



北京市朝阳区建外大街丁 12 号英皇集团中心 8 层
8/F, Emperor Group Centre, No.12D, Jianwai Avenue, Chaoyang District, Beijing
邮编/Zip Code:100022 电话/Tel.:010-50867666 传真/Fax:010-65527227
网址/Website:http://www.kangdalawyers.com

北京西安深圳海口上海广州杭州沈阳南京天津菏泽成都苏州呼和浩特香港武汉郑州长沙厦门重庆合肥宁波济南

北京市康达律师事务所
关于 2025 年北京市政府专项债券（一期）
海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目
专项债券发行的
法律意见书

北京市康达律师事务所

2025 年 1 月

北京市康达律师事务所

关于 2025 年北京市政府专项债券（一期）募投项目 海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目专项债券发行的 法律意见书

北京市海淀区财政局：

北京市康达律师事务所（以下简称本所）接受北京清上未来置业发展有限公司委托，担任 2025 年北京市政府专项债券（一期）募投项目海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目专项债券发行（以下简称本期债券发行）相关事宜的专项法律顾问，为本期债券发行工作事宜出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）、《资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）、《中华人民共和国耕地占用税法》（中华人民共和国主席令第 18 号）、《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）、《北京市人民政府关于重新公布〈北京市征收农用地地区片综合地价标准〉的通知》（京政发〔2024〕15 号）、《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19 号）、《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第 124 号）、《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘〔2016〕001 号）、《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 26 日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）、《北京市耕地开垦费征收管理办法》（京政办〔2023〕3 号）、《北京市财政局、北京市园林绿化局关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农〔2016〕2526 号）、《北京市规划和自然资源委员会等五部门关于印发

北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发〔2021〕449号）、《北京市发展和改革委员会关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目一期（安置房用地）核准的批复》（京发改〔核〕〔2023〕190号）、《北京市发展和改革委员会关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期（剩余用地）核准的批复》（京发改〔核〕〔2023〕191号）、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、北京市其他相关法律法规和规范性文件的规定，并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。

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

本所律师仅根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和现行法律、法规和规范性文件的规定发表法律意见。本所律师严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，对与法律相关的业务事项已履行法律专业人士特别的注意义务，对其他业务事项已履行普通人一般的注意义务，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确，所发表的结论性意见合法，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所律师就本期债券发行的法定资格及条件进行调查，并如实披露了与本期债券发行有关的重要信息，所披露的文件资料和信息均是真实的，在前述核查验证过程中，实施主体北京清上未来置业发展有限公司保证已向本所律师提供和披露为出具本法律意见书所必须之真实、准确、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言；保证所提供之材料和文件、所披露之事实无任何虚假、隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；保证所提供副本材料与正本一致、复印件与原件一致；保证所提供之文件、材料上的所有签字和印章均真实、有效。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖政府有关部门或者其他有关机构出具的证明或说明文件作出判断。

本法律意见书仅就与本期债券发行有关的法律问题发表法律意见，本所及经办律师并不具备对有关会计、审计、财务等专业事项发表专业意见的适当资格，本法律意见书中涉及《融资平衡报告》等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的专业文件和实施主体的说明予以引述，且并不意味着本所及经办律师对所引用内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证，对这些内容本所及经办律师不具备核查和作出判断的适当资格。

本法律意见书仅供本期债券发行之目的而使用，除非事先取得本所律师的书面授权，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行必备的法律文件，随同其他申报材料一同报送。

基于此，现发表法律意见如下：

第一部分 释义

本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列用语的释义如下：

实施主体/参与主体	北京清上未来置业发展有限公司
本期债券	2025 年北京市政府专项债券（一期）募投项目海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目专项债券
本期债券发行/本期发行/本次发行	2025 年北京市政府专项债券（一期）募投项目海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目专项债券发行
本项目/项目	海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目
《项目发行情况》	2025 年北京市政府专项债券（一期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目专项债券发行情况
会计师事务所	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）
《专项评价报告》	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2025 年北京市政府专项债券（一期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目收益与融资平衡报告》（中瑞诚咨字[2025]第 500256 号）
本所	北京市康达律师事务所
本法律意见书	北京市康达律师事务所出具的《关于 2025 年北京市政府专项债券（一期）募投项目海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目专项债券发行的法律意见书》
元	人民币元

第二部分 正文

一、本次发行的主要发行要素

本期债券发行的主体为北京市人民政府，发行金额为 30,000 万元，后续批次发行 475,000 万元，债券期限为 1 年，债券利率 1.24%（根据中国债券信息网 2025 年 1 月 10 日披露的 1 年期中国国债收益率 5 日均线 1.0854%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP。按照财政部要求，本次专项债券纳入 2025 年政府性基金预算管理。

根据《融资平衡报告》，本项目土地出让产生的收入扣除 16%的市级分享收入，可用于资金平衡的净现金流入为 1,528,162 万元。

本项目债券运营期可直接用于偿还债券本金和利息的息税前利润为 1,528,162 万元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为 1,057,806 万元，本息保障倍数为 1.44 倍，项目收益满足要求，完全能够覆盖专项债券本息。

本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，作为本批次专项债券发债的测算利率，即按照 1.24%利率测算，最终应以实际发行利率为准。本项目发行债券融资的本金和利息专项债券存续期内，项目建设期间利息及各项费用由海淀区财政统筹安排资金支付。以国有土地使用权出让的收益支付债券利息和到期债券本金。

二、本次发行对应的项目

(一)本次发行对应的项目参与主体

名称	北京清上未来置业发展有限公司
统一社会信用代码	91110108MA04BGWU3H
住所	北京市海淀区清河朱房路临丙 68 号
法定代表人	毕敬军
注册资本	1000 万人民币
成立日期	2021 年 06 月 10 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产咨询服务；物业管理；机动车公共停车场服务；技术咨询；建设工程项目管理。
股东及持股比例	北京市海淀区清河农工商公司 95%

	北京市东升农工商总公司	5%
--	-------------	----

本所律师认为，项目参与主体持有北京市海淀区市场监督管理局颁发的《营业执照》，项目参与主体合法有效存续，独立承担民事责任，具备本项目参与主体资格。

(二)本次发行对应的项目基本情况

海淀区作为首都中心城区的重要组成部分，是“四个中心”的集中承载地区，是建设国际一流的和谐宜居之都的关键地区，是疏解非首都功能的主要地区。依据《海淀分区规划(国土空间规划)(2017 年-2035 年)》，海淀区要构建“两横一纵三轴格局，一带一核多极体系”的城市空间结构，要依托城市空间格局，发展多样化科技创新空间，以“一横轴”为串联，提升前沿科技创新联动能力。

本项目位于分区规划确定的城市设计二级重点地区内，为重要滨水地区、门户景观地区、历史文化地区，风貌分区位于中心城区创新拓展风貌区，主导功能以居住、公共服务、绿地及科技研发为主。其中朱房地块主要落实回迁安置、公服配套设施及产业功能需求；四街地块主要落实文化休闲功能，依托清河四街古镇区，形成集旅游、文化、展览于一体的清河文化展示区。项目的实施是落实《海淀分区规划(国土空间规划)(2017 年-2035 年)》的重要任务之一，将打造人居环境改善和区域生态环境提升的样本、带动周边地区融合发展，带动东升镇北部片区的整体提升，对落实海淀区规划具有重要意义。

朱房四街位于北京市海淀区东升镇北部片区北五环清河桥北清河地区内，朱房地块北起学府树北街、南至清河路、西起京新高速、东至毛纺路；四街地块北起清

河、南至五环路、西起毛纺路、东至小月河。项目西侧紧邻京新高速，东距京藏高速 1.2 公里；西北侧 1.5 公里有地铁 13 号线上地站，东北侧 1.8 公里有 8 号线永泰庄站。

本项目规划调整范围总用地规模 82.98 公顷，建筑规模 85.76 万平方米（不含市政设施），回迁安置房控制规模约 44.15 万平方米，产业用房约 14.99 万平方米，资金平衡用房住宅约 19.76 万平方米。为了更好的推进棚改工作，确保安置房建设顺利完成，将本项目拆分为海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造回迁安置房用地项目（以下简称“一期”）和海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造剩余用地项目（以下简称“二期”），一期和二期分别立项，为了确保被腾退人能及时回迁，优先启动安置房用地的立项、征地工作，同时相关市政设施力争同期实施。

项目范围内腾退涉及宅基地院落 732 个，2351 个自然户，宅基地面积约 20.57 万平方米，房屋建筑面积约 31.21 万平方米，其中：首层房屋建筑面积约 18.61 万平方米，二层及以上房屋约 12.60 万平方米；公房涉及 5 个产权单位，约 286 个承租人，房屋建筑面积约 1.67 万平方米；集体非住宅建筑面积约 15 万平方米。涉及国有非住宅 7 家，地上建筑面积约 1.79 万平方米，另有公厕、垃圾场站等公共设施。范围内共涉及安置人口约 6900 人，安置房建设面积约 44 万平方米。建设内容主要包括地上物腾退、征地、安置房建设、基础设施建设，最终实现经营性用地上市交易等。

朱房四街棚户区改造投资总额约为 1,273,553 万元，其中包括财政预算资金 273,553 万元和政府专项债券 1,000,000 万元，区级政府财政预算资金约占总投资的 21.48%，政府专项债券约占总投资的 78.52%。

2023 年 11 月 14 日，项目取得了北京市海淀区人民政府《关于授权海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目一期（安置房用地）实施主体的批复》，授权北京清上未来置业发展有限公司作为项目实施主体，负责项目前期手续办理、土地整理、土地补偿、回迁安置房建设及相关配套设施建设等工作。

2023 年 11 月 14 日，项目取得了北京市海淀区人民政府《关于授权海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期（剩余用地）实施主体的批复》，授权北京清上未来置业发展有限公司作为项目实施主体，负责项目前期手续办理、土地整理、土地补偿、配套市政及道路设施建设等工作。

2023 年 11 月 21 日，项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于《海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目一期（安置房用地）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（海）初审函（2023）0142 号）。

2023 年 12 月 5 日，项目取得了北京市发展和改革委员会《关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造一期（安置房用地）核准的批复》（京发改（核）（2023）190 号）、《关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造二期（剩余用地）核准的批复》（京发改（核）（2023）191 号）。

2024 年 9 月 14 日，项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具《多规合一协同平台会商意见（房屋建设工程）》（2024 规自（海）综审字 0034 号）。

本项目的具体情况如下：

项目名称	海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目
四至范围	项目位于北五环清河桥北清河地区内，朱房地块北起学府树北街、南至清河路、西起京新高速、东至毛纺路；四街地块北起清河、南至五环路、西起毛纺路、东至小月河。
总用地面积	82.98 公顷
总投资	1, 273, 553. 00 万元
计划使用债券规模	1, 000, 000. 00 万元
（十三期）已发行专项债券	432, 700 万元
（十七期）已发行专项债券	47, 300 万元
（二十四期）已发行专项债券	120, 000 万元，调减后为 15, 000 万元
本期拟发行专项债券	30, 000 万元
项目实施方/参与主体	北京清上未来置业发展有限公司

（1）项目地点

本项目建设地点位于海淀区东升镇北部地区。一期（安置房用地）项目四至分别是：东至规划清河毛纺厂中路，西至规划朱房南三街，南至规划研发地块，北至规划朱房村中路。二期（剩余用地）项目四至分别是：东至小月河，西至京新高速，南至北五环，北至规划学府树北街。

（2）项目批复

《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》；

2023 年 6 月 19 日，北京市规划和自然资源委员会《关于〈海淀区东升镇北部地

区朱房四街等地块规划综合实施方案》有关意见的复函》(京规自函【2023】1218 号);

2023 年 11 月 10 日,北京市人民政府关于《北京市住房和城乡建设委员会关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目纳入北京市 2023 年棚户区改造和环境整治项目计划的请示》的批示(北京市人民政府办文第 23619 号)。

2023 年 11 月 14 日,北京市海淀区人民政府《关于授权海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目一期(安置房用地)实施主体的批复》。

2023 年 11 月 14 日,项目取得了北京市海淀区人民政府《关于授权海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期(剩余用地)实施主体的批复》。

2023 年 11 月 21 日,项目取得了北京市市规划和自然资源委员会海淀分局关于《海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目一期(安置房用地)“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(海)初审函〔2023〕0142 号);《关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期(剩余用地)“多规合一”协同平台初审意见的函(供棚户区改造上地整理项目使用)》【京规自(海)初审函〔2023〕0141 号】。

2023 年 12 月 5 日,北京市发展和改革委员会《关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目一期(安置房用地)核准的批复》【京发改(核)[2023]190 号】。

2023 年 12 月 5 日,北京市发展和改革委员会《关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期(剩余用地)核准的批复》【京发改(核)[2023]191 号】。

2024 年 3 月 20 日,北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》【2024 规自(海)预选字 0001 号】。

2024 年 9 月 14 日,北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具《多规合一协同

平台会商意见（房屋建设工程）》（2024 规自（海）综审字 0034 号）。

2024 年 10 月 16 日，项目取得环评备案。

《建设工程规划许可证》办理中。

施工许可正在办理中。2024 年 11 月 15 日取得土护降施工准备函，本年度资金按计划使用。

本所律师认为，本项目资本金比例符合国务院印发《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）以及《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）关于项目资本金比例的要求。

本项目目前已取得立项审批核准、规划初审意见、环评备案、建设项目用地预审与选址意见，应尽快落实建设工程规划许可和施工许可文件以具备合法的实施手续和实施条件。

（3）建设工期及实施进度计划

依据项目实施单位提供的建设工期及实施进度计划，海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目为在建项目，建设期 48 个月，已在 2023 年 12 月开展土地征拆等前期工作，预计 2024 年 10 月完成场地平整，安置房及配套设施建设拟于 2024 年 11 月开工，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。

（4）项目资金筹措方式

根据项目单位提供资料显示，本项目总投资为 1,273,553 万元，其中：包括财政预算资金 273,553 万元和政府专项债券 1,000,000 万元，区级政府财政预算资金约占总投资的 21.48%，政府专项债券约占总投资的 78.52%。

2024 年北京市政府专项债券（十三期）已发行专项债券资金 432,700 万元，票面利率 2.11%，发行期限 5 年。

2024 年北京市政府专项债券（十七期）已发行专项债券资金 47,300 万元，票面利率 1.78%，发行期限 5 年。

2024 年北京市政府专项债券（二十四期）已发行 120,000 万元，票面利率 1.89%，发行期限为 5 年。2024 年 12 月 17 日将本项目 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）债券资金 105,000 万元，调整至树村资金平衡用地统筹城中村改造项目 28,000 万元，调整至西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目 50,000 万元，调整至宝山村棚户区改造项目 27,000 万元。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。调减后，本项目 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）专项债券资金为 15,000 万元，债券期限为 5 年。

2025 年拟使用专项债 140,000 万元，拟分两期发行，本期拟于 1 月发行 30,000 万元，债券期限为 1 年；第二期拟于 3 月发行 110,000 万元，发行期 1 年，到期后一次性还本。

2026 年拟使用专项债 365,000 万元，发行期 1 年，到期后一次性还本。

根据项目分年度资金筹措计划表，2024 年至 2026 年分三年发行政府专项债券，总体融资计划及应还本付息情况见下表：

总体融资计划及应还本付息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2024 年	-	600,000	105,000	-	495,000	2.11%、1.78%、1.89%	-	-
2	2025 年	495,000	140,000	-	-	635,000	2.11%、1.78%、1.89%、1.24%	10,520	10,520
3	2026 年	635,000	365,000	-	140,000	860,000	2.11%、1.78%、1.89%、1.24%	11,992	151,992
4	2027 年	860,000	-	-	365,000	495,000	2.11%、1.78%、1.89%、1.24%	14,782	379,782
5	2028 年	495,000	-	-	-	495,000	2.11%、1.78%、1.89%	10,256	10,256
6	2029 年	495,000	-	-	495,000	-	2.11%、1.78%、1.89%	10,56	505,256
合计					1,000,000			57,806	1,057,806

注：以表格方式测算的数据采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按照四舍五入取整显示，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及结论的准确性。

专项债券存续期内，在项目建设期无收益的情况下，由北京市海淀区财政局统筹财政资金予以上缴；HD00-0803-0029、HD00-0803-0030 地块上市以后形成的国有土地出让收入用于支付上市后的专项债券利息和到期债券本金。

(4) 项目资金用途

根据《项目实施方案》，本期专项债券拟发行 30,000 万元，主要用于安置房建设及拆迁补偿款支付。

(三) 项目预期收益、成本及融资平衡

本项目收益来源于居住用地土地入市收入。

根据《融资平衡报告》：“海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目专项债券项目可用于资金平衡的收益性建设用地面积为 8.20 公顷，地上建筑面积约 19.76 万平方米，依据海淀区东升镇北部地区朱房四街等地块规划综合实施方案，土地出让地块

为二类居住用地 HD00-0803-0029、HD00-0803-0030 地块，东至朱房南三街，南至北滨河路，西至朱房南三街，北至清河南一路。

项目为在建项目，建设期 48 个月，已在 2023 年 12 月开展土地征拆等前期工作，2024 年 10 月完成场地平整，安置房及配套设施建设于 2024 年 11 月开工，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。”

根据《融资平衡报告》：“北京市海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期（剩余用地）HD00-0803-0029 地块 R2 二类居住用地土地面积 42,734.155 平方米，建筑控制规模 102,561.972 平方米；北京市海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期（剩余用地）HD00-0803-0030 地块 R2 二类居住用地土地面积 39,303.709 平方米，建筑控制规模 95,114.9758 平方米。根据 2025 年 1 月 2 日北京市土地交易市场挂牌出让成交价格显示，HD00-0803-0029 地块成交价 915,200 万元，HD00-0803-0030 地块成交价 904,040 万元。

计算土地出让产生的收入为 1,819,240 万元。”

根据《融资平衡报告》：“本项目土地出让产生的收入扣除 16%的市级分享收入，可用于资金平衡的净现金流入为 1,528,162 万元。”

本项目债券运营期可直接用于偿还债券本金和利息的息税前利润为 1,528,162 万元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为 1,057,806 万元，本息保障倍数为 1.44 倍，项目收益满足要求，完全能够覆盖专项债券本息。”

根据《融资平衡报告》：“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±15%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为> 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。”

本所律师认为，根据《融资平衡报告》，本次发行满足应当有稳定的预期偿债资金来源的要求，符合项目收益和融资平衡的条件。

三、本次专项债券的风险因素

根据《项目实施方案》《融资平衡报告》，本项目可能存在潜在的实施主体风险、项目建设风险、资金风险、项目收益不及预期风险、封闭使用债券资金的风险、债券资金使用不当的风险。

四、本次专项债券的风险控制

（一）实施主体风险的控制措施

一是项目实施主体主动对自身运营能力进行提升，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高管理水平和运营效率，规范各项经济行为。二是实施主体的最终控制单位加强业务指导，采取必要的考核，督促实施主体提升项目运营能力。

（二）项目建设风险的控制措施

项目实施主体一是积极与各政府部门保持密切的沟通，尽快取得项目审批文件；二是对项目进行科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，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。

（三）资金风险的控制措施

项目实施主体积极与各政府部门沟通配合，力争及时拨付到位，同时也要重视对经济形势的关注，做好备选筹资渠道的准备。

（四）项目收益不及预期风险的控制措施

一是项目实施主体提前预防，加强项目运营规划，合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。二是本级财政部门做好债务风险预防，加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

（五）封闭使用债券资金风险的控制措施

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，按照项目进度，及时拨付项目建设单位。二是项目建设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实施主体的资金使用情况。三是项目实施主体使用募集资金，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。

（六）债券资金使用不当风险的控制措施

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。二是加强对项目实施主体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。

本所律师认为，本期债券发行面临一定的风险，但是应对措施不违反相关法律法规的规定，现有的风险对本期债券发行不构成实质影响。

五、本次发行的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《融资平衡报告》

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本期债券发行的会计师事务所，已为本期债券发行出具《融资平衡报告》，认为本期债券的发行满足项目收益与融资平衡的

条件，符合专项债券发行要求。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市西城区市场监督管理局于2024年11月28日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91110102MA01NKWE6R，特殊普通合伙企业；住所地为北京市西城区金融大街35号1号楼805#；注册资本为3460万元；经营范围为：代理记账；从事会计师事务所业务；人力资源服务；审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、法规规定的其他业务；工程管理服务；会计、审计及税务服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账、从事会计师事务所业务、人力资源服务以及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。）

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市财政局于2024年10月25日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：11000407）。

本所律师认为，截止本法律意见书出具之日，中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）具备为本期债券发行出具《融资平衡报告》的主体资格，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，本期债券发行所依据的《融资平衡报告》中签字的经办会计师何培刚、李艳铭持有北京市注册会计师协会核发的执业证书，具备合法执业资格。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本期债券发行的专项法律顾问，是经北京市司法局核准登记设立的律师事务所，现持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码证

号为311100004000107934，本所未被监管部门限制参与债券发行业务活动。经办律师郭杨、李英瑾持有北京市司法局颁发的《律师执业证》，具有出具本法律意见书的资格。本所及经办律师具备为本期债券发行担任法律顾问的主体资格和相应资质。

基于上述，参与本期债券发行的中介机构均合法设立且有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

六、 结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、发行人具备在中国境内发行地方政府专项债券的主体资格。

2、项目实施主体合法有效存续，能够独立承担民事责任，具备项目实施主体资格。

3、本项目符合区域总体规划，不违反法律法规的相关规定，本项目目前已取得立项审批核准、规划初审意见、环评备案、建设项目用地预审与选址意见，应尽快落实建设工程规划许可和施工许可文件以具备合法的实施手续和实施条件。

4、根据《专项评价报告》，本期债券发行符合发行专项债券项目应当有稳定的预期偿债资金来源，符合项目收益和融资平衡的条件。

5、本期债券发行面临一定的风险，但是应对措施不违反相关法律法规的规定，现有的风险对本期债券的发行不构成实质影响。

6、参与本期债券发行的中介机构均合法设立且有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

7、本期债券的发行符合相关法律法规的要求，如尽快落实取得规划和施工等相关批复文件，即不存在实质性的法律障碍。

本法律意见书一式五份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

(此页为《北京市康达律师事务所出具的关于 2025 年北京市政府专项债券【一期】
海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目专项债券发行的法律意见书》的签署页)

北京市康达律师事务所

负责人（签字）

乔佳平：

乔佳平

经办律师（签字）

郭 杨：

郭 杨

李英瑾：

李英瑾

2025年 1月14日