



众鑫律师事务所
ZHONG XIN LAW OFFICE

赵祥初 题
印

新恒基国际大厦 A 座 668 室 (北京市朝阳区麦子店西路 3 号)
邮编: 100016
Rm 668, Tower A, Towercrest Plaza, No.3 Maizidian West Road, Chaoyang
District, Beijing, PRC, 100016
电话: (8610) 84583011 至 18 传真: (8610) 84583010

北京市众鑫律师事务所
关于 2018 年北京市通州区潞城镇棚户区
改造土地开发二期项目专项债券之
法律意见书

二零一八年九月



目 录

| | |
|--------------------------|----|
| 一、本期债券的发行 | 2 |
| 二、本期债券的发行人 | 3 |
| 三、本期债券的项目情况和募集资金用途 | 6 |
| 四、本期债券的发行机构及发行文件 | 10 |
| 五、本期债券的风险因素 | 12 |
| 六、偿债保障措施 | 12 |
| 七、投资者保护机制结论意见 | 13 |
| 八、结论意见 | 13 |

释义

| | | |
|---------------|---|-----------------------------------|
| 中国 | 指 | 中华人民共和国 |
| 财政部 | 指 | 中华人民共和国财政部 |
| 发行人、市政府 | 指 | 北京市人民政府 |
| 市财政局 | 指 | 北京市财政局 |
| 工商局 | 指 | 北京市工商行政管理局 |
| 市国资委 | 指 | 北京市人民政府国有资产监督管理委员会 |
| 本次发行 | 指 | 2018年北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目 |
| 本所 | 指 | 北京市众鑫律师事务所 |
| 《预算法》 | 指 | 《中华人民共和国预算法》 |
| 国发〔2014〕43号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 财库〔2015〕83号文 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》 |
| 财库〔2017〕59号文 | 指 | 《关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》 |
| 财预〔2017〕89号文 | 指 | 《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〔2016〕155号文 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》 |
| 财预〔2015〕225号文 | 指 | 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》 |
| 财预〔2018〕28号 | 指 | 《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

北京市众鑫律师事务所

关于 2018 年北京市通州区潞城镇棚户区

改造土地开发二期项目专项债券之

法律意见书

致：北京市人民政府

北京市众鑫律师事务所（以下简称“本所”）作为 2018 年北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目专项债券的特聘专项法律顾问，根据《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》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号，以下简称“国发[2014]43 号文”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83 号，以下简称“财库[2015]83 号文”）、《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，以下简称“财预[2015]225 号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号，以下简称“财预[2016]155 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品种的通知》（财预[2017]89 号，以下简称“财预[2017]89 号文”）、《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，以下简称“财预[2018]28 号文”）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号，以下简称“财预[2018]34 号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

本所律师出具本法律意见书依赖于发行人、项目业主及项目中介已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

第一部分 本期债券的发行

根据《2018年北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目专项债券信息披露文件》（以下简称“《信息披露文件》”），本期债券的主要发行要素包括：

1. 债券名称：2018年北京市本级棚改专项债券（一期）—2018年北京市政府专项债券（五期）。
2. 发行人：北京市人民政府。
3. 发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。
4. 债券期限：本期债券为10年期固定利率债券。
5. 发行总额：本期债券共计发行人民币30亿元（RMB:3,000,000,000.00元），用于北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目。
6. 信用级别：经中债资信评估有限责任公司综合评定，本期债券的信用级别为AAA。评级机构将在本期债券存续期间开展定期以及不定期跟踪评级。
7. 债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为本期债券的票面利率。本期债券票面利率在债券

存续期内固定不变。

8. 还本付息方式：每半年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计利息。

9. 发行价格：本期债券面值 100 元人民币，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

10. 发行方式：招标发行。北京市财政局于招标日通过财政部政府债券发行系统组织招投标工作。

11. 发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

12. 税务提示：根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5 号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。

本所律师认为：发行人为本期债券发行编制的《信息披露文件》已披露本期债券主要发行要素。

第二部分 本期债券的发行人

本期债券的发行人是北京市人民政府。

（一）北京市经济发展概况

北京市地理位置优越，基础设施配套完善，科教资源全国领先，经济发展水平较高，主要经济指标处于全国各省（自治区、直辖市）前列，近年来经济持续、平稳增长。

北京市是中华人民共和国首都，总面积 1.64 万平方公里，占全国的 0.17%。截至 2017 年末，北京市下辖 16 个区，境内常住人口 2,170.7 万人，城镇化率 86.5%。从经济规模来看，北京市作为我国政治、文化、国际交往和科技创新中心，经济发展水平较高，主要经济指标处于全国各省（自治区、直辖市）前列，2017 年全市实现地区生产总值 28,000.4 亿元，位居全国省（自治区、直辖市）第 12 位，人均地区生产总值 128,992 元，位居全国省（自治区、直辖市）第 1 位。2018 年上半年实现地区生产总值 14,051.2 亿元。北京市内外贸易活动活跃，2017 年分别完成社会消费品零售总额和进出口贸易总额 11,575.4 亿元和 21,923.9 亿元，2018 年上半年

完成社会消费品零售总额 5,397.9 亿元。

近年来北京市经济持续、平稳增长，2011~2017 年 GDP 年均增长率 7.3%，固定资产投资年均增长率达 7.9%，社会消费品零售总额年均增长率为 9.3%。受我国经济发展进入新常态和北京市疏解非首都功能、调整经济结构等因素影响，2017 年北京市地区生产总值增速同比不变，维持在 6.7%（低于全国水平 0.2 个百分点），但是经济仍呈现持续、平稳增长态势。

（二）北京市政府财政实力分析

近年来北京市财政收入增速保持在合理区间，以一般公共预算收入为主；土地出让收入占全市政府性基金收入比例较高，未来受益于区域很强的人口吸附能力，北京市政府性基金收入仍将保持稳定。

从一般公共预算收入规模和结构来看，2015~2018 年上半年北京市全市一般公共预算收入分别为 4,723.90 亿元、5,081.26 亿元、5,430.79 亿元和 3,253.30 亿元，增速分别为 12.3%、7.5%、6.8%和 7.2%，一般公共预算收入增速保持在合理区间，且近三年税收收入占一般公共预算收入的比例均在 86%以上，全市一般公共预算收入稳定性较强。从转移性收入来看，2015~2017 年北京市全市转移性收入分别为 526.70 亿元、730.60 亿元和 918.42 亿元，其中税收返还收入分别为 240.30 亿元、454.19 亿元和 542.85 亿元；2015~2017 年，一般性转移支付分别为 45.90 亿元、55.59 亿元和 82.46 亿元，2015~2017 年，专项转移支付分别为 240.50 亿元、228.82 亿元和 293.11 亿元，整体来看，转移性收入基本维持稳定。从政府性基金收入来看，2015~2017 年北京市全市政府性基金收入分别为 2,028.40 亿元、1,316.47 亿元和 3,132.76 亿元。受益于区域很强的人口吸附能力，为缓解供地紧张加大供地力度，2017 年土地出让收入大幅增长，预计未来北京市政府性基金收入将保持稳定。从国有资本经营收入来看，2015~2017 年北京市全市国有资本经营收入分别为 61.6 亿元、64.8 亿元和 61.63 亿元。从地方政府债券收入来看，北 2015~2017 年全市一般债券收入分别为 734.2 亿元、601.6 亿元和 297.00 亿元，专项债券收入分别为 443.8 亿元、564.8 亿元和 228.00 亿元，地方政府债券收入对区域财力形成重要补充。

总体来看，未来随着北京市经济持续、平稳增长，预计一般公共预算收入仍将稳步增长；同时，北京市以其特殊的资源禀赋及地位对人口吸附能力很强，受益于此，预计北京市政府性基金收入仍将保持稳定。整体看，得益于稳健的产业结构和

较大的经济增长潜力，北京市政府财政收入仍将保持稳步增长。

北京市近年来压缩一般性支出，加大民生领域支出，民生支出占比呈上升态势。一般公共预算支出方面，北京市全市一般公共预算财政支出持续增长。2017年北京市全市一般公共预算支出为6,540.5亿元，同比增长6.2%，2017年在教育、文化体育与传媒、社会保障和就业、医疗卫生与计划生育、城乡社区、农林水等重点领域支出为2,740.9亿元，在一般公共预算支出中占比为41.91%。2018年上半年，北京市全市一般公共预算支出为3,667.80亿元，同比增长10.0%。政府性基金支出方面，虽然受房地产调控政策的影响，北京市政府性基金支出存在波动。但北京市政府性基金收入中约90%来源于国有土地使用权出让收入，土地出让净收益规模较大，政府性基金支出弹性较大。

（三）政府债务状况及偿债指标分析

北京市政府在经济发展和城市建设过程中形成了一定规模的政府债务，政府债务率较低，政府债务风险可控。

债务限额方面，根据财政部的相关规定，地方政府债务实行限额管理。截至2018年末，北京市政府债务限额为8,302.40亿元，较2017年末增长7.32%，其中，一般债务限额和专项债务限额分别为2,580.30亿元和5,722.10亿元。

债务余额方面，从政府债务规模和增速来看，根据北京市财政局提供的数据，截至2017年底，北京市政府负有偿还责任的债务为3,876.88亿元，政府或有债务为250.97亿元。整体看，北京市政府债务规模基本平稳。

从政府层级来看，截至2017年底，北京市负有偿还责任的债务中市本级1,458.08亿元，区级2,418.80亿元，占比分别为37.61%和62.39%；或有债务方面，市级（占比57.84%）是主要负债主体。从资金来源看，截至2017年底，发行债券为债务主要资金来源，发行债券规模3,566.42亿元，占比为99.19%。从资金投向来看，截至2017年底，土地储备、市政建设、农林水利建设及保障性住房是政府债务的主要投向。从全市债务率来看，2016年北京市政府债务率为43.0%，2017年北京市政府债务率小幅下降至40.9%。整体看北京市政府债务率低于财政部确定的总债务率100%的警戒线，且北京市政府债务率稳中有降。

第三部分 本期债券的项目情况和募集资金用途

根据《信息披露文件》，本期债券募集资金将用于 2018 年北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目。

（一）项目概述

1. 项目位置及四至范围

北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目项目分为 B 区、C 区和 D 区，其中 B 区包含 15 个地块、C 区包含 3 个地块、D 区包含 4 个地块，B、C、D 三个分区整体总用地面积 931.29 公顷。

B 区(15 个地块)位于通州区潞城镇东夏园村、留庄村、东小营村、黎辛庄村、庙上村、大营村 6 个旧村址，大营村现状保留（分为保留提升区和绿化整理区），区域用地面积为 538.31 公顷；四至范围分别为：B-01 地块东至胡各庄南路，西至张采路，南至芙蓉路，北至运河大街；B-02 地块东至胡各庄南路，西至张采路，南至规划绿地，北至芙蓉路；B-03 地块东至宋郎路，西至胡各庄南路，南至潞阳北路，北至运河大街；B-04 地块东至宋郎路，西至胡各庄南路，南至规划绿地，北至潞阳北路；B-05 地块东至潞城留庄路，西至宋郎路，南至芙蓉路，北至运河大街；B-06 地块东至潞城留庄路，西至宋郎路，南至芙蓉路，北至运河大街；B-07 地块东至潞城东小营中路，西至大营村村界线，南至芙蓉路，北至运河大街；B-08 地块东至潞城东小营中路，西至医疗服务区土地一级开发一期 G 地块边界线，南至芙蓉路，北至医疗服务区土地一级开发一期 G 地块边界线；B-09 地块东至潞城东小营中路，西至潞城庙上村东路，南至规划绿地，北至芙蓉路；B-10 地块东至春宜路，西至潞城东小营西路，南至芙蓉路，北至运河大街；B-11 地块东至春宜路，西至潞城东小营中路，南至北运河工作界，北至芙蓉路；B-12 地块东至东小营村村界东边线，西至春宜路，南至运河大街，北至运潮减河调查范围中心线；B-13 地块东至东小营村村界东边线，西至春宜路，南至潞阳北街，北至运河大街；B-14 地块东至东小营村村界东边线，西至春宜路，南至东小营村与黎辛庄村村界，北至潞阳北街；B-15 地块东至黎辛庄村村界东边线，西至春宜路，南至黎辛庄村村界东边线，北至东小营村与黎辛庄村村界。

C 区(3 个地块)位于通州区潞城镇召里村、堡辛村 2 个村址，区域用地面积为 164.75 公顷；四至范围分别为：C-01 地块东至张采路，西至东六环西辅路，南至运

潮减河调查范围中心线，北至京哈公路；C-02 地块东至宋郎路，西至张采路，南至运潮减河调查范围中心线，北至潞城镇镇界；C-03 地块东至潞城镇镇界，西至宋郎路，南至运潮减河调查范围中心线，北至潞城镇镇界。

D 区(4 个地块)位于通州区潞城镇孙各庄村、常屯村、后屯村 3 个村址，区域用地面积为 228.23 公顷；四至范围分别为：D-01 地块东至潞邑一街，西至潞城镇镇界，南至运潮减河调查范围中心线，北至潞城镇镇界；D-02 地块东至东六环西辅路，西至潞邑一街，南至运潮减河调查范围中心线，北至潞城镇镇界；D-03 地块东至宋庄文化区西路，西至东六环西辅路，南至京哈公路，北至潞城镇镇界；D-04 地块东至潞城镇镇界，西至宋庄文化区西路，南至宋庄文化区南路，北至潞城镇镇界。

2. 项目改造内容与规模

北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发项目已通过市重大办牵头的联席会审核，纳入市棚户区改造和环境整治项目计划。本项目分为 B、C、D 三个分区。共涉及 11 个旧村址，项目内容主要包括项目用地范围内的集体国有土地征收、地上建筑物和附属物拆迁补偿及其他征收相关工程等，改造规模具体如下：

根据项目单位提供的权属调查相关资料，本项目 B、C、D 三个分区整体规划总用地面积约为 931.29 公顷，立项范围 931.29 公顷，其中集体土地 808.65 公顷、国有土地 122.64 公顷；规划建设用地面积约为 278.07 公顷，道路用地面积约为 220.32 公顷，绿化用地面积约为 208.6 公顷，城市发展备用地面积约为 115.88 公顷，代征用地面积约为 63.97 公顷，水域用地面积约为 36.15 公顷，铁路用地面积约为 8.3 公顷。规划总建筑规模约为 530.728 公顷，其中规划经营性建筑面积约为 463.75 公顷，规划可入市的经营性建筑面积约 365.385 公顷。地上物类型包括民宅、集体非住宅、国有非住宅、青苗及其它地上物等。

(二) 项目业主

根据《信息披露文件》，2018 年北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目的业主是北京城市副中心投资建设集团有限公司。

1、项目单位名称

北京城市副中心投资建设集团有限公司（以下简称“北投集团”）。

2、申报单位基本情况

| | |
|------|-------------------|
| 公司名称 | 北京城市副中心投资建设集团有限公司 |
|------|-------------------|

| | |
|------------|---|
| 统一社会信用代码编号 | 911100007577013516 |
| 企业类型 | 有限责任公司(国有独资) |
| 注册资本 | 1000000 万元 |
| 法定代表人 | 李长利 |
| 住所 | 北京市朝阳区亚运村北辰东路 8 号 |
| 存续期间 | 2005 年 03 月 17 日至 2055 年 03 月 16 日 |
| 经营范围 | 上地一级开发、工业大院整治、市政基础设施建设；市政管网项目管理；房地产开发经营；专业承包；物业管理；工程建设监理；造价咨询；建筑招投标代理；销售建筑材料；园区管理；投资管理；资产管理；政府资产授权经营；出租办公用房、商业用房；旅游资源开发、旅游项目投资；组织文化艺术交流活动（不含演出）；体育运动项目经营（不含棋牌）；机动车公共停车场服务。（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。） |

本所律师认为：北京城市副中心投资建设集团有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，且为北京市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资企业，具备从事棚户区改造土地开发项目的主体资格。

（三）项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目已取得批复文件如下：

1、项目纳入棚户区改造实施计划

北京市棚户区改造和环境整治指挥部办公室 2016 年远郊区县棚改计划工作会议纪要，会议议定同意通州区潞城镇棚户区改造开发项目 BCD 三区列入实施计划。

2、项目获得实施主体批复

北京市通州区人民政府通政函（2015）245 号批复，北京市通州区人民政府同意授权北京城市副中心投资建设集团有限公司（当时集团名称“北京新奥集团有限公司”）作为北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发项目 B 区实施主体。

北京市通州区人民政府通政函（2015）246 号批复，北京市通州区人民政府同意授权北京城市副中心投资建设集团有限公司（当时集团名称“北京新奥集团有限公司”）作为北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发项目 C 区实施主体。

北京市通州区人民政府通政函（2015）247 号批复，北京市通州区人民政府同意授权北京城市副中心投资建设集团有限公司（当时集团名称“北京新奥集团有限公司”）作为北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发项目 D 区实施主体。

3、项目取得规划意见复函

北京市规划委员会通州分局关于潞城镇棚户区改造项目，经区政府批准 B-01、B-02、B-03、B-04、B-05、B-06、B-07、B-08、B-09、B-10、B-11、B-12、B-13、B-14、B-15、C-01、C-02、C-03、D-01、D-02、D-03、D-04 地块纳入通州区棚户区改造范围。

4、项目取得用地预审意见

北京市国土资源局建设项目用地预审意见，同意 B-01、B-02、B-03、B-04、B-05、B-06、B-07、B-08、B-09、B-10、B-11、B-12、B-13、B-14、B-15、C-01、C-02、C-03、D-01、D-02、D-03、D-04 项目通过用地预审，地块用途为棚户区改造。

5、项目取得环境保护意见函

北京市通州区环境保护局关于北京市通州区潞城镇棚户区改造 B-01、B-02、B-03、B-04、B-05、B-06、B-07、B-08、B-09、B-10、B-11、B-12、B-13、B-14、B-15、C-01、C-02、C-03、D-01、D-02、D-03、D-04 地块土地开发项目环境保护意见的函，从环境保护角度同意上述项目开展前期工作。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的 2018 年北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目已取得相关批复文件，符合项目实施的法律条件和行政审批程序，项目符合产业政策及地区发展规划。

综上，本所律师认为：本期债券募集资金将用于 2018 年北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目，上述项目属于北京市通州区棚户区改造项目，本期债券由北京市人民政府作为发行人发行，募集资金通过拨付的方式直接支付给业主单位。符合“财预[2018]28 号文”关于“市县级政府确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”、“财预[2016]155 号文”关于“设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需

发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”及“财预[2017]89号文”关于“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行。”的相关要求。

第四部分 本期债券的发行机构及发行文件

（一）信息披露文件

经本所律师核查，发行人为本期债券发行所编制的《信息披露文件》详细披露了以下内容：本期债券发行依据、本期债券发行概要、风险因素、认购人承诺、发行人基本情况、募集资金用途、偿债保障及投资者保护、项目收益与融资自求平衡专项评价、信用评级、法律意见书、信息披露安排、其他应说明的事项、备查文件等。本所律师对发行人在《信息披露文件》中引用的本法律意见书的内容无异议，确认《信息披露文件》所引用的本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本所律师认为：发行人为本期债券发行所编制的《信息披露文件》的内容已包含本期债券发行所涉及的主要内容。

（二）信用评级机构和评级报告

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）就本次发行出具了《信用评级报告》，本次发行的债券级别为 AAA。

中债资信取得北京市工商行政管理局于 2016 年 10 月 09 日核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 的《营业执照》，由中国银行间市场交易商协会法人独资设立。经营范围为“信用评级和评估；信用数据征集；信用评估咨询；企业信用评价；企业信用征集、评定；信用风险管理咨询；投资咨询；经济贸易咨询；企业管理咨询；软件开发；计算机系统集成服务；技术咨询；技术服务；数据处理（数据处理中的银卡中心、PUE 值在 1.5 以上的云计算数据中心除外）。（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。）”中债资信被中国人民银行和银行间市场交易商协会列入评级结果可以在银行间债券市

场使用的评级机构名单。中债资信评估有限责任公司是国内首家探索实践投资人付费模式的新型信用评级公司，具备为本期债券提供信用评级的主体资格。

本所律师认为：中债资信为中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，出具的相关评级报告符合法律法规的相关规定。

（三）法律顾问和法律意见书

本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》且 2018 年度考核合格。

本所指派的马珣律师、任志强律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了 2018 年度年检。本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为：北京市众鑫律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，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两名执业律师均具备相应的从业资格。法律意见书的出具符合相关法律规定。

（四）审计机构及专项评价报告

发行人委托北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“北京兴华”）作为本期债券的审计机构。

1. 审计机构

北京兴华现持有北京市工商行政管理局西城分局于 2018 年 1 月 30 日核发的统一社会信用代码为 911101020855463270 的《营业执照》、北京市财政局于 2018 年 3 月 14 日核发的执业证书编号为 11000010 的《会计师事务所执业证书》及财政部与中国证监会于 2016 年 7 月 27 日核发的证书序号为 000485 的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

本所律师认为：北京兴华系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

2. 专项评价报告

北京兴华出具《2018 年北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称“《专项评价报告》”），认为 2018 年北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目专项债券项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为北京市通州区潞城镇棚户

区改造提供足够的资金支持，保证 2018 年北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目的顺利施工。

综上，本所律师认为：为本期债券发行提供服务的资信评级机构、法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

第五部分 本期债券的风险因素

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（三）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5 号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

第六部分 偿债保障措施

根据《信息披露文件》，本期债券的偿债保障措施包括：本期债券募投项目用于北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目，债券本息全部由北京市财政局安排土地出让收入等偿还，预期可保障债券本息的偿还。

本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合“财预[2017]89 号文”和“财预[2018]28 号文”的相关规定。

第七部分 投资者保护机制

根据《信息披露文件》，本期债券的投资保护机制包括：（一）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。（二）建立完善的债券资金使用管理机制。

本所律师认为：本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

第八部分 结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

一、发行人为本期债券发行编制的《信息披露文件》已披露本期债券主要发行要素。

二、本期债券募集资金将用于 2018 年北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目，符合“财预[2018]28 号文”、“财预[2016]155 号”及“财预[2017]89 号文”关于“市县级政府确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”、“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行。”的相关要求。

三、为本期债券发行提供服务的资信评级机构、法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

四、本期债券的偿债保障措施符合“财预[2017]89 号文”和“财预[2018]28 号文”的相关规定。

五、本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

综上所述，本所律师认为：发行人本期债券发行符合《预算法》、《证券法》、“国发[2014]43 号文”、“财库[2015]83 号文”、“财预[2015]225 号文”、“财预[2016]155 号文”、“财预[2017]89 号文”及“财预[2018]28 号文”等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，经本所经办律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，为《北京市众鑫律师事务所关于 2018 年北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发二期项目专项债券之法律意见书》签章页)

北京市众鑫律师事务所 (盖章)

单位负责人：宋扬之

经办律师：马 珣

执业证号：11101200810896124

经办律师：任志强

执业证号：11101201610379926

2018 年 9 月 5 日