

北京市惠诚律师事务所

关于 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

延庆镇西北片区安置房建设项目

之
法律意见书



二〇二六年八月

地址：北京市朝阳区光华路 5 号世纪财富中心 1 号楼 23 层

电话：010-66080518

目 录

第一部分 引言	3
一、 释义	3
二、 律师声明事项	6
第二部分 正文	8
一、 本次发行的主要发行要素	8
二、 本次发行对应的项目	9
三、 本次专项债券风险因素	13
四、 本次专项债券的风险控制	15
五、 本次发行的相关文件等	15
六、 结论性意见	16

北京市惠诚律师事务所
关于 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
延庆镇西北片区安置房建设项目



惠诚-京 20260805-001 号

致：北京市延庆区财政局

本所接受委托，作为延庆镇西北片区安置房建设项目（以下简称“本项目”）专项债券（以下简称“本期债券”）发行（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，对本次发行出具本法律意见书。

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》、财政部财库〔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品种的通知》、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》、财库〔2018〕61 号文《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》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	指延庆镇西北片区安置房建设项目专项债券(2026年北京市政府专项债券(二十五期))
本次债券发行/本次发行	指延庆镇西北片区安置房建设项目专项债券(2026年北京市政府专项债券(二十五期))的发行
本意见书	指本所出具的《延庆镇西北片区安置房建设项目专项债券(2026年北京市政府专项债券(二十五期))之法律意见书》
本项目	指延庆镇西北片区安置房建设项目
财政部	指国家财政部
惠诚/本所	指北京市惠诚律师事务所



《项目收益与平衡报告》	指汇亚昊正（北京）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）延庆镇西北片区安置房建设项目项目收益与融资平衡报告》（汇亚昊正专字[2026]0908号）
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
财预〔2015〕225号文	指财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
国办函〔2016〕88号文	指《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》
财预〔2016〕155号文	指《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	指《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	指财政部、住房城乡建设部《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〔2018〕61号文	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指财政部《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
财库〔2020〕36号文	指财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
北京市延庆区发改委	指北京市延庆区发展和改革委员会
延庆区住建委	指北京市延庆区住房和城乡建设委员会
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；其所提供的电子版文件与该文件的最终签字盖章版完全一致。

（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债券发行之目的使用。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本期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募集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

(一) 发行人

根据财预〔2016〕155号文第四条规定：“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（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”。

本次专项债券发行主体为北京市人民政府，符合上述法律法规规定。

(二) 本期发行情况

根据《项目收益与平衡报告》，本期专项债券的发行情况如下：

项 目	内 容
发行人	北京市人民政府
发行金额	14,600 万元
发行期限	5 年
募集资金用途	专项用于延庆镇西北片区安置房项目

还款来源	世园会 P2 停车场（属于 YQ00-0309 街区）土地上市交易产生的土地出让金
------	---

本所律师认为，本次债券发行额度符合国务院国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2018〕34 号文、财库〔2018〕61 号文、财库〔2020〕36 号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

二、本次发行对应的项目

依据北京市延庆区发改委于 2024 年 1 月 23 日作出的《北京市延庆区发展和改革委员会关于延庆区西北片区安置房建设项目（北区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕4 号）、《北京市延庆区发展和改革委员会关于延庆区西北片区安置房建设项目（南区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕5 号）、北京市规划和自然资源委员会于 2022 年 3 月 10 日作出的《北京市规划和自然资源委员会关于北京延庆区新城 YQ00-0307、YQ00-0309 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》及北京大地盛业房地产土地评估有限公司于 2024 年 1 月出具的《延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）项目申请报告》、《延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）项目申请报告》，本项目的基本情况如下：

（一）参与主体

根据北京市延庆区发展和改革委员会下发的《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕4 号）、《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕5 号，北京

市规划和自然资源委员会延庆分局核发《乡村建设规划许可证》，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》，载明建设单位为北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社。

2023年5月23日北京市延庆区延庆镇赵庄村民委员会向北京市延庆区延庆镇人民政府提出申请，申请对赵庄村回迁安置项目进行提级管理，由北京市延庆区延庆镇人民政府负责组织实施。

2023年8月，北京市延庆区延庆镇人民政府经公开招投标，确定北京世园置地有限责任公司为本项目的项目管理单位，经北京市延庆区人民政府2024年第7次规建工作会（北京市延庆区人民政府会议纪要2024年第25期）研究，确定北京世园置地有限责任公司为本项目代建单位。

本所律师认为：项目代建单位依法设立并合法存续，具备从事安置房建设项目的合法主体资格。

（二）项目情况说明

1. 建设地点：本项目建设地点位于北京市延庆区延庆镇赵庄村。项目四至分别是：东至八里庄村村级道路赵丁路，西至张庄村现状村域道路赵庄村农业用地，南至祁付路，北至村庄农业用地。

2. 项目建设内容：本次申报建设用地为15.87万平方米，规划地上建筑面积11.56万平方米，主要包括：安置楼及配套、安置房、配套用房（密闭式垃圾处理站）、配套用房（村委会等公共服务设施）。

（三）项目成本、预期收益及融资平衡

1.项目总成本：本项目总投资 65,463 万元，其中工程费用 57,948 万元，占比 88.5%；工程建设其他费用 3,868 万元，占比 5.9%；预备费 1,854 万元，占比 2.8%；建设期利息 1,793 万元，占比 2.7%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

2.项目融资情况：项目计划使用财政预算资金 6563 万元，占比 10%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 58,900 万元，占比 90%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

专项债券资金已发行 41000 万元，本批次申请专项债券 14600 万元，依据 2026 年记账式附息（十二期）国债利率 1.56% 增加 20BP 测算利率为 1.76%，债务期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

3.项目预期收入：依据《北京延庆区新城 YQ00-0307、0309 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）报审稿》第 122 条“落实‘规划引领、全域覆盖、平台统筹、分类实施’的要求，按照统筹土地资源要素、统筹规划、统筹减量提质、统筹开发建设、统筹实施时序、统筹成本控制、统筹成本分摊、统筹资金保障的原则，在规划实施单元内，统筹实施土地开发类和非土地开发类项目，保障规划有序、有效实施”和第 125 条“土地开发类项目通过土地一级开发、棚户区改造和环境整治等方式具体实施，主要涉及征地、拆迁安置、市政基础设施建设等工作，实施成本在规划范围内统筹，通过可出让经营性用地上市回笼资金”，“另外统筹安排其他街区开发任务，包

含世园会一级开发项目、赵庄美丽乡村建设等”条款，本项目的收益主要来源于世园会 P2 停车场（属于 YQ00-0309 街区）土地上市交易产生的土地出让金。本项目预测土地出让总收入取整为 84,681 万元。无收入期间付息及费用由区财政统筹政府性基金预算安排。

4.项目自平衡情况：债券存续期内，本项目收益为土地入市产生的现金流入，项目预测总收入 8.5 亿元，融资本息 6.3 亿元，融资本息覆盖倍数 1.35 倍（本息覆盖倍数=产生的现金流入总额/本息总额），该项目能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

5.项目批复

截至本法律意见书出具之日，已经取得如下项目批复：

（1）《北京市规划和自然资源委员会关于北京延庆区新城 YQ00-0307、YQ00-0309 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）的批复》（市规自函〔2022〕528 号）原则同意《北京延庆区新城 YQ00-0307、YQ00-0309 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》；

（2）北京市延庆区发展和改革委员会《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕4 号）；

（3）《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕5 号）；

（4）《关于北京市延庆区延庆镇赵庄村村民自住楼项目（南片）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（延）

初审函[2023] 0027 号)；

(5) 《北京市规划和自然资源委员会延庆分局 关于北京市延庆区延庆镇赵庄村村民 自住楼项目（北片）“多规合一”协同平台 初审意见的函》（京规自(延)初审函〔2023〕0028 号）；

(6) 北京市规划和自然资源委员会延庆分局《乡村建设规划许可证》（2024规自(延)乡建字0002号）；

(7) 北京市规划和自然资源委员会延庆分局《乡村建设规划许可证》（2024规自(延)乡建字0003号）；

(8) 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[2024]施[延]建字 0026号）；

(9) 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[2024]施[延]建字 0027号）；

(10) 北京市延庆区人民政府《关于延庆区延庆镇赵庄村新建延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）使用集体建设用地的批复》（延政地字〔2024〕32号）；

(11) 北京市延庆区人民政府《关于延庆区延庆镇赵庄村新建延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）使用集体建设用地的批复》（延政地字〔2024〕31号）。

本所律师认为：本项目专项债券发行所对应的城市更新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。

三、本次专项债券风险因素

（一）投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映

真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，债券存续期内国有土地出让实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

（二）利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的融资成本产生一定的影响。

（三）资金管理不规范风险

本次专项债券发行后，如果资金管理不规范，建设单位方将本次专项债券对应项目收回的资金用于优先偿还其他债权人，则会增加本次专项债券的还款风险。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。北京市延庆区财政部门将按照《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部门缴纳本级应承担的还本付息、发行费用等资金，由北京市财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如北京市延庆区财政部门未按时足额向北京市财政部门缴纳专项债券还本付息、发行费用等资金的，北京市财政部门可以采取适当方式扣回，并将违约情况向市场披露。

（四）未及时进行信息披露的风险。

《地方政府债券发行管理办法》第十二条规定：“地方财政部门应当按照地方政府债券信息披露有关规定，及时公开地

方政府债券发行安排、债券基本信息、本地区财政经济运行及债务情况、债券信用评级报告等。专项债券还应当全面详细公开项目信息、项目收益与融资平衡方案、债券对应的政府性基金或专项收入情况、由第三方专业机构出具的评估意见以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。”截至本《法律意见书》出具之日，相关地方财政部门未向本所律师提供《债券信用评级报告》及由第三方专业机构出具的评估意见。建议相关地方财政部门按照前述规定，及时披露相关报告、意见及信息。

四、本次专项债券的风险控制

对于项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。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。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市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

五、本次发行的相关文件等

（一）《项目收益与平衡报告》及会计师事务所资质

汇亚昊正（北京）会计师事务所有限公司出具了《项目收益与平衡报告》。汇亚昊正（北京）会计师事务所有限公司现持有北京市西城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91110102682852373W的《营业执照》，及北京市财政局于2024年03月04日核发的批准执业文号为京财会许可[2008]0197号的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：《项目收益与平衡报告》已包含本次发行的主要内容。汇亚昊正（北京）会计师事务所有限公司具备出具《项目收益与平衡报告》的主体资格。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

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2026年5月25日核发的统一社会信用代码31110000H52630155D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。

北京市惠诚律师事务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。

六、结论性意见

根据专项债券发行的相关法律法规、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：

1. 本项目专项债券发行14600万元的发行人、发行额度、发行期限、募集资金的用途等，均符合相关法律法规及规范性文件的规定。

2. 北京世园置地有限责任公司具备负责实施北京市延庆区

延庆镇西北片区安置房建设项目相关工作的主体资格。

3.本项目财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计 13093 万元，占比 20%，符合国务院印发《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）及《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）关于项目资本金比例的要求。

4.为北京市延庆区延庆镇西北片区安置房建设项目专项债券提供服务的《项目收益与平衡报告》、《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，本项目专项债券根据《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文等相关法律法规、部门规章履行相关审批、报备程序，不存在法律上的障碍。

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。

（以下无正文）

(签章页)

北京市惠诚律师事务所 (盖章)



律师: (签字)

冉德志

冉德志

郭彦雄

郭彦雄

2026年08月05日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码: 31110000H52630155D

北京市惠诚 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:

2001年05月25日

律师事务所登记事项 (一)

名 称	北京市惠诚律师事务所
住 所	北京市朝阳区光华路5号世纪财富中心1号楼23层
负 责 人	范世汶
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1000万元
主管机关	北京市朝阳区司法局
批准文号	京司发【2001】142号
批准日期	2001-06-21

律师事务所登记事项 (二)

陈恩乔, 张平静, 王文惠, 邵玉明, 李 颖, 袁佩山, 袁德丰, 张 宇, 张 刚, 王跃胜, 黄泽立, 杨朝阳, 蔡力西, 陈 峰, 侯捷, 范世汶, 郭彦雄, 张本基, 朱千里, 王五鑫, 吴 伟, 陈爱斌, 刘烈, 王丽雯, 周勤华, 薛超堂, 梅士杰, 冉德志, 于洪强, 李红伟, 吴雷

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
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市朝阳区司法局
考核日期	2025年6月-2026年5月
考核年度	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	北京市朝阳区司法局
考核日期	2026年6月-2027年5月
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

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