

中闻律师事务所
BZW Law Firm



北京 | 上海 | 深圳 | 郑州 | 海口 | 南宁 | 济南 | 西安 | 银川 | 杭州
长沙 | 天津 | 武汉 | 合肥 | 重庆 | 厦门 | 贵阳 | 烟台 | 昆明 | 苏州
北京 · 昌平 | 佛山 | 太原 | 南京 | 东营 | 香港 | 奥克兰

2026 年北京市政府专项债券（三期）

大兴新城核心区土地一级开发项目

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 号泓晟国际中心 2/3/5/23 层

Tel: (86) 10-51783535

法律意见书

北京中闻意见（2026 年）第 0126002 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，担任大兴新城核心区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	大兴新城核心区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	《大兴新城核心区土地一级开发项目专项债券》
本法律意见书	指	《大兴新城核心区土地一级开发项目专项债券法律意见书》
《平衡专项报告》	指	《大兴新城核心区土地一级开发项目收益与融资平衡报告》（编号：_____号）

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. 本所仅就本次专项债券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、完整性做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》，大兴新城核心区土地一级开发项目总投资 1,844,799 万元，其中：计划申请专项债券总



额 736,800 万元，已发行 471,900 万元，债券期限 2~7 年，2026 年计划发行 104,800 万元，本批次申请发行 4,400 万元，后续批次发行 160,100 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 736,800 万元，其中：

1) 2015 年 10 月 15 日发行 1,000.00 万元（2015 年北京市政府定向承销发行的置换专项债券（五期）），发行期 5 年，债券利率 3.37%。

2) 2015 年 11 月 19 日发行 1,000.00 万元（2015 年北京市政府专项债券（六期）），发行期 5 年，债券利率 3.1%。

3) 2016 年 9 月 8 日发行 145,000.00 万元（2016 年北京市政府专项债券（一期）），发行期 3 年，债券利率 2.47%。2019 年 8 月 6 日发行再融资专项债券（2019 年北京市政府专项债券（二十五期）再融资），发行期 5 年，债券利率 3.22%。2024 年 7 月 9 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（二十五期）），发行期 5 年，债券利率 2.04%。

4) 2019 年 3 月 29 日发行 100,000.00 万元（2019 年北京市土地储备专项债券（一期）-2019 年北京市政府专项债券（一期）），发行期 5 年，债券利率 3.25%。2024 年 3 月 25 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（十期）），发行期 5 年，债券利率 2.26%。

5) 2019 年 6 月 28 日发行 30,000.00 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%。

6）2021 年 12 月 15 日发行 32,500.00 万元（2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十六期）），发行期 3 年，债券利率 2.99%。

7）2022 年 4 月 19 日发行 20,000.00 万元（2022 年北京市地方政府再融资专项债券（六期）），发行期 2 年，债券利率 2.37%。2024 年 4 月 9 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（十二期）），发行期 5 年，债券利率 2.24%。

8）2025 年 2 月 18 日发行 122,700.00 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%。

9）2025 年 6 月 26 日发行 19,700.00 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 104,800 万元，本批次申请发行 4,400 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 160,100 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。专项债券应付本息情况表如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
----	--------	--------	--------	--------	------	------	------



2026	437,400	104,800		542,200	1.62% 、 1.64% 、 2.04% 、 2.11% 、 2.24% 、 2.26%	8,611	8,611
2027	542,200	160,100		702,300	1.62% 、 1.64% 、 1.82% 、 2.04% 、 2.11% 、 2.24% 、 2.26%	10,518	10,518
2028	702,300			702,300	1.62% 、 1.64% 、 1.82% 、 2.04% 、 2.11% 、 2.24% 、 2.26%	13,432	13,432
2029	702,300		295,000	407,300	1.62% 、 1.64% 、 1.82%	12,984	307,984



					、 2.04%		
					、 2.11%		
					、 2.24%		
					、 2.26%		
2030	407,300			407,300	1.62% 、 1.64% 、 1.82%	7,132	7,132
2031	407,300		104,800	302,500	1.62% 、 1.64% 、 1.82%	7,132	111,932
2032	302,500		302,500	0	1.62% 、 1.64% 、 1.82%	5,225	307,725
合计		264,900	702,300			65,034	767,334

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新城核心区土地一级开发项目，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：专投资管理；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新城核心区土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”）。项目属于土地储存领域，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，已纳入土地储备计划。

1. 项目概况

本项目符合国家政策导向，高度契合地区规划，能充分发挥当地资源禀赋，能有效解决当前瓶颈问题，具有一定经济意义和社会意义，因此，本项目的实施是十分必要的。



2. 项目投资估算及资金筹措方案

本项目总投资 1,844,799 万元,其中:工程费用 1,492,359 万元,占比 80.90%;工程建设其他费用 10,426 万元,占比 0.57%;预备费用 9,919 万元,占比 0.54%;建设期利息 289,229 万元,占比 15.68%;铺底流动资金 42,866 万元,占比 2.31%。

从资金来源看,项目计划使用财政预算资金 1,107,999 万元,占比 60.06%;专项债券资金 736,800 万元,占比 39.94%。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。

本次计划使用债券资金用于支付市政设施建设、地块上市前期手续办理等。

3. 项目融资偿债资金来源

本项目收入来源为土地出让收入。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。根据《专项债券项目实施方案》,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 1.26,能够合理保障专项债券本息。

(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》,在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下,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 1.26,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,具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

北京恒介会计师事务所(普通合伙)出具的《大兴新城核心区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



大兴新城核心区土地一级开发项目，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，本次评价的大兴新城核心区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及其风险控制措施

《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及其控制措施

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。

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，减少噪音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。



（二）影响项目资金筹措的风险及其控制措施

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。

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”。

（三）影响项目收益实现的风险及其控制措施

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。

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。二是提升项目运营收益率。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，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。三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，北京市规划和自然资源委员会大兴分局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。

四、本次发行的相关文件

（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，本次评价的本项目，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。

五、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新城核心区土地一级开发项目，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。

2. 本项目资本金(财政预算资金 1,107,999 万元)，占项目总投资的 60.06%，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。

3. 根据《专项债券项目实施方案》及《平衡专项报告》，在对本项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，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 1.26 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

4. 本项目资金用途符合现行法律、法规及有关规范性文件的规定。



5. 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)

彭亮

中闻律师事务所
BZW Law Firm

北京 上海 深圳 郑州 海口 南宁 济南 西安 银川 杭州
长沙 天津 武汉 合肥 重庆 厦门 贵阳 烟台 昆明 苏州
北京 昌平 佛山 太原 南京 东营 香港 奥克兰

(本页无正文,为《大兴新城核心区土地一级开发项目专项债券法律意见书》盖章页)

北京市中闻律师事务所
2026年1月26日