该报告认为“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，具备为本次调整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

本次调整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调整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。

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

根据北京市发展和改革委员会《关于北京市房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目重新核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：农民安置房、西城安置房。

项目为在建项目，建设期 145 个月，已在 2018 年 11 月开工，预计 2030 年 12 月竣工验收并投入使用。

3、资金筹措情况

根据新城置业公司提供的项目实施方案所述，本项目总投资规模为 278.43 亿元，从资金来源看，项目计划使用财政预算资金（或项目土地出让收入、西城房回款、转商销售回款等）92,260 万元，占比 34%；专项债券资金 1,832,100 万元，占比 66%。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、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），该项目债券融资的本金和利息可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 2026 年入市交易土地规划建筑面积 20.32 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 130.67 万平方米。安置房收入用于偿还本项目债券融资的本

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

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) -2019年北京市政府专项债券(二十一 期)(2021首批债券调增项目)		3.31%	3	0.20	
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	2024年北京市政府专项债券(十七期)	1.88(原发行 额3.53)	1.78%	5	0.18(含调减债券 利息0.01)	2.06

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)
	小计	158.22	-	-	34.28	192.50
15	2025年北京市政府专项债券(八期)	12.34(原发行额14.43)	1.51%	5		
	合计	170.56	-	-		

由上表可知,截至2025年11月9日新城置业公司已通过债券融资170.56亿元。

(2) 本次专项债券调减情况

新城置业公司计划调减2025年北京市政府专项债券(八期)资金3.06亿元,具体情况见下表:

2025年专项债券调减情况表

债券名称	发行额 (亿元)	票面 利率	发行 期限	该项目占用资金 (亿元)	该项目计息期间	应付利息合计 (亿元)	本息合计 (亿元)
2025年北京市政府专项债券(八期)	14.43	1.51%	5年	9.28(剩余资金)	1825天(2025年2月19日-2030年2月19日)	0.70	9.98
				2.09(以往调减)	117天(2025年2月19日-2025年6月15日)	0.01	0.01
				3.06(本次调减)	264天(2025年2月19日-2025年11月9日)	0.04	0.04
合计	14.43	-	-	9.28	-	0.75	10.03

由上表可知,上述债券计算至到期日,需偿还本息合计10.03亿元(四舍五入)。因此,已发行债券与预计调减债券融资成本合计202.53亿元。

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303.78亿元,融资成本合计

219.37 亿元，本息覆盖倍数 1.38 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 6441.77 元/平方米的 100%、90%、80%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.38 倍、1.36 倍、1.34 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〔2020〕449 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）【2017】130 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）【2017】127 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）【2018】236 号）

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）【2018】242 号）

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

对于本期调整专项债券资金的事宜,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(八期)-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:

赵志平

经办律师:

赵志平

曾雪梅

二〇二五年十二月二十五日

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)

--	--

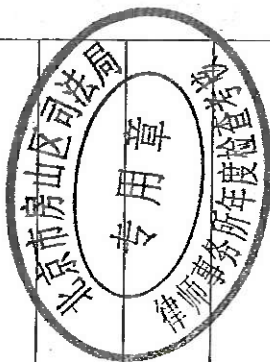


律师事务所变更登记 (八)

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
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

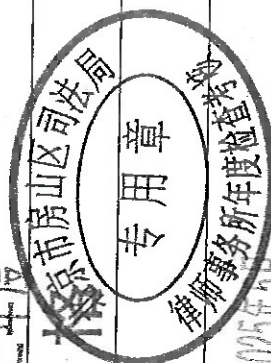
考核年度	二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2022年6月-2023年5月



考核年度	二〇二二年度
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	二〇二二年度
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

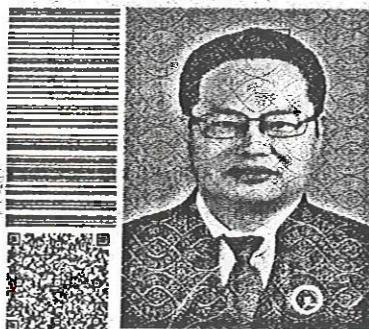
执业证类别 专职律师

执业证号 11101200610475968

法律职业资格 01200166090735
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 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 1101201611910891

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 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	