

关于 2025 年北京市政府专项债券（十期）

延庆区延庆镇八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目之法律意见书

北京市信凯律师事务所

二〇二五年十二月二十五日





## 目 录

第一部分 引言 .....	3
一、出具本意见书的法律依据 .....	3
二、律师声明 .....	4
第二部分 正文 .....	6
一、本期债券对应的项目 .....	6
二、项目预期收益、成本及融资平衡 .....	14
三、本期专项债券的风险因素及风险控制 .....	14
四、中介服务机构 .....	15
五、结论意见 .....	16





## 关于 2025 年北京市政府专项债券（十期） 延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一 级开发项目之法律意见书

致：北京市延庆区财政局

本所接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目之合法、合规性事宜出具本法律意见书。

本所依据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》以及相关法律、法规及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本《法律意见书》。





## 第一部分 引言

### 一、出具本意见书的法律依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《中华人民共和国证券法》
- 3、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 4、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）
- 5、《财政部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）
- 6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
- 7、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）
- 8、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）
- 9、《财政部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）
- 10、《国务院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）
- 11、《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）
- 12、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）





## 二、律师声明

就本法律意见书之出具，本所律师特作如下声明：

1、除非本法律意见书特别注明，本所出具本法律意见书的依据是本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和中国现行法律、法规和规则之规定。本所认定有关事实是否合法有效是以该等事实发生时所应适用的法律、法规为依据，同时也充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准或确认。

2、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次申报项目的合法、合规性进行了合理的核查验证，保证本法律意见书不存在足以影响本期债券发行的虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、为出具本法律意见书，本所事先对各实施主体进行了尽职调查，审查了本次项目申报的有关文件和材料，并就尽职调查事宜得到各实施主体如下承诺：各实施主体已向本所提供了出具本法律意见书所必需且力所能及的全部有关事实材料，有关书面材料及书面证言均真实有效，所有书面文件的签字和/或印章均属真实，所有副本材料或复印件均与正本材料或原件一致，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏。对上述声明、保证之充分信赖是本所出具本法律意见书的基础和前提。

4、本所仅就与本期债券对应项目及其资金来源情况有





关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。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。

5、本法律意见书仅供延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意，任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

6、本所同意贵单位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，但贵单位做上述引用时，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，因贵单位的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵单位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。





## 第二部分 正文

### 一、本期债券对应的项目

#### (一) 本期债券对应的项目参与主体

##### 1. 项目主管单位

项目主管单位为北京市规划和自然资源委员会延庆分局，根据统一社会信用代码证书，基本信息如下：

统一社会信用代码：111100006605043002

机构性质：机关

法定代表人：刘洋

住所：北京市延庆区香苑街6号

##### 2. 项目实施单位

根据北京市延庆区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心延庆县分中心）提供的事业单位法人证书，基本信息如下：

统一社会信用代码：12110000755257437A

法定代表人：侯杰娟

住所：北京市延庆区东外大街89号

经费来源：财政补助

开办资金：8万元

举办单位：北京市规划和自然资源委员会延庆分局

登记机关：北京市事业单位登记管理局





有效期：2024 年 06 月 27 日至 2029 年 06 月 26 日

宗旨和业务范围：承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测，开发利用，资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查，测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务，档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。

本所律师认为：前述项目主管单位、实施单位均系经批准成立、具有独立的法人资格，具备发行本期债券的主体资格。

## （二）本期债券对应的项目情况

### 1. 延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级项目

#### （1）项目概况

2005 年 8 月，项目经北京市政府联席会审议通过，确定项目主体为原北京市土地整理储备中心延庆县分中心。项目总占地约 36.37 公顷，总建筑面积约 34.74 万平方米，其中安置房用地约 7.39 公顷，地上建筑规模约 13.3 万平方米；经营性入市地块，占地约 28.98 公顷，地上建筑规模约 24.11 万平方米。

本项目位于延庆区延庆，项目四至为东至玉皇阁大街，南至高塔街，西至庆园街，北至庆园街。该项目位于延庆中心城居住区，北靠湿地公园，东临成熟住宅，地理位置优越，





结合目前房地产整体需求，需建设一批高品质住宅。项目范围内现状基本为荒地，影响附近居住环境，亟待改善环境，同时推动延庆区住房建设转型升级。

北京世园置地有限责任公司受北京市延庆区规划和自然资源综合事务中心委托，作为本项目的具体实施主体，组织实施一级开发工作。目前已启动剩余地上物拆迁工作，项目征地拆迁工作已基本完成，取得建设用地批复，并已完成征地结案工作，2011年6月已供地259928平方米，剩余地块用地面积8.78公顷，规划全部为居住用地。计划于2025年底实现入市交易。

## （2）项目批复情况

2005年8月30日，北京市国土资源局下发《关于对延庆县延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造进行土地一级开发的批复》（京国土市〔2005〕602号），同意北京市土地整理储备中心延庆县分中心作为主体对延庆县延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造进行土地一级开发。

2007年3月13日，北京市发展和改革委员会下发《关于延庆县延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2007〕376号），就延庆县发展改革委《关于延庆县延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目立项的请示》（延发改〔2007〕第027号）有关核准事项进行批复。





2007 年 11 月 12 日，北京市国土资源局下发《关于延庆县延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目延期的批复》（京国土市〔2007〕867 号），同意原批复《关于对延庆县延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造进行土地一级开发的批复》（京国土市〔2005〕602 号）的有效期延长 18 个月并作出了有关要求。

2009 年 3 月 10 日，北京市发展和改革委员会印发《关于延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目继续办理前期手续的批复》（京发改投资函〔2009〕第 43 号），同意北京市土地整理储备中心延庆县分中心继续办理延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目的前期手续，北京市发展和改革委员会《关于延庆县延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2007〕376 号）有效期延长至 2010 年 3 月 13 日。

## 2. 延庆区八达岭第二居所土地一级开发项目

### （1）项目概况

延庆八达岭第二居所土地一级开发项目位于延庆区八达岭镇政府南侧。项目四至范围：东至七彩峰，南至东沟村，西至残长城旅游路，北至清凉盛景小区。总用地面积 302622 平方米（含代征），区域内建筑规模控制为 89320 平方米，建筑内容为住宅及配套设施，2009 年 2 月部分地块挂牌出让





并于当年3月成交。目前剩余地块用地面积8.67公顷，考虑八达岭地理位置的特殊性，全部为低密度住宅用地。

二居所作为延庆区和八达岭镇近期重点实施项目和长城文化生态小镇重要节点，通过盘活利用解决历史遗留问题，遵循先供先摊，集中优势资源先期启动撬动区域发展，建设公园、社区和配套三大板块，助力八达岭镇中心区东部城镇功能提升和服务配套完善，形成长城文化生态小镇会客厅。

2024年10月30日区政府《关于授权延庆区八达岭第二居所土地一级开发项目实施主体的批复》明确："北京靖夏仲清房地产开发有限公司退出延庆区八达岭第二居所土地一级开发项目，并对其前期投入进行清算。同意委托北京世园置地有限责任公司为延庆区八达岭第二居所土地一级开发项目实施主体，组织开展土地一级开发实施等相关工作。"目前正开展项目规划实施方案编制工作。

## (2) 项目批复情况

2005年3月11日，北京市国土资源局下发《关于同意北京市土地整理储备中心延庆县分中心对八达岭第二居所项目土地进行一级开发的批复》（京国土市〔2005〕169号），对于北京市土地整理储备中心延庆分中心《关于对延庆县八达岭第二居所项目用地实施土地一级开发的请示》（京延整储字〔2005〕1号）作出批复，同意其作为主体对延庆县八达岭第二居所项目土地进行一级开发。





2005 年 10 月 11 日，北京市发展和改革委员会办公室印发《关于延庆县八达岭第二居所项目土地一级开发立项核准的批复》（京发改〔2005〕2161 号）落实工作内容，该地块一级开发项目全部由北京市土地整理储备中心延庆县分中心筹措解决。

### 3. 延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目

#### （1）项目概况

该项目位于延庆区大榆树镇东南，项目四至：北至学园路，西至规划中路，南至规划四路，东至规划三路。分两期取得项目立项批复文件。该项目已完成征地拆迁工作，并分别取得一期、二期征地批复，完成了一期、二期征地结案工作。项目总用地面积 96.7531 公顷（一期 52.1759 公顷，二期 44.5772 公顷），均为集体土地。其中：总建设用地面积 60.1680 公顷；代征绿化用地面积 25.5208 公顷；代征道路用地面积 11.0643 公顷。

#### （2）项目批复情况

2010 年 9 月 25 日，北京市国土资源局下发《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（一期）授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1300 号）、《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（二期）授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1301





号），根据《政府储备土地和入市交易土地联席会议纪要》（京国土会〔2009〕47号）等有关文件，同意由北京建工四建房地产开发有限公司作为主体，组织实施开展延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（一期）、（二期）的土地一级开发工作。

2011年11月2日，北京市发展和改革委员会下发《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（一期）核准的批复》（京发改〔2011〕2077号）、《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（二期）核准的批复》（京发改〔2011〕2089号），对于延庆县发展改革委上报的《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（一期）项目核准的请示》（延发改〔2011〕015号）、《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（二期）项目核准的请示》（延发改〔2011〕016号），同意北京建工四建房地产开发有限公司对延庆县北京工商管理专修学院原占地实施土地一级（一期）、（二期）开发。

2013年10月28日，北京市发展和改革委员会下发《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（一期）核准文件延期的批复》（京发改〔2013〕2301号）、《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（二期）核准文件延期的批复》（京发改〔2013〕2302





号），对于延庆县发展改革委上报的《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（一期）核准的批复延期的请示》（延发改文〔2013〕123号）、《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（二期）核准的批复延期的请示》（延发改文〔2013〕121号）及所附文件，同意将该项目有效期延长至2014年11月2日。

本所律师认为：本期专项债券发行所对应项目已经获得相关部门的批复，现有审批手续符合法律法规的要求，且将按相关法律法规持续完善后续审批手续。

### （三）本期债券对应的项目的资金筹措方式

本期债券对应的三个项目总投资金额总计119211万元，其中三里河项目27466万元、二居所项目25588万元、北工商项目66157万元，前期已到位资金25500万元，资本金占项目总投资的21.39%，为延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级项目前期银行贷款到位资金（已由区财政资金归还）和二居所项目已供地回款。2025年已发行北京市政府专项债券（十期）10000万元（期限10年，发行利率1.70%），主要用于后续考古、剩余拆迁补偿、市政设施建设和其他费用等工作。剩余所需资金由延庆区安排预算资金保障。根据项目实际发生投资情况，北京市延庆区财政局已从已发行的北京市政府专项债券（十期）10000万元中，完成5900万元资金的调减操作；本次调减后，该项目剩余专





项债券资金为 4100 万元，将按项目规划用于后续工作。

本所律师认为：本期债券对应的三个项目资本金设置符合国务院印发的《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。

## 二、项目预期收益、成本及融资平衡

北京中平建华浩会计师事务所有限公司出具的《项目收益与融资平衡报告》显示：本期债券对应的三个项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入及土地划拨收入，扣除专项资金计提支出和上缴市级财政土地出让收益后，可累计实现总收入 445458 万元，对融资本息 4881 万元的覆盖率可达到 91.26 倍。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资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能够偿还债券本金及利息，能实现项目资金平衡。

## 三、本期专项债券的风险因素及风险控制

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险，影响项目现金流按时还本付息的风险。

项目实施单位应对项目进行科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，选择最佳方案，积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措





施严格控制投资成本，及时调整项目施工计划，合理安排债券发行金额和债券期限等。

本项目除存在以上风险外，还应特别关注以下法律风险：

**土地出让风险：**项目收益高度依赖于剩余地块按计划、按预期价格完成入市交易。如因土地市场行情变化、规划调整或未能如期找到受让方，将直接影响项目现金流入，进而对债券还本付息构成风险。

**政策与法律变动风险：**国家及地方关于土地管理、房地产市场调控、政府性基金收入分配等方面的政策法规发生变化，可能对项目收益的测算和实现产生重大影响。

项目实施单位已在其相关方案中承诺采取上述风险控制措施，但本所律师提醒，该等措施并不完全排除相关风险发生的可能性。

#### 四、中介服务机构

##### 1、法律服务机构

北京市信凯律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。本所系经北京市司法局批准设立的合伙制律师事务所，现持有有效的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31110000556887823T。本所指派胡德斌、柳文龙律师负责本项目，该等律师均持有有效的《律师执业证》。

##### 2、财务审计机构





北京中平建华浩会计师事务所有限公司作为本期债券的审计机构并出具《项目收益与融资平衡报告》。现持有北京市朝阳区市场监督管理局于 2021 年 4 月 2 日核发的统一社会信用代码为 91110111101604567P 的《营业执照》、北京市财政局于 2021 年 6 月 30 日核发的执业证书编号为 110000086 的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：北京中平建华浩会计师事务所系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质，在项目收益与融资平衡报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

## 五、结论意见

综合上述内容，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：

（一）项目现阶段已取得了一定的政府批准手续，且项目资本金比例符合国发〔2019〕26 号《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》和国发〔2015〕51 号《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》；

（二）实施主体是依法设立的主体，具有发行本期债券的主体资格；

（三）基于现行有效的法律法规及北京中平建华浩会计师事务所有限公司出具的《项目收益与融资平衡报告》，本期债券的发行方案在形式上符合项目收益与融资自求平衡





的相关要求；但项目实际收益能否完全覆盖融资本息，取决于未来土地市场情况及项目运营结果，本所律师不对该等未来事项的实现提供保证；

（四）参与本期债券发行的中介机构均合法设立且有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

本法律意见书一式四份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

北京市信凯律师事务所（公章）

经办律师：

二〇二五年十二月二十五日