

**2026 年北京市政府专项债券（二期）  
昌平新城东区土地一级开发项目（2-5、7-9）**

**法律意见书**

北京诺德律师事务所

（法）字【2026】第 015 号

二〇二六年一月

2026 年北京市政府专项债券（二期）  
昌平新城东区土地一级开发项目（2-5、7-9）地方政府专  
项债券  
法律意见书

（法）字【2026】第 015 号

致：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）、《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）、《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）、《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）、《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）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新城东区土地一级开发项目（2-5、7-9）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》，本次债券发行的主要发行要素如下：

（一）债券名称：2026 年北京市政府专项债券（二期）。

（二）发行主体：北京市人民政府。

（三）发行规模：人民币 16000 万元。

（四）发行期限：3 年期。

（五）假定利率：1.93%。

（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。

（八）募集资金用途：昌平新城东区土地一级开发项目（2-5、7-9）。

（九）还款来源：自身土地出让收入。

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。

## 二、项目基本情况

### （一）项目名称

昌平新城东区土地一级开发项目（2-5、7-9）（以下简称“本项目”）。



## (二) 参与主体

### 1. 主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会昌平分局。具体信息如下所示：

表 1-1 主管部门基本信息一览表

统一社会信用代码	11110000782500906M
名称	北京市规划和自然资源委员会昌平分局
组织机构代码	78250090-6
地址	北京市昌平区创新路 9 号

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会昌平分局，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：北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	高伟	登记状态	正常
开办资金	10 万元人民币	有效期限	2025-03-20 至 2030-03-19
统一社会信用代码	121100007934019111		
注册地址	北京市昌平区创新路 9 号		
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。		
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昌平分局		

2010年5月20日，北京市土地整理储备中心昌平区分中心（现更名为“北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心”）与北京铭嘉房地产开发有限公司签署《昌平新城东区土地一级开发项目委托协议书》，约定北京铭嘉房地产开发有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

表 1-3 铭嘉公司基本信息一览表

公司名称	北京铭嘉房地产开发有限公司		
法人	高建勋	成立日期	2002年7月26日
注册资本	122350.8万元	营业期限	2002年7月26日至无固定期限
统一社会信用代码	9111011474156732XM		
注册地址	北京市昌平区南邵镇四合庄村东敬老院平房		
经营范围	房地产开发；销售商品房、建筑材料；房地产投资咨询；施工总承包；专业承包；劳务分包。（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	其他有限责任公司		
股东及持股比例	北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会 95.89662%；北京昌鑫建设投资有限公司 3.36477%；北京市昌平房地产开发有限责任公司 0.73861%		

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，北京市昌平区规划和自然资源综合事务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，也符合使用专项债券的项目主体要求。

### （三）项目规模与主要建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于昌平卫星城东区二期土地一级开发项目核准的批复》《关于重新审批昌平新城东区三期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的



批复》《关于昌平新城东部新区四期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东部新区五期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东区七期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《北京市发展和改革委员会关于审批昌平新城东区八期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东区九期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，各子项目主要建设规模和内容如下：

1. 二期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，一级开发完成后土地纳入政府土地收购储备计划，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 543575 平方米，其中规划建设用地 412650 平方米，代征道路用地 31525 平方米，代征绿化用地 99400 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定，建筑规模为 564520 平方米，建设内容为住宅及配套。

2. 三期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，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 374651 平方米，其中建设用地面积 284750 平方米，代征道路用地面积 39082 平方米，代征绿地面积 50819 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。建筑规模为 408903 平方米，建设内容为住宅、商业、医疗、社会福利等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

3. 四期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 352300 平方米，其中规划建设用地 248600 平方米，代征道路用地 47500 平方米，代征绿化用地 56200 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模 517700 平方米，建设内容为商业服务业、娱乐设施、文体活动。

4. 五期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 355000 平方米，其中规划建设用地 251900 平方米，代征道路用地 44700 平方米，代征绿化用地 58400 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模 675900 平方米，建设内容为商业服务业。

5. 七期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 431245 平方米，其中规划建设用地 290633 平方米，代征道路用地 26017 平方米，代征绿化用地 114595 平方米。具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模为 385820 平方米，建设内容为居住、公共服务设施、市政设施等。

6. 八期项目：进行征地、拆迁工作及必要的基础设施建设，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 172646 平方米，其中规划建设用地 126606 平方米，代征绿化用地 28723 平方米，代征道路用地 17317 平方米，需同步实施整理生态景观绿地 927305 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 166407



平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、教育及公用设施。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

7. 九期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 493700 平方米，其中规划建设用地 401100 平方米，代征道路用地 40000 平方米，代征绿化用地 52600 平方米。具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模为 718880 平方米；建设内容为居住、多功能、文化娱乐等。

#### （四）项目审批情况

截至目前，本项目已经取得了如下批复：

##### 1. 主体授权

1) 2019 年 10 月 14 日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平卫星城东区二期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京规自昌函〔2019〕505 号）；

2) 2019 年 10 月 14 日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平新城东区三期土地一级开发项目继续实施土地一级开发有关问题的批复》（京规自昌函〔2019〕506 号）；

3) 2009 年 3 月 24 日，取得北京市国土资源局《关于昌平区昌平新城东区四期项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕326 号）；

4) 2009 年 3 月 24 日，取得北京市国土资源局《关于昌

平区昌平新城东区五期项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕328号）；

5) 2011年3月30日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区七期土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土昌函〔2011〕33号）；

6) 2013年3月30日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区七期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土昌函〔2013〕65号）；

7) 2015年3月30日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区七期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土昌函〔2015〕117号）；

8) 2011年5月19日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区八期土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土昌函〔2011〕60号）；

9) 2021年4月13日，取得北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平新城东区八期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京规自昌函〔2021〕193号）；

10) 2023年5月17日，取得北京市规划和自然资源委



员会昌平分局出具的《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平新城东区八期土地一级开发项目继续实施土地一级开发的批复》（京规自昌函〔2023〕281号）；

11) 2018年7月26日，取得北京市规划和国土资源管理委员会昌平分局出具的《北京市规划和国土资源管理委员会昌平分局关于昌平新城东区九期土地一级开发项目继续实施土地一级开发有关问题的批复》（市规划国土昌函〔2018〕293号）；

12) 2013年4月1日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区九期土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土昌函〔2013〕64号）；

13) 2015年4月1日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区九期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土昌函〔2015〕119号）。

## 2. 规划意见

1) 2009年4月13日，取得针对昌平区南邵规划建设的多功能、商业金融用地项目的《北京市规划委员会规划意见书（选址）》（2009规意选字0128号）；

2) 2010年5月10日，取得针对昌平区南邵镇的土地一级开发的《北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2010规条整字0018号）；

3) 2022 年 3 月 2 日, 取得北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于昌平新城东区八期土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(昌)初审函〔2022〕0004 号);

4) 2013 年 2 月 25 日, 取得针对昌平区南邵镇的昌平新城东区九期土地储备前期整理项目的《北京市规划委员会建设项目规划条件(土地储备前期整理)》(2013 规条整字 0012 号)。

### 3. 实施方案审批

1) 2016 年 8 月 26 日, 取得昌平区政府关于昌平新城东区二期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复;

2) 2016 年 8 月 26 日, 取得昌平区政府关于昌平新城东区三期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复;

3) 2016 年 8 月 26 日, 取得昌平区政府关于昌平新城东区四期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复;

4) 2016 年 8 月 26 日, 取得昌平区政府关于昌平新城东区五期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复;

5) 2016 年 8 月 26 日, 取得昌平区政府关于昌平新城东



区七期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施  
方案审批表》的批复；

6) 2016 年 8 月 26 日，取得昌平区政府关于昌平新城东  
区八期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施  
方案审批表》的批复；

7) 2016 年 8 月 26 日，取得昌平区政府关于昌平新城东  
区九期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施  
方案审批表》的批复。

#### 4. 用地预审意见

1) 2009 年 4 月 28 日，取得北京市国土资源局昌平分局  
出具的《关于昌平区昌平新城东区五期土地一级开发建设项  
目用地预审意见》（京国土昌预〔2009〕22 号）；

2) 2017 年 4 月 11 日，取得北京市规划和国土资源管理  
委员会关于昌平新城东区七期土地一级开发建设项目的《北  
京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》  
（市规划国土昌预〔2017〕20 号）；

3) 2011 年 9 月 1 日，取得北京市国土资源局昌平分局  
出具的《关于昌平新城东区八期土地一级开发建设项目用地  
预审意见》（京国土昌预〔2011〕56 号）；

4) 2017 年 4 月 11 日，取得北京市规划和国土资源管理  
委员会关于昌平新城东区九期土地一级开发建设项目的《北  
京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》

(市规划国土昌预〔2017〕21号)。

#### 5. 立项批复

1) 2008年4月25日,取得北京市发展和改革委员会《关于昌平卫星城东区二期土地一级开发项目核准的批复》(京发改〔2008〕735号);

2) 2021年5月13日,取得《北京市发展和改革委员会关于重新审批昌平新城东区三期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(审)〔2021〕217号);

3) 2009年5月6日,取得北京市发展和改革委员会《关于昌平新城东部新区四期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〕880号);

4) 2009年5月6日,取得《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东部新区五期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〕872号);

5) 2015年4月24日,取得《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东区七期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〔2015〕823号);

6) 2023年9月22日,取得《北京市发展和改革委员会关于审批昌平新城东区八期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(审)〔2023〕453号);

7) 2015年5月27日,取得《北京市发展和改革委员会



关于昌平新城东区九期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〔2015〕1074号）。

#### 6. 征收土地结案表

2013年3月4日，取得昌平新城东部新区五期土地一级开发项目的《国家建设征收土地结案表》（京国土（昌）征结字〔05〕号）。

#### 7. 建设用地批复

2010年12月30日，取得北京市人民政府出具的《北京市人民政府关于昌平区二〇一〇年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2010〕170号）。

本所律师认为，本项目属于专项债券支持的土地储备领域项目，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

本项目总投资估算1270094万元，项目计划使用财政资金560921万元，占比44%；专项债券资金709173万元，占比56%，其中2019年发行268373万元，债券期限5年，融资利率3.31%；2024年发行再融资专项债券268373万元，债券期限3年，融资利率1.95%；2026年计划发行41500万元（其中本批次计划发行16000万元），假设融资利率1.93%（以2025年10月29日前5日3年期财政部公布的国债收

益率平均值约 1.43%，上浮 50BP），债券期限 3 年；2027 年计划发行 220000 万元，债券期限 3 年，融资利率 1.93%；2028 年计划发行 179300 万元，债券期限 3 年，融资利率 1.93%。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。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。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。债券存续期无收入期间，由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用。

本项目资本金占项目总投资的 44%，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》《项目收益与融资平衡报告》，项目总投资预算为 1270094 万元。项目总投资中 709173 万元通过发行地方政府专项债筹措，截至 2025 年已发行专项债资金 268373 万元。

2026 年计划发行专项债 41500 万元（其中本批次计划发行 16000 万元），假设融资利率 1.93%（以 2025 年 10 月 29 日前 5 日 3 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.43%，上浮 50BP），债券期限 3 年。



后续计划发行 399300 万元。

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目收入合计 1595111 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 127608 万元，扣除专项资金计提支出 316622 万元，可用于还本付息的资金为 1150881 万元。专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.45 倍。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在项目净收益降低 10% 的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数为 1.30 倍，因此，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，符合专项债政策文件的相关规定。

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、自然资发〔2025〕45 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，政德会计师事务所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

本法律意见书由北京诺德律师事务所依法出具。

北京诺德律师事务所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2020年7月2日核发的统一社会信用代码31110000MD019798XX的《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了北京市司法局考核备案。

本所律师认为：北京诺德律师事务所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出具法律意见书的资格；在本法律意见书上签字的两名执业律师具备相



应的执业资格。

#### 四、潜在风险评估

##### （一）项目风险

本项目可能存在以下风险：

##### 1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

本项目工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进过程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，导致项目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，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，根据本项目申请报告、《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。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。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，减少噪声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《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，项目单位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. 本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会昌平分局，项目申报单位为北京市昌平区规划和自然资源综合

事务中心，该单位是依法设立并有效存续的事业单位，具备项目单位主体资格。

3. 本项目已经取得有关建设行业批复文件，项目合法合规，符合国家产业政策。

4. 本次发行的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。

5. 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。

6. 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。

7. 项目单位已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

本法律意见书一式三份，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。

（以下无正文）



( 本页无正文，为《2026 年北京市政府专项债券(二期)  
昌平新城东区土地一级开发项目(2-5、7-9) 法律意见书》  
签字盖章页 )

北京诺德律师事务所



2026 年 1 月 22 日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000MD019798XX



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. 70123725

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。

北京市司法局

发证机关：

发证日期：

2020 年 07 月 02 日

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

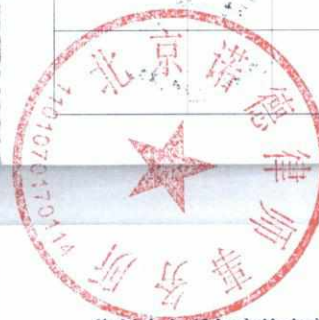
考核年度	二〇二二-二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2023年6月-2024年5月

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
	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	二〇二一-二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2021年6月-2022年5月

考核年度	二〇二二-二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	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 A20181301055051  
或律师资格证号

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 诺德律师事务所年度检查考核 专用章
备案日期	1549202-14945202 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	

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

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

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 专用章 律师年度考核备案
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	