

北京市隆安律师事务所

关于 2026 年北京市政府专项债券(三期)

东城区育树三条 8 号收储项目

专项债券项目

之

法律意见书

隆债字【2025】7029 号



Since 1992

隆安律師事務所
LONGAN LAW FIRM

目 录

释 义 1

正 文 5

一、本期债券项目概述 5

二、项目实施主体的资格 5

三、拟收储土地情况 6

 （一）拟收储土地的基本情况 6

 （二）纳入土地储备计划情况 6

 （三）土地权属情况 7

四、本期专项债券项目融资收益平衡情况 8

五、中介服务机构 9

六、结论意见 9

释 义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

本所	指	北京市隆安律师事务所
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
中润达	指	北京中润达会计师事务所有限公司
本期专项债券	指	2026 年北京市政府专项债券（三期）东城区育树三条 8 号收储项目专项债券项目
本项目	指	北京市东城区育树三条 8 号收储项目
土地储备机构/项目实施主体/东城区规自中心	指	北京市东城区规划和自然资源综合事务中心
《实施方案》	指	《2026 年北京市政府专项债券（三期）东城区育树三条 8 号收储项目专项债券项目实施方案》
《专项评价报告》	指	《2026 年北京市政府专项债券（三期）东城区育树三条 8 号收储项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《2026 年北京市政府专项债券（三期）东城区育树三条 8 号收储项目专项债券项目之法律意见书》
自然资发〔2025〕45 号	指	《自然资源部、财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

北京市隆安律师事务所
关于 2026 年北京市政府专项债券（三期）
东城区育树三条 8 号收储项目
专项债券项目
之
法律意见书

致：北京市东城区规划和自然资源综合事务中心、北京市东城区财政局

北京市隆安律师事务所（以下简称“本所”）接受北京市东城区规划和自然资源综合事务中心的委托，担任 2026 年北京市政府专项债券（三期）东城区育树三条 8 号收储项目专项债券项目的专项法律顾问，为本次专项债券项目提供法律服务。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 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）、《自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局关于印发<土地储备管理办法>的通知》、《自然资源部、财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）等法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，在对项目实施主体为申请本期债券发行提供的材料和有关文件进行核查、验证的基础上，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所得到了项目实施主体如下保证：

1. 提供给本所的文件上的有关人员的签名、印鉴都是真实有效的，且取得了

应当取得的授权；

2. 提供给本所的制作文件的原件都是真实、准确、完整的；
3. 提供给本所的文件原件复制的复印件和扫描件均与其原件一致；
4. 提供给本所的制作的文件中所陈述的情况与事实均真实、准确、完整，不存在虚假、重大遗漏、误导情形；
5. 向本所作出的陈述、说明、确认和承诺均为真实、准确、完整、有效的，不存在虚假、重大遗漏、误导情形；
6. 向本所提供的非项目实施主体制作的其他文件资料，均与自该等文件资料的初始提供者处所获得的文件资料一致，未曾对该等文件进行任何形式上和实质上的更改、删减、遗漏和隐瞒，且已按本所合理的要求向本所提供或披露了与该等文件资料有关的其他辅助文件资料或信息，以避免本所因该等文件资料或信息的不正确、不完整而影响其对该等文件资料的合理理解、判断和引用。

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1. 本所根据法律、法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，已经严格履行法定职责，审查了本次土地储备债券发行所涉及的有关资料和法律事项，就本期专项债券的发行出具本法律意见书。
2. 本所已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，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，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. 本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表法律意见，本所及经办律师并不具备对有关财务、会计、验资及审计、评估等专业事项发表专业意见的适当资格。基于专业分工及归位尽责的原则，本所律师对境内法律事项履行了法律专业人士的特别注意义务；对财务、会计、评估等非法律事项履行了普通注意义务。在法律意见书中涉及会计、验资、审计、评估等内容时，本所履行了非

专业人士所能做的必要调查、复核工作，形成合理信赖，并严格按照有关中介机构出具的报告和公司的有关报告/说明引述，并不构成本所对这些数据和结论的真实性及准确性作出任何明示或默示保证。

4. 本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的使用。未经本所书面同意，委托人及其他任何法人、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。

5. 本所同意将本法律意见书作为项目实施主体申请本期专项债券发行所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

基于以上，本所就本期专项债券发行出具法律意见如下：

正 文

一、本期债券项目概述

根据《实施方案》，本期专项债券发行项目的基本情况为：

实施主体	北京市东城区规划和自然资源综合事务中心
发行金额	5700 万元
发行期限	5 年
募资用途	用于支付收购补偿、拆除费用等
还款来源	债券本金及利息主要通过土地出让收入偿还
发行品种	地方政府土地储备专项债券
债券利率	固定利率

二、项目实施主体的资格

根据东城区规自中心提供的《实施方案》和《事业单位法人证书》，该项目实施主体为北京市东城区规划和自然资源综合事务中心，其基本信息如下：

名称	北京市东城区规划和自然资源综合事务中心
法定代表人	崔雨萌
开办资金	8 万元
经费来源	财政补助
统一社会信用代码	121100007916074735
有效期	2024 年 5 月 24 日至 2029 年 5 月 23 日
住所	北京市东城区东直门内大街 3 号

宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施,土地储备,自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复,勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作,承担分局机关政府服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。
举办单位	北京市规划和自然资源委员会东城分局

经核查,本所律师认为,北京市东城区规划和自然资源综合事务中心是具有独立的法人资格,隶属于北京市规划和自然资源委员会东城分局,承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位,并已纳入全国土地储备机构名录,具有本次土地整理、储备收购的主体资格。

三、拟收储土地情况

(一) 拟收储土地的基本情况

根据《实施方案》及东城区规自中心提供的资料,本项目地块总体情况如下:

坐落地区	位于北二环内,歌华大厦南侧
四至范围	东起东直门北小街,西至育树胡同,北起青龙胡同,南至育树二条
储备面积	0.2322 公顷
项目资金总需求	6303 万元
收储实施	本项目计划 2025 年启动收储,2025 年底完成土地整理工作,达到出让条件。

(二) 纳入土地储备计划情况

根据《实施方案》及东城区规自中心提供的资料,本项目为土地储备领域项目,未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目已纳入土地储备计划,在全民所有土地资产管理信息系统中对应的标识码为 1101012025R000043。

综上，本所律师认为，本期申请发行债券的土地收储项目已纳入土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码1101012025R000043，符合自然资发〔2025〕45号等文件的规定。

（三）土地权属情况

根据《实施方案》及东城区规自中心的提供的资料，目前本项目的土地状况如下：

（1）根据《北京市外商投资企业用地合同（划拨土地使用权）》，土地状况如下：

合同甲方：北京市房屋土地管理局；

合同乙方：北京江森自控汽车饰件有限公司；

宗地位置：北京市东城区育树三条8号；

宗地面积：2322平方米；

土地用途：工业；

土地使用年限：50年，即自1991年3月26日起至2041年3月25日止；

合同编号：京房地外〔合〕字（1997）年第012号；

签订日期：1997年6月5日。

（2）土地所有权

土地国有建设用地的所有权属于中华人民共和国。

（3）土地使用权

根据《北京市外商投资企业用地合同（划拨土地使用权）》（京房地外〔合〕字（1997）年第012号）及《北京市东城区财政局会议纪要（2024年8月26日）》，土地使用权类型为划拨。

根据《关于北京东伟汽车装饰有限公司公司章程修改协议及技术转让协议的批复》（京经贸资字〔1996〕714号）、《北京市外商投资企业用地合同（划拨土地使用权）》（京房地外〔合〕字（1997）年第012号）、《关于北京江森

自控汽车饰件有限公司股权转让及终止合同、章程的批复》(京经贸资字(2001)386号)、《关于将北京润宇汽车内饰件厂抵债资产划转及投入新公司账务处理的批复》(京汽控政财字(2010)335号)等资料,土地使用权人及房屋所有权人为北京汽车资产经营管理有限公司。

(4) 土地利用状况

根据《房屋所有权证》(东集字第00327号),土地宗地内证载房屋12幢,建设用地规模为2,322平方米,建筑面积为3,233.7平方米,现状出租作为宾馆、餐厅、宿舍、办公用房等使用。

综上,本所律师认为,本项目涉及的土地使用权不存在争议,不存在抵押、查封等情况,所涉地块产权清晰,符合自然资发(2025)45号等文件的规定。

四、本期专项债券项目融资收益平衡情况

根据《实施方案》和《专项评价报告》,东城区育树三条8号收储项目通过出让土地获得资金,该部分资金作为本期债券募集资金投资项目的现金流入。本期债券对应的东城区育树三条8号收储项目,收储成本规模为6,303万元(其中利息570万元,),资金筹措方式为融资5,700万元,由区级财政解决603万元。按照资金募集计划,地方政府专项债券融资5,700万元,其中本期债券5,700万元,期限为5年,债券假设年利率按2%测算(实际以债券发行利率为准),预计债券存续期本息累计6,270万元,实施期利息由区财政局统筹安排。

中润达出具的《专项评价报告》(润会咨询[2025-1-1]号),本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为:本期债券募投项目按照融资年利率2%、期限5年测算,本项目本息覆盖倍数为1.31。

中润达认为,在东城区规自中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的东城区育树三条8号收储项目,预期的对应纳入政府性基金的国有土地使用权出让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，本期债券募集资金投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益与融资自求平衡，符合自然资发〔2025〕45号、财预〔2017〕89号等文件的相关规定。

五、中介服务机构

（一）会计师事务所

中润达作为专项评价机构为本期专项债券发行的审计机构并出具《专项评价报告》。

中润达现持有北京市东城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91110101700252717G的《营业执照》，北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，以及财政部与中国证券监督管理委员会核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

综上，本所律师认为，中润达系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

（二）律师事务所

本所作为本次专项债券发行的法律服务机构并出具本《法律意见书》。

本所持有北京市司法局核发的统一社会信用代码为31110000400568885C的《律师事务所执业许可证》。经办律师张新莉、米海军持有合法有效的《律师执业证》。截至本法律意见书出具日，本所合法有效存续、已完成从事证券法律业务律师事务所备案，报告期内不存在收到监管部门行政处罚或采取监管措施的情况，本所及经办律师具备担任本次债券发行法律顾问及从事律师业务的相关资格。

六、结论意见

综上，本所律师认为：

（一）北京市东城区规划和自然资源综合事务中心是具有独立法人资格、隶

属于北京市规划和自然资源委员会东城分局、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，并已纳入全国土地储备机构名录，具有本次土地整理、储备收购的主体资格。

（二）本期申请发行债券的土地储备项目已纳入土地储备计划，并在全民所有土地资产管理系统中有对应的标识码 1101012025R000043，符合自然资发〔2025〕45 号等文件的规定。

（三）本项目涉及的土地地块不存在争议，不存在抵质押、查封等情况，土地地块产权清晰。

（四）本期债券募集资金投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益与融资自求平衡，符合自然资发〔2025〕45 号、财预〔2017〕89 号等文件的相关规定。

（五）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具有相应的从业资质。

本法律意见书正本一式四份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《北京市隆安律师事务所关于 2026 年北京市政府专项债券(三期)东城区育树三条 8 号收储项目专项债券项目之法律意见书》的签字盖章页)

北京市隆安律师事务所

(盖章)

负责人:

李大中

李大中

经办律师:

张新莉

张新莉

经办律师:

米海军

米海军

2026 年 1 月 23 日