



北京哲熙律师事务所

2022年北京市政府专项债券（十五期）

南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（调增）

法律意见书

北京哲熙律师事务所

二零二二年十月

2022年北京市政府专项债券（十五期）

南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（调增）

法律意见书

（2022）哲熙律字第152号

北京市延庆区住房和城乡建设委员会：

本所接受委托，作为南菜园1-5巷棚户区改造项目（调增）专项债券资金2000万元用于南菜园1-5巷棚户区改造项目（调增）的专项法律顾问。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、国务院（2014）43号文《关于加强地方政府性债务管理的意见》、财库（2020）43号文《地方政府债券发行管理办法》、财预（2015）225号文《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、财预（2016）155号文《地方政府专项债务预算管理办法》、财预（2017）89号文《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的通知》、财预（2018）34号文《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》及其他现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义

本期专项债券/本期债券	指关于南菜园1-5巷棚户区改造项目（调增）专项债券
本意见书	指本所为2022年北京市政府专项债券（十五期）南菜园1-5巷棚户区改造项目（调增）出具之法律意见书
财政部	指国家财政部
哲熙/本所	指北京哲熙律师事务所
《项目收益与融资平衡报告》	2022年北京市政府专项债券（十五期）南菜园1-5巷棚户区改造项目（调增）项目收益与融资平衡报告
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
《意见》	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》国发〔2014〕43号
《发行管理办法》	《地方政府债券发行管理办法》财库〔2020〕43号文
《试点通知》	《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
《预算管理办法》	《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

《限额管理实施意见》	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》财预〔2015〕225号
《风险预案通知》	《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
《管理办法》	《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）
元	指人民币元

二、律师声明事项

（一）本所已对本所律师认为出具本法律意见书所需的文件以及信息披露文件进行了审慎审阅。

（二）北京市延庆区住房和城乡建设委员会向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

（三）对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于

财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析)等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、《项目收益与融资平衡报告》、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用,并不意味着本所律师对该等内容的真实性 and 准确性作出任何明示或默示的保证。

(四)本法律意见书仅供本次南菜园1-5巷棚户区改造项目(调增)专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意,任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

(五)本所律师同意将本法律意见书作为申请专项债券所必备的法律文件,随同其他材料一同上报,并依法对其承担相应的法律责任。

(六)本所律师同意部分或全部在申请说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

第二部分 正文

一、本次发行的主要发行要素

根据《2022年北京市政府专项债券（十五期）南菜园1-5巷棚户区改造项目（调增）项目收益与融资平衡报告》，本期棚户区改造项目（调增）专项债券的基本信息如下：

债券名称：南菜园1-5巷棚户区改造项目（调增）专项债券

发行规模：人民币2000万元

债券期限：3年

债券利息：预计债券利率为2.45%

项目收益测算：本次发行收益为土地入市产生的现金收入

二、本次发行对应的项目

（一）本次发行对应的项目参与主体

根据《北京市发展和改革委员会关于延庆区南菜园1-5巷棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）【2017】279号）、《北京市延庆区人民政府关于南菜园1-5巷棚户区改造和环境整治项目有关事项的批复》及《北京市延庆区人民政府关于南菜园1-5巷棚户区改造和环境整治项目延期的批复》等材料，南菜园1-5巷棚户区改造项目（调增）的主管单位为北京市延庆区住房和城乡建设委员会，实施单位为北京兴延置业有限公司。

1、项目主管单位

经本所律师查询全国组织机构代码数据服务中心 (<https://www.cods.org.cn/>)，北京市延庆区住房和城乡建设委员会的基本信息如下：

统一社会信用代码：111102290001177434

类型：国家机关

负责人：郭雄强

住所：北京市延庆区东外大街89号

2、项目实施单位

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（北京）(<http://bj.gsxt.gov.cn/index.html>)，北京兴延置业有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码：91110229MA0088JF6W

类型：其他有限责任公司 法定代表人：樊飞军

注册资本：1000.00 万人民币 成立日期：2016 年 09 月 14 日

营业期限自：2016 年 09 月 14 日 营业期限至：2036 年 09 月 13 日

登记机关：北京市延庆区市场监督管理局

核准日期：2021 年 07 月 29 日 登记状态：开业

住所：北京市延庆区大榆树镇大榆树村北 14 幢 101 室

经营范围：房地产开发；销售商品房；物业管理；社会经济咨询（投资咨询除外）。（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。）

本所律师认为，项目主管单位为住房城乡建设单位，符合《管理办法》第八条关于棚户区改造项目主管部门的规定；项目实施单位依法设立并合法存续，符合《公司法》的相关规定，具有从事棚户区改造项目的主体资格。

（二）本次发行对应的项目情况

2016年7月，延庆区住建委对《延庆区南菜园国有土地棚户区改造和环境整治项目》进行了公开招标，包括南菜园1-5巷棚户区改造项目（以下简称“一期项目”）和南菜园1-5巷棚户区改造二期项目（南菜园1-5巷棚户区改造东侧地块项目）（以下简称“二期项目”）。南菜园1-5巷棚户区改造项目作为延庆县第一个棚户区改造和环境整治项目，2016年被纳入《北京市2016年棚户区改造和环境整治项目任务》实施项目名录，是延庆重要的民生工程，对促进地区经济、社会、环境协调发展，实现07街区综合功能区有着重要的推动作用。

延庆区人民政府《关于南菜园1-5巷棚户区改造项目有关事宜的会议纪要》（2017年5月31日第85期）中明确：“延庆区南菜园1-5巷棚户区改造项目及延庆区南菜园1-5巷棚户区改造二期项目整体进行资金平衡。”

1、项目概况

一期项目位于延庆新城07街区内，具体四至范围为：东至现状妫河丽景小区、南至规划林带路、西至现状百莲路、北至现状菜园南街。项目占地面积86669平方米（建设用地面积59736平方米，代征绿地面积7747平方米，代征道路面积19186

平方米)，总建筑面积 206474 平方米（其中安置房地块总建筑面积 145676 平方米，经营性地块总建筑面积 60798 平方米）。一期项目分为安置房地块（北区）、安置房地块（南区）、经营性地块。

二期项目位于延庆新城 09 街区，南菜园 1-5 巷棚户区改造项目的东南侧。具体四至范围为：东至妫水南街、南至规划妫雪路、西至东雪路、北至规划林带路。项目占地面积约 6.18 公顷，其中二类居住用地面积 3.47 公顷，其他类多功能用地面积 0.8 公顷，代征绿地面积 0.19 公顷，代征道路面积 1.72 公顷。总建筑面积约 9.56 万平方米，其中居住规模 7.30 万平方米，公建规模 2.26 万平方米。

2、项目进展

一期项目安置房地块（北区）已完成竣工备案，基本完成房屋交付工作。

一期项目安置房地块（南区）已取得立项核准、征收结案、文勘、地勘批复、会商意见、施工登记意见函等手续，土护降及±0 已完成，目前正在进行主体结构施工。

一期项目经营性地块已完成地价会和地块验收相关工作，于 2021 年 3 月 31 日土地挂牌入市，并最终于 2021 年 5 月 26 日成交。

二期项目已取得交评、水评、环保专篇批复；街区控规已批复，规划综合实施方案已报区规自审核；征收工作已于 2020 年 7 月完成 76 户住宅预签约工作，签约率 100%；二期项目所涉

及的5个非宅，已完成非宅联通单位（2021年1月27日完成协议签订）、建材城（自持部分2020年5月完成协议签订，已售出的25户小商户于2021年1月12日完成协议签订）、漫步者（2021年4月14日完成协议签订）、羊毛衫厂（2021年8月完成协议签订）、仁泰投资（2021年10月完成协议签订）协议的签订工作，目前正在同步进行仁泰单位的拆除工作。

3、项目批复情况

（1）《北京市发展和改革委员会关于延庆区南菜园1-5巷棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）【2017】279号），同意北京兴延置业有限公司开发建设延庆区南菜园1-5巷棚户区改造项目；

（2）《关于延庆区南菜园1-5巷棚户区改造项目安置房地块（南区）项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（延）综审函【2020】0017号）；

（3）《北京市建设工程勘察文件综合审查告知书》（备案号：勘-01202-2019-勘察-0428）；

（4）《北京市延庆区人民政府关于南菜园1-5巷棚户区改造和环境整治项目有关事项的批复》及《北京市延庆区人民政府关于南菜园1-5巷棚户区改造和环境整治项目延期的批复》

（延政函【2020】45号），同意北京兴延置业有限公司为南菜园1-5巷棚户区改造和环境整治项目实施主体；

（5）《关于延庆区南菜园1-5巷棚户区改造项目地下文物保护工作的函》（文研保函【2017】163号）、《关于延庆区南

菜园1-5巷棚户区改造项目安置房地块（07-01地块南区）地下文物保护工作的函》（文研保函【2019】218号），同意北京兴延置业有限公司办理后续手续；《关于延庆区南菜园1-5巷棚户区改造项目经营性地块（07-02地块）及规划百隆路南区部分地下文物保护工作的函》（文研保函【2019】219号），目前考古勘探工作已经结束，北京兴延置业有限公司须继续配合北京市文物研究所完成本次发现古代文化遗存的考古发掘工作；

（6）《北京市水务局关于南菜园1-5巷棚户区改造项目安置房地块水影响评价报告的批复》（京水评审〔2018〕120号），从水影响角度分析，项目可行，同意北京兴延置业有限公司按照水影响评价报告中确定的各项要求进行建设；

（7）《北京市交通委员会关于延庆南菜园1-5巷棚户区改造项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2017〕1193号）；

（8）《建设项目环境影响登记表》，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：201811022900000198；

（9）《北京市规划委员会关于延庆新城07街区YQ00-0007-0001、0002等7个地块控制性详细规划的批复》（市规函【2015】329号），地块控规符合延庆新城07街区功能定位，对促进该地区经济、社会、环境协调发展、实现07街区综合功能区有着重要的推动作用。

（10）《关于南菜园1-5巷棚户区改造项目部分地块结案说明》、《关于南菜园1-5巷棚户区改造项目单位建房区域房屋征收范围内安置房地块结案的说明》、《关于南菜园1-5巷棚户区

改造项目房屋征收范围内经营性地块结案的说明》。

(11)《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),南菜园1-5巷棚户区改造项目于2017年纳入实施项目名录;《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),南菜园1-5巷棚户区改造二期项目(南菜园1-5巷东侧地块项目)于2020年纳入实施项目名录。

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。

(三) 项目预期收益、成本及融资平衡

北京普洋会计师事务所出具《2022年北京市政府专项债券(十五期)南菜园1-5巷棚户区改造项目(调增)项目收益与融资平衡报告》,报告显示:本次拟将2022年北京市政府专项债券(十五期)延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目结余专项债券资金中的2000万元调整至延庆区南菜园1-5巷棚户区改造项目,用于项目安置房地块(北区)总包工程结算款、安置房地块(南区)总包工程进度款及建设工程相关其他费用等。

本期债券募投项目收益为土地入市产生的现金流入,项目预测总收入258,646万元,融资本息212,639万元,融资本息覆盖倍数1.22倍(本息覆盖倍数=产生的现金流入总额/本息总

额），项目整体平衡倍数为1.14倍（整体平衡倍数=产生的现金流入总额/总投资额），该项目能够实现资金平衡。

本所律师认为，南菜园1-5巷棚户区改造项目（调增）符合《管理办法》第六条关于棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡的规定。

三、本次专项债券的风险因素

（一）投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，债券存续期内国有土地出让实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

（二）利率风险

在专项债券存续期内，国际、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务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的融资成本产生一定的影响。

（三）资金管理不规范风险

本次专项债券发行后，如果资金管理不规范，建设单位方将本次专项债券对应项目收回的资金用于优先偿还其他债权人，则会增加本次专项债券的还款风险。

四、本次专项债券的风险控制

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。延庆区本级财政将按照《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）规定，及时按照转贷协议约定逐级向北京市财政缴纳本级应承担的还本付息资金，由北京市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，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。未按时足额向北京市级财政缴纳专项债券还本付息资金的，北京市级财政采取适当方式扣回。

五、本次发行的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》

北京普洋会计师事务所，现持有北京市门头沟区市场监督管理局于2020年01月10日核发的统一社会信用代码为91110109740071672A的《营业执照》，及北京市财政局于2020年2月25日核发的编号为11000259的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为，《项目收益与融资平衡报告》，已包含本期债券发行所需的主要内容，北京普洋会计师事务所具备出具《项目收益与融资平衡报告》的主体资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2016年08月05日核发的统一社会信用代码311100000854765841的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书由执业律师签字并加盖公章。

本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师具备相应的从业资格。

六、结论意见

根据专项债券资金管理的相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，发表如下法律意见：

（一）本次专项债券发行，符合相关法律法规及规范性文件的规定。

（二）北京兴延置业有限公司具备负责实施南菜园1-5巷棚户区改造项目（调增）相关工作的主体资格。

（三）南菜园1-5巷棚户区改造项目（调增）已取得相关部门的批复手续。

（四）南菜园1-5巷棚户区改造项目（调增）有稳定的预期偿债资金来源，可实现项目收益和融资自求平衡。

（五）为南菜园1-5巷棚户区改造项目（调增）专项债券提供服务的《项目收益与融资平衡报告》、《法律意见书》的编制机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本所律师认为，本期专项债券发行，根据《预算法》、《证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国

发〔2014〕43号）、财库〔2020〕43号文《地方政府债券发行管理办法》、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文等相关法律法规、部门规章履行相关审批、报备程序，发行合规。

本法律意见书一式四份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

（以下无正文）

承办律师：张宏伟

承办律师：任晓亮



