

北京市恒嘉律师事务所
关于

2026 年北京市政府专项债券（二十三期）
顺义区后沙峪镇吉祥片区土地一级开发项目
之

法律意见书

北京市恒嘉律师事务所

北京市恒嘉律师事务所
2026 年北京市政府专项债券（二十三期）顺义区后沙
峪镇吉祥片区土地一级开发项目
之
法律意见书

致：顺义区财政局

北京市恒嘉律师事务所受北京市规划和自然资源委员会顺义分局委托，担任北京市人民政府发行“2026年北京市政府专项债券（二十三期）——顺义区后沙峪镇吉祥片区土地一级开发项目”的特聘专项法律顾问，指派谭耀光、赵文朋（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：指北京市恒嘉律师事务所。

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（二十三期）——顺义区后沙峪镇吉祥片区土地一

级开发项目”这一专项债券。

本次专项债券：指“2026年北京市政府专项债券（二十三期）——顺义区后沙峪镇吉祥片区土地一级开发项目”。

《专项债券项目实施方案》：指《2026年北京市政府专项债券（二十三期）——顺义区后沙峪镇吉祥片区土地一级开发项目专项债券项目实施方案》。

《收益与融资平衡方案总体评价报告》：指《2026年北京市政府专项债券（二十三期）顺义区后沙峪镇吉祥片区土地一级开发项目收益与融资平衡方案总体评价报告》（中逸咨字（2026）121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. 本所已经得到的书面承诺，即北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心的书面承诺，其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；北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心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》，顺义区后沙峪镇吉祥片区土地一级开发项目预计总投资 32028 万元，其中：计划申请专项债券总额 22600 万元。2026 年计划发行 22600 万元（本批次申请发行 22600 万元），债券期限 3 年，债券存续期内按年付息，2029 年归还本金 22600 万元。

本所认为，本次发行的《专项债券项目实施方案》及《收

益与融资平衡方案总体评价》已披露了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》，本次专项债券募集资金拟用于顺义区后沙峪镇吉祥片区土地一级开发项目，项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会顺义分局，项目参与主体（即项目实施单位）为北京顺义新城发展有限公司。

据本所律师核查，北京顺义新城发展有限公司作为项目实施主体，是依法设立并有效存续的有限责任公司（法人独资），具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。统一社会信用代码91110113664649080F；注册地址：北京市顺义区马坡镇顺安路88号。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

根据《专项债券项目实施方案》，本次专项债券募集资金用于顺义区后沙峪镇吉祥片区土地一级开发项目，不涉及资本金。

1. 项目概况

北京市顺义区，位于北京市东北郊，距市区 30 千米，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界，

总面积 1021 平方千米。区内下辖 19 个镇和 6 个街道。顺义区后沙峪镇吉祥片区土地一级开发项目位于顺义区后沙峪镇枯柳树村，北京首都机场临空经济核心区北部。项目紧邻机场高速路、京密路，交通便捷。距北京市中心城区直线距离约 26 公里；距首都国际机场直线距离约 2.8 公里；距离顺义区政府直线距离约 8 公里。具有一定的区位和交通优势。本项目主要建设规模和内容是：完成规划范围内征地、腾退、转非安置、必要的市政基础设施建设、平衡资金用地入市交易等工作。

项目占地面积约 17.17 公顷，其中规划建设用地约 12.26 公顷，代征道路约 1.72 公顷，代征绿地约 3.19 公顷（具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定）。总建筑面积约 20.23 万平方米（不含地下面积），规划用地性质为工业、绿地等。

2. 项目投资估算及资金筹措方案

本项目总投资 32028 万元，其中财政统筹安排资金 9428 万元，占比 29%；专项债券资金 22600 万元，占比 71%。

本批次专项债券重点用于土地一级开发。

项目预计总投资 32028 万元，其中：计划申请专项债券总额 22600 万元。2026 年计划发行 22600 万元（本批次申请发行 22600 万元），债券期限 3 年，债券存续期内按年付息，预计利率 1.45%（该利率按照测算日前五个工作日三年期国

债收益率五日均线 1.35%，上浮 10BP，即 1.45%）。2029 年归还本金 22600 万元。

通过财政统筹安排方式筹集资金 9428 万元。按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。建设期间付息由区财政统筹安排。

3. 项目的经济社会效益

（1）经济效益

1) 提供公共产品，改善公共服务

本项目将系统性地完善顺义区后沙峪镇吉祥片区内的公共产品供给。通过一级开发，将建设高标准市政基础设施网络，并配套建设集中公园绿地。这些公共基础设施的建成，将极大改善区域的交通可达性、市政保障能力和生态环境品质，为未来入驻企业及周边居民提供高水平、均等化的公共服务，显著提升区域综合承载力和吸引力。

2) 促进群众就业，增加群众收入

本项目全周期将直接和间接创造大量就业岗位。在开发建设阶段，征地、拆迁、工程施工、工程监理等环节可提供大量临时性就业岗位。本项目建成后，可引进大量高新技术企业，并有效吸纳本地劳动力，缓解地方就业压力。

3) 弥补发展短板，带来长远效益

本项目通过提供规划科学、配套完善、符合现代化生产需求的优质产业空间，吸引产业链关键环节和高附加值企业集聚，推动顺义区制造业从传统加工向智能制造、服务型制

造跃升，为顺义区实现更高质量、更可持续的发展奠定坚实的产业基础和空间基础。

4) 拉动有效投资，推动经济增长

该项目是落实党中央、国务院关于“稳投资、稳增长”决策部署的具体实践，为顺义区域经济的可持续增长注入了强劲动力。

(2) 社会效益

1) 完善基础设施，推动高质量发展

本项目所进行的高标准市政基础设施建设，是推动区域高质量发展的“先手棋”和“硬支撑”。消除了企业入驻的后顾之忧，提升了区域整体营商环境的竞争力，是吸引和承载高端制造、研发中试等业态的必要条件，直接推动了产业能级和区域发展质量的跃升。

2) 增进民生福祉，提高人民生活品质

首先，通过完成项目范围内剩余农转非人员的安置工作，村民在社会保障、公共服务等方面享受城镇居民同等待遇，实质性加快了城镇化进程，提升了生活水平。其次，项目规划布局了满足就业人员需求的生活性服务设施，并依托周边生态空间扩展生活配套内涵，提升了生活便利性与舒适度。最后，高质量产业载体的建设将为周边居民带来大量就近、稳定的高质量就业岗位，从源头上提高居民收入和生活品质，共享发展成果。

3) 繁荣社会事业，强化人才智力支撑

高精尖产业项目的集聚，必然伴随着大量高素质技术人才和管理人才的流入。形成以高知、高技能人才为主体的新社区，将有利于优化区域人口结构，提升整体文化素质和创新能力，为顺义区建设人才高地、强化高质量发展智力支撑注入新鲜血液和持久活力。

4. 项目审批情况

2026年4月3日取得《关于顺义区后沙峪镇吉祥片区土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京顺义发改（审）〔2026〕52号），明确总建筑面积约20.23万平方米（不含地下面积），规划用地性质为工业、绿地等；工作内容为进行征地、拆迁等工作，经营性用地达到入市交易条件后入市交易；总投资估算为32028万元。

（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《收益与融资平衡方案总体评价》，债券存续期间，本项目土地出让收入为41269万元，预计净收益34762万元，债券本金与利息合计为23583万元，专项债券本息覆盖倍数1.47倍。项目土地出让净收益完全能够覆盖专项债券本息。根据本项目收益与融资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1.40，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（二十三期）顺义区后沙峪镇吉祥片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平衡。

中逸会计师事务所有限公司出具的《收益与融资平衡方案总体评价》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平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资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，流程较为烦琐，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

由于对未来土地出让收入的判断不准确，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。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，减少噪声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）对影响项目资金筹措的风险：一是加大资金保障力度。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成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三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。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，顺义区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

（一）《收益与融资平衡方案总体评价》

中逸会计师事务所有限公司（简称“中逸”）为本次发行出具了《收益与融资平衡方案总体评价》，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平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资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，中逸是在北京市丰台区市场监督管理局登记的有限责任公司，持有登记机关核发的营业执照，统一社会信用代码为 91110112101596341P，目前登记状态为“存续”；中逸在出具《收益与融资平衡方案总体评价》时持有北京市财政局核发的《会计师事务所执业许可证》，并在《收益与融资平衡方案总体评价》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》，本次发行的顺义区后沙峪镇吉祥片区土地一级开发项目，项目实施主体为北京顺义新城发展有限公司。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加盖公章及经办律师签字后生效。

(本页为北京市恒嘉律师事务所关于2026年北京市政府
专项债券(二十三期)顺义区后沙峪镇吉祥片区土地一级开
发项目之法律意见书签署页)

北京市恒嘉律师事务所

经办律师

2026年8月5日

赵文朋

执业机构	北京市恒嘉律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	11101201410711385		
法律职业资格A20111101113179 或律师资格证号			
发证机关	北京市司法局	持证人	谭耀光
发证日期	2025年05月28日	性别	男
		身份证号	

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二四年度	考核年度	二〇二五年度
考核结果	基本称职	考核结果	称职
备案机关	北京市通州区司法局 专用章 律师年度考核备案	备案机关	北京市通州区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月—2026年5月	备案日期	2026年6月—2027年5月

执业机构 北京市恒嘉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202010169236

法律职业资格 A20174108811344
或律师资格证号



持证人 赵文丽

性 别 男

身份证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2023年06月26日

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	北京市通州区司法局 专用章
备案日期	2025年6月—2026年5月

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	北京市通州区司法局 专用章
备案日期	2026年6月—2027年5月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000682852381U

北京市恒嘉

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: 北京市司法局
发证日期: 2022 年 08 月 03 日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31110000682852381U

北京市恒嘉

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:

北京市司法局
2022年 08月 05日

律师事务所登记事项 (一)

名称	北京市恒嘉律师事务所
住所	北京市通州区西集镇企业发展服务中心 1592 号
负责人	谭耀光
组织形式	普通合伙
设立资产	200.0 万元
主管机关	北京市通州区司法局
批准文号	京司发【2009】227 号
批准日期	2008-11-19

律师事务所登记事项 (二)

李瑞华	谭耀光	潘焱	王新明
-----	-----	----	-----

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
	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	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市通州区司法局
考核日期	2022年6月—2023年5月

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市通州区司法局
考核日期	2023年6月—2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市通州区司法局
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	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市通州区司法局 专用章
考核日期	2025年6月—2026年3月

二〇二五年度

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	北京市通州区司法局 专用章
考核日期	2026年6月—2027年3月

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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

备 注

注 意 事 项

一、《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. 50126052

