

2025 年北京市政府专项债券（八期）  
通州运河核心区 3 号地土地一级开发项  
目（市级）（调增）专项债券项目  
之法律意见书

北京市诚汇律师事务所

2025 年 12 月

## 目 录

第一部分 引言 .....	3-4
一、释义 .....	3
二、声明 .....	3-4
第二部分 正文 .....	5
一、主体资格 .....	5-6
二、对应项目的基本情况 .....	6
三、对应项目取得的政府机关的批复文件 .....	7-9
四、项目资金用途、偿债保障 .....	9-10
五、中介机构及相关文件 .....	11
六、结论性意见 .....	11
七、律师事务所及律师资质文件 .....	12-14

北京市诚汇律师事务所

关于“2025 年北京市政府专项债券（八期）

通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目（市级）（调增）

专项债券项目”之法律意见书

致：北京市财政局

本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《土地储备管理办法》、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《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）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）、《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〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62 号）、《自然资源部、财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综[2018]8 号）等法律、法规、规范性文件的有关规定，按照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》。

## 第一部分 引言

## 一、释义

在本法律意见书中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语有以下含义：

规自委	指	北京市规划和自然资源委员会
市土储中心	指	北京市土地储备中心
本期债券对应的项目	指	通州运河核心区3号地土地一级开发项目（市级）
仁智信会计师事务所	指	北京仁智信会计师事务所有限公司
评价咨询报告	指	2025年北京市政府专项债券（八期）通州运河核心区3号地土地一级开发项目（市级）（调增）专项债券收益与融资自求平衡财务评价咨询报告

## 二、声明

1、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或存在的事实和我国相关法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关主管部门给予的批准和确认。

2、本所仅就与本期债券对应项目及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见，即本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。



3、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵单位如下确认和保证：

(1) 已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

(4) 所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

(5) 所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

4、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵单位提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关判断。

5、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，本所律师依据有关政府部门或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

6、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券对应项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对贵单位的行为以及本期债券对应项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

7、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以市土储中心聘请的会计师/评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

8、本所同意将本法律意见书作为本期债券申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

9、本所同意市土储中心部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但市土储中心做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因市土储中心的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非市土储中心已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应法律责任。

10、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

## 第二部分 正文

## 一、主体资格

## 1、本项目主管部门基本信息如下所示：

表 1 主管部门基本信息一览表

北京市规划和自然资源委员会基本信息

机构名称	北京市规划和自然资源委员会
统一社会信用代码	11110000MB1503996K
登记状态	正常
注册地址	北京市通州区承安路 1 号

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会，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

本项目专项债券申请项目单位：北京市土地储备中心。

表 2 项目单位基本信息一览表

北京市土地储备中心基本信息

单位名称	北京市土地储备中心		
负责人	丁红梅	登记状态	正常
开办资金	10300 万元	有效期限	2024-5-20 至 2029-5-19
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	12110000400503731H		
注册地址	北京市通州区承安路 1 号院 2 号楼		
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工作的；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。		
单位类型	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会		

本所律师认为,截止本法律意见书出具之日,市土储中心是依法设立并有效存续的事业单位,具备建设本项目的主体资格,也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

## 二、通州运河核心区3号地土地一级开发项目(市级)基本情况

项目位于通州区潞城镇,城市副中心155平方公里范围内0101街区,东临行政办公区、西接运河商务区、南望城市绿心,区位优势突出。重点规划承载功能为充分发挥副中心站综合交通枢纽的引领作用,打造职住均衡、活力开放、配套完善的区域综合功能体系,进一步细化研究提出本地区功能定位是活力开放、绿色生态的综合生活服务区。规划以综合居住功能为主导,创新布置高品质、国际化配套服务设施,通过聚人气带动聚商气、聚产业,打造生活便利、商业繁荣、产业聚集的活力中心。

根据市土储中心及相关单位提供的资料及承诺,截止本法律意见书出具日,本次发债涉及的“通州运河核心区3号地土地一级开发项目(市级)”的具体信息情况如下:

项目名称	通州运河核心区3号地土地一级开发项目(市级)
坐落地区	通州区潞城镇
四至范围	东至六环路红线,西至京秦铁路, 南至北运河新堤,北至京秦铁路。
项目建设内容	商业金融、住宅及居住公共服务设施、住宅及配套设施、 商业服务业、医疗卫生、其他公共设施、商业金融、市政公用设施。
本项目总用地面积	154.44 公顷(合2316.63亩)
项目总成本	723915.45 万元
本次债券调增金额	8900 万元
本次债券期限	五年



### 三、通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目（市级）获得的政府机关的批复文件

#### 1. 立项审批。

2008 年 12 月 30 日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区 3 号地 A 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[2008]2167 号）。

2009 年 4 月 10 日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区 3 号地 B 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[2009]662 号）。

2009 年 1 月 4 日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区 3 号地 C 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[2009]6 号）。

2008 年 12 月 30 日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区 3 号地 D 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[2008]2170 号）。

2009 年 1 月 4 日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区 3 号地 E 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[2009]18 号）。

#### 2. 用地审批。

2008 年 11 月 18 日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区 3 号地 A 地块土地级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预[2008]067 号），建设用地面积约 42.95 公顷。

2009 年 3 月 25 日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区 3 号地 B 地块土地级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预[2009]019 号），建设用地面积约 28.96 公顷。



2009年12月12日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区3号地C地块土地级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预[2008]070号），建设用地面积约28.96公顷。

2008年11月18日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区3号地D地块土地级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预[2008]068号），建设用地面积约31.09公顷。

2008年12月12日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区3号地E地块土地级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预[2008]071号），建设用地面积约33.47公顷。

### 3. 规划审批。

2008年9月26日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008规意选字0256号），建设项目通州运河核心区3号地A地块一级开发项目，建设用地面积89300平方米。

2008年12月30日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008规意选字0353号），建设项目通州运河核心区3号地B地块一级开发项目，建设用地面积153900平方米。

2008年11月10日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008规意选字0307号），建设项目通州运河核心区3号地C地块一级开发项目，建设用地面积103900平方米。

2008年9月26日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008规意选字0255号），建设项目通州运河核心区3号地D地块一级开发项目，建设用地面积113200平方米。

2008年11月10日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008规意选字0308号），建设项目通州运河核心区3号地E地块一级开发项目，建设用地面积135100平方米。

2009年6月5日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》（2009规(通)地字0022号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心通州区分中心，

用地项目名称为通州运河核心区 3 号地 A 地块一级开发项目,用地位于通州区潞城镇,面积 429495.033 平方米。

2009 年 6 月 5 日,北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》(2009 规(通)地字 0020 号),载明用地单位为北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心,用地项目名称为通州运河核心区 3 号地 B 地块一级开发项目,用地位于通州区潞城镇,面积 289595.02 平方米。

2009 年 6 月 5 日,北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》(2009 规(通)地字 0021 号),载明用地单位为北京市土地整理储备中心通州区分中心,用地项目名称为通州运河核心区 3 号地 C 地块一级开发项目,用地位于通州区潞城镇,面积 179787.59 平方米。

2009 年 6 月 5 日,北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》(2009 规(通)地字 0024 号),载明用地单位为北京市土地整理储备中心通州区分中心,用地项目名称为通州运河核心区 3 号地 D 地块一级开发项目,用地位于通州区潞城镇,面积 260843.623 平方米。

2009 年 6 月 5 日,北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》(2009 规(通)地字 0023 号),载明用地单位为北京市土地整理储备中心通州区分中心,用地项目名称为通州运河核心区 3 号地 E 地块一级开发项目,用地位于通州区潞城镇,面积 334651.814 平方米。

#### 四、项目资金用途、偿债保障

##### (一) 项目资金用途

根据市土储中心提供的材料和信息,本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出,不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形,不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费,不用于置换存量债务,不用于企业补贴及偿债,不用于支付利息,不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所,不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程,不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。资金使用情况符合《土地储备资金财务管理办法》的通知(财综

[2018]8号)、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62号)和其他法律法规规章及规范性文件的规定。

## (二) 偿债保障

根据北京仁智信会计师事务所有限公司出具的评价咨询报告、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62号)、《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),本期债券对应项目或地块的资金需求的偿债保障措施包括:

1、本期债券对应项目或地块的预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。北京仁智信会计师事务所有限公司出具的对应项目的收益与融资自求平衡财务评价咨询报告对此作出了如下表述:

在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下,本次评价的通州运河核心区3号地土地一级开发项目(市级)(调增)预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

2、按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函[2016]88号)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《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155号)规定,省级财政部门应当按照合同约定,及时偿还全省、自治区、直辖市专项债券到期本金、利息以及支付发行费用。

据此,本所律师认为,本期债券中对应项目具有稳定的预期偿债资金来源,对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡,符合《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62号)第六条的规定。本期债券的资金将用于全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出,本期债券对应项目的偿债保障措施符合《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)等相关规定,满足项目收益与融资自求平衡的要求,并且提出了必要的投资者保护措施。



## 五、中介机构及相关文件

### （一）会计师事务所

本次债券调增工作的专项债券收益与融资自求平衡财务评价咨询报告由北京仁智信会计师事务所有限公司出具。北京仁智信会计师事务所有限公司现持有北京市工商行政管理局海淀分局于2023年9月22日核发的《营业执照》（统一社会信用代码证为91110108783201916W）、北京市财政局于2016年2月24日核发的《会计师事务所执业证书》，北京仁智信会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所。

### （二）律师事务所

本法律意见书由北京市诚汇律师事务所出具。

北京市诚汇律师事务所现持有北京市司法局于2022年7月13日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31110000692335919T），为具有合法执业资格的律师事务所。本法律意见书由北京市诚汇律师事务所王月永律师、王月律师作为签署律师，其持有北京市司法局核发的律师执业证书，且均已经过年度年检。

综上所述，为市土储中心本期债券提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

## 六、结论性意见

市土储中心具有本期债券对应项目主体资格；本次在地方政府债券限额内调增的土地储备专项债券所募集资金将专项用于通州运河核心区3号地土地一级开发项目（市级），在利率变动幅度较小、项目按照计划进展等条件下能够实现项目收益和融资自求平衡。本期债券调增合规，不存在法律障碍。

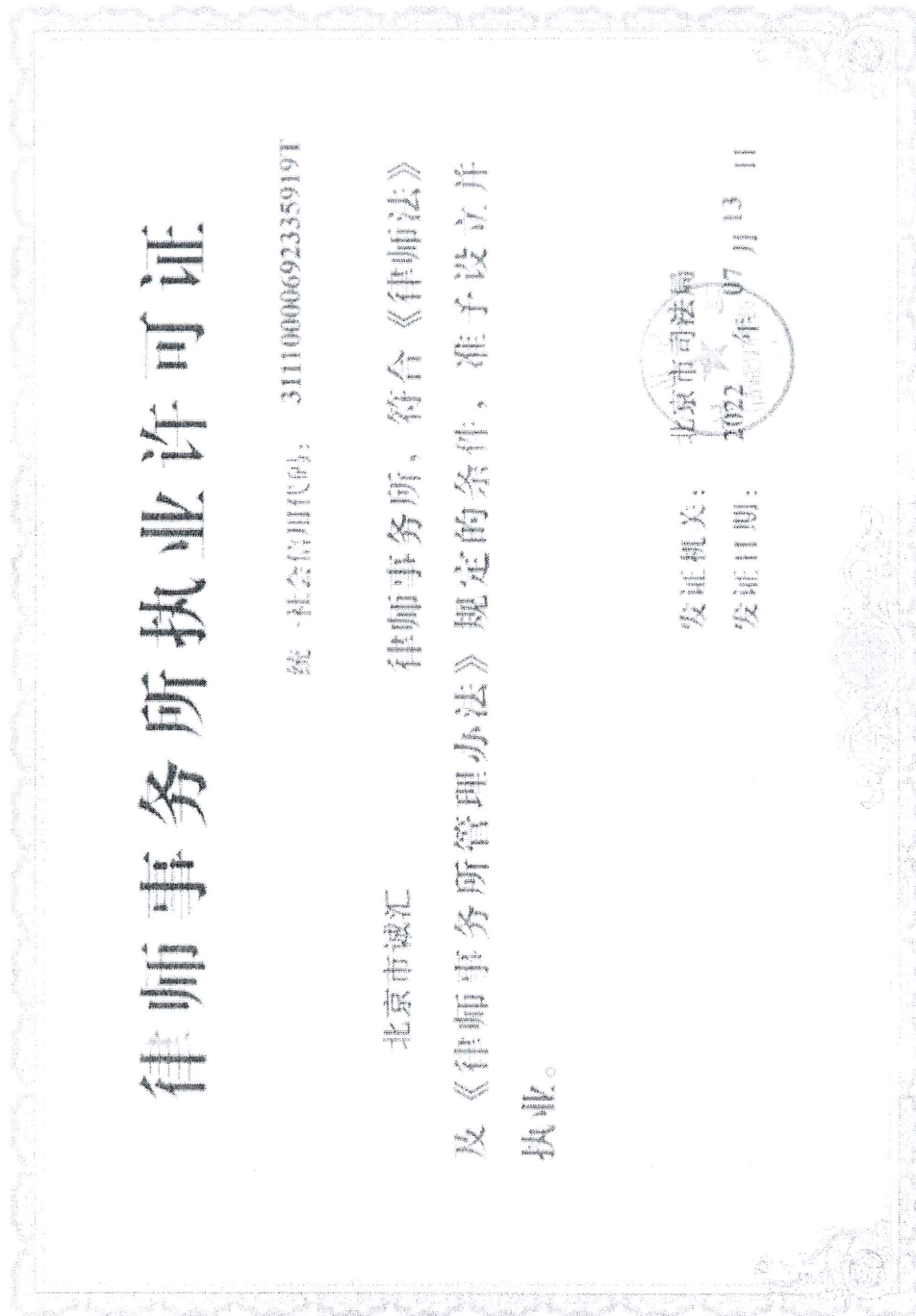
本法律意见书正本一式陆份。

（以下无正文）

北京市诚汇律师事务所  
经办律师：王月永 王月  
2025年12月26日



七、律师事务所及律师资质文件：



执业机构 北京市诚汇律师事务所	
执业证类别 专职律师	
执业证号 11101200610810873	
法律职业资格A20041310240587 或律师执业证号	
发证机关 北京市司法局	持证人 王月永
发证日期 2025年02月11日	性别 男
	身份证号 132823197701072412

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 北京市通州区司法局		备案机关	
备案日期 2025年1月-2025年3月		备案日期	

执业机构 北京市诚汇律师事务所

执业类别 专职律师

执业证号 11101201110499058

法律职业资格 A20091101123741  
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 02 月 11 日

持证人 王月

性别 男

身份证号 110223198601056016

北京市司法局  
行政办公专用章

北京市司法局  
综合服务中心

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 北京市通州区司法局  
专用章

备案日期 2025年6月—2025年6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

北京市通州区司法局  
综合服务中心

北京市通州区司法局  
综合服务中心