



北京海润天睿律师事务所

关于

2024 年北京市政府专项债券

(十六期、十二期、八期、十七期)

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目

(调增)



法律意见书



海润天睿律师事务所



中国 北京

地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 14 号广播大厦 5/9/10/13/17 层

邮编：100022

电话：(010) 6521 9696

传真：(010) 8838 1869

目录

释 义	2
一、本次新增的主要新增要素	5
二、本次新增的项目实施主体	6
三、本次专项债券对应的项目	8
四、本次专项债券的有关文件及有关机构	14
五、本次专项债券的风险提示	15
六、结论性意见	16

释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
新增主体/市政府	指	北京市人民政府
本项目/项目	指	云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目
项目实施主体/依云房开	指	北京依云房地产开发有限责任公司
本次新增/	指	2024年北京市政府专项债券（十六期、十二期、八期、十七期） 云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目
本次专项债券	指	2024年北京市政府专项债券（十六期、十二期、八期、十七期） 云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目（调整）
本所/海润天睿	指	北京海润天睿律师事务所
中平建华浩会计师事务所	指	北京中平建华浩会计师事务所有限公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018修正）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019修订）
国发[2013]25号	指	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》
国发[2014]43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发[2015]51号	指	《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》
财预[2015]225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
建办保[2016]69号	指	住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅 关于印发《棚户区改造工作激励措施实施办法（试行）》的通知
财预[2016]155号	指	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（2017）89号	指	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[2018]28号	指	财政部、住房和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

国发[2019]26号	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
财预[2020]94号	指	《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[2021]110号	指	《地方政府专项债券用途调整操作指引》
《专项债券项目（调整项目）实施方案》	指	《2024年北京市政府专项债券（十六期、十二期、八期、十七期）云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目专项债券项目（调增项目）实施方案》
《项目收益与融资平衡报告》	指	《2024年北京市政府专项债券（十六期、十二期、八期、十七期）云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目（调增）收益与融资平衡报告》
元/万元	指	人民币元/万元

北京海润天睿律师事务所

关于

2024 年北京市政府专项债券（十六期、十二期、八期、十七期） 云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目（调增） 法律意见书

致：北京市丰台区财政局

北京依云房地产开发有限责任公司

北京海润天睿律师事务所接受依云房开的委托，担任 2024 年北京市政府专项债券（十六期、十二期、八期、十七期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目（调增）的专项法律顾问。

2024 年北京市政府专项债券（十六期、十二期、八期、十七期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目因工程建设进度加快，本次调增 53,400.00 万元，调减债券为：①2024 年北京市政府专项债券（十六期）五里店京周路沿线棚户区改造项目，债券期限 3 年，利率 1.55%，本次调减 22,100.00 万元。②2024 年北京市政府专项债券（十二期）五里店京周路沿线棚户区改造项目，债券期限 3 年，利率 1.95%，本次调减 11,300.00 万元。③2024 年北京市政府专项债券（八期）看丹村棚户区改造及环境整治项目，债券期限 5 年，利率 2.24%，本次调减 15,700.00 万元。④2024 年北京市政府专项债券（十七期）看丹村棚户区改造及环境整治项目，债券期限 5 年，利率 1.78%，本次调减 4,300.00 万元。

本次项目调增的 53,400.00 万元，主要用于前期费用 83.54 万元、征地补偿费 1,099.00 万元、拆迁补偿费 13,984.97 万元、市政基础设施建设费 3,129.88 万元、安置房费用 34,933.12 万元、其他费用 169.49 万元，调整金额到期后一次性偿还本金，调整后产生的利息、手续费，均由本项目承担。按照财政部要求，本次调整额度纳入 2024 年政府性基金预算管理。

为出具本法律意见书，本所及本所律师声明如下：

(一) 本所及本所律师依据《预算法》《证券法》、国发[2014]43号、财预[2015]225号、财预[2016]155号、财预[2017]89号、财预[2018]28号、《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》以及财预[2020]94号等法律法规、部门规章及其他规范性文件，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。

(二) 本所及本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实和中国现行法律法规、部门规章及其他规范性文件发表法律意见；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，对本次专项债券的合法合规情况进行了充分的尽职调查，保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、误导性陈述或者重大遗漏。

(三) 本所律师审查了实施主体提供本所的与本次专项债券有关的文件资料。对出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支撑的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、实施主体及其他有关机构出具的证明文件。

(四) 本法律意见书仅就与本次专项债券的有关法律事项发表意见，并不对财务会计、审计、投资决策等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及该等内容时，均严格按照有关机构出具的文件引述，并不代表本所对上述内容的真实性和准确性做出任何明示或者默示的保证。

(五) 本法律意见书仅供本次专项债券之目的使用，未经本所及本所经办律师书面同意，不得用作其他任何目的。

(六) 本所同意将本法律意见书作为本次专项债券所必备的文件，随同其他申报材料一并报送。本所同意本法律意见书作为公开披露文件，并承担因本法律意见书产生的相应法律责任。

基于上述事项，依照相关法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下。

正文

一、本次新增的主要新增要素

根据《专项债券项目（调整项目）实施方案》，本项目使用专项债券 688,000.00

万元，已发行专项债券金额 540,700.00 万元，本次调增 53,400.00 万元，后续拟发行 93,900.00 万元。具体情况如下表：

单位：万元

债券情况	金额	利率%	债券期限	应付利息	本息合计
2022 年北京市政府再融资专项债券（七期）	318,000.00	2.48	3 年	23,659.20	341,659.20
2022 年北京市政府专项债券（十六期）	16,000.00	2.70	5 年	2,160.00	18,160.00
2023 年北京市政府专项债券（四期）	142,700.00	2.62	3 年	11,216.22	153,916.22
2023 年北京市政府专项债券（十二期）	54,000.00	2.34	3 年	3,790.80	57,790.80
2024 年北京市政府专项债券（七期）	7,800.00	2.29	3 年	489.06	8,289.06
2024 年北京市政府专项债券（十六期）	2,200.00	1.55	3 年	102.30	2,302.30
2024 年北京市政府专项债券（十六期）调增	22,100.00	1.55	3 年	1,027.65	23,127.65
2024 年北京市政府专项债券（十二期）调增	11,300.00	1.95	3 年	661.05	11,961.05
2024 年北京市政府专项债券（八期）调增	15,700.00	2.24	5 年	1,055.04	16,755.04
2024 年北京市政府专项债券（十七期）调增	4,300.00	1.78	5 年	229.62	4,529.62
预计发行债券金额	93,900.00	1.88	2 年	3,530.64	97,430.64
合计	688,000.00			47,921.58	735,921.58

注：调增的 2024 年北京市政府专项债券（八期、十七期）发行期限为 5 年，按本项目预计最后一批上市时间预测计息期为 3 年。

本所律师认为，《专项债券项目（调整项目）实施方案》已披露本次新增的主要新增要素符合现行法律法规及北京市政府之相关规定。

二、本次新增的项目实施主体

（一）项目实施主体基本情况

根据 2014 年 7 月 25 日北京市丰台区人民政府出具的《关于授权张家坟村棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》（丰政函〔2014〕245 号），依云房开作为项目实施主体，负责实施丰台区张家坟村棚户区改造和环境整治项目的改造建设工作。自 2014 年至今，张家坟村棚户区改造和环境整治项目逐年被列入北京市棚改实施计划中。

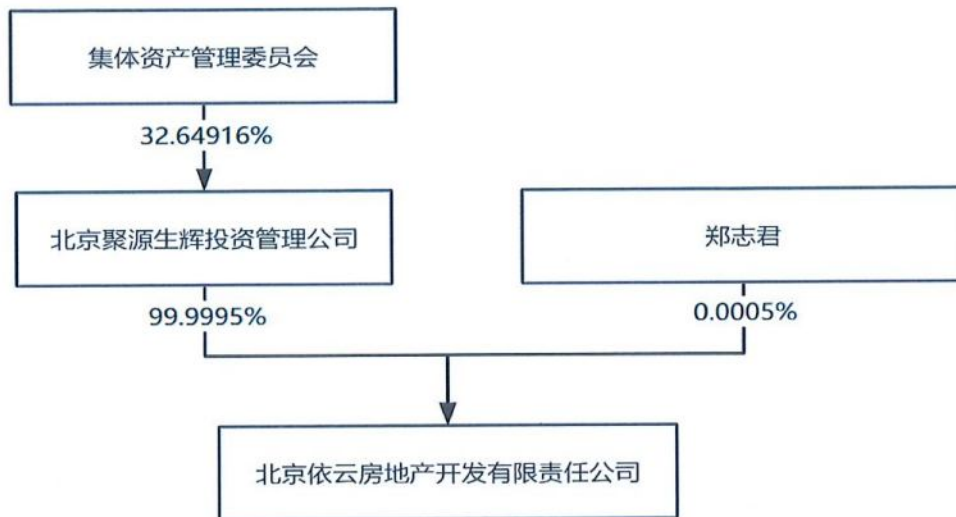
根据北京市丰台区市场监督管理局核发的《营业执照》、北京市丰台区住房和城乡建设委员会于核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（许可编号：FT-A-8655），并经本所律师核查国家企业信用信息公示系统，依云房开基本情况如下：

主体名称	北京依云房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	911101060953548559
住所	北京市丰台区长云路2号院20号楼2层201
法定代表人	陈玺年
注册资本	1000 万元
成立日期	2014 年 3 月 13 日
公司类型	企业法人
经营范围	房地产开发；物业管理；专业承包；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；公共停车场服务；机械设备租赁；销售机械设备、金属材料、建筑材料；会议服务。（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，依云房开属持续有效存续的房地产开发公司，具备从事房地产开发经营业务的资质。

（二）实施主体股东及实际控制人

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具日，依云房开的股东为：北京聚源生辉投资管理公司和郑志君。其中：北京聚源生辉投资管理公司持有依云房开 99.99995%的股权；郑志君持有依云房开 0.00005%的股权。北京聚源生辉投资管理公司实际控制人为集体资产管理委员会，依云房开的实际控制人系集体资产管理委员会。依云房开的股权架构如下：



综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，依云房开为有效存续的企业法人，具备完全的民事权利能力和民事行为能力。依云房开具备作为项目实施主体的资格。

三、本次专项债券对应的项目

（一）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目概况

依据《专项债券项目实施方案》，本项目建设地点位于丰台区云岗街道张家坟村。项目四至分别是：北与李家庄、太子峪两村相接，南与赵辛店相邻，西与王佐镇域内的航天三院相邻，东临长辛店村。

本项目为在建项目，建设期 6 年，已在 2021 年 5 月开工，2021 年 6 月土地征拆、2024 年 6 月场地平整，预计 2027 年底竣工验收投入使用。

本项目含回迁安置房建设，建设期 42 个月，已在 2021 年 5 月开工，预计 2024 年 11 月竣工验收投入使用。

项目总投资 1,041,651.00 万元，其中：计划申请专项债券总额 688,000.00 万元。项目各项运营费用由项目单位自筹资金承担。

本项目范围内规划居住人口约 24,185.00 人，本项目安置人口 4,600.00 人。项目位于长辛店镇西南，临近中关村丰台园西区和卢沟桥-宛平城-长辛店文化板块。本项目周边现状已建成用地面积约 149.23 公顷现状建筑规模：约 58.82 万平方米；规划建设用地面积约 46.79 公顷，规划建筑规模面积：约 78.72 万平方米。

（二）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目相关证明文件

根据依云房开提供的文件《专项债券项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》等文件，本项目主要批复及手续办理情况摘录如下：

1. 用地批复情况

(1) 2015年7月，本项目回迁安置房取得北京市规划委员会批准的《关于丰台区长辛店镇棚户区改造村民安置用地控制性详细规划的审查意见》（市规复（2015）1160号）；

(2) 2016年6月28日，本项目取得了北京市国土资源局丰台分局《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目国土征求意见的复函》（京国土丰函（2016）385号），该项目已取得丰台区主体授权批复（丰政函（2014）245号），分局原则支持该项目的实施；

(3) 2017年6月14日，本项目取得北京市规划委员会丰台分局《张家坟安置房建设项目选址意见书》（2017规[丰]选字0007号），文件约定总用地规模443,400.00平方米，总建设用地规模约118,600.00平方米，代征城市公共用地规模324,800.00平方米；

(4) 2018年12月29日，本项目取得北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局《张家坟A区棚户区改造土地开发项目建设项目用地预审审查意见》（市规划国土丰预[2018]42号），用地总规模81.31公顷；

(5) 2019年2月22日，本项目取得丰台区园林绿化局《关于长辛店镇张家坟A区棚户区改造土地开发项目占用林地的复函》（丰园函（2019）73号）；

(6) 2019年3月7日，本项目取得国家林业和草原局准予行政许可决定书《张家坟A区棚户区改造土地开发项目使用林地审核同意书》（林资许准[2019]123号）。

2. 规划批复情况

(1) 2016年6月27日，本项目取得北京市规划委员会丰台分局《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》（规丰复（2016）90号），确认项目总用地面积约467.00公顷；

(2) 2018年9月21日，本项目取得北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局《张

家坟 A 区棚户区改造土地开发项目规划条件》（2018 规土（丰）条整字 0002 号）约定土地储备前期整理总用地规模约 1,469,934.00 平方米；

（3）2018 年 12 月 20 日，本项目取得北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局《关于张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目设计方案审查意见的函（城镇建筑工程）》（2018 规土（丰）审改试点函字 0004 号）约定总用地面积 424,914.98 平方米，总建筑面积 363,386.69 平方米。其中，地上建筑面积 233,524.36 平方米，地下建筑面积 129,862.33 平方米。容积率 2.0。建筑层数：地上 15 层，地下 2 层。建筑高度地上 35 米，地下最低-11.2 米，居住户数 2,795.00 户，居住人口 6,848.00 人，绿地率 35%，建筑密度 19.6%；

（4）2019 年 2 月 13 日，北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局“关于丰台区控规维护等项目技术评审会议纪要”（2019 年第一期）规定丰台区长辛店镇张家坟村 FT00-0402-6028 等地块控制性详细规划方案基本符合新版北京城市总体规划和丰台分区规划关于减量提质、补短板促民生、留白增绿等方面的要求，初步认可项目用地布局及规划指标；

（5）2020 年 2 月 6 日，本项目取得北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局《关于张家坟 A 区棚户区改造土地一级开发市政交通基础设施工程项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函（2020）0003 号）；

（6）2022 年 6 月 15 日，本项目取得北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于丰台区云岗街道张家坟 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）0024 号）。

3. 环评批复情况

（1）2016 年 7 月 13 日，本项目取得北京市丰台区环境保护局《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造土地开发项目环境保护意见的复函》（丰环保函（2016）86 号）；

（2）2018 年 11 月 23 日，本项目取得北京市丰台区环境保护局《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造安置房项目环境影响报告表的批复》（丰环保审字（2018）34 号）；

（3）2022 年 2 月 11 日，本项目取得北京市丰台区生态环境局、北京市规划和自然

资源委员会丰台分局《关于对〈张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目（23#、25#地块）土壤污染状况调查报告〉组织评审的复函》（丰环函土壤〔2022〕3 号）。

4. 交通影响批复

（1）2019 年 4 月 17 日，本项目取得北京市交通委员会《关于丰台区长辛店镇张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕558 号）；

（2）2019 年 7 月 16 日，本项目取得北京市交通委员会《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造安置房项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕1033 号）；

（3）2022 年 3 月 1 日，本项目取得北京市交通委员会《北京市交通委员会关于丰台区云岗街道张家坟棚户区改造土地开发项目 23-4、25-1 地块交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2022〕250 号）。

5. 涉水事项批复

（1）2019 年 12 月 13 日，本项目取得北京市水务局《关于张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字〔2019〕449 号）；

（2）2023 年 3 月 31 日，取得北京市水务局《北京市水务局行政许可事项决定书》（京水行许字〔2023〕264 号）。

6. 节能批复情况

2023 年 1 月 11 日，本项目取得北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目节能审查意见》（京丰台发改〔能评〕〔2023〕1 号），原则同意丰台区张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目项目节能报告。

7. 项目核准情况

（1）2013 年 9 月，经市政府同意，将张家坟村纳入棚户区改造和环境整治项目；

（2）2014 年 7 月 25 日，北京市丰台区人民政府《关于授权张家坟村棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》（丰政函〔2014〕245），同意依云公司作为张家坟村棚户区改造和环境整治项目实施主体；

（3）2016 年 5 月，经丰台区重大项目领导小组办公室《关于蒲黄榆一、四里和小

屯西路棚户区改造项目等问题会议纪要》（丰重办会[2016]6号），同意本项目的棚改实施方案；

（4）2016年7月14日，本项目取得北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目投资任务书的批复》，同意下达丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目投资任务书，实施单位为依云公司，项目四至：东至长辛店村、南至赵辛店、西至王佐镇、北至李家峪、太子峪两村，总用地面积467公顷，项目总投资估算约85.7亿元；

（5）2017年7月，经市重大办棚改指挥部办公室会议（市棚改环境指挥部办公室2017年第12期），同意项目分成A区、B区两个片区实施，并继续纳入2017年北京市棚改实施计划册；

（6）2018年7月，经丰台区重大项目领导小组办公室会议（丰重办会(2018)7号），同意重新划分张家坟A区、B区棚改项目分区实施范围；

（7）2020年1月17日，本项目取得北京市发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇张家坟A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2020]27号），同意依云公司实施丰台区长辛店镇张家坟A区棚户区改造土地开发项目，规划总用地规模约1,469,934.00平方米，建筑控制规模为404,376.00平方米（不含地下面积）、总投资估算为705,324.00万元，附《建设项目招标方案核准意见书》；

（8）2022年3月3日，北京市棚户区改造和环境整治指挥部办公室会议（第1期），同意张家坟B区棚户区改造土地开发项目拆分为B区和C区实施，优先实施B区；

（9）2022年3月11日，丰台区重大项目领导小组办公室会议（丰重办会（2022）7号）同意张家坟B区棚户区改造土地开发项目拆分为B区和C区实施，优先实施B区；

（10）2022年4月16日，《北京市棚户区改造和环境整治指挥部关于做好2022年棚户区改造和环境整治有关工作的通知》（京棚改指（2022）1号），张家坟棚户区改造土地开发项目，在北京市2022年棚户区改造和环境整治任务中；

（11）2022年8月26日，本项目取得北京市发展和改革委员会《关于丰台区云岗街道张家坟B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2022]162号），同意依云公司实施丰台区云岗街道张家坟B区棚户区改造土地开发项目，规划总用地面

积约 99,100.00 平方米，建筑控制规模 102,100.00 平方米（不含地下面积）、总投资估算为 57,119.00 万元。

综上，本所律所认为，本次专项债券调增资金拟投资的项目所需的用地、规划、环评、交通影响、涉水事项、节能的批复以及项目核准手续合法合规，项目符合本次专项债券（调整）的投资要求。

（三）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目资金筹措及预期收益来源

1. 项目资金筹措方式

根据《专项债券项目（调整项目）实施方案》披露，本项目总投资估算为 1,041,651.00 万元。从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 353,651.00 万元，占比 33.96%；专项债券资金 688,000.00 万元，占比 66.04%。已发行 2022 年北京市政府再融资专项债券（七期）专项债券融资 318,000.00 万元，已发行 2022 年北京市政府专项债券（十六期）专项债券融资 16,000.00 万元，已发行 2023 年北京市政府专项债券（四期）专项债券融资 142,700.00 万元，已发行 2023 年北京市政府专项债券（十二期）专项债券融资 54,000.00 万元，已发行 2024 年北京市政府专项债券（七期）专项债券融资 7,800.00 万元，已发行 2024 年北京市政府专项债券（十六期）专项债券融资 2,200.00 万元，本次调增 53,400.00 万元。2025 年计划发行专项债券融资 93,900.00 万元。除上述列示资金来源外，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。

根据《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）的规定，各行业固定资产投资项目的最低资本金比例按以下规定执行：城市和交通基础设施项目：城市轨道交通项目由 25% 调整为 20%，港口、沿海及内河航运、机场项目由 30% 调整为 25%，铁路、公路项目由 25% 调整为 20%。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%。产能过剩行业项目：钢铁、电解铝项目维持 40% 不变，水泥项目维持 35% 不变，煤炭、电石、铁合金、烧碱、焦炭、黄磷、多晶硅项目维持 30% 不变。其他工业项目：玉米深加工项目由 30% 调整为 20%，化肥（钾肥除外）项目维持 25% 不变。电力等其他项目维持 20% 不变。根据《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）的规定，适当调整基础设施项目最低资本金比例：（四）港口、沿海及内河航运项目，项目最低资本金

比例由 25%调整为 20%。（五）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。

本项目资本金比例占项目总投资的 33.96%。因此，项目资本金的比例设置符合国发[2015]51 号和国发[2019]26 号中关于项目资本金的相关规定。

2. 项目收益来源

根据《项目收益与融资平衡报告》披露，项目收益分为两部分：一部分为安置房回款，一部分为土地入市收益。（1）根据《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》要求及丰台区政府上报的新版项目规划调整方案，结合北京市城市基准地价在该区域的控制水平和地块规划用途，经中平建华浩会计师事务所测算，预计项目土地出让收入为 1,041,134.85 万元。（2）根据宅基地实际补偿方案，经中平建华浩会计师事务所测算，项目安置房回款约为 194,972.60 万元。在土地挂牌出让价格以土地价格增速并以 2023 年预计全市 GDP 同比增速为 5.2%的 80%比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入能够合理保障偿还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。

综上，本所律师认为，项目资金筹措方式合法合规，项目收益来源可实现与项目融资的平衡。

四、本次专项债券的有关文件及有关机构

（一）项目收益与融资平衡报告及中平建华浩会计师事务所

依云房开已委托中平建华浩会计师事务所提供财务评估咨询服务。中平建华浩会计师事务所就本次专项债券出具了《项目收益与融资平衡报告》，通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，本次拟调增的 2024 年北京市政府专项债券（十六期、十二期、八期、十七期）能够以较银行贷款利率更优惠的融资方式完成资金筹措，为云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目提供足够的资金支持，该项目也能够提供充足、稳定的现金流收入，用于资金平衡的相关收益能够充分满足本项目债券全部还本付息要求。

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，本次评价的丰台区云岗街道张家坟村 A 区、B 区、C 区棚户区改造和环境整治项目预期土地出让收入对应的政府性基金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。

经本所律师核查中平建华浩会计师事务所提供的资质文件，中平建华浩会计师事务所系合法设立并有效存续的有限责任公司。中平建华浩会计师事务所持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110111101604567P 的《营业执照》，持有北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11000086）。

经依云房开出具书面说明，中平建华浩会计师事务所与依云房开之间不存在关联关系。

综上，本所律师认为，中平建华浩会计师事务所具备为本次专项债券出具《项目收益与融资平衡报告》的资格。

（二）法律意见书及律师事务所

依云房开委托海润天睿为本次专项债券提供专项法律顾问服务，并由海润天睿为本次专项债券的出具法律意见书。

海润天睿系合法设立并有效存续的合伙制律师事务所，持有北京市司法局颁发的统一社会信用代码为 31110000400886306K《律师事务所执业许可证》，为本次专项债券出具法律意见并在法律意见书上签字的律师薛强、林琳均持有经 2023 年度备案的《中华人民共和国执业律师证》。

海润天睿与本次专项债券的新增主体、项目实施主体均不存在关联关系。

因此，海润天睿具备为本次专项债券出具法律意见书的从业资格。

五、本次专项债券的风险提示

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。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市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

本项目可能存在潜在的风险主要来源于以下几个方面：

（一）政策风险

政策风险主要是指由于国家政策调整或政治经济条件发生了重大变化，影响土地出让，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动，不能达到预期增长的风险。

（二）市场风险

市场风险是指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，将会对本项目财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（三）搬迁风险

在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好的处理和保障居民的合法利益，也可能产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。疫情期间避免人员集聚，也会导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次专项债券的新增主体为北京市人民政府，新增主体符合财政部《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）的规定。

（二）本法律意见书披露的项目实施单位依云房开已取得项目建设主体资格授权批复，具备实施该项目的主体资格。

（三）本次专项债券调增资金拟投资的项目所需的用地、规划、环评、交通影响、涉水事项、节能的批复以及项目核准手续合法合规，符合本次专项债券（调整）的投资要求。

（四）本次专项债券调增资金拟投资的项目资本金的比例设置符合国发[2015]51号和国发[2019]26号中关于项目资本金的相关规定。

（五）为本次专项债券提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的服务资格。

（六）本次专项债券的调增资金拟用于前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费、市政基础设施建设费、安置房费用等，符合《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》、财预[2020]94号以及财预[2021]110号等法律法规、部门及地方政府规章等规范性文件的规定。

（七）本次专项债券的偿债保障措施符合财预[2017]89号及财预[2018]28号的相关规定，能够实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为，本次专项债券符合《预算法》《证券法》、国发[2014]43号、财预[2015]225号、财预[2016]155号、财预[2017]89号、财预[2018]28号、《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》、财预[2020]94号以及财预[2021]110号的规定。

本《法律意见书》由承办律师签字并加盖本所公章后生效。

本《法律意见书》壹式肆份，每份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《北京海润天睿律师事务所关于2024年北京市政府专项债券（十六期、十二期、八期、十七期）云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目（调增）的法律意见书》之签字盖章页）

此页无正文，为《北京海润天睿律师事务所关于 2024 年北京市政府专项债券（十六期、十二期、八期、十七期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目（调增）的法律意见书》之签字盖章页

北京海润天睿律师事务所（盖章）

经办律师（签字）

负责人：颜克兵

薛 强

林 琳

年 月 日

