



关于 2025 年北京市政府专项债券（八期）  
大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目  
(调减)  
之

法律意见书

北京市一格律师事务所

地址：北京市大兴区金星西路康和园 57-8

邮箱：yigelvshi001@sina.com

电话：010-69259611 69259611

传真：010-60235373 60235373



## 法律意见书

(2025) 一格棚改(债)字第169号

北京经济技术开发区管理委员会、北京经济技术开发区财政国资局：

北京市一格律师事务所是经中华人民共和国北京市司法局批准成立，具有合法执业资质的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受北京宏炬置业有限公司的委托，担任 2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目专项债券（调减）之发行前期准备工作的法律顾问。现根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国债券法》等法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。



## 目 录

### 第一部分 引言

一、释义与简称	4
二、前提与声明	5

### 第二部分 正文

一、本次债券的发行和调整要素	7
二、本次调整对应的项目	8
(一) 本次调整对应的项目参与主体	
(二) 本次调整对应的项目情况	
(三) 项目预期收益、成本及融资平衡	
三、本次专项债券的风险因素	19
四、本次专项债券的风险控制	20
五、本次债券调整的中介机构及相关文件	21
六、结论意见	22



## 第一部分 导言

### 一、释义与简称

在本意见书中，除上下文已有明确规定外，下述用语应具有如下定义：

市政府	指	北京市人民政府
市财政局	指	北京市财政局
区政府	指	北京市大兴区人民政府
经开区管委会	指	北京经济技术开发区管理委员会
本所	指	北京市一格律师事务所
中佳誉会计所	指	北京中佳誉会计师事务所有限公司
宏炬置业	指	北京宏炬置业有限公司
本次准备工作	指	市财政局、宏炬置业为本次债券发行所开展的事前准备工作
本项目	指	大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目
《政府债券管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》
专业债券		有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券。
本法律意见书	指	关于 2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（调减）之法律意见书



《专项报告》	指	2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（调减）收益与融资自求平衡专项评价报告
--------	---	---------------------------------------------------------

## 二、前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明

1. 本所依据《律师法》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等法律、法规和规范性文件的规定以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

2. 本所承诺已依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实以及现行法律、法规的规定发表本法律意见；已严格履行法定职责、遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了法律调查，保证法律意见书不存在虚假记载，误导性陈述及重大遗漏。

3. 宏炬置业及中佳誉会计所已经提供了本所为出具本法律意见书所需的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明，并承诺提供给本所的材料是真实、准确、完整、有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符，并且其原件是真实的。

4. 对于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，本所依据有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。



5. 本所仅就 2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（调减）的相关法律问题发表意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告、资产评估报告数据的真实性、准确性不发表法律意见，对有关会计报告、审计报告、资产评估报告的某些数据的引用和结论的引述，并不意味着本所对上述数据的真实性、准确性、合法性表示认可。

6. 本法律意见书仅供本次专项债券项目需求申报阶段入库之目的使用，不得用作任何其他用途。本所同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送并进行相关的信息披露，就该意见书出具承担相应的法律责任。



## 第二部分 正文

### 一、本次债券的发行和调整要素

#### (一) 债券的发行主体

本次债券发行主体为北京市人民政府。

符合《政府债券管理办法》第五条“地方政府依法自行组织本地区地方政府债券发行和还本付息工作。地方政府债券发行兑付工作由地方政府财政部门（以下称地方财政部门）负责办理”的规定。

#### (二) 债券发行品种

项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券

#### (三) 本次债券调整情况

根据《2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（调减）项目实施方案》、《专项报告》，本次债券调整的主要情况如下：

2025 年已发行专项债券 122,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券实际票面利率 1.51%，每年付息，到期一次性还本，主要用于建设棚改征地补偿安置费、拆迁费、安置房建设费、前期费等。为提高政府债券资金使用效益，尽早发挥债券拉动经济增长作用，申请将本项目 2025 年北京市政府专项债券（八期）债券资金 20,000.00 万元调整到运河核心区 3 号地项目（市级）8,900.00 万元和北京通州文化旅游区土地一级开发项目（市级）11,100.00 万元，预计调整日期为 2025 年 12 月



19 日（具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准），针对 20,000.00 万元调减资金，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调整后项目承担。

## 二、本次调整对应的项目

### （一）本次调整对应的项目参与主体

根据北京市大兴区人民政府《关于旧宫镇南街地区棚户区改造项目实施主体授权的批复》（京兴政函〔2019〕186 号），项目实施主体为北京宏炬置业有限公司。

#### 1. 项目实施单位基本情况

根据宏炬置业提供的营业执照，其基本情况如下：

名 称	北京宏炬置业有限公司		
法定代表人	张庆九	成立日期	2017 年 11 月 21 日
注册资本	10000 万元	营业期限	2017 年 11 月 21 日至 2047 年 11 月 20 日
统一社会信用 代码	91110115MA018XME6Q		
注册地址	北京市大兴区庑殿路 18 号		
经营范围	房地产开发；园林绿化管理；销售自行开发的商品房；物业管理；经济贸易咨询；租赁建筑机械设备；销售汽车配件、五金产品（不含电动自行车）、家用电器、日用品、建筑材料、化工产品（不含危险化学		





	品及一类易制毒化学品)。(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。)
公司类型	其他有限责任公司
股东及 持股比例	北京宏展投资管理有限公司认缴出资额玖仟万元人民币(¥9000 万元)、北京建工五建置业有限公司认缴出资额壹仟万元人民币(¥1000 万元)

## 2. 相关批复文件

(1) 北京市大兴区人民政府《关于棚户区改造重点工作有关问题的专题会议纪要》(京兴政会纪〔2017〕 93 号)。

(2) 北京市人民政府批复的《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造土地开发项目有关问题的请示》(北京市人民政府公文批办单〔2018〕 23482 号)。

(3) 北京市规划和自然资源委员会《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造土地开发项目有关情况的报告》(京规自文〔2018〕 204 号)。

(4) 北京市规划和国土资源管理委员会《关于大兴区旧宫镇 DX05-0200-0003 等地块控制性详细规划的审查意见》(市规划国土函〔2018〕 159 号)。

(5) 北京市规划和国土资源管理委员会《关于大兴区旧宫



镇DX05-0102-0043等地块控规的批复》(市规划国土函〔2018〕102号)。

(6) 北京市大兴区人民政府《关于旧宫镇南街地区棚户区改造项目实施主体授权的批复》(京兴政函〔2019〕186号)。

(7) 北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目(一片区)“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(大)初审函〔2019〕0047号)。

(8) 北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目(二片区)“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(大)初审函〔2019〕0056号)。

(9) 北京市人民政府《北京市人民政府关于加快推进北京经济技术开发区和亦庄新城高质量发展的实施意见》(京政发〔2019〕22号)。

(10) 北京市规划和自然资源委员会大兴分局《建设项目用地预审与选址意见书》(2020规自(大)选字0007号)。

(11) 北京经济技术开发区行政审批局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目核准的批复》(京技管(核)〔2020〕29号)。

(12) 北京经济技术开发区行政审批局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目(一片区)核准的批复》(京技管(核)〔2020〕28号)。

(13) 北京经济技术开发区行政审批局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目(二片区)核准的批复》(京技管



(核) (2020) 30 号)。

(14) 北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于大兴旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0045、0047、0048、0051、0052、0053、0057、0059 等地块规划设计方案“多规合一”协同平台综合会商意见的函》综审函(2020)0061 号)。

(15) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目申请使用国有土地的批复》(经技管(2021)157 号)。

(16) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目幼儿园申请使用国有土地的批复》(经技管(2021)158 号)。

(17) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目密闭式垃圾清洁站申请使用国有土地的批复》(经技管(2021)159 号)。

(18) 中华人民共和国国有建设用地划拨决定书(编号:经技开建划字(2021)18 号、19 号、20 号)。

(19) 北京经济技术开发区开发建设局《土地权属审查告知书》(京开权属审(2021)字第 27 号、京开权属审(2021)字第 29 号)

(20) 中共北京市大兴区政法委员会《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目(一片区)社会稳定风险评估报告的备案意见》和《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目(二片区)社会稳定风险评估报告的备案意见》(京兴政法评



备（2021））

（21）北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0051 地块、0052 地块、0053 地块、0057 地块、0059 地块建设工程规划许可证》（2020 规自（大）建字 0066 号）。

（22）北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0045 地块建设工程规划许可证》（2021 规自（大）建字 0001 号）。

（23）北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0047 地块、0048 地块建设工程规划许可证》（2021 规自（大）建字 0020 号）。

（24）北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目（0047-1#住宅楼等 14 项）、0045-1#配套服务设施、0045-2#配套服务设施建筑工程施工许可证》（编号 110230202203290101）。

（25）北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0057 地块、0059 地块（0059-1#住宅楼等 10 项）建筑工程施工许可证》（编号 110230202204010401）。

（26）北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0045



地块(0045-1#住宅楼等 14 项) 建筑工程施工许可证》(编号 110230202204010301)。

(27) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0051 地块、0052 地块、0053 地块(0051-1#住宅楼等 16 项) 建筑工程施工许可证》(编号 110230202203250201)。

(28) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0045 地块(0045-1#住宅楼等 14 项) 建设工程竣工联合验收通过意见书》(编号:京竣联验(经)字〔2024〕2269 号)。

(29) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目(0047-1#住宅楼等 14 项)、0045-1#配套服务设施、0045-2#配套服务设施建设工程竣工联合验收通过意见书》(编号:京竣联验(经)字〔2024〕2270 号)。

(30) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0057 地块、0059 地块(0059-1#住宅楼等 10 项) 建设工程竣工联合验收通过意见书》(编号:京竣联验(经)字〔2024〕2450 号)。

(31) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0051 地块、0052 地块、0053 地块(0051-1#住宅楼等 16 项) 建设工



程竣工联合验收通过意见书》(编号:京竣联验(经)字〔2024〕2469号)。

(32) 北京经济技术开发区财政国资局《关于下达大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目 2025 年北京市政府专项债券资金的通知》(编号京开财〔2025〕53 号)。

综上,截至本法律意见书出具之日,北京宏炬置业有限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。

## (二) 本次调整对应的项目情况

### 1. 项目地点、工期、实施进度计划

本项目位于北京城市南部,建设地点位于旧宫镇。项目四至分别是:东至五福堂路,西至南苑机场,南至南街工业区,北至镇域边界。对外交通十分便捷、104 国道、南五环路、京津塘高速公路、地铁亦庄线横穿镇域。项目为在建项目,建设期 13 年,已在 2017 年 10 月启动棚改拆迁腾工作,预计 2029 年 12 月完成土地入市工作,2032 年 12 月完成市政基础设施建设。

本项目的开发有助于改善南街地区的居住环境,从而减少当地外来流动人口管理的压力,为社会治安综治工作排除隐患。同时解决了高能耗、低端产业的随意发展和该地区土地利用无规划、浪费的问题。能够有效的促进土地的科学合理利用,优化城市空间布局,增强城市功能,提升城镇综合承载能力。项



目的建设会有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城市化建设，推动北京市南中轴地区的整体发展。

## 2. 项目审批情况

(1) 规划审批。2019 年 12 月 5 日取得北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（一片区）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函〔2019〕0047 号）。2020 年 1 月 7 日取得北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（二片区）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函〔2019〕0056 号）。一片区四至范围为：西至南义盛街，东至五福堂路，北至镇域边界，南至五福堂二号路。规划用地性质为 B4 综合性商业金融服务业用地、A1 行政办公用地、S3 地面公共交通场站用地、R2 二类居住用地、U22 环卫设施用地、A334 托幼用地、U12 供电用地、G1 公园绿地。二片区四至范围为：西至南苑机场，东至南义盛街，北至镇域边界，南至南街工业区。项目实施范围内规划采用“分阶段深化”的方式，受南苑机场、规划南中轴路预留用地等客观条件影响的区域暂时“战略留白”，土地整理工作完成后先行纳入土地储备库，待区域规划指标稳定后，按照政府要求供地。

(2) 立项审批。2020 年 8 月 25 日北京经济技术开发区行政审批局下发关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（一



片区)、(二片区)核准的批复(京技管(核)(2020)28号、京技管(核)(2020)30号)原则上同意该建设项目。

(3) 稳定风险评估。2021年2月8日,项目取得中共北京市大兴区委政法委员会《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目(一片区)社会稳定风险评估报告的备案意见》和《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目(二片区)社会稳定风险评估报告的备案意见》。

(4) 用地审批。2021年9月8日一片区、二片区取得北京经济技术开发区开发建设局《土地权属告知书》(京开权属审(2021)字第027号、京开权属审(2021)字第029号)。

### 3. 项目资金到位、使用情况及后续资金需求

根据北京经济技术开发区行政审批局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目(一片区)核准的批复》(京技管(核)(2020)28号)以及《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目(二片区)核准的批复》(京技管(核)(2020)30号),本项目批复总投资1,532,715.23万元,其中已到位资金1,307,000.00万元,资金来源为财政资金335,000.00万元及政府专项债券972,000.00万元。

按照资金募集计划,本项目拟发行专项债券合计982,000.00万元,已发行专项债券972,000.00万元(本次拟调减20,000.00万元),其中:2019年已发行“2019年北京市棚改专项债券(八期)-2019年北京市政府专项债券(二十期)”,发行金额200,000万元,期限为3年,债券实际发行利率3.18%;2020年已发行“2020年北京市政府专项债券





(十六期)”发行金 200,000 万元，期限为 5 年，债券实际发行利率 3.12%；到期后，通过 2025 年 8 月发行的“2025 年北京市地方政府再融资专项债券（二十四期）”续期 7 年，债券实际发行利率 1.92%；2021 年已发行“2021 年北京市政府专项债券（十期）”发行金额 450,000 万元，期限为 5 年，债券实际发行利率 2.87%；2025 年已发行“2025 年北京市政府专项债券（八期）”122,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券实际发行利率 1.51%。按照项目建设进度及资金募集计划，申请将本项目 2025 年北京市政府专项债券（八期）债券资金 20,000.00 万元调整到运河核心区 3 号地项目（市级）8,900.00 万元和北京通州文化旅游区土地一级开发项目（市级）11,100.00 万元，预计调整日期为 2025 年 12 月 19 日（具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准）。债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调整后项目承担。

2026 年拟发行政府专项债券 30,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券预计发行利率 3.12%；“2021 年北京市政府专项债券（十期）”2026 年到期，到期后，可通过再融资的方式续期 3 年，债券预计发行利率 2.90%。参考依据：《2025 年 6 月 26 日北京市政府债券发行结果公告》，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，3 年期债券利率 1.45%，上浮 100%；《2025 年 6 月 26 日北京市政府债券发行结果公告》，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，5 年期债券利率 1.56%，上浮 100%。建设期间付息及各



项费用通过经开区财政预算资金统筹安排。

#### 4. 项目经济社会效益分析

本项目的建设，不仅有利于完善城市功能，还改善当地居民生活环境，提高居民生活水平，充分体现了以人为本的科学发展观的要求，有效保障了该区域群众的居住权利，提升周边基础设施、环境品质和公共服务能力，提高生活质量，改善群众生活环境，让群众住得更加安全舒适，从而提高了土地的综合利用价值，有利于优化社会经济资源配置、发挥经济效益和提高资源利用率。

本项目的实施，改善城市面貌，增添城市活力。棚户区改造在缩小社会差距、带动经济发展的同时，也是一个市容环境再造工程。良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于居住环境的热爱。同时改造后无论从环境还是管理上都将变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。在棚户区改造过程中，将按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，也将进一步完善城市整体功能，集约利用土地资源，改善生态环境。本项目的实施必将使旧宫南街地区面貌发生重大的变化，环境面貌将会有显著的提升。

#### (三) 项目预期收益、成本及融资平衡

《政府债券管理办法》第四条规定，“地方财政部门应当切实履行偿债责任，及时支付债券本息，维护政府信誉。加强专

项债券项目跟踪管理，严格落实项目收益与融资规模相平衡的有关要求，保障债券还本付息，防范专项债券偿付风险。”



本次准备工作中的《专项报告》由中佳誉会计所出具。根据《专项报告》，经计算，债券存续期内，预计土地出让收入为 1,493,529.84 万元，可直接用于偿还债券本金和利息的项目收益为 1,493,529.84 万元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息合计 1,175,517.53 万元，本息覆盖倍数为 1.27 倍，项目收益能够覆盖专项债券本息。中佳誉会计所认为，基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据其对项目收益的预测，在预测性假设成立的前提下，该项目在发债周期内能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益与融资的自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合《政府债券管理办法》第四条的规定。

### 三、本次专项债券的风险因素

(一) 工程实施风险。建设过程中，来自不同方面的因素，都有可能对工程实施产生影响。建设项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。同时项目的实施包括了建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。



(二) 投资计划变动风险。如果市场需求及情况发生变化,例如市场供需总量的实际情况与预测值发生偏差、市场利率大幅波动,可能导致项目收益受到影响。

(三) 收益实现规模与预期存在差异的风险。棚改项目具有特殊性,因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响,现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。且棚改项目容易受到房地产市场的影响,房地产价格波动、甚至是动荡,将影响项目的收益,因波动的不可预测性,可能导致最终收益与预期收益存在差异。

(四) 政策风险。在棚改项目开发期间,如果国家宏观经济政策、产业发展政策、土地开发政策、环保政策等调整,在一定时期内可能对项目的运营及收益产生不利影响。

(五) 项目管理风险。本次棚改项目总体投资规模较大、周期较长,期间如果发生建筑材料、设备或劳动力价格大幅上涨,或发生不可抗拒的自然灾害、意外事故及其他不可抗力因素,可能导致项目无法按时竣工或实际费用超出概算,导致不能按预期实现项目收益。

#### 四、本次专项债券的风险控制

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、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. 本次专项债券严格依据《政府债券管理办法》相关规定，保障稳定的偿债资金来源，项目腾退土地的使用权出让收入，专项收入优先保障偿还本次专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。加强项目管理、提高工作效率和加快工程进度的同时，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

3. 如因特殊原因导致后续偿债出现困难，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局缴纳专项债券还本付息资金的，市财政局采取适当方式扣回。

综上，本所律师认为，根据本项目《实施方案》和《专项报告》，实施主体已制定针对本次专项债券发行风险的防控措施。

## 五、本次债券调整的中介机构及相关文件

### (一) 会计师事务所及专项评价报告



本次准备工作中的《专项报告》由中佳誉会计所出具。中佳誉会计所持有北京市大兴区市场监督管理局于 2019 年 10 月 18 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110115756003797N）、北京市财政局于 2019 年 12 月 16 日颁发的《会计师事务所执业证书》（批准执业文号：京财会〔2003〕1995 号，批准日期：2003 年 11 月 6 日），中佳誉会计所系依法成立的会计师事务所。

## （二）律师事务所及法律意见书

本次准备工作中的《法律意见书》由北京市一格律师事务所出具。北京市一格律师事务所持有北京市司法局于 2023 年 5 月 17 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000600094792J，批准文号：京司发〔2001〕80 号，批

准日期：2001 年 4 月 23 日），系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。

本法律意见书由北京市一格律师事务所王富律师（律师执业证号：11101200110462522）、耿美晗律师（律师执业证号：11101201911118049）作为签署律师，其均持有北京市司法局核发的律师执业证，且均已通过北京市司法局的年度考核。

## 六、结论意见

结合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下：

1. 发行主体北京市人民政府具备发行主体资格，符合相关法律法规和规范性文件的规定；



2. 北京宏炬置业有限公司是一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，经营范围包括房地产开发等内容，具备实施本项目的资格；

3. 对大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目的政府性文件的真实性、合法性予以确认；

4. 根据《专项报告》，项目调减后，具有稳定的预期偿债来源，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求。

5. 为本次准备工作提供服务的法律服务机构、财务审计机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式四份，无副本，自签署律师签字并加盖本所公章后生效。

(此页之下无正文，下转签章页)





此页为《关于 2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（调减）之法律意见书》之签章页。



北京市一格律師事務所

负责人: 王富

王 富

经办律师:

王富

王 富

耿美晗

耿美晗

2025 年 12 月 23 日