



环球律师事务所
GLOBAL LAW OFFICE



北京市环球律师事务所

关于 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）

东坝北西区域棚户区改造土地开发项目（调增）

之

法律意见书

二〇二六年八月

北京市朝阳区建国路81号
华贸中心1号写字楼15层&20层
邮编: 100025

15 & 20/F
Tower 1, China Central Place,
No. 81 Jianguo Road,
Chaoyang District,
Beijing 100025, China
电话/T. (86 10) 6584 6688
传真/F. (86 10) 6584 6666

上海市徐汇区淮海中路999号
环贸广场办公楼一期35层&36层
邮编: 200031

35 & 36/F
Shanghai One ICC,
No. 999 Middle Huai Hai
Road, Xuhui District,
Shanghai 200031, China
电话/T. (86 21) 2310 8288
传真/F. (86 21) 2310 8299

深圳市南山区深南大道9668号
华润置地大厦B座27层
邮编: 518052

27/F Tower B,
China Resources Land
Building, No. 9668 Shennan
Avenue, Nanshan District,
Shenzhen 518052, China
电话/T. (86 755) 8388 5988
传真/F. (86 755) 8388 5987

成都市高新区天府大道北段966号
天府国际金融中心11号楼36层&37层
邮编: 610041

36 & 37/F Building 11, Tianfu
International Finance Center,
No. 966 Tianfu Avenue North
Section, High-tech Zone,
Chengdu 610041, China
电话/T. (86 28) 8605 9898
传真/F. (86 28) 8313 5533

苏州市姑苏区广济南路369号
苏州华贸中心写字楼1幢16层
邮编: 215008

16/F Tower 1, China Central
Place, Suzhou, No. 369
Guangji South Road,
Gusu District, Suzhou
215008, China
电话/T. (86 512) 8218 8868
传真/F. (86 512) 8218 8808



目 录

释 义.....	3
声 明.....	6
正 文.....	8
一、 本次专项债券用途调整情况	8
二、 本次调增对应的项目	9
(一) 参与主体.....	9
(二) 项目情况.....	10
(三) 项目批复文件.....	11
(四) 项目预期收益、成本及融资平衡.....	20
(五) 偿还计划.....	20
(六) 项目资本金.....	21
三、 本次专项债券（调增）的风险因素	21
(一) 影响项目施工进度或正常建设的风险	21
(二) 影响项目现金流按时还本付息的风险	22
四、 本次专项债券（调增）的风险控制	22
五、 本次调增的相关文件等	23
(一)《自求平衡专项评价报告》	23
(二)《法律意见书》	23
六、 结论性意见	24

释 义

在本法律意见书中，除非特别注明或文义另有所指，下列词语具有以下含义：

简称	对应全称或含义
发行人	北京市人民政府（转贷给朝阳区人民政府）
市财政局	北京市财政局
区财政局	北京市朝阳区财政局
本所/环球	北京市环球律师事务所
本所律师	王明朗律师、刘星艳律师
本次专项债券（调增）	2025 年北京市政府专项债券（三十八期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目（调增）
本次调增	2025 年北京市政府专项债券（三十八期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目调增事宜
项目/东坝项目	东坝北西区域棚户区改造土地开发项目
项目实施主体/京投兴朝置地	北京京投兴朝置地有限公司
丹顿会所	丹顿（北京）会计师事务所有限公司
《证券法》	《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第三十七号）
《预算法》	《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第二十二号）
《预算法实施条例》	《中华人民共和国预算法实施条例》（中华人民共和国国务院令第七百二十九号）
国发（2014）43 号文	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
国发（2014）45 号文	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45 号）
国发（2015）51 号文	《国务院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）
国发（2019）26 号文	《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）
财预（2015）225 号文	《财政部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）

简称	对应全称或含义
财库〔2016〕22号文	《财政部关于做好2016年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2016〕22号）
财预〔2016〕155号文	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
财库〔2017〕59号文	《关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59号）
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〔2017〕89号）
财预〔2018〕28号文	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）
财预〔2018〕34号文	《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
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〔2018〕61号）
财库〔2018〕72号文	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）
财库〔2019〕11号文	《财政部关于开展通过商业银行柜台市场发行地方政府债券工作的通知》（财库〔2019〕11号文）
财库〔2019〕23号文	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
财库〔2020〕36号文	《财政部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）
财库〔2020〕43号文	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
财库〔2020〕49号文	《关于进一步做好地方政府债券柜台发行工作的通知》（财库〔2020〕49号文）
财预〔2020〕94号文	《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〔2020〕94号）
财预〔2021〕110号文	《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110号）
《专项债券项目实施方案》	《2025年北京市政府专项债券（三十八期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目（调增）专项债券项目实施方案》
《自求平衡专项评价报告》	《2025年北京市政府专项债券（三十八期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告》（丹顿专审字[2026]第052号）

简称	对应全称或含义
《法律意见书》	《北京市环球律师事务所关于2025年北京市政府专项债券（三十八期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目（调增）之法律意见书》
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

北京市环球律师事务所

关于 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）

东坝北西区域棚户区改造土地开发项目（调增）

之

法律意见书

致：北京市朝阳区财政局

北京市环球律师事务所为在中华人民共和国（以下简称“中国”，本法律意见书中，除非另有说明，不包括香港、澳门特别行政区及台湾地区）注册的律师事务所，具有从事中国法律业务和出具本法律意见书的资格。

本所接受北京京投兴朝置地有限公司委托，担任2025年北京市政府专项债券（三十八期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目（调增）的专项法律顾问，指派本所王明朗律师、刘星艳律师就本次债券的调增事宜出具本法律意见书。

声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作出如下声明：

1. 本所律师依据《证券法》、《预算法》及实施条例、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《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》、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》、《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》、《财政部关于开展通过商业银行柜台市场发行地方政府债券工作的通知》及《关于进一步做好地方政府债券柜台发行工作的通知》等现行有效的法律法规、规范性文件之规定及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对上述法律法规、规范性文件的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。
2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券调增的合法、合规、真实、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。
3. 项目实施主体已向本所律师保证和承诺，其已向本所律师提供了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、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、文件均以书面形式向本所披露，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和/或印章均真实、有效；其所提供的复印件与正本或原件完全一致。
4. 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，本所律师依赖于有关政府部门、发行人、京投兴朝置地及其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见。

5. 本所律师仅就与本次债券调增有关之中国法律问题发表意见，并不涉及有关验资、审计、信用评级、资产评估、内部控制、财务会计（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涉及审计报告、实施方案、投资决策等内容时，均为严格按照有关机构出具的《信息披露文件》、《专项债券项目实施方案》、《自求平衡专项评价报告》等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做出任何明示或默示的保证。
6. 本法律意见书仅供发行人本次债券调增之目的使用。未经本所律师书面同意，发行人及其他任何法人、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。
7. 本所律师同意将本法律意见书作为本次债券调增所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

基于上述，本所律师根据现行有效的中国法律法规及规范性文件的相关规定及《东坝北西区域棚户区改造项目2026年政府专项债券发行法律服务委托合同》的要求，按照律师行业公认的业务标准、遵循勤勉尽责精神及诚实信用原则，对本次债券调增的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具如下法律意见。

正 文

一、 本次专项债券用途调整情况

根据朝阳区地方政府债券用途调整项目明细表、《自求平衡专项评价报告》，本次债券调整情况如下：

东坝项目于 2019 年北京市棚改专项债券（九期）-2019 年北京市政府专项债券（二十一期）已发行专项债券资金 50,000 万元，票面利率 3.31%，发行期限 5 年；2021 年北京市政府专项债券（三期）已发行专项债券资金 480,000 万元，票面利率 3.10%，发行期限 5 年；2022 年北京市政府专项债券（二期）已发行专项债券资金 90,000 万元，票面利率 2.43%，发行期限 3 年；2023 年北京市政府专项债券（一期）已发行专项债券资金 410,000 万元，票面利率 2.64%，发行期限 3 年；2023 年北京市政府专项债券（四期）已发行专项债券资金 198,000 万元，票面利率 2.62%，发行期限 3 年；2023 年北京市政府专项债券（十二期）已发行专项债券资金 92,000 万元，票面利率 2.34%，发行期限 3 年；2024 年 4 月北京市政府专项债券（七期）已发行专项债券资金发行 36,400 万元，票面利率 2.09%，发行期限为 3 年；2024 年 9 月北京市政府专项债券（十六期）已发行专项债券资金发行 9,600 万元，票面利率 1.55%，发行期限为 3 年。

根据募集资金安排且由于东坝项目推进进度较快，年度内对债券资金的实际需求有所增加，本次计划调增专项债券 18,500 万元。具体包括：从 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）中，将原用于朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目的 13,300 万元调整至本项目，同时将朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目的 5200 万元调整至本项目。上述债券发行日为 2025 年 12 月 29 日，到期日为 2030 年 12 月 30 日，专项债券利息分割日定为 2026 年 8 月 1 日，自分割日起至到期日（即 2026 年 8 月 1 日至 2030 年 12 月 30 日）的债券利息由本项目承担，利率为 1.70%。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。



根据《专项债券项目实施方案》，本次调整安排的专项债券资金将主要用于东坝项目前期规划费、征地拆迁、回迁安置房建设、建设配套市政基础设施及项目现场围墙、看护等支出。

本所律师认为，本次调增符合财预[2021]110号文等关于政府专项债券调增及募集资金用途调整相关法律法规、规范性文件的规定。

二、本次调增对应的项目

本次调整安排的专项债券资金将专项用于东坝北西区域棚户区改造土地开发项目。

（一）参与主体

根据北京市朝阳区人民政府、北京市发展和改革委员会等政府部门下发的文件，本项目的实施主体为北京京投兴朝置地有限公司：

2017年10月16日，北京市朝阳区人民政府作出《北京市朝阳区人民政府关于同意北京京投兴朝置地有限公司作为东坝北西区域项目实施主体的批复》（朝政批（2017）13号），同意北京京投兴朝置地有限公司作为东坝北西区域项目实施主体。

2025年11月3日，北京市住房和城乡建设委员会向北京京投兴朝置地有限公司签发《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号CY-A-X1090，有效期至2028年11月3日。

京投兴朝置地是北京市基础设施投资有限公司的全资子公司，成立于2017年8月8日，现持有北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000MA00H0XN89）。根据《营业执照》及本所律师的适当核查，京投兴朝置地的基本信息如下表：

名称	北京京投兴朝置地有限公司
住所地	北京市朝阳区红松园16号107室
法定代表人	陈琚
注册资本	30,000万元人民币
公司类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2017年8月8日



营业期限	2017 年 8 月 8 日至 2067 年 8 月 7 日
经营范围	房地产开发；土地一级开发；项目投资；投资管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；物业管理；技术咨询。（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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

据此，本所律师认为，京投兴朝置地是一家在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，其公司章程和营业执照合法有效，不存在影响其法人主体资格合法存续的事实和法律事项，持有房地产开发相关资质证书，具备实施东坝北西区域棚户区改造土地开发项目的主体资格。

（二）项目情况

根据《北京市朝阳区人民政府关于同意北京京投兴朝置地有限公司作为东坝北西区域项目实施主体的批复》、《北京市朝阳区人民政府关于报审东坝北西区域控制性详细规划（含城市设计）及回迁安置房规划方案的函》及《北京市规划和自然资源委员会关于朝阳区东坝西区 CY00-1101、1102 街区控制性详细规划的批复》，本项目规划包括东坝乡东风村、西北门村、后街村 3 个村和将台乡的东八间房村部分村域范围，四至范围为：北至规划东坝路，南至坝河，东至北小河。

根据《专项债券项目实施方案》，本项目规划总用地面积约 318 公顷，其中建设用地约 142.9 公顷，总建筑面积 243.3 万平方米。涉及腾退集体土地上建筑面积约 240 万平方米，涉及腾退国有土地上建筑面积约 8 万平方米，需实施腾退户数为 6,338 户，被拆迁腾退人口为 13,665 人，总安置人口为 13,349 人。需回迁安置房建筑规模 84.2 万平方米，购买安置房 38.9 万平方米，45.3 万平方米需自建；完成 9.43 公里的道路及水电气热管线等市政配套基础设施工程。

根据《自求平衡专项评价报告》，本项目共划分为 A-F 6 个地块，核定项目开发成本为 5,015,076 万元，其中 A 地块为车辆基地综合利用项目，随地铁开发建设，审定的总成本为 1,619,256 万元（为地铁建设项目分摊后核定成本）；B-F 地块审定成本为 3,395,820 万元。

（三）项目批复文件

目前，项目已取得A-E五个地块的征地批复，剩余F地块的征地工作正在进行中，所有地块已经取得市规自委项目街区控制性详细规划批复和市发展改革委项目核准批复；项目范围内的拆迁腾退和农转非工作已基本完成；已经完成项目区域内环境影响评价、交通影响评价和水影响评价的批复，已经完成文物勘探和场地平整工作，回迁房项目已取得建设工程规划许可证，施工许可证。

本项目自建回迁安置房建筑面积 81.84 万平方米（其中地上 47.40 万平方米），2021 年 4 月初开工建设，2024 年竣工。本项目将建设兴坝西路、庆益路等 13 条配套路网工程，总长度 9.4 公里，已取得全部道路及管线多规合一协同意见。回迁安置房地块周边、北京中学周边支路已通车，具备市政管线供应和道路通行条件。2026 年计划完成 4 条支路的通车任务，完成 1 条地铁接驳慢行桥的建设工作。

截至本法律意见书出具之日，东坝北西区域棚户区改造土地开发项目取得的主要批复文件如下：

1. 2017 年 10 月 16 日，《北京市朝阳区人民政府关于同意北京京投兴朝置地有限公司作为东坝北西区域项目实施主体的批复》（朝政批（2017）13 号），同意京投兴朝置地作为东坝北西区域项目实施主体。
2. 2018 年 3 月 4 日，北京市生态环境局下发《关于朝阳区东坝北西区控制性详细规划及环境影响篇章意见的复函》（京环函（2019）153 号），本项目已经获得北京市环境影响评价的批复意见。
3. 2020 年 6 月 22 日，《北京市规划和自然资源委员会关于朝阳区东坝西区 CY00-1101、1102 街区控制性详细规划的批复》（京规自函（2020）1252 号），项目已经取得北京市规划自然资源委同意该规划的批复意见。
4. 2019 年 1 月 26 日，北京市朝阳区人民政府区长办公会议纪要第 2 号《关于报审东坝北西区域棚户区改造土地开发项目实施方案有关情况的请示》，同意朝阳区城乡建设委的报审项目实施方案等。

5. 2019年3月31日,《北京市人民政府办公厅关于印发<北京市2019年棚户区改造和环境整治任务>的通知》(京政办发〔2019〕7号),明确东坝北西区域A-F地块项目京投兴朝置地是实施主体。
6. 2019年4月14日,北京市交通委员会下发《北京市交通委员会关于东坝北西区域棚户区改造项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2019〕538号),本项目已经获得北京市交通影响评价的批复意见。
7. 2019年9月3日,《北京市朝阳区水务局关于东坝北西区域项目规划水影响评价意见的函》(朝水政函字〔2019〕130号),本项目已经获得朝阳区水务局对水影响评价的批复意见。
8. 2020年1月20日,《北京市水务局关于东坝北西区域项目规划水影响评价报告的批复》(京水行许字〔2020〕7号),本项目已经获得北京市水务局对水影响评价的批复意见。
9. 2021年4月22日,《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域B地块棚户区改造土地开发项目的节能审查意见》(京发改〔能评〕〔2021〕11号),原则同意项目B地块节能报告。
10. 2021年1月12日,《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域B地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改〔核〕〔2021〕11号),同意北京京投兴朝置地有限公司实施朝阳区东坝北西区域B地块棚户区改造土地开发项目,建设地点为朝阳区东坝乡,规划总用地面积279199平方米,建筑控制规模为492700平方米(不含地下面积),建设内容为住宅及配套设施、基础教育等,具体相关范围及指标由规划自然资源管理部门核定。
11. 2021年6月24日,《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域C地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改〔核〕〔2021〕107号),同意北京京投兴朝置地有限公司开发建设朝阳区东坝北西区域C地块棚户区改造土地开发项目,建设地点为朝阳区东坝地区,规划总用地面积639500平方米,建筑控制规模为247120平方米(不含地下面积),建设内容为公交站场设施、中学、小学、幼儿园及社区综合服务设施等,具体相关范围及指标由规划自然资源管理部门核定。



12. 2021年12月7日,《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域D地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)(2021)235号),同意北京京投兴朝置地有限公司实施朝阳区东坝北西区域D地块棚户区改造土地开发项目,建设地点为朝阳区东坝地区,规划总用地面积438320平方米,建筑控制规模为373730平方米(不含地下面积),建设内容为住宅及配套、幼儿园等,具体相关范围及指标由规划自然资源管理部门核定。
13. 2022年3月8日,《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域E地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)(2022)28号),同意北京京投兴朝置地有限公司实施朝阳区东坝北西区域E地块棚户区改造土地开发项目,建设地点为朝阳区东坝乡,规划总用地面积728000平方米,建筑控制规模为410910平方米(不含地下面积),建设内容为住宅、商业金融、文化设施等,具体相关范围及指标由规划自然资源管理部门核定。
14. 2022年4月28日,《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域F地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)(2022)78号),同意北京京投兴朝置地有限公司实施朝阳区东坝北西区域F地块棚户区改造土地开发项目,建设地点为朝阳区东坝乡,规划总用地面积671250平方米,建筑控制规模为12510平方米(不含地下面积),建设内容为区级公共体育设施,具体相关范围及指标由规划自然资源管理部门核定。
15. 2021年12月28日,北京市园林绿化局签发《使用林地审核同意书》(京绿资林地许(2021)066号),同意朝阳区东坝北西区域C地块棚户区改造土地开发项目使用朝阳区集体林地6.3661公顷。
16. 2022年8月26日,北京市园林绿化局签发《使用林地审核同意书》(京林地许(2022)014号),同意朝阳区东坝北西区域D地块棚户区改造土地开发项目使用朝阳区集体林地3.0537公顷。
17. 2021年10月12日,北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第110105202100016号;2021规



自（朝）预选市政字 0016 号），东坝北西区域棚户区改造项目配套道路网工程符合国土空间用途管制要求。

18. 2022 年 1 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110105202200003 号；2022 规自（朝）预选市政字 0002 号），东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套北京中学及车辆段周边支路工程符合国土空间用途管制要求。
19. 2022 年 4 月 20 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110105202200011 号；2022 规自（朝）预选市政字 0008 号），阜阳西街（规划东坝路-东坝大街）道路工程符合国土空间用途管制要求。
20. 2023 年 3 月 2 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110105202300008 号；2023 规自（朝）预选市政字 0007 号），东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套东岗北街等五条支路道路工程符合国土空间用途管制要求。
21. 2020 年 12 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110105202000011 号；（2020）规自（朝）预选字 0004 号），东坝北西区域 B 地块棚户区改造安置房项目符合国土空间用途管制要求。
22. 2020 年 12 月 25 日，东坝北西区域 B 地块棚户区改造安置房项目（3-1#住宅楼等 103 项）取得《建设工程规划许可证》（建字第 110105202000203 号；2020 规自（朝）建字 0066 号），建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，建设位置为朝阳区东坝乡，建设规模为 818350.47 平方米。
23. 2021 年 11 月 30 日，东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套安置房周边道路工程取得《建设工程规划许可证》（建字第 110105202100111 号；2021 规自（朝）建市政字 0074 号），建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，建设位置为由朝阳区规划阜阳东街到朝阳区规划安德大街，建设规模为 3563.842 米。



24. 2022年4月6日,东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套兴坝西路(阜阳东街-郑村坝街)道路工程取得《建设工程规划许可证》(建字第110105202200038号;2022规自(朝)建市政字0025号),建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,建设位置为由朝阳区阜阳东街到朝阳区郑村坝街,建设规模为241.97米。
25. 2022年6月9日,北京市轨道交通3号线一期工程(东坝中街站[不含]-曹各庄北站段)(东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套阜滨路(阜阳西街-规划东坝路)道路工程)取得《建设工程规划许可证》(建字第110105202200056号;2022规自(朝)建市政字0040号),建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,建设位置为由朝阳区阜阳西街到朝阳区规划东坝路,建设规模为266.018米。
26. 2022年7月22日,北京市轨道交通3号线一期工程(东坝中街站(不含)-曹各庄北站段)(东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套兴坝西路(安德大街-规划东坝路)道路工程)取得《建设工程规划许可证》(建字第110105202200076号;2022规自(朝)建市政字0057号),建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,建设位置为由安德大街经兴坝西路到规划东坝路,建设规模为458.663米。
27. 2022年8月5日,朝阳区东坝北西区域C地块棚户区改造土地一级开发项目(东坝北西区域项目阜阳东街现况燃气管线切改工程)取得《建设工程规划许可证》(建字第110105202200091号;2022规自(朝)建市政字0066号),建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,建设位置为由阜阳东街经阜阳东街、庆益路到庆益路,建设规模为126.1米。
28. 2022年10月9日,朝阳区东坝北西区域B地块棚户区改造土地开发项目(东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套安置房周边道路管线工程)取得《建设工程规划许可证》(建字第110105202200132号;2022规自(朝)建市政字0095号),建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,建设位置为由朝阳区规划阜阳东街到朝阳区规划安德大街,建设规模为17707.7米。



29. 2023年3月2日,施工暂设项目取得2023规自(朝)建临字0007号《临时建设工程规划许可证》,建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,建设位置为朝阳区东坝乡,建设规模为3673.98平方米。
30. 2023年3月21日,朝阳区东坝北西区域C地块棚户区改造土地开发项目(东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套北京中学周边道路工程)取得《建设工程规划许可证》(建字第110105202300027号;2023规自(朝)建市政字0021号),建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,建设位置为由朝阳区东坝乡经学达东路、学达西路、御马苑街到朝阳区东坝乡,建设规模为1077.74米。
31. 2021年3月17日,东坝北西区域B地块棚户区改造安置房项目一标段、四标段、六标段分别取得编号为110105202103170101、110105202103170201、110105202103170301的《建筑工程施工许可证》,各标段建筑工程经审查符合施工条件,准予施工。
32. 2021年4月1日,东坝北西区域B地块棚户区改造安置房项目二标段、三标段、五标段、七标段、八标段分别取得编号为110105202104010301、110105202104010401、110105202104010201、110105202104010601、110105202104010501的《建筑工程施工许可证》,各标段建筑工程经审查符合施工条件,准予施工。
33. 2022年11月24日,北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号110105202211240202)、《建筑工程施工许可证》(编号110105202211240102),朝阳区东坝北西区域B地块棚户区改造土地开发项目(东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套安置房周边道路管线工程)庆益路(阜阳东街-东坝大街)道路、雨水、污水、给水工程和兴坝西路(阜阳东街-郑村坝街)道路、雨水、污水、给水、中水、综合管廊工程符合施工条件,准予施工。
34. 2022年12月15日,北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号110105202212150502)、《建筑工程施工许可证》(编号110105202212150602)、《建筑工程施工许可证》(编号110105202212150702),朝阳区东坝北西区域B地块棚户区改造土地开



发项目（东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套安置房周边道路管线工程）郑村坝街（东坝大街-兴坝路）道路、雨水、污水、给水、中水、综合管廊工程及郑村坝南街，德平西路（阜阳东街-安德大街）道路、雨水、污水、给水、中水、综合管廊工程和德平东路（阜阳东街-安德大街）道路、雨水、污水、给水工程及御马苑街（宝源路-德平东路）符合施工条件，准予施工。

35. 2023 年 5 月 25 日，北京市朝阳区水务局签发《北京市朝阳区水务局行政许可决定书》，同意东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程德平西路入坝河雨水口的河道管理范围内建设项目工程建设方案审批的行政许可申请。
36. 2023 年 6 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设工程规划许可证》（编号建字第 110105202300096 号；2023 规自（朝）建市政字 0073 号），东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程阜滨路道路市政管线工程（东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程阜滨路道路市政管线工程）符合城乡规划要求。
37. 2023 年 6 月 19 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设工程规划许可证》（编号建字第 110105202300099 号；2023 规自（朝）建市政字 0075 号），朝阳区东坝北西区域 C 地块棚户区改造土地开发项目（东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程学达西路、学达东路道路市政管线工程）符合城乡规划要求。
38. 2023 年 6 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设工程规划许可证》（编号建字第 110105202300103 号；2023 规自（朝）建市政字 0079 号），东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程兴坝西路道路市政管线工程（东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程兴坝西路道路市政管线工程）符合城乡规划要求。
39. 2023 年 7 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会签发《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，决定以划拨方式将坐落于朝阳区东坝乡，宗地编号为 110105039001GB00634、110105039001GB00635、110105039001GB00636、110105039001GB00637、110105039001GB00638、



110105039001GB00639、110105039001GB00640、110105039001GB00641、110105039001GB00643 的国有建设用地提供北京京投兴朝置地有限公司使用，划拨宗地面积为 147628.14 平方米，建设项目为东坝北西区域 B 地块棚户区改造安置房项目。

40. 2023 年 8 月 3 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设工程规划许可证》（编号建字第 110105202300140 号；2023 规自（朝）建市政字 0111 号），东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程御马苑街道路市政管线工程（东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程御马苑街道路市政管线工程）符合城乡规划要求。
41. 2023 年 8 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设工程规划许可证》（编号建字第 110105202300149 号；2023 规自（朝）建市政字 0120 号），朝阳区东坝北西区域 D 地块棚户区改造土地开发项目、朝阳区东坝北西区域 E 地块棚户区改造土地开发项目（御马苑街（德平东路—兴坝东路）道路工程）符合城乡规划要求。
42. 2023 年 11 月 1 日，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110105202311010302），朝阳区东坝北西区域 C 地块棚户区改造土地开发项目（东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套学达东路（东坝大街—安德大街）道路、雨水管线、污水管线、给水管线、再生水管线工程、学达西路（御马苑街—安德大街）道路、雨水管线、污水管线、给水管线工程、御马苑街（阜阳西街—学达东路）道路、雨水管线、污水管线、给水管线、再生水管线、综合管廊工程）符合施工条件，准予施工。
43. 2023 年 12 月 8 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设工程规划许可证》（编号建字第 110105202300233 号；2023 规自（朝）建市政字 0193 号），朝阳区东坝北西区域 D 地块棚户区改造土地开发项目（东岗北街（兴坝西路—兴坝东路）、东岗南街（兴坝西路—兴坝路）道路工程）符合城乡规划要求。
44. 2024 年 3 月 26 日，《北京市人民政府关于朝阳区二〇二四年城市批次建设用地（朝阳区东坝北西区域 E 地块棚户区改造土地开发项目）实施



方案的批复》（京政地字〔2024〕29号），同意北京京投兴朝置地有限公司实施朝阳区东坝乡东坝北西区域 E 地块棚户区改造土地开发项目使用上述土地 22.1622 公顷，其中规划建设用地 12.3748 公顷，按照国家及北京市有关政策办理供地手续。

45. 2024 年 5 月 9 日，东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程东岗北街、东岗南街道路市政管线工程取得《建设工程规划许可证》（建字第 110105202400080 号；2024 规自（朝）建市政字 0071 号），建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，建设位置为由朝阳区东坝乡经朝阳区东坝乡东岗北街、东岗南街到朝阳区东坝乡，建设规模为 2307.9 米。
46. 2024 年 7 月 2 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110105202400020 号；2024 规自（朝）预选市政字 0017 号），东坝北西区 1102-A017 密闭式垃圾清洁站项目符合国土空间用途管制要求。
47. 2025 年 4 月 9 日，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110105202504090102），朝阳区东坝北西区域 D 地块棚户区改造土地开发项目东岗北街（兴坝西路-兴坝东路）道路、雨水、污水、给水、管廊工程及东岗南街（兴坝西路-兴坝路）道路、雨水、污水、给水工程符合施工条件，准予施工。
48. 2025 年 4 月 11 日，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110105202504111102），朝阳区东坝北西区域 D 地块、E 地块棚户区改造土地开发项目市政路网配套兴坝西路（郑村坝街-安德大街）道路、雨水、污水、给水、再生水、管廊工程符合施工条件，准予施工。

本所律师认为，本次专项债券（调增）拟投资的东坝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。

（四）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《自求平衡专项评价报告》，本项目核定成本 5,015,076 万元，其中已到位 4,172,070 万元（专项债券资金 1,366,000 万元，财政资金等 2,806,070 万元）。本次拟发行债券 18,500 万元，剩余资金通过土地出让收益回款等财政资金解决。

根据《自求平衡专项评价报告》，该项目以东坝北西区域棚户区改造土地开发范围内的国有土地使用权出让收入用于偿还专债本息。可累计实现土地出让收入 6,323,956 万元，扣除必须上缴的政府收益预计 1,173,522 万元后，项目土地出让净收益为 5,150,434 万元，项目期本息合计为 1,532,347 万元，对本息的覆盖倍数为 3.36。能够满足资金筹措充足性的要求。同时项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常项目投资的自求平衡。

《2025 年北京市政府专项债券（三十八期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告》（丹顿专审字[2026]第 052 号）已经由丹顿（北京）会计师事务所有限公司通过，载明“经专项审核，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，本次评价的东坝北西区域棚户区改造土地开发项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可实现项目收益和融资自求平衡。”

据此，本所律师认为，本次专项债券（调增）的项目收益与融资平衡方案并未违反财预〔2017〕89 号文等相关规定。

（五）偿还计划

根据《专项债券项目实施方案》与《自求平衡专项评价报告》，项目以东坝北西区域棚户区改造土地开发范围内的国有土地使用权出让收益偿还专债本息。该项目的收益来源于土地出让收入，土地出让收入即可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得，属于政府性基金预算收入。已发行专项债券建设期内（无收益来源期间）付息及各项费用由朝阳区财政局统筹安排。

据此，本所律师认为，本次专项债券（调增）具有偿还计划和稳定的偿还资金来源。

(六) 项目资本金

依据《北京市朝阳区人民政府关于朝阳区东坝北西区域棚户区改造土地开发项目 1101-A001 地块、1102-B006 地块、1102-C012 地块、1102-C009 地块土地开发补偿费的函》(朝政函字[2023]91 号)), 东坝北西区域棚户区改造土地开发项目核定成本 5,015,076 万元, 根据《项目实施方案》与《自求平衡专项评价报告》, 本项目财政预算资金 3,630,576 万元, 占项目总投资的 72.39%, 符合基础设施项目最低资本金比例 20% 的要求。

据此, 本所律师认为, 本项目资本金比例符合国发〔2015〕51 号文以及国发〔2019〕26 号文关于项目资本金比例的要求。

三、 本次专项债券(调增)的风险因素

根据相关法律法规、规范性文件以及《专项债券项目实施方案》、《自求平衡专项评价报告》, 东坝项目可能存在的主要风险因素有项目实施风险、工期拖延风险、利率变动风险、收入变动风险、支出变动风险等。

(一) 影响项目施工进度或正常建设的风险

1. 项目实施风险

本项目存在投资规模大、建设工期长的特点, 项目实际投资有可能超出项目的投资预算, 影响项目按期竣工。同时项目的实施包括了建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节, 涉及多个政府部门、施工单位、设计单位、监理单位、总承包商及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面, 如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误, 将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

2. 工期拖延风险

目前, 东坝项目处于在建阶段, 影响项目施工进度的风险因素非常多, 如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

（二）影响项目现金流按时还本付息的风险

1. 利率变动风险

本次专项债券（调增）年利率为 1.70%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。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券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目收益与融资的平衡。

2. 收入变动风险

收入变动风险是指公司完成年度预测收入的不确定性带来的风险。上述项目收入变动风险主要是土地出让收益，土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响较大，导致公司在债券存续期间的出让收入能否取得存在不确定性，影响公司偿债能力。

3. 支出变动风险

支出变动风险主要是指实际支出的不确定性带来的风险。上述项目支出变动风险主要是由于工程实施难度增大，导致建设款高于预计水平，或者施工阶段出现一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的施工事故，建设工期拖延使得工程投资将增加，导致年度资金结余较预测大幅减少。

四、本次专项债券（调增）的风险控制

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、 本次调增的相关文件等

(一) 《自求平衡专项评价报告》

丹顿（北京）会计师事务所有限公司为本次专项债券（调增）出具了《2025年北京市政府专项债券（三十八期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告》（丹顿专审字[2026]第 052 号），主要包括“专项债券基本情况、预测假设、融资情况、项目预期收益来源、自求平衡情况、评估结论”等方面的内容。

经本所律师适当核查，丹顿（北京）会计师事务所有限公司现持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105782525687Q）以及北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0000225）。

据此，本所律师认为，丹顿（北京）会计师事务所有限公司具备为本次专项债券（调增）出具《自求平衡专项评价报告》的资格。

(二) 《法律意见书》

本所律师为本次专项债券（调增）出具了《北京市环球律师事务所关于2025年北京市政府专项债券（三十八期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目（调增）之法律意见书》，主要内容包括本次专项债券用途调整情况、本次调增对应的项目、本次专项债券（调增）的风险因素、本次专项债券（调增）的风险控制、本次调增的中介机构及相关文件、结论意见等内容。

本所系 1984 年经司法部及北京市司法局批准设立的合伙制律师事务所，现持有北京市司法局核发的经 2026 年度年检的《律师事务所执业许可证》（证号：31110000400834282L）。

本所为本次专项债券（调增）出具《法律意见书》的经办律师为王明朗律师和刘星艳律师。王明朗律师现持有 2026 年度考核备案的《执业许可证》，《律师执业证》（执业证号：11101200310457456）；刘星艳律师现持有经 2026 年度考核备案的《律师执业证》（执业证号：11101202411841084）。



综上，本所及本所律师具备为本次专项债券（调增）出具《法律意见书》的资格。

六、 结论性意见

综上所述，本所律师认为，发行人具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。东坝项目的实施主体京投兴朝置地系依法设立并合法存续的企业法人，具备实施东坝项目的主体资格。东坝项目履行了前期审批手续，取得了现阶段有关政府部门出具的批复，符合相关法律法规的要求。本次专项债券（调增）的项目收益与融资平衡方案并未违反相关规定。为本次专项债券（调增）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，具备为本次调增提供相关服务的资格。本次专项债券（调增）具备发行和使用条件，未违反《预算法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质法律障碍。

本法律意见书正本一式四份，经本所盖章及本所经办律师签字后生效，各份具有同等法律效力。

（以下无正文）

(此页无正文，为《北京市环球律师事务所关于 2025 年北京市政府专项债券
(三十八期) 东坝北西区域棚户区改造土地开发项目 (调增) 之法律意见书》
的签字页)

北京市环球律师事务所 (盖章)

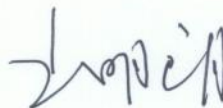
负责人 (签字):

经办律师 (签字):

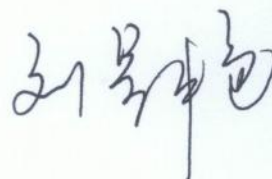
刘劲容



王明朗



刘星艳



日期: 2020 年 8 月 10 日