



北京聿度律师事务所
BEIJING YUDU LAW FIRM

北京市房山区天星街1号院14号楼(东楼)1606

北京聿度律师事务所

关于

2026年北京市政府专项债券（二十五期）

窦店物流基地一期项目

之

法律意见书

二〇二六年八月六日

地址：北京市房山区天星街1号院14号楼（东楼）1606

手机：13911934275



北京聿度律师事务所
BEIJING YUDU LAW FIRM

北京市房山区天星街1号院14号楼(东楼)1606

北京聿度律师事务所

关于

2026年北京市政府专项债券(二十五期)

窦店物流基地一期项目

之

法律意见书

(2026)聿意字第3号

致：北京北投新城开发建设有限公司

本所受贵司委托，就《窦店物流基地一期项目》申请专项债券资金事宜，为贵司提供专项法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国土地管理法》、国务院印发的《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、中共中央办公厅及国务院办公厅共同印发的《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》、国务院办公厅印发的《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)、财政部印发的《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号文)《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号文)《地方政府债券发行管理办法》《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号文）《新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》（财预[2017]35号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》等相关法律、法规、规范性文件的规定和财政部的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就窦店物流基地一期项目申请专项债券发行事宜，出具本《法律意见书》。



目录

第一部分 声明事项	1
释 义	3
第二部分 正文	5
一、本次发行的主要发行要素	5
(一) 发行主体	5
(二) 发行金额、期限	5
二、本次发行对应项目	7
(一) 参与主体	7
(二) 项目基本概况	10
(三) 项目取得的相关批复文件	13
(四) 项目预期收益、成本及融资平衡情况	17
三、本次专项债券的风险因素及控制措施	19
第三部分 结论性意见	22



第一部分 声明事项

1、北京聿度律师事务所是在中国注册的律师事务所，注册地址为北京市房山区天星街1号院14号楼(东楼)1606室，本所有资格依据中国的法律、法规出具本法律意见书。

2、本所律师根据法律意见书出具之日已经发生或者存在的事实和我国现行法律、法规及其他相关规范性文件，并根据本所律师对有关事实的了解和对相关法律的理解发表法律意见。

3、本所已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对申请本期专项债券的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4、本所律师同意将本法律意见书作为申请市政府发行本期专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

5、本所出具法律意见书的前提是委托人及相关主体已向本所出具书面保证，保证其已经向本所提供了为出具法律意见书所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言，保证向本所律师提供的上述材料不存在重大遗漏和虚假陈述，有关材料的所有签字和/或印章真实，有关复印件、副本与原件、正本一致。



6、对于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，本所律师依赖有关政府部门、公司、或其他有关单位证明文件以及有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

7、在本意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、行政法规和有关规范性文件的明确要求，对申请市政府发行本期专项债券的合法性及对本次发行有重大影响的法律问题发表法律意见，而不对公司的会计、审计、资产评估等专业事项和报告发表法律意见。

8、本所律师在本法律意见书中对有关会计报告、审计和资产评估报告中某些数据结论的引述，并不意味着本所律师对该数据和相关结论的合法性、真实性、准确性作出明示或者默示的保证或担保，对该等文件所涉及的内容，本所律师并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

9、本意见书仅限本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的使用。

释 义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

中国		中华人民共和国
财政部		中华人民共和国财政部
发行人/市政府		北京市人民政府
区政府		北京市房山区人民政府
区财政局		房山区财政局
万圣、本所		北京万圣律师事务所
会计师事务所		北京中天呈会计师事务所
本项目		窦店物流基地一期项目
《预算法》		《中华人民共和国预算法》
《证券法》		《中华人民共和国证券法》
国发（2014）43号		国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办函（2016）88号		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		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（2017）89号文		财政部《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》



财库（2020）36号		财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财预（2020）94号		财政部《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【2018】161号		《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作》的通知
财预【2020】94号		《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作》的通知
财库【2020】36号		《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财预【2018】209号		《地方政府债务信息公开办法》
财库【2020】43号		地方政府债券发行管理办法
元、万元、亿元		人民币元、万元、亿元



第二部分 正文

一、本次发行的主要发行要素

(一) 发行主体

根据《地方政府专项债务预算管理办法》(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。”

根据上述法律规定,本期专项债券的发行主体为北京市人民政府。

(二) 发行金额、期限

根据《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)第三条第(一)款规定:“地方财政部门应当统筹考虑地方债收益率曲线建设、项目期限、融资成本、到期债务分布、投资者需求等因素科学设计债券期限。地方债期限为1年、2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年、30年。允许地方结合实际情况,采取到期还本、



提前还本、分年还本等不同还本方式。”

1、投资估算

根据北京北投新城开发建设有限公司《项目实施方案》所述，窦店物流基地一期项目项目总投资 175303 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债总额 94000 万元，已发行 83000 万元，债券期限 5 年，本批次申请发行 11000 万元，债券期限 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。

项目投资估算明细表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	90204	71742	5237	8120	0	175303
占比	51%	41%	3%	5%	0%	100%

2、资金筹措方案

本项目总投资估算 175303 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 81303 万元，占比 46%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 94000 万元，占比 54%；银行贷款 0 万元，占比 0%；其他市场化融资 0 万元，占比 0%；；

其他来源资金0万元，占比0%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

本所律师认为：

1、本期专项债券发行主体是北京市人民政府，符合财预〔2016〕155号文中政府专项债券发行主体的规定。

2、本期专项债券拟发行设定的期限、金额、还款方式和资金用途符合财库〔2020〕36号、【2014】43号、财预【2020】94号文件关于政府专项债券的相关规定。

二、本次发行对应项目

（一）参与主体

1、本项目实施主体

（1）依法设立情况

单位名称	北京北投新城开发建设有限公司		
法定代表人	杨金才	成立日期	2018年05月11日
注册资本	10000万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110111MA01C4H02P		
注册地址	北京市房山区窦店镇窦店村四区2号		
经营范围	施工总承包；专业承包；房地产开发；销售商品房、建筑材料；工程招标代理；工程管理服务；工程造价咨询（中介		



	除外)；工程监理；出租办公用房；出租商业用房；物业管理。
单位类型	其他有限责任公司
股东及持股比例 (项目单位为企 业的填报)	北京城市副中心投资建设集团有限公司、北京京港运营 管理有限公司

(2) 依法存续情况

根据项目单位持有的《营业执照》、经在国家企业信用信息公示系统、企查查官方网站、全国企业破产重整案件信息网的查询结果，以及本所律师对实际办公地址的实地核查，确认项目单位目前有效存续，不存在因经营期限届满、股东会决议解散、合并或分立而解散、不能清偿到期债务依法宣告破产以及违反法律法规被依法吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等法律、行政法规和《公司章程》规定的需要终止业务的情形。

(3) 重大涉诉案件情况

经本所律师核查，根据国家企业信用信息公示系统、信用中国、中国执行信息公开网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网站、裁判文书网、中国检察网等网络平台以及百度、搜狗等主流搜索引擎的查询结果，以及项目单位出具的《承诺书》，本所

律师已核查项目单位不存在被刑事处罚、行政处罚、不良信用记录等情形；截至本《法律意见书》出具日，项目单位最近三年所涉案件不构成影响项目单位正常经营、或影响本项目建设施工的重大诉讼及仲裁案件。

本所律师认为，根据《北京市政府办公厅督查通知单》（第131号）、《中共北京市房山区委城市工作委员会会议纪要》（【2023】第5期）以及北京北投新城开发建设有限公司持有的《营业执照》《资质证书》，该公司系依法成立并有效存续的国有企业。经北京市房山区人民政府同意及中共北京市房山区委城市工作委员会原则同意，北京北投新城开发建设有限公司具备作为窦店物流基地一期项目的实施主体资格。

2、本项目专项债券发行评估主体

本次申请专项债券资金的财务评价机构为北京中天呈会计师事务所，现持有统一社会信用代码为91110102798501743D的《营业执照》及执业证书编号：11000502的《会计师事务所执业证书》。

北京中天呈会计师事务所就本次发行专项债券资金出具的2026年北京市政府专项债券（二十五期）窦店物流基地一期项目收益与融资平衡报告》（中天呈专字【2026】第

21049号)，该《项目收益与融资平衡报告》认为，“我们认为，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，本次评价本项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。”

经核查，本所律师认为，北京中天呈会计师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与申请人之间不存在关联关系，且具备为本次发行专项债券资金进行审计评估的合法资质。

3、本项目法律意见书出具主体

本期专项债券的法律意见书是由北京聿度律师事务所出具。北京聿度律师事务所批准于2024年，取得了北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》，证号为31110000MD03912138《律师事务所执业许可证》，经历年考核合格；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，本所及经办律师具备为本次申请专项债券资金提供相关服务的执业资格。

（二）项目基本概况

项目全称为窦店物流基地一期项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2403-110111-04-01-689991，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P23110111-0072。

本项目建设地点位于北京市房山区窦店组团西北侧，南

六环南侧，窦店镇与阎村镇交界处，跨越窦店组团和阎村镇2个规划单元。项目四至分别是：东侧临近现状京广铁路、窦店站，西侧临近现状107国道、现状京港澳高速公路，北侧临近现状长周路；园区外部京深路四水管线工程等外部配套大市政工程。

园区总规划用地面积141.73公顷。分为两期规划实施，一期项目用地面积61.68公顷，均位于窦店组团FS00-0301街区内，其中规划物流仓储用地面积约35.41公顷，规划公园绿地及道路用地约26.27公顷；二期用地面积80.05公顷。

本项目为在建项目，建设期60个月，已于2023年12月开工建设，预计2029年1月竣工验收投入使用。项目现状为建设中的。

1、相关规划

为服务北京“四个中心”城市战略定位，《北京城市总体规划（2016-2035年）》提出“优化物流基础设施布局，完善物流配送模式，提升物流配送的整体效益，构建由物流基地、专业物流园区、配送中心、末端配送点组成的城乡公共物流配送设施体系。”

《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出“应打造重要物流节点，在大兴、亦庄、房山等南部地区依托综合运输通道和交通枢纽节



点布局产业园区，并加快布局西北和西南（房山窦店）两大智能化物流基地。”

《北京物流专项规划》提出“围绕保障城市功能运转、服务居民日常生活、支撑高精尖经济结构的物流功能定位，着力打造大型综合物流园区（物流基地）+物流（配送）中心+末端网点的3+1城市物流节点网络体系。在全市一级物流节点层面，除现已运营的4个物流基地之外，规划新增西北和西南物流基地2处，其中新增的西南物流基地定在房山区窦店。”

《2023年市政府工作报告重点任务清单》指出“要统筹六个物流基地规划建设，启动房山窦店物流基地土地一级开发，加快推进快递基础设施规划和建设。”

房山区作为北京市西南门户，是保障首都城市安全运行的重点地区、京保石发展轴的重要节点、首都南部科技创新转型发展示范区。《房山分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》提出“落实市级规划要求，完善全区城市物流节点网络体系。其中依托窦店对外货运枢纽，发展公铁联运，服务于西南地区货物集散以及房山区生产性和生活性物资运输。”

《房山区物流专项规划（2019年-2035年）》进一步落实“1物流基地+3物流中心+2配送中心”物流节点网络体



系，将窦店物流基地定在窦店火车站西侧，并分为两期规划实施。为此，高质量建设窦店物流基地，是北京市惠民生、促产业、稳发展的重要支撑性工程，有必要对基地进行科学性、系统性、前瞻性战略规划，并统筹设计实施方案。

2、募投项目情况

2023年5月5日，北京市规划和自然资源委员会核发《关于房山区窦店物流基地一期产业用地规划综合实施方案有关意见的复函》（京规自函〔2023〕864号）

2023年6月12日，北京市房山区人民政府下发《关于授权北京北投新城开发建设有限公司为窦店物流基地一期产业项目前期开发实施单位的批复》（房政函〔2023〕189号），载明建设单位为北京北投新城开发建设有限公司，工程名称为窦店物流基地一期产业项目。

2024年5月29日，北京市发展和改革委员会下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地核准的批复》、《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目二号地核准的批复》、《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目三号地核准的批复》、《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目四号地核准的批复》，原则上同意该项目建设。

2024年7月8日，北京市房山区发改委下发《关于京深

路（京港澳高速窦店收费站至阎周路段）四水管线工程项目建议书的批复》（京房山发改（审）〔2024〕107号），总投资14546万元，原则上同意该建设项目。

（三）项目取得的相关批复文件

1、北京市人民政府会议纪要（第273号）

2、北京市人民政府会议纪要（第141号）

3、落实陈吉宁市长主持召开市政府专题会议，对做好相关工作提出要求，（具体见会议纪要【2022】273号）督查的通知

4、北京市规划和自然资源委员会关于房山区窦店物流基地一期产业用地规划综合实施方案有关意见的复函（京规自函【2023】864号）

5、关于加快推进物流专项规划实施工作的通知（京商函字【2021】23号）

6、北京市房山区人民政府会议纪要（房政研【2022】第57号）

7、北京市房山区人民政府关于窦店物流基地一期项目土地一级开发前期工作委托书

8、中共北京市房山区委城市工作委员会2023年第三次专题会会议纪要（中共北京市房山区委城市工作委员会会议纪要【2023】第5期）



9、关于京深路（京港澳高速窦店收费站至阎周路段）四水管线工程项目建议书的批复（京房发改（审）[2024]107号）

10、北京市发展和改革委员会关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地核准的批复（京发改（核）[2024]70号）

11、北京市发展和改革委员会关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目二号地核准的批复（京发改（核）[2024]68号）

12、北京市发展和改革委员会关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目三号地核准的批复（京发改（核）[2024]69号）

13、北京市发展和改革委员会关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目四号地核准的批复（京发改（核）[2024]71号）

14、北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区窦店组团 0301 街区 FS00-0301-0003 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函（京规自（房）供审函【2024】0004 号）

15、北京市房山区人民政府关于授权北京北投新城开发建设有限公司为窦店物流基地一期产业项目前期开发实施



单位的批复（房政函【2023】189号）

16、关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自（房）初审函【2024】0007号）

17、关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自（房）初审函【2024】0006号）

18、关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目三号地“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自（房）初审函【2024】0005号）

16、关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目四号地“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自（房）初审函【2024】0004号）

17、北京市房山区人民政府关于窦店物流基地（一期）二、三号地规划综合实施方案的批复（房政函【2026】35号）

综上，根据《项目实施方案》及项目单位提供的相关审批材料，截至本法律意见出具之日，本项目建设已取得相应的部分前置建设文件，对于项目后续建设实施中尚需办理的审批、备案及其他相关手续，项目单位已承诺将依法继续办理行政审批手续，以进一步确保项目建设的合法合规。

（四）项目预期收益、成本及融资平衡情况

运营期内，本项目运营成本合计11536万元，包括：经营性成本支出1527万元，财务费用支出8120万元、税费支出1889万元。

1、项目预期收益来源

（1）债权存续期内路侧停车费收入

根据《项目实施方案》，项目规划建设路侧停车位1150个，实现的路侧停车费收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

（2）土地出让收入

根据《北京市规划和自然资源委员会关于房山区窦店物流园区一期产业用地规划综合实施方案有关意见的复函》（京规自函[2023]864号），一期产业用地规划物流仓储用地面积约33.62公顷，建筑面积53.45公顷，全部计划入市交易，入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

2、预期成本测算

（1）依据假设

①假设未来计划发行五年期债券融资利率为1.84%（2025年11月19日（含2025年11月19日）前五个工作日5年期国债加权平均利率约为1.59%，增加25BP，即

1.59%+0.25%=1.84%)，按年支付利息，2031年偿还完本金；

②假定本次申请发行1.10亿元债券，付息频率12月/次。

(2) 应付本息情况

经测算，本项目共需还本付息10.21亿元。应付本息情况如下表。

应付本息明细表

单位：亿元

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调增金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024年		6.00			6.00	1.78%		0.00
2025年	6.00	1.30	1.00		8.30	1.78%/1.56%/1.51%	0.11	0.11
2026年	8.30	1.10			9.40	1.78%/1.56%/1.84%/1.51%	0.14	0.14
2027年	9.60				9.40	1.78%/1.56%/1.84%/1.51%	0.16	0.16
2028年	9.60				9.40	1.78%/1.56%/1.84%/1.51%	0.16	0.16
2029年	9.60			6.00	3.40	1.78%/1.56%/1.84%/1.51%	0.16	6.16
2030年	3.60			2.30	1.10	1.56%/1.84%/1.51%	0.06	2.36
2031年	1.10			1.10		1.84%	0.02	1.12
债券融资小计		8.40	1.00	9.40			0.81	10.21

注：具体融资利率对应发债情况可查看表格上面文字描述。

3、本息覆盖率

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目收益合计12.31亿元，应付本息合计10.21亿元，本息覆盖倍数1.21倍。预期项目收益能够合理保障偿还项目资金的债券本金和利息，实现项目收益和融



资自求平衡。

3、压力测试

考虑到市场风险，项目在债券存续期内，路侧停车费收入、土地出让收入等存在波动的情况，按预期收益产生的现金流入的105.00%、100.00%、95.00%波动幅度进行压力测试，其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为1.27倍、1.21倍、1.15倍，项目本息覆盖率均不小于1.00，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

三、本次专项债券的风险因素及控制措施

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目存在的主要风险及控制措施为：

（一）影响项目施工进度风险及控制措施

风险可能：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。

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及控制措施

风险可能：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。

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及控制措施

风险可能：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。

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，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。

本所律师认为，本期专项债券存在的风险因素，《项目实施方案》中已对上述风险作出了提示，且对上述风险提出了合法、可行的控制措施。

第三部分 结论性意见

对于本期专项债券的发行，本事务所律师认为：

1、本期专项债券的发行，符合《预算法》《地方政府债券发行管理办法》、京政发【2014】18号、财预【2018】161号、财预【2020】94号、财库【2020】36号、财预【2018】209号、国办发【2024】52号等相关法律、法规、规范性文件的规定。

2、本项目的资本金比例，符合《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）。

3、为本期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执业资格。



本法律意见书正本一式叁份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为签字页）



(本页无正文，系《北京聿度律师事务所关于2026年北京市政府专项债券(二十五期)-窦店物流基地一期项目法律意见书》之签署页)

北京聿度律师事务所 (盖章)

经办律师:

曹雪梅

刘勤民

二〇二六年八月六日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31110000MD03912138

北京聿度 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:

2024年11月13日

(1)



律师事务所登记事项（一）

名称	北京聿度律师事务所
住所	北京市房山区天星街1号院14号楼13层1606
负责人	陈利
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	北京市房山区司法局
批准文号	京司审（2024）13282号
批准日期	2024-11-11

律师事务所登记事项（二）

陈利, 贾楠, 郑征	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

律师事务所年度考核记录

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市房山区司法局 律师事务所年度考核专用章
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市房山区司法局 律师事务所年度考核专用章
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	北京市房山区司法局 律师事务所年度考核专用章
考核日期	2026年6月-2027年5月

执业机构 北京聿度律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201611910891

法律职业资格 A201411101111449
或律师资格证号

持证人 曾雪梅

性 别 女

发证机关 北京市司法局

身份证号 110111197009041629

发证日期 2026 年 06 月 29 日



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	北京市房山区司法局 专用章
备案日期	2026年6月-2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 北京丰度律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200110352299

法律职业资格 3600
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2026 年 06 月 29 日



持证 刘勤民

性别 男

身份证号 110110195810081532

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	北京市房山区司法局 专用章
备案日期	2026年6月-2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	北京市房山区司法局
备案日期	