



2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目专项债券项目

法律意见书

(法) 字【2025】第 612 号

北京诺德律师事务所

二〇二五年十二月



2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目专 项债券项目 法律意见书

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）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》、《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沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目专项债券项目专项法律顾问,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》，本次债券调整的主要情况如下：

（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 24,400 万元。

（四）发行期限：3 年期。

（五）假定利率：1.65%（根据近期国债平均收益率水平，保守假设本项目拟发行债券利率为 1.65%）。

（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：昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目。

（九）还款来源：截止 2025 年已偿还本息资金、本项目拟成交地块土地出让收入、停车位销售收入和其他可统筹平衡地块的土地出让收入。

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。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。

二、项目基本情况

(一) 项目名称

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目专项债券项目

(二) 项目单位

项目单位为北京建工地产有限责任公司，项目公司基本信息如下所示：

表 1-2 北京建工地产有限责任公司情况

单位名称	北京建工地产有限责任公司		
法定代表人	潘捷	成立日期	2010-04-13
注册资本	600,000 万元	营业期限	2010-04-13 至 2060-04-12
统一社会信用代码	911100005530560988		
注册地址	北京市朝阳区安慧北里安园甲 8 号楼四层 410		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；投资管理；技术咨询；房地产信息咨询（中介服务除外）；物业管理；广告设计。（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）	北京建工集团有限责任公司 100%		

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，上述公司为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，且实施主体已经取得了区人民政府的授权，因此项目单位具备建设本项目的主体资格。

(三) 项目规模与主要建设内容

本项目位于北京市昌平区，昌平区隶属北京市，四至为：东至规划东沙河河道西蓝线、南至规划高教园南三街南红线、西至昌平公路分局用地东边界、北至西沙屯村村界。本项目主要建设规模和内容是：土地开发和安置房建设，总用地面积约 138.76 公顷，另需同步实施整理约 9.83 公顷，规划总建筑面积约 95.82 万平方米。项目分为四个立项单元实施：A 地块项目、B 地块项目、C 地块项目以及安置房项目。

本项目相关主要指标如下表：

表 1-3 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资(或预计总投资)
昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 A 地块项目	京发改(核)[2025]43 号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易	规划总建设用地面积约 412322 平方米：其中规划建设用地面积 225972 平方米，代征绿地面积 34689 平方米，代征道路面积 151661 平方米。 另需同步实施整理用地(生态景观绿地)246941 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定；建筑控制规模约 457283 平方米(不含地下面积)，建设内容为居住、基础教育、体育等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	520834 万元

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发B地块项目	京发改(核)[2022]104号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设土地前期开发完成后,经营性用地达到入市交易条件后入市交易	规划总用地面积 179716 平方米,其中规划建设用地面积 117690 平方米,代征道路 30214 平方米,代征绿地 30492 平方米,须同步实施整理(代拆)用地 1320 平方米具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。建筑控制规模约为 179212 平方米(不含地下面积),建设内容为公建、住宅、其他类多功能、基础教育、医院等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	145843 万元
昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发C地块项目	京发改(核)[2025]40号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设,土地前期开发完成后,回迁安置房地块先行组织供应,经营性用地达到入市交易条件后入市交易。	规划总建设用地面积约 64117 平方米,其中规划建设用地面积 21334 平方米,代征绿地面积 2000 平方米,代征道路面积 40783 平方米。另需同步实施整理用地(生态景观绿地)约 266327 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。建筑控制规模约 28623 平方米(不含地下面积),建设内容为医院及环卫设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定	182367 万元
昌平区沙河镇西沙屯、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目	京发改(核)[2025]41号	建设内容为住宅及配套等	规划总用地面积约 110379 平方米,规划建设用地面积 61376 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。建筑控制规模为 262286 平方米,其中地下面积为 90433 平方米,建设内容为住宅及配套等。具体建设规模	250940 万元

			指标由规划自然资源管理部门核定。	
		合计		1,099,984 万元

(四) 项目批复情况

截止目前本项目取得的相关手续如下：

1.实施主体的授权

2017年6月14日，北京市昌平区人民政府《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治有关事项的批复》，授权北京建工地产有限责任公司作为本项目实施主体。

2.立项审批

2017年12月8日，北京市发改委下发《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造及环境整治安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕321号）；2018年7月12日，北京市发展改革委下发《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发A地块项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕294号）、《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发B地块项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕295号）、《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发C地块项目核准批复》（京发改（核）〔2018〕293号）；2022年

北京市发展改革委下发《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕104 号）；2025 年 3 月 19 日，北京市发展和改革委员会《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治 C 地块项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2025〕40 号）；2025 年 3 月 19 日，北京市发展和改革委员会《关于昌平区沙河镇西沙屯、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2025〕41 号）；2025 年 3 月 21 日，北京市发展和改革委员会《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治 A 地块项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2025〕43 号）；原则上同意该建设项目。

3.用地审批

2017 年 8 月 24 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目建设项目用地预审意见书（市规划国土昌预〔2017〕47 号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，用途为住宅用地，用地总规模 14.40 公顷。

2018 年 2 月 7 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治 C 地块项目建设项目用地预审意见书（市规划国土昌预

〔2018〕11号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，拟用地用途为住宅用地，面积用地总规模 39.01 公顷。

2018 年 4 月 28 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 A 地块项目建设项目用地预审意见书（市规划国土昌预〔2018〕19 号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，拟用地用途为住宅用地，用地总规模 60.43 公顷，该项目须同步实施整理（拆迁）总用地面积 9.83 公顷。

2022 年 4 月 28 日，北京市规划和自然资源委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目建设项目用地预审与选址意见书（2022 规自（昌）预选字 0006 号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，拟用地用途为 F2 公建混合住宅用地、F3 其他类多功能用地、A33 基础教育用地、A4 体育用地、A51 医院用地、A7 文物古迹用地、S32 公交场站设施用地、G1 公园绿地、S1 城市道路用地，总用地总规模 178395.854 平方米。

2024 年 07 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目用地预审与选址意见书（2024 规自（昌）预选字 0003 号），载明权利人为北京建工地产有限责任公司，用途为住宅用地，面积用地总规模 61376.013 平方米。

2025 年 10 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2025）昌不动产权第 0044557 号），载明权利人为北京建工地产有限责任公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为 R2 二类居住用地，面积 32331.22 平方米。

2025 年 10 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2025）昌不动产权第 0044556 号），载明权利人为北京建工地产有限责任公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为 R2 二类居住用地，面积 29044.8 平方米。

2025 年 7 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2025）昌不动产权第 0028749 号），载明权利人为北京建工地产有限责任公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为 R2 二类居住用地，面积 17900 平方米。

4.规划审批

根据《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0001 等地块控制性详细规划的批复》《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0054 等地块控制性详细规划的批复》及《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0013 等地块控制性详细规划的审查意见》，

本项目四至范围为：东至规划东沙河河道西蓝线、南至规划高教园南三街南红线、西至昌平公路分局用地东边界、北至西沙屯村村界。规划范围内改造用地总面积约 148.55 公顷，规划后建筑规模约 95.82 万平方米。

2023 年 8 月 30 日，北京市昌平区人民政府关于《昌平区沙河镇 CP01-0201-0001-0027 地块规划综合实施方案》的批复（昌政字〔2023〕9 号），原则同意《实施方案》中用地功能布局及规划控制指标。本次规划范围东至东沙河西路、西至西沙屯外环路、北至西沙中北街、南至西沙屯南街，规划总用地面积约 40.54 公顷，规划地上总建筑规模约 32.49 万平方米，其中居住用地 7.52 公顷、建筑规模约 19.18 万平方米，综合性商业用地 1.35 公顷、建筑规模约 3.38 万平方米，文物古迹用地约 0.82 公顷、建筑规模约 0.07 万平方米，市政和公服设施用地约 11.35 公顷、建筑规模约 9.86 万平方米，公园绿地约 5.72 公顷，城市道路用地约 13.78 公顷。

2025 年 7 月 4 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建工地产有限责任公司，项目名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治 A 地块项目 CP01-0201-0015 地块(1#住宅楼等 12 项)项目，总建筑面积 68657 平方米，

其中，地上建筑面积 44213 平方米，地下建筑面积 24444 平方米。

2025 年 7 月 4 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建工地产有限责任公司，项目名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目（1#住宅楼等 40 项），总建筑面积 262286.01 平方米，其中地上建筑面积 171852.84 平方米，地下建筑面积 90433.17 平方米。

2025 年 6 月 12 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建工地产有限责任公司，项目名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目（昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目配套市政交通工程-西沙屯东路（西沙屯南街-高教园北三街）管线工程（雨水、污水、给水、再生水、电力）），建筑规模为 2873 米。

2025 年 6 月 12 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建工地产有限责任公司，项目名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目（昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目配套

市政交通工程-西沙屯西路(西沙屯中街-高教园北三街)管线工程(雨水、污水、给水、再生水、电力)), 建筑规模为 1129.1 米。

2025 年 6 月 16 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建工地产有限责任公司, 项目名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目(昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目配套市政交通工程-西沙屯一巷(西沙屯南街-西沙屯中街)管线工程(雨水、污水、给水、再生水、电力)), 建筑规模为 1355.9 米。

2025 年 6 月 16 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建工地产有限责任公司, 项目名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目(昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目配套市政交通工程-西沙屯中街(西沙屯外环路-西沙屯东路)管线工程(雨水、污水、给水、电力)), 建筑规模为 1514.3 米。

5.环评备案。

2023 年 08 月 14 日, 本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案, 备案号: 京生态 2023-1411 号。

6.施工许可

2018年12月5日，昌平区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号：2017施[昌]意字015号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，工程名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目一期工程，建设面积142,000.00平方米。

本所律师认为，昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目专项债券项目属于专项债券支持的棚户区改造项目，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

本项目预计总投资1,099,984万元（以实际发生为准），计划项目资金筹措方式为政府预算安排资金及政府专项债券。其中财政资金314,484万元，占比28.59%，专项债券资金785,500万元，占比71.41%。本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用。除以上财政预算资金及发债资金来源外，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。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

综上，本项目资本金占项目总投资的28.59%，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》及《项目收益与融资平衡报告》，项目总投资估算为1,099,984万元。项目总投资中785,500万元拟通过发行地方政府专项债筹措，其中：已发行600,500万元（其中：2019年7月发行500,000万元，期限为10年；2021年12月发行27,700万元，期限2年；2022年1月发行14,000万元，期限2年；2022年4月，调减2019年债券61,600万元；2022年10月发行14,600万元；2023年3月发行40,000万元，期限3年；2023年6月发行12,200万元，期限3年；2024年4月发行29,400万元，期限3年；2024年9月发行8,600万元，期限3年；2025年计划发行40,000万元，（其中2025年2月发行40,000万元，期限3年，2025年6月调减2025年债券24400万元，实际使用15,600万元，本批次计划发行24,400万元，债券期限为3年）；2026年拟发行68,000万元，债务期限3年；2027年计划发行92,600万元，债券期限为2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。债券存续期内本项目应付本金785,500万元，应付利息177,203万元，本息合计为962,703万元。

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目运营收益为

1,397,490 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 1.45 倍，能够实现资金平衡。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益影响债券还本付息的因素在-10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 1.31 倍以上。因此，本项目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、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

北京市昌平区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，北京政德会计师事务所（普通合伙）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。

经本所律师自查，北京诺德律师事务所现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码31110000MD019798XX），经办律师均持有北京市司法局核发的《律师执业证》。

本所律师认为：北京诺德律师事务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发行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从业执业资格。

四、潜在风险评估

（一）项目风险

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目专

项债券项目的投资主要依靠财政资金、专项债券资金，偿债资金的归还主要依靠土地出让收入及安置房和停车位销售收入来解决，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《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。本项目已取得立项，用地审批、规划审批、环评备案、施工许可等项目前期手续正在办理中二是做好资金保障。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《实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，实施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办理核准批复手续，符合国家产业政策。

3. 项目单位北京建工地产有限责任公司为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. 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。

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. 项目单位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。

(此页无正文，仅为北京诺德律师事务所出具《昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目专项债券项目之法律意见书》之签章页)

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

统一社会信用代码: 31110000MD019798XX

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	二〇二一至二〇二一年度
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	二〇二二至二〇二二年度
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
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	



北京诺德律师事务所
西沙屯项目公司(模拟)
非

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
行政审批服务专用章

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		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 专用章 律师年度考核备案	备案机关	
备案日期	2025年6月-2026年5月	备案日期	