

2025 年北京市政府专项债券（三十八期）
北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合
开发配套项目（调增）

法律意见书

北京市银奥律师事务所

（银奥）法字〔2026〕第 1 号

二〇二六年八月

2025 年北京市政府专项债券（三十八期）

北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套

项目（调增）

法律意见书

（银奥）法字〔2026〕第 1 号

致：北京市丰台区财政局

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”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《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〈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）及现行有效的其他法律法规、规范性文件之规定，本律师事务所作为北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目（调增）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，对上述项目及本次专项债券调增事项的合法合规性发表法律意见。委托人所提供资料的增加、减少或变化，可能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、信用评级等其他专业事项发表意见。

对于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、项目单位、主管部门及其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、说明、证言或文件的复印件出具法律意见。

一、本次发行的主要发行要素

根据《项目实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》，本次债券发行的基本情况如下：

本项目计划申请专项债券总额 152,800 万元，已发行 0 万元。2026 年本批次申请专项债券 95,600 万元，其中：通过将 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目专项债券资金调增至本项目 95,600 万元，债券利率 1.70%，期限 5 年；后续批次计划发行 57,200 万元，期限 5 年，测算利率 1.70%。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

本次使用调增资金暂时以 2026 年 8 月 1 日作为利息分割日，原则上利息分割日之前的利息归属原调减项目承担，利息分割日之后的利息归属本项目承担，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之前的利息支付与本项目无关。具体信息如表 1-1 所示。

表 1-1 2026 年使用调增专项债券资金情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年度	调减项目情况				调增项目情况			
			调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额	调减原因	调增项目名称	调增金额	调增后预计支出时间	调增原因

朝阳区	2025年北京市政府专项债券（三十八期）	2025年	朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目	5年，1.70%	95,600	收回2024年启动的城中村改造项目专项债务限额。	丰台区北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目	95,600	2026年	保障本项目工程建设资金需求。
-----	----------------------	-------	--------------------------	----------	--------	--------------------------	-------------------------------	--------	-------	----------------

本所律师认为，本次专项债券调增安排系在既有专项债券资金中进行调整，调增资金专项用于本项目工程建设，债券期限、利率、付息及还本方式明确，符合地方政府专项债券管理相关法律法规及规范性文件的规定。

二、项目基本情况

（一）项目名称

北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

（二）参与主体

1. 主管部门

本项目主管部门为北京丽泽金融商务区管理委员会，具体信息如下：

表 1-1 主管部门基本信息一览表

统一社会信用代码	111101066621900347
名称	北京丽泽金融商务区管理委员会

本项目主管部门为北京丽泽金融商务区管理委员会，具备负责本项目专项债券申报、建设管理、收入归集、资产管理及还本付息协调等工作的主体资格。

2. 项目单位

本项目专项债券申请项目单位为北京丽泽金融商务区控股集团有限公司。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京丽泽金融商务区控股集团有限公司		
法定代表人	韩加增	成立日期	2009 年 12 月 8 日
注册资本	人民币 1,000,000 万元	营业期限	2025 年 7 月 31 日至无固定期限
统一社会信用代码	911100006976928947		
注册地址	北京市丰台区西站南路 168 号-1010 房间		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；物业管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；停车场服务；社会经济咨询服务；劳务服务（不含劳务派遣）；居民日常生活服务；安全咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例	北京丰台国有资本运营集团有限公司持股 100%		

本所律师认为，北京丽泽金融商务区控股集团有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目项目单位的主体资格。

3. 实施单位

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京丰台发改（审）（2026）24 号），本项目由北京丽泽金融商务区控股集团有限公司实施，项目单位与实施单位一致。

表 1-3 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京丽泽金融商务区控股集团有限公司		
法定代表人	韩加增	成立日期	2009 年 12 月 8 日
注册资本	人民币 1,000,000 万元	营业期限	2025 年 7 月 31 日至无固定期限
统一社会信用代码	911100006976928947		
注册地址	北京市丰台区西站南路 168 号-1010 房间		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；物业管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；停车场服务；社会经济咨询服务；劳务服务（不含劳务派遣）；居民日常生活服务；安全咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例	北京丰台国有资本运营集团有限公司持股 100%		

本所律师认为，北京丽泽金融商务区控股集团有限公司具备实施本项目的主体资格。

（三）项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于北京市丰台区丽泽金融商务区北区，东至规划莲花河西路东侧绿地内，南至规划三路居南街北红线，西至规划金湾北路西侧绿地内，北至规划三路居路南侧绿地。

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京丰台发改（审）〔2026〕24 号），本项目实施范围涉及北区六块建设用地（FT00-0609-0058、0059、0060、0061、0062、0063）及周边道路及绿地，具体内容为实施四块建设用地（FT00-0609-0059、0060、0062、0063）

地下空间、两块建设用地（FT00-0609-0058、0061）的地下综合管廊、上述六块建设用地周边道路及绿地的地下空间、出地面附属设施；地上总建筑面积约 0.15 万平方米，地下总建筑面积约 37.46 万平方米。

项目分为基础设施和综合开发配套两部分，其中基础设施包括综合管廊及监控中心、轨道交通附属设施、城市公共人行城市通廊、城市公共车行地下连通道、基础设施配套机房、变电站等；综合开发配套包括能源站、综合配套、机动车库（含人防车库）、非机动车库、设备用房等。具体用地规模、准确建筑规模以规划和自然资源部门最终审定方案为准。

（四）项目审批情况

1. 立项审批。2026 年 2 月 10 日，北京市丰台区发展和改革委员会作出《关于北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》

（京丰台发改（审）〔2026〕24 号），同意丽泽控股集团实施本项目。项目总投资估算 497,954.82 万元，其中基础设施部分由丽泽土地收益返还资金解决，综合开发配套部分由企业自筹解决，轨道附属设施部分由北京丽泽金融商务区控股集团有限公司商京投公司落实。

2. 用地审批。2026 年 2 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 1101062026XS0002648 号；2026 规自（丰）预选市政字 0002 号）确认本项目符合国土空间用途管制要求，拟用地面积 111073.446 平方米，拟建设规模≤1589 平方米（地上）。2026

年2月27日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2026）丰不动产权第0008549号），载明权利人为北京丽泽金融商务区控股集团有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇村道路用地，面积111,073.45平方米。

3. 规划审批。2026年2月2日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目“多规合一”协同意见的函》（京规自基础策划（丰）函〔2026〕0010号），明确本项目范围涉及六块建设用地及周边道路及绿地，建设内容为实施相关地下空间及出地面附属设施，总建筑面积约37.62万平方米。2026年2月9日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第1101062026XS0002648号；2026规自（丰）预选市政字0002号）。

4. 环评备案。本项目不涉及此项手续办理。

5. 施工许可。该项目建设工程规划许可审批和建筑工程施工许可审批等相关手续正在办理中。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得现阶段依法应当取得的主要审批文件，其他建设审批手续正在按照项目建设进度办理，上述手续真实有效。

（五）项目资金来源

本项目总投资497,955万元，其中工程费用420,252万元，工程建设其他费用43,962万元，预备费22,819万元，建设期利息10,922万元。

从资金来源看，本项目计划使用财政安排资金 333,667 万元，占比 67%；专项债券资金 152,800 万元，占比 30.69%；轨道专项资金 11,488 万元，占比 2.31%，资金合计 497,955 万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金及轨道专项资金合计 345,155 万元，占项目总投资的 69.31%。

本所律师认为，本项目资本金设置符合《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）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相关要求。

（六）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，项目总投资预算为 497,955 万元，其中：计划申请专项债券总额 152800 万元，已发行 0 万元；其余资金由财政安排资金及轨道专项资金解决。

2026 年计划使用调增专项债券资金 95,600 万元，通过将 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目专项债券资金调增至本项目，债券利率 1.70%，期限 5 年；2027 年后续计划发行专项债券 57,200 万元，测算利率 1.70%，期限 5 年。项目无收入期间产生的债券本金及利息由区财政垫付。

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目专项债券还本付息收入来源主要为 FT00-0609-0058、FT00-0609-0059 两个地块的区统筹土地出让净收入及项目经营收益。运营期内，区统筹土地出让净收入预计为 31,290 万元；项目经营收入预计为

190,908 万元，包括人防出租车位收入、非人防出售车位收入、综合配套部分出售收入及充电桩服务费收入，项目收入合计 222,198 万元。扣除运营成本 638 万元及运营期财务费用 7,140 万元后，项目可用于偿还债券本息的预期收益为 214,419 万元。

本项目拟使用专项债券本金 152,800 万元，债券存续期利息预计为 10,415 万元，融资本息合计 163,215 万元。项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍。根据压力测试，在土地收入和经营收益上浮 5%及下浮 5%的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数分别为 1.38 倍和 1.25 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》及《项目收益与融资平衡报告》，本次专项债券对应投资项目能够实现项目收益和融资自求平衡，资金运行合规，符合专项债券政策文件的相关规定。

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、自然资发〔2025〕45 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》包括债券基本情况、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，已披露本次专项债券的主要发行要素。

（二）项目收益与融资平衡报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同会计师事务所”）就本次债券资金调增出具了《项目收益与融资平衡报告》。该报告对项目投资估算、资金筹措、项目预期收益来源、融资成本、自求平衡情况及风险因素进行了评价，并认为在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

经本所律师适当核查，致同会计师事务所现持有统一社会信用代码为 91110105592343655N 的《营业执照》，已就从事证券服务业务进行备案（备案公告日期：2020 年 11 月 2 日），并持有北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11010156）。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》。

本所律师认为，致同会计师事务所具备为本次专项债券调增出具《项目收益与融资平衡报告》的相应执业资格。

（三）法律意见书

本法律意见书由北京市银奥律师事务所依法出具。

北京市银奥律师事务所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有统一社会信用代码为 31110000775451835R 的《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，北京市银奥律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本次专项债券调增出具法律

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执业资格。

四、潜在风险评估

（一）项目风险

本项目可能存在以下风险：

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，或项目土地入市价格未能达到预测值，可能影响项目整体收益，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，根据本项目申报报告、《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，依法办理项目建设所需审批手续；二是做好资金保障，严格根据项目施工计划投入资金、督促施工；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；四是加强现场管理，落实噪声、运输、安全等管理措施；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。

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；二是加强工程成本控制，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，对于设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算重大变更的，严格履行必要审批程序，合理确定增量部分资金来源；四是制定应急处置预案，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妥善处置资金矛盾。

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方法，最大限度提升预测精准度；二是加快项目土地入市进程，根据市场需求和城市规划报送科学的土地供应计

划，通过公开透明的土地交易机制提升土地入市质量；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，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，根据本项目申报报告、《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，发行主体已制定针对本次专项债券调增风险的控制措施。

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取得现阶段应当取得的主要审批手续，符合国家产业政策；其他建设审批手续正在按照项目进度办理。

3. 本项目主管部门为北京丽泽金融商务区管理委员会，项目单位及实施单位均为依法设立并有效存续的北京丽泽金融商务区控股集团有限公司，相关主体具备相应主体资格。

4. 本次专项债券发行（调增）的《信息披露文件》已披露主要发行要素。

5. 与本次专项债券发行（调增）有关的会计师事务所、律师事务所及其相关执业人员具备为本次专项债券调增提供相关服务的资格。

6. 本次专项债券发行（调增）文件已依照相关法律法规的规定揭示本次专项债券的相关风险因素。

7. 项目单位、主管部门及相关主体已制定针对本次专项债券发行（调增）风险的控制措施。

本法律意见书一式伍份，经本所盖章并由经办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次专项债券发行（调增）之目的使用，不得用作其他任何目的。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2025 年北京市政府专项债券（三十八期）北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目（调增）法律意见书》签字盖章页）

北京市银奥律师事务所

经办律师（签字）：王雪静 王雪静

经办律师（签字）：闫广 闫广



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000775451835R

北京市银奥 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: 2023 年 05 月 17 日

No. 70139323

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: 31110000775451835R

北京市银奥 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: 2023 年 05 月 17 日

律师事务所登记事项（一）

名称 北京市领典律师事务所

住所 北京市丰台区丽泽路24号院平安幸福中心8座16层

负责人 王雪静

组织形式 普通合伙

设立资产 500万元

主管机关 北京市丰台区司法局

批准文号 京司发【2005】87号

批准日期 2005-05-24

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2023年6月-2024年5月
考核结果	合格
考核机关	北京市丰台区司法局
考核日期	2024年6月-2025年5月
考核年度	2024年6月-2025年5月
考核结果	合格
考核机关	北京市丰台区司法局
考核日期	2025年6月-2026年5月
考核年度	2025年6月-2026年5月
考核结果	合格
考核机关	北京市丰台区司法局
考核日期	2026年6月-2027年5月

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

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

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

执业机构 北京市银奥律师事务所

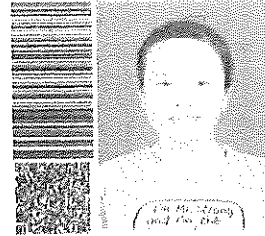
执业证类别 专职律师

执业证号 11101201811026112

法律职业资格
或律师资格证号 A20071102283429

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 06 月 12 日



持证人 王雪静

性 别 女

身份证号 110228198110126421

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	北京市丰台区司法局 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	北京市丰台区司法局 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 北京市银奥律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 1101202110363541

法律职业资格 20191306270880
或律师资格证号

持证人 闫广

性别 男

发证机关 北京市司法局

身份证号 130627198810041815

发证日期 2023年08月23日



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	
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	
备案日期	2026年6月-2027年5月

