北京兴沄泽律师事务所
2025年北京市政府专项债券（第三期）
西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目
法律意见书

北京兴沄泽律师事务所

北京市大兴区宏业东路1号院28号楼2层274

北京兴沄泽律师事务所
2025年北京市政府专项债券（第三期）
西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目
法律意见书

致：北京市大兴区财政局、北京市大兴区住房和城乡建设委员会、北京盛世宏华置业有限公司

北京兴沄泽律师事务所受北京盛世宏华置业有限公司的委托，担任西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目专项债券项目特聘专项法律顾问，指派朱洪波、付金磊律师（以下简称“本所律师”）就本项目所涉及的有关法律事项出具法律意见。

西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目总投资938,736万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额429,700万元，已发行369,700 万元，债券期限7年，本批次申请发行8600万元，后续批次发行51,400万元，债券期限为7年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

本所根据有关法律、法规、规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，本着勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

（一）释义

备的法律文件，随同其他材料一同报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并愿承担相应的法律责任。

4. 本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对会计审计、实施方案、投资决策、风险因素及其控制措施等非法律事项发表意见。本法律意见书涉及会计审计、实施方案、投资决策、风险因素及其控制措施等内容时，均为严格按照有关机构出具的《西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目专项债券项目实施方案》、《收益与融资自求平衡专项评价报告》等文件引述，本所律师在本法律意见书中对该等文件中的表述、数据和结论的引述，并不意味着本所律师对这些表述、数据、结论的真实性和准确性、完整性做出任何明示或默示的保证。

5. 本所已经得到盛世宏华的书面承诺：盛世宏华向本所提供的为出具本法律意见书必需的全部书面材料、副本材料或口头证言均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；盛世宏华向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致，有关材料上的签字和印章真实。

6. 本法律意见书仅供发行人本次发行之用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所就本次发行出具法律意见如下：

一、本次发行的主要发行要素

根据本次发行的《专项债券项目实施方案》，西红门镇

新建地区棚户区改造土地开发项目总投资938,736万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额429,700万元，已发行369,700 万元，债券期限7年，本批次申请发行8600万元，后续批次发行51,400万元，债券期限为7年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

本次专项债券重点用于安置房建设、市政基础设施建设、土地征收补偿等。

本所认为，本次发行的《专项债券项目实施方案》已披露本次发行的主要发行要素。

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《专项债券项目实施方案》，本次专项债券募集资金拟用于西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目，项目参与主体（即项目实施单位）为北京盛世宏华置业有限公司。

据本所律师核查，盛世宏华共有2名股东，股东名称及持股比例为：北京市盛世宏祥资产管理有限公司持有盛世宏华60%的股权，为盛世宏华的控股股东；北京市五连环投资有限公司持有盛世宏华40%的股权；盛世宏华成立于2018年7月17日，组织形式为其他有限责任公司，持有北京市大兴区市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为91110115MA01DHU30W，注册资本为6666.67万人民币，法定代

表人为张华，住所为北京市大兴区西红门镇宏福路1号，登记状态为存续，经营范围为：房地产开发；房地产咨询；物业管理；销售自行开发的商品房；施工总承包；专业承包。（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。）

（二）本次发行对应的项目情况

根据《专项债券项目实施方案》，本次专项债券重点用于安置房建设、市政基础设施建设、土地征收补偿等。

1.项目概况

西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”或“项目”）位于大兴区西红门镇新建地区，项目四至范围为：北至鼎业路，南至新凤河，东至金业大街，西至金盛大街。

新建四个村拆迁前，共有户籍人口约2600人，流动人口约3.3万人，人口倒挂比为1:5.5。

随着周边乡镇城市化进程的不断加快，外来人口不断在此聚集，流动人口逐年增加，瓦片经济效益凸显，成了典型的城乡结合带，社会管理负担逐年增加。

西红门镇新建地区街道布局为自然形成、犬牙交错，未经过系统规划，普遍非常狭窄，道路、通讯、水、电、气等

基础配套设施不齐全，公共区域绿化美化、公共活动场所和其他配套生活设施不健全，现状房屋连绵成片，大量流动人口在此聚集，存在严重的消防、治安隐患。

为彻底解决上述情况，拟通过棚户区改造和集体土地入市两种模式对本区域进行改造提升。依托亦庄大兴新城优势资源打造郊区花园式科技企业办公园区；打造环境优美、各类配套设施完善的居住小区及生活配套区。

2.项目投资估算及资金筹措方案

本项目总投资938,736万元，其中工程费用782,569万元，占比83.37%；工程建设其他费用58,780万元，占比6.26%；建设期利息97,387万元，占比10.37%。

本项目拟使用专项债券429,700万元，2019年已发行债券按实际发行利率3.18%计算,2022年再融资债券按2.45%计算。2022年第十七期专项债券3.40亿元利率按照2.88%计算。2023年发行1.57亿元利率按照2.34%计算。2025年再融资专项债券32.00亿元用于偿还到期专项债券本金，债券期限为5年期，利率1.71%（以中国债券信息网2024年12月11日，7年期中国国债五日均线值1.51%为基础，上浮20BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.71%）。2025年拟发行政府专项债0.86亿元，本期拟发行0.86亿元，期限七年，预计利率1.91%（以中国债券信息网2024年12月11日，7年期中国国债五日均线值1.71%为基础，上浮20BP，作为假设依据，假设债券发行利率

为1.91%）。2026年拟发行政府专项债3.14亿元，期限七年，预计利率1.91%。2027年拟发行政府专项债2.00亿元，期限七年，预计利率1.91%，债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金509,036万元，占比54.22%；专项债券资金429,700万元，占比45.78%。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。

3.项目融资偿债资金来源

本项目收益来源于土地出让带来的收入。预期出地出让收入114.49亿元。经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目经营性净现金流总共为98.92亿元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为52.71亿元，本息保障倍数为1.88倍，项目经营现金净流量完全能够覆盖专项债券本息。

根据土地出让收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流。项目运营期内现金流保持良好，经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息的项目经营性净现金流为98.92亿元，截止到2034年，项目仍旧留存资金5.05亿元，完全能够满足本次专项债本息偿还要求。项目未产生现金流入前，需要支付的资金利息及费用由大兴区财政局及统筹安排。

4.项目的经济社会效益

（1）经济效益

根据《专项债券项目实施方案》，棚户区改造可以挖掘存量空间、优化城市功能和改善居住环境，亦是供应公共住房的重要渠道之一。

本项目的实施能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会，有利于增加棚户区居民的收入水平，由于这部分人群具有更高的边际消费倾向，更有利于扩大消费。棚户区改造缩小了城市内部的贫富差距，有助于缩小城市内部的二元差距。棚户区改造能够降低房地产开发投融资风险，有利于消化过剩产能，有利于产业结构升级，促进相关产业的发展。

本项目的实施对促进该地区的经济发展具有十分重要的意义。可以有效地解决西红门镇新建地区4个行政村村民家庭的住房困难，在提高城市整体环境功能、改善交通和市政基础设施、改善居民居住条件的同时，提高了土地的价值。

棚户区改造投资力度的稳增长效果明显，有利于缓解经济下滑压力和房地产开发投资下降过快的风险。

（2）社会效益

本项目的建设可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌；可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整，有效缓解区域职住平衡，促进区域均衡发展。

本项目通过棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。解决脏、乱、差面貌和基础设施落后的现状。通过棚户区改造，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为亮丽的风景。使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

本项目繁荣社会事业，强化人才智力支撑。本项目使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，改善生产生活环境。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目债券募投项目收益为配套土地出让净收入产生的现金流入，未产生现金流入前需要支付的资金利息及费用由财政统筹安排。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目专项债券项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

北京中诚恒平会计师事务所有限公司出具的《收益与融资自求平衡专项评价报告》的结论为：

“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平

衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行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正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。”

本所认为，根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评价报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，预期土地出让收入对应的政府性基金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自求平衡。

三、本次专项债券风险因素

《专项债券项目实施方案》对项目可能存在的风险进行了以下披露：

1、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：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。

2、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：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”。

3、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：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。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三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。

五、本次发行的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《收益与融资自求平衡专项评价报告》

北京中诚恒平会计师事务所有限公司（简称“中诚恒平”）为本次发行出具了《收益与融资自求平衡专项评价报告》，该报告的结论性意见为：

“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行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正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。”

根据本所律师的适当核查，中诚恒平为在北京市东城区市场监督管理局登记的有限责任公司（自然人投资或控股），持有登记机关核发的营业执照，统一社会信用代码为91110101759639133D，目前登记状态为“存续”；中诚恒平在出具《收益与融资自求平衡专项评价报告》时持有北京市

财政局核发的《会计师事务所执业许可证》，在《收益与融资自求平衡专项评价报告》上签名的注册会计师均持有合法有效的执业证书。

（二）律师事务所及法律意见书

本所担任本次发行的专项法律顾问，为本次发行出具本法律意见书。本所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》，具有为本次发行提供法律顾问服务的合法资质。

综上，本所认为，上述中介机构具备为本次发行提供相关服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所认为：

1. 根据《专项债券项目实施方案》，本次专项债券募集资金拟用于西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目，债券发行人为北京市人民政府，项目实施主体为北京盛世宏华置业有限公司。本次发行的《专项债券项目实施方案》已披露本次发行的主要发行要素。

2. 根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评价报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，预期土地出让收入对应的政府性基金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自求平衡。

3. 为本次发行提供服务的中介机构具备为本次发行提

供相关服务的资格。

综上，本次债券发行符合现行法律、法规及有关规范性文件的规定。

本法律意见书正本捌份，副本若干份，正本、副本具有同等法律效力。

本法律意见书经本所盖章和经办律师签字后生效。

（以下无正文）

北京兴沄泽律师事务所

经办律师 朱洪波（朱洪波）

付金磊（付金磊）

2025年1月15日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD0288398X

北京兴沄泽 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： 北京市司法局

发证日期： 2023 年 07 月 14 日

No. 70139600

中华人民共和国司法部监制

执业机构 北京兴沄泽律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11101200710769037

法律职业资格或律师资格证号 A20054117212316

持证人 朱洪波

性 别 男

发证机关 北京市司法局

身份证号 412824198007217712

发证日期 2023 年 07 月 12 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月

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	专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

执业机构 北京兴沄泽律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11101201310180645

法律职业资格或律师资格证号 A20111310031160

持证人 付金磊

性别 男

发证机关 北京市司法局

身份证号 131002198410252876

发证日期 2024 年 08 月 15 日

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	北京市大兴区司法局 专用章
备案日期	2024年6月~~2023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	