

大河片区安置房及配套设施工程  
法律意见书

二〇二五年七月



## 目 录

第一部分 引言 .....	3
一、释义 .....	3
二、律师声明事项 .....	3
第二部分 正文 .....	6
一、项目基本情况 .....	6
二、项目融资来源 .....	9
三、预期偿债资金来源 .....	9
四、有关中介机构及文件 .....	10
五、法律风险管理评估 .....	11
六、结论意见 .....	11

北京市通商律师事务所  
关于大河片区安置房及配套设施工程的  
法律意见书

通商(债)专字(2025)第 0739 号

北京市通商律师事务所受托担任大河片区安置房及配套设施工程申请政府专项债券的专项法律顾问，本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33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）等有关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，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。

## 第一部分 引言

### 一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《实施方案》	《大河片区安置房及配套设工程地方政府专项债券项目实施方案》
《专项评价报告》	《大河片区安置房及配套设工程收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《北京市通商律师事务所关于大河片区安置房及配套设工程的法律意见书》
本项目	大河片区安置房及配套设工程
瑞立会所	瑞立（雄安）会计师事务所有限公司
本所	北京市通商律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

### 二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作如下声明：

1. 本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2. 本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对大河片区安置房及配

套设施工程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。

3. 本所及本所经办律师出具本法律意见书依赖于项目相关主体向本所提供的文件资料。为出具本法律意见书，本所假设：项目相关主体所提供的文件和所作的陈述和说明是完整的、真实的和有效的；有关文件原件及其上面的签字和印章是真实的；所提供文件资料为副本、复印件的，保证与正本或原件相符；一切足以影响出具本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述和重大疏漏。

4. 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，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5. 本所及本所经办律师仅就大河片区安置房及配套设施工程有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为大河片区安置房及配套设施工程申请政府专项债券的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7. 本所及本所经办律师同意项目相关主体部分或全部在《实施方案》中自行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。

8. 本法律意见书仅供大河片区安置房及配套设施工程申请政府专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目基本情况

#### （一）项目概况

大河片区安置房及配套设施工程位于雄安新区大河片区。项目总用地面积约 53.76 万平方米,总建筑面积约 145.57 万平方米,其中地上建筑面积约 94.64 万平方米(含不计容面积),地下建筑面积 50.93 万平方米(含人防和车位);出让用地面积 55.22 万平方米,主要建设安置住宅 89.94 万平方米、配套公共服务设施 1.46 万平方米(含街坊中心)、市政配套 0.29 万平方米、屋顶机房 0.46 万平方米;同步建设幼儿园 3 所,总建筑面积 1.52 万平方米。具体建设规模指标及方案由规划部门核定。本项目总投资为 92.03 亿元。

#### （二）参与主体

大河片区安置房及配套设施工程的主管单位为雄安新区住房管理中心,建设单位为中国雄安集团公共服务管理有限公司,中国雄安集团公共服务管理有限公司现持有雄安新区公共服务局核发的《营业执照》,该执照载明如下信息:

名称:中国雄安集团公共服务管理有限公司

统一社会信用代码:91130629MA09TEWY3N

类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所:中国(河北)自由贸易试验区雄安片区容城县雄安市

民服务中心雄安集团办公楼 212（一照多址企业）

法定代表人：李鹏飞

注册资本：100000 万元人民币

成立日期：2018-03-04

营业期限：2018-03-04 至无固定期限

经营范围：一般项目：公共事业管理服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；停车场服务；创业空间服务；图书管理服务；会议及展览服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；非居住房地产租赁；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育用品设备出租；体育赛事策划；体育竞赛组织；体育用品及器材零售；体育健康服务；体验式拓展活动及策划；健身休闲活动；文化场馆管理服务；票务代理服务；组织文化艺术交流活动；广告发布；诊所服务；护理机构服务（不含医疗服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；托育服务；养老服务；日用百货销售；文具用品零售；日用陶瓷制品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；农副产品销售；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；医疗服务；电影放映；营业性演出；演出场所经营；旅游业务；艺术考级活动；餐饮服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

### （三）项目合法性

2023 年 4 月 18 日，中国雄安集团公共服务管理有限公司取得《河北雄安新区管理委员会改革发展局关于开展京雄高速东侧安置房及配套设施工程前期工作的函》（雄安改发（前期）〔2023〕18 号）。

2023 年 11 月 9 日，中国雄安集团公共服务管理有限公司取得《河北雄安新区管理委员会改革发展局关于京雄高速东侧安置房及配套设施工程(一街坊)项目初步设计(概算)的审查意见》。

2023 年 11 月 9 日，中国雄安集团公共服务管理有限公司取得《河北雄安新区管理委员会改革发展局关于京雄高速东侧安置房及配套设施工程(二街坊)项目初步设计(概算)的审查意见》。

2023 年 11 月 9 日，中国雄安集团公共服务管理有限公司取得《河北雄安新区管理委员会改革发展局关于京雄高速东侧安置房及配套设施工程(三街坊)项目初步设计(概算)的审查意见》。

2023 年 11 月 9 日，中国雄安集团公共服务管理有限公司取得《河北雄安新区管理委员会改革发展局关于京雄高速东侧安置房及配套设施工程(四街坊)项目初步设计(概算)的审查意见》。

2023 年 12 月 6 日，中国雄安集团公共服务管理有限公司取得《河北雄安新区管理委员会改革发展局关于变更京雄高速东侧安置房工程建设项目名称的函》。

2023 年 12 月 12 日，中国雄安集团公共服务管理有限公司取得《河北雄安新区管理委员会公共服务局关于大河片区(京雄高速东侧)安置房及配套设施工程项目核准的批复》，(核准文号：雄安核准〔2023〕027 号)。

2023 年 12 月 16 日，中国雄安集团公共服务管理有限公司取得《河北雄安新区管理委员会改革发展局关于变更京雄高速东侧安置房工程建设项目名称的函》。

本所律师认为，本项目的建设单位中国雄安集团公共服务管理有限公司系具有独立法人资格的国有公司，其在中国境内依法成立且合法存续，且拥有相应民事权利能力和民事行为能力，具备建设大河片区安置房及配套设施工程的主体资格；大河片区安置房及配套设施工程已取得立项审批，该项目符合国家产业政策及地区发展规划。

## 二、项目融资来源

本项目总投资为 92.03 亿元，该项目拟使用地方政府专项债券资金 45.47 亿元。其中，2024 年已发行 35.00 亿元；2025 年全年发行 10.47 亿元，本次发行 6.00 亿元。

## 三、预期偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目拟使用政府专项债券 45.47 亿元，其中，2024 年全年已发行 35.00 亿元；2025 年全年发行 10.47 亿元，本次发行 6.00 亿元。假设融资利率 4.00%，期限 30 年，每

半年付息一次，在债券存续期的最后一年一次性还本。债券存续期内，专项债券融资本息合计 76.00 亿元。

根据《专项评价报告》，大河片区安置房及配套设施工程收益通过土地收益实现，专项债券存续期可实现项目收益 131.56 亿元。

根据项目资金平衡分析结果，预计大河片区安置房及配套设施工程收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.73。

本所律师认为，本期政府专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合政府专项债券相关政策法规的有关规定。

#### 四、有关中介机构及文件

##### （一）会计师事务所及《专项评价报告》

瑞立会所为大河片区安置房及配套设施工程的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

瑞立会所现持有容城县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91130104765165720F 的《营业执照》；持有河北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：13010009）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。瑞立会所及经办会计师具备为大河片区安置房及配套设施工程进行专项评价的业务资格。

## （二）律师事务所及《法律意见书》

本所为大河片区安置房及配套设施工程所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E00016266T），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为大河片区安置房及配套设施工程提供法律服务的业务资格。

本所律师认为，为大河片区安置房及配套设施工程相关事项提供专项服务并出具专项报告及意见的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均具备相应的业务资格。

## 五、法律风险管理评估

### （一）利率变动的风险及控制措施

在政府专项债券存续期内，国内宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的成本产生一定影响，进而影响本项目投资收益的平衡。

风险控制措施：合理安排政府专项债券发行金额和期限，做好政府专项债券的期限配比、还款计划和资金准备，保证本项目

收益与融资平衡。

## （二）其他不可抗拒的风险及控制措施

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

风险控制措施：根据本项目存在的潜在风险因素，从对各类风险因素的影响程度作以简单分析可以看出，严重自然灾害、环境灾害事故等意外风险会造成灾难性后果，但发生的可能性较小，需多角度跟进包括自然环境在内的重大环境及经济情况，随着本项目的实施计划，及时作出调整，以减少或控制风险事件发生时造成的损失。

本所律师认为，本期政府专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

## 六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 大河片区安置房及配套设施工程的建设单位中国雄安集团公共服务管理有限公司系具有独立法人资格的国有公司，其在中国境内依法成立且合法存续，且拥有相应民事权利能力和民事行为能力，具备建设大河片区安置房及配套设施工程的主体资格。

2. 大河片区安置房及配套设施工程已取得立项审批，该项目符合国家产业政策及地区发展规划。

3. 本期政府专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求,符合政府专项债券相关政策法规的有关规定。

4. 为大河片区安置房及配套设施工程相关事项提供专项服务并出具专项报告及意见的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均具备相应的业务资格。

5. 本期政府专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份,无副本,自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(此页以下无正文,下转签章页)

（此页无正文，为《北京市通商律师事务所关于大河片区安置房及配套设施工程的法律意见书》之签章页）

北京市通商律师事务所（公章）



经办律师：

段洁云

段洁云

李智美

李智美

二〇二五年七月十日

附件1：律师事务所执业许可证



附件2：签字律师执业证书

执业机构

北京通商（海口）  
律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

14601200611633652

法律职业资格  
或律师资格证号

13200071010288

发证机关

海南省司法厅

发证日期

2022年08月13日





持证人

段洁云

性 别

女

身份证号

152121197101040045

海南省司法厅

1101052476499

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	海南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期至 2025-6-30

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称 职
备案机关	海南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期至 2026-6-30

执业机构 北京市通商律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202111299791

法律职业资格 A20181309277163  
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 08 月 13 日



持证人 李智美

性 别 女

身份证号 130927199701020020

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局
备案日期	2024年6月-2025年5月

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	北京市朝阳区司法局
备案日期	2025年6月-2026年5月

京  
册