

北京市尚公律师事务所

关于

2026 年北京市政府专项债券（二期）

辛庄村棚户区改造土地开发项目

专项债券法律意见书



尚公律師事務所

S&P LAW FIRM

全国优秀律师事务所



二〇二六年一月

中国北京市东城区东长安街 10 号长安大厦 3 层

邮编：100006

Add: At3\ f Beijing Tower, No. 10 East Chang An Avenue, Beijing China Postcode: 100006

电话 (Tel): (8610) 65288888

传真 (Fax): (8610) 65226989

网址 (Website): [www.splf.com.cn](http://www.splf.com.cn)

电子邮箱 (E-mail): [gongzhiqiang@splf.com.cn](mailto:gongzhiqiang@splf.com.cn)

## 2026 年北京市政府专项债券（二期）

### 辛庄村棚户区改造土地开发项目

#### 专项债券法律意见书

致：北京市丰台区财政局

北京市尚公律师事务所（以下简称“本所”或“尚公”）接受北京中筑鑫盛置业有限公司的委托，作为 2026 年北京市政府专项债券（二期）辛庄村棚户区改造土地开发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、本次发行的主要发行要素.....	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.....	7
（三）项目预期收益、成本及融资平衡.....	10
三、本次专项债券的风险因素.....	12
（一）政策风险.....	12
（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.....	14
（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）辛庄村棚户区改造土地开发项目专项债券
本次发行	指	本次专项债券的发行
本所	指	北京市尚公律师事务所
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
《专项债券项目情况书》	指	《关于辛庄村棚户区改造土地开发项目的情况说明（专项债券项目）》
《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《辛庄村棚户区改造土地开发项目 2026 年北京市政府专项债券（二期）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》（中平通达咨字【2026】第 001 号）
《专项债券实施方案》		《辛庄村棚户区改造土地开发项目专项债券项目实施方案》（2025 年 12 月版）

项目/本项目	指	辛庄村棚户区改造土地开发项目
--------	---	----------------

## 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、本所仅就与本次专项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、本次发行的主要发行要素

根据《专项债券项目情况书》，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）发行人：北京市人民政府

（三）发行规模：1.4 亿元

（四）发行期限：3 年

（五）资金用途：回迁安置房建设

（六）还款来源：以土地挂牌交易产生的现金流入及安置房收入作为后续还本付息的资金来源，土地未交易前需要支付资金利息由财政资金统筹安排。

本所律师认为，《专项债券项目情况书》已披露本次发行的主要发行要素。

### 二、本次发行对应的项目

根据《专项债券项目情况书》、《专项债券实施方案》和《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，本次专项债券发行的募集资金主要用于辛庄村棚户区改造土地开发项目前期费用、拆迁腾退、大市政、安置房建设及其他费用。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《专项债券项目情况书》，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

辛庄村棚户区改造土地开发项目实施主体为北京中筑鑫盛置业有限公司，其基本情况如下：

名称	北京中筑鑫盛置业有限公司
统一社会信用代码	91110106MA009GT12H
类型	企业法人
住所	北京市丰台区辛庄大灰厂东路甲12号
法定代表人	岳斌
注册资本	5000万元
成立日期	2016年11月10日
营业期限	2016年11月10日至2036年11月9日
经营范围	房地产开发；销售商品房；企业管理服务；企业管理咨询；工程项目管理服务。（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。）



北京中筑鑫盛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 2023 年 10 月 18 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-8750】，资质等级为【二】级，批准从事房地产开发经营业务时间为 2016 年 11 月 28 日，证书有效期至 2026 年 10 月 27 日。

2017 年，北京市丰台区人民政府出具《关于授权北京中筑鑫盛置业有限公司实施辛庄村棚户区改造和环境整治项目建设的批复》（丰政函[2017]14 号）、《关于授权辛庄村 I 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]385 号）及《关于授权辛庄村 II 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]386 号），授权北京中筑鑫盛置业有限公司为项目实施主体，负责实施辛庄村棚户区改造土地开发项目的改造建设工作。

2020 年 8 月 21 日，北京市丰台区人民政府出具《关于继续授权辛庄村 I 区棚户区改造土地开发项目建设主体的批复》（丰政函[2020]311 号）、《关于继续授权辛庄村 II 区棚户区改造土地开发项目建设主体的批复》（丰政函[2020]312 号），对项目实施主体进行延期，同意授权北京中筑鑫盛置业有限公司作为实施主体，继续实施辛庄村棚户区改造土地开发项目。

2024 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会发布《关于办理本市批次用地农用地转用和土地征收事项与立项文件衔接有关事宜的通知（试行）》（京规字发[2024]11 号），明确土地一级开发、棚户区改造及环境整治、工业用地前期开发等项目在办理农用地转用和土地征收时，若立项文件已过有效期，但在立项文件有效期内已启动实施，开展发布征地补偿安置公告等相关征地公告，或签订拆迁（搬迁、腾退）协议等实质性集体土地房屋征收工作的，项目即为一级开发阶段已开工，区政府可依据立项文件继

续申请农用地转用和土地征收审批手续；基础设施、公共事业等政府投资类项目用地此类项目在办理农用地转用和土地征收时，若立项文件已过有效期，但已取得初步设计概算批复或安排市区两级财政性资金，区政府可依据原立项文件继续申请农用地转用和土地征收审批手续。该通知有效期 5 年。

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，截至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《专项债券项目情况书》、《专项债券实施方案》及《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)	计划发行 本期专项 债券规模 (亿元)	实施主体
辛庄村棚户区改造 土地开发 项目	北至东河沿村， 东至太子峪村， 南至李家峪村， 西至大灰厂村。	81.26	87.3934	1.4	北京中筑 鑫盛置业 有限公司

辛庄村棚户区改造土地开发项目位于丰台区长辛店镇的西北侧，大灰厂东路穿村而过，向东与杜家坎环岛、梅市口路、园博大道、莲

石路等相连，向西连接六环路。北至东河沿村，东至太子峪村，南至李家峪村，西至大灰厂村。辛庄村棚户区的存在是一个历史遗留的欠账问题，该区域经历了多年的分散建设，缺乏统筹规划，由于历史客观因素的影响，长期以来该地区社会经济发展水平相对滞后，现状城市面貌与区域功能情况不符，市政基础设施严重不足、居住环境恶劣、社会问题突出，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 520 公顷，包括区域内棚改地块范围 51.26 公顷，规划建设用地面积 33.22 公顷，规划总建筑面积 40.18 万平方米。

项目总开发成本约为 873,934 万元，涉及居民约 897 户、涉及征收建筑面积约 40.014 万平方米。

## 2、本次发行对应的项目获得批复情况

### 2.1 项目背景

2016 年辛庄村棚户区改造土地开发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，2016 年，纳入《北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务》储备项目。随后，项目单位取得了《关于授权北京中筑鑫盛置业有限公司实施辛庄村棚户区改造和环境整治项目建设的批复》（丰政函[2017]14 号）、《关于授权辛庄村 I 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]385 号）、《关于授权辛庄村 II 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]386 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），辛庄村棚户区改造土地开发项目取得了北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇辛庄村棚户区改造和环境整治项目投资任务书的批复》。

## 2.2 项目现有批复情况

截至本法律意见书出具之日，辛庄村棚户区改造土地开发项目已经获得的相关批复文件及政府文件如下：

（1）2017年1月11日，取得北京市丰台区人民政府《关于授权北京中筑鑫盛置业有限公司实施辛庄村棚户区改造和环境整治项目建设的批复》（丰政函[2017]14号）；

（2）2017年4月17日，取得北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇辛庄村棚户区改造和环境整治项目投资任务书的批复》；

（3）2017年9月5日，取得北京市丰台区人民政府《关于授权辛庄村 I 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]385号）、《关于授权辛庄村 II 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]386号）；

（4）2017年，取得北京市丰台区环境保护局《关于辛庄村 I 区、II 区棚户区改造和环境整治项目实施方案环境保护意见的复函》（丰环保函【2017】166号）；

（5）2018年1月，取得北京市发展改革委《关于辛庄村 I 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）【2018】22号）；

（6）2018年1月，取得北京市规划和国土资源管理委员会《建设工程设计方案审查意见》（2018规土（丰）审字 0007号）

（7）2020年8月21日，取得北京市丰台区人民政府《关于继续授权辛庄村 I 区棚户区改造土地开发项目建设主体的批复》（丰政

函[2020]311号)、《关于继续授权辛庄村Ⅱ区棚户区改造土地开发项目建设主体的批复》(丰政函[2020]312号)；

(8) 2020年，取得北京市丰台区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证》(2020施[丰]意字007号)；

(9) 2021年，取得北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于辛庄村Ⅰ区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(丰)初审函[2021]0017号)；

(10) 2021年5月28日，取得北京市发展和改革委员会《关于丰台区辛庄村Ⅱ区棚户区改造土地开发项目批准的批复》(京发改(核)[2021]92号)；

(11) 2021年12月30日，取得北京市发展和改革委员会《关于丰台区辛庄村Ⅰ区棚户区改造土地开发项目重新核准的批复》(京发改(核)[2021]257号)。

(12) 2022年，取得北京市丰台区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证》(2022施丰意字003号、2022施丰意字004号)。

本所律师认为，本次债券募集资金拟投资的辛庄村棚户区改造土地开发项目于2016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，并取得征收投资任务书等手续；北京中筑鑫盛置业有限公司已取得项目建设主体资格授权批复，回迁房已于2022年4月1日开工建设，符合北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会发布《关于办理本市批次农用地转用和土地征收事项与立项文件衔接有关事宜的通知(试行)》(京规字发[2024]11号)关于继续申请农用地转用和土地征收审批手续的要求。

### (三) 项目预期收益、成本及融资平衡

根据《专项债券实施方案》及《项目收益与融资自求平衡财务评

估咨询报告》，辛庄村棚户区改造土地开发项目总投资估算为873,934万元，其中：征地补偿费为75,272万元，腾退补偿费为495,279万元，工程费用为88,664万元，建设期利息为119,686万元。

本项目所需投资873,934万元，项目计划使用财政预算资金321,641万元，计划申请专项债券资金552,293万元。已到位资金676,006万元，其中财政预算资金已到位137,713万元，已发行专项债券538,293万元，其余资金由区财政统筹安排。

项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。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。本项目资本金比例占项目总投资的36.80%，项目资本金的设置比例符合国发【2015】51号和国发【2019】26号中关于投资项目资本金的相关规定。

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，2026年拟申请发行专项债券14,000万元，其中本次拟发行金额14,000万元。期限3年。假设融资利率1.45%（参照本项目最近一次实际发行利率），债券存续期末支付利息，到期偿还本金，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计295,507万元。

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挂牌交易产生的现金流入及安置房收入。土地未交易前需要支付资金利息由财政资金统筹安排。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2027年末基本建设完毕，用于资金平衡土地出让可产生的现金净流入为373,083万元，债券融资本息余额合计295,507万元，根据资金平衡测算分析，专项债券利息资金覆盖倍数为1.26倍。

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的辛庄

村棚户区改造土地开发项目，本项目未上市地块预计后续上市单价 3.47 万元/平方米，预期土地出让收入对应的政府性基金收入总额 454,979 万元，能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，根据《专项债券项目情况书》、《专项债券实施方案》及《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《专项债券项目情况书》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）影响项目施工进度的风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作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，从而导致项目

开展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。

## **（二）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。

## **（三）影响项目收益实现的风险**

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、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，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。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《专项债券项目情况书》、《专项债券实施方案》及《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**

本项目地处北京市丰台区，项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发建设有利于改善环境和建设和谐社会。通过与辛庄村棚户区改造土地开发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，有利于促进城乡一体化发展，实现城乡全面对接，而且将切实解决被腾退农民的基本住房问题，有利于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展。

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《专项债券项目情况书》、《专项债券实施方案》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）项目施工进度风险控制措施**

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。为控制此项风险，在项目实施过程中，项目实施主体应根据公平、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。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。建设过程中加强现场管理，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，减少噪音对当地居民生活的影响。同时，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。

### **（二）项目资金筹措风险控制措施**

为控制此项风险，项目实施主体在项目可行性研究报告编制过程中，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，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”。在后期项目实施过程中，项目实施主体还应加大资金保障力度，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，为项目实施提供有利的资金保障。同时，加强工程成本控制，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。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中出现的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。

### （三）项目收益实现风险控制措施

为控制此项风险，项目实施主体应以可靠数据为基础，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，严格收益平衡测算。提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量，择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制。

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，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《专项债券项目情况书》、《专项债券实施方案》及《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，本次评价的辛庄村棚户区改造土地开发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尚公律师事务所出具《法律意见书》。本所成立于 1996 年，持有北京市司法局核发的统一社会信用代码为【31110000400569175T】的《律师事务所执业许可证》。本所是中国成立最早、规模较大的综合性律师事务所之一，已建立覆盖全国、遍布世界重要城市的全球法律服务网络，连续多年被评为北京市优秀律师事务所、全国优秀律师事务所，历年考核合格，且本所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》，均已通过历年年检，与发行人亦不存在关联关系。

本所具备为本次专项债券发行提供法律服务的相关资质。

## 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辛庄村棚户区改造土地开发项目 2016 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，并取得征收投资任务书等手续。经审核该项目已取得的政府许可文件，回迁房已于 2022 年 4 月 1 日开工建设，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；项目实施主体北京中筑鑫盛置业有限公司具备实施本项目的主体资格。

（三）根据《专项债券项目情况书》、《专项债券实施方案》及《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，本项目以回迁安置房销售产生的专项收入和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金来源。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辛庄村棚户区改造土地开发项目，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）《专项债券项目情况书》、《专项债券实施方案》及《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《专项债券项目情况书》、《专项债券实施方案》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，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。

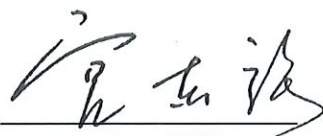
（以下无正文，接签字页）

（本页无正文，为《2026 年北京市政府专项债券（二期）辛庄村棚户区改造土地开发项目专项债券法律意见书》签字盖章页）

北京市尚公律师事务所



负责人：



经办律师：





经办律师：





2026 年 01 月 23 日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000400569175T

北京市尚公  
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: 2022 年 07 月 11 日

No. 70125505

中华人民共和国司法部监制



## 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 ( 副 本 )

统一社会信用代码:31110000400569175T

北京市尚公  
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:

发证日期:





执业机构 北京市尚公律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202110395459

法律职业资格  
或律师资格证号 A20191101062202

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021 年 12 月 13 日



持证人 张航

性 别 男

身份证号 110106199707251517

备 注

二〇二四年度

称 职



2025年6月-2026年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、  
钢印，并应当加盖律师年度考核备案专  
用章（首次发证之日起首次年度考核考  
核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予  
以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转  
让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立  
即向所在地县（区）司法行政机关报告，  
并依照有关规定申请补发。持证人申请换  
发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由  
所在地县（区）司法行政机关收回律师执  
业证，并于处罚期满时发还。持证人受到  
吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止  
执业的，由所在地县（区）司法行政机关  
收回律师执业证，并交原发证机关注销。  
除司法行政机关外，其他任何单位和个人  
不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 11527331



执业机构 北京市尚公律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201810060985

法律职业资格  
或律师资格证号 A20081101080191

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021 年 05 月 31 日



杨坤 11101201810060985

持证人 杨坤

性别 男

身份证号 150404198302112072

备注

二〇二四年度

称 职



2025年6月-2026年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满后发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 11410386

执业机构 北京市尚公律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200510537454

法律职业资格  
或律师资格证号 139572010139

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021年05月31日



持证人 官志强

性 别 男

身份证号 130404197201280319

备 注

二〇二四年度

称 职



2025年6月-2026年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 11391511

律师事务所登记事项（一）

名 称	北京市尚公律师事务所
住 所	北京市东城区东长安街10号长安大厦三层
负 责 人	宋焕政
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1000.00万元
主管机关	北京市东城区司法局
批准文号	京司发【1996】95号
批准日期	1996-05-27

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	刘兴燕 严蔚 丁晓琴 胡浩 王芳 陈国琴 孙卫宏 张晓华 唐晓庆 周帆 伊娜 王强 吴亚辉 官志强 潘从助 李良 纪向平 陈辉 郭凯华 张磊	孙丽业 张美赞 胡彦升 刘建伟 杨光 刘志洪 邹春雷 孙睿姚 郭琳芳 黄磊碧 芮天鹏 胥芳 郭珊 陈锦胜 潘凤娥 徐勃 徐及清 傅自水 安亮 陈昕川	刘容 贾立华 张松涛 刘毅 翟绍辉 汪爱君 宋焕政 朱玉火 李世柱 杜云峰 杨通河 虞长娟 霍晶 蔡静	陈铮 韩元庆 白鑫 房百慧 石清盼 邓兴华 丛华 王汇华 李红成 张芳 顾慧敏 韩剑 尹艳 许强强
-------	---	---	--	--

律师事务所登记事项（三）

合 伙 人	
-------	--

律师事务所登记事项（四）

合 伙 人	
-------	--



律师事务所登记事项（五）

合 伙 人	

律师事务所登记事项（六）

合 伙 人	



律师事务所登记事项（七）

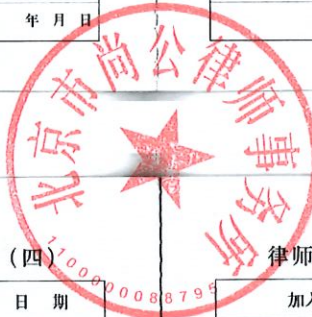
序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记（一）

事项	变 更	日 期
名 称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住 所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

事项	变 更	日 期
负 责 人		年 月 日
		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
		年 月 日
		年 月 日

加入合伙人姓名	日期
魏微 施长龙, 艾恒, 曹凌	2022年12月27日
周清 于航 常宏伟 施文俊	2022年12月31日
贺小明 周俊 邢俊霞	2022年12月31日
于超 王翔新	2022年12月31日
苏楠	2022年12月31日
管颂捷 檀燕清	2022年12月31日
王恩研 郭丽秋	2022年12月31日
王艳杰	2022年12月31日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

[illegible][illegible]

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日期
傅维壮	2022年8月4日
陈浙川	2022年8月4日
刘毅	2022年8月4日
张晋文	2022年8月4日
郭珊 魏微	2022年8月4日
尹兴华 周帆 晋昌 潘从助 琦	2022年8月4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
	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
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	北京市东城区司法局
考核日期	2022年6月-2023年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市东城区司法局
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市东城区司法局
考核日期	2024年6月-2025年5月



律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二四年度
考核结果	
考核机关	北京市丰台区司法局
考核日期	2025年6月-2026年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

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

备 注

注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（自颁发之日起至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录  
核验网址：\_\_\_\_\_