

国浩律师（北京）事务所

关于

2026 年北京市政府专项债券（二期）

蒲黄榆一里、四里危改项目专项债券

法律意见书



國浩律師（北京）事務所
GRANDALL LAW FIRM (BEIJING)

地址：北京市朝阳区东三环北路38号泰康金融大厦9层 邮编：100026

电话：010-65890699 传真：010-65176800

电子信箱：bjgrandall@grandall.com.cn

网址：<http://www.grandall.com.cn>

国浩律师（北京）事务所
2026 年北京市政府专项债券（二期）
蒲黄榆一里、四里危改项目专项债券
之法律意见书

国浩京证字[2026]第 0054 号

致：北京市丰台区财政局

国浩律师（北京）事务所（“本所”）接受北京亚能鸿业房地产开发有限公司的委托，作为 2026 年北京市政府专项债券（二期）蒲黄榆一里、四里危改项目专项债券的专项法律顾问，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）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号）、《地方政府债券发行管理办法》《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）、《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）、《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）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36 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）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	3
第一部分 前 言	5
第二部分 正 文	6
一、 本期债券的基本情况	6
（一） 发行主体	6
（二） 发行概况	6
二、 本期专项债券募投项目情况	7
（一） 项目概况	8
（二） 项目批复	8
（三） 项目实施主体	10
（四） 项目成本、预期收益与融资平衡	11
三、 本期专项债券的风险因素及应对措施	13
（一） 存在风险	13
（二） 应对措施	13
（三） 偿债保障措施	13
四、 本次发行的中介机构及相关文件	14
（一） 会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》	14
（二） 律师事务所及《法律意见书》	14
五、 总体结论性意见	15

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
本期专项债券/本期债券	指	2026 年北京市政府专项债券（二期）蒲黄榆一里、四里危改项目专项债券
本项目/募投项目	指	2026 年北京市政府专项债券（二期）蒲黄榆一里、四里危改项目
本次发行	指	本次专项债券的发行
项目实施主体/亚能鸿业	指	北京亚能鸿业房地产开发有限公司
本所	指	国浩律师（北京）事务所
中泓达会计师事务所	指	北京中泓达会计师事务所（普通合伙）
《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》
国发[2015]37 号	指	国务院 2015 年 6 月 25 日发布的《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》
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]36 号	指	财政部 2020 年 11 月 4 日发布的《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》

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》
国发[2015]51号	指	国务院2015年9月9日发布的《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[2019]26号	指	国务院2019年11月20日发布的《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
《项目实施方案》	指	《丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目专项债券项目实施方案》
《情况说明》	指	《关于蒲黄榆一里、四里危改项目的情况说明》
《项目收益与融资平衡报告》	指	北京中泓达会计师事务所（普通合伙）出具的《2026年北京市政府专项债券（二期）蒲黄榆一里、四里危改项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》（中泓达审字[2026]302号）
《法律意见书》	指	《国浩律师（北京）事务所2026年北京市政府专项债券（二期）蒲黄榆一里、四里危改项目专项债券之法律意见书》

第一部分 前 言

为出具本法律意见书之目的，本所律师特作出如下声明和承诺：

一、 本所及本所律师依据《证券法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等有关法律、法规、规章和规范性文件的规定，以及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，严格履行了相关法定职责，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。

二、 本项目相关主体已向本所及本所律师提供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、副本材料或口头及书面说明，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供的材料和文件、所披露的事实无任何虚假、隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；保证有关副本材料与正本相一致，有关复印件与原件相一致；保证所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；保证所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

三、 对于出具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，本所及本所律师依赖于有关政府部门、发行人或者项目实施主体出具的证明文件或提供的声明或访谈，或者政府部门官方网站的检索信息出具法律意见。

四、 本所及本所律师仅就本期专项债券发行有关法律问题发表意见。在本法律意见书中对有关会计、审计、信用评级、资产评估中的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

五、 本所及本所律师依据本法律意见书出具之日之前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解以及对已经公布并生效的法律、法规的理解发表法律意见。

六、 本所及本所律师同意将本《法律意见书》作为本次发行必备的法律文件，随同其他材料一同报送。

七、 本《法律意见书》仅供发行人为本次发行之目的而使用，不得被任何人或单位用于任何其他目的。

第二部分 正文

一、本期债券的基本情况

(一) 发行主体

根据财预[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。”

本次发行主体为北京市人民政府，符合财预[2016]155号文对发行主体的要求，具备发行政府专项债券的主体资格。

(二) 发行概况

根据《项目收益与融资平衡报告》《情况说明》，本次发行的具体情况如下：

债券名称	2026年北京市政府专项债券（二期）蒲黄榆一里、四里危改项目专项债券
发行人	北京市人民政府
发行规模	本年 20,000 万元，本次发行 15,000 万元
发行期限	3 年
测算利率	1.55%
募集资金用途	用于前期及安置房建设
预期收益来源	地块出让产生的现金流入

1. 发行规模

根据国发[2014]43号文、财预[2015]225号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、财预[2018]34号文及其他相关法律法规、规范性文件要求，地方政府债务规模实行限额管理，地方政府举债不得突破批准的限额；省、自治区、

直辖市应当在专项债务限额内举借专项债务，专项债务余额不得超过本地区专项债务限额；本期专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据本期专项债券《情况说明》和《项目收益与融资平衡报告》，本项目估算总投资额 235614.95 万元，其中：居民拆迁补偿费 156985.20 万元，房屋工程建设费用 41083.58 万元，工程建设其他费 4102.50 万元，预备费 6583.57 万元，财务费用 26860.10 万元。

2022 年已通过发行政府专项债融资 56297 万元，2023 年已通过发行政府专项债融资 75000 万元，2024 年 5 月已通过发行政府专项债融资 11700 万元，2024 年 9 月拟通过发行政府专项债融资 3300 万元，期限为 3 年，2026 年申请发行专项债券 20000 万元，期限 3 年，其中：本次发行 15000 万元。后续资金 69318 万元，使用财政预算资金解决。土地未交易前需要支付的债券利息由区财政承担。除以上列示资金来源外，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。

综上，本所律师认为，本期专项债券的发行主体为北京市人民政府，发行规模未超过北京市再融资专项债券计划发行规模，符合上述相关文件规定。

2. 发行期限

根据财库[2020]43 号文之规定，专项债券期限应当与项目期限相匹配。专项债券期限与项目期限不匹配的，可在同一项目周期内以接续发行的方式进行融资。

根据本期专项债券《情况说明》和《项目收益与融资平衡报告》，本期专项债券发行期限为 3 年。

3. 募集资金用途

根据《情况说明》《项目收益与融资平衡报告》，本次发行募集的资金全部用于前期及安置房建设。

二、 本期专项债券募投项目情况

根据《情况说明》和《项目收益与融资平衡报告》，募投项目具体情况如下：

（一）项目概况

本项目建设地点位于北京市丰台区蒲黄榆一里四里，一里四至范围为东至蒲黄榆路，西至北京特殊教育学院，南至蒲黄榆一巷，北至丰台职高学校；四里四至范围为东至蒲黄榆四里路12号、13号、19号楼，西至小马路与东城区交界，南至蒲黄榆四巷1号楼，北至蒲黄榆小学。

根据北京市发展和改革委员会文件《关于丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：

一、建设地点：丰台区方庄地区，具体用地范围由规划管理部门确定。

二、规划用地：规划总用地面积约53270平方米，其中规划建设用地45400平方米，代征道路用地7870平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。

三、规划建设规模及内容：建筑控制规模137610平方米(不含地下面积),建设内容为回迁安置房及配套、教育等，该项目应建设回迁安置房建设规模93960平方米(不含地下面积),具体规划用地指标由规划管理部门核定。

四、工作内容：开展搬迁和安置补偿工作，进行回迁安置用房、配套公共服务设施及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

五、投资估算及资金来源：总投资估算为235615万元。

项目涉及住户1117户；涉及非宅5家。

本项目拟通过项目建设解决丰台区蒲黄榆一里、四里棚户区群众的住房困难问题，从根源上改变住房环境脏乱差的现状，改善群众生活环境，提升居民生活满意度和幸福感，创建和谐社会；同时，本项目的建设有利于促进社会综合事业的发展，使当地经济发展环境得到改善，提高丰台对外印象，对促进当地经济发展进入新常态具有重大推动作用，其环境与社会效益显著。

（二）项目批复

截至本法律意见书出具之日，本项目取得的主要批复文件如下：

1. 《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发[2014]36号)
2. 《北京市人民政府文件<关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见>》(京政发[2014]18号)
3. 《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》(京发改[2015]693号)
4. 《北京市人民政府办公厅关于印发<北京市 2020 年棚户区改造和环境整治任务>的通知》(京政办发[2020]11号)
5. 北京市人民政府 2007 年 7 月 10 日出具的《关于北京亚能鸿业房地产开发有限公司丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目申请使用丰台区蒲黄榆一里、四里国有土地使用权的批复》(京政房地字[2007]150号)
6. 北京市规划委丰台分局出具的《关于丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目的规划意见复函》(规丰复[2015]140号)
7. 北京市国土资源局丰台分局出具的《建设项目用地预审意见》(京国土丰预[2015]0052号)
8. 北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目征收投资任务书的批复》
9. 北京市丰台区环境保护局于 2016 年 2 月 23 日出具的《关于蒲黄榆一里四里危改项目环境保护意见的复函》(丰环保函[2016]15号)
10. 北京市发展改革委于 2017 年 11 月 15 日出具的《关于丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目项目核准的批复》(京发改(核)[2017]290号)
11. 北京市丰台区规自分局 2023 年 1 月 3 日出具的《北京市规划和自然资源委员会丰台分局多规合一协同平台会商意见》(已到期，新的会商意见正在办

理中)

(三) 项目实施主体

根据《情况说明》，本项目的实施主体为北京亚能鸿业房地产开发有限公司。

1. 基本情况

根据亚能鸿业提供的《营业执照》《公司章程》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）查询，截至本法律意见书出具之日，亚能鸿业基本情况如下：

企业名称	北京亚能鸿业房地产开发有限公司		
统一信用代码	911101067609199763		
法定代表人	王军		
注册地址	北京市丰台区蒲黄榆一里七号楼首层		
成立日期	2004 年 4 月 6 日		
注册资本	24,000 万元人民币		
企业类型	其他有限责任公司		
经营范围	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询。【经营范围中未取得专项许可的项目除外】（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
股权结构	股东	出资额（万元）	持股比例（%）
	北京亚能众人众投资管理有限公司	11,900	49.6
	国开发展基金有限公司	11,800	49.2
	北京市丰台区鸿华房地产开发经营有限公司	150	0.6
	北京横蒲物业管理有限责任公司	150	0.6

2. 业务资质

亚能鸿业持有北京市丰台区住房和城乡建设委员会 2025 年 10 月 17 日核发的《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-6284,资质等级为二级，批准从事房地产开发经营业务时间为 2025 年 10 月 17 日，证书有效期至 2028 年 10 月 16 日。

经核查，截至本法律意见书出具之日，项目实施主体依法设立并有效存续，持有房地产开发相关资质证书，具备本项目实施主体资格。

(四) 项目成本、预期收益与融资平衡

1. 项目成本

本项目估算总投资额 235614.95 万元，其中：居民拆迁补偿费 156985.20 万元，房屋工程建设费用 41083.58 万元，工程建设其他费 4102.50 万元，预备费 6583.57 万元，财务费用 26860.10 万元。

本地块融资情况：2022 年已通过发行政府专项债融资 56297 万元，2023 年已通过发行政府专项债融资 75000 万元，2024 年 5 月已通过发行政府专项债融资 11700 万元，2024 年 9 月发行政府专项债融资 3300 万元，期限为 3 年，2026 年申请发行专项债券 20000 万元，期限 3 年，其中：本次发行 15000 万元。后续资金 69318 万元，使用财政预算资金解决。

根据中央国债登记有限公司公布的《中债收益率曲线和指数日评》，2026 年 1 月 15 日至 2026 年 1 月 21 日中债国债三年期收益率收益率，按测算前五个工作日国债三年期收益率上浮 12BP 做为测算利率，则测算利率为 1.55%。还本付息 182340.06 万元。

2. 预期收益与融资平衡

根据《项目收益与融资平衡报告》本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：

1、根据近期土地市场情况及项目周边土地价格，现预测项目商业金融部分实现土地出让收入如下： $4.365 \text{ 万平方米} \times 6.78 \text{ 万元/平方米} = 295,947.00 \text{ 万元}$

市级政府收益

根据北京市土地上市相关政策，本项目一期需扣除土地成交价的 16% 作为市级政府收益，市级政府收益为： $295,947.00 \times 16\% = 47,351.52 \text{ 万元}$ 。

土地出让收入中计提的各项资金

农业土地开发资金 81.84 万元；农田水利建设资金 6,033.21 万元；教育资金 6,033.21 万元；廉租住房保障资金 6,033.21 万元；合计 18,181.45 万元。

土地出让产生的现金流入

预计本项目用于偿还债务的相关上市地块产生的现金流入： $295,947.00 \text{ 万元} - 47,351.52 \text{ 万元} - 18,181.45 \text{ 万元} = 230,414.03 \text{ 万元}$ 。

2、安置房收入

可销售回迁房部分的收益 = $(57519.45 \text{ m}^2 - 27000 \text{ m}^2) \times 9000 \text{ 元/m}^2 = 27467.51 \text{ 万元}$

剩余安置房源销售收入为 $27000 \times 30000 = 81000 \text{ 万元}$ 。

安置房收入合计 $27467.51 + 81000 = 108467.51 \text{ 万元}$

3、预期本项目净现金流入

= 土地出让收入 + 安置收入 = $230,414.03 + 27,467.51 + 81,000 = 338,881.54 \text{ 万元}$

4、项目土地产生的用于偿还债券利息及本金的现金流入

= 上市地块土地出让产生的现金流入 = $230,414.03 \text{ 万元}$ 。

项目土地产生的用于偿还债券利息及本金的现金流入额为 230,414.03 万元，本息覆盖倍数为 1.26 倍（本息覆盖倍数 = 土地产生的用于偿还债券利息及本金的现金流入 230,414.03 万元 / 债券本息 182,340.06 万元），整体平衡覆盖倍数 1.44 倍（整体平衡覆盖倍数 = 土地产生的净现金流入 338,881.54 万元 / 地块投资额 235,614.95 万元）。本项目土地在 2026 年第四季度完成地块上市及安置房销售并收回资金，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为 >1.2 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

此外，中泓达会计师事务所在出具的《项目收益与融资平衡报告》中明确，“基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2026 年北京市政府专项债券（二期）《蒲黄榆一里、四里危改项目》可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为本项目地块提供足够的资金支持，保障项目的顺利推进。同时，本项目土地出让收入为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。”

3. 预期收益来源

本期债券募投项目收益为上市地块出让收入产生的现金流入，土地未交易前需要支付的债券利息由区财政承担。

三、 本期专项债券的风险因素及应对措施

根据《情况说明》及《项目收益与融资平衡报告》，本次发行的主要法律风险及风险应对措施如下：

（一） 存在风险

项目可能存在潜在的实施风险、组织及管理风险，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动的风险，不能达到预期增长的风险；项目实施过程中成本增加的风险，相关税费影响的风险，从而导致收益实现规模与预期存在差异的风险。

（二） 应对措施

项目实施单位应建立完善的项目管理制度加强各参与单位的管理及项目进度管理，保障项目能够按期上市，安置房建设按期竣工坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资金的管理，建立健全各项管理制度，提高管理水平，控制成本；加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等。

（三） 偿债保障措施

本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。项目单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息。

四、 本次发行的中介机构及相关文件

（一） 会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》

本次发行的财务评价机构为中泓达会计师事务所，经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，中泓达会计师事务所持有统一社会信用代码为91110115091894299U的《营业执照》、设立文号为京财会许可[2013]0100号的《执业证书》。

中泓达会计师事务所为本次发行出具《项目收益与融资平衡报告》，《项目收益与融资平衡报告》认为：“基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为2026年北京市政府专项债券（二期）《蒲黄榆一里、四里危改项目》可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为本项目地块提供足够的资金支持，保障项目的顺利推进。同时，本项目土地出让收入为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。”

综上，本所律师认为，中泓达会计师事务所具备为本期专项债券出具《项目收益与融资平衡报告》的资格。

（二） 律师事务所及《法律意见书》

本所作为本次发行的法律服务机构，成立于1998年6月，是中国最大的跨地域合伙制律师事务所之一，持有北京市司法局核发的证号为31110000E000192132的《律师事务所执业许可证》，历年年检合格，与发行人不存在关联关系。本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

综上，本所及本所律师具备为本次发行出具《法律意见书》。

五、 总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 发行人具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

(二) 募投项目已取得有关政府部门出具的批复文件，履行了前期审批手续，符合相关法律法规的要求。

(三) 募投项目的实施主体依法设立并合法存续的企业法人，具备实施项目的主体资格。

(四) 根据《情况说明》《项目收益与融资平衡报告》，本期专项债券经测算，本项目以土地上市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金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求。募集资金将全部用于项目拆迁安置及工程建设。

(五) 为本次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。

综上，本所律师认为，发行人本次专项债券的发行符合相关法律、法规及规范性文件的规定，发行人实施本次专项债券的发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式肆份，具有同等法律效力。

（以下无正文，为签字页）

（本页无正文，为《国浩律师（北京）事务所关于 2026 年北京市政府专项债券（二期）蒲黄榆一里、四里危改项目专项债券之法律意见书》签字盖章页）

国浩律师（北京）事务所

负责人：

刘继

经办律师：

沈义

刘通

2026 年 1 月 27 日