



**2025 年北京市政府专项债券（二十五期）
昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目
法律意见书**

北京诺德律师事务所

（法）字【2025】第 220 号

二〇二五年六月

2025 年北京市政府专项债券（二十五期）

昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目

法律意见书

致：北京市昌平区财政局

依据《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”）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国务院〔2014〕43 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 号文）、《地方政府专项债务预算管理办法》（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）、《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）、《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）及现行有效的法律法规、规范性文件之规定，本律师

事务所作为昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目专项法律顾问,按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实,并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。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、本次发行的主要发行要素

根据《项目实施方案》，本次债券发行的主要发行要素如下：

（一）债券名称：2025 年北京市政府专项债券（二十五期）。

（二）发行主体：北京市人民政府。

（三）发行规模：人民币 28,300 万元。

（四）发行期限：7 年期。

（五）假定利率：2.02%。

（六）发行方式：公开招标。

（七）还本付息方式：在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本付息。

（八）募集资金用途：昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目。

（九）还款来源：土地出让收入、安置房销售收入、项目运营收入、补贴收入。

本所律师认为，本次债券的发行文件已披露本次发行的主要发行要素。

二、项目基本情况

（一）项目名称

昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目（以下简称“本项目”）。

（二）参与主体

1. 主管部门

本项目主管部门为北京市昌平区发展和改革委员会。具体信息如下所示：

表 1-1 主管部门基本信息一览表

北京市昌平区发展和改革委员会

统一社会信用代码	11110221000102912R
名称	北京市昌平区发展和改革委员会
组织机构代码	00010291-2
地址	北京市昌平区西环路 17 号
法定代表人	宁澈
登记机关	北京市昌平区人民政府

本项目主管部门为北京市昌平区发展和改革委员会，系在中华人民共和国依法设立的政府机关，具备管理本项目专项债券申请工作的主体资格。

2. 项目单位

本项目专项债券申请涉及项目单位包括：北京未来科学城发展集团有限公司，北京未来科学城置汇建设有限公司，北京市昌平房地产开发有限责任公司，北京振邦承基开发建设有限公司，北京恒银房地产开发有限公司，北京未来科学城置地有限公司。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

北京未来科学城发展集团有限公司基本信息

单位名称	北京未来科学城发展集团有限公司		
法定代表人	邱勇	成立日期	2009 年 08 月 21 日
注册资本	737,233.40 万元	营业期限	2009-08-21 至 2059-08-20
统一社会信用代码	91110000693243098K		
注册地址	北京市昌平区未来科学城滨河大道 3 号院 6 号楼 707 室		
经营范围	房地产开发、土地开发、施工总承包、专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；技术进出口、货物进出口、代理进出口。（市场主体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；不得从事国家和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）	北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会持股比例 86.0606% 北京昌鑫建设投资有限公司持股比例 8.785% 北京铭嘉房地产开发有限公司持股比例 5.1544%		

北京未来科学城置汇建设有限公司基本信息

单位名称	北京未来科学城置汇建设有限公司		
法定代表人	周振军	成立日期	2017 年 2 月 10 日
注册资本	580,000 万元	营业期限	2017-02-10 至 2067-02-09
统一社会信用代码	91110114MA00BR1E11		
注册地址	北京市昌平区沙河镇人民政府南楼 2 层 207 房间		
经营范围	施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；出租商业用房、办公用房。（市场主体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；不得从事国家和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）	北京未来科学城发展集团有限公司持股比例 77.5862% 北京未来科学城投资有限公司持股比例 22.4138%		

北京市昌平房地产开发有限责任公司基本信息

单位名称	北京市昌平房地产开发有限责任公司		
法定代表人	李小丽	成立日期	1987 年 5 月 21 日
注册资本	243,502.22 万元	营业期限	2014-05-26 至 2064-05-25
统一社会信用代码	91110114102625626E		
注册地址	北京市昌平区城区镇东环路 99 号		
经营范围	房地产开发；销售商品房；从事房地产经纪业务；普通货运（限分支机构经营）；技术服务。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京昌鑫建设投资有限公司持股比例 100.00%		

北京振邦承基开发建设有限公司基本信息

单位名称	北京振邦承基开发建设有限公司		
法定代表人	王柱宏	成立日期	2006 年 5 月 12 日
注册资本	35639.226456 万元	营业期限	2006-05-12 至 2056-05-11
统一社会信用代码	91110114788609224Q		
注册地址	北京市昌平区沙河镇创新基地园区昆仑西路与黄河南街交叉口路南		
经营范围	房地产开发；施工总承包；销售商品房；技术咨询、技术开发、技术服务、技术培训。（市场主体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；不得从事国家和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）	北京未来科学城发展集团有限公司持股比例 56.1179%；北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会持股比例 43.8821%		

北京恒银房地产开发有限公司基本信息

单位名称	北京恒银房地产开发有限公司		
法定代表人	张昊	成立日期	2001 年 1 月 18 日
注册资本	5,000 万元	营业期限	2001-01-18 至 2061-01-17
统一社会信用代码	91110114722618697Y		

注册地址	北京市昌平区北七家镇海鵑落村民委员会院内平房
经营范围	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；家居装饰；对房地产、建筑项目、商业、餐饮娱乐业、高新技术的投资管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品、机械电器设备；技术开发、技术转让、技术服务、技术培训；人才培养；组织科技文化交流活动（演出除外）；承办展览展示会。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
单位类型	有限责任公司（法人独资）
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	深圳市祥华置业发展有限公司持股比例 100%

北京未来科学城置地有限公司基本信息

单位名称	北京未来科学城置地有限公司		
法定代表人	田欣欣	成立日期	2008 年 8 月 27 日
注册资本	46,766 万元	营业期限	2008-08-27 至 2058-08-26
统一社会信用代码	91110114679623318N		
注册地址	北京市昌平区未来科学城滨河大道 3 号院 6 号 406 室		
经营范围	施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；技术开发、技术服务。（市场主体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；不得从事国家和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）	北京未来科学城发展集团有限公司持股比例 91.4468% 北京市昌平小汤山镇农工商联合企业公司持股比例 6.4149% 北京兴寿科技开发中心持股比例 2.1383%		

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，北京未来科学城发展集团有限公司，北京未来科学城置汇建设有限公司，北京市昌平房地产开发有限责任公司，北京振邦承基开发建设有限公司，北京恒银房地产开发有限公司，北京未来科学城置地有限公司均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，符合使用专项债券项目主体要求。

（三）项目规模与主要建设内容

项目实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁，安置房建设、道路、绿化、灯杆等市政基础设施建设和对未来科学城产业园区范围内的基础配套设施建设。所涉项目情况如下：

1. 歇甲庄村项目

本项目征地范围占地面积 192.77 公顷，其中集体土地约 164 公顷。项目范围内地上物主要有宅基地 439 宗，建筑面积约 13.23 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）；集体非宅建筑面积约 82.54 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）。项目范围涉及人口约 2631 人，其中城镇人口 748 人，农业人口 1883 人。本项目销售安置房面积 12.87 万平方米，出租停车位 7863 个，出租配套商业 9844.1 平方米，管理安置房面积 621255.87 平方米，维护绿地面积 19763 平方米，维护道路面积 13922 平方米。

2. 创新基地 C-23 等地块项目

本项目征地范围占地面积 29.70 公顷，全部为集体用地，其中建设用地 13.80 公顷，代征道路 4.75 公顷，代征绿地 10.32 公顷，代征河道 0.83 公顷。本项目范围内地上物主要有宅基地 108 宗，占地面积约 2.2 万平方米，建筑面积约 4.5 万平方米；集体非宅建筑面积约 1 万平方米（实际地上数据

以最终入户调查结果为准)。项目范围涉及人口约 112 人,其中学生 14 人,农业人口 98 人(含劳动力 35 人)。本项目销售安置房面积 29.68 万平方米,出租停车位 2263 个,出租配套商业 984.16 平方米,管理安置房面积 166281.6 平方米,维护绿地面积 274799 平方米,维护道路面积 105575 平方米。

3. 海鵲落项目

本项目共分为四期,总用地面积约 102.05 公顷,其中:建设用地 74.43 公顷、代征道路 18.35 公顷、代征绿地 9.27 公顷,同步实施整理拆迁 209 公顷,全部为昌平区北七家镇海鵲落村集体土地。项目规划建设规模约 104.87 万平方米。本项目销售安置房面积 20.08 万平方米,出租停车位 1060 个,出租配套商业 7800 平方米,管理安置房面积 125000 平方米,维护绿地面积 97200 平方米,维护道路面积 257200 平方米。

4. 巩华城项目

项目位于昌平区沙河镇,土地总面积约 549 公顷,分为北区组团和巩华城组团。其中,北区组团四至范围为:东至回昌路、西至规划北沙河西二路、南至北沙河、北至北环北路,共分 6 个地块,土地面积约 147 公顷。巩华城组团四至范围为:东至规划回昌路及沙河水库西侧上口线,西至八达岭高速路、南至南沙河、北至北沙河,共分 11 个地块,土地面积约 402 公顷。本项目出租停车位 5574 个,维护绿地

面积 1793777 平方米，维护道路面积 656416 平方米。

5. 北七家工业园区项目

项目位于昌平区北七家镇，规划总用地面积 17.35 公顷，建设规模 19.28 公顷。本项目出租停车位 320 个，管理安置房面积 109800 平方米，维护绿地面积 179300 平方米，维护道路面积 238800 平方米。

6. 回龙观国际信息产业基地二期项目

该项目位于昌平区回龙观镇、沙河镇，项目总规划占地面积 94.23 公顷，规划建设用地面积 60.35 公顷。本项目出租停车位 136 个，维护绿地面积 174500 平方米，维护道路面积 164300 平方米。

7. 平坊项目

项目位于昌平区北七家镇平坊村，东至立汤路、西至王府花园小区、南至王府公寓小区、北至规划郑海路。项目规划总用地面积 29.11 公顷，规划建设用地 17.1 公顷。本项目出租停车位 582 个，出租配套商业 269 平方米，管理安置房面积 43174 平方米，维护绿地面积 56135 平方米，维护道路面积 64079 平方米。

（四）项目规划审批

项目已取得的批复文件：

1. 立项审批。2023 年 4 月 27 日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区北七家镇歇甲庄村定向安置房项目重新核准的批复》（京发改〔核〕〔2023〕64 号），原则上同

意该建设项目。

2020年4月30日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《北京市昌平区发展和改革委员会关于昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目核准的批复》（京昌平发改〔核〕〔2022〕22号），经研究，同意核准该项目。

2020年4月30日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《北京市昌平区发展和改革委员会关于昌平区回龙观国际信息产业基地二期（二）地块土地一级开发项目核准的批复》（京昌平发改〔核〕〔2022〕23号），经研究，同意核准该项目。

2021年4月30日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于昌平区创新基地C-23、C-27-1地块定向安置房项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2021〕64号），经研究，同意核准该项目。

2021年4月30日，北京市住房和城乡建设委员会下发《关于申请将香山一期安置房（正白旗地块）等9个定向安置房项目纳入“一会三函”试点项目信息管理系统的函》（京建函〔2021〕161号）。

2022年5月13日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《北京市昌平区发展和改革委员会关于昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目核准的批复》（京昌平发改

(核)〔2022〕25号), 经研究, 同意核准该项目。

2022年5月13日, 北京市昌平区发展和改革委员会下发《北京市昌平区发展和改革委员会关于昌平区北七家工业园区土地一级开发(二期)项目核准的批复》(京昌平发改(核)〔2022〕26号), 经研究, 同意核准该项目。

2021年3月15日, 北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区沙河镇巩华城2#地东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〔2011〕338号), 经研究, 同意核准该项目。

2021年3月15日, 北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区沙河镇巩华城2#地西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〔2011〕335号)经研究, 同意核准该项目。

2021年3月15日, 北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区沙河镇巩华城3号地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〔2011〕740号), 经研究, 同意核准该项目。

2021年7月1日, 北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区沙河镇巩华城7-1#地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〔2011〕1084号), 经研究, 同意核准该项目。

2021年7月1日, 北京市发展和改革委员会下发《关于

昌平区沙河镇巩华城 7-2#地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〔2011〕1062号),经研究,同意核准该项目。

2021年7月1日,北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区沙河镇巩华城 8#地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〔2011〕1070号),经研究,同意核准该项目。

2021年3月23日,北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区沙河镇规划北区 D4-D8/D11-D15#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〔2011〕332号),经研究,同意核准该项目。

2021年7月3日,北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区沙河巩华城及北区 D16 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〔2012〕980号),经研究,同意核准该项目。

2021年3月23日,北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区沙河镇规划北区 G1-G9#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〔2011〕330号),经研究,同意核准该项目。

2021年3月23日,北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区沙河镇规划北区 G10、G11、G12、H3#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〔2011〕

345号），经研究，同意核准该项目。

2021年3月15日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区沙河镇规划北区L1-L7丽春湖土地一级开发建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2011〕341号），经研究，同意核准该项目。

2013年3月13日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区北七家镇海鹈落村村民住宅楼项目重新核准的批复》（京发改〔2013〕446号），经研究，同意核准该项目。

2012年4月23日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2012〕579号），经研究，同意核准该项目。

2019年7月24日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目重新核准的批复》（京发改〔核〕〔2019〕168号），经研究，同意核准该项目。

2.用地审批。2020年6月12日，北京市规划和自然资源委员会核发《关于昌平区北七家镇歇甲庄村定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，规划用地性质为R2居住用地，总用地面积约为6.58万平方米（具体规模见拨地钉成果报告书测号：JCD-14103），总建筑面积约20.78万平方米，地上建筑面积约13.155万平米，地下建筑面积约7.63万平方米。（具体规模已规划许可为准）。

2020年3月30日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《关于昌平区回龙观国际信息产业基地二期(一)地块项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，项目总用地面积约为370139.238平方米需同步实施整理(拆迁)用地规模28292.344平方米(各类用地具体规模见下发2020规自(昌)测字0007号用地钉桩成果)，地上建筑规模约557406平方米。

2020年8月28日，北京市规划和自然资源委员会核发《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区创新基地C-23、C-27-1地块按照“三定三限三结合”原则建设定向安置房有关事宜的请示》及《北京市人民政府公文批办单》(京规自文〔2022〕414号)，规划建设用地面积约7.73公顷，规划地上建筑规模约17.14万平方米。

2012年5月28日，《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区北七家镇歇甲庄村定向安置房项目用地相关意见及设计方案审查意见的函》(2021规自〔昌〕审改试点函字0004号)，总建筑面积:213131.57平方米，其中:地上建筑面积:131543.36平方米，地下建筑面积:81588.21平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积为126626.84平方米;配套公共服务设施面积为4685.68平方米;人防出入口、地面风井、消防水箱间、人防报警室等面积为230.84平方米。

3. 规划许可。2012年4月12日，北京规划委员会核发

《<关于对北七家镇平坊村土地一级开发项目总用地面积进行确认的请示(未科报〔2012〕97号)>规划意见复函》(2012规复函字0046号),本项目总用地面积291177平方米,其中建设用地面积170963平方米,绿地用地面积56135平方米,道路用地面积64079平方米。

2018年10月11日,北京市规划和国土资源管理委员会核发《<关于昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目申报规划意见有关事宜的函>规划意见复函》(2018规土复函字0022号),本项目调整后该项目储备整理道路用地面积约43236平方米,其他规划指标未发生变化。

2013年,北京规划委员会颁发《昌平区北七家镇海鶄落村村民住宅楼项目》(建字第300001号-2013规(昌)乡建字0001号),项目建设规模为187025平方米。

2023年3月24日,北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《昌平区创新基地C-23、0-27-1地块定向安置房项目(C2301定向安置房等51项)建设工程规划许可证》(2023规自〔昌〕建字0010号),编号10114202300038,本项目296741.66平方米。

4. 环评备案。2010年11月17日,北京市环境保护局下发《关于昌平区北七家中心起步区暨海鶄落新村建设土地一级开发项目一、二期环境保护意见的函》。

2011年4月25日,北京市环境保护局下发《关于昌平

新城沙河组团西北部地区 C-27 地块定向安置房项目能开发环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕165 号）。

5. 施工许可。2021 年 7 月 28 日，昌平区住房和城乡建设委员会下发《施工登记意见函》（2021 施〔昌〕意字 006 号），建设规模 172230.72 平方米。

2021 年 8 月 12 日，昌平区住房和城乡建设委员会下发《施工登记意见函》（2021 施〔昌〕意字 009 号），项目建设规模 80275.44 平方米。

2021 年 7 月 28 日，昌平区住房和城乡建设委员会下发《施工登记意见函》（2021 施〔昌〕意字 007 号），项目建设规模 212041.07 平方米。

2023 年 6 月 5 日，昌平区住房和城乡建设委员会下发《昌平区创新基地下发 C-23、C-27-1 下发地块定向安置房项目下发（C2301 下发定向安置房等下发 51 下发项）（C2301 下发定向安置房等下发 29 下发项）建筑工程施工许可证》（2023 施〔昌〕建字 0088 号）编号 110114202306050201，建设规模：172318.7200 平方米。

2023 年 6 月 5 日，昌平区住房和城乡建设委员会下发《昌平区创新基地下发 C-23、C-27-1 下发地块定向安置房项目下发（C2301 下发定向安置房等下发 51 下发项）（C2301 下发定向安置房等下发 29 下发项）建筑工程施工许可证》（2023 施〔昌〕建字 0089 号）编号 110114202306050301，建设规

模：80305.2500 平方米。

2023 年 8 月 3 日，昌平区住房和城乡建设委员会下发《昌平区创新基地 C-23、C-27-1 地块定向安置房项目（C2301 定向安置房等 51 项）（C2709 定向安置房等 3 项）建筑工程施工许可证》（2023 施〔昌〕建字 0121 号）编号 110114202308030101，建设规模：10410.6300 平方米。

2023 年 8 月 3 日，昌平区住房和城乡建设委员会下发《昌平区创新基地 C-23、C-27-1 地块定向安置房项目（C2301 定向安置房等 51 项）（C2707 定向安置房等 6 项）建筑工程施工许可证》（2023 施〔昌〕建字 0122 号）编号 110114202308030201，建设规模：33707.0600 平方米。

本所律师认为，昌平区未来科学城产业园区基础设施建设属于专项债券重点支持的市政和产业园区基础领域项目，符合国家产业结构政策及地区发展规划，本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，项目合法合规，符合国家产业政策。

（五）项目资金来源

本项目总投资估算 7,140,418 万元，计划使用财政预算资金 3,693,103 万元，占比 51.72%；专项债券资金 3,447,315 万元，占比 48.28%。其中，2025 年计划申请专项债 89,500 万元（已发行 50,000 万元，本批次申请 28,300 万元），期限 7 年，假设融资利率 2.02%（以 2025 年 3 月 4 日前 5 个工

作日 7 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.67%，上浮 35BP）。本项目申请的专项债券资金用于本项目支付拆迁补偿费、前期费用及工程费用，债券存续期无收入期间，由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用。

本项目符合《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），地方政府专项债券可用作项目资本金领域，所支持的“国家级、省级产业园区基础设施”方向。

本项目资本金占项目总投资的 51.72%，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。

（六）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，项目总投资预算为 7,140,418 万元。项目总投资中 3,447,315 万元通过发行地方政府专项债筹集，截止 2025 年 3 月底，已发行专项债资金 3,1752,315 万元。

本批次计划发行专项债 28,300 万元，假设融资利率 2.02%（以 2025 年 3 月 4 日前 5 个工作日 7 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.67%，上浮 35BP），期限 7 年。

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目总收入

8,356,298 万元，包括：预期土地出让收入 7,989,966 万元，安置房预计出售收入 167,022 万元，项目经营收入 193,802 万元，补贴收入 5,508 万元。专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.87 倍。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收益影响债券还本付息的因素在-20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 1.49 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《项目实施方案》《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和融资自求平衡，资金运行合规，符合财预〔2017〕89 号文件和财预〔2018〕28 号文件的相关规定。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行符合国发〔2014〕43 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕34 号及其他相关法律法规、规范性文件的规定。

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、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专项评价报告

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，政德会计师事务所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

本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格；在本法律意见书上签字的两名执业律师具备相应的执业资格。

四、潜在风险评估

（一）项目风险

昌平区未来科学城产业园区基础设施建设工程的投资主要依靠地方财政配套资金、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。

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2. 影响项目资金筹措的风险

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。

3. 影响项目收益实现的风险

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，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。

综上，本所律师认为，根据本项目申请报告、《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，本次专项债券的

发行文件已依照相关法律法规的规定揭示了本次专项债券的相关风险因素。

（二）风险控制

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控制措施

一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2. 影响项目资金筹措的风险控制措施

一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，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，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。

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。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3. 影响项目收益实现的风险控制措施

一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，昌平区财政部门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，坚决避免专项债券兑付风险。

综上，本所律师认为，根据本项目申请报告、《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，发行主体已制定

针对本次专项债券发行风险的控制措施。

五、结论意见

1. 发行主体北京市人民政府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取得有关建设行业批复文件，项目合法合规，符合国家产业政策。

3. 本项目主管部门为北京市昌平区发展和改革委员会，项目单位为北京未来科学城发展集团有限公司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。

6. 本次专项债券的发行文件已依照相关法律法规的规定揭示了本次专项债券的相关风险因素。

7. 发行主体已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

本法律意见书一式叁份，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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2025年北京市政府专项债券（二十五期）昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目法律意见书》签字盖章页)



律师：刘一

律师：刘红梅

2025年6月13日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:

31110000NMD019798XX

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)

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：

发证日期：



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	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）

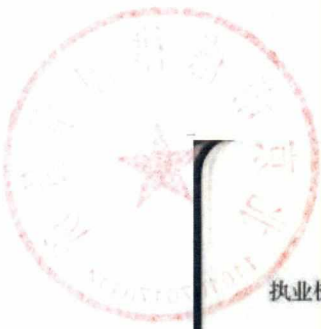
退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

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**

发证日期 **2024** 年 **02** 月 **29** 日



持证人 **刘一**

性 别 **男**

身份证号 **232301199209091811**

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 律师事务所年度考核
备案日期	2025年6月-2026年5月 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	





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 612729198105093622

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	