

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目

法律意见书

北京诺德律师事务所

（法）字【2026】第 307 号

顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目

法律意见书

北京市顺义区财政局：

我们接受委托，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）、《地方政府债券发行管理办法》《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。

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、本期债券的发行要素

(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) 债券期限: 5 年期。

(四) 发行规模: 本期债券中本项目发行 15000 万元。

(五) 债券利率: 本期债券为固定利率债券, 票面利率在债券存续期内固定不变。

(六) 还本付息方式: 在债券存续期内每年支付一次债券利息, 到期后一次性还本付息。

(七) 发行方式: 公开招标发行。

(八) 募集资金用途: 本次债券资金主要用于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目。

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

顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目 (以下简称“本项目”或“项目”)。

(二) 实施主体

本项目由北京建邦顺康房地产开发有限公司作为实施主体负责完成。

表: 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京建邦顺康房地产开发有限公司		
法定代表人	朱宇	成立日期	2017 年 7 月 14 日
注册资本	10000 万元	营业期限	2017 年 7 月 14 日至 2047 年 7 月 13 日
统一社会信用代码	91110113MA00GBTQ1C		
注册地址	北京市顺义区李遂镇龙太路 1-197 号		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；技术咨询；物业管理；广告设计。		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京建工地产有限责任公司 100%控股		

北京建邦顺康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，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

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，具备实施本项目的主体资格。

（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关于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目的核准文件，本项目主要建设规模和内容是：征地补偿、安置房筹集和安置、公益性基础设施建设。

1.征地拆迁。本项目需征收集体土地约 67.54 公顷，涉及顺义区李遂镇柳各庄及李遂两个村。本项目涉及集体宅基地 865 宗，占地面积 42.75 公顷，建筑面积 22.15 公顷；集体非宅建筑面积 5.3 万平方米；国有企业房屋建筑面积

0.5 万平方米。本项目涉及地上物建筑面积共计约 27.95 万平方米。

2.安置房建设。本项目安置房用地面积 17.25 公顷，规划总建筑面积 41.5 万平方米，其中，地上建筑面积 24.91 万平方米（其中，住宅约 24.04 万平方米）；同时建设配套幼儿园一处，用地面积 0.51 公顷，规划总建筑面积 0.48 万平方米，其中，地上建筑面积 0.45 万平方米，地下建筑面积 0.03 万平方米。

3.市政基础设施建设。本项目拟开发深度为“六通一平”，即通路、通上水（供水、中水）、通下水（污水、雨水）、通电、通信、通燃气及土地平整。本项目需建设支路长度共计 4474.07 米。

（四）项目建设工期

本项目于 2018 年 3 月取得实施主体授权；2018 年 9 月，取得项目核准批复；2025 年 7 月完成拆迁；2025 年 8 月完成征地；2026 年 6 月，安置房完成竣工验收；2027 年 6 月，市政基础设施完成竣工验收。项目现状为在建。

（五）项目审批情况

项目已取得的批复文件：

1.实施方案审批。2018 年 7 月 21 日，北京市顺义区人民政府《关于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目实施方案的批复》（顺政函〔2018〕223 号）：经区政府专题会审议通过。

2024年1月15日，区棚改工作领导小组审核并同意调整优化后的顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目实施方案。

2.立项审批。2018年9月6日，北京市发展改革委下发《关于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕351号），原则上同意该建设项目。

2026年4月28日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目核准变更的批复》（京发改（核）〔2026〕69号），同意项目投资估算由776682万元调整为1053796万元。

3.用地审批。2018年8月17日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕10号），载明：用地单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司；项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目；用地位置为顺义区李遂镇柳各庄村；用地总规模85.07公顷；拟用地用途为住宅用地。

4.规划审批。2020年11月6日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街(遂顺路~遂宁路)、遂愿街(遂顺路~遂贤路)、遂安街(遂宁路~李魏路)、遂宁路(顺平南路~李遂大街)、遂华路(遂康街~李遂大街)配套市政管线工程，由顺义区李遂镇经遂康街、

遂愿街、遂安街、遂宁路、遂华路到顺义区李遂镇，管线长度 18430.8 米。

2020 年 12 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目〔6-1#幼儿园用房等 2 项〕，建设地点顺义区李遂镇柳各庄村，建筑面积 4802.1 平方米。

2020 年 12 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目〔1-1#住宅楼(回迁安置房)等 30 项〕，建设地点顺义区李遂镇柳各庄村，建筑面积 261211.91 平方米。

2020 年 12 月 29 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目 SY03-0100-6005 ~ 6012 (回迁安置房地块)〔3-1#住宅楼(回迁安置房)等 18 项〕，建设地点顺义区李遂镇柳各庄村，建筑面积 147672.92 平方米。

2021 年 4 月 6 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目 SY03-0100-6005 ~ 6012 (回迁

安置房地块)〔3-8#住宅楼(回迁安置房)〕,建设地点顺义区李遂镇柳各庄村,建筑面积 6086.51 平方米。

2021 年 4 月 29 日,北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设工程规划许可证》,载明项目建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司,项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街、遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路工程,由顺义区李遂镇柳各庄村经顺义区到顺义区李遂镇柳各庄村,长度 3796 米。

5.施工许可。2020 年 12 月 29 日,顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号〔2020〕施〔顺〕建字 0201 号 110113202012291000),载明建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司,工程名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目 SY03-0100-6006、SY03-0100-6007、SY03-0100-6010 地块(回迁安置房),建设规模 193014.36 平方米。

2021 年 1 月 15 日,顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110113202101150103),载明建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司,工程名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目 SY03-0100-6005 地块(回迁安置房),建设规模 72999.65 平方米。

2021 年 4 月 23 日,顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110113202104230205),载明建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司,工程名称为

顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目 SY03-0100-6005~6012 地块（回迁安置房地块）（3-1#楼住宅楼（回迁安置房）等 18 项及 3-8#楼住宅楼（回迁安置房）），建设规模 153759.43 平方米。

2025 年 12 月 15 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2025〕施〔顺〕市政字 0182 号、110113202512150302），载明建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，工程名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂宁路、遂安街新建道路及配套市政管线工程（顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街、遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路及配套市政管线工程），建设规模 4457.81 米。

2025 年 12 月 15 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2025〕施〔顺〕市政字 0183 号 110113202512150407），载明建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，工程名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂愿街、遂华路新建道路及配套市政管线工程（顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街、遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路及配套市政管线工程），建设规模 9645.10 米。

6.节能审查。2021 年 6 月 1 日，北京市发展和改革委员会出具《关于北京市顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目节能审查意见》，原则同意该项目节能报告。

7.环评批复。2025 年 12 月 15 日，北京市顺义区生态环境局办公室出具《关于北京市顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目 SY03-0100-6005 地块新建锅炉项目环境影响报告表的批复》（顺环保审字〔2025〕0052 号），同意环境影响报告表的结论。

8.公开招投标。

序号	时间	项目名称	招 标 内容	中标单位
1	2020/1/8	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目（安置房选址地块）工程设计	安 置 房 设 计	北京市建筑工程设计有限责任公司
2	2020/5/27	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目（安置房选址地块）工程勘察	安 置 房 勘 察	航天建筑设计研究院有限公司
3	2020/12/29	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目 SY03-0100-6006 、SY03-0100-6007、SY03-0100-6010 地块（回迁安置房）	一 段 施 工 单 位	北京建工一建工程建设有限公司
4	2020/12/28	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目 SY03-0100-6006 、SY03-0100-6007、SY03-0100-6010 地块（回迁安置房）	一 段 监 理 单 位	北京市顺金盛建设工程监理有限责任公司
5	2021/1/7	李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目 SY03-0100-6005 地块（回迁安置房）	二 段 施 工 单 位	北京市第三建筑工程有限公司
6	2020/12/22	李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目 SY03-0100-6005 地块（回迁安置房）	二 段 监 理 单 位	北京市顺金盛建设工程监理有限责任公司

7	2021/4/13	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目 SY03-0100-6005~6012 地块(回迁安置房地块)(3-1#住宅楼(回迁安置房)等 18 项)及 3-8#住宅楼(回迁安置房)	三段 标 施 单 工 位	北京市第三建筑工程有限公司
8	2021/4/14	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目 SY03-0100-6005~6012 地块(回迁安置房地块)(3-1#住宅楼(回迁安置房)等 18 项)及 3-8#住宅楼(回迁安置房)	三段 标 监 单 理 位	北京市顺金盛建设工程监理有限责任公司
9	2020/6/15	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街(遂顺路~遂宁路)、遂愿街(遂顺路~遂贤路)、遂安街(遂宁路~李魏路)、遂宁路(顺平南路~李遂大街)、遂华路(遂康街~李遂大街)新建道路及市政管线工程地质勘察	大政 市 勘 察 单 位	中基发展建设工程有限责任公司
10	2020/5/20	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街(遂顺路~遂宁路)、遂安街(遂宁路~李魏路)、遂宁路(顺平南路~李遂大街)新建道路及市政管线工程(初步设计、施工图设计)	大政 市 设 计 单 位	北京市建筑工程设计有限责任公司

11	2020/7/7	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂愿街（遂顺路～遂贤路）、遂华路（遂康街～李遂大街）新建道路及市政管线工程（初步设计、施工图设计）	大政 计位 市 设单	长春市市政工程设计研究院
12	2025/11/4	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂宁路、遂安街新建道路及配套市政管线工程（顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街、遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路及配套市政管线工程）	大政 工位 市 施单	北京市顺建工程有限公司
13	2025/11/3	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂愿街、遂华路新建道路及配套市政管线工程（顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街、遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路及配套市政管线工程）	大政 工位 市 施单	北京市顺建工程有限公司
14	2025/10/20	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路及配套市政管线工程（顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街、遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路及配套市政管线工程）	大政 理位 市 监单	北京市顺金盛建设工程监理有限责任公司
15	2018/10/16	拆迁服务一标段	拆 迁 服 务	北京世纪朝开拆迁服务有限公司
16	2018/10/16	拆迁服务二标段	拆 迁 服 务	北京安居拆迁服务有限公司

17	2018/10/16	拆迁服务三标段	拆 迁 服 务	北京文开房屋 拆迁服务有限 责任公司
18	2018/10/16	拆迁服务四标段	拆 迁 服 务	北京威督拆迁 服务有限责任 公司
19	2018/10/16	评估服务合同一标段	拆 迁 评 估	北京中恒房地 产评估有限公 司
20	2018/10/16	评估服务合同二标段	拆 迁 评 估	北京金诚立信 房地产土地评 估有限公司
21	2018/10/16	评估服务合同三标段	拆 迁 评 估	北京中地联合 房地产评估有 限公司
22	2018/10/16	评估服务合同四标段	拆 迁 评 估	北京国融兴华 房地产土地评 估有限公司

综上，本所律师认为，本次债券募集资金拟投资的顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目符合国家产业政策及地区发展规划，本所律师认为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。

（六）项目资金来源

本项目总投资估算 1053796 万元，其中财政资金 157135 万元，占 15%；专项债券资金 896661 万元，占比 85%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向本项目工程费用和工程建设其他费用等有收益的公益性资本性支出。

本项目资本金合计 210759 万元，占比 20%（其中使用财政资金作为资本金 157135 万元，占 15%；使用专项债券资金作为资本金 57300 万元，占比 5%）。根据《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），地方政府专项债券可用作项目资本金的行业：十九、城市更新（一）城镇老旧小区改造、棚户区改造、城中村改造、老旧街区改造、老旧厂区改造。

本所律师认为本项目属于地方政府专项债券可用作项目资本金的行业。

（七）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《项目实施方案》，项目总投资 1053796 万元，拟使用专项债券 896661 万元，其中 2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十七期）449552 万元，发行期限 5 年，债券利率 3.13%；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（四期）197433 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.73%；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）52690 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.65%；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）18931 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.70%；2022 年北京市政府专项债券（十六期）11100 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.75%；2023 年北京市政府专项债券（五期）24600 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.78%；2023 年北京市政府专项债券（八期）10400 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.49%；2024 年北京市政府专项债券（十七期）发

行 48000 万元，发行期限 5 年，债券利率 1.78%；2025 年北京市政府专项债券（二十四期）发行 26900 万元，发行期限 5 年，债券利率 1.56%；2026 年北京市政府专项债券（十一期）发行 15400 万元，发行期限 5 年，债券利率 1.54%；本期拟申请发行 15000 万元，申请用作项目资本金，发行期限 5 年，债券利率按 2.12% 预测；2027 年拟申请发行 26655 万元，发行期限 5 年，债券利率按 2.12% 预测。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。在项目无收入期间，本项目债券到期本金和利息由区财政垫付。

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目的收益主要来源于配套地块出让收入。本项目是棚户区改造项目，不涉及运营期，本项目专项收入合计 0 万元；本项目对应的政府性基金收入合计 1525622 万元，包括：配套地块土地出让收入 551322 万元，区级统筹供本项目使用的平衡地块收入 974300 万元。本项目收益与融资平衡分析结果显示：在专项债券存续期内，还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.49 倍。在净收入降低 5% 的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 1.42 倍。

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、财预〔2017〕89号、财预〔2018〕28号、财预〔2018〕34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》。该《信息披露文件》包含债券基本情况、发行方式、募集资金投向说明、地方财政状况、经济状况、地方政府债务状况等内容，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》。

经本所律师核查，北京政德会计师事务所（普通合伙）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》，其经营范围包含：“代理记账；从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账；从事会计师事务所业务以及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）”该事务所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》。

本所律师认为，北京政德会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评估报告的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

（三）法律意见书

《顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目法律意见书》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7月2日核发的统一社会信用代码31110000MD019798XX《律师事务所执业许可证》。该事务所指派的律师持有《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质；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

顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目的投资主要依靠地方财政配套资金、专项债券资金，偿债资金的归还主要依靠项目自身预期收入现金净流量来解决，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资金，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，导致投入运营后的自身收入未能达到预测值，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获得的建设用地，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。按照公平、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，减少噪声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，顺义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，本项目申请发行主体已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

五、结论意见

1.发行主体北京市人民政府具备本次发行主体资格，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

2.募集资金拟投入的项目已经主管部门立项，符合国家产业政策。

3.项目实施单位北京建邦顺康房地产开发有限公司是依法设立并有效存续的、具有独立法人资格的企业法人，具备项目单位主体资格。

4.项目资金来源符合相关政策规定。

5.与本次发行有关的会计师事务所、律师事务所均具有相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的资格。

6.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。

7.项目单位已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

本法律意见书一式三份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效，每份均具有同等法律效力。本法律意见书仅供本期债券发行之目的而使用，不得用作其他任何目的。

(此页无正文)



北京诺德律师事务所



律师:



律师:刘红梅

2026年8月7日



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)

31110000MD019798XX

统一社会信用代码：
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：



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	石景山区
批准文号	京司许律[2018]556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
	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	德州市司法局
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，应将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，并于处罚期满后发还。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情况，请登录
核验网址：_____

No. 50150755

执业机构 北京诺德律师事务所

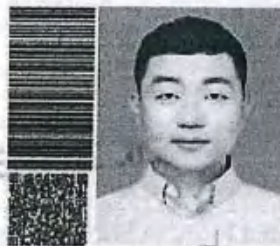
执业证类别 专职律师

执业证号 11101202410746124

法律职业资格 A20181301055051
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024年02月29日



持证人 刘一

性别 男

身份证号

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 诺德律师事务所年度考核备案专用章
备案日期	2024年9月20日-2024年11月9日 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 诺德律师事务所年度考核备案专用章
备案日期	2026年6月-2027年5月



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

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 专用章 律师年度考核备案
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 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月-2027年5月