

北京合川律师事务所

关于2026年北京市政府专项债券（二期）

通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期

之法律意见书

北京合川律师事务所

二〇二六年一月



## 北京合川律师事务所

### 关于2026年北京市政府专项债券（二期）

### 通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期 之法律意见书

北京市通州区财政局、北京市通州区住房和城乡建设委员会：

北京合川律师事务所接受委托，作为2026年北京市政府专项债券（二期）通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期的专项法律顾问。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》、国发〔2014〕43号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、财库〔2020〕43号《地方政府债券发行管理办法》、财预〔2015〕225号《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〔2016〕155号文《地方政府专项债务预算管理办法》、财预〔2017〕89号《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〔2018〕28号《财政部、住房城乡建设部关于印发〈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《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》、财库〔2018〕61号《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》、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》、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》及其他现行有效的法律法规、规范性文件之规定，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。



## 第一部分 引言

### 一、简称与定义

在本法律意见书中, 除非根据上下文应另作解释, 否则下列简称和术语具有以下含义:

- 1、实施主体: 北京城建兴通置业有限公司;
- 2、本项目/项目: 指通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期;
- 3、本期专项债券/本期债券: 指2026年北京市政府专项债券(二期)通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期专项债券;
- 4、本法律意见书: 指《北京合川律师事务所关于2026年北京市政府专项债券(二期)通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期之法律意见书》;
- 5、财政部: 指中华人民共和国财政部;
- 6、本所: 指北京合川律师事务所;
- 7、会计师事务所: 指北京仁智信会计师事务所有限公司;
- 8、《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》: 指北京仁智信会计师事务所有限公司出具的仁智信咨字(2026)第3001号《2026年北京市政府专项债券(二期)-通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期专项债券收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》;
- 9、《证券法》: 指《中华人民共和国证券法》;
- 10、《预算法》: 指《中华人民共和国预算法》;
- 11、《意见》: 指国发(2014)43号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》;
- 12、《发行管理办法》: 指财库(2020)43号《地方政府债券发行管理办法》;
- 13、《试点通知》: 指财预(2017)89号《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》;
- 14、《预算管理办法》: 指财预(2016)155号《地方政府专项债务预算管理办法》;
- 15、《限额管理实施意见》: 指财预(2015)225号《财政部关于对地方政府债务实行限





额管理的实施意见》；

16、《风险预案通知》：指国办函〔2016〕88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》；

17、《管理办法》：指财预〔2018〕28号《财政部、住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》；

18、元：指人民币元。

本法律意见书所使用的简称、定义以及各部分的标题仅供查阅方便之用。

## 二、律师声明事项

（一）本所已对本所律师认为出具本法律意见书所需的文件以及信息披露文件进行了审慎审阅。

（二）北京市通州区住房和城乡建设委员会向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

（三）对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

（四）本法律意见书仅供通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期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。

（五）本所律师同意将本法律意见书作为申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材



料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

（六）本所律师同意部分或全部在申请说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。



## 第二部分 正文

### 一、本期债券项目债券发行及使用情况

根据《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》，项目预计总成本481,282万元，前期财政已垫付707.17万元，后续投资计划通过发行专项债券方式进行融资300,000.00万元，利息20,591.40万元，本息合计约320,591.40万元，建设期间利息及手续费来源为区财政垫付；计划60,000.00万元由区财政资金解决，剩余资金需求约99,983.43万元拟通过项目地块上市收入实现滚动开发。

截至目前，已通过发行债券方式融资223,800.00万元，债券利息16,750.92万元，本息合计240,550.92万元。

2026年全年计划发行76,200.00万元，本次拟发行债券32,100.00万元，主要用于支付搬迁补偿费。假定利率按2026年1月9日前五日均值测试的三年期国债收益率并上浮25个基点为1.68%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。预计融资本息合计33,717.84万元（含本金32,100.00万元，利息1,617.84万元）。

2026年还需发行债券44,100.00万元，假定发行利率为1.68%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。融资本息合计46,322.64万元（含本金44,100.00万元，利息2,222.64万元）。

本所律师认为，项目资本金比例符合国发〔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》、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》。

### 二、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

经本所律师核查，北京市通州区住房和城乡建设委员会的基本信息如下：

单位名称：北京市通州区住房和城乡建设委员会

统一信用社会代码：1111011200008331XP





单位住所：北京市通州区车站路49号

机构类型：党政机关

负责人：孙奎亮

## 2、项目实施单位

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，北京城建兴通置业有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码：91110112MADFN4WA6D

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：杨振鹏

注册资本：3000万人民币

成立日期：2024年03月29日

营业期限：自2024年03月29日至2044年03月28日

登记机关：北京市通州区市场监督管理局

核准日期：2024年05月28日

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：北京市通州区梨园镇云景东路80号东配楼197室

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；建筑材料销售；非居住房地产租赁；土地整治服务；规划设计管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场营销策划；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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）

本所律师认为，项目主管单位为北京市通州区住房和城乡建设委员会，符合《管理办



法》第八条关于棚户区改造项目主管部门的规定;项目实施单位依法设立并合法存续,符合《公司法》的相关规定,具有从事棚户区改造项目的主体资格。

## (二) 本期债券对应的项目情况

### 1、项目概况

本项目总用地面积约40.52公顷,包括通惠河南岸平房地块、中山街社区平房地块、四员厅平房地块、西营前街平房地块、果园环岛平房地块、半壁店简易楼地块、土桥东西地块、九棵树南地块。

(1) 通惠河南岸平房地块,地块占地面积约2.55公顷,建筑面积约1.1万平方米,属于北苑街道,四至为东至新华北路,南至新华大街,西至通惠南路,北至通惠河。

(2) 中山街社区平房地块,地块占地面积约0.18公顷,建筑面积约0.07万平方米,属于北苑街道,四至为东至中山街小学,南至通州区幼儿园,西至通州区离退休教职工活动中心,北至新华西街。

(3) 四员厅平房地块占地面积约0.6公顷,建筑面积约0.4万平方米,属于中仓街道,四至为东至中山大街35号院,南至中山大街,西至新华南路,北至新华南路6号楼。

(4) 西营前街平房地块,地块占地面积约0.03公顷,建筑面积约70平方米,属于中仓街道,四至为东至西营前街小区8号楼,南至西营前街,西至西营前街小区,北至西营前街小区8号楼。

(5) 果园环岛平房地块,地块占地面积约1.63公顷,建筑面积约0.8万平方米,属于玉桥街道,四至为东至九棵树小区葛布店南里,南至金成府小区,西至漫春园公园,北至空地。

(6) 半壁店简易楼地块,地块占地面积约0.5公顷,建筑面积约0.6万平方米,属于梨园镇,四至为东至半壁店商业广场,南至京洲北街,西至怡乐中路,北至怡乐南街。

(7) 土桥东西地块,地块占地面积约16.86公顷,建筑面积约6.21万平方米,属于梨园镇,四至为东至颐瑞东路,南至群芳中二街,西至伊瑞中二路,北至八通线。

(8) 九棵树南地块,地块占地面积约18.17公顷,建筑面积约7.68万平方米,属于九棵树街道,四至为东至孙王场小区,南至1979文创园,西至九棵树西路,北至北杨洼路。





## 2、项目批复情况

《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期核准的批复》（副中心发改（核）〔2024〕1号）

《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期核准变更的批复》（副中心管委（核）〔2024〕13号）

《“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2023〕0058号）

本所律师认为，本项目属于国家鼓励的保障性住房项目，审批手续齐全，符合相关法律法规要求。

## 3、项目资金筹措方式

本项目总投资估算481,282.00万元，项目计划使用财政预算资金181,282.00万元，占比37.67%；专项债券资金300,000.00万元，占比62.33%。

分年度筹措计划如下：

表2-项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	707		1,170	3,720	115,685	60,000	181,282	37.67%
专项债券		35,700	188,100	76,200			300,000	62.33%
合计	707	35,700	189,270	79,920	115,685	60,000	481,282	100.00%
分年度占比	0.15%	7.42%	39.32%	16.60%	24.04%	12.47%	100.00%	

### （三）项目预期收入、成本及融资平衡

北京仁智信会计师事务所有限公司出具的《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》显示：

本项目收益主要来源于土地出让，九棵树南地块中FZX-0302-6017地块已于2025年11月完成了入市交易，其余地块预计于2025年陆续完成供地出让，土桥东西地块预计于2028年底前完成供地出让。



项目土地出让预计总收入为527,039.48万元，扣除各类政策性资金（或基金）40,690.19万元后，土地出让净收入为486,349.29万元。

项目预期总成本为481,282.00万元。

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可用于偿还债券本金及利息的金额为386,365.86万元，本息覆盖倍数为1.21倍。

#### （四）压力测试

根据《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》，以预期土地出让收入上浮5%或下浮5%进行压力测试，本息覆盖倍数分别为1.25倍和1.16倍，均高于1倍，表明项目具备较强的抗风险能力。

本所律师认为，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，符合项目收益和融资平衡的条件。

### 三、本期专项债券的风险因素及风险控制

#### （一）影响项目施工进度的风险及控制措施

项目可能存在工程实施风险、组织及管理风险等，导致项目进度延误。

控制措施：完善相关手续、做好资金保障、优选施工队伍、加强现场管理、落实安全责任。

#### （二）影响项目资金筹措的风险及控制措施

项目可能存在财务及融资风险、利率波动风险等，导致资金筹措出现问题。

控制措施：加大资金保障力度、加强工程成本控制、严格变更审批程序、制定应急处置预案。

#### （三）影响项目收益实现的风险及控制措施

项目可能存在收益实现规模与预期存在差异的风险、土地出让政策调整风险等。

控制措施：严格收益平衡测算、落实缺口补救措施，如通过调减投资计划、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。

### 四、本期发行债券的中介机构及相关文件





## （一）会计师事务所及《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》

北京仁智信会计师事务所有限公司为本期债券发行的会计师事务所，已为本期债券发行出具《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》，认为本期债券满足项目收益与融资平衡的条件，符合专项债券发行要求。

北京仁智信会计师事务所有限公司现持有北京市海淀区市场监督管理局于2023年09月22日核发的统一社会信用代码为91110108783201916W的《营业执照》，类型为有限责任公司（自然人投资或控股）；住所为北京市海淀区信息路30号上地大厦6026室；营业期限至2035年12月04日；注册资本为人民币100万元；经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立；清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、行政法规规定的其他业务。（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）

北京仁智信会计师事务所有限公司现持有北京市财政局于2016年2月24日核发的编号为11000409的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，北京仁智信会计师事务所有限公司具备为本期债券出具《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》的主体资格，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，本期债券所依据的《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》中签字的经办会计师黄玉珍、刘志芳持有北京市注册会计师协会核发的执业证书，具备核发执业资格。

## （二）律师事务所及《法律意见书》

本所为本期债券发行的专项法律顾问，是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2021年3月15日核发的统一社会信用代码为3111000072636089X4的《律师事务所执业许可证》。本所未被监管部门限制参与债券发行业务活动。在本法律意见书上签字的陈东辉、马少杰持有北京市司法局颁发的律师执业证书，具有出具本法律意见书的资格。本所及经办律师具备为本期债券担任法律顾问的主体资格和相应资质。

基于上述，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。





## 五、结论意见

根据专项债券资金管理的相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，发表如下法律意见：

（一）项目资本金比例符合国发〔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》、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》。

（二）项目主管单位符合《管理办法》第八条关于棚户区改造项目主管部门的规定；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）本期专项债券发行所对应的项目是棚户区改造项目，属于《产业结构调整指导目录（2024年本）》中鼓励类投资项目项下的保障性住房项目。

（四）根据《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》，本期债券符合项目收益和融资平衡的条件。

（五）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。

（六）本期债券发行符合相关法律法规的要求，不存在实质性的法律障碍。



北京合川律师事务所

BEIJING OCEAN LAW FIRM

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层

邮编: 100043

电话: +86 10 85910400 传真: +86 10 85910418

网址: www.oceanlawfirm.com

(本页无正文, 为《北京合川律师事务所关于2026年北京市政府专项债券(二期)通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期之法律意见书》的签字页)



北京合川律师事务所

(盖章)

律师: (签字)

负责人(签字):

陈东辉

陈东辉

刘耘君

2026年1月26日



北京合川律师事务所

BEIJING OCEAN LAW FIRM

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层

邮编: 100043

电话: +86 10 85910400 传真: +86 10 85910418

网址: www.oceanlawfirm.com

# 律师事务所执业许可证

北京合川

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。

统一社会信用代码: 3111000072636089X4

发证机关:

发证日期:



03 月 15 日

No. 70124557

中华人民共和国司法部监制





北京合川律师事务所

BEIJING OCEAN LAW FIRM

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层

邮编: 100043

电话: +86 10 85910400 传真: +86 10 85910418

网址: www.oceanlawfirm.com

执业机构 北京合川律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200010934074

法律职业资格 (京) 司律证字第 36  
或律师资格证号 31

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 06 月 04 日



持证人 陈东辉

性别 男

身份证号 11022119680212831X

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市石景山区司法局 专用章
备案日期	2024年6月-2025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	



北京合川律师事务所

BEIJING OCEAN LAW FIRM

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层

邮编: 100043

电话: +86 10 85910400 传真: +86 10 85910418

网址: www.oceanlawfirm.com

执业机构 北京合川律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202011191944

法律职业资格 A20172202040675  
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 06 月 04 日

持证人 刘耘君

性别 女

身份证号 220204199210101220

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
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	2024年6月-2025年5月

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