北京大成律师事务所关于
2025 年北京市政府专项债券（三期）
青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目
之

法 律 意 见 书

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所

www.dentons.cn

北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层（100020）
16-21F, Tower B, ZT International Center, No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District, 100020, Beijing, China
Tel: +86 10-58137799 Fax: +86 10-58137788

北京大成律师事务所关于2025年北京市政府专项债券（三期）青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目
之
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、北京青云祥合建设发展有限公司

北京大成律师事务所受北京市大兴区财政局、北京青云祥合建设发展有限公司的委托，担任北京市人民政府发行“2025年北京市政府专项债券（三期）青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目”的特聘专项法律顾问，指派李晓峰、刘彦君律师（以下简称“本所律师”）就本次发行事宜所涉及的有关法律事项出具法律意见。

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

除非根据上下文另有所指，下列简称，在本法律意见书中具有如下涵义：

本所：指北京大成律师事务所；

青云祥合：北京青云祥合建设发展有限公司；

本次发行：指北京市人民政府发行“2025年北京市政府专项债券（三期）青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项

目”；

本次专项债券：指“2025年北京市政府专项债券（三期）青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目”；

《专项债券项目实施方案》：指《2025年北京市政府专项债券（三期）青云店镇中心镇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方案总体评价》：指《2025年北京市政府专项债券（三期）青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡方案总体评价》（大华咨字[2025] 0011000061号）。

（二）声明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1. 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、规范性文件发表法律意见。

2. 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，对本次发行进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所同意将本法律意见书作为发行本次专项债券必备的法律文件，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《专项债券项目实施方案》、《收益与融资自求平衡方案总体评价》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. 本所已经得到青云祥合的书面承诺：青云祥合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；青云祥合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》，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目总投资2,070,189万元，其中：计划申请专项债券总额1,497,000万元。2025年拟发行120,000万元，本批次申请发行30,000万元，发行期限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。

2025年拟发行120,000万元及2025年拟发行305,700万元，按照1.87%预测（以中国债券信息网2025年1月2日，7年期中国国债五日均线值1.6176%为基础，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.87%）。

本所认为，本次发行的《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡方案总体评价》已披露本次发行的主要要素。

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青云店镇中心镇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）为北京青云祥合建设发展有限公司。

据本所律师核查，青云祥合共有2名股东，股东名称及持股比例为：中城中兴（北京）有限公司持有青云祥合70%的股权，为青云祥合的控股股东；北京青云祥泰科技发展有限公司持有青云祥合30%的股权；青云祥合成立于2016年4月22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91110115MA0053096N，注册资本为11428.00万元人民币，法定代表人为管保权，住所为北京市大兴区青云店镇祥云路2号，登记状态为存续，经营范围为：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）青云祥合持有2022年11月3日由北京市住房和城乡建设

委员会颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（证书编号DX-A-X7218），资质等级为二级，批准从事房地产开发经营业务时间为2016年4月22日。

本所认为，项目实施主体依法成立并合法存续，持有房地产开发相关资质证书，具备实施本项目的主体资格。

（二）本次发行对应的项目情况

根据《专项债券项目实施方案》，本次专项债券募集资金用于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目，不涉及资本金。

1.项目概况

青云店镇曾是原大兴县政府所在地，随着历史的发展，镇中心区村民住宅房屋集中成片，大部分房屋建成年限较长、房屋质量较差，且现状街道犬牙交错，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施，呈现出典型的“棚户区”形态。随着安全及消防隐患、社会治安等问题日益突出，百姓改造意愿迫切，部分老百姓多次到政府上访要求改善居住条件。因青云店镇中心镇区的改造迫在眉睫，大兴区政府、青云店镇政府提出了对青云店中心区实施棚户区改造的诉求，北京市人民政府于2016开始连续5年开始将本项目列入棚户区改造和环境整治任务，开始筹划对项目区域实施改造。

本项目已列入《北京市人民政府办公厅关于印发<北京市2020年棚户区改造和环境整治任务>的通知》（京政办发〔2020〕11号）、《北京市住房和城乡建设委员会 北京市发展

和改革委员会 北京市规划和自然资源委员会关于印发<2020年度全市政策性住房开竣工项目计划>的通知》（京建发〔2020〕77号），已取得《北京市住房和城乡建设委员会关于对青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目有关意见的复函》（京建函〔2021〕40号），是北京市重点工程。

2.项目投资估算及资金筹措方案

本项目总投资约为2,070,189万元。其中前期费用52,250万元，土地征收补偿成本258,863万元，征收、拆迁补偿成本1,019,488万元，安置房建设成本554,553万元，市政基础设施建设成本27,156万元，其他费用9,901万元，建设期利息147,978万元。

根据项目单位提供资料显示，本项目总投资约2,070,189万元，资金来源为发行政府专项债券1,497,000万元，财政统筹安排资金154,239万元，安置房收入418,950万元。

本项目已发行政府专项债券1,071,300万元，其中2019年发行600,000万元，发行期限5年，发行利率3.31%；2022年发行200,000万元，发行期限7年，发行利率2.88%；2023年第一期发行54,100万元，发行期限5年，发行利率2.82%，2023年第二期发行25,900万元，发行期限5年，发行利率2.78%，2023年第三期发行68,600万元，发行期限5年，发行利率2.49%。

2023年调增专项债券资金25,000万元，资金来源于2023年北京市政府专项债券（十期）-北京大兴国际机场临空经济

区（北京部分）起步区园区建设项目调减的政府专项债金额，债券期限10年，债券利率2.70%。

2024年发行97,700万元，发行期限5年，发行利率2.24%。

2019年发行的专项债券600,000万元，于2024年到期，计划再融资至2031年，发行期限7年，发行利率2.26%。

2025年计划发行120,000万元，期限7年；剩余305,700万元预计于2026年发行，期限7年。

剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

债券存续期内，10年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；5年期、7年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

2025年拟发行120,000万元及2026年拟发行305,700万元，按照1.87%预测（以中国债券信息网2025年1月2日，7年期中国国债五日均线值1.6176%为基础，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.87%）。

3. 项目融资偿债资金来源

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金154,239万元，占比7.45%；安置房收入418,950万元，占比20.24%；专项债券资金1,497,000万元，占比72.31%。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。

4.项目的经济社会效益

（1）经济效益

本项目的实施可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的要求。

棚户区改造项目的建设将有效促进区域消费。青云店镇棚户区改造土地开发项目的实施建设势必将带动周边建筑、钢材、水泥等相关行业市场需求；更重要的是，将解决中低收入群体住房困难，使他们从房贷重压中解脱出来，拿出原本计划用于买房的那部分积蓄，改善生活，提高当前生活质量，从而有力刺激消费。

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。可以有效地解决青云店镇居民家庭的住房困难，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。并且棚户区改造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。不仅如此，棚户区改造可以大力调整产业结构，腾退低端产业，加快升级商业服务业，优化产业结构，拉动区域经济发展，提高经济发展质量和效益。

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。根据项目收益与融资平衡测算，本项目的整体开发收益能够有效覆盖包括安置房项目在内的开发成本，项目执行本身具备一定经济效益。

（2）社会效益

本项目建设将同时改善投资环境，促进当地经济发展。不仅解决广大中低收入者的居住问题，还能进一步改善投资环境，安置房建设以及其他方面的大力度民生投入，将推动当地形成良好的社会生态，这又将推动当地经济社会又好又快发展。

本项目的建设将完善住房供应体系。项目区将形成以住宅为主体，公共服务相配套的现代化居住生活圈，良好的居住生活环境、快捷方便的交通、适度的商业规模、合理的规划布局以及健全的配套功能有助于提高区域成熟度，促进居住、休闲、养老、教育、娱乐等公共服务设施的集合；本项目的建设将满足租户较高的物质文化需求。

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。青云店镇大部分房屋建成年限较长、房屋质量较差，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施。

本项目可以提升区域基础设施条件，改善生态环境，推动大兴区东南部高质量发展，深化城乡协同发展；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，是重大的保障性安居工程。

项目的建设符合朝阳区经济发展和整体规划的要求，形成优势带动产业发展，能够满足政府的社会目标，对于加快

朝阳区发展起到推动作用，项目建成后具有一定的辐射能力，可以形成区域优势，对整个地区的良性发展有着一定的意义。

5.项目审批情况

本项目重要审批如下:

（1）立项审批

2019年6月11日，取得北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕112号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕113号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕114号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目D片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕115号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目E片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕116号），原则上同意该建设项目。

（2）规划审批

2021年4月2日至2022年7月26日期间，北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京青云祥合建设发展有限公司，项目名称为青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0017(1#)地块（1-1#住宅楼等7项），位于大兴区

青云店镇，总建筑面积96003.25平方米，其中地上建筑面积60269.01平方米，地下建筑面积35734.24平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0020(3#)地块（3-1#住宅楼等12项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积183405.08平方米，其中地上建筑面积113506.77平方米，地下建筑面积69898.31平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0041(4#)地块（4-1#住宅楼等9项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积96338.71平方米，其中地上建筑面积58989.05平方米，地下建筑面积37349.66平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0021(5#)地块（5-1#住宅楼等10项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积119922.87平方米，其中地上建筑面积74801.61平方米，地下建筑面积45121.26平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0047(8#)地块（8-2#住宅楼等10项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积105198.85平方米，其中地上建筑面积62973.1平方米，地下建筑面积42225.75平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0049(10#)地块（10-1#住宅楼等9项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积78061.98平方米，其中地上建筑面积47286.34平方米，地下建筑面积30775.64平方米；青云

店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0026(11#)地块（11-1#住宅楼等8项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积102082.34平方米，其中地上建筑面积66815.54平方米，地下建筑面积35266.8平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0024(7#)地块（7-1#住宅楼等10项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积143061.96平方米，其中地上建筑面积87519.69平方米，地下建筑面积55542.27平方米。

（3）用地审批

2022年11月02日至2022年11月04日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京（2022）大不动产权第0040831号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为R2类居住用地，面积14207.48平方米；京（2022）大不动产权第0040829号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为R2类居住用地，面积18462.32平方米；京（2022）大不动产权第0041095号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为R2类居住用地，面积15672.17平方米；京（2022）大不动产权第0040822号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为R2类居住用地，面积23424.95

平方米；京（2022）大不动产权第0041097号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为R2类居住用地，面积33084.35平方米；京（2022）大不动产权第0040824号），载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为R2类居住用地，面积14519.53平方米。

（4）环评备案。

2020年11月22日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：D片区202011011500003482，E片区202011011500003481。

本所律师认为，本次债券募集资金拟投资的青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目符合国家产业结构政策及地区发展规划，本所律师认为本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，符合国家产业政策。

（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方案总体评价》，本项目债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目经营收益总共为2,258,034万元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为1,824,727万元，本息保障倍数为1.24倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，考虑财政统筹安排资金，专项债券本息覆

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

盖倍数大于1.18，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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2025年北京市政府专项债券（三期）青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目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。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《收益与融资自求平衡方案总体评价》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方案总体评价》，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以及安置房收入属于其他专项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：

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

1.项目实施风险

棚户区改造项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。同时棚户区改造项目的实施包括了方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

2.工期拖延风险

目前，本项目处于在建阶段，影响项目施工进度的风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

3.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。

（二）影响项目资金筹措的风险

本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。

（三）影响项目收益实现的风险

1.项目主体风险

本项目作为政府主导项目，项目实施单位在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目单位发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

2. 产业政策风险

产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。本项目主要为土地出让和安置房出售，受到产业政策影响的风险较小。

3. 经济周期风险

本项目为棚户区改造、安置房建设等，受到经济周期影响并不十分明显。

（四）项目收益不及预期风险

项目在专项债发行前已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目

本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。

（三）影响项目收益实现的风险

1.项目主体风险

本项目作为政府主导项目，项目实施单位在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目单位发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

2. 产业政策风险

产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。本项目主要为土地出让和安置房出售，受到产业政策影响的风险较小。

3. 经济周期风险

本项目为棚户区改造、安置房建设等，受到经济周期影响并不十分明显。

（四）项目收益不及预期风险

项目在专项债发行前已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目

技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。

（五） 封闭使用债券资金的风险

相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，发行债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

（六）债券资金使用不当的风险

专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。本项目单位经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

四、本次专项债券的风险控制

《专项债券项目实施方案》对项目可能存在的风险提出以下风险控制措施:

（一）项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目实

施主体将积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

（二）项目实施主体将制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，并做好各类停水停电等的应急预案。

（三）项目实施主体将建立社会风险防御机制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极与镇政府和村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，将风险控制在稳定范围内，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备。

（四）一是加大资金保障力度，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。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。

（五）针对项目单位存在的风险，可采取的风险应对措

施有：一是项目单位主动对自身运营能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目主管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目单位提升项目运营能力。

（六）虽然本项目受到产业政策影响较小，但项目单位也要加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。项目单位尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

（七） 虽然本项目运营受到经济周期影响较小，但不排除区域经济增速不及预期，项目主管部门和项目单位也要重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

（八） 对于项目因产业政策、经济周期、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。三是发行人可以通过发行再融资专项债券进行本金的偿还。

（九） 为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管

理。二是项目单位通过与银行签订的《资金监管协议》，通过银行存管的方式，使用募集资金；另一方面，存管银行将监督项目单位的资金使用情况。三是项目建设单位使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。

（十）为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对于债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强项目主管部门对项目单位的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

五、本次发行的相关文件等

（一）《收益与融资自求平衡方案总体评价》

大华会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“大华”）为本次发行出具了《收益与融资自求平衡方案总体评价》，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，大华为在北京市海淀区市场监督管理局登记的特殊普通合伙企业，持有登记机关核发的营业执照，统一社会信用代码为91110108590676050Q，目前登记状态为“存续”；大华在出具《收益与融资自求平衡方案总体评价》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方案总体评价》上签名的注册会计师均持有合法有效的执业证书。

（二）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》，社会信用代码为31110000400568957S，具有为本次发行提供法律顾问服务的合法资质。

律师事务所执业许可证

此复印件仅供
使用

统一社会信用代码：31110000400568957S

北京大成　　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7月24日

No. 70133632　　中华人民共和国司法部监制

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31110000400568957S

北京大成　　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7月24日

律师事务所登记事项（一）

名　称	北京大成律师事务所
住　所	北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心B座16-21层
负 责 人	袁华之
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1200.7万元
主管机关	北京市朝阳区司法局
批准文号	京司发【1992】41号
批准日期	1992-04-29

律师事务所登记事项（二）

合伙人	[illegible]

律师事务所登记事项（三）

合伙人	[illegible]

律师事务所登记事项（四）

合伙人	[illegible]

律师事务所登记事项（二）

合伙人	

律师事务所登记事项（五）

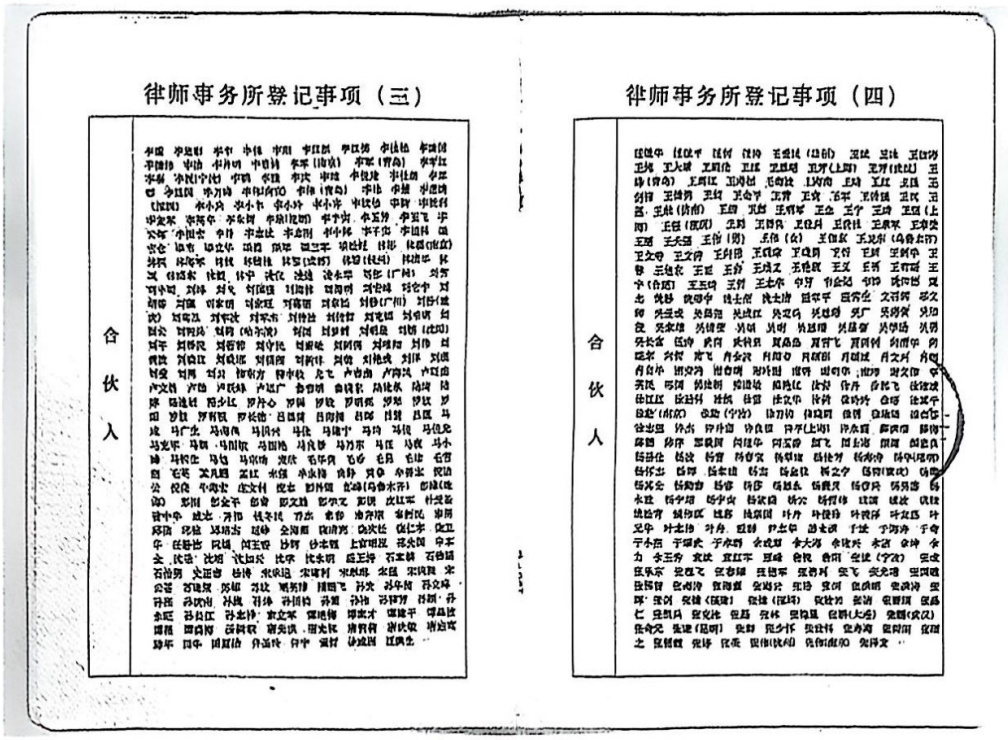
合伙人	

律师事务所登记事项（六）

合伙人	

律师事务所登记事项（七）

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

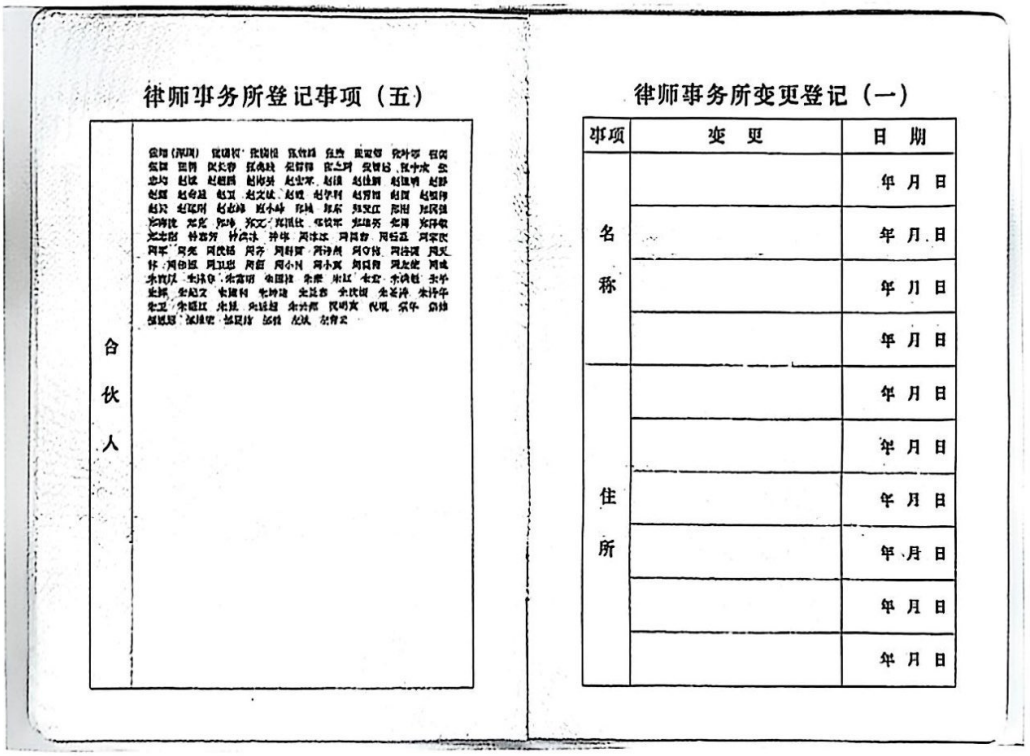


律师事务所登记事项（三）

合伙人

律师事务所登记事项（四）

合伙人



律师事务所登记事项（五）

合伙人

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日期
变更	年 月 日
变更	年 月 日
变更	年 月 日

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（七）

退出合伙人姓名	日　期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市朝阳区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市西城区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

备　注

注意事项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证，本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的显著位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有损失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

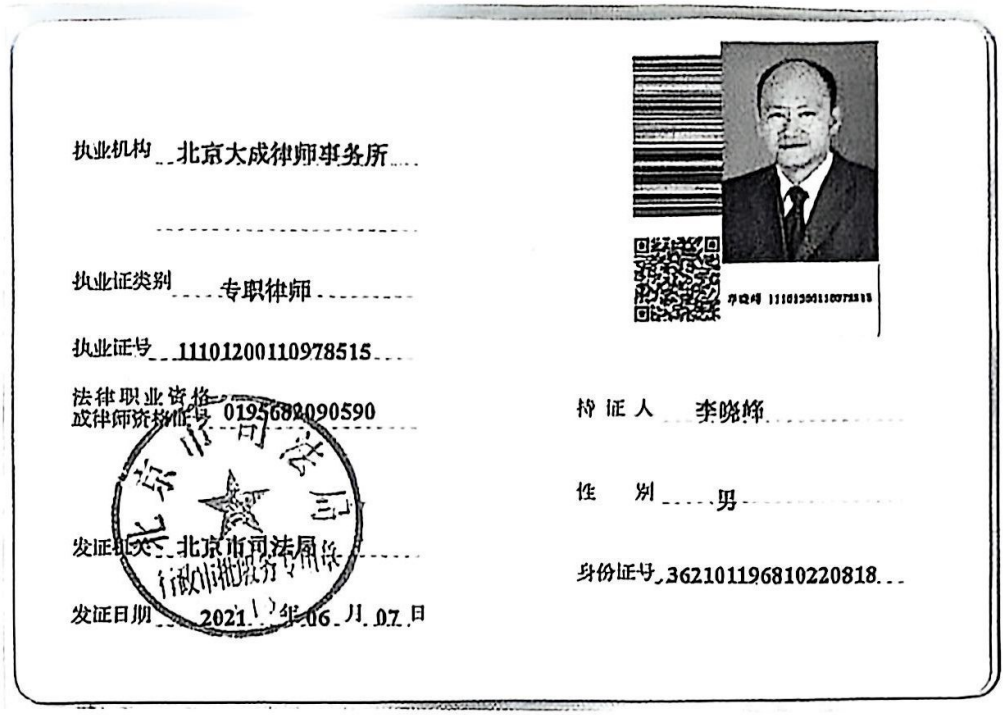
四、律师事务所受到停业或吊销处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 50139632

李晓峰律师执业证



执业机构 北京大成律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200110978515

法律职业资格/律师资格证号 01956882090590

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021年06月07日

持证人 李晓峰

性 别 男

身份证号 362101196810220818

律师年度考核备案

考核年度	二〇二二至二〇二三年
考核结果	称职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章 律师年度考核备案
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	北京市朝阳区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年5月

刘彦君律师执业证



执业机构 北京大成律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201811063119

法律职业资格或律师资格证号 A20154110811684

持证人 刘彦君

性　别 女

发证机关 北京市司法局

身份证号 411081198602089121

发证日期 2021年06月07日

（1）

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	北京市朝阳区司法局 专用章 律师年度考核备案
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	北京市朝阳区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年5月

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》，本次发行的青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目，项目实施主体为北京青云祥合建设发展有限公司。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方案总体评价》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目发行专项债金额后，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。

3. 本项目资金用途调整符合现行法律、法规及有关规范性文件的规定。

4. 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）

（本页为北京大成律师事务所关于2025年北京市政府专项债券（三期）青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目之法律意见书签署页）

北京大成律师事务所　　经办律师

李晓峰

刘彦君

2025年 1 月 15 日