

2026 年北京市政府专项债券（三十五期）

延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目

法律意见书

北京市君都律師事務所
BEIJING JUNDU LAW FIRM

中國北京市朝陽北路 237 號復星國際中心
Fosun International Center, No.237 Chaoyang North Road, Beijing, P.R.C
電話/Tel: (8610) 65862898

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目

法律意见书

致：北京市延庆区财政局

北京市君都律师事务所（以下简称“本所”或“君都”）接受委托，作为 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）——延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目专项债券的法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《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）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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）《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 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。

目 录

释 义.....	1
声 明.....	2
正 文.....	3
一、本次发行的主要发行要素	3
二、本次发行对应的项目	3
（一）本次发行对应的项目参与主体	3
（二）本次发行对应的项目情况	5
（三）项目预期收益、成本及融资平衡	8
三、本次专项债券的风险因素	9
（一）影响项目施工进度的风险	10
（二）影响项目资金筹措的风险	10
（三）影响项目收益实现的风险	10
四、本次专项债券的风险控制	10
（一）影响项目施工进度的风险控制措施	11
（二）影响项目资金筹措的风险控制措施	11
（三）影响项目收益实现的风险控制措施	11
五、本次发行的中介机构及相关文件	12
（一）会计师事务所及专项评价报告	12
（二）律师事务所及法律意见书	12
六、结论性意见	12

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
本次专项债券/本次债券	指	2026年北京市政府专项债券（二十五期）——延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目专项债券
本次发行	指	本次专项债券的发行
本所	指	北京市君都律师事务所
会计师事务所	指	北京中平建华浩会计师事务所有限公司
《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》
财库〔2017〕59号	指	财政部2017年2月20日发布的《关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》
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》
财库〔2020〕36号	指	《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	《地方政府债券发行管理办法》
《项目实施方案》	指	《2026年北京市政府专项债券（二十五期）-延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目-实施方案》
《项目情况说明》	指	《关于2026年北京市政府专项债券（二十五期）-延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目-新增债券项目情况说明》
《项目收益与融资平衡报告》	指	北京中平建华浩会计师事务所有限公司出具的《2026年北京市政府专项债券（二十五期）-延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目-项目收益与融资平衡报告》（中平建华浩专字（2026）第0101080号）
项目/本项目	指	延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目

声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1、本所及经办律师依据我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引及本法律意见出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2、本所律师在出具本法律意见书之前，业已得到相关主体的下述承诺和保证：相关主体已提供了出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的全部文件，副本或复印件与正本或原件一致，无任何隐瞒、虚假陈述及重大遗漏。

3、在本法律意见书中，本所律师仅对本次债券发行涉及的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表任何意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计、审计、信用评级文件中的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

4、本所律师认定某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖相关主体出具的说明或承诺、中介机构的专业报告或意见以及相关政府部门的批准或说明文件发表意见。

5、本所同意相关主体在其为本次债券发行而编制的发行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，但是相关主体作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义和曲解。

6、本所同意将本法律意见书作为本次债券发行所必备的法律文件，并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，并承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供相关主体为本次债券发行之目的使用，未经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所对相关主体提供的与本次债券发行相关的资料和事实进行了审查和验证，现出具法律意见如下：

正 文

一、本次发行的主要发行要素

根据《项目实施方案》和《项目情况说明》，本次债券发行的主要发行要素如下：

- （一）项目名称：延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目
- （二）债券期次：2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
- （三）发行人：北京市人民政府
- （四）发行规模：3 亿元
- （五）发行期限：5 年
- （六）利率：拟接近 5 个工作日的国债收益率平均值 1.41%上浮 25BP
- （七）募集资金用途：专项债券资金用于剩余拆迁补偿、安置房工程、市政道路配套建设及其他费用等工作
- （八）收益来源：主要来源于土地上市交易产生的土地出让金、安置房销售等收入

本所律师认为，《项目实施方案》和《项目情况说明》已披露本次发行的主要发行要素。

二、本次发行对应的项目

根据《项目实施方案》、《项目情况说明》和《项目收益与融资平衡报告》，本次专项债券发行的募集资金用于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目，项目具体情况如下：

（一）本次发行对应的项目参与主体

1、本次债券调整对应的项目实施主体

北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目实施主体为中建京北投资发展有限公司（以下简称“中建京北”），根据中建京北提供的由北京市延庆区市场监督管理局于 2023 年 7 月 19 日下发的《营业执照》，其基本情况

如下：

名称	中建京北投资发展有限公司
统一社会信用代码	91110229MA009PXW6W
类型	其他有限责任公司
住所	北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 2888 号
经营范围	投资管理；房地产开发；施工总承包；建设工程项目管理；企业管理；企业管理咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
法定代表人	杨洪禄
注册资本	50000 万元
成立日期	2016 年 11 月 22 日

根据中建京北提供的由北京市延庆区住房和城乡建设委员会 2025 年 06 月 06 日核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号为 YQ-A-X9191，资质等级为二级，证书有效期至 2028 年 06 月 05 日。

根据中建京北提供的北京市延庆区人民政府于 2020 年 04 月 01 日下发的《关于小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目延期的批复》（延政函[2020]20 号），同意中建京北投资发展有限公司作为本项目实施主体，具体负责前期手续办理、融资贷款、居民安置、经营性用地入市交易等工作。

根据中建京北提供的由北京市延庆区人民政府于 2023 年 3 月 25 日下发的《关于小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目延期的批复》（延政字[2023]30 号），同意中建京北投资发展有限公司作为本项目实施主体，并载明本批复有效期为 36 个月，自批准之日起计算，该批复已于 2026 年 3 月 24 日到期。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，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。依据《关于小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目延期的批复》，目前实施主体批复文件已于 2026 年 3 月 24 日到期，建议尽快向原批复机关申请延期或重新出具实施主体的批复文件。

2、本次债券调整对应的项目发行主体

《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）第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。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。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。

本所律师认为，根据《项目实施方案》和《项目情况说明》，本次债券发行主体为北京市人民政府，符合财预〔2016〕155 号的规定。

（二）本次发行对应的项目情况

1、本次发行对应的项目基本情况

根据《项目实施方案》和《项目情况说明》，本项目基本情况如下：

本项目位于延庆区小营村、石河营村，处于延庆新城几何中心位置，是一项政治民生工程，整体不以盈利为目的，通过本项目改造提升，从根本上解决该区域存在的居住环境相对较差、市政配套设施不全等问题，全面改善群众的居住环境，提升居民的生活幸福感，维护社会和谐稳定。

项目共分为 3 个地块，其中 A 地块位于延庆新城 05 街区、B 地块和 C 地块位于延庆新城 06 街区。项目四至分别是：05 街区地块四至范围为：东至规划香水园路，南至湖北东路，西至东外小区，北至东外大街西段。06 街区规划地块四至范围为：东至规划龙顺路，南至湖北东路，西至规划香水园路，北至北京市建雄建筑集团有限公司用地。项目规划总用地面积 87.70 公顷，其中储备整理（城市建设用地）用地规模 70.68 公顷，同步实施整理（拆迁用地规模）17.02 公顷。储备整理（城市建设用地）中。项目规划总建筑面积 75.58 万平方米，其中居住用途建筑面积 56.42 万平方米，商业建筑面积 15.44 万平方米，配套用途建筑面

积 3.72 万平方米。本项目工作内容包括：项目采用棚户区改造模式，完成征地、拆迁等改造任务，项目用地达到“净地”条件后，经营性用地按程序入市交易。

2、本次发行对应的项目获得批复情况

截至本法律意见书出具之日，延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目已经获得的相关批复文件如下：

(1) 实施方案批复：2017 年 12 月 26 日，北京市延庆区人民政府下发《关于小营石河营棚改项目实施方案的批复》（延政函[2017]168 号），原则同意《小营村、石河营村棚户区改造项目实施方案》。

(2) 控制性详细规划批复：2018 年 06 月 13 日，北京市规划和国土资源管理委员会下发《关于北京市延庆新城 YQ00-0006-0005 等地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函[2018]1338 号），同意北京市延庆区人民政府编制的本项目所在区域的控制性详细规划。

(3) 用地规划条件批复：2018 年 07 月 27 日，北京市规划和国土资源管理委员会下发《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2018 规土（延）条整字 0001），批复本项目所在用地的规划条件。

(4) 用地预审：2018 年 08 月 06 日，北京市规划和国土资源管理委员会下发《建设项目用地预审意见》（市规划国土延预（2018）18 号），同意本项目通过用地预审。

(5) 拆迁实施方案：2019 年 08 月 08 日，北京市延庆区住房和城乡建设委员会下发《关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目宅基地房屋拆迁实施方案的批复意见》，原则同意本项目《延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目宅基地房屋拆迁实施方案》。

(6) 立项批复：2020 年 02 月 28 日，北京市发展和改革委员会下发《关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）[2020]70 号），同意中建京北实施本项目。

(7) 工程规划：2020 年 11 月 2 日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0012 号），建设单位为中建京北投资发展有限公司，建设项目名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改

造和环境整治项目安置房工程（29#住宅楼等 13 项），建设位置位于延庆区延庆镇小营村、石河营村，建设规模 92549.31 平方米。

2020 年 11 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0015 号），建设单位为中建京北投资发展有限公司，建设项目名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房工程（23#住宅楼等 9 项），建设位置位于延庆区延庆镇小营村、石河营村，建设规模 87845.86 平方米。

2020 年 11 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0016 号），建设单位为中建京北投资发展有限公司，建设项目名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房工程（16#住宅楼等 6 项），建设位置位于延庆区延庆镇小营村、石河营村，建设规模 38202.36 平方米。

2020 年 12 月 16 日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0019 号），建设单位为中建京北投资发展有限公司，建设项目名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房工程（19#住宅楼等 7 项），建设位置位于延庆区延庆镇小营村、石河营村，建设规模 40756.65 平方米。

2020 年 12 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0032 号），建设单位为中建京北投资发展有限公司，建设项目名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房工程（1#住宅等 9 项），建设位置位于延庆区延庆镇小营村、石河营村，建设规模 95502.64 平方米。

2020 年 12 月 31 日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0041 号），建设单位为中建京北投资发展有限公司，建设项目名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房工程 YQ00-0005-0007 地块（7#住宅楼等 12 项），建设位置位于延庆区延庆镇小营村、石河营村，建设规模 104024.39 平方米。

（8）施工许可：2020 年 12 月 14 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 110229202012140101），载明建设单位为

中建京北投资发展有限公司，工程名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房项目（16#住宅楼等6项、29#住宅楼等13项），建设规模130751.67平方米。

2021年1月22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110229202101220101），载明建设单位为中建京北投资发展有限公司，工程名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房项目（19#住宅楼等7项）、延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房项目（23#住宅楼等9项），建设规模128602.51平方米。

2021年1月28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110229202101280101），载明建设单位为中建京北投资发展有限公司，工程名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房项目（1#住宅楼等9项）、延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房工程YQ00-0005-0007地块（7#住宅楼等12项），建设规模199527.03平方米。

本所律师认为，本次债券募集资金拟投资的延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目已取得规划、土地、项目实施方案等批复文件。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《项目情况说明》《项目收益与融资平衡报告》，延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目总投资估算为89.36亿元，其中前期费用0.67亿元、征地补偿及相关税费6.87亿元、拆迁补偿及相关费40.59亿元、安置房建设投资额23.40亿元、市政基础设施建设费4.67亿元、其他费用8.75亿元、财务费用4.41亿元。

本项目所需投资89.36亿元，目前已到位资金80.07亿元，其中2021年发行专项债券31.92亿元，2022年发行专项债券19.11亿元，2023年发行专项债券6.86亿元，2024年已发行专项债券6.8亿元，2025年已发行专项债券2.97亿元，延庆区已拨付财政资金0.82亿元，累计已收取安置房购房款11.59亿元（不含已归还政府2.29亿元）。截至目前，该项目拆迁工作已基本完成，安置房建设已全部完成竣工验收，被拆迁人员安置入住工作已完成。

2026年计划发行北京市政府专项债券（二十五期）3亿元（期限5年，发行

利率接近 5 个工作日的国债收益率平均值 1.41%上浮 25BP 考虑，即 1.66%），用于剩余拆迁补偿、安置房工程、市政道路配套建设及其他费用等工作。剩余所需资金由延庆区安排预算资金保障。本项目预计 2021 年至 2031 年上市交易后产生现金流入，本项目无收入期间债券利息需由区财政统筹财政预算资金进行支付。项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过土地出让、安置房销售等收入偿还。

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入和安置房收入等。本项目首期地块已于 2021 年 12 月完成入市，面积 23720 平米，挂牌单价为 16442 元/平米，成交金额 3.90 亿元，YQ00-0205-0001 地块于 2025 年 7 月再次完成入市交易，面积 36137 平米，成交金额 5.6 亿元。考虑到经济整体回暖、利好政策不断出台、延庆区未来发展等因素，后续按住宅 17000 元/平米、商业 7000 元/平米预计土地入市收入，预计项目收入金额总计 99.63 亿元，预计将于以后各年度陆续收回。

本项目以国有土地使用权出让收入及安置房等销售收入为盈利来源，可累计实现总收入 99.63 亿元，对融资本息 81.41 亿元的覆盖率可达到 1.22 倍。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当上市收入影响债券还本付息的因素在下浮 2% 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 1.20 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本所律师认为，根据《项目情况说明》和《项目收益与融资平衡报告》，本次债券对应投资项目能够实现项目收益和融资自求平衡，资金运行合规，符合财预〔2017〕89 号文件和财预〔2018〕28 号文件的相关规定。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行符合国发〔2014〕43 号、财预〔2016〕155 号、财库〔2017〕59 号、财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕28 号、财库〔2020〕36 号、财库〔2020〕43 号及其他相关法律、法规、规范性文件的规定。

三、本次专项债券的风险因素

根据《项目实施方案》，本项目具有一定社会影响，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决问题，将对项目实施主体的声望、政府信誉等产生一

定负面影响,也不利于社会稳定,因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此,对项目的实施应加倍关注,科学、高效地做好项目建设实施中的各项工作。

根据《项目情况说明》和《项目收益与融资平衡报告》,本项目存在的主要风险包括:

(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。

综上,本所律师认为,根据《项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》,本次专项债券的发行文件已依照相关法律法规的规定揭示了本次专项债券的相关风险因素。

四、本次专项债券的风险控制

根据《项目实施方案》,本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划,其开发与延庆区规划发展方向一致。本项目完成后,将改善当地“房屋建筑密度高、私搭乱建情况严重、居住环境相对较差、供电等市政管线老化严重”的居民生活条件,有利于促进延庆区经济健康协调发展和提高人民物质文化生活水平,预计将产生很好的社会效益,无不良社会影响。综合以上调查、分析与评价的结果,项目实施后有利于繁荣地方经济,改善居民生活条件,同时带动第三产业的发展。本项目的建设符合宏观经济建设规划,本项目的社会效益较好,社会风险较小,社会评价可行。

根据《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，本次债券发行风险相关控制措施包括：

（一）影响项目施工进度的风险控制措施

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）影响项目资金筹措的风险控制措施

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，为项目实施提供有利的资金保障。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中的重大变更的，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）影响项目收益实现的风险控制措施

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。二是提升项目运营收益。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。

综上，本所律师认为，根据《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，发行人已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

五、本次发行的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及专项评价报告

本次专项债券发行的财务评价机构为北京中平建华浩会计师事务所有限公司现持有统一社会信用代码为 91110111101604567P 的《营业执照》及执业证书编号为 110000086 的《会计师事务所执业证书》。

北京中平建华浩会计师事务所有限公司就本次专项债券发行出具了《项目收益与融资平衡报告》，该《项目收益与融资平衡报告》认为：“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，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资，并以土地上市交易产生的土地出让金收益、安置房购房款等其他收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。”

综上，本所律师认为，为本次专项债券发行提供服务的会计师事务所具备相应的从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本次专项债券发行由北京市君都律师事务所出具《法律意见书》。本所成立于 2001 年，现持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3111000060009467XE），本所历年考核合格，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》，均已通过历年年检，与发行人亦不存在关联关系。

本所具备为本次专项债券发行提供法律服务的相关资质。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本次债券募集资金拟投资的延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环

境整治项目已取得规划、土地、项目实施方案等相关批复文件，项目实施符合相关法律、法规的规定。

（二）发行人北京市人民政府具备发行本次债券的主体资格。

（三）根据《项目收益与融资平衡报告》，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，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资，并以土地上市交易产生的土地出让金收益、安置房购房款等其他收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

（四）《项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》已揭示本次专项债券的风险因素。

（五）《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

（六）为本次专项债券发行提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的从业资质。

（七）发行人本次专项债券发行符合《预算法》《证券法》《地方政府债券发行管理办法》、国发〔2014〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财预〔2018〕28号等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人本次专项债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书正本一式伍份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，接签字页）

（本页无正文，为《2026年北京市政府专项债券（二十五期）——延庆区小营村、五河营村棚户区改造和环境整治项目法律意见书》签字盖章页）



经办律师：

陈南山

经办律师：

曹冲晗

2026年8月8日

发证日期: 2023 年 05 月 17 日

附件二：律师执业许可证

执业机构	北京市君都律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11101201110197023		
法律职业资格 或律师资格证号	A20083302831060		
发证机关	北京市司法局	持证人	陈南山
发证日期	2023年05月18日	性别	男
		身份证号	330283198303026019

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	称职	考核结果	称职
备案机关	北京市司法局	备案机关	北京市司法局
备案日期	2025年8月-2026年5月	备案日期	2026年6月-2027年5月

执业机构 北京市君都律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202311568610

法律职业资格 A20171505810669
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2023 年 01 月 09 日



持证人 曹冲晗

性 别 女

身份证号 152302199405030027

备 注

二〇二五年度

称 职



2026年6月-2027年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。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。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 11577964