

(2025) 凯耀律字第 5 号

# K 北京凯耀律师事务所

2025 年北京市政府专项债券（七期）—  
房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目（调减）  
—法律意见书

地址：北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 10 号楼 1706

## 目 录

目 录 .....	1
释 义 .....	2
本所声明 .....	4
一、本次申请调减棚改专项债券资金的基本情况 .....	6
二、本项目基本情况 .....	7
（一）参与主体 .....	7
（二）项目基本情况 .....	7
（三）项目融资情况、预期收益来源及融资平衡 .....	8
1、融资情况 .....	8
2、项目预期收益来源 .....	8
3、自求平衡情况 .....	9
三、本项目风险分析 .....	10
（一）影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	10
（二）影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	10
（三）影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	11
（四）敏感性分析 .....	11
四、整体评价 .....	12
五、本次发行的相关文件 .....	12
六、中介服务机构及相关文件 .....	17
（一）会计师事务所 .....	17
（二）律师事务所 .....	17
七、结论性意见 .....	17

## 释 义

除上下文另有明确规定外，下述用语应具有如下定义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
区政府	指	北京市房山区人民政府
区财政局	指	北京市房山区财政局
本所	指	北京凯耀律师事务所
本所律师	指	北京凯耀律师事务所经办律师
燕房公司	指	北京燕房新城投资有限公司
兴华会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
本项目	指	房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目
《平衡报告》	指	《2025 年北京市政府专项债券（七期）-房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目（调减）-项目收益与融资平衡报告》
《实施方案》	指	《2025 年北京市政府专项债券（七期）-房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目（调减）-项目实施方案》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 法律意见书

致：北京燕房新城投资有限公司

北京凯耀律师事务所接受委托，指派刘金莹律师、黄先月律师为 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目（调减）提供专项法律服务。

本所根据《中华人民共和国预算法（2018 修正）》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《地方政府债券发行管理办法》、《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）及其他有关法律法规规定，出具本法律意见书。

## 本所声明

1. 本所系按照截至本法律意见书出具之日已经发生或存在的事实和现行有效的中国法律法规的规定发表法律意见。

2. 本所仅就 2025 年北京市政府专项债券（七期）-房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目（调减）中有关的中国法律问题（以本法律意见书所发表意见的事项为限）发表法律意见。在本法律意见书中涉及会计、审计等内容时，均按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性、准确性做出任何明示或暗示的评价、意见和保证。对出具本法律意见书至关重要的涉及行政或专业机构审核的事项，以该相关机构出具的批复、报告、证书或备案等文件为准。

3. 本所不对有关法律、法规或政策的变化或调整作出任何预测，亦不会据此出具任何意见或建议。任何有关法律法规或政策自本法律意见书出具之日起的任何变化或调整导致法律意见书相关结论的不适宜或错误，不应以任何方式构成本所对出具本法律意见书的疏忽或失职，亦不得据此以任何方式要求本所承担任何相关法律责任或约定责任。

4. 本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于委托方向本所提供的文件、资料及所作说明的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性。

5. 委托方已作出承诺，向本所律师提供的所有材料，包括但不限于原始书面材料、副本材料或者口头证言，均为真实、完整、有效。

6. 本法律意见书仅供本次向上级政府申请棚改土地开发专项债券资金之目的使用，不得用作任何其他目的。本法律意见书应当被作为一个整体理解，不应被单独摘引使用，并未经书面同意，不得为其他任何第三方使用。

**本所出具本法律意见书基于以下推定：**

1. 提交给本所的文件复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且该等文件的原件具备真实性；
2. 提交给本所的文件或口头证言，包括其原件、复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件中关于事实的陈述和保证均真实、准确、完整，不存在虚假记载，误导性陈述或者重大遗漏；
3. 提交给本所的通知等文件均真实、准确、完整；
4. 提交给本所的文件均仍持续有效且不存在被撤回、撤销、修改、变更或补充等情形；
5. 本项目不存在任何其他事实情况或其他安排，导致影响本所出具法律意见书。

## 正文

基于上述声明、推定和本所已获悉的事实和文件的判断，本所律师本着审慎、客观工作的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，仅就委托方针对 2025 年北京市政府专项债券（七期）-房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目（调减）事宜出具法律意见如下：

### 一、本次申请调减棚改专项债券资金的基本情况

根据北京燕房新城投资有限公司出具的《实施方案》陈述，北京兴华会计师事务所出具的《平衡报告》认为，由于本年度内支出困难，为提高地方政府专项债券资金使用效益，房山区政府拟将原 2025 年北京市政府专项债券（七期）-原房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目 2.52 亿元调减，原专项债券发行时间 2025 年 2 月 19 日，到期日 2028 年 2 月 19 日，发行利率 1.39%，发行金额 7.35 亿元，本年度 6 月已调减 2.93 亿元。

本次计划调减债券资金 2.52 亿元，全部来于燕房公司“2025 年北京市政府专项债券（七期）”，债券调出日为 2025 年 12 月 19 日。债券发行日（2025 年 2 月 19 日）至 2025 年 12 月 19 日（具体利息切割时间以实际完成债券资金调整时间为准），调出部分债券资金利息由燕房公司承担，调出日至债券到期日（2028 年 2 月 19 日）产生的利息由债券资金接收单位承担，具体情况见下表：

调整债券资金分配表

债券名称	发行额 (万元)	票面利率	发行日期	各项日期	调出金额 (万元)	涉及接收单位(万元)	
2025 年北京市政府专项债券（七期）	73500 (2025 年 6 月已调减 29300 万元) 剩余 44200 万元	1.39%	3 年	发行日：2025 年 2 月 19 日 到期日：2028 年 2 月 19 日 调出日：2025 年 12 月 19 日	25200	房山区绿色能源产业先导区（一期）项目	16700
						东城区彭家土地一级开发项目	8500

注：具体利息切割时间以实际完成债券资金调整时间为准

## 二、本项目基本情况

### （一）参与主体

根据北京市房山区人民政府《关于授权城关中心区棚户区改造项目实施主体的批复》（房政函〔2014〕303号），《城关街道办事处关于房山区城关棚改项目安置房及入市地块外电源项目实施主体的授权》（城处发[2025]10号），同意授权燕房公司为房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目实施主体。根据本所律师核查北京燕房新城投资有限公司具体信息如下：

名称：北京燕房新城投资有限公司

统一社会信用代码：91110111691664139X

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：北京市房山区城关街道顾八路1区1号-J80

法定代表人：李强

注册资本：5000万元

成立日期：2009年07月09日

经营范围：投资管理；基础设施技术开发；房地产信息咨询（中介除外）；房地产开发、销售商品房；土地一级开发。

本所律师认为，项目实施单位北京燕房新城投资有限公司系依法成立并合法存续的企业法人，具备实施房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目（调减）实施的主体资格。

### （二）项目基本情况

根据《平衡报告》、《实施方案》等项目文件，本次房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目的基本情况如下：

房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目位于城关中心区内，涉及燕房组团3、5、6、7、9五个街区，共10个行政村（洪寺村、迎风坡村、塔湾村、北关村、西街村、东街村、南关村、南街村、北市村以及丁家洼村异地安置地块）。总用地面积约233万平方米，总建筑面积300.59万平方米，其中：安置房规划



建筑规模约 129.51 万平方米,经营性上市地块规划建筑面积约 170.48 万平方米,公共配套建筑面积约 0.57 万平方米。该项目的建设规划符合《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45 号)文件精神,改造工作将按照以人为本、造福百姓、统筹兼顾、分步实施、和谐搬迁、阳光棚改的总体原则,并兼顾改善居民住房条件与长远发展二者之间的关系,通过边拆迁、边建设,以货币补偿和住房安置相结合的改造方式,彻底改善居民居住条件。

根据燕房公司提供的债券项目实施方案所述,房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目总投资 170.58 亿元,其中:计划申请专项债券资金总额 164.45 亿元,已发行 145.02 亿元,债券期限 3、5 和 7 年;后续批次发行 19.43 亿元,到期后一次性还本。

### (三) 项目融资情况、预期收益来源及融资平衡

#### 1、融资情况

根据《平衡报告》显示,根据(财预〔2017〕89 号)及(财预〔2018〕28 号)要求,地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券,需要在满足法定专项债务限额的前提下,充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

资金充足性:房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目资金筹措方式为专项债券资金、区级财政预算资金安排、政府财政扶持资金等。截至目前已到位资金 151.16 亿元(前期发行政府专项债券资金 145.02 亿元、财政资金 6.14 亿元)。此次债券调减后,燕房公司以后年度尚需追加投资 21.95 亿元,资金来源为政府专项债券资金,该项目预期合计筹措资金 170.58 亿元。预计 2026 年开始有土地入市交易,项目资金陆续回笼。

资金稳定性:本期债券调减后,债券资金持有期内项目收益为实物安置产生的收入和土地挂牌交易产生的现金流入,土地未挂牌交易前需支付的资金、利息由区财政统筹安排。

#### 2、项目预期收益来源

该项目债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。根

据项目实施单位土地入市交易计划，可出让建筑面积 161.61 万平方米，其中：拟于 2026 年入市交易土地规划建筑面积 70.68 万平方米，拟于 2027 年入市交易土地规划建筑面积 90.96 万平方米。入市交易收入用于偿还该项目债券融资的本金和利息。

安置房收入用于偿还该项目债券融资的本金和利息。根据项目实施单位交用计划，安置房建筑面积共需交付 84.56 万平方米（仅地上部分）。安置房收入可用于偿还该项目债券融资的本金和利息。

### 3、自求平衡情况

#### （1）预期收入测算

本项目经营性收入合计 241.86 亿元，包括：回迁房销售收入 16.86 亿元，土地出让收入 218.20 亿元。2023 年该项目 FS00-0230-0018 地块已上市交易，协议金额 6.80 亿元（不含政府收益）。

#### （2）预期成本测算

截至 2025 年 10 月 31 日燕房公司已通过发行债券融资 142.50 亿元。

燕房公司计划调减 2025 年北京市政府专项债券（七期）资金 2.52 亿元。

项目已发行专项债券资金 142.50 亿元，已发行债券利息 20.86 亿元，本息合计 163.36 亿元。本次拟调减专项债券资金 2.52 亿元，债券利率 1.39%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券。

项目后续批次发行专项债券 21.95 亿元，债券期限 3 年，利率按 1.56% 计算，应付利息 1.02 亿元，本息合计 22.97 亿元（测算参照中国债券信息网 2025 年 8 月 21 日公布的 3 年期利率），到期后一次性还本。

#### 3) 本息覆盖率

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目预期收入合计 241.86 亿元，融资成本合计 186.33 亿元，本息覆盖倍数 1.30 倍。预期土地出让收入对应的项目收益能够合理保障

偿还棚户区改造土地开发项目的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### （4）现金流量表

土地未挂牌交易前需支付的资金利息由区财政统筹安排支付。

#### （5）压力测试

考虑到市场风险，按照收入增长 5%、-5%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.30 倍、1.36 倍、1.23 倍，项目本息覆盖率均大于 1.23，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

### 三、本项目风险分析

根据《平衡报告》及《实施方案》，项目可能存在的主要风险因素如下：

#### （一）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。

#### （二）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，为项目实施提供有力的资金保障。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”。

### （三）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。二是提升项目运营效益。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。

### （四）敏感性分析

考虑到市场风险，对计划上市地块价格按照收入增长 $\pm 5\%$ 比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.30 倍、1.36 倍、1.23 倍，项目本息覆盖率均大于 1.23，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

本所律师认为：根据燕房公司出具的《实施方案》的陈述以及兴华会计师事务所出具的《平衡报告》中的具体测算及分析，筹措资金的来源合法合规，符合政府相关审批手续；筹措资金的渠道经济可行；其资金规模的测算及论证经过有相应的文件支持。项目实施单位应当根据项目需要合理安排需求、控制成本、制定应急处置预案；严格收益测算；资金管理过程中继续优化相应结构。

#### 四、整体评价

兴华会计师事务所出具的《平衡报告》认为，根据相关单位提供的有关资料及其做出的假设，并结合财政部印发的《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），该项目在债券调减后能够产生稳定的现金流入，且现金流入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以为城关街道棚户区改造提供足够的资金支持。

#### 五、本次发行的相关文件

1. 《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
2. 《北京市人民政府关于加强棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）；
3. 《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）；
4. 《北京市2016年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2016〕6号）；
5. 《关于授权城关中心区棚户区改造项目实施主体的批复》（房政函〔2014〕303号）；
6. 北京市发展和改革委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目核准的批复（京发改〔2015〕1937号）；
7. 北京市发展和改革委员会关于同意房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目分期实施的复函（京发改〔2016〕787号）；

8. 北京市规划委员会房山分局关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目分期实施的复函（规房函【2016】34号）；
9. 北京市发展和改革委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复（京发改（核）【2017】218号）；
10. 北京市发展和改革委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目重新核准的批复（京发改（核）【2019】99号）；
11. 北京市规划委员会建设项目选址意见书附件（2016规（房）选字0004号）；
12. 北京市规划委员会建设项目选址意见书附件（2016规（房）选字0002号）；
13. 北京市规划委员会建设项目选址意见书附件（2016规（房）选字0003号）；
14. 关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目三期安置地块（FS00-YF05-0013等地块）项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函（京规自（房）综审函【2020】0004号）；
15. 北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（2018规土（房）条整字0005号）；
16. 北京市规划和自然资源委员会规划意见复函（2019规自（房）复函字0005号）；
17. 北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件（2019规自（房）条整字0001号）；
18. 北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件（2019规自（房）条整字0002号）；
19. 北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件（2019规自（房）条整字0003号）；
20. 北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件（2019规自（房）条整

字 0004 号)；

21. 北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件 (2019 规自 (房) 条整字 0005 号)；

22. 北京市国土资源局房山分局关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目分期实施的意见 (京国土房文【2016】103 号)；

23. 北京市规划和国土资源管理委员会房山分局建设项目用地预审意见 (市规划国土房文预【2019】001 号)；

24. 北京市人民政府关于房山区二〇一七年度批次建设用地的批复 (京政地字【2017】65 号)；

25. 北京市人民政府关于房山区二〇一七年度批次建设用地的批复 (京政地字【2017】74 号)；

26. 北京市房山区环境保护局关于房山区城关中心区棚户区改造 FS00—YF05—0013、0015 等地块安置房项目环境评价意见的复函 (房环函【2015】82 号)；

27. 北京市房山区环境保护局关于房山区城关中心区棚户区改造东街村、丁家洼村定向安置房项目 (异地安置地块) 环境影响报告表的批复 (房环审【2015】0311 号)；

28. 北京市房山区环境保护局关于房山区城关中心区棚户区改造 FS00—YF06—0004、0009 等地块安置房项目环境影响报告表的批复 (房环审【2015】0312 号)；

29. 北京市房山区环境保护局关于房山区城关中心区棚户区改造 FS00—YF06—0045、0068 等地块安置房项目环境影响报告表的批复 (房环审【2015】0313 号)；

30. 北京市房山区环境保护局关于房山区城关中心区棚户区改造 FS00—YF06—0088、0092 等地块安置房项目环境影响报告表的批复 (房环审【2015】0314 号)；

31. 北京市房山区环境保护局关于房山区城关中心区棚户区改造 FS00—YF06—0054、0071、0105 等地块安置房项目环境影响报告表的批复（房环审【2015】0315 号）；

32. 北京市水务局关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目 FS00-YF09-0018、0029、0048、0027 地块涉水事项论证报告的批复（京水行许字【2020】158 号）；

33. 北京市水影响评价中心关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目 FS00-YF09-0018、0029、0048、0027 地块涉水事项论证报告技术评审结果的意见（京水评技审【2020】100 号）；

34. 北京市交通委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目五期上市地块（FS00-YF09-0048、0029、0027、0018 等地块）交通影响评价审查意见的函（京交函【2019】937 号）；

35. 北京市交通委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目五期上市地块（YF09-0097、0123、0122 等地块）交通影响评价审查意见的函（京交函【2020】533 号）；

36. 关于北京市房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目五期上市地块（FS00-YF09-0048、0029、0027、0018）等地块建设项目未压覆重要矿产资源的证明（京规自房矿【2019】7 号）；

37. 关于北京市房山区城关街道棚户区改造土地开发项目七期地块（FS00-YF06-0014、0017）等地块建设项目未压覆重要矿产资源的证明（京规自房矿【2020】1 号）；

38. 关于北京市房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目五期北关、南关上市地块（FS00-YF09-0097、0123、0122）等地块建设项目未压覆重要矿产资源的证明（京规自房矿【2020】2 号）；

39. 关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目七期上市地块（FS00-YF06-0066、0069）等地块建设项目未压覆重要矿产资源的证明（京规自



房矿【2020】3号）；

40. 关于北京市房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目七期上市地块（FS00-YF06-0023、0027）等地块建设项目未压覆重要矿产资源的证明（京规自房矿【2020】4号）；

41. 北京市民防局人防工程设计审核批准意见书（（2018）京防工准字 0120 号）；

42. 北京市人民防空办公室人防工程设计审核批准意见书（（2019）京防工准字 0023 号）；

43. 北京市人民防空办公室人防工程设计审核批准意见书（（2019）京防工准字 0033 号）；

44. 北京市园林绿化局使用林地审核同意书（京绿资林地许【2020】013 号）；

45. 北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区城关中心区 FS00-0230-0018、0029、0048 地块 R2 二类居住用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函（京规自（房）供审函【2020】0009 号）；

46. 北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区城关中心区 FS00-0230-0097、0123 地块 R2 二类居住用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函（京规自（房）供审函【2020】0008 号）；

47. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）；

48. 北京市人民政府关于房山区二〇二二年度批次建设用地（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目三期安置地块）的批复（京政地字【2022】63 号）

49. 《北京市房山区发展和改革委员会关于房山区城关棚改项目安置房及入市地块外电源项目核准的批复》（京房山发改（核）〔2025〕52 号）；

50. 《关于房山区城关棚改项目安置房及入市地块外电源项目规划选线方案“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2025]0065 号）；

51. 《城关街道办事处关于房山区城关棚改项目安置房及入市地块外电源项

目实施主体的授权》（城处发[2025]10号）。

本所律师认为，该项目现有审批手续符合法律法规的规定，需按照法律法规要求，继续办理后续手续。

## 六、中介服务机构及相关文件

### （一）会计师事务所

《平衡报告》由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市西城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 911101020855463270 的《营业执照》及北京市财政局核发的证书序号为 0011908（会计师事务所编号为 11000010）的《会计师事务所执业证书》。

兴华会计师事务所系依法注册成立的特殊普通合伙会计师事务所，具有为本次申请调减专项债券资金提供评估咨询服务的资格。

### （二）律师事务所

本次申请调减专项债券资金的法律意见书由北京凯耀律师事务所出具。北京凯耀律师事务所批准于 2016 年，取得了北京市司法局颁发的证号为 31110000MD0030282Y 的《律师事务所执业许可证》，经历年考核合格；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，本所及经办律师具备为房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目提供相关服务的执业资格。

本法律意见书由本所刘金莹律师、黄先月律师作为签署律师，其均持有北京市司法局核发的《律师执业证》均已经过年度年检。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：


（一）北京燕房新城投资有限公司具备为房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目申请专项债券的主体资格。

（二）出具《平衡报告》的会计师事务所、出具《法律意见书》的律师事务所，均是依法成立、合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资格。

(三) 依据《预算法》、京政发【2014】18号、京财债【2025】258号、  
财预【2020】94号、财库【2020】36号、财预【2018】209号、京办发【2024】  
52号等相关法律、法规、规范性文件的规定，可以申请房山区城关中心区棚户  
区改造土地开发项目专项债券。

本法律意见书正本一式四份。

北京凯耀律师事务所Y(盖章)  
经办律师：  
经办律师：  
2025年12月25日



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000MD0030282Y



北京凯耀

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05月06日



No. 70137073



执业机构 北京凯耀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202111375556

法律职业资格 A20194107030135  
或律师资格证号

持证人 刘金莹

性别 女

发证机关 北京市司法局

身份证号 410711198910041623

发证日期 2024 年 12 月 31 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	
备案日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2025年6月-2026年5月

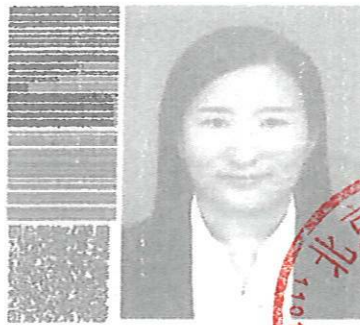
执业机构 北京凯耀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202011270965

法律职业资格 A20181201100086  
或律师资格证号

持证人 黄先月



发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 05 月 29 日



性别 女

身份证号



120110199309011549

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