

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目

法律意见书



诺德律所
NUO DE LAW FIRM

北京诺德律师事务所

（法）字【2026】第 293 号

二〇二六年八月

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目

法律意见书

致：北京市房山区财政局

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”）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国务院〔2014〕43 号文）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号文）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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〔2017〕89 号）、《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209 号）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知》（财库〔2021〕8 号）、《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号）、《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）及现行有效的法律法规、规范性文件之规定，本律师

事务所作为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目专项法律顾问,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。为本法律意见书的出具,本所律师特作如下声明:

本所律师依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实及委托人提供的现有资料,根据我国现行法律法规和规范性文件的要求对上述项目的合法合规性发表法律意见。委托人所提供资料的增加或变化,会对本法律意见书产生影响。

本法律意见书按照委托人的委托,仅就与上述项目有关的法律问题发表意见,并不对有关会计、审计、资产评估等其他专业事项发表意见。

一、本次发行的主要发行要素

根据《项目实施方案》，本次债券发行的主要发行要素如下：

（一）债券名称：2026 年北京市政府专项债券（二十五期）。

（二）发行主体：北京市人民政府。

（三）发行规模：人民币 14,200 万元。

（四）发行期限：5 年期。

（五）假定利率：1.68%。

（六）发行方式：公开招标。

（七）还本付息方式：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。

（八）募集资金用途：房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目。

（九）还款来源：土地出让收入。

本所律师认为，本次债券的发行文件已披露本次发行的主要发行要素。

二、项目基本情况

（一）项目名称

房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目（以下简称

“本项目”)。

(二) 参与主体

1. 主管部门

本项目主管部门为北京市房山区长阳镇人民政府。具体信息如下所示：

表 1-1 主管部门基本信息一览表

北京市房山区长阳镇人民政府

统一社会信用代码	1111011110000786338
名称	北京市房山区长阳镇人民政府
地址	北京市房山区长阳镇长营村

本项目主管部门为北京市房山区长阳镇人民政府，系在中华人民共和国依法设立的政府机关，具备负责管理本项目专项债券申请工作的主体资格。

2. 项目单位

本项目专项债券申请项目单位：北京长龙房地产开发有限公司。

表 1-2 北京长龙房地产开发有限公司基本信息一览表

单位名称	北京长龙房地产开发有限公司		
法定代表人	王晓晨	成立日期	/
注册资本	5000 万元	营业期限	/
统一社会信用代码	91110111102814101B		
注册地址	北京市房山区长阳镇高佃三村		
经营范围	房地产开发及商品房销售；接受委托从事物业管理；房地产信息咨询、经济信息咨询（不含中介）；销售建筑		

	材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含化学危险品）；家居装饰。（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。）
单位类型	企业
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	/

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，本项目的项目单位是北京长龙房地产开发有限公司，是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券项目主体要求。

（三）项目规模与主要建设内容

根据《北京市发展和改革委员会北京市住房和城乡建设委员会关于继续完善房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目前期手续的批复》（京发改〔2015〕1253号）建设规模及内容：建筑控制规模 245556 平方米（含地下面积），建设内容为住宅及公共服务配套、幼儿园。

（四）项目规划审批

项目已取得的批复文件：

1. 立项审批。2010 年 7 月 19 日，北京市发展和改革委员会北京市住房和城乡建设委员会下发《关于房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目核准的批复》（京发改〔2010〕1155 号），原则上同意该建设项目。

2015年6月5日，北京市发展和改革委员会北京市住房和城乡建设委员会下发《关于继续完善房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目前期手续的批复》（京发改〔2015〕1253号），总投资：111888万元，原则上同意：同意北京长龙房地产开发有限公司继续完善房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目的前期手续。

2. 用地审批。2013年11月8日，北京市国土资源局下发《房山区长阳镇高佃三村土地证》（京房国用〔2013划〕第00167号），载明权利人为北京长龙房地产开发有限公司，权利类型为划拨，用途为城镇住宅用地，面积58925.35平方米。

3. 规划审批。2019年4月30日，北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2019规自（房）建字0025号），载明用地单位为北京长龙房地产开发有限公司，用地项目名称为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目11#住宅楼等2项，用地位于房山区长阳镇高佃三村，面积26012.51平方米，用途为城镇住宅用地，土地取得方式为划拨。2020年3月13日，北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2020规自（房）建字0009号），载明用地单位为北京长龙房地产开发有限公司，用地项目名称为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目（4#、7#住宅楼），用地位于房山区长阳镇高佃三村，面积36218.4平方米，用途为城镇住宅用地，土地取得方式为划拨。

4. 环评备案。2021 年 6 月 24 日，北京市环境保护局下发《关于房山区长阳镇高佃三村经济适用房项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2010〕341 号）。

5. 施工许可。2020 年 1 月 17 日，房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202001170101），载明建设单位为北京长龙房地产开发有限公司，工程名称为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目（11#住宅楼等 2 项），建设面积 26012.51 平方米。

2020 年 11 月 19 日，房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202011190201），载明建设单位为北京长龙房地产开发有限公司，工程名称为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目（4#住宅楼），建设面积 23157.96 平方米。

6. 其他相关资料。2023 年 8 月 29 日，北京市住房和城乡建设委员会办公室《北京市住房和城乡建设委员会会议纪要》（第 136 号）会议议定：房山长阳镇高佃三村经适房项目剩余房源转化为定向安置房相关事宜。

2023 年 3 月 27 日，北京市房山区审计局，关于《协助开展对长阳镇高佃三村经济适用住房项目成本进行审计的函》的复函。中提到“在施 7 栋住宅楼共 1200 套（剩余可出售房源），其中：（4、12#）楼计 300 套，总建筑面积：35746.5 平方米，住宅建筑面积：19805.75 平方米，目前正在施工，已封顶。（7、8、9、10、11#）楼计 900 套，总建筑面积：65674.14

平方米，住宅建筑面积：58444.25 平方米，5 栋楼已全部开工”。

2023 年 11 月 21 日，北京市房山区住房和城乡建设委员会，《关于确认拱辰街道东羊庄村剩余安置房源信息的复函》（房建函〔2023〕139 号）提到“按照市政府《关于房山区长阳镇高佃三村经适房剩余房源转化为定向安置房并由房山区统筹使用情况的意见》的批示精神，同意将长阳高佃三村 1200 套未分配经适房转为定向安置房使用。长阳高佃三村项目房源交付标准为“毛坯”交付，产权性质为“按照经济适用住房管理”，再上市需按 3%补缴土地出让金。”

2025 年 4 月 1 日，根据《区领导专题会会议纪要》，区政府原则上同意对于房山区拱辰街道吴店村安置房项目及长阳镇高佃三村经济适用住房项目使用房山区良乡高教园区北部生活区二号地作为偿债地块。

本所律师认为，房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目属于专项债券支持的保障性安居工程领域（保障性住房方向）项目，符合国家产业结构政策及地区发展规划，本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，项目合法合规，符合国家产业政策。

（五）项目资金来源

本项目总投资估算 111,888 万元，其中计划使用自筹资金 78,788 万元，占比 70.42%；专项债资金 24,200 万元，占

比 21.63%;安置房补差价回笼资金约 8,900 万元,占比 7.95%;三者合计 111,888 万元。专项债资金 24,200 万元(2025 年已发行 10,000 万元,2026 年申请专项债 14,200 万元),占比 21.63%,假设融资利率 1.68%(参考 2026 年 7 月 29 日前五日均值测算的 5 年期国债收益率 1.43%,并上浮 25BP,利率为 1.68%),期限 5 年,本项目申请的专项债券资金用于本项目支付工程费用及工程建设其他费用,债券存续期无收入期间,由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用。

本项目资本金占项目总投资的 70.42%,本所律师认为项目资本金设置符合国务院印发《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)以及《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)关于项目资本金比例的要求。

(六) 项目预期收益、成本及融资平衡

根据《实施方案》《项目收益与融资平衡报告》,项目总投资预算为 111,888 万元。项目总投资中 24,200 万元通过发行地方政府专项债筹措,截止 2025 年底已发行专项债资金 10,000 万元。

2026 年本批次计划发行专项债 14,200 万元,结合近期国债平均收益率,保守估计本次拟发行专项债券利率为 1.68%,债券期限 5 年。

根据《项目收益与融资平衡报告》,本项目总收入

282,455 万元,均为土地出让收入 282,455 万元,可用于本项目还本付息的金额为 212,940 万元。专项债券存续期内,需要偿还本息合计 25,679 万元,还本付息资金充足,债券本息资金覆盖率可达到 8.29 倍。

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果,当净收益影响债券还本付息的因素在-10%~+10%范围内变动的情况下,专项债券本息资金覆盖率为 7.46~9.12 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《项目实施方案》《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区域平衡,资金运行合规,符合财预〔2017〕89 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、财预〔2017〕89 号、国办发〔2024〕52 号及其他相关法律法规、规范性文件的规定。

三、本期债券发行文件及发行有关机构

(一) 信息披露文件

北京市财政局为本次发行编制了《信息披露文件》,《信息披露文件》包含了债券基本情况、发行方式、募集资金投向说明、地方财政状况、经济状况、地方政府债务状况,并附列了募投项目情况汇总表,已披露了主要发行要素。

（二）项目收益与融资平衡专项评价报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）（以下简称“政德会计师事务所”）就本次发行出具了《项目收益与融资平衡报告》。

经本所律师适当核查，政德会计师事务所现持有北京市石景山区市场监督管理局于2019年9月27日核发的统一社会信用代码为91110107MA01J6FL5E的《营业执照》、北京市财政局于2019年11月12日核发的编号为11010329的《会计师事务所执业证书》。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

（三）法律意见书

本法律意见书由北京诺德律师事务所依法出具。

北京诺德律师事务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2020年07月02日核发的统一社会信用代码31110000MD019798XX《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了北京市司法局考核备案。

本所律师认为：北京诺德律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用出具法律意见书的资格；在本法律意见书上签字的两名执业律师具备相应的执业资格。

四、潜在风险评估

（一）项目风险

房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目的投资主要依靠企业自筹资金、专项债券资金、安置房补差价回笼资金，偿债资金的归还主要依靠平衡地块的土地出让收入来解决，因此可能存在一定的风险。

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

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。

2. 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。

3. 影响项目收益实现的风险

由于对未来项目收入的判断不准确、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，根据本项目申请报告、《项目实

施方案》和《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。

（二）风险控制

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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。

2. 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”。

3. 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，房山区财政部门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，根据本项目申请报告、《项目实

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000MD019798XX

北京诺德

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:

2020 年 07 月 02 日

No. 70123726

中华人民共和国司法部监制

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码： 31110000MD019798XX

北京诺德 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：



24日

律师事务所登记事项 (一)

名 称	北京诺德律师事务所
住 所	北京市石景山区古城南街9号院1号楼6层609号
负 责 人	姚海林
组织形式	个人
设立资产	98.5万元
主管机关	北京市石景山区司法局
批准文号	京司许律[2018]656号
批准日期	2018-09-20

律师事务所登记事项 (二)

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	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
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	

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。

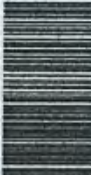
三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

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. 50160955

执业机构	北京诺德律师事务所	 
执业证类别	专职律师	
执业证号	11101202410746124	
法律职业资格 或律师资格证号	A20181301055051	持证人 刘一
发证机关	北京市司法局	性别 男
发证日期	2024年02月29日	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	称 职	考核结果	称 职
备案机关	北京市石景山区司法局 诺德律师事务所年度检查考核 专用章	备案机关	北京市石景山区司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2025年6月-2026年5月	备案日期	2026年6月-2027年5月

110107070114

执业机构 **北京诺德律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **11101201411441808**

法律职业资格 **A20126101031535**
或律师资格证号

发证机关 **北京市司法局**

发证日期 **2024** 年 **03** 月 **25** 日

持证人 **刘红梅**

性 别 **女**

身份证号

北京市司法局
行政审批服务专用章

北京市司法局
行政审批服务专用章

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	北京市石景山区司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2025年6月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市石景山区司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2026年6月-2027年5月

北京市石景山区司法局
行政审批服务专用章

北京市石景山区司法局
行政审批服务专用章