



2026 年北京市政府专项债券（三期）

大兴区黄村七街土地一级开发项目专项债券项目

法律意见书

北京市中闻律师事务所

<https://zhzw.zhongwenlaw.com/>

北京市东城区朝阳门北大街9号泓展国际中心2/3/5/23层

Tel: (86) 10-51783535



法律意见书

北京中闻意见（2026 年）第 0126001 号

致：北京市大兴区财政局、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心、北京市规划和自然资源委员会大兴分局、北京兴创投资集团有限公司

北京市中闻律师事务所（简称“本所”）是经中华人民共和国北京市司法行政部门批准成立，具有合法执业资质的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受 北京兴创投资集团有限公司的委托，担任 北京兴创投资集团有限公司大兴区黄村七街土地一级开发项目发行前期的法律顾问。现根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义与简称

在本法律意见书中，除上下文已有明确规定外，下述用语应具有如下定义：

贵局	指	北京市大兴区财政局
本所	指	北京市中闻律师事务所
大兴土储中心	指	北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心
《土储管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
本次专项债券	指	大兴区黄村七街土地一级开发项目专项债券



本次准备工作	指	北京兴创投资集团有限公司、北京市土地整理储备中心大兴区分中心为本次债券发行所开展的准备工作
《专项债券项目实施方案》	指	《大兴区黄村七街土地一级开发项目专项债券项目实施方案》
本法律意见书	指	《大兴区黄村七街土地一级开发项目专项债券法律意见书》
《平衡专项报告》	指	《大兴区黄村七街土地一级开发项目收益与融资平衡报告》

二、 前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明：

1. 本所依据《律师法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规和规范性文件的规定以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

2. 本所承诺已依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实以及现行法律、法规的规定发表本法律意见；已严格履行法定职责、遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了法律调查，保证法律意见书不存在虚假记载，误导性陈述及重大遗漏。

3. 北京兴创投资集团有限公司已经提供了本所为出具本法律意见书所需的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明，并承诺提供给本所的材料是真实、准确、完整、有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符，并且其原件是真实的。



4. 对于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，本所依据有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5. 本所仅就大兴区黄村七街土地一级开发项目的相关法律问题发表意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告、资产评估报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据结论的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。本法律意见书涉及会计审计、实施方案、投资决策、风险因素及其控制措施等内容时，均为严格按照有关机构出具的《专项债券项目实施方案》、《平衡专项报告》等文件引述，本所律师在本法律意见书中对该等文件中的表述、数据和结论的引述，并不意味着本所律师对这些表述、数据、结论的真实性和准确性、完整性作出任何明示或默示的保证。

6. 本所同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

第二部分 正文

一、本次发行的主要发行要素

根据本次发行的《专项债券项目实施方案》，大兴区黄村七街土地一级开发项目总投资 631,586 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 374,100 万元，已发行 249,000 万元，债券期限 5~7 年，2026 年计划发行 100,100 万元，本批次申请发行 34,600 万元，后续批次发行 25,000 万元，债券期限为 5 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。

本项目拟使用专项债券 374,100 万元，其中：

1) 2016 年 6 月 21 日发行 81,500.00 万元（2016 年北京市政府定向承销发行的置换专项债券(二期)），发行期 5 年，债券利率 3.19%。2021 年 6 月 3 日发行再融资专项债券（2021 年北京市地方政府再融资专项债券（五期）），发行期 5 年，债券利率 3.18%。预计 2026 年发再融资申请，发行期 5 年，假设债券利率 1.82%。

2) 2016 年 9 月 8 日发行 66,000.00 万元（2016 年北京市政府定向承销发行的置换专项债券(二期)），发行期 5 年，债券利率 2.62%。2021 年 8 月 20 日发行再融资专项债券（2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十一期）），发行期 5 年，债券利率 2.87%。预计 2026 年发再融资申请，发行期 5 年，假设债券利率 1.82%。

3) 2019 年 6 月 28 日发行 70,000.00 万元（2019 年北京市土地储备专项债券（七期）-2019 年北京市政府专项债券（十六期）），发行期 5 年，债券利率 3.31%。2024 年 6 月 17 日发行再融资专项债券（2024 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）），发行期 5 年，债券利率 2.11%。

4) 2025 年 2 月 18 日发行 20,500.00 万元（2025 年北京市政府专项债券（九期）），发行期 7 年，债券利率 1.62%。

5) 2025 年 6 月 26 日发行 11,000.00 万元（2025 年北京市政府专项债券（二十五期）），发行期 7 年，债券利率 1.64%。

2026 年计划发行 100,100 万元，本批次申请发行 34,600 万元，发行期 5 年，债券利率按 1.82% 预测（以中国债券信息网 2025 年 11 月 1 日，5 年期中国国债五日均线值 1.5662% 为基础，上浮 25BP 作为



假设依据，假设债券发行利率为 1.82%); 2027 年计划发行 25,000 万元，发行期 5 年，债券利率 1.82%，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。项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。本次计划使用债券资金用于支付腾退补偿款、市政设施建设、地块上市前期手续办理等，剩余资金通过财政统筹安排方式筹集。

专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2026	249,000	100,100		349,100	1.62%、 1.64%、 2.11%、 2.87%、 3.18%	6,475	6,475
2027	349,100	25,000		374,100	1.62%、 1.64%、 1.82%、 2.11%	6,496	6,496
2028	374,100			374,100	1.62%、 1.64%、 1.82%、 2.11%	6,951	6,951
2029	374,100		70,000	304,100	1.62%、 1.64%、 1.82%、 2.11%	6,951	76,951
2030	304,100			304,100	1.62%、 1.64%、 1.82%	5,474	5,474
2031	304,100		247,600	156,600	1.62%、 1.64%、 1.82%	5,474	253,074
2032	56,500		56,500	125,100	1.62%、 1.64%、 1.82%	968	57,468



年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
合计		125,100	374,100			38,789	412,889

本所认为，本次发行的《专项债券项目实施方案》已披露本次发行的主要发行要素。

二、本次发行对应的项目

（一）本次发行对应的项目参与主体

根据《专项债券项目实施方案》，本次专项债券募集资金拟用于大兴区黄村七街土地一级开发项目，项目专项债券申请单位为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，项目参与主体（即项目实施单位）为北京兴创投资集团有限公司，接受北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心委托负责土地一级开发项目具体实施工作。

据本所律师核查，北京大兴发展国有资本投资运营有限公司是北京兴创投资集团有限公司的唯一股东，持有北京兴创投资集团有限公司 100% 的股权。北京兴创投资集团有限公司成立于 2000 年 08 月 09 日，组织形式为有限责任公司（法人独资），持有北京市大兴区市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 911100007214964562，注册资本为 125600 万元人民币，法定代表人田永安，住所为北京市大兴区黄村镇海子角观音寺南口建材城，登记状态为存续，经营范围为：投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；接受委托从事物业管理；信息咨询（中介除外）；销售五金交电、建筑材料（粘土砖除外）；出租办公用房；出租商业用房。（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。)。

本所认为,项目实施主体依法成立并合法存续,具备实施本项目的主体资格。

(二) 本次发行对应的项目情况

根据《专项债券项目实施方案》,本次专项债券募集资金用于大兴区黄村七街土地一级开发项目。

1. 项目概况

本项目符合国家政策导向,有利于全面落实党中央国务院提出的加快农村城市化建设的战略落到实处的具体行动,是促进区域城市化进程和经济可持续发展的需要,符合国家加快农村城市化进程、促进城乡一体化战略的要求。本项目高度契合地区规划,有利于落实《北京市大兴区国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》(以下简称《规划》)中的主要发展格局目标,包括与全市城市空间布局和产业布局相衔接,构建“中部一体、东西两翼、产业集群、城镇组团、生态融合”的发展格局。能充分发挥当地资源禀赋,符合大兴新城总体规划和土地利用规划要求,对于保障城南及大兴新城的土地供应量具有重要的作用。

项目的实施是大兴新城旧村改造的需要。进行旧村改造,是推进郊区城市化的一项重要内容,是实现农村现代化、加快城乡一体化发展的客观要求,也是促进农村可持续发展的重要途径。有利于改善农村基础设施和农民生活环境,提高农民生活质量;有利于进一步规范农村建设,促进农村土地集约利用,提高土地利用效益和利用水平;有利于促进农村二三产业发展,增加农民收入,提高农民社会保障水平;有利于加强农民住宅建设的安全管理,提高施工质量,增强农村



地区的抗灾防灾能力；有利于加强农村基层政权建设和社会事业的发展，构建和谐社会。

2. 项目投资估算及资金筹措方案

本项目总投资 631,586 万元，计划使用财政预算资金 257,486 万元，占比 40.77%；专项债券资金 374,100 万元，占比 59.23%。

本次专项债券重点用于支付腾退补偿款、市政设施建设、地块上市前期手续办理等支出。

3. 项目融资偿债资金来源

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 257,486 万元，占比 40.77%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 374,100 万元，占比 59.23%。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。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《专项债券项目实施方案》，本次专项债券重点用于支付腾退补偿款、市政设施建设、地块上市前期手续办理等支出。本项目债券募投项目收益为土地交易产生的现金流入，项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.28，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡，具备一定风险抵抗能力。

北京恒介会计师事务所（普通合伙）出具的《大兴区黄村七街土地一级开发项目收益与融资自求平衡专项报告》的结论为：在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的大兴区黄村七街土地一级开发项目，预期收益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。



本所认为，根据《专项债券项目实施方案》及《平衡专项报告》，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的大兴区黄村七街土地一级开发项目预期收益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。

三、本次专项债券风险因素

《专项债券项目实施方案》对项目可能存在的风险进行了以下披露：

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

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

1. 物价变动、设计及方案的变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

2. 政策变动风险。本项目收益变动风险主要受政府对临空经济区及其涉及的产业、行业等在财政、税收等方面的相关政策支持，若政府调整或改变现有的支持政策，将有可能对本次专项债券的还本付息造成不利影响。

（三）影响项目收益实现的风险

本项目的收益主要来自于配套土地出让净收入所产生的经营性现金流入，由于项目的建设周期和运营期较长，加上国家政策法规、行业和市场等其他因素的影响，土地价格等具有较大的不确定性，可能导致项目收益不及预期。



四、本次专项债券的风险控制

《专项债券项目实施方案》对项目可能存在的风险提出以下风险控制措施：

（一）未取得文件批复后续应按照相关法律、法规、部门和地方性规章以及规范性文件的规定及时办理并完善相关手续，并及时高效地协调政府及有关部门机关的共识和支持，以落实项目为本。与政府及有关部门、机关、单位等紧密沟通，积极寻求解决途径，将可能存在的政策变动问题及风险带来的不利影响降到最低。

（二）项目主管/实施单位应对项目进行科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目主管/实施单位积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，及时进行审计监督，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

（三）项目主管/实施单位应制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，并做好各类停水停电等的应急预案。

（四）为防控安全事故风险，项目主管/实施单位将贯彻项目安全管理目标，组织实施安全生产保证体系，在项目实施及运营过程中加强对施工人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。



(五) 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。

(六) 项目实施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，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。

(七) 为控制项目收益不及预期的风险，项目主管单位或项目实施单位将加强项目管理，提高工作效率，加快工程进度，通过各种方式确保在建项目按时投入使用，同时积极与政府部门、企业商户进行沟通，尽早确定相关费用标准，尽快产生项目收益。

五、本次发行的相关文件等

(一) 《平衡专项报告》

北京恒介会计师事务所（普通合伙）（简称“北京恒介”）为本次发行出具了《平衡专项报告》，该报告的结论性意见为：在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的大兴区黄村七街土地一级开发项目，预期收益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。

根据本所律师的适当核查，北京恒介会计师事务所（普通合伙）为在北京市东城区市场监督管理局登记的普通合伙企业，持有登记机关核发的营业执照，统一社会信用代码为 91110101752165182H，目前登记状态为“存续”；北京恒介在出具《平衡专项报告》时持有北京市财政局核发的《会计师事务所执业许可证》，在《平衡专项报告》上签名的注册会计师均持有合法有效的执业证书。



(二) 法律意见书

本所担任本次发行的专项法律顾问,为本次发行出具本法律意见书。本所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》,具有为本次发行提供法律顾问服务的合法资质。

综上,本所认为,上述中介机构具备为本次发行提供相关服务的资格。

六、结论性意见

综上所述,本所认为:

1. 根据《专项债券项目实施方案》及发行人提供的资料,本次专项债券募集资金拟用于大兴区黄村七街土地一级开发项目,债券发行人为北京市人民政府,项目实施主体为北京兴创投资集团有限公司。本次发行的《专项债券项目实施方案》已披露本次发行的主要要素。本项目资本金(财政统筹安排资金)占项目总投资的40.77%,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。

2. 根据《专项债券项目实施方案》及《平衡专项报告》,在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下,预期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。

3. 本项目资金用途调整符合现行法律、法规及有关规范性文件的规定。



4. 为本次发行提供服务的中介机构具备为本次发行提供相关服务的资格。

综上，本次债券发行符合现行法律、法规及有关规范性文件的规定。

本法律意见书正本肆份，副本若干份，正本、副本具有同等法律效力。

本法律意见书经本所盖章后生效。

(以下无正文)

危七波
彭亮

