

北京市常鸿律师事务所

关于 2026 年北京市政府专项债券（三期）
大红门一期 A 区、B 区、C 区棚户区改造项目
专项债券项目之法律意见书



北京市常鸿律师事务所

地址：北京市丰台区西南四环 46 号国润商务大厦 B 座 7 层

电话：010-63837783



目录

释义	1
第一章 声明	4
第二章 正文	6
一、本次债券发行的主要发行要素	6
(一) 发行人主体资格	6
(二) 发行概况	6
二、本次发行对应的项目	8
(一) 本次发行对应的项目主体	8
(二) 本次发行对应的项目实施情况	9
(三) 本次发行对应的项目批复	9
(四) 项目资金筹措情况	10
(五) 项目成本、预期收益及融资平衡	10
三、本次专项债券的风险因素及应对措施	12
四、本次专项债券的还款责任保障	14
五、本次发行的中介机构及相关文件	115
(一) 律师事务所及法律意见书	16
六、结论意见	16



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
市财政局	指	北京市财政局
本次专项债券/本次债券	指	2026 年北京市政府专项债券（三期）
本项目/项目	指	大红门一期 A 区、B 区、C 区棚户区改造项目
本次债券发行	指	本次专项债券的发行
项目实施主体/大红门公司	指	大红门（北京）建设发展有限公司
会计师事务所	指	北京方诚会计师事务所有限责任公司、北京心田祥瑞工程造价咨询有限责任公司
本所	指	北京市常鸿律师事务所
《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》
国办函〔2016〕88 号	指	《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）
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〔2018〕72 号	指	财政部 2018 年 8 月 14 日发布的《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》

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》
国办发〔2024〕52号	指	国务院办公厅2024年12月22日发布的《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
国发〔2019〕26号	指	《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）
《项目实施方案》	指	《大红门一期A区、B区、C区棚户区改造项目专项债券项目实施方案
《项目收益与融资平衡报告》	指	《大红门一期A区、B区、C区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《北京市常鸿律师事务所关于大红门一期A区、B区、C区棚户区改造项目专项债券项目之法律意见书》

北京市常鸿律师事务所
关于 2026 年北京市政府专项债券（三期）
大红门一期 A 区、B 区、C 区棚户区改造项目
专项债券项目之法律意见书

致：北京市丰台区财政局

北京市常鸿律师事务所（以下简称“本所”）依法接受大红门（北京）建设发展有限公司的委托，担任大红门一期 A 区、B 区、C 区棚户区改造项目专项债券的法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《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）、《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）、《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）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 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）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 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》。

第一章 声明

为出具《法律意见书》，本所特作如下声明：

一、本所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，对发行人出具的相关文件进行了审慎审阅，本所保证《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所及经办律师依据《证券法》《预算法》《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划（试行）》的有关规定，对《法律意见书》出具日以前已发生或存在的事实发表法律意见。

三、本所及经办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等清单提供的资料、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。本所经办律师就三次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，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

四、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；保证所提供供给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。

五、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予的有关批准和确认，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。

六、本所仅就与本次债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律的专业事项发表意见。在本《法律意见书》中涉及会计、审计、信用评级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，本所并不具备核查和评价该等内容的适当资格。

七、本所同意将本《法律意见书》作为本次债券发行的必备法律文件，随其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

八、本所同意相关主体在其本次债券发行的申请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。

九、本《法律意见书》仅供本次债券发行之目的使用，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，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对相关主体提供的相关文件材料及有关事实进行了审查和验证，现出具《法律意见书》如下：

第二章 正文

一、本次债券发行的主要发行要素

(一) 发行人主体资格

根据《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：“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”。

若本次债券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《项目实施方案》，本次发行的具体情况如下：

1、内容与规模

根据本次专项债券《项目实施方案》，根据丰台区发展改革委《关于丰台区大红门一期A区棚户区改造项目核准的批复》，本项目A区主要建设规模和内容是：建筑控制规模为314900平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、社区综合服务、综合性商业服务业等；根据丰台区发展改革委《关于丰台区大红门一期B区棚户区改造项目核准的批复》，本项目B区主要建设规模和内容是：建筑控制规模为270100平方米（不含地下面积），建设内容为文化设施、公园绿地等。根据丰台区发展改革委《关于丰台区大红门一期A区棚户区改造项目核准的批复》，本项目C区主要建设规模和内容是：建筑控制规模为150156平方米（不含地下面积），建设内容为多功能用地、社会停车场、公园绿地等。

本项目计划申请专项债券总额350000万元，期限5年，本批次申请发行350000万元，本期拟发行350000万元。本批次发行额度在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本付息。

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。

根据本次专项债券《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，本次专项债券发行期限为5年。

3、募集资金用途

根据《项目实施方案》，计划将申请的专项债券额度全部用于搬迁腾退补偿、居民安置住房购房、前期、市政建设及其他费用等，完成项目用地整理移交，收回非经营性用地土地开发建设补偿费。

二、本次发行对应的项目

（一）本次发行对应的项目主体

根据《项目实施方案》以及通过查询北京市企业信用信息网，大红门一期A区、B区、C区棚户区改造项目的实施主体为大红门（北京）建设发展有限公司（以下简称“大红门公司”），其基本情况如下：

大红门公司成立于2021年9月29日，法定代表人：张东路，注册资本：1000000万元，统一社会信用代码：91110106MA04FRXY4G，注册地址：北京市丰台区果园8号楼6层601-10，单位类型：其他有限责任公司，股东及持股比例：北京金隅地产开发集团有限公司持股比例60%、北京南苑森林湿地公园建设管理有限公司持股比例40%，经营范围：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑劳务分包；房地产开发经营；销售自行开发的商品房；物业服务；商业管理；出租商业用房；出租办公用房。（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。）

根据《项目实施方案》显示，1. 立项审批。2022年4月14日，北京市发展改革委下发《关于大红门一期A区棚户区改造项目可研报告的批复》（京发改（核）[2022]70号），总投资254268万元，原则上同意该建设项目。2023年12月13日，北京市发展改革委下发《关于大红门一期B区棚户区改造项目可研报告的批复》（京发改（核）[2023]194号），总投资554229万元，原则上同意该建设项目。2024年9月19日，北京市发展改革委下发《关于大红门一期C区棚户区改造项目可研报告的批复》（京发改（核）[2024]146号），总投资331792万元，原则上同意该建设项目。以上立项批复总投资合计1140289万元。2. 用地审批。项目除市政道路及管线建设外不涉及其他用地审批。A区市政道路用地批复如下：2024年3月26日北京市规划和自然资源委员会丰台分局下发《丰台区大红门一期A区棚户区改造项目木横二街道路工程国有建设用地划拨决定书》京规自丰划字[2024]09号、《丰台区大红门一期A区棚户区改造项目木横一街道路工程国有建设用地划拨决定书》京规自丰划字[2024]10号、《丰台区大红门一期A区棚户区改造项目木材厂东路道路工程国有建设用地划拨决定书》京规自丰划字[2024]11号。3. 规划审批。2022年1月30日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区大红门一期A区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2022]0003号），载明项目占地面积203950平方米，规划建筑规模314900平方米。2023年9月18日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区大红门一期B区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2023]0035号），载明项目占地面积184100平方米，规划建筑规模270100平方米。2024年4月12日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区大红门一期C区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2024]0008号），载明项目占地面积72909平方米，规划建筑规模150156平方米。4. 环评备案。不涉及环评备案。5. 施工许可。项目除市政道路及管线建设（迁改）外不涉及其他用地审批。2023年12月28日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会下发《丰台区大红门一期A区棚户区改造项目木横一街、木横二街、木

材厂东路道路及市政综合管线工程》（[2023]施[丰]市政字 0205 号）；2024 年 12 月 5 日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会下发《大红门一期 B 区棚户区改造项目污水管线迁改工程》（[2024]施[丰]市政字 0252 号），2025 年 6 月 30 日北京市丰台区住房和城乡建设委员会下发《丰台区大红门一期 A 区棚户区改造项目木材厂西路道路及市政综合管线工程（K0+140-K0+467.12）》（[2025]施[丰]市政字 0160 号）。

根据上述内容，本所律师认为，项目实施主体依法成立并合法存续且项目实施主体具备从事大红门一期 A 区、B 区、C 区棚户区改造项目的主体资格。

（二）本次发行对应的项目实施情况

根据《项目实施方案》显示，2022 年 2 月启动 A 区项目搬迁腾退工作，完成实施范围内主要非宅北京市木材厂有限责任公司以及全部 161 户住宅的拆迁工作；2022 年 9 月，A 区 FT00-0516-0004、0008 两宗 R2 居住用地入市；2023 年 12 月 A 区 FT00-0516-0006、0009 等 R2 居住用地及 A334 托幼用地入市，目前 A 区全部经营性用地完成入市成交。正在开展 A 区涉及的木横一街、木横二街、木材厂东路及木材厂西路等 4 条城市支路道路建设工程工作；目前木横一街、木横二街、木材厂东路已达到竣工条件；木材厂西路已开工建设。2022 年 5 月启动 B 区搬迁腾退工作，实施范围内共涉及 25 家非宅及 830 户住宅，已完成全部非宅以及大部分住宅的拆迁工作，目前大红门博物馆群全部建设用地已达到场干地净，国家自然博物馆新馆已实现开工，812 工程用地已开展土护降开工前期准备工作，首都规划馆、文博合院、序厅方案已基本稳定。计划使用债券资金主要用于项目前期费用、征地补偿、收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用补偿、市政基础设施建设费用、其他费用等支出。

（三）本次发行对应的项目批复情况

截至本法律意见书出具之日，本项目取得的主要批复情况如下：

- 1、《关于大红门一期 A 区棚户区改造项目可研报告的批复》（京发改（核）[2022]70 号）
- 2、《关于大红门一期 B 区棚户区改造项目可研报告的批复》（京发改（核）[2023]194 号）
- 3、《关于大红门一期 C 区棚户区改造项目可研报告的批复》（京发改（核）[2024]146 号）
- 4、《丰台区大红门一期 A 区棚户区改造项目木横二街道工程国有建设用地划拨决定书》京规自丰划字[2024]09 号
- 5、《丰台区大红门一期 A 区棚户区改造项目木横一街道工程国有建设用地划拨决定书》京规自丰划字[2024]10 号
- 6、《丰台区大红门一期 A 区棚户区改造项目木材厂东路道路工程国有建设用地划拨决定书》京规自丰划字[2024]11 号
- 7、《关于丰台区大红门一期 A 区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2022]0003 号）
- 8、《关于丰台区大红门一期 B 区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2023]0035 号）

9、《关于丰台区大红门一期C区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(丰)初审函[2024]0008号）

10、《丰台区大红门一期A区棚户区改造项目木横一街、木横二街、木材厂东路道路及市政综合管线工程》（[2023]施[丰]市政字0205号）

11、《大红门一期B区棚户区改造项目污水管线迁改工程》（[2024]施[丰]市政字0252号）

12、《丰台区大红门一期A区棚户区改造项目木材厂西路道路及市政综合管线工程（K0+140-K0+467.12）》（[2025]施[丰]市政字0160号）。

（四）项目资金筹措情况

根据《项目实施方案》显示，2024年及以前年度已投入资金62.93亿元，其中：财政预算资金62.93亿元、专项债券0亿元、市场化融资0亿元、企业自有资金0亿元、其他债务资金0亿元。

2025年计划投入资金8.79亿元，其中：财政预算资金8.79亿元、专项债券0亿元、市场化融资0亿元、企业自有资金0亿元、其他债务资金0亿元。

2026年计划投入资金39亿元，其中：财政预算资金4亿元、专项债券35亿元、市场化融资0亿元、企业自有资金0亿元、其他债务资金0亿元。2026年专项债券资金用于中铁物资补偿款15.85亿元，安置房购房款14.87亿元，前期费用0.05亿元，拆迁费用3.78亿元，市政道路建设0.3亿元，其他费用0.15亿元（不包括财务费用）。

2027年计划投入资金2亿元，其中：财政预算资金2亿元、专项债券0亿元、市场化融资0亿元、企业自有资金0亿元、其他债务资金0亿元。

2028年计划投入资金1亿元，其中：财政预算资金1亿元、专项债券0亿元、市场化融资0亿元、企业自有资金0亿元、其他债务资金0亿元。

2029年计划投入资金0.31亿元，其中：财政预算资金0.31亿元、专项债券0亿元、市场化融资0亿元、企业自有资金0亿元、其他债务资金0亿元。

（五）项目成本、预期收益及融资平衡

根据《项目实施方案》显示，项目成本、预期收益及融资平衡情况如下：

1、项目成本

根据《情况说明》显示，大红门一期棚户区改造项目A、B、C区总投资约114.03亿元，其中A区25.43亿元、B区55.42亿元、C区33.18亿元。

2、项目预期收益

根据《项目实施方案》显示，项目收入来源包括经营性用地入市收入及非经营性用地土地补偿款。大红门一期A区FT00-0516-0004、0006、0008、0009等全部经营性用地完成土地入市，可回笼土地成本约97.55亿元；C区经营性用地预计入市收入18.17亿元（扣除市级分享及各项基金后）；剩余非经营用地土地补偿款预计收入32.02亿元，以上共计147.74亿元。项目净收入为33.71亿元。

3、项目融资平衡

根据《项目实施方案》显示，经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.33倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

本所律师认为,根据《项目实施方案》,未发现项目收益与融资存在不平衡的情形。

三、本次专项债券的风险因素及应对措施

根据《项目实施方案》,本次发行的主要法律风险及风险应对措施如下:

1、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能:本项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素,出现拆迁进度延迟等情况,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计划投入资金,确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选配合队伍。根据公平、公开的原则择优选择前期、拆迁等服务单位,严格落实责任制度,保障工作完成效率。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。

2、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能:项目实施是一个复杂的系统工程,建设过程中可能由于规划指标、设计方案等调整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。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”。

3、影响项目收益实现的风险及控制措施

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。

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。二是提升项目运营效益。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。

4、敏感性分析

当项目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大于1.20，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、本次专项债券的还款责任保障

根据《项目实施方案》，本次发行的还款责任保障如下：

1、还款责任及保障

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上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

2、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在丰台区住房和城乡建设委员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，丰台区住房和城乡建设委员会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

3、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

五、相关中介机构及相关文件

(一) 律师事务所及法律意见书

本次专项债券发行由北京市常鸿律师事务所出具《法律意见书》。本所成立于2009年，持有北京市司法局核发的统一社会信用代码为311100006932009874的《律师事务所执业许可证》，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》，与发行人亦不存在关联关系。

六、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

- 1、发行人具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、为本次债券发行提供服务的律师事务所具备相应的从业资质。
- 5、未发现关于大红门一期A区、B区、C区棚户区改造项目收益与融资存在不平衡的情形。
- 6、本次债券发行未发现违反《预算法》、财预〔2016〕155号、财库〔2020〕36号、财库〔2020〕43号文件规定的情形。

综上所述，本所律师认为：

发行人本次债券发行符合《预算法》、财预〔2016〕155号、财库〔2020〕36号、财库〔2020〕43号文件的有关规定，本次发行合规。

本法律意见书正本一式叁份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

(本页无正文, 为《北京市常鸿律师事务所关于大红门一期A区、B区、C区棚户区改造项目专项债券项目之法律意见书》的签署页)

北京市常鸿律师事务所 (盖章)

负责人 (签字):

经办律师 (签字):

经办律师 (签字):

2026年1月13日

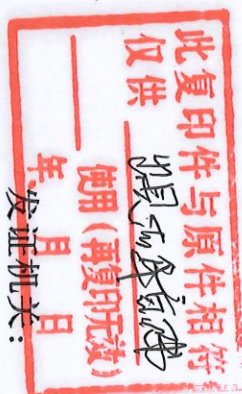
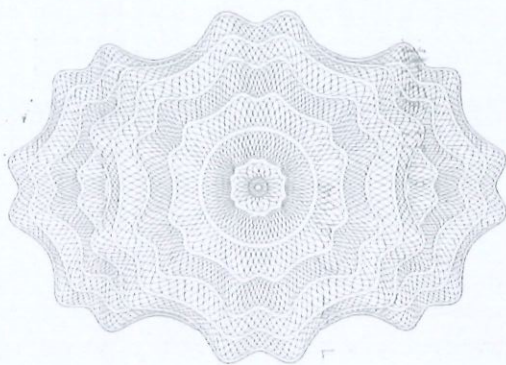
律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 311100006932009874

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:



1日



律师事务所登记事项 (一)

名称	北京市常鸿律师事务所
住所	北京市丰台区西四环南路 46 号 国润商务大厦 B 座 7 层
负责人	常卫东
组织形式	普通合伙
设立资产	100.0 万元
主管机关	北京市丰台区司法局
批准文号	京司发【2009】345 号
批准日期	2009-10-28



此复印件与原件相符
 仅供使用 (再复印无效)
 年 月 日

律师事务所登记事项 (二)

王少明 袁贵利	王挺 常卫东	王文才	伍大生
合 伙 人			

律师事务所登记事项 (三)

合 伙 人

律师事务所登记事项 (四)



此复印件与原件相符 仅供使用(再复印无效)	12月 年 月 日
--------------------------	-----------

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)



此复印件与原件相符
 仅供 张俊豪 使用 (再复印无效)
 年 月 日

合 伙 人

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2022-2023年度
考核结果	合格
考核机关	北京市丰台区司法局
考核日期	2022年6月-2023年5月


此复印件与原件相符
使用(再复印无效)
____年____月____日

考核年度	2022-2023年度
考核结果	合格
考核机关	北京市丰台区司法局
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	2024-2025年度
考核结果	合格
考核机关	北京市丰台区司法局
考核日期	2024年6月-2025年5月

律师事务所年度考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	2025年6月-2026年5月



2024年度
考核
合格
律师事务所
2025年6月-2026年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

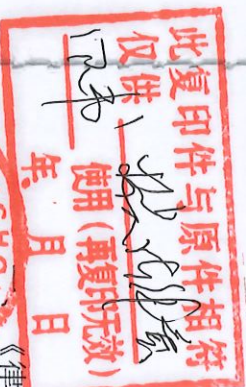
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

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

此复印件与原件相符
仅供使用(再复印无效)
2025年 月 日

备注
LAWYER



注意事项

《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（首次发证之日起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。

三、《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：_____。

No. 50137435