



# 中伦文德律师事务所 ZHONGLUN W&D LAW FIRM

北京市朝阳区建国路 79 号华贸中心 2 号写字楼 28 层  
28/F, Tower 2, China Central Place, No. 79, Jianguo Road  
Chaoyang District, Beijing, 100025, P.R.China  
Tel: 86-10- 6440 2232 Fax: 86-10-6440 2915

北京·伦敦·上海·巴黎·香港·利雅德·天津·成都·武汉·石家庄·太原·济南·广州

## 北京市中伦文德律师事务所

关于

2026 年北京市政府专项债券（二期）

东铁营棚户区改造和环境整治项目

之

法律意见书

北京市中伦文德律师事务所

二零二六年一月



# 2026 年北京市政府专项债券（二期） 东铁营棚户区改造和环境整治项目 专项债券法律意见书

**致：北京市丰台区财政局**

北京市中伦文德律师事务所（以下简称“本所”或“中伦文德”）接受中铁建置业有限公司的委托，作为 2026 年北京市政府专项债券（二期）

东铁营棚户区改造和环境整治项目专项债券的法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155 号）、《财政部关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》（财库【2017】59 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）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34 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）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库【2020】43 号）等法律、法规及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，就本次专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

## 目录

释义 .....	1
声明 .....	2
正文 .....	4
一、本次发行的主要要素 .....	4
二、本次发行对应的项目 .....	4
（一）本次发行对应的项目参与主体 .....	4
（二）本次发行对应的项目情况 .....	6
（三）项目预期收益、成本及融资平衡 .....	11
三、本次专项债券的风险因素 .....	12
（一）政策风险 .....	13
（二）市场风险 .....	13
（三）搬迁风险 .....	13
四、本次专项债券的风险控制 .....	13
（一）政策风险控制措施 .....	14
（二）市场风险控制措施 .....	15
（三）搬迁风险控制措施 .....	15
五、本次发行的中介机构及其相关文件 .....	16
（一）会计师事务所及财务评估咨询报告 .....	16
（二）律师事务所及法律意见书 .....	16
六、结论意见 .....	17

## 释义

在本法律意见书中，除非特别证明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人	指	北京市人民政府
本次专项债券/本次债券	指	2026 年北京市政府专项债券（二期）东铁营棚户区改造和环境整治项目专项债券
本次发行	指	本次专项债券的发行
本所	指	北京市中伦文德律师事务所
会计师事务所	指	中平通达（北京）会计师事务所有限公司
国开行	指	国家开发银行北京市分行
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
国发【2014】43 号	指	国务院 2014 年 9 月 21 日发布的《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预【2015】225 号	指	财政部 2015 年 12 月 21 日发布的《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预【2016】155 号	指	财政部 2016 年 11 月 9 日发布的《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财库【2017】59 号	指	财政部 2017 年 2 月 20 日发布的《财政部关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》
财预【2017】89 号	指	财政部 2017 年 6 月 2 日发布的《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【2018】28 号	指	财政部、中华人民共和国住房和城乡建设部 2018 年 3 月 1 日发布的《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】34 号	指	财政部 2018 年 2 月 24 日发布的《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库【2020】43 号	指	财政部 2020 年 12 月 9 日发布的关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知
《专项债券项目实施方案》	指	2026 年北京市政府专项债券（二期）东铁营棚户区改造和环境整治项目项目实施方案》
《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》	指	中平通达（北京）会计师事务所有限公司出具的《2026 年北京市政府专项债券（二期）东铁营棚户区改造和环境整治项目项目收益与融资平衡报告》
项目/本项目	指	东铁营棚户区改造和环境整治项目

## 声明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所经办律师还就本次债券的发行所涉及的有关问题向相关主体等有关工作人员做了询问并进行了必要的讨论。

三、在前述调查中，本所已经得到相关主体出具的书面承诺，保证其向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致且相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应

适用的法律法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给与的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本次发行债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计审计等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本次专项债券发行的必备法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本次专项债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本次专项债券发行之目的的使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具本法律意见书如下：

## 正文

### 一、本次发行的主要要素

根据《专项债券项目实施方案》，本次发行债券的主要要素如下：

东铁营棚户区改造和环境整治项目总投资 2122397 万元，其中：利用财政预算资金、地块上市回流资金等 876338 万元，约占总投资的 41%；发行专项债 1246059 万元，约占总投资的 59%。本批次申请发行 45000 万元，债务期限 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。

本所律师认为，《专项债券项目实施方案》已披露本次发行的主要要素。

### 二、本次发行对应的项目

根据《专项债券项目实施方案》和《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，本次发行专项债券的募集资金主要用于东铁营棚户区改造和环境整治项目，项目具体情况如下：

#### （一）本次发行对应的项目参与主体

##### 1、发行主体

《关于印发〈地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预【2016】155 号）第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的

市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。

本所律师认为，根据《专项债券项目实施方案》，本次债券发行主体为北京市人民政府，符合财预【2016】155号的规定。

## 2、实施主体

东铁营棚户区改造和环境整治项目实施主体为中铁建置业有限公司，系广德铁建蓝海丰建投资中心(有限合伙)控股的下属子公司，其基本情况如下：

名称	中铁建置业有限公司
统一社会信用代码	911101060828512381
类型	其他有限责任公司
住所	北京市丰台区贾家花园 15 号院 7 号楼 1868 室
法定代表人	胥津川
注册资本	23500 万元
成立日期	2013 年 11 月 13 日
营业期限	2013 年 11 月 13 日至无固定期限
经营范围	房地产开发；物业管理；施工总承包；销售自行开发的商品房；项目投资；技术开发、技术服务、技术咨询；酒店管理；会议服务。（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。）

中铁建置业有限公司现持有北京市丰台区住房和城乡建设委员



会 2019 年 8 月 12 日核发《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号为【FT-A-8633】，资质等级为【二】级，批准从事房地产开发经营业务时间为 2024 年 1 月 18 日，证书有效期至 2027 年 1 月 17 日。

2013 年，北京市丰台区人民政府出具《关于授权东铁营棚户区改造项目建设主体的批复》（丰政函[2013]479 号），授权中铁建置业有限公司为项目实施主体，负责实施东铁营棚户区改造和环境整治项目的改造建设工作。

2020 年 12 月 23 日，北京市丰台区人民政府出具《关于继续授权东铁营棚户区改造项目建设主体的批复》（丰政函（2020）509 号），2024 年 4 月 24 日， 中铁建置业有限公司取得继续实施项目的授权文件《北京市丰台区人民政府关于授权东铁营棚户区改造和环境整治项目建设主体的批复》（丰政函[2024]132 号）。

实施主体具体负责办理相关手续，组织征地、拆迁、安置房工程建设和市政府基础设施建设等棚户区改造实施工作。

本所律师认为，截止本法律意见书出具之日，项目实施主体依法成立并合法存续，持有房地产开发相关资质证书，具备实施本项目的主体资格。

## （二）本次发行对应的项目情况

### 1、本次发行对应的项目基本情况

根据《专项债券项目实施方案》、《项目收益与融资自求平衡财务

评估咨询报告》，本次发行债券募集资金项目的基本情况如下：

项目名称	项目四至	项目面积 (公顷)	总投资 (亿元)	发行专项 债券规模 (亿元)	实施主体
东铁营棚户区改造和环境整治项目	东至方庄南路，南至石榴庄路，西至同仁东路，北至南三环路。	56.36	212.24	4.5	中铁建置业有限公司

东铁营棚户区改造和环境整治项目位于南三环附近，片区东至方庄南路，南至石榴庄路，西至同仁东路，北至南三环路。东铁营地区属于城乡结合部，自上世纪 80 年代至今，该区域经历了多年的分散建设，缺乏统筹规划，且先期开发多以拆迁量小的厂区及农用地为主，剩余了大量的企业职工及宅基地的住宅房屋，形成了“肉去骨头剩”的状况，现状城市面貌与区域功能情况不符，居民生产生活环境恶劣，安全隐患突出，环境亟待解决。

本项目为公益型项目，通过棚户区改造和环境整治，可提升该地区居民的生活品质和整体环境水平，项目建设符合《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》城市空间结构发展的要求，也符合“中心城区老旧小区综合整治，棚户区改造”的要求。项目以推进棚改实施、改善环境品质为出发点，通过规划调整，切实考虑空间品质提升并补充区域短板，完善市政公服配套及路网系统，提升服务能力。

项目实施范围总用地面积约 669300 平方米，其中建设用地约 371500 平方米，代征绿地约 30200 平方米，代征道路约 267600 平方米。规划地上建筑规模约 731000 平方米。

项目总开发成本约为 2,122,397.00 万元，实施范围内有集体土地住宅房屋 1675 户，认定户籍户 3036 户、人口 5683 人，宅基地合法建筑面积 202534 平方米；集体非住宅建筑面积 89796 平方米；国有住宅 2185 户，认定户籍户 2720 户、人口 8182 人，总建筑面积 95869 平方米；国有非住宅建筑面积为 224965 平方米。

## 2、本次发行对应的项目获得批复情况

### 2.1 项目背景

2013 年东铁营棚户区改造和环境整治项目已纳入中心城区棚户区改造和环境整治项目任务计划范围。随后，项目单位取得了《关于授权东铁营棚户区改造项目建设主体的批复》（丰政函[2013]479 号）、《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》（规丰复[2014]95 号）和《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目用地预审事项的复函》（京国土丰函[2014]407 号）等前期手续。

根据《关于中心城区棚户区改造和环境整治项目简化审批程序的意见》（京发改[2013]1647 号），东铁营棚户区改造和环境整治项目取得了《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》（丰发改投资字[2014]129 号）。2015 年 12 月，项目取得了北京市规划委员会《关于东铁营棚户区改造项目回迁安置房用地规划有关意见的函》，批复了项目回迁安置房的选址和规模（市规复〔2015〕2008 号）。

### 2.2 项目现有批复情况

截至本法律意见书出具之日，东铁营棚户区改造和环境整治项目已经获得的相关批复文件及政府文件如下：

(1) 《关于授权东铁营棚户区改造项目建设主体的批复》(丰政函[2013]479号)

(2) 2014年8月7日，取得北京市规划委员会丰台分局出具的《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》(规丰复[2014]95号)；

(3) 2014年8月21日，取得北京市国土资源局丰台分局出具的《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目用地预审事项的复函》(京国土丰[2014]407号)；

(4) 2014年8月28日，取得北京市丰台区发展和改革委员会出具的《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》(丰发改投资字[2014]129号)；

(5) 2014年9月15日，取得北京市丰台区环境保护局出具的《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目环境保护意见的复函》(丰环保函[2014]64号)；

(6) 2015年12月4日，取得北京市规划委员会出具的《关于东铁营棚户区改造项目回迁安置房用地规划有关意见的函》(市规复[2015]2008号)；

(7) 2016年3月30日，取得北京市环境保护局出具的《东铁营棚户区改造和环境整治项目土地一级开发环保意见》(2016-014)；

(8) 2016 年 7 月 11 日, 取得北京市水务局出具的《东铁营棚户区改造和环境整治项目控规调整规划水资源论证报告的批复》(京水行许字〔2016〕192 号);

(9) 2017 年 7 月 6 日, 取得北京市交通委员会出具的《东铁营棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2017〕605 号);

(10) 2018 年 12 月 13 日, 取得北京市丰台区住房和城乡建设委员会出具的《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目投资情况的复函》(丰建住函〔2018〕135 号);

(11) 2020 年 12 月 23 日, 取得北京市丰台区人民政府出具的《关于继续授权东铁营棚户区改造项目建设主体的批复》(丰政函〔2020〕509 号)。

(12) 《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目“多规合一”协同平台初审意见的函》

(13) 《北京市发展和改革委员会关于丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目核准的批复》(京发改(核)〔2024〕121 号)

本所律师认为, 本次债券募集资金拟投资的东铁营棚户区改造和环境整治项目于 2013 年已纳入中心城区棚户区改造和环境整治项目任务计划范围, 并取得规划、环保、及征收投资任务书等手续, 且中铁建置业有限公司已取得项目建设主体资格授权批复。

### （三）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，东铁营棚户户区改造和环境整治项目总投资估算为 2122397 万元，其中征地费 36,218.74 万元、前期费用 6505.20 万元、拆迁及安置房费用 1,796,989.36 万元、市政基础设施建设费 40,025.33 万元、工程建设其他费 7,525.06 万元、财务费用 235,133.31 万元。

本项目所需投资 212.2397 亿元，其中：截止 25 年累计到位资金 146.27 亿元，其中：财政预算资金 37.37 亿元，专项债 108.9 亿元。根据《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，按照项目建设进度及资金募集计划，本次发行债券 45,000 万元，用于上市地块拆迁、安置房建设等支出。2027 年拟继续发行债券 112,059 万元，期限 2 年。假设融资利率为 2%（参考国债近 5 个交易日加权平均到期收益率+25bp 后取整）。

根据《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，本项目的收益主要来源于土地交易产生的现金流入。土地未交易前需要支付资金利息由财政统筹安排，本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本次申报涉及项目预计 2021 年继续开发建设，2027 年基本建设完毕，按保守性原则，本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入（不含政府收益部分）为 2177356 万元，发债及已有融资本息合计 1376838.76 万元，本息覆盖倍数为 1.58。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收益变动幅度为 10%时，专项债券本息

资金覆盖倍数仍然大于 1.2 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《专项债券项目实施方案》、《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，本次债券对应投资项目能够实现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、财预【2018】28 号、财预【2018】34 号及其他相关法律、法规、规范性文件的规定。

### 三、本次专项债券的风险因素

本项目为公益型项目，通过棚户区改造和环境整治，可提升该地区居民的生活品质和整体环境水平，具有一定社会影响，如果项目建设出现土地价格变动、未能按预期时间上市、利率波动、疫情反复及居民搬迁权益保障未妥善处理等，将对项目实施主体的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效的做好项目建设实施中的各项工作。

根据《专项债券项目实施方案》和《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，本次债券发行的风险包括：



### （一）政策风险

政策风险主要是指由于国家政策调整或政治经济条件发生了重大变化，影响土地出让，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动，不能达到预期增长的风险。

### （二）市场风险

市场风险是指在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，将会对本项目财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

### （三）搬迁风险

在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好的处理和保障居民的合法权益，也可能产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。疫情期间避免人员集聚，也会导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。

综上，本所律师认为，根据本项目《专项债券项目实施方案》和《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，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。

## 四、本次专项债券的风险控制

根据《东铁营棚户区改造和环境整治项目规划调整方案》，本项目地处北京市丰台区，在丽泽金融商务区规划范围内，本项目规划诉



求为精准对接丽泽规划优化提升和丽泽规划综合实施方案，本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发建设与丰台区丽泽金融商务区规划发展方向一致。通过与东铁营棚户区改造和环境整治项目的关联方进行沟通，本项目开发得到了基层村集体、村民的理解和支持。本项目完成后，不仅将改善当地居民生活条件，有利于促进丰台区经济健康协调发展和提供人民物质文化生活水平，而且将为丽泽金融商务区提供一定比例的公寓、居住、公共配套、基础教育等重要服务功能，本项目作为距离丽泽最近的居住供给空间，承担着满足丽泽职住平衡的重要作用。

综合以上调查、分析与评价的结果，项目实施后有利于繁荣地方经济，改善居民生活条件，同时带动第三产业的发展。从《北京城市总体规划（2016-2035）》、《丰台分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》来看，本项目的建设符合宏观经济建设规划，本项目的社会效益较好，社会风险较小，社会评价可行。

根据本项目《专项债券项目实施方案》和《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，本次债券发行风险相关控制措施包括：

### **（一）政策风险控制措施**

为控制此项风险，在项目实施过程中，项目实施主体应密切关注国家土地出让政策，严格把控出让时机和条件，尽量规避政策风险。

## （二）市场风险控制措施

为控制此项风险，项目实施主体应合理安排债券发行金额及债券期限，做好债券期限配比，合理筹划资金使用方向，重点推动上市地块腾退拆迁补偿款支付，争取早日实现资金回流。

## （三）搬迁风险控制措施

为控制此项风险，项目实施主体应建立社会风险防御机制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极与南苑乡政府和东铁营村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，项目目前已完成绝大部分村民搬迁工作，已将风险控制在一定范围内，后续工作可通过对旧房进行修缮，形成共生院落以及旧房置换的方式解决后期集中连片建设问题。疫情期间配合属地街道、派出所进行防疫工作，就项目内危房等进行维护修补，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备。

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《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预【2016】155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，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缴纳专项债券还本付息资金的，

市财政采取适当方式扣回。

综上，本所律师认为，根据本项目《专项债券项目实施方案》、《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，发行人已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

## 五、本次发行的中介机构及其相关文件

### （一）会计师事务所及财务评估咨询报告

本次专项债券发行的财务评价机构为中平通达（北京）会计师事务所有限公司，现持有统一社会信用代码为【91110102MA01D3C70U】的《营业执照》及执业证书编号为【11010339】的《会计师事务所执业证书》。

中平通达（北京）会计师事务所有限公司 就本次专项债券发行出具了《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》认为：“在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东铁营棚户区改造和环境整治项目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。”

综上，本所律师认为，为本次专项债券发行提供服务的会计师事务所具备相应的从业资质。

### （二）律师事务所及法律意见书

本次专项债券发行由北京市中伦文德律师事务所出具《法律意见

书》。

中伦文德现持有北京市司法局于 2016 年 8 月 9 日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码为 31110000755250753F)，中伦文德为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由中伦文德田磊律师、刘峻巍律师作为签署律师，其持有北京市司法局核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

综上所述，为本次专项债券发行提供服务并出具专项意见的律师事务所具备相应的从业资质。

## 六、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

(一)本次债券募集资金拟投资的东铁营棚户区改造和环境整治项目 2013 年已纳入中心城区棚户区改造和环境整治项目任务计划范围，并取得规划、环保、及征收投资任务书等手续。因受丽泽商务区规划升级影响，本项目变更后的规划、土地、项目实施方案等批复文件尚在办理中。经审核该项目已取得的政府许可文件，该项目实施符合相关法律、法规的规定。

(二)发行人北京市人民政府具备发行本次债券的主体资格；项目实施主体中铁建置业有限公司具备实施本项目的主体资格。

(三)根据《专项债券项目实施方案》、《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，本次专项债券经测算，本项目以土地交易产生的土地出让金收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资源

来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，未发现到本次专项债券在存续期内可能出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。本次专项债券募集资金将用于东铁营棚户区改造和环境整治项目拆迁及安置房建设，资金运行合规，符合财预【2016】155号及财预【2017】89号等的相关要求。

（四）《专项债券项目实施方案》、《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》已揭示本次专项债券的风险因素。

（五）根据《专项债券项目实施方案》和《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，发行人已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

（六）为本次专项债券发行提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的从业资质。

（七）发行人本次专项债券发行符合《预算法》、《证券法》、国发【2014】43号、财预【2015】225号、财预【2016】155号、财预【2017】89号、财预【2018】28号、财库【2020】43号等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本次专项债券发行方案不存在法律障碍。

综上，本所律师认为：经审核该项目已取得的政府许可文件，该项目实施符合相关法律、法规的规定，项目资本金符合要求，发行人本次政府专项债券发行合规。

本法律意见书正本一式四份，经本所盖章及经办律师签字后生效。



（以下无正文，接签字页）

(本页无正文, 为《2026 年北京市政府专项债券(二期)东铁营棚户区改造和环境整治项目专项债券法律意见书》签字盖章页)



北京市中伦文德律师事务所

负责人:

夏欲钦

经办律师:

田磊



经办律师:

刘峻巍

2026 年 1 月 5 日

一、律师事务所执业许可证（正本）





## 二、律师事务所执业许可证（副本）

### 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

（副本）



社会信用代码：31110000755250753F

北京市中伦文德 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：2003年9月08日



律师事务所登记事项（一）

名 称	北京市中伦文德律师事务所
住 所	北京市朝阳区西坝河南路1号金都大厦19层
负 责 人	夏爱秋
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1000万元
主管机关	北京市朝阳区司法局
批准文号	京司授【2003】173号
批准日期	2003-09-03



合  
伙  
人

律师事务所登记事项（二）

夏爱秋、宋文德、崔晓波、张翠红、魏增华、金钟花、陈伟、刘旭峰、贾立峰、武强、张云飞、李长平、安永敏、胡高伟、林彪国、李达宇、李静、徐瑞华、朱传华、周叶、曲静、吴昊、贾大志、王辉、王向东、曹晋芬、田庆霞、孙佩江、王芳、李敏、陈文、曹增华、曹晋芬、赵冲迪、高旭英、许敏、赵少华、黄亚梅、方慧欣、钱正廷、田磊、夏敬秋、石琴、赵珊珊、片雨华、熊亚坤、梁中华、周得利、李瑞娟、金晶丹、邵文俊、邹健、曹宇宁、陈向东、郑明、陈维强、李刚

律师事务所登记事项-(七)

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记 (一)

事项	变更	日期
		年 月 日
名		年 月 日
你		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



律师事务所变更登记 (二)

事项	变更	日期
		年 月 日
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记 (三)

加入合伙人姓名	日期
范若地、陈如松、陈建伦	变更
陈建、张鑫、陶海、王珂	变更
王润斌、冯杰、隋晋宇	变更
刘清	变更
张润宏、李超	变更
郑中海、陈景晨	变更
张恒、解新国、张全、胡印博	变更
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日



律师事务所变更登记 (六)

退出合伙人姓名

日期

田鹏  
张家健  
郭明



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

律师事务所变更登记 (七)

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



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

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



考核机关

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



考核机关

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



考核机关

考核日期

2025年6月-2026年5月





一、律师事务所执业许可证（正本）



## 二、律师事务所执业许可证（副本）

### 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

（副本）



社会信用代码：31110000755250753F

北京市中伦文德 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：2003年9月 08 日



#### 律师事务所登记事项（一）

名 称	北京市中伦文德律师事务所
住 所	北京市朝阳区西坝河南路1号金泰大厦19层
负 责 人	夏敬敏
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1000万元
主管机关	北京市朝阳区司法局
批准文号	京司发【2003】173号
批准日期	2003-09-03



#### 律师事务所登记事项（二）

倪锡林、宋文德、崔家健、张季红、周增华、金印亮、邵伟、周培培、贾立峰、陈强、张云飞、孙志平、史泰敏、胡高健、林忠国、宋旭宇、李静、徐晓华、朱传华、周叶、曲朝、吴昊、黄大志、王楠、王向阳、曹春芬、顾庆贵、孙佩红、王芳、李敏、陈文、曹晋华、曹晋华、赵泽池、高庭英、许钱、杜少华、黄盛楠、方里友、陈近旺、田磊、展敬敏、石零、赵朝霞、肖朝华、熊望坤、朱中华、赵博利、李政军、金旭升、邵文敏、郑健、曹学宁、周尚达、郑明、陈维堂、李刚

合  
伙  
人



律师事务所登记事项-(七)

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

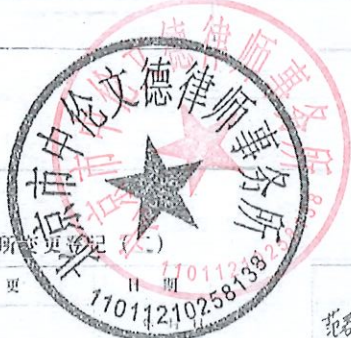
律师事务所变更登记 (一)

事项	变更	日期
		年 月 日
名		年 月 日
住		年 月 日
所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



北京市朝阳区建国路199号  
安联中心23层A座2302室

2014年11月11日



律师事务所变更登记 (二)

事项	变更	日期
		年 月 日
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记 (三)

加入合伙人姓名	日期
范若坤、陈如亮、陈建能	2014年11月11日
陈建、张鑫、陶海、王钢	2014年11月11日
王钢、冯杰、陈智宇	2014年11月11日
刘清	2014年11月11日
张明宏、李超	2014年11月11日
刘中海、陈春晨	2014年11月11日
陈恒、解新周、王、金明野	2014年11月11日
胡印博	2014年11月11日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日



律师事务所变更登记 (六)

退出合伙人姓名

日期

曲鹏  
张家健  
郭明

2023年6月  
2023年6月  
2023年6月

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



律师事务所变更登记 (七)

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

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

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

北京市朝阳区司法局

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

北京市朝阳区司法局

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

北京市朝阳区司法局

考核日期

2025年6月-2026年5月



