

关于
2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
北京市大兴区榆垓镇（A-G）组团居住区
一级开发项目的法律意见书

北京市京兴律师事务所

二〇二六年九月十四日

关于

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）

北京市大兴区榆堡镇（A-G）组团居住区

一级开发项目的法律意见书

致：北京市大兴区发展和改革委员会、北京市大兴区财政局、北京市规划和自然资源委员会大兴分局、北京大兴发展盛业投资有限公司

北京市京兴律师事务所（以下简称“本所”）接受北京大兴发展盛业投资有限公司（以下简称“盛业投资公司”）的委托，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国律师法》

《中华人民共和国预算法》（2018 修正）、《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）、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）、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 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）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）等法律法规，并参考《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、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》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）等规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责以及诚实信用的原则和精神，本所及本所律师现就 2026 年北京市政府专项债券（三十四期）北京市大兴区榆堡镇（A-G）组团居住区一级开发项目的法律意见书。

目 录

前 言	i
一、出具本法律意见书的主要事实依据	i
二、出具本法律意见书的主要法律法规依据	i
三、出具本法律意见书参考的规范性文件	ii
声 明	1
正 文	4
一、项目实施主体盛业投资公司的基本情况	4
二、关于项目主管部门北京市规划和自然资源委员会大兴分局的 基本情况	5
三、2026 年北京市政府专项债券（三十四期）北京市大兴区榆 垓镇（A-G）组团居住区一级开发项目实施方案的法律意见	6
四、综合法律意见	12

前 言

一、出具本法律意见书的主要事实依据

1. 盛业投资公司提供的《2026 年北京市政府专项债券（三十四期）-北京市大兴区榆垓镇（A-G）组团居住区一级开发项目-项目实施方案》

2. 盛业投资公司提供的《2026 年北京市政府专项债券（三十四期）-北京市大兴区榆垓镇（A-G）组团居住区一级开发项目-项目收益与融资平衡报告》

3. 盛业投资公司提供的《2026 年北京市政府专项债券（三十四期）-北京市大兴区榆垓镇（A-G）组团居住区一级开发项目-项目事前绩效评估报告》

4. 盛业投资公司提供的《2026 年北京市政府专项债券（三十四期）-北京市大兴区榆垓镇（A-G）组团居住区一级开发项目-新增债券项目情况说明》

二、出具本法律意见书的主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》

2. 《中华人民共和国律师法》

3. 《中华人民共和国预算法》（2018 修正）

4. 《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）

5. 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）

6. 关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）

7. 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）

8. 《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）

9. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

10. 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》（财预〔2017〕89号）

11. 《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）

三、出具本法律意见书参考的规范性文件

1. 《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）

2. 中共中央办公厅、国务院办公厅《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

3. 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）

4. 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）

声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作出如下声明：

1. 本所及本所律师依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》（2018 修正）、《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）、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）、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 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）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、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》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）等相关法律法规及规范性文件及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对盛业投资公司提供的与题述事宜有关的法律文件、资料进行了充分的核查论证。同时，还查阅了本所律师认为出具本法律意见书所需查阅、验证的其它法律文件及相关资料和证明等。同时检索了国家企业信用信息公示系统。

2. 本所律师在核查验证过程中，已得到盛业投资公司如下保证：即公司已经提供本所律师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、副本材料，以及一切足以影响本法

律意见书的事实和文件均已向本所披露；公司所提供的文件和材料是真实、准确、完整和有效的，无任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处，并保证有关副本材料或复印件与正本或原件相一致；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

3. 对于出具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，本所律师有赖于有关政府部门等公共机构出具或提供的证明文件作为出具本法律意见书的依据。

4. 本所及本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，并基于对有关事实的了解以及对现行相关法律、法规及规范性文件的理解而出具。

5. 本法律意见书仅就盛业投资公司专项债券项目相关事项的法律问题发表意见。本法律意见书中对盛业投资公司提供有关内容的引述，并不意味着对这些内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所及本所律师并不具备核查和评价该内容真实性的适当资格。

6. 本所及本所律师严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责、诚实信用、独立、客观、公正、审慎性及重要性原则，进行充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

7. 本所及本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

8. 北京市京兴律师事务所同意将本法律意见书作为必备法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

正文

一、项目实施主体盛业投资公司的基本情况

经查询“国家企业信用信息公示系统”，北京大兴发展盛业投资有限公司成立于2008年5月28日，注册资本15000万元。

北京大兴发展国有资本投资运营集团有限公司为其100%控股股东。


国家企业信用信息公示系统
 National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单
 请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号


北京大兴发展盛业投资有限公司 存续(在营、开业、在册)
 统一社会信用代码: 91110115676649483T
 注册号:
 法定代表人: 李宇
 登记机关: 北京市大兴区市场监督管理局
 成立日期: 2008年05月28日

发送报告
 信息分享
 信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单(黑名单)信息 | 公告信息

■ 营业执照信息
 · 统一社会信用代码: 91110115676649483T
 · 注册号:
 · 类型: 有限责任公司(法人独资)
 · 注册资本: 15000.000000万人民币
 · 登记机关: 北京市大兴区市场监督管理局
 · 住所: 北京市大兴区庞各庄镇瓜乡路10号3号楼一层421室
 · 经营范围: 一般项目: 自有资金从事投资活动; 自有资金投资的资产管理服务; 非居住房地产租赁; 物业管理; 工程管理服务; 园区管理服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 社会经济咨询服务; 通用设备制造(不含特种设备制造); 通用设备修理。(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)(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。)
 提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统营业执照公示内容作相应调整, 详见https://www.samr.gov.cn/zw/zfxxgk/fdzdgknr/djzcg/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html

■ 营业期限信息
 · 营业期限自: 2008年05月28日
 · 营业期限至:

■ 股东及出资信息

序号	股东名称	股东类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	北京大兴发展国有资本投资运营集团有限公司	企业法人	企业法人营业执照(公司)	91110115MA002WKY4D	

截至本法律意见书出具之日有效存续, 具有合法、完整的民事主体资格的独立法人。

经查询“信用中国”官方网站, 未查询到北京大兴发展盛业投资有限公司存在重大违法违规记录和不良信用记录。

信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN

信用信息 ▾ 北京大兴发展盛业投资有限公司 搜索

信息公示 信用动态 信用立法 政策法规 信用承诺 城市信用 走进信用

北京大兴发展盛业投资有限公司 存续 守信激励对象

统一社会信用代码: 91110115676649483T

重要提示:

- 1.如认为所显示信息存在错误、遗漏、公开期限不符合规定以及其他侵犯信息主体合法权益的,可按照信用信息异议申诉指南提出异议申诉。
- 2.本查询结果仅反映有数据展示相关信息,供社会参考使用。使用相关信息的单位和个人应对信息使用行为的合法性负责。
- 3.“信用中国”网站公示信息与认定单位公示信息不一致的,以认定单位相关系统公示信息为准。
- 4.因篇幅有限,单条数据仅按更新程度展示前10000条信息。

[异议申诉](#) [下载信用信息报告](#)

基础信息

法定代表人/负责人/执行事务合伙人	李宁	企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
成立日期	2008-05-28	住所	北京市大兴区庞各庄镇瓜乡路10号3号楼一层421室

行政管理 69 诚实守信 1 严重违法 0 经营异常 0 信用承诺 1 信用评价 0 司法判决 0 其他 0

经查询“中国执行信息公开网”官方网站,未查询到北京大兴发展盛业投资有限公司有被执行案件。

中国执行信息公开网
——司法为民 司法便民——

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 北京大兴发展盛业投资有限公司

身份证号码/组织机构代码: 营业执照编号

执行法院范围: 全国法院(包含地方各级法院) x

[查询](#)

查询结果

在全国法院(包含地方各级法院)范围内没有找到北京大兴发展盛业投资有限公司相关的结果。

二、关于项目主管部门北京市规划和自然资源委员会大兴分局的基本情况

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）北京市大兴区榆垓镇（A-G）组团居住区一级开发项目的建设地点位于大兴区榆垓镇，本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会大兴分局，是此项目的合法主管部门。



全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心

China Organization Data Service

[返回首页](#)
156****7577

您所在的位置：首页 > 企业查询 > 企业详情



北京市规划和自然资源委员会大兴分局

统一社会信用代码 1111000077950341XG

注册地址 北京市大兴区黄村镇金华寺东路1号

机构类型 未公示

经营范围 未公示

经济行业 未公示

法定代表人或负责人姓名 未公示

注册资本 未公示

成立日期 未公示

组织机构代码 未公示

关注

收藏

纠错

二维码

三、2026 年北京市政府专项债券（三十四期）-北京市大兴区榆垓镇（A-G）组团居住区一级开发项目实施方案的法律意见

（一）项目实施方案内容的完整性

《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》附件 1 实施方案参考框架“包含但不限于以下内容：一、公益性事业领域项目（以下简称项目）主要内容；二、项目重大经济社会效益分析，尤其是积极践行“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念，促进地方经济社会可持续发展分析；三、项目投资额、自有资本金及资本金到位情况、已有融资

情况、项目建设计划及现状；四、项目预期收益涉及的相关收费政策内容、收费政策合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生反映为政府性基金收入或专项收入的稳定现金流收益规模分析；五、项目预期收益、支出以及融资平衡情况；六、项目融资计划，包括项目发行地方政府专项债券募集资金计划、分年专项债券发行规模和期限安排、专项债券投资者保护措施；七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估；八、其他需要说明的事项。”

法律意见：经本所律师核查，盛业投资公司提供的实施方案涵盖以上内容，且已经由第三方专业机构进行评估并出具专项评价报告，未发现不符合相关法律法规规定的内容。

（二）拟发行专项债券项目投资及债券规模、期限概况

实施方案载明“北京市大兴区榆垓镇（A-G）组团居住区一级开发项目总投资 1069136 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 623298 万元，已发行 477298 万元，本批次申请专项债券 1400 万元，债务期限 3 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。”

法律意见：以上政府专项债券的资本金比例符合《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》中关于自有资本金的比例规定要求。本政府专项债券发行年限符合《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》相关规定。

（三）拟发行的专项债券项目建设内容

实施方案载明“北京市发展和改革委员会《关于北京市大兴区榆垓镇居住区（A-G 组团）土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：该项目用

地总面积为 2352537 平方米，规划建设用地 1333505 平方米，代征道路 523732 平方米，代征绿地 279352 平方米，其它代征用地 31348 平方米，同步实施整理用地 184600 平方米。建筑控制规模为 2007379 平方米。规划用途为居住、商业金融、多功能以及公共配套设施等。”

法律意见：该项目系地方政府土地储备专项债券，是地方政府专项债券的一个品种，是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。有利于促进土地储备事业持续健康发展。符合专项债券必须用于有一定收益的公益性项目，融资规模与项目收益相平衡。重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域的法律规定。

（四）拟发行的专项债券项目审批情况

实施方案中载明以下审批事项：

1. 立项审批。2009 年 4 月 20 日，取得国土资源局关于《大兴区榆垓镇居住区 A-G 组团土地一级开发项目授权的批复》（京国土市函[2009]479、480、481、482、483、484、485 号），同意项目建设。

2. 用地审批。2009 年 6 月 24 日，取得北京市国土资源局大兴分局《关于大兴区榆垓镇居住区 A-G 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预[2009]41、42、43、44、45、46、47 号）。

3. 规划审批。2010年8月17日至2010年12月27日,取得北京市发展和改革委员会《关于北京市大兴区榆垓镇居住区A-G组团土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改[2010]1297、1298、2238、1383、1322、1326、1378号,京兴发改转[2010]48、47、83、54、49、50、51号)。

法律意见: 本项目已取得相关部门的审批手续,符合国家产业政策及地区发展规划。且在本次拟发行债券执行项目已经动工实施,根据《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》的规定,“优先解决必要在建项目后续融资,尽快形成实物工作量,防止形成“半拉子”工程。”本次拟发行的专项债券应属于优先安排在建项目或前期手续完备、能够尽快开工建设的项目。

(五) 项目总投资及资金来源

实施方案载明“本项目总投资1069136万元,其中前期费用4833万元,占比0.45%;征地补偿费72238万元,占比6.76%;收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用556935万元,占比52.09%;市政基础设施建设费用87161万元,占比8.15%;其他费用7826万元,占比0.73%;财务费用293166万元,占比27.42%;利润或管理费40898万元,占比3.83%;两税两费5276万元,占比0.49%;审计费803万元,占比0.08%。”

法律意见: 实施方案中项目投资估算中列明专项债券项目的总投资额及资金来源,符合《中共中央办公厅、国务院办公厅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》第四条“依法合规推进重大项目融资……(三)多渠道筹集重大项目资本金。鼓励地方政府通过统筹预算收入、上级转移支付、结转

结余资金，以及按规定动用预算稳定调节基金等渠道筹集重大项目资本金……”。未发现违反法律法规之情形。

（六）专项债券项目预期收益和融资平衡方案

实施方案载明：“一、项目收益分析，列出项目分年度收益表，自 2027 年至 2033 年，收入 1372320 万元，计提的各项资金 237544 万元，市级分享部分 109786 万元，净收入 1024990 万元。二、项目融资本息，本项目拟使用专项债券 623298 万元，其中 2024 年及以前年度已发行 464898 万元，2025 年已发行 12400 万元（其中：大兴区申请发行 0 万元，北京市申请发行 12400 万元），发行利率为 1.64%，发行年限为 7 年。2026 年计划发行 1400 万元，本次计划发行 1400 万元，期限 3 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；三、项目收益与融资平衡分析，列出专项债券资金收益与融资平衡情况表，得出本息保障倍数为 1.42 倍，项目收益完全能够覆盖专项债券本息；四、项目收益融资平衡评价结果，经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.42 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.42 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。”

法律意见：实施方案中的项目收益与融资平衡方案符合《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》的相关规定，亦符合附件 1 实施方案参考框架“五、项目预期收益、支出以及融资平衡情况”，未发现不符合相关法律法规规定的内容。

（七）专项债券项目相关风险

实施方案载明“本项目的资金来源主要依靠专项债券资金、财政资金，偿债资金的归还主要依靠土地出让收入，如土地出让收入未能达到预期值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。（1）不可抗力可能产生的风险。不可抗力风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等因素产生的风险……风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移。（2）项目单位管理风险。来源于项目单位的风险主要是项目单位作为项目管理的甲方……（3）利率风险。在专项债券存续期内，宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动……风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备……”

法律意见：以上专项债券的风险评估以及风险控制措施符合《中共中央办公厅、国务院办公厅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》）中关于坚持防控风险的要求，未发现违反法律法规规定之情形。

（八）项目债券列入财政预算情况

实施方案载明“预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计

划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等……；预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知……”。

法律意见：实施方案中的专项债券列入财政预算情况，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》中要求的“把地方政府债务分门别类纳入全口径预算管理”，确保专项债券还本付息资金安全。未发现违反法律法规禁止性规定之情形。

四、综合法律意见

1. 本所律师对相关主体核查，项目实施主体具有合法、完整的民事主体资格的独立法人，不存在重大违法违规记录和不良信用记录、未有被执行案件。项目的建设地点位于大兴区榆垓镇，北京市规划和自然资源委员会大兴分局是此项目的合法主管部门。

2. 本所律师对债券项目投资及债券规模、期限概况核查，资本金比例符合相关法律法规中关于自有资本金的比例规定要求；对专项债券项目审批情况核查，本项目已取得关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划。

3. 本所律师对项目实施方案内容完整性、项目总投资及资金来源、项目预期收益和融资平衡方案、项目相关风险、列入财政预算情况、实施项目情况、债券的使用、债券列入财政预算情况进行核查，未发现不符合相关法律法规规定之内容。

4. 北京大兴发展盛业投资有限公司此次专项债券项目事项应依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国预算法》（2018修正）、《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）、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）、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）等法律法规操作执行。

提示:

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖公章后生效,正本壹式肆份,具有同等法律效力。

(以下无正文)

北京市京兴律师事务所 (盖章)

律师 (签字):

(律师执业证号: 11101202311628210)

律师 (签字):

(律师执业证号: 11101202511999128)

二〇二五年九月十四日

