

2026 年北京市政府专项债券（三十七期）

金融街 E1 地块及新街口西片区老城

平房保护修缮项目

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 335 号

二〇二六年九月

2026 年北京市政府专项债券（三十七期）

金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目

法律意见书

致：北京市西城区财政局

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，本律师事务所作为金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目专项法律顾问，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）发行主体：北京市人民政府。
- （三）发行规模：人民币 191,600 万元。
- （四）发行期限：10 年期。
- （五）假定利率：1.99%。
- （六）发行方式：公开招标。
- （七）还本付息方式：在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本付息。
- （八）募集资金用途：金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目。
- （九）还款来源：租金收入、区级财政补贴收入作为还本付息的来源。

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

金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目。

（二）参与主体

1.主管部门

本项目主管部门为北京市西城区住房和城乡建设委员会，该单位基本信息如下所示：

表 1 北京市西城区住房和城乡建设委员会

统一社会信用代码↵	11110102000037874K
名称↵	北京市西城区住房和城乡建设委员会
地址↵	北京市西城区长椿街甲 24 号

本项目主管部门为北京市西城区住房和城乡建设委员会，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. 申报单位

本项目实施主体为北京市西城区房屋管理局，该单位基本信息如下所示：

表 2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市西城区房屋管理局		
负责人	张岩	颁发日期	2026 年 01 月 05 日
统一社会信用代码	11110102000038295X		
机构性质	机关		
机构地址	北京市西城区国英园 5 号		

北京市西城区房屋管理局是依法设立并有效存续的行政机关单位，具备建设本项目的主体资格。

3. 实施单位

本项目专项债券实施单位为北京华融金盈投资发展有限公司，实施单位基本信息如下表：

表 3 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京华融金盈投资发展有限公司		
法定代表人	常书科	成立日期	2013 年 02 月 01 日
注册资本	127324.884331 万元	营业期限	2013 年 02 月 01 日至 2033 年 01 月 31 日
统一社会信用代码	91110102062828989E		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、		

	技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；票务代理服务；酒店管理；洗染服务；健身休闲活动；会议及展览服务；停车场服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；餐饮管理；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；体育保障组织；工程管理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；商业综合体管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；企业形象策划；市场营销策划。（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：食品销售；生活美容服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；出版物零售；出版物互联网销售；理发服务；旅游业务。（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	其他有限责任公司
股东及持股比例	北京华融基础设施投资有限责任公司持股 82.4857%； 北京金融街资本运营集团有限公司持股 17.5143%；

北京华融金盈投资发展有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。

（三）项目规模与主要建设内容

（1）根据北京市西城区发展和改革委员会下发《关于金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目项目建议书的批复》

（京西城发改(审)〔2026〕46 号），本项目建设内容：项目为区属直管公房、区属行政事业单位自管公房申请式退租后进行保护性修缮和恢复性修建，地上建筑面积不超过 2600 平方米(实际用地面积及建筑面积以申请式退租后的《建设工程规划用地测量成果报告书》或权属信息为准)，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

（2）根据北京市西城区发展和改革委员会下发《关于新街口西片区老城平房保护修缮项目项目建议书的批复》

(京西城发改(审)〔2026〕50号)，本项目建设内容：项目为区属直管公房、区属行政事业单位自管公房申请式退租后进行保护性修缮和恢复性修建，地上建筑面积不超过18400平方米（实际用地面积及建筑面积以申请式退租后的《建设工程规划用地测量成果报告书》或权属信息为准），具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

(四) 项目规划审批

根据2026年7月14日，北京市西城区人民政府办公室记录的《北京市西城区人民政府常务会议纪要第174期》中提到会议研究了西城区平房申请式退租工作模式调整及金融街E1片区有关工作情况。会议明确：原则同意关于西城区平房申请式退租工作模式调整及金融街E1片区有关情况的汇报。同意《金融街E1片区老城平房保护修缮项目实施方案》；区房管局作为立项主体、按照专项债资金使用范围申报立项手续，后期按照政府投资项目管理要求和专项债使用要求落实相关工作。

根据2026年7月28日，北京市西城区人民政府办公室记录的《北京市西城区人民政府常务会议纪要第175期》，会议研究了新街口西片区等老城平房保护修缮项目有关情况，同意《新街口西片区老城平房保护修缮项目实施方案》，同意区房管局作为立项主体，按照专项债资金使用范围申报立项手续和专项债券资金，后期按照政府投资项目管理要求和专项债使用要求落实相关工作。

项目已取得的批复文件：

1. 立项审批。本项目为审批制项目。2026 年 9 月 7 日，北京市西城区发展和改革委员会下发《关于金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目项目建议书的批复》（京西城发改(审)〔2026〕46 号），同意项目建设。2026 年 9 月 10 日，北京市西城区发展和改革委员会下发《关于新街口西片区老城平房保护修缮项目项目建议书的批复》（京西城发改(审)〔2026〕50 号），同意项目建设。

2. 用地审批。无。

3. 规划审批。2026 年 8 月 11 日，北京市规划和自然资源委员会西城分局关于金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目推送“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自（西）初审函〔2026〕0005）。2026 年 9 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会西城分局关于新街口西片区老城平房保护修缮项目推送“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自（西）初审函〔2026〕0008）。

4. 环评备案。无。

5. 节能评估。无。

6. 施工许可。无。

7. 公开招投标。无。

综上，本律所认为，金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

（五）项目资金来源

本项目总投资估算 308,938 万元，其中计划使用市级补

贴资金 105,000 万元，占比 33.99%；专项债资金 191,600 万元，占比 62.02%；中央预算内资金 12,338 万元，占比 3.99%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。其中，2026 年申请专项债 191,600 万元（本批次申请 191,600 万元）。本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用，在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。

本项目符合《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领域，所支持的城市更新方向，本项目的专项债券资金全部用作项目资本金。

本项目资本金占项目总投资的 100.00%，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 308,938 万元。项目总投资中 191,600 万元通过发行地方政府专项债筹措，截至 2026 年 8 月底，已发行 0 万元。

本次计划发行 191,600 万元，假设债券利率 1.99%，（以测算日（2026 年 7 月 16 日）前 5 个工作日 10 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.74%，上浮 25BP），期限 10 年。

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目收入合计 301,843 万元，为租金收入和区级财政补贴收入；本项目运营支出合计 12,383 万元，包括：运营成本支出和税费支出。本项目总收益为 289,460 万元，本项目应偿还专项债本金和利息合计 229,730 万元（含本金 191,600 万元，利息 38,130 万元）。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 1.26 倍，能够实现资金平衡。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在下降-5%变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 1.20 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自求平衡，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、财库〔2017〕59 号、财预〔2017〕89 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》，《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》。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

金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目的投资主要依靠市级财政补贴、专项债资金和中央预算内资金，偿债资金的归还主要依靠租金收入和区级财政补贴收入来解决，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。

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，西城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取得立项，符合国家及北京

产业政策。

3. 项目实施单位北京市西城区房屋管理局是依法设立并有效存续的行政机关单位，具备建设本项目的主体资格。

4. 本次发行的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。

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. 发行主体已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

本法律意见书一式叁份，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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2026 年北京市政府专项债券（三十七期）金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目法律意见书》签字盖章页)

北京诺德律师事务所

律师:



律师:

刘红梅

2026 年 9 月 17 日

律师事务所执业许可证

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。



北京市司法局

发证机关:

2020 年 07 月 02 日

发证日期:

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路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
	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		
发证机关	北京市司法局	持证人	刘一
发证日期	2024年02月29日	性别	男
		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

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	
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

