

2025 年北京市政府专项债券（二十四期）
北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目
法律意见书



北京诺德律师事务所

(法) 字【2025】第 332 号



北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目

法律意见书

北京市顺义区财政局：

我们接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）、《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知》（财库〔2021〕8号）、《关于印发〈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）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

本所律师依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实及委托人提供的现有资料，根据我国现行法律、法规和规范性文件的要求对上述项目的合法合规性发表法律意见。委

托人所提供资料的增加或变化，会对本法律意见书产生影响。
本法律意见书按照委托人的委托，仅就与上述项目有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估等其他专业事项发表意见。

一、项目基本情况

(一) 项目名称

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目

(二) 立项单位

本项目的立项单位为北京中建京东置业有限公司。其相关信息如下所示：

单位名称	北京中建京东置业有限公司		
法定代表人	罗晓林	成立日期	2016 年 12 月 21 日
注册资本	5000 万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110113MA00AM6W1Q		
注册地址	北京市顺义区杨镇地区纵二路 7-87 号		
经营范围	房地产开发；物业管理；工程勘察设计；建筑工程项目管理；施工总承包、专业承包。（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后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）		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	中建方程投资发展集团有限公司持股 60% 深圳市中建宏达投资有限公司持股 40%		

北京中建京东置业有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

(三) 项目规划审批

1. 立项审批。2019 年 4 月 27 日，北京市顺义区人民政府下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目实施

方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕33号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕34号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕35号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕36号）。

2019年5月14日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕90号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕91号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕92号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕89号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2018年9月19日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的A片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0007号）；2018年8月13日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的B片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0005号）、C片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0004号）、D片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0003号）。

2018年9月30日，北京市规划和国土资源管理委员会核

发的 A 片区《建设项目用地预审意见》(市规划国土顺预(2018) 13 号)、B 片区《建设项目用地预审意见》(市规划国土顺预(2018) 14 号)、C 片区《建设项目用地预审意见》(市规划国土顺预(2018) 15 号)、D 片区《建设项目用地预审意见》(市规划国土顺预(2018) 16 号)。

3.规划审批。2022 年 11 月 7 日,北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202200119 号);2022 年 11 月 10 日,北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202200122 号);2022 年 11 月 22 日,北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202200125 号);2023 年 1 月 17 日,北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202300007 号);2023 年 2 月 8 日,北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202300011 号);2023 年 2 月 20 日,北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202300016 号);2023 年 3 月 7 日,北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202300021 号)和(建字第 110113202300022 号);2023 年 3 月 13 日,北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的

A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202300023 号); 2023 年 3 月 30 日,北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202300024 号)。

4.施工许可。2023 年 6 月 7 日,顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110113202306070201),载明建设单位为北京中建京东置业有限公司,工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6009 地块安置房工程,建设规模 135667.0900 平方米;2023 年 6 月 7 日,顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110113202306070601),载明建设单位为北京中建京东置业有限公司,工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6012 地块安置房工程,建设规模 150363.9600 平方米;2023 年 6 月 7 日,顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110113202306070101),载明建设单位为北京中建京东置业有限公司,工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 B 片区项目 SY01-0101-6016 地块安置房工程,建设规模 128766.6000 平方米;2023 年 6 月 7 日,顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110113202306070401),载明建设单位为北京中建京东置业有限公司,工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6018 地块安

置房工程，建设规模 114974.8600 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070701），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6021 地块安置房工程，建设规模 151225.7500 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070501），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6024 地块安置房工程，建设规模 204702.6700 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070301），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6027 地块安置房工程，建设规模 209263.3500 平方米。

综上，北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

（四）项目规模与主要建设内容

根据北京市顺义区人民政府《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕33 号）、《北京市顺义区人民政府

关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 B 片区项目实施方案有关事宜的批复》(顺政字〔2019〕34 号)、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 C 片区项目实施方案有关事宜的批复》(顺政字〔2019〕35 号)、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 D 片区项目实施方案有关事宜的批复》(顺政字〔2019〕36 号), 本项目主要建设规模和内容是:

本项目范围面积约 310.69 公顷, 其中建设用地约 128.49 公顷, 代征道路用地 59.54 公顷, 代征绿化用地 53.71 公顷, 同步实施整理用地规模 68.95 公顷。规划建筑规模约 235.47 万平方米。本项目分为 A、B、C、D 四个片区实施, 其中:

A 片区项目规划总用地面积约 67.07 公顷, 其中建设用地约 31.23 公顷, 代征道路用地 11.67 公顷, 代征绿化用地 13.13 公顷, 同步实施整理用地规模 11.04 公顷。规划建筑规模约 63.87 万平方米。

B 片区项目范围面积约 57.56 公顷, 其中建设用地约 31.07 公顷, 代征道路用地 15.33 公顷, 代征绿化用地 10.72 公顷, 同步实施整理用地规模 0.44 公顷。规划建筑规模约 49.23 万平方米。

C 片区项目范围面积约 108.81 公顷, 其中建设用地约 41.30 公顷, 代征道路用地 18.50 公顷, 代征绿化用地 17.37 公顷, 同步实施整理用地规模 31.64 公顷。规划建筑规模约

75.62 万平方米。

D 片区项目范围面积约 77.25 公顷,其中建设用地约 24.89 公顷,代征道路用地 14.04 公顷,代征绿化用地 12.49 公顷,同步实施整理用地规模 25.83 公顷。规划建筑规模约 46.75 万平方米。

(五) 项目建设期限

项目为在建项目,建设期 92 个月,已在 2019 年 5 月开工,预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用。

(六) 项目投资估算与资金筹措

1.项目投资估算

本项目总投资 2337279 万元,其中棚改总投资 2260657 万元,占比 96.72%;管理费用 56413 万元,占比 2.41%;税金 20209 万元,占比 0.87%。

表 项目投资估算构成表

单位:万元

投资构成类别	棚改总投资	管理费用	税金	合计
投资估算金额	2260657	56413	20209	2337279
占比	96.72%	2.41%	0.87%	100%

2.项目资金筹措

从资金来源看,项目资本金 467456 万元,占总投资 20% (其中使用财政资金作为资本金 387279 万元,占 16.57%,使用专项债券资金作为资本金 80177 万元,占比 3.43%),通过

一部分专项债券资金用作项目资本金后,符合项目投资资本金的比例要求;拟发行专项债券 1950000 万元,目前已发行专项债券 1679200 万元。专项债券资金主要用于北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目集体住宅拆迁补偿、集体非宅拆迁补偿、拆迁拆除评估、市政基础设施建设、安置房建设等费用的支出。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。

本项目资本金 467456 万元,占总投资 20% (其中使用财政资金作为资本金 387279 万元,占 16.57%,使用专项债券资金作为资本金 80177 万元,占比 3.43%),本项目申请用作项目资本金,符合专项债券用作项目资本金行业范围。本所律师认为项目资本金设置符合国务院印发《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。

(七) 项目收益与融资平衡

根据《项目收益与融资平衡报告》,本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入。本项目可用于入市的住宅建筑规模为 76.55 万平方米,商业规划建筑规模 56.51 万平方米,规划多功能(其中 30%为居住性用地、70%为商业用地)规划建筑规模 20.30 万平方米。以 1.98 万元/m²预计本项目的居住用地出让收入,以 1.00 万元/m²预计本项目的商业用

地出让收入，以 1.29 万元/m²预计本项目的多功能用地出让收入，除以上本项目产生的土地出让收入外，顺义区其他一级开发项目在施未供的地块的未來土地出让收入也可作为本项目的补充收入，合计 2206500 万元，因此本项目债券存续期内项目收益 4549973 万元。

本项目拟使用专项债券 1950000 万元，其中 2019 年发行 700000 万元，2020 年发行 350000 万元，2021 年发行 183600 万元，2022 年发行 174300 万元，2024 年发行 176600 万元，2025 年发行 94700 万元。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。各年度已发行情况如下：

表 专项债券已发行情况表

序号	发行时间	发行额（万元）	发行年限	发行利率
1	2019/6/28	700000	7	3.52%
2	2020/8/24	350000	5	3.12%
3	2021/6/28	54300	2	2.85%
4	2021/8/20	114000	2	2.66%
5	2021/10/28	15300	2	2.74%
6	2022/6/20	174300	2	2.40%
7	2024/6/20	94500	5	2.11%
8	2024/9/26	82100	5	1.78%
9	2025/04/08	94700	5	1.65%

预计 2025 年发行 260000 万元、债券期限 5 年，本次计划发行 136600 万元；2026 年发行 105500 万元、债券期限 5 年；发行利率保守估计为 2.00%。

上述债券本息为 2247614 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 2.02 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益融资平衡。债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。

根据本项目收益融资平衡的压力测试结果，当上市收入影响债券还本付息的因素在下浮 5% 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 1.92 倍，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《项目收益与融资平衡报告》，本次债券对应投资项目能够实现项目收益融资平衡，资金运行合规，符合财预〔2017〕89 号文件和国办发〔2024〕52 号文件的相关规定。

三、本期债券发行文件及发行有关机构

（一）信息披露文件

北京市财政局为本次发行编制了《信息披露文件》，《信息披露文件》包含了债券基本情况、发行方式、募集资金投向说明、信用评级情况、地方财政状况、经济状况、地方政府债务状况，并附列了募投项目情况汇总表，已披露了主要发行要素。

（二）项目收益与融资平衡报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）（以下简称“政德会计师事务所”）就本次发行出具了《项目收益与融资平衡报告》。

经本所律师适当核查，北京政德现持有北京市石景山区市场监督管理局于2019年9月27日核发的统一社会信用代码为91110107MA01J6FL5E的《营业执照》、北京市财政局于2019年11月12日核发的编号为11010329的《会计师事务所执业证书》。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

（三）法律意见书

《法律意见书》由北京诺德律师事务所依法出具。

北京诺德律师事务所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2020年07月02日核发的统一社会信用代码31110000MD019798XX《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了北京市司法局考核备案。

本所律师认为，北京诺德律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师具备相应的执业资格。

四、潜在风险评估

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目的投资主要依靠自有资金、专项债券资金，偿债资金的归还主要依靠项目自身预期收入现金净流量来解决，因此可能存在一定的风险。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目风险最小化的目标。

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买工程一切险，针对地质条件，政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

(2) 来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：政府方，尤其是项目单位，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，项目单位代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

（3）来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须

严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（4）来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、复核仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账

后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

（5）来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等这些市场价格的变化，特别是价格的上涨造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

（6）资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

（7）工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和

管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的项目收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（3）财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：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。

3.影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目各项收入实现的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，

测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收入、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合顺义区经济社会发展的现实情况，并进行敏感性分析；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

（2）利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。

五、结论意见

1、发行主体具备本次发行主体资格，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

2、募集资金拟投入的项目已经主管部门立项，符合国家产业政策。

3、项目立项单位是依法设立并有效存续的、具有独立法人资格的企业法人，具备项目单位主体资格。

4、本次发行的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。

5、与本次发行有关的会计师事务所、律师事务所均具有相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的资格。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效，每份均具有同等法律效力。本法律意见书仅供本期债券发行之目的而使用，不得用作其他任何目的。

(此页无正文，仅为北京诺德律师事务所出具《北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目法律意见书》之签章页)



北京诺德律师事务所



承办律师:



承办律师:

2025 年 6 月 11 日

律师事务所执业许可证

31110000MD019798XX

统一社会信用代码:

北京诺德

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:

2020 年 07 月 02 日

No. 70123726

中华人民共和国司法部监制

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

31110000MD019793XX

统一社会信用代码：
北京诺德

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：

发证日期：

北京市司法局

2020 07 02
年 月 日

律师事务所登记事项（一）

名 称	北京诺德律师事务所
住 所	北京市石景山区古城南街9号院 1号楼6层609号
负 责 人	姚海林
组织形式	个人
设立资产	98.5 万元
主管机关	石景山区
批准文号	京司许律[2018]556 号
批准日期	2018-09-20

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	
-------	--

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二二至二〇三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
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	北京市石景山区司法局
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2025年6月-2026年5月

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

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
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2020年6月-2021年5月

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2021年6月-2022年5月

考核年度	二〇二一至二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2022年6月-2023年5月

执业机构	北京诺德律师事务所	  	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11101202410746124		
法律职业资格 或律师资格证号	A20181301055051		
发证机关	北京市司法局	持证人	刘一
发证日期	2024年02月29日	性别	男
		身份证号	

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二四年度	考核年度	
考核结果	称 职	考核结果	
备案机关	北京市石景山区司法局 诺德律师事务所年度考核专用章	备案机关	
备案日期	2025年6月-2026年5月	备案日期	

执业机构 北京诺德律师事务所

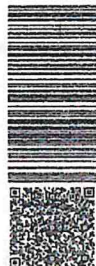
执业证类别 专职律师

执业证号 11101201411441808

法律职业资格 A20126101031535
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 03 月 25 日



持证人 刘红梅

性 别 女

身份证号

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市石景山区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月-2026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	