



中国北京市朝阳区北辰东路八号  
北辰汇宾大厦 A 座六层  
邮编: 100101

F6/A, North Star HuiBin Plaza,  
No.8 BeiChen East Road, ChaoYang  
District, BeiJing 100101 China

北京天驰君泰律师事务所

关于

2025 年北京市政府专项债券（二十四期）

北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块

土地一级开发项目



法律意见书

2025 年 6 月



## 目 录

释 义 .....	2
一、本次发行的主要发行要素 .....	6
(一) 发行主体 .....	6
(二) 发行概况 .....	6
二、本次发行对应的项目 .....	8
(一) 参与主体 .....	8
(二) 项目情况 .....	10
(三) 项目预期收益、成本及融资平衡 .....	23
三、本次专项债券风险因素 .....	24
(一) 影响项目施工进度或正常建设的风险 .....	24
(二) 影响社会稳定的风险 .....	24
(三) 影响项目现金流按时还本付息的风险 .....	24
四、本次专项债券的风险控制 .....	25
五、本次发行的相关文件等 .....	26
(一) 会计师事务所及《收益与融资自求平衡报告》 .....	26
(二) 律师事务所及《法律意见书》 .....	26
六、结论性意见 .....	27

## 释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，以下词语含义均依如下定义：

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
市规划委	指	北京市规划委员会
区财政局	指	北京市门头沟区财政局
区政府	指	北京市门头沟区政府
本项目	指	北京市门头沟区S1线区域组团01-12地块土地一级开发项目专项债券项目
本次专项债券	指	2025年北京市政府专项债券（二十四期）
本次发行/本次专项债券发行	指	2025年北京市政府专项债券（二十四期）北京市门头沟区S1线区域组团01-12地块土地一级开发项目专项债券项目的发行事宜
本所	指	北京天驰君泰律师事务所
中天呈会计师事务所	指	北京中天呈会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018修正）
财库〔2020〕43号	指	《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）
国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
财预〔2015〕225号	指	《财政部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）
财预〔2016〕155号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
财预〔2017〕89号	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〔2017〕89号）
国办函〔2016〕88号	指	《地方政府性债务风险应急处置预案》（国办函〔2016〕88号）
国办发〔2024〕52号	指	《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）
国发〔2015〕51号	指	《国务院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）
国发〔2019〕26号	指	《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）

《专项债券项目实施方案》	指	《北京市门头沟区S1线区域组团01-12地块土地一级开发项目专项债券项目实施方案》
《收益与融资自求平衡报告》	指	《2025年北京市政府专项债券（二十四期）门头沟区S1线区域组团01-12地块土地一级开发项目收益与融资平衡报告》
法律意见书	指	《北京天驰君泰律师事务所关于 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元



北京天驰君泰律师事务所

关于

2025 年北京市政府专项债券（二十四期）

北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目

之

法律意见书

致：北京市门头沟区财政局

北京天驰君泰律师事务所受托担任 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目的专项法律顾问。本所委派许晓霞律师、邵金铭律师（以下简称“本所律师”）为本次专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》《地方政府债券发行管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《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》等法律法规及规范性文件，在对本项目相关资料进行充分尽职调查的基础上，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明和承诺：

一、本所及本所律师依据《中华人民共和国证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，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，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、本项目相关主体已向本所及本所律师提供为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料或口头及书面说明，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供的材料和文件、所披露的事实无任何虚假、隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；保证有关副本材料与正本相一致，有关复印件与原件相一致；保证所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；保证所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

三、对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所律师依赖于有关政府部门、发行人或者项目实施主体出具的证明文件或提供的证言，或者政府部门官方网站的检索信息出具法律意见。

四、本所及本所律师仅就本次专项债券发行有关法律问题发表意见。在本法律意见书中对有关会计、审计、信用评级、资产评估中的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

五、本所及本所律师依据本法律意见书出具之日之前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解以及对已经公布并生效的法律、法规的理解发表法律意见。

六、本所及本所律师同意将本法律意见书作为本次专项债券发行必备的法定文件，随其他材料一同上报。

七、本法律意见书仅供发行人为本次专项债券发行之目的而使用，不得被任何人或单位用于任何其他目的。

## 正 文

### 一、本次发行的主要发行要素

#### （一）发行主体

根据财预〔2016〕155号文之规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体；设区的市、自治州、县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（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、直辖市政府政府统一发行并转贷给市县级政府。

本项目本次专项债券的发行主体为北京市人民政府，符合财预〔2016〕155号文对发行主体的要求，具备发行政府专项债券的主体资格。

#### （二）发行概况

根据《专项债券项目实施方案》及本项目《事前绩效评估报告》，本项目本次专项债券发行的具体情况如下：

项目	内容
发行人	北京市人民政府
发行金额	7,700 万元
发行期限	5 年

募集资金用途	用于项目拆迁、市政配套建设、现场管理及入市前期手续办理等。
还款来源	本项目发行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。
发行依据	《预算法》、财预〔2016〕155号文等相关规定

#### (1) 发行规模

根据国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文及其他相关法律法规、规范性文件要求，地方政府债务规模实行限额管理，地方政府举债不得突破批准的限额；省、自治区、直辖市应当在专项债务限额内举借专项债务，专项债务余额不得超过本地区专项债务限额；本次专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据《专项债券项目实施方案》，本项目计划申请专项债券总额178,100万元，本次申请发行7,700万元，后续批次发行共计170,400万元。

综上，本所律师认为，本次专项债券发行规模未超过北京市专项债务限额，符合上述相关文件规定。

#### (2) 发行期限

根据财库〔2020〕43号文之规定，专项债券期限应当与项目期限相匹配。专项债券期限与项目期限不匹配的，可在同一项目周期内以接续发行的方式进行融



资。

根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡报告》，本项目本次专项债券发行期限为5年。

### (3) 募集资金用途

根据《专项债券项目实施方案》及本项目《事前绩效评估报告》，本项目本次专项债券发行资金计划用于项目拆迁、市政配套建设、现场管理及入市前期手续办理等。

## 二、本次发行对应的项目

### (一) 参与主体

根据《专项债券项目实施方案》，本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会门头沟分局。北京市规划和自然资源委员会门头沟分局负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市规划和自然资源委员会门头沟分局相关预算资金等措施偿债。

根据《专项债券项目实施方案》及“京国土市函〔2010〕1075号、京国土储函〔2012〕850、851、852、853、854、855、856、857、858、859、860号”批复文件，本项目实施主体为北京市土地储备中心（曾用名：北京市土地整理储备中

心)、北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心(曾用名:北京市土地整理储备中心门头沟区分中心),由北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心负责项目具体实施工作。本次专项债券发行申请单位为北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心。2019年北京市土地储备中心以市级名义发行专项债券10,500万元,发行年限3年,支出进度100%,已由市级财政部门完成本息还款工作。

经本所律师于机关赋码和事业单位登记管理平台(<http://www.gjsy.gov.cn/>)

查询,截至本法律意见书出具之日,北京市土地储备中心基本情况如下:

单位名称	北京市土地储备中心
单位类型	事业单位
住所	北京市通州区永安路1号院2号楼
法定代表人	丁红梅
宗旨和业务范围	承担本市土地储备具体工作,建立市政府土地储备库,对收回、收购、置换和新征的土地进行储备管理;承担土地一级开发项目的业务指导和管理;承担土地招拍挂出让的前期准备工作;承担集体土地征收和农用地转用审查、报批等事务性工作。
开办资金	10300万元人民币
有效期	自2024年05月20日至2029年05月19日
统一社会信用代码	12110000400503731H
登记管理机关	北京市事业单位登记管理局
举办单位	北京市规划和自然资源委员会

根据北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心提供的《事业单位法人证书》,并经本所律师于机关赋码和事业单位登记管理平台(<http://www.gjsy.gov.cn/>)查询,截至本法律意见书出具之日,北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心基本情况如下:

单位名称	北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心
单位类型	事业单位
住所	北京市门头沟区新桥大街48号
法定代表人	陈硕
宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施,土地储备,自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复,勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作,承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。

开办资金	5万元人民币
有效期	自2024年08月08日至2029年08月07日
统一社会信用代码	12110000789956877Y
登记管理机关	北京市事业单位登记管理局
举办单位	北京市规划和自然资源委员会门头沟分局

经本所律师于机关赋码和事业单位登记管理平台 (<http://www.gjsy.gov.cn/>) 查询,截至本法律意见书出具之日,北京市土地储备中心、北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心系经依法批准设立的具有独立法人资格的事业单位,不存在行政处罚情形。

## (二) 项目情况

### (1) 项目概况

项目名称	四至	总占地面积	立 项 投 资	拟发行本次专项 债券规模	项目实施 主体
北京市门头沟区S1线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目	东至永定河;南至三石路南延用地红线、石龙工业区; 西至山地; 北至信翔生态观光园,曹各庄、桥	379.68 公顷	2,414,353 万元	7,700 万元	北京市土地储备中心、北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心



	户营土地一级开发项目边界				
--	--------------	--	--	--	--

根据《门头沟 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目实施方案》，北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目位于门头沟区永定镇，东至永定河；南至三石路南延用地红线、石龙工业区；西至山地；北至信翔生态观光园，曹各庄、桥户营土地一级开发项目边界。本项目涉及集体土地面积 355.01 公顷，涉及拆迁面积约 179.12 万平米，其中村民住宅约 89.94 万平方米，约 3658 户，8761 人，非住宅建筑面积约 89.18 万平方米。

根据《专项债券项目实施方案》，本项目资金筹措方式为市区两级资金（市区两级资金比例为 8:2）及专项债券资金。本项目立项总成本 2,414,353 万元，市级资金 1,661,579 万元（占立项总成本比例为 68.8%），其余资金由区级部门筹措，共计 752,774 万元（占立项总成本比例为 31.2%）。本项目阶段性成本 1,793,530 万元，计划使用财政预算资金 1,615,430 万元，占比 90.07%，其中区级财政预算 262628 万元，占比 14.64%，市级财政预算（含市级财务费用）1352802 万元，占比 75.43%，符合国发〔2015〕51 号文、国发〔2019〕26 号文之项目资本金比例相关规定。

## （2）项目批复

截至本法律意见书出具之日，本项目取得的主要批复文件如下：

1、北京市发展和改革委员会《关于门头沟 S1 线区域组团 01 地块土地一级



开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕2162号）、《关于门头沟S1线区域组团02地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕2166号）、《关于门头沟S1线区域组团03地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕2170号）、《关于门头沟S1线区域组团04地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕2174号）、《关于门头沟S1线区域组团05地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕2178号）、《关于门头沟S1线区域组团06地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕2206号）、《关于门头沟S1线区域组团07地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕2209号）、《关于门头沟S1线区域组团08地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕2180号）、《关于门头沟S1线区域组团09地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕2211号）、《关于门头沟S1线区域组团10地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕2213号）、《关于门头沟S1线区域组团11地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕2183号）、《关于门头沟S1线区域组团12地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕2186号）。

2、北京市发展和改革委员会《关于门头沟S1线区域组团01地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2012〕1990号）、《关于门头沟S1线区域组团02地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2012〕1987号）、《关于

门头沟 S1 线区域组团 03 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2012〕1976 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 04 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2012〕1920 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 05 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2012〕1999 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 06 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2012〕1922 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 07 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2012〕1974 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 08 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2012〕1978 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 09 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2012〕1914 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 10 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2012〕1916 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 12 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2012〕1918 号）。

3、北京市国土资源局门头沟分局《关于门头沟 S1 线区域组团项目 01 地块土地一级开发项目用地的预审意见》（京国土门预〔2010〕20 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团项目 02 地块土地一级开发项目用地的预审意见》（京国土门预〔2010〕21 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团项目 03 地块土地一级开发项目用地的预审意见》（京国土门预〔2010〕22 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团项目 04 地块土地一级开发项目用地的预审意见》（京国土门预〔2010〕23 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团项目 05 地块土地一级开发项目用地的预审意见》（京国土门预〔2010〕24 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团项目 06 地块土地一级开发项目用地的预审意见》（京国土门预〔2010〕25 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团项目 07 地块土地一级开发项目用地的预审意见》（京国土门预〔2010〕

26号)、《关于门头沟S1线区域组团项目08地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预〔2010〕27号)、《关于门头沟S1线区域组团项目09地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预〔2010〕28号)、《关于门头沟S1线区域组团项目10地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预〔2010〕29号)、《关于门头沟S1线区域组团项目11地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预〔2010〕30号)、《关于门头沟S1线区域组团项目12地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预〔2010〕31号)。

4、北京市人民政府《关于门头沟区二〇一二年度批次建设用地的批复》(京政地字〔2012〕84号、京政地字〔2012〕85号、京政地字〔2012〕86号、京政地字〔2012〕178号、京政地字〔2012〕43号、京政地字〔2012〕179号、京政地字〔2012〕44号、京政地字〔2012〕45号、京政地字〔2012〕46号、京政地字〔2012〕180号)、北京市人民政府《关于门头沟区二〇一三年度批次建设用地的批复》(京政地字〔2013〕100号、京政地字〔2013〕41号)。

5、《国家建设征收土地结案表》(京国土(门)征结字[10]号、京国土(门)征结字[11]号、京国土(门)征结字[12]号、京国土(门)征结字[2014]03号、京国土(门)征结字[07]号、京国土(门)征结字[2014]02号、京国土(门)征结字[08]号、京国土(门)征结字[09]号、京国土(门)征结字[2014]04号、京国土(门)征结字[2014]05号及“门头沟区S1线区域组团11地块土地一级开发项目”对应结案表)。

6、北京市规划委员会《建设项目规划条件(土地储备前期整理)》(2010规条整字0186、0188、0190、0192、0189、0187、0195、0193、0185、0191、0194、



0197 号)。

7、北京市规划委员会《建设项目规划条件(土地储备供应)》(2012 规条供字 0056 号、2013 规条供字 0120 号、2014 规条供字 0031 号、2015 规条供字 0018、0020 号)。

8、《建设用地批准书》(京国土[建]字(2013)123 号、京国土[建]字(2013)140 号、京国土[建]字(2013)142 号、京国土[建]字(2013)122 号、京国土[建]字(2013)121 号)。

9、北京市规划和自然资源委员会《关于<北京门头沟区 MC00-0605 街区控制性详细规划(街区层面)(2020 年-2035 年)>的批复》(京规自函[2021] 1773 号)。

10、北京市规划和自然资源委员会门头沟分局《关于门头沟区新城 MC00-0017-0031 等、MC00-0605-0001 等地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(门)供审函[2021]0003 号)、《关于门头沟区新城 MC00-0605-0004、0008 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(门)供审函[2021]0004 号)、《关于门头沟区新城 0605 街区 MC00-0605-0110 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(门)供审函[2022]0002 号)、《关于门头沟区新城 0605 街区 MC00-0605-0006、0114 等地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(门)供审函[2022]0004 号)。

11、《房屋拆迁许可证》(京建门拆许字[2010]第 146、149、148、143、119、147、118、144、117、116、145 号)。



12、北京市环境保护局《关于门头沟 S1 线区域组团 01 地块土地一级开发项目环境保护意见的函》、《关于门头沟 S1 线区域组团 02 地块土地一级开发项目环境保护意见的函》、《关于门头沟 S1 线区域组团 03 地块土地一级开发项目环境保护意见的函》、《关于门头沟 S1 线区域组团 04 地块土地一级开发项目环境保护意见的函》、《关于门头沟 S1 线区域组团 05 地块土地一级开发项目环境保护意见的函》、《关于门头沟 S1 线区域组团 06 地块土地一级开发项目环境保护意见的函》、《关于门头沟 S1 线区域组团 07 地块土地一级开发项目环境保护意见的函》、《关于门头沟 S1 线区域组团 08 地块土地一级开发项目环境保护意见的函》、《关于门头沟 S1 线区域组团 09 地块土地一级开发项目环境保护意见的函》、《关于门头沟 S1 线区域组团 10 地块土地一级开发项目环境保护意见的函》、《关于门头沟 S1 线区域组团 11 地块土地一级开发项目环境保护意见的函》、《关于门头沟 S1 线区域组团 12 地块土地一级开发项目环境保护意见的函》。

13、北京市交通委员会《关于门头沟 S1 线区域组团 01 地块土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2014〕899 号）、北京市交通委员会《关于门头沟 S1 线区域组团 02 地块土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2013〕307 号）、北京市交通委员会《关于门头沟 S1 线区域组团 03 地块（北地块）土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2014〕890 号）、北京市交通委员会《关于门头沟 S1 线区域组团 04 地块（MC00-0019-0025、0028、0036、0037 等地块）土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2015〕201 号）、北京市交通委员会《关于门头沟 S1 线区域组

团 05 地块 (MC20-009、MC20-012) 土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2014〕889 号)、北京市交通委员会《关于门头沟 S1 线区域组团 06 地块 (MC00-0019-0024、0035 等地块) 土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2015〕202 号)、北京市交通委员会《关于门头沟 S1 线区域组团 07 地块土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2015〕723 号)、北京市交通委员会《关于门头沟 S1 线区域组团 08 地块土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2015〕728 号)、北京市交通委员会《关于门头沟 S1 线区域组团 10 地块 (MC00-0019-0040、0041、0043、0055 等地块) 土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2015〕208 号)。

14、《地质灾害危险性评估报告备案登记表》(京地灾评 20110231、20110177、20110183、20110209、20110208、20110230、20110182、20110176、20110207、20110228、20110178、20110181)。

15、北京市国土资源局《关于<北京市门头沟 S1 线区域组团 01 地块土地一级开发项目建设用地压覆矿产资源储量核查报告>矿产资源储量评审备案证明》(京国土备储字[2011]038 号)、《关于<北京市门头沟 S1 线区域组团 02 地块土地一级开发项目建设用地压覆矿产资源储量核查报告>矿产资源储量评审备案证明》(京国土备储字[2011]030 号)、《关于<北京市门头沟 S1 线区域组团 03 地块土地一级开发项目建设用地压覆矿产资源储量核查报告>矿产资源储量评审备案证明》(京国土备储字[2011]037 号)、《关于<北京市门头沟 S1 线区域组团 04 地块土地一级开发项目建设用地压覆矿产资源储量核查报告>矿产资源储量评审备案证明》(京国土备储字[2011]031 号)、《关于<北京市门头沟 S1 线区

域组团 05 地块土地一级开发项目建设用地压覆矿产资源储量核查报告>矿产资源储量评审备案证明》（京国土备储字[2011]041 号）、《关于<北京市门头沟 S1 线区域组团 06 地块土地一级开发项目建设用地压覆矿产资源储量核查报告>矿产资源储量评审备案证明》（京国土备储字[2011]028 号）、《关于<北京市门头沟 S1 线区域组团 07 地块土地一级开发项目建设用地压覆矿产资源储量核查报告>矿产资源储量评审备案证明》（京国土备储字[2011]040 号）、《关于<北京市门头沟 S1 线区域组团 08 地块土地一级开发项目建设用地压覆矿产资源储量核查报告>矿产资源储量评审备案证明》（京国土备储字[2011]032 号）、《关于<北京市门头沟 S1 线区域组团 09 地块土地一级开发项目建设用地压覆矿产资源储量核查报告>矿产资源储量评审备案证明》（京国土备储字[2011]039 号）、《关于<北京市门头沟 S1 线区域组团 10 地块土地一级开发项目建设用地压覆矿产资源储量核查报告>矿产资源储量评审备案证明》（京国土备储字[2011]034 号）、《关于<北京市门头沟 S1 线区域组团 12 地块土地一级开发项目建设用地压覆矿产资源储量核查报告>矿产资源储量评审备案证明》（京国土备储字[2011]043 号）。

16、北京市水务局《关于门头沟 S1 线区域组团 01 地块（门头沟新城 17 街区 MC00-0017-0029 等地块）土地一级开发项目涉水事项论证的审查意见》（京水行许字[2017]第 122 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 03 地块（部分）土地一级开发项目涉水事项论证的审查意见》（京水务计〔2015〕第 140 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 05 地块（部分）土地一级开发项目涉水事项论证的审查意见》（京水务计〔2015〕第 141 号）、《关于门头沟区 MC00-0605 街区控制性详细规划区域水影响评价报告的审查意见》（京水务规〔2021〕第 18 号）。



17、《使用林地审核同意书》（京绿林地许准[2011]048、049、050、099、100、101、102、051、052号）。

18、北京市门头沟区发展和改革委员会《关于门头沟区S1线组团01、02、03地块市政配套工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京门头沟发改（审）〔2016〕28号）及该市政配套工程项目对应：

（1）《建设用地规划许可证》（2016规（门）地市政字0004号）；

（2）《建设工程规划许可证》（再生水管线、雨水管线、污水管线、给水管线工程）（2017规（门）建市政字0033号）；

（3）《建设工程规划许可证》（城市道路工程）（2017规（门）建市政字0055号）；

（4）《建设工程规划许可证》（热力管线工程）（2018规土（门）建市政字0011号）；

（5）《建设工程规划许可证》（电力管线（地埋）工程）（2018规土（门）建市政字0012号）；

（6）《建筑工程施工许可证》（[2018]施[门]市政字0049号）。

19、北京市门头沟区发展和改革委员会《关于门头沟新城银华南路道路工程实施方案的批复》（京门头沟发改（审）〔2017〕77号）及该市政配套工程项目对应：

（1）《建设用地规划许可证》（2017规（门）地市政字0009号）；



(2) 《建设工程规划许可证》（电力管线（地埋）工程）（2018 规（门）建市政字 0002 号）；

(3) 《建设工程规划许可证》（雨水管线、污水管线、给水管线工程）（2018 规（门）建市政字 0004 号）；

(4) 《建设工程规划许可证》（城市道路工程）（2018 规土（门）建市政字 0015 号）；

(5) 《建筑工程施工许可证》（[2018]施[门]市政字 0054 号）。

20、北京市门头沟区发展和改革委员会《关于门头沟区银辉北路道路工程实施方案的批复》（京门头沟发改（审）〔2017〕78 号）及该市政配套工程项目对应：

(1) 《建设用地规划许可证》（2017 规（门）地市政字 0010 号）；

(2) 《建设工程规划许可证》（电力管线（地埋）工程）（2018 规（门）建市政字 0001 号）；

(3) 《建设工程规划许可证》（城市道路工程）（2018 规土（门）建市政字 0002 号）；

(4) 《建设工程规划许可证》（热力管线工程）（2018 规（门）建市政字 0003 号）；

(5) 《建设工程规划许可证》（雨水管线、污水管线、给水管线工程）（2018 规（门）建市政字 0010 号）；

(6) 《建筑工程施工许可证》 ([2018]施[门]市政字 0027 号) 。

21、北京市门头沟区发展和改革委员会《关于门头沟区 S1 线组团 05 地块市政配套工程（一期）实施方案的批复》（京门头沟发改（审）〔2017〕17 号）及该市政配套工程项目对应：

(1) 《建设用地规划许可证》（2017 规（门）地市政字 0007 号）；

(2) 《建设工程规划许可证》（城市道路工程）（2017 规（门）建市政字 0048 号）；

(3) 《建设工程规划许可证》（雨水管线、污水管线、给水管线、再生水管线工程）（2017 规（门）建市政字 0050 号）；

(4) 《建设工程规划许可证》（电力管线（地埋）工程）（2017 规（门）建市政字 0051 号）；

(5) 《建设工程规划许可证》（热力管线工程）（2017 规（门）建市政字 0052 号）；

(6) 《建筑工程施工许可证》 ([2018]施[门]市政字 0024 号) 。

22、北京市门头沟区发展和改革委员会《关于门头沟区 S1 线石园北路道路工程实施方案的批复》（京门头沟发改（审）〔2016〕72 号）及该市政配套工程项目对应：

(1) 《建设用地规划许可证》（2016 规（门）地市政字 0008 号）；

(2) 《建设工程规划许可证》（雨水管线、污水管线工程）（2018 规（门）

建市政字 0005 号)；

(3) 《建设工程规划许可证》(城市道路工程) (2019 规自(门)建市政字 0023 号)；

(4) 《建筑工程施工许可证》([2019]施[门]市政字 0063 号)。

23、北京市门头沟区发展和改革委员会《关于门头沟新城 S1 线 05、07 部分地块市政配套工程项目建议书的批复》(京门头沟发改(审)[2022]7 号)及该市政配套工程项目对应：

(1) 北京市规划和自然资源委员会门头沟分局《关于门头沟新城 S1 线 05、07 部分地块市政配套工程市政交通基础设施“多规合一”协同意见的函》(京规自基础策划(门)函[2022]6 号)；

(2) 《建设工程规划许可证》(道路工程) (2022 规自(门)建市政字 0024 号)；

(3) 《建设工程规划许可证》(电力管线(地埋)工程) (2022 规自(门)建市政字 0026 号)；

(4) 《建设工程规划许可证》(热力管线工程) (2022 规自(门)建市政字 0027 号)；

(5) 《建设工程规划许可证》(雨水管线、污水管线、给水管线、再生水管线工程) (2022 规自(门)建市政字 0031 号)。

截至本法律意见书出具之日,本项目上述已取得的主要审批手续文件符合相

关法律法规的规定，项目建设实施合法合规。

### （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报告》，本项目发行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《收益与融资自求平衡报告》，本项目已于 2012-2024 年取得出让收入 2,558,321 万元，扣除政府收益及预留费用 1,717,268 万元后，成本回笼 841,053 万元；2025 年取得出让收入为 316,103 万元，2028 年取得收入为 1,261,671 万元，扣除成本回笼 952,478 万元后，形成区级收益 499,074 万元，在此基础上扣除各项计提资金（国有土地收益基金暂按 5%，农田水利建设基金暂按 10%，教育基金暂按 10%）后，剩余 355,613 万元。综上，预计可用于偿还本次发债本息的净收益为 355,613 万元。

假设未来计划发行五年期债券融资利率为 1.87%（2024 年 12 月发行的五年期国债加权平均利率约为 1.62%，增加 25BP，即  $1.62\% + 0.25\% = 1.87\%$ ），按年支付利息，2030 年偿还完本金。本次申请发行债券 7,700 万元，2026 年及以后发行 170,400 万元。经测算，本项目共需还本付息 194,752 万元。

根据《收益与融资自求平衡报告》，本项目本息覆盖情况为：在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目净收益合计 355,613 万元，应付发行债券本息合计 194,752 万元，本息覆盖倍数 1.83 倍。预期项目收益能够合理保障偿还本项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。考虑到市场风险，对土地楼面地价波动，按预期增长率的 100.00%、90.00%、80.00%波动幅度



内进行测算，故本息覆盖倍数为 1.83 倍、1.77 倍、1.71 倍，项目本息覆盖率均大于 1，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

### 三、本次专项债券风险因素

根据相关政策及《专项债券项目实施方案》，本次专项债券发行的主要风险如下：

#### （一）影响项目施工进度或正常建设的风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，在项目建设过程中，可能由于房地产企业拿地不积极、土地市场热度下降等客观原因或不可抗力因素，出现进度延误、土地无法按期完成入市等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻。

#### （二）影响社会稳定的风险

本项目涉及多个村的征地和拆迁，利益主体较多，可能出现征地和拆迁方案、安置房源不能满足拆迁居民要求等情况，容易引发社会不稳定事件。

#### （三）影响项目现金流按时还本付息的风险

##### （1）市场及政策风险

本项目开发期间，受国家宏观经济政策、产业发展政策调整的影响及土地市场情况的变化，可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

##### （2）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观基金、金融货币政策等因素的影响，在

本次专项债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本次专项债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

### (3) 财务风险

在项目建设过程中，可能由于规划调整、物价上涨、手续增加等因素造成投资概算增加；或者由于对未来土地收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节若出现判断偏差，存在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。

## 四、本次专项债券的风险控制

1、在土地开发过程中，要加强投资的管理、工程进度的管理，并采取有效的措施，顺利完成征地拆迁工作。将土地的开发建设与土地出让结合起来，进行科学的财务运作，加强土地推介，充分结合北京市土地市场及各房地产公司意向，加快推动项目土地招拍挂出让进程，尽量避免和减少风险因素的发生。

2、建设单位应严格按照工作内容及标准进行征地、房屋腾退补偿以及市政基础设施建设工作，并对项目建设过程中各项成本的投入实施全程审计，加强项目成本控制，严格控制土地开发过程中“隐形成本”的出现，保证项目按照预算投资额如期进行。

3、按照国办函〔2016〕88号文之规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照财预〔2016〕155号规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时

偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

## 五、本次发行的相关文件等

### （一）会计师事务所及《收益与融资自求平衡报告》

本次专项债券发行的财务评价机构为中天呈会计师事务所，经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，中天呈会计师事务所持有统一社会信用代码为 91110102798501743D 的《营业执照》及执业证书编号为 11000502 的《会计师事务所执业证书》。

中天呈会计师事务所为本次专项债券发行出具《收益与融资自求平衡报告》认为：“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，在本次申请专项债券后，本次评价本项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。”

综上，本所律师认为，中天呈会计师事务所在中国境内依法设立并有效存续，经本所适当公开查询，中天呈会计师事务所与发行人之间不存在关联关系，具备为本次专项债券发行提供相关服务的资格。

### （二）律师事务所及《法律意见书》

本项目本次专项债券发行由北京天驰君泰律师事务所出具法律意见书，本所持有北京市司法局核发的证号为 31110000H52631115G《律师事务所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效

的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

## 六、结论性意见

根据上述内容，本所律师认为：

- 1、发行人具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。
- 2、本项目本次专项债券募集资金将用于北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、国办发〔2024〕52 号文等相关要求。
- 3、为本次专项债券发行提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的从业资质。
- 4、根据《收益与融资自求平衡报告》，本项目本次专项债券偿债保障措施符合财预〔2017〕89 号文的相关规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求。

综上，本所律师认为，发行人本次专项债券发行符合相关法律、法规及规范性文件的规定，发行人实施本次专项债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）



(此页无正文，为《北京天驰君泰律师事务所关于 2025 年北京市政府专项债券  
(二十四期) 北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目之法律  
意见书》签署页)



北京天驰君泰律师事务所 (盖章)

负责人 (签名):

曲忠

经办律师 (签名):

许晓霞

经办律师 (签名):

邵金铭



2025 年 6 月 16 日