



北京哲熙律师事务所



2026年北京市政府专项债券（二十五期）

南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）



北京哲熙律师事务所

二零二六年八月

2026年北京市政府专项债券（二十五期）
南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）

法律意见书

（2026）哲熙律字第028号

北京市延庆区财政局：

本所接受委托，作为2026年北京市政府专项债券（二十五期）专项债券资金2100万元用于南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）的专项法律顾问。

本所律师依据《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〔2014〕43号文《关于加强地方政府性债务管理的意见》、财库〔2020〕43号文《地方政府债券发行管理办法》、财预〔2015〕225号文《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、财预〔2016〕155号文《地方政府专项债务预算管理办法》、财预〔2017〕89号文《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的通知》、财预〔2018〕34号文《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》及其他现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本期专项债券/本期债券	指关于南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）专项债券
本意见书	指本所为2026年北京市政府专项债券（二十五期）南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）出具之法律意见书
财政部	指国家财政部
哲熙/本所	指北京哲熙律师事务所
《项目收益与融资平衡报告》	2026年北京市政府专项债券（二十五期）南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）项目收益与融资平衡报告
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
《意见》	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》国发〔2014〕43号
《发行管理办法》	《地方政府债券发行管理办法》财库〔2020〕43号文
《试点通知》	《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
《预算管理办法》	《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

《限额管理实施意见》	《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
《风险预案通知》	《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
《管理办法》	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）
元	指人民币元

二、律师声明事项

（一）本所已对本所律师认为出具本法律意见书所需的文件以及信息披露文件进行了审慎审阅。

（二）北京市延庆区财政局向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

（三）对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本

所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、《项目收益与融资平衡报告》、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

（四）本法律意见书仅供本次南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意，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。

（五）本所律师同意将本法律意见书作为申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

（六）本所律师同意部分或全部在申请说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

第二部分 正文

一、本次发行的主要发行要素

根据《2026年北京市政府专项债券（二十五期）南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）项目收益与融资平衡报告》，本期棚户区改造项目专项债券的基本信息如下：

债券名称：南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）专项债券。

发行规模：人民币2100万元。

债券期限：5年。

债券利息：预计债券利率为1.80%。

项目收益测算：本次发行收益为土地入市产生的现金收入。

二、本次发行对应的项目

（一）本次发行对应的项目参与主体

南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）的主管单位为北京市延庆区住房和城乡建设委员会，实施单位为北京兴延置业有限公司。

1、项目主管单位

经本所律师查询全国组织机构代码数据服务中心（<https://www.cods.org.cn/>），北京市延庆区住房和城乡建设委员会的基本信息如下：

统一社会信用代码：111102290001177434

类型：国家机关

住所：北京市延庆区东外大街89号

2、项目实施单位

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（北京）（<http://bj.gsxt.gov.cn/index.html>），北京兴延置业有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码：91110229MA0088JF6W

类型：其他有限责任公司 法定代表人：樊飞军

注册资本：1000.00 万人民币 成立日期：2016 年 09 月 14 日

营业期限自：2016 年 9 月 14 日 营业期限至：2036 年 9 月 13 日

登记机关：北京市延庆区市场监督管理局

登记状态：开业

住所：北京市延庆区大榆树镇大榆树村北 14 幢 101 室

经营范围：房地产开发；销售商品房；物业管理；社会经济咨询（投资咨询除外）。（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。）

本所律师认为，项目主管单位为住房城乡建设单位，符合《管理办法》第八条关于棚户区改造项目主管部门的规定；项目实施单位依法设立并合法存续，符合《公司法》的相关规定，具有从事棚户区改造项目的主体资格。

（二）本次发行对应的项目情况

2016 年 7 月，延庆区住建委对《延庆区南菜园国有土地棚户区改造和环境整治项目》进行了公开招标，包括南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（以下简称“一期项目”）和南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷棚户区改造东侧地块项目）（以

下简称“二期项目”)。南菜园1-5巷棚户区改造项目作为延庆县第一个棚户区改造和环境整治项目,2016年被纳入《北京市2016年棚户区改造和环境整治项目任务》实施项目名录,是延庆重要的民生工程,对促进地区经济、社会、环境协调发展,实现07街区综合功能区有着重要的推动作用。

延庆区人民政府《关于南菜园1-5巷棚户区改造项目有关事宜的会议纪要》(2017年5月31日第85期)中明确:

“延庆区南菜园1-5巷棚户区改造项目及延庆区南菜园1-5巷棚户区改造二期项目整体进行资金平衡。”

1、项目概况

南菜园1-5巷棚户区改造项目建设地块位于延庆新城07街区。项目四至分别是:东至现状妫河丽景小区、南至规划林带路、西至现状百莲路、北至现状菜园南街。

南菜园1-5巷棚户区改造二期项目(南菜园1-5巷东侧地块项目)建设地点位于延庆新城0307街区中部。项目四至分别是:东至妫水南街、西至规划百隆路、南至规划林泽街、北至林带路。

本项目总投资估算216859万元,计划使用财政预算资金115759万元,占比53%;专项债券资金101100万元,占比47%。二者合计216859万元。

本项目拟使用专项债券101100万元,均为债券存续期内每年支付一次债券利息,其中2019年发行60000万元,债券利率3.18%,于2022年到期后展期3年,债券利率2.45%,2025年再次到期后,又延期3年,债券利率1.48%;2021年分三批次发行

10000万元，首批次3000万元，债券利率2.94%，2024年到期后，又延期3年，利率为1.95%，第二批次5000万元，债券利率2.83%，2024年到期后，又延期3年，利率为1.82%，第三批次2000万元，债券利率2.91%，2024年到期后，又延期3年，利率为1.72%；2022年发行8600万元，债券利率2.45%，2025年到期后，又延期3年，利率为1.48%；2023年已发行专项债券5900万元，期限3年，债券利率2.34%，主要用于支付安置房地块（南区）工程款、工程建设其他费、市政路建设费、安置房地块（南区）周转费等费用；2026年到期后，又延期3年，预计利率为1.62%（测算利率基准使用2026年3月13日国债利率上浮25BP）；2024年发行专项债券12000万元，期限3年，债券利率1.55%；2025年发行专项债券2500万元，期限5年，债券利率1.51%，用于支付工程建设其他费、工程设计费、渣土消纳、市政路建设费及安置房公维基金等费用；2026年申请发行专项债券2100万元，期限5年，预计利率为1.80%（测算利率基准使用3月13日前五个工作日记账式国债利率上浮25BP）。上述专项债券到期后一次性还本。

本年度债券需求2100万元主要用于支付工程建设费、工程设计费、市政路建设费、征收评估费、审计费等费用。

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让金，不涉及运营期及运营收入。债券整个存续期间存在前期无对应现金流入偿还债券利息的情形，无收入期间付息及费用由延庆区财政统筹政府性基金预算安排。

本项目预期收入情况：一期项目土地已取得土地出让收入

41900万元，扣除政府土地收益净现金收入为30163万元；二期项目土地入市扣除政府土地收益产生的净现金收入预计为111897万元；项目南北区车位销售收入合计约5236万元；项目剩余安置房收入约3144万元。一二期项目合计收入150440万元。本项目无资本金，不涉及资本金比例。

专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2020 年			1908	1908	否
2021 年	30163		1908	1908	是
2022 年			2196	2196	是
2023 年	3025		1968	1968	是
2024 年			2107	2107	是
2025 年			2219	2219	是
2026 年	117253		1591	1591	是
2027 年		22000	1586	23582	是
2028 年		68600	1186	69783	是
2029 年		5900	171	6067	是
2030 年		2500	76	2572	是
2031 年		2100	38	2134	是
合计	150440	101100	16954	118054	是
本息覆盖倍数		1.27			

2、项目进展

南菜园 1-5 巷棚户区改造项目为在建项目，已在 2018 年 3 月开工，2019 年 5 月场地平整，项目北区及南区安置房分别于 2020 年 6 月、2023 年 12 月竣工验收并投入使用。

南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）于 2024 年 12 月完成文物勘探，2025 年 1 月取得立项手续，预计于 2026 年完成经营性地块入市工作。

南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）主要建设规模和内容是：土地整理，涉及国有土地房屋征收居民 76 户（建筑面积 0.52 万平方米）、国有企业 5 家（建筑面积 3.49 万平方米）。土地全部入市，居民在本项目安置，入市建筑规模约 9.41 万平方米。

二期入市地块为 YQ00-0307-0008、YQ00-0307-0009 两个地块；YQ00-0307-0008 为 F3 其他类多功能用地，用地面积 0.86 万平方米，建筑规模约 2.09 万平方米；YQ00-0307-0009 为 R2 二类居住用地，用地面积 3.35 万平方米，建筑规模约 7.47 万平方米。依据市场比较法、假设开发法等对土地市场价格进行预测，经测算 2026 年土地出让预测楼面熟地价住宅 14,758 元/m²、商业 5,500 元/m²。该地块预计 2026 年三季度达到入市条件，预计扣除市级分享收入和农业土地开发基金 9805 万元后可产生的净现金收入预计为 111897 万元。

3、项目批复情况

（1）立项审批

2017年11月8日，北京市发展改革委下发《关于延庆区南菜园1-5 巷棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）

〔2017〕279号），原则上同意该建设项目。

2025年1月9日，北京市发展改革委下发《关于延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园1-5巷东侧地块项目）核准的批复》（京发改（核）〔2025〕5号），原则上同意该建设项目。

（2）用地审批

2018年12月19日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《国有建设用地划拨决定书》（京延国土划字〔2018〕09号），2023年9月14日，北京市规划和自然资源管理委员会核发《国有建设用地划拨决定书》（京延规自划字〔2023〕18号），载明权利人为北京兴延置业有限公司。

（3）规划审批

2019年3月22日，北京市规划和自然资源管理委员会核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京兴延置业有限公司，项目名称为南菜园1-5巷棚户区改造项目安置房地块（北区）（1#住宅楼（安置房）等9项），位于延庆区菜园南街，总建筑面积82491平方米，其中地上建筑面积46756平方米，地下建筑面积35735平方米。2023年9月27日，北京市规划和自然资源管理委员会核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京兴延置业有限公司，项目名称为南菜园1-5巷棚户区改造项目安置房地块（南区）（5#住宅楼等7项），位于延庆区YQ00-0007-0001地块，总建筑面积61905.44平方米，其中地上建筑面积34656.15平方米，地下建筑面积27249.29平方米。

（4）环评备案

2018年5月18日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201811022900000198。

（5）施工许可

2019年5月13日，北京市延庆区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110229201905130101），载明建设单位为北京兴延置业有限公司，工程名称为南菜园1-5巷棚户区改造项目安置房地块（北区）（1#住宅楼（安置房）等9项），建设面积82491平方米。

2023年10月8日，北京市延庆区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110229202310080101），载明建设单位为北京兴延置业有限公司，工程名称为南菜园1-5巷棚户区改造项目安置房地块（南区）（5#住宅楼等7项），建设面积61905.44平方米。

本所律师认为，本次专项债券发行所对应的棚户区改造项目已经获得相关部门的批复，现有审批手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续审批手续。

本项目不涉及资本金比例，不适用国发〔2015〕51号及国发〔2019〕26号的规定。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

北京普洋会计师事务所出具《2026年北京市政府专项债券（二十五期）南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）项目收益与融资平衡报告》，报告显示：本期债券募投项目收益为土地入市产生的现金流入，项目预测总收入150440万元，融资本息118054万元，融资本息覆盖倍数1.27倍（本息覆盖倍数=产生的

现金流入总额/本息总额），该项目能够实现资金平衡。

本所律师认为，南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）符合《管理办法》第六条关于棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡的规定。

三、本次专项债券的风险因素

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

本项目规模大、投资大、建设周期较长，项目建设周期较紧。如建设项目的前期工作时间延长，则将拖延项目的建设工期及竣工验收时间，进而有可能影响到后期各项建设工作的顺利开展。同时，前期工作的开展过于马虎，把关不严，将会在项目后期建设和运营中埋下各种隐患。

（二）影响社会稳定的风险

国家宏观经济形势、房地产市场波动、土地政策、供求关系及土地所处位置，不同程度的影响着棚户区改造成本、棚户区改造融资规模、土地出让收入，使得土地出让收益与专项收益达不到预期收益的可能性增加，进而影响本项目的交付，影响社会的稳定。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险

本次债券的偿付资金来自本项目开发建设后整理出的土地出让净收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但收益的实现易受到土地市场影响，存在延期出让、出让收入不及预期、流拍的可能性，将可能会给本次债券偿付带来一定风险。

四、本次专项债券的风险控制

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。延庆区本级财政将按照《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北京市财政缴纳本级应承担的还本付息资金，由北京市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如因土地延期出让、出让收入不及预期、流拍等原因，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。未按时足额向北京市级财政缴纳专项债券还本付息资金的，北京市级财政采取适当方式扣回。

五、本次专项债券持续滚动发行可行性

《证券法》、《地方政府债券发行管理办法》未禁止政府专项债券分期、滚动发行。

项目主管单位、项目实施单位不存在以下情形：对已发行债券或其他债务违约、欠息且仍存续；擅自改变前次债券募资用途且未纠正；最近3年重大违法、虚假陈述、财报造假；被列入失信被执行人、经营异常；资产被司法冻结、查封、处置影响偿债能力。

项目一期经营性地块已于2021年5月入市交易，成交金额41900万元，扣除政府土地收益净现金收入为30163万元。依据市场比较法、假设开发法等对土地市场价格进行预测，经测算2026年土地出让预测楼面熟地价住宅14,758元/m²、商业5,500元/m²。项目二期经营性地块入市预计产生净现金收入111897万元。预计项目二期经营性地块于2026年完成入市交易。项目

一期南北区车位销售收入合计 5236 万元，其中项目一期北区车位已于 2023 年全部销售，实现车位销售收入 3025 万元，项目一期南区车位已于 2026 年 1 月全部销售，实现车位销售收入 2212 万元。项目剩余安置房共 50 套，面积为 3493.27 平方米，暂按 9000 元/平方米的单价预估，剩余房源的收入约为 3144 万元。

本所律师认为，本次政府专项债券持续滚动发行，符合《证券法》《地方政府债券发行管理办法》，法律上完全可行、不存在实质性障碍；项目主管单位、实施单位主体资格、信用状况、财务能力均满足持续滚动发行要求，无禁止发行情形。

六、本次发行的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》

北京普洋会计师事务所，现持有北京市门头沟区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91110109740071672A的《营业执照》，及北京市财政局核发的编号为11000259的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为，《项目收益与融资平衡报告》，已包含本期债券发行所需的主要内容，北京普洋会计师事务所具备出具《项目收益与融资平衡报告》的主体资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2016年08月05日核发的统一社会信用代码311100000854765841的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书由执业律师签字并加盖公章。

本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师具备相应的从业资格。

七、结论意见

根据专项债券资金管理的相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，发表如下法律意见：

（一）本次专项债券发行，符合相关法律法规及规范性文件的规定。

（二）北京兴延置业有限公司具备负责实施南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）相关工作的主体资格。

（三）南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）已取得相关部门的批复手续。

（四）南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）有稳定的预期偿债资金来源，可实现项目收益和融资自求平衡。

（五）为南菜园1-5巷棚户区改造项目（一期、二期）专项债券提供服务的《项目收益与融资平衡报告》、《法律意见书》的编制机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本所律师认为，本期专项债券发行，根据《预算法》、《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）、财库〔2020〕43号文《地方政府债券发行管理办法》、财预〔2015〕225号文《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、财预〔2016〕155号文《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》、财预〔2017〕89号文《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号文《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等相关法律法规、部门规章履行相关审批、报备程序，发行合规。

本法律意见书一式四份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

北京哲熙律师事务所

承办律师：张宜伟

承办律师：张曙光

2026年8月5日



