



**2025 年北京市政府专项债券（三十七期）**

**昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和**

**环境整治项目**

**法律意见书**



**诺德律所**  
NUO DE LAW FIRM

**北京诺德律师事务所**

**（法）字【2025】第 610 号**

**二〇二五年十二月**



## 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

### 昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目

#### 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〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28 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小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目专项法律顾问，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（三十七期）。

（二）发行主体：北京市人民政府。

（三）发行规模：人民币 5,300 万元。

（四）发行期限：3 年期。

（五）假定利率：1.67%。

（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：昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目。

（九）还款来源：土地出让收入。

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

昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项



目（以下简称“本项目”）。本项目属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目。

## （二）参与主体

### 1. 主管部门

本项目主管部门为北京市昌平区住房和城乡建设委员会，该单位基本信息如下所示：

**表 1-1 北京市昌平区住房和城乡建设委员会**

统一社会信用代码	11110221000102744P
名称	北京市昌平区住房和城乡建设委员会
组织机构代码	00010274-4
地址	北京市昌平区城区镇五街太安胡同 5 号

本项目主管部门为北京市昌平区住房和城乡建设委员会，系在中华人民共和国依法设立的政府机关，具备负责管理本项目专项债券申请工作的主体资格。

### 2. 项目单位

本项目专项债券申报单位为北京未来科学城置汇建设有限公司，该单位的详细信息如下所示：

**表 1-2 北京未来科学城置汇建设有限公司**

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。		

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）	北京未来科学城置汇建设有限公司持股比例 77.59% 北京未来科学城投资有限公司比例 22.41%

北京未来科学城置汇建设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，也符合使用专项债券项目主体要求，本所律师认为本项目项目单位符合申报专项债券的项目主体要求。

### （三）项目规模与主要建设内容

根据北京市发展改革委《关于昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目重新核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：

1. 土地前期开发：建筑控制规模为 521,380 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、基础教育、公交场站、环境及其他公用设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

2. 回迁安置房建设：建设规模约为 154,589 平方米，建设内容为安置房及配套。具体规划指标由规划自然资源管理部门核定。

### （四）项目规划审批

本项目已取得的批复文件：

1. 立项审批。2023 年 5 月 16 日，北京市发展改革委下发《关于昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治



项目重新核准的批复》（京发改〔2023〕71号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2023年7月19日，北京市人民政府下发《关于昌平区二〇二三年度批次（昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目）建设用地的批复》（京政地字〔2023〕65号），同意北京未来科学城置汇建设有限公司实施昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目使用土地52.4427公顷，其中规划建设用地25.8785公顷。

3. 规划审批。2020年10月9日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京未来科学城置汇建设有限公司，项目名称为昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目回迁安置房（1#回迁安置房等18项），位于昌平区沙河镇七里渠南、北村，总建筑面积154,589.16平方米，其中地上建筑面积96,980平方米，地下建筑面积57,609.16平方米。

4. 环评备案。2020年9月4日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：2020110111400002933。

5. 施工许可。2020年10月27日，北京市昌平区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110114202010270201），载明建设单位为北京未来科学城置汇建设有限公司，工程名称为昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目回迁安置房（1#回迁安置房等18项），建设面积154,589.16平方米。

本所律师认为，昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目属于专项债券支持的棚户区改造领域项目，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 840,300 万元，计划使用财政预算资金 351,300 万元，占比 41.81%；专项债券资金 489,000 万元，占比 58.19%，两者合计 840,300 万元。其中 2025 年本批次申请发行 5,300 万元，假设融资利率 1.67%（结合 2025 年 12 月 5 日近期 3 年期国债平均收益率 1.42%，考虑上浮 25BP，保守估计本次拟发行专项债券利率为 1.67%），期限 3 年。本项目申请的专项债券资金用于本项目支付工程费用及工程建设其他费用，在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，所支持的城市更新“棚户区改造”方向。

本项目资本金占总投资的比例为 41.81%，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840,300万元。项目总投资中489,000万元通过发行地方政府专项债筹措，其中已发行专项债456,800万元，2025年本次计划发行专项债5,300万元，假设融资利率1.67%（结合2025年12月5日近期3年期国债平均收益率1.42%，考虑上浮25BP，保守估计本次拟发行专项债券利率为1.67%），债券期限3年。2027年以及后续批次申请发行26,900万元，假设融资利率1.67%，期限3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。

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目总收入875,613万元，均为土地出让收入；本项目涉及成本主要包括：市级土地出让收入分享支出和相关基金的计提，本项目成本支出合计125,774万元，经计算：本项目可用于还本付息的资金为749,839万元，拟偿还债券本息合计605,418万元。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1.24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-3%~+3%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为1.20~1.28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、财库〔2017〕59号、财预〔2017〕89号、国办发〔2024〕52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7月2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

昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目的投资主要依靠地方财政预算资金、专项债券资金，偿债资金的归还主要依靠项目土地出让收入来解决，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，流程较为烦琐，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取得相关手续，符合国家产业政策。

3. 本项目主管部门为北京市昌平区住房和城乡建设委员会，项目单位为北京未来科学城置汇建设有限公司是依法设立并有效存续的企业，具备项目单位主体资格。

4. 本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。

5. 本次发行的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。

6. 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。

7. 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。

8. 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（三十七）昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目法律意见书》签字盖章页）

北京诺德律师事务所

经办律师：

经办律师：



2025 年 12 月 17 日



# 律师事务所执业许可证

31110000MD019798XX

统一社会信用代码:



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。

北京市司法局

发证机关:

2020 年 07 月 02 日

发证日期:

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
	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 A20181301055051  
或律师资格证号

持证人 刘一

性别 男

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 02 月 29 日

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 诺德律师事务所年度检查考核 专用章
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	

