

关于 2024 年北京市政府专项债券（六期）及（十五期）

榆树庄村棚户区改造项目（调减）

之

法律意见书



北京中子律师事务所

BEIJING ZHONGZI LAW FIRM

北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际中心 B 座 910

Room 910, Maple Stone International Center Block B, No.32, Xizhimen N St,
HAIDIAN District, BEIJING

2024年北京市政府专项债券（六期）及（十五期）

榆树庄村棚户区改造项目（调减）

之

法律意见书



(2024)京中子意字第045号

致：北京市丰台区财政局

北京中子律师事务所系经中华人民共和国北京市司法局批准设立，具有中华人民共和国执业许可的律师事务所，统一社会信用代码：31110000MD0031461C。本所接受委托就2024年北京市政府专项债券（六期）及（十五期）一榆树庄村棚户区改造项目调减相关事项出具本法律意见书。

释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，以下词语或简称具有以下含义：

1. 财政部：指中华人民共和国财政部
2. 发行人：指北京市人民政府
3. 市财政局：指北京市民政局
4. 市规划委：指北京市规划和自然资源委员会
5. 区政府：指北京市丰台区人民政府
6. 区财政局：指北京市丰台区财政局
7. 本所：指北京中子律师事务所
8. 本所律师：指出具并签署本法律意见书，具有合法执业资格的本所专职律师
9. 会计师事务所：指中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
10. 本次调减：指北京市人民政府调减 2024 年北京市政府专项债券（六期）和（十五期）榆树庄村棚户区改造项目
11. 本次专项债券：指 2024 年北京市政府专项债券（六期）和（十五期）榆树庄村棚户区改造项目
12. 本项目：指北京市丰台区榆树庄村棚户区改造项目
13. 《平衡报告》：指中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2024 年北京市政府专项债券（六期）和（十五期）榆树庄村棚户区改造项目（调减）融资与收益自求平衡专项评价报告》中兴财光华咨询字（2024）第 202023 号
14. 《实施方案》：指北京市丰台区财政局 2024 年 11 月出具的《2024 年北京市政府专项债券（六期）-2024 北京市政府专项债券（十五期）榆树庄村棚户区改造项目（调减项目）实施方案》
15. 元：指人民币“元”

目 录

第一部分 引言	1
一、出具本法律意见书的依据	1
二、方法与限制	3
（一）出具本法律意见书所采用的基本方法	3
（二）本法律意见书基于如下情形成立	3
三、声明事项	4
第二部分 正文	6
一、本次调减的基本情况 & 主要要素	6
（一）本次调减的情况	6
（二）本次调减的主要要素	6
二、本次调减对应的项目	7
（一）项目背景	7
（二）项目概况	8
（三）项目实施方主体资格	8
（四）项目审批情况	9
（五）项目资本金占比	11
（六）项目投资资金估算及资金筹措方案	12
（七）项目融资偿债资金来源	12
（八）项目的社会经济效益	12
（九）项目预期收益、成本及融资平衡	14
三、本项目的风险因素及应对措施	14
（一）本项目可能存在的潜在风险	14
（二）应对措施	14
（三）偿债保障措施	15
四、平衡报告及法律意见书	16
（一）平衡报告	16
（二）信用评级	16
（三）法律意见书	16
五、结论性意见	17

第一部分 引言

一、出具本法律意见书的依据

1. 《中华人民共和国证券法》
2. 《中华人民共和国预算法》
3. 《中华人民共和国预算法实施条例》
4. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
5. 《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）
6. 《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）
7. 财政部 住房城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28号）
8. 财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）
9. 财政部《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）
10. 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）
11. 财政部《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）
12. 财政部《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）

13. 财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）
14. 财政部《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）
15. 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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》
16. 北京市民政局《关于印发〈2019 年北京市政府债券招标发行规则〉的通知》京财国库〔2019〕1023 号
17. 财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209 号）
18. 《促投资、稳增长 我国将进一步加快地方政府专项债券发行使用》（2019 年 9 月 4 日国务院常务会议）
19. 财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）
20. 财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）
21. 财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）
22. 财政部办公厅、国家发展改革委办公厅、住房城乡建设部办公厅《关于梳理新增专项债券棚户区改造项目资金需求的通知》（财办预〔2020〕46 号）
23. 财政部关于印发《地方政府债券信用评级管理暂行办法》的通知（财库〔2021〕8 号）
24. 财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110 号）

25. 国家发展改革委、财政部关于印发《地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》发改投资〔（2023）1232号〕

26. 国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）

27. 国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）

28. 国家及其工作部门、北京市地方及其工作部门关于政府发行专项债券其他相关法律法规、规范性文件及政策

29. 北京市丰台区财政局2024年11月出具的《2024年北京市政府专项债券（六期）-2024北京市政府专项债券（十五期）榆树庄村棚户区改造项目（调减项目）实施方案》

30. 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2024年北京市政府专项债券（六期）和（十五期）榆树庄村棚户区改造项目（调减）融资与收益自求平衡专项评价报告》中兴财光华咨询字（2024）第202023号

二、方法与限制

（一）出具本法律意见书所采用的基本方法

1. 审阅相关主体提供的资料、信息与文件。
2. 核查相关主体官方网站或提供专项债券项目的其他公开网络渠道相关资料、信息与文件。
3. 查阅截至本法律意见书出具日前由其他中介机构出具的专业报告、说明。
4. 依据相关法律、政策、程序及实际操作惯例作出法律判断。

（二）本法律意见书基于如下情形成立

1. 全部相关主体提交给本所的文件均是真实、有效的，且来源合法，所有提

交文件的复印件与其原件均是一致的。

2. 全部相关主体提交给本所的文件均为提供方有权提供的文件、信息、材料，均为由相关当事方合法授权、签订和递交的情形，本所不承担文件提供方对所提供文件、信息、材料等权利瑕疵的不利后果。

3. 全部相关主体提交给本所文件上的签字、印章均是真实、合法、有效的。

4. 全部相关主体对本所作出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面的还是口头做出的）均为真实、准确、可靠，且无权利瑕疵的。

5. 描述或引用法律问题所涉及的事实、信息和数据，均是截至本法律意见书出具之日相关主体提供给本所的，受限于前述规定的有效。

6. 本所律师根据具体情况对某些事项进行法律分析，但不保证在法律意见书出具之后某些情况是否会发生变化。

三、声明事项

为出具本法律意见书，本所及本所律师作出如下声明：

（一）本所及本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次调减的真实性、合法性、合规性进行了充分的核查验证，本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师出具本法律意见书，所依据的是本法律意见书签署日之前的相关事实，及本法律意见书签署日之前我国现行有效的法律法规、规范性文件及相关政策的规定。

（三）本所律师出具本法律意见书过程中，认定某些事实是否合法、有效，是以该等事实发生、存续之时所适用的法律法规、规范性文件、国家及地方政策为依据的，同时充分考虑了政府有关主管部门给予的有关行政确认、许可。

(四) 本所律师向相关主体提出了出具本法律意见书所需的资料、信息要求，并得到了相关主体相应回复的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件），该等回复是本所律师出具本法律意见书的依据。本所律师在提供本次法律顾问服务期间，向相关主体有关工作人员进行了询问，及必要的讨论，对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见。

(五) 本所律师仅就 2024 年北京市政府专项债券（六期）-2024 年北京市政府专项债券（十五期）榆树庄村棚户区改造项目（调减）有关的法律问题发表法律意见，不对会计、审计、项目说明等非法律专业事项和意见发表意见。在本法律意见书中对有关会计意见、审计意见、项目说明中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

(六) 本所同意将本法律意见书作为 2024 年北京市政府专项债券（六期）-2024 年北京市政府专项债券（十五期）榆树庄村棚户区改造项目（调减）必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应法律责任。

(七) 本所同意相关主体在为 2024 年北京市政府专项债券（六期）-2024 年北京市政府专项债券（十五期）榆树庄村棚户区改造项目（调减）而编制的文件中部分或全部引用或根据审批部门审核要求引用本法律意见书内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

(八) 本法律意见书仅供 2024 年北京市政府专项债券（六期）-2024 年北京市政府专项债券（十五期）榆树庄村棚户区改造项目（调减）使用，任何单位和个人不得将本法律意见书，或本法律意见书部分内容用作本次调减以外的目的使用。

第二部分 正文

一、本次调减的基本情况主要要素

（一）本次调减的情况

根据《实施方案》及《平衡报告》本次调减的专项债券是 2024 年北京市政府专项债券（六期）榆树庄村棚户区改造项目和 2024 年北京市政府专项债券（十五期）榆树庄村棚户区改造项目，其中 2024 年北京市政府专项债券（六期）榆树庄村棚户区改造项目 1.57 亿元，发行时间 2024 年 4 月 9 日，期限 2 年，票面利率 1.94%；2024 年北京市政府专项债券（十五期）榆树庄村棚户区改造项目 0.43 亿元，发行时间 2024 年 9 月 26 日，期限 2 年，票面利率 1.44%。

（二）本次调减的主要要素

根据《实施方案》，为提高地方政府专项债券资金使用效益，根据财政统筹安排，结合本项目实际情况，拟将上述发行的专项债券 2 亿元资金调整至张郭庄村棚户区改造土地开发项目。该债券资金调整日前利息及相关费用由榆树庄村棚户区改造项目承担，调整日后利息及相关费用由张郭庄村棚户区改造土地开发项目承担。按照财政部要求，本次专项债券纳入 2024 年政府性基金预算管理。

本次调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费均由调增项目负担。

本所律师认为，本次专项债券的调减符合财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110 号）中对地方政府专项债券项目调整条件的规定，调整安排的专项债券资金优先用于本级政府符合条件的项目。

二、本次调减对应的项目

《实施方案》显示，本次调减对应的项目为北京市丰台区榆树庄村棚户区改造项目，属于专项债券重点支持的棚改领域项目，专项债券募集的资金计划用于支付滞留户腾退等费用。项目具体情况如下：

（一）项目背景

2015年1月12日，榆树庄村棚改项目被列入北京市2015年度棚户区改造与环境整治实施项目册。2015年7月3日，北京市丰台区人民政府《关于授权榆树庄村棚户区改造和环境整治项目主体的批复》（丰政函〔2015〕238号），同意由北京榆树庄园房地产开发有限公司作为榆树庄村棚户区改造和环境整治项目的实施主体，在市、区政府的组织下，进行居民搬迁安置房的收购、建设工作，做好棚户区改造范围内的征地补偿、居（农）民和企业的搬迁，安置、市政基础建设等相关工作。

2017年10月9日，北京市丰台区人民政府出具《关于授权榆树庄村A区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函〔2017〕438号）授权北京榆树村庄园房地产开发有限公司作为主体实施榆树庄村A区棚户区改造土地开发项目的改造建设工作，有效期三年。

2020年12月3日，北京市丰台区人民政府出具《关于榆树庄村A区棚户区改造项目实施主体授权延期的批复》（丰政函〔2020〕465号），继续授权北京榆树村庄园房地产开发有限公司作为主体实施榆树庄村A区棚户区改造项目，批复有效期三年。

2021年12月7日，北京市发展和改革委员会出具《关于丰台区花乡榆树庄村A区棚户区改造项目重新核准的批复》京发改（核）〔2021〕233号，同意北京榆树村庄园房地产开发有限公司继续建设丰台区花乡榆树庄村A区棚户区改造项目，本批复有效期2年。

2022 年 10 月 27 日，丰台区重大项目领导小组办公室《关于丰台火车站周边道路西头湾路、西马场路及环境整治项目搬迁工作等问题会议纪要》丰重办会（2022）23 号，会议议定：1、原则同意将规划榆树庄东路（现状丰台西路—榆树庄村南界）纳入榆树庄村棚户区改造土地开发项目范围内，由棚改项目实施主体负责道路征拆工作。2、原则同意调整范围后的榆树庄村棚户区改造土地开发项目 A 区、B 区、C 区实施方案，请相关部门协助项目实施主体加快手续办理。3、请京投公司协调市发改委尽快落实规划榆树庄东路相关建设费用，加快推进榆树庄东路南段（看丹路—榆树庄村南界）道路建设工作，确保道路建设时序与安置房、产业项目相匹配。

2022 年 11 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局出具《关于丰台区榆树庄村 B 区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》京规自（丰）初审函（2022）51 号和《关于丰台区榆树庄村 C 区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》京规自（丰）初审函（2022）52 号确定了北京市丰台区榆树庄村 B 区棚户区和 C 区棚户区办理棚户区改造项目的前期相关手续。

（二）项目概况

1. 项目名称：榆树庄村棚户区改造项目
2. 项目范围：项目位于北京市丰台区花乡榆树庄村村域范围内，项目四至范围：东至看丹村，西至丰西铁路编组站，南至永合庄村，北至现状丰台西路。
3. 拟用地面积：总用地规模 155.85 公顷
4. 项目总投资：158.83 亿元
5. 项目实施方：北京榆树庄园房地产开发有限公司

（三）项目实施方主体资格

单位名称：北京榆树庄园房地产开发有限公司

统一信用社会代码：911101067400652808

单位住所：北京市丰台区榆树庄村（人民村小学南 50 米）

单位性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：余小刚

经营期限：2002 年 6 月 10 日至 2052 年 6 月 9 日。

经营范围：房地产开发；房地产信息咨询（中介除外）；物业管理。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（四）项目审批情况

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复文件如下：

1. 北京市丰台区政府《关于授权榆树庄村棚户区改造和环境整治项目主体的批复》丰政函〔2015〕238 号；
2. 北京市丰台区人民政府《关于授权榆树庄村 A 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》丰政函〔2017〕438 号；
3. 北京市丰台区人民政府《关于榆树庄村 A 区棚户区改造项目实施主体授权延期的批复》丰政函〔2020〕465 号；
4. 北京市丰台区人民政府《关于榆树庄村 B 区棚户区改造项目实施主体授权延期的批复》（丰政函〔2020〕466 号）；
5. 北京市丰台区人民政府《关于榆树庄村 C 区棚户区改造项目实施主体授权延期的批复》（丰政函〔2020〕467 号）；
6. 北京市规划委员会丰台分局《关于榆树庄村棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》规丰复〔2015〕92 号；
7. 北京市丰台区环保局《关于丰台区榆树庄村棚户区改造和环境整治意见复函》丰环保函〔2015〕86 号；

8. 《北京市丰台区环境保护局核发本项目环境影响报告表的批复》丰环保审字〔2018〕25号；
9. 北京市丰台区发展改革委员会《关于丰台区榆树庄村棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》丰发改投资字〔2015〕153号；
10. 北京市丰台区发展改革委员会《关于丰台区榆树庄村棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书投资额的函》；
11. 北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》2018规（丰）条整字0001号；
12. 北京市规划和自然资源委员会丰台分局《用地预审意见书》110106202100012号；
13. 北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设项目用地预审与选址意见书》2021规自（丰）预选字0006号；
14. 北京市发展和改革委员会《关于丰台区花乡榆树庄村A区棚户区改造项目核准的批复》京发改（核）〔2018〕313号；
15. 北京市发展和改革委员会《关于丰台区花乡榆树庄村A区棚户区改造项目核准延期的批复》京发改（核）〔2020〕205号；
16. 北京市发展和改革委员会《关于丰台区花乡榆树庄村A区棚户区改造项目重新核准的批复》京发改（核）〔2021〕233号；
17. 北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于丰台区榆树庄村B区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》京规自（丰）初审函〔2022〕51号；
18. 北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于丰台区榆树庄村C区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》京规自（丰）初审函

(2022) 52 号;

19. 丰台区重大项目领导小组办公室《关于丰台区火车站周边道路西头湾路、西马场路等环境整治项目搬迁工作等问题会议纪要》丰重办会〔2022〕23 号;

20. 2023 年 11 月 24 日,北京市发展改革委下发《关于丰台区花乡榆树庄村 A 区棚户区改造项目核准延期的批复》(京发改(核)〔2023〕177 号)。

本所律师认为:本次专项债券调减对应的项目,是关于榆树庄村棚户区改造项目,权属清晰,已获得相关主管部门的批复,目标项目实施主体合法存续,相关手续已依法取得。

(五) 项目资本金占比

国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发〔2015〕51 号)中关于各行业固定资产投资项目的最低资本金比例规定“房地产开发项目:保障性住房和普通商品住房项目维持 20%不变,其他项目由 30%调整为 25%。”

国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26 号)关于调整基础设施项目最低资本金比例规定“机场项目最低资本金比例维持 25%不变,其他基础设施项目维持 20%不变。其中,公路(含政府收费公路)、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等领域的补短板基础设施项目,在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下,可以适当降低项目最低资本金比例,但下调不得超过 5 个百分点。实行审批制的项目,审批部门可以明确项目单位按此规定合理确定的投资项目资本金比例。实行核准或备案制的项目,项目单位与金融机构可以按此规定自主调整投资项目资本金比例。”

本项目的《实施方案》显示:“本项目总投资估算为 1,588,266 万元,项目计划使用财政预算资金 694,966 万元,占比 43.76%;不足部分使用专项债券资金,预计使用专项债资金总金额为 893,300 万元,占比 56.24%。”

本所律师认为,本项目的项目资本金(财政预算资金)占总投资的 43.76%,

不低于总预算的 20%，符合国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）及国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于保障性住房项目资本金占比的规定。

（六）项目投资资金估算及资金筹措方案

根据《实施方案》及《平衡报告》，本项目自 2016 年底启动腾退工作开始，计划于 2025 年完成全部土地入市交易。项目预算总投资 158.83 亿元人民币，包括前期费、土地征收、拆迁及工程费用等共计 114.98 亿元，财务费用 27.74 亿元，税金、管理费用及其他费用共计 16.11 亿元。

本项目总投资 158.83 亿元人民币，资金筹措方式包括财政预算资金、政府专项债融资和项目滚动开发模式产生的资金。截止目前，已筹集本金 109.32 亿元，其中财政预算资金 19.99 亿元，政府专项债融资资金 89.33 亿元，剩余资金来源于丰台区政府或通过滚动开发模式利用资金。本次调减 2 亿元资金，计划于 2025 年 1 月新发行。

（七）项目融资偿债资金来源

《平衡报告》中六、评估分析：“根据上述项目总投资、收益情况、拟出让土地情况，偿债资金来源为项目土地出让收益。经测算，项目在专项债券存续期内扣除政府收益后可用于偿还专项债券本息的收益共计 165.21 亿元，本项目实施期内资金充足，至专项债券还本付息完毕后，累计净现金流量 75.88 亿元。”

“根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目土地出让总收益 220.28 亿元，扣除政府土地出让收益后净收益为 165.21 亿元，项目资金流充足、稳定，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。”

因此，本项目债券本金及利息主要通过土地出让收益。

（八）项目的社会经济效益

1. 社会效益

根据《实施方案》，本项目能够完善基础设施，推动高质量发展。加强土地供应供给侧结构性改革，实施城乡建设用地减量规划，发挥土地供应对经济社会发展的基础支撑作用。

本项目能够增进民生福祉，提高生活品质。项目的实施改善了当地的城市面貌和生活环境，对周围的居民有积极的影响，生活居住环境得到极大改善。

2. 经济效益

根据《实施方案》，本项目的主要经济效益如下

(1) 提供公共产品，改善公共服务。

项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求。

(2) 促进群众就业，增加群众收入。

建设阶段，项目需要大量人工，可立即为本地区部分劳动人员提供就业机会。同时，本项目建成后的商业，随着区域的发展，配套设施的运营，物业管理的开展，将为本区域人民提供更多的工作机会，有效提高就业率。同时，未来入住本项目的企业将增加对周边第三产业的需求。故项目的建设不仅将为本地区带来就业机会，并能带动能源产业的发展。

(3) 弥补发展短板，带来长远效益。

房地产对当地经济具有重要的带动作用，是保持经济快速健康发展重要组成部分之一。房地产项目的开发，可以带动当地一批相关行业的发展，有力地促进当地经济发展。

(4) 拉动有效投资，推动经济增长。

本项目的投资增加了丰台区固定资产投资。这些投资不仅体现在地价上，更是惠及材料、人工等建设行业必需的领域。从而可带动本地区建设行业产业链条

上的各个行业发展。

（九）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《实施方案》可知，本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由财政资金统筹安排。本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.72，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

三、本项目的风险因素及应对措施

根据《实施方案》《平衡报告》及本所律师的核查，本项目的法律风险及风险应对措施如下：

（一）本项目可能存在的潜在风险

1. 拆迁计划不周延、不规范风险；
2. 实施力量不足，工程质量风险；
3. 项目工程建设风险；
4. 项目建设成本变动的风险；
5. 市场土地出让价格变动的风险；
6. 相关税费影响的风险，从而导致收益实现规模与预期存在差异的风险；
7. 项目施工对环境的影响；
8. 项目信息披露不全面。

（二）应对措施

1. 项目实施单位应建立完善的工程项目管理制度，加强施工单位及项目进度管理，保障项目按期竣工，坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；
2. 加强募集资金的管理，建立健全各项管理制度，提前做好项目完工后上

市地块挂牌交易的准备工作；

3. 加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等；

4. 为防范环境污染和破坏，项目实施单位应合理安排施工机械，加强施工现场管理，采取消音、隔音装置；建筑垃圾经过综合利用后，不能利用的建筑垃圾清理到规定的地点妥善处置，施工运输车辆加盖篷布，及时清扫运输车辆产生的道路垃圾。施工期间产生的生活垃圾由环卫部门进行定时清理，施工污水经沉淀处理后统一排入排污管网。

5. 地方政府应进一步完善专项债项目信息披露机制，确保专项债券用途调整、债券发行、项目建设投产与运营全过程公开，详细披露资金去向、投资所形成的实物资产、项目收益、地方政府财力及举债状况、债务偿还计划等内容，定期披露项目财务状况和债务风险状况，以便于监管部门及社会公众进行监督。

（三）偿债保障措施

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。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。

项目单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。《实施方案》显示：“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上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。”

四、平衡报告及法律意见书

（一）平衡报告

本次调减的财务评价机构为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙），现持有统一社会信用代码的 9111010208376569XD《会计师事务所执业证书》。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）就本次调减出具的《平衡报告》认为：“由以上分析可见，该项目在发债周期内，债券金额调减后，一方面仍能满足项目投资运营需要，另一方面项目收益也能保证债券调减后正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。调整发债金额是现阶段较优的资金解决方案。”

本所律师确认：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的审计机构，且具备为本次调减进行审计、会计咨询的合法资格。

（二）信用评级

经本所律师查询，北京市财政局关于确定 2024—2026 年北京市政府债券信用评级机构的公告：“按照财政部有关要求，2023 年 12 月 21 日，北京市财政局采取综合评议方式组织了 2024—2026 年北京市政府债券信用评级机构项目的采购。经过综合评审，选定中债资信评估有限责任公司为 2024—2026 年北京市政府债券信用评级机构”。

经本所律师查询：中债资信评估有限责任公司是开展地方政府债券信用评级业务的评级机构，具备为政府专项债券信用评级的资质。

（三）法律意见书

本所担任本次调减的专项法律顾问，为本次调减出具本法律意见书。本所成立于 2016 年，是北京市一家提供综合性法律服务的合伙制律师事务所。本所持有北京市司法局核发统一社会信用代码为 31110000MD0031461C 的《律师事务所

执业许可证》。

五、结论性意见

综上，本所律师认为：

1. 本次专项债券调减对应的项目，是关于榆树庄村棚户区改造项目，本项目权属清晰，已获得相关主管部门的批复。本项目实施主体合法存续，相关手续已依法取得。本项目的资金募集、还款来源、项目资本金等符合法律法规及有关规范性文件的规定。

2. 根据《实施方案》，本次调减的榆树庄村棚户区改造项目，项目实施主体为北京榆树庄园房地产开发有限公司。本次调减的《实施方案》已披露本次调减的主要要素。

3. 根据《实施方案》及《平衡报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目调减专项债金额后，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4. 为本次调减提供服务的中介机构具备为本次调减提供相关服务的资格。

综上，本次调减符合现行法律法规及有关规范性文件的规定。

本法律意见书正本一式 伍 份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

北京中子律师事务所（盖章）

律师（签字）：陈会艳

律师（签字）：冯子皓

日期：2024 年 12 月 16 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000MD0031461C

北京中子
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: 北京市
发证日期: 2022年07月12日

执业机构 北京中子律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202211537075

法律职业资格 A20203711227883
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2022 年 10 月 19 日



持证人 陈会艳

性 别 女

身份证号 371122198507060681

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	北京市海淀区司法局 专用章
备案日期	2024年6月-2025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 北京中子律师事务所

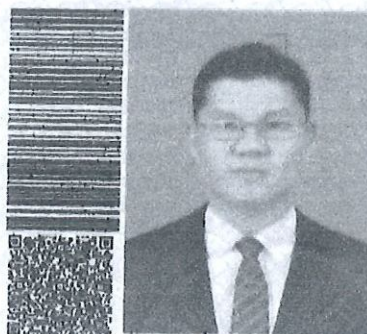
执业证类别 专职律师

执业证号 11101201710375094

法律职业资格 A20151101133264
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2023 年 03 月 28 日



持证人 冯琰

性 别 男

身份证号 130183198209062272

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	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年5月

律师年度考核备案



考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	