

北京大成律师事务所关于
2026 年北京市政府专项债券（四期）
青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目
之

法律意见书

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所

www.dentons.cn

北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层 (100020)

16-21F, Tower B, ZT International Center, No.10, Chaoyangmen Nandajie

Chaoyang District, 100020, Beijing, China

Tel: +86 10-58137799 Fax: +86 10-58137788

北京大成律师事务所关于 2026 年北京市政府 专项债券青云店镇中心镇区棚户区改造土地 开发项目 之 法律意见书

致：北京市大兴区财政局、北京市大兴区住房和城乡建设委员会、北京青云祥合建设发展有限公司

北京大成律师事务所受北京市大兴区财政局、北京青云祥合建设发展有限公司的委托，担任北京市人民政府发行“2026年北京市政府专项债券青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目”的特聘专项法律顾问，指派李晓峰、刘彦君律师（以下简称“本所律师”）就本次发行事宜所涉及的有关法律事项出具法律意见。

本所根据有关法律、法规、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，本着勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

（一）释义

除非根据上下文另有所指，下列简称，在本法律意见书中具有如下含义：

本所：指北京大成律师事务所；

青云祥合：北京青云祥合建设发展有限公司；

本次发行：指北京市人民政府发行“2026年北京市政府专项债券青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目”；

本次专项债券：指“2026年北京市政府专项债券青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目”；

《专项债券项目实施方案》：指《2026年北京市政府专项债券青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目专项债券项目实施方案》；

《收益与融资自求平衡方案总体评价报告》：指《2026年北京市政府专项债券（四期）青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》（大华咨字[2026]0011000133号）。

（二）声明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1. 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、规范性文件发表法律意见。
2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了尽职调查，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. 本所同意将本法律意见书作为发行本次专项债券必备的法律文件，随同其他材料一同报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并愿承担相应的法律责任。
4. 本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对会计审计、实施方案、投资决策、风险因素及其控制措施等非法律事项发表意见。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》、

《收益与融资自求平衡方案总体评价报告》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。

5. 本所已经得到青云祥合的书面承诺：青云祥合向本所提供的为出具本法律意见书必需的全部书面材料、副本材料或口头证言均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；青云祥合向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致，有关材料上的签字和印章真实。

6. 本法律意见书仅供本次发行之用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所就本次发行出具法律意见如下：

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》，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目总投资 2,070,189 万元，资金来源为发行政府专项债券 1,427,000 万元，财政统筹安排资金 643,189 万元。

截至 2025 年 12 月，项目已到位资金约 1,226,200 万元，其中：计划申请专项债券总额 1,427,000 万元，已发行 1,222,000 万元，其中 2019 年发行专项债券 600,000 万元，发行期限 5 年，于 2024 年到期，已发行再融资至 2031 年。2022 年发行 200,000 万元，发行期限 7 年。2023 年第一期发行 54,100 万元，发行期限 5 年；2023 年第二期发行 25,900 万元，发行期限 5 年；2023 年第三期发行 68,600 万元，发行期

限 5 年。2023 年调增专项债券资金 25,000 万元，债券期限 10 年。2024 年发行 97,700 万元，期限 5 年。2025 年第一期发行 30,000 万元，发行期限 7 年；2025 年第二期发行 120,700 万元，发行期限 7 年。剩余 205,000 万元预计于 2026-2028 年发行，其中 2026 年计划发行 66,700 万元，本批次发行 54,300 万元，计划发行期限 7 年；2027 年计划发行 80,000 万元，计划发行期限 5 年；2028 年计划发行 58,300 万元，计划发行期限 5 年。债券存续期内，10 年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；5 年期、7 年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

本所认为，本次发行的《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡方案总体评价》已披露本次发行的主要要素。

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》，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程-棚户区改造领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本次专项债券用作项目资本金，符合《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）中专项债券用作项目资本金行业范围。项目参与主体（即项目实施单位）为北京青云祥合建设发展有限公司。

据本所律师核查，青云祥合共有2名股东，股东名称及持股比例为：中城中兴（北京）有限公司持有青云祥合70%的股权，为青云祥合的控股股东；北京青云祥泰科技发展有限公司持有青云祥合30%的股权；青云祥合成立于2016年4月22日，组织形式为其他有限责任公司，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91110115MA0053096N，注册资本为11428.00万元人民币，法定代表人为管保权，住所为北京市大兴区青云店镇祥云路2号，登记状态为存续，经营范围为：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）青云祥合持有2022年11月3日由北京市住房和城乡建设委员会颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（证书编号DX-A-X7218），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4月22日。

本所认为，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. 项目概况

青云店镇曾是原大兴县政府所在地，随着历史的发展，镇中心区村民住宅房屋集中成片，大部分房屋建成年限较长、

房屋质量较差，且现状街道犬牙交错，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施，呈现出典型的“棚户区”形态。随着安全及消防隐患、社会治安等问题日益突出，百姓改造意愿迫切，部分老百姓多次到政府上访要求改善居住条件。因青云店镇中心镇区的改造迫在眉睫，大兴区政府、青云店镇政府提出了对青云店中心区实施棚户区改造的诉求，北京市人民政府于 2016 年开始连续 5 年开始将本项目列入棚户区改造和环境整治任务，开始实施对项目区域实施改造。

本项目已列入《北京市人民政府办公厅关于印发<北京市 2020 年棚户区改造和环境整治任务>的通知》（京政办发〔2020〕11 号）、《北京市住房和城乡建设委员会 北京市发展和改革委员会 北京市规划和自然资源委员会关于印发<2020 年度全市政策性住房开竣工项目计划>的通知》（京建发〔2020〕77 号），已取得《北京市住房和城乡建设委员会关于对青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目有关意见的复函》（京建函〔2021〕40 号），是北京市重点工程。

青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目用地四至为东至东店新村西边界、旱河，南至 104 国道，西至 104 国道，北至旱河。项目用地总面积约 198.03 公顷，分五个片区实施，涉及青云店镇 9 个行政村，约 3822 户，人口 1.4 万人。项目总用地面积约 198.03 公顷，规划总建筑面积 178.68 万平方米，其中安置房约 77.8 万平方米、经营性住宅约 59.08 万平方米，商业约 10.28 万平方米，公建混合住宅约 16.59 万平

方米，配套设施约 14.92 万平方米。

青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目预计建设及运营周期为 14 年，项目 2019 年 8 月启动拆除腾退工作，预计 2033 年完成全部改造开发工作。

2. 项目投资估算及资金筹措方案

项目总投资 2,070,189 万元，其中前期费用 52,250 万元，占比 2.52%；土地征收补偿成本 258,863 万元，占比 12.50%；征收、拆迁补偿成本 1,019,488 万元，占比 49.25%；安置房建设成本 554,553 万元，占比 26.79%；市政基础设施建设成本 27,156 万元，占比 1.31%；其他费用 9,901 万元，占比 0.48%；财务费用 147,978 万元，占比 7.15%。

本项目已发行政府专项债券 1,222,000 万元，其中 2019 年发行专项债券 600,000 万元，发行期限 5 年，发行利率 3.31%，于 2024 年到期，已发行再融资至 2031 年，发行利率 2.26%。2022 年调发行 200,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.88%；2023 年第一期发行 54,100 万元，发行期限 5 年，发行利率 2.82%，2023 年第二期发行 25,900 万元，发行期限 5 年，发行利率 2.78%，2023 年第三期发行 68,600 万元，发行期限 5 年，发行利率 2.49%。

2023 年调增专项债券资金 25,000 万元，资金来源于 2023 年北京市政府专项债券（十期）-北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目调减的政府专项债金额，债券期限 10 年，债券利率 2.70%。

2024 年已发行 97,700 万元，期限 5 年，发行利率 2.24%。

2025 年已发行 150,700 万元，2025 年第一期发行 30,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 1.63%；2025 年第二期发行 120,700 万元，期限 7 年，发行利率 1.64%；剩余 205,000 万元预计于 2026 年-2028 年发行，其中 2026 年计划发行 66,700 万元，本批次发行 54,300 万元，计划发行期限 7 年；2027 年计划发行 80,000 万元，计划发行期限 5 年；2028 年计划发行 58,300 万元，计划发行期限 5 年。

本批次专项债券用作项目资本金，主要用于安置房建设工程款、项目管理费及市政建设工程款等支出。

剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。建设期间付息由区财政统筹安排。

债券存续期内，10 年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；5 年期、7 年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

2026 年计划发行 66,700 万元按照 1.98% 预测（以中国债券信息网 2026 年 1 月 6 日，7 年期中国国债五日均线值 1.7346% 为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.98%）。

2027 年-2028 年计划发行 138,300 万元，按照 1.88% 预测（以中国债券信息网 2025 年 1 月 6 日，5 年期中国国债五

日均线值 1.6281%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.88%）。

3. 项目融资偿债资金来源

从资金来源看，项目计划使用财政统筹安排资金 643,189 万元，占比 31.07%；专项债券资金 1,427,000 万元，占比 68.93%。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。

4. 项目的经济社会效益

（1）经济效益

本项目的实施可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的要求。

棚户区改造项目的建设将有效促进区域消费。青云店镇棚户区改造土地开发项目的实施建设势必将带动周边建筑、钢材、水泥等相关行业市场需求；更重要的是，将解决中低收入群体住房困难，使他们从房贷重压中解脱出来，拿出原本计划用于买房的那部分积蓄，改善生活，提高当前生活质量，从而有力刺激消费。

本项目的实施对促进该地区的经济发展具有十分重要的意义。可以有效地解决青云店镇居民家庭的住房困难，在提高城市整体环境功能、改善交通和市政基础设施、改善居民居住条件的同时，提高了土地的价值。并且棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。不仅如此，棚户区改造可以大力调整产业结构，腾退低

端产业，加快升级商业服务业，优化产业结构，拉动区域经济发展，提高经济发展质量和效益。

棚户区改造可以挖掘存量空间、优化城市功能和改善居住环境，亦是供应公共住房的重要渠道之一。根据项目收益与融资平衡测算，本项目的整体开发收益能够有效覆盖包括安置房项目在内的开发成本，项目执行本身具备一定经济效益。

（2）社会效益

本项目建设将同时改善投资环境，促进当地经济发展。不仅解决广大中低收入者的居住问题，还能进一步改善投资环境，安置房建设以及其他方面的大力度民生投入，将推动当地形成良好的社会生态，这又将推动当地经济社会又好又快发展。

本项目的建设将完善住房供应体系。项目区将形成以住宅为主体，公共服务相配套的现代化居住生活圈，良好的居住生活环境、快捷方便的交通、适度的商业规模、合理的规划布局以及健全的配套功能有助于提高区域成熟度，促进居住、休闲、养老、教育、娱乐等公共服务设施的集合；本项目的建设将满足租户较高的物质文化需求。

随着周边乡镇城市化进程的不断加快，外来人口不断在此聚集，流动人口逐年增加，瓦片经济效益凸显，成了典型的城乡结合带，社会管理负担逐年增加。青云店镇大部分房屋建成年限较长、房屋质量较差，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施。

本项目可以提升区域基础设施条件，改善生态环境，推动大兴区东南部高质量发展，深化城乡协同发展；可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整，有效缓解区域职住平衡，促进区域均衡发展，是重大的保障性安居工程，关系百姓基本生活，具有公益性。

项目的建设符合大兴区经济发展和整体规划的要求，形成优势带动产业发展，能够满足政府的社会目标，对于加快朝阳区发展起到推动作用，项目建成后具有一定的辐射能力，可以形成区域优势，对整个地区的良性发展有着一定的意义。

5. 项目审批情况

本项目重要审批如下：

（1）立项审批

2019 年 6 月 11 日，取得北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 A 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕112 号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 B 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕113 号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 C 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕114 号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 D 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕115 号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 E 片区项目核准

的批复》（京发改（核）〔2019〕116 号），原则上同意该建设项目。

（2）规划审批

2021 年 4 月 2 日至 2022 年 7 月 26 日期间，北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京青云祥合建设发展有限公司，项目名称为青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0017(1#) 地块（1-1#住宅楼等 7 项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积 96003.25 平方米，其中地上建筑面积 60269.01 平方米，地下建筑面积 35734.24 平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0020(3#) 地块（3-1#住宅楼等 12 项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积 183405.08 平方米，其中地上建筑面积 113506.77 平方米，地下建筑面积 69898.31 平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0041(4#) 地块（4-1#住宅楼等 9 项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积 96338.71 平方米，其中地上建筑面积 58989.05 平方米，地下建筑面积 37349.66 平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0021(5#) 地块（5-1#住宅楼等 10 项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积 119922.87 平方米，其中地上建筑面积 74801.61 平方米，地下建筑面积 45121.26 平方米；青

云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0047(8#) 地块（8-2#住宅楼等 10 项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积 105198.85 平方米，其中地上建筑面积 62973.1 平方米，地下建筑面积 42225.75 平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0049(10#) 地块（10-1#住宅楼等 9 项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积 78061.98 平方米，其中地上建筑面积 47286.34 平方米，地下建筑面积 30775.64 平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0026(11#) 地块（11-1#住宅楼等 8 项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积 102082.34 平方米，其中地上建筑面积 66815.54 平方米，地下建筑面积 35266.8 平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0024(7#) 地块（7-1#住宅楼等 10 项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积 143061.96 平方米，其中地上建筑面积 87519.69 平方米，地下建筑面积 55542.27 平方米。

（3）用地审批

2022 年 11 月 2 日、2022 年 11 月 4 日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京（2022）大不动产权第 0040831 号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为 R2 类居住用地，面积 14207.48 平方米；京（2022）大不动产权第

0040829 号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为 R2 类居住用地，面积 18462.32 平方米；京（2022）大不动产权第 0041095 号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为 R2 类居住用地，面积 15672.17 平方米；京（2022）大不动产权第 0040822 号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为 R2 类居住用地，面积 23424.95 平方米；京（2022）大不动产权第 0041097 号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为 R2 类居住用地，面积 33084.35 平方米；京（2022）大不动产权第 0040824 号），载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为 R2 类居住用地，面积 14519.53 平方米。

（4）环评备案。

2020 年 11 月 22 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：D 片区 202011011500003482，E 片区 202011011500003481。

本所律师认为，本次债券募集资金拟投资的青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目符合国家产业结构政策及地区发展规划。

（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》及《收益与融资自求平衡方案总体评价》，本项目债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目经营收益总共为 2,207,638 万元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为 1,738,525 万元，本息保障倍数为 1.27 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营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，考虑财政统筹安排资金，专项债券本息覆盖倍数大于 1.21，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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 2026 年北京市政府专项债券（四期）青云店镇中心镇区棚户区改造土地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。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《收益与融资自求平衡方案总体评价》的结论为：

“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方

案。”

本所认为，根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡方案总体评价》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，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

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。

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）对于影响项目施工进度的风险：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）对于影响项目资金筹措的风险：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”。

（三）对于影响项目收益实现的风险：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。

五、本次发行的相关文件等

（一）《收益与融资自求平衡方案总体评价》

大华会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“大华”）为本次发行出具了《收益与融资自求平衡方案总体评价》，该报告的结论性意见为：

“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项

目收益和融资的自求平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。”

根据本所律师的适当核查，大华是在北京市海淀区市场监督管理局登记的特殊普通合伙企业，持有登记机关核发的营业执照，统一社会信用代码为91110108590676050Q，目前登记状态为“存续”；大华在出具《收益与融资自求平衡方案总体评价》时持有北京市财政局核发的《会计师事务所执业许可证》，在《收益与融资自求平衡方案总体评价》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》，本次发行的青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目，项目实施主体为北京青云祥合建设发展有限公司。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. 根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求

平衡方案总体评价》，在对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。

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。

本法律意见书正本捌份，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和经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（本页为北京大成律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（四期）青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目之法律意见书签署页）

北京大成律师事务所

经办律师

李晓峰

李晓峰

刘彦君

刘彦君

2026年【/】月【/】日