

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目
法律意见书



北京兴云泽律师事务所

北京市大兴区宏业东路1号院28号楼2层274



北京兴沅泽律师事务所
2026年北京市政府专项债券（三十四期）
西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目
法律意见书

致：北京市大兴区财政局、北京市大兴区住房和城乡建设委员会、北京盛世宏华置业有限公司

北京兴沅泽律师事务所受北京盛世宏华置业有限公司的委托，担任2026年北京市政府专项债券（三十四期）西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目特聘专项法律顾问，指派朱洪波、付金磊律师（以下简称“本所律师”）就本项目所涉及的有关法律事项出具法律意见。

西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目总投资938,736万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额429,700万元，已发行413,700万元，本批次申请专项债券1,400万元，债券期限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。

本所根据有关法律、法规、规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，本着勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

（一）释义

除非根据上下文另有所指，下列简称，在本法律意见书中具有如下涵义：

发行人：指北京市人民政府；

本所：指北京兴运泽律师事务所；

盛世宏华：指北京盛世宏华置业有限公司；

本次发行：指北京市人民政府发行“2026年北京市政府专项债券（三十四期）西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目”；

本次专项债券：指“2026年北京市政府专项债券（三十四期）西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目”；

《专项债券项目实施方案》：指《2026年北京市政府专项债券（三十四期）西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目实施方案》；

《收益与融资自求平衡专项评价报告》：指《2026年北京市政府专项债券（三十四期）西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

（二）声明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件发表法律意见。
2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
3. 本所同意将本法律意见书作为发行本次专项债券必备的法律文件，随同其他材料一同报送；同意将本法律意见

书作为公开披露文件，并愿承担相应的法律责任。

4. 本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对会计审计、实施方案、投资决策、风险因素及其控制措施等非法律事项发表意见。本法律意见书涉及会计审计、实施方案、投资决策、风险因素及其控制措施等内容时，均为严格按照有关机构出具的《2026年北京市政府专项债券（三十四期）西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目实施方案》、《2026年北京市政府专项债券（三十四期）西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡专项评价报告》等文件引述，本所律师在本法律意见书中对该等文件中的表述、数据和结论的引述，并不意味着本所律师对这些表述、数据、结论的真实性和准确性、完整性做出任何明示或默示的保证。

5. 本所已经得到盛世宏华的书面承诺：盛世宏华向本所提供的为出具本法律意见书必需的全部书面材料、副本材料或口头证言均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；盛世宏华向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致，有关材料上的签字和印章真实。

6. 本法律意见书仅供发行人本次发行之用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所就本次发行出具法律意见如下：

一、本次发行的主要发行要素

根据本次发行的《专项债券项目实施方案》，西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目总投资 938,736 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 429,700 万元，已发行 413,700 万元，本批次申请专项债券 1,400 万元，债券期限 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。

本次专项债券资金使用范围严格契合国家专项债管理规定，专项用于本项目棚户区改造工程建设、土地整理、安置住房建设及配套基础设施建设，不用于经常性支出、人员经费、运营经费、债务置换等禁止性用途，完全符合专项债券资金使用负面清单管理要求。项目建立完善的债券资金管理制度，实行专款专用、全程监管，资金拨付、使用、结算全流程可追溯、可审计，杜绝截留、挤占、挪用资金等违规行为，资金使用合规性、规范性、安全性具备充分保障。

本所认为，本次发行的《专项债券项目实施方案》已披露本次发行的主要发行要素。

二、本次发行对应的项目

（一）本次发行对应的项目参与主体

根据《北京市大兴区人民政府关于变更新建地区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（京兴政函〔2018〕206号），同意由北京盛世宏华置业有限公司作为项目实施主体，承担项目资金筹集工作，并全权办理项目立项、规划、土地、

拆迁安置等相关手续，组织实施项目征地补偿、拆迁安置、市政基础设施建设、土地平整等工作。

据本所律师核查，盛世宏华共有2名股东，股东名称及持股比例为：北京市盛世宏祥资产管理有限公司持有盛世宏华60%的股权，为盛世宏华的控股股东；北京市五连环投资有限公司持有盛世宏华40%的股权；盛世宏华成立于2018年7月17日，组织形式为其他有限责任公司，持有北京市大兴区市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为91110115MA01DHU30W，注册资本为6666.67万人民币，法定代表人为张华，住所为北京市大兴区西红门镇宏福路1号，登记状态为存续，经营范围为：房地产开发；房地产咨询；物业管理；销售自行开发的商品房；施工总承包；专业承包。（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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）本次发行对应的项目情况

根据《专项债券项目实施方案》，本次专项债券资金使用范围严格契合国家专项债管理规定，专项用于本项目棚户区改造工程建设、土地整理、安置住房建设及配套基础设施建设。

1. 项目概况

本项目建设地点为大兴区西红门镇东南部，南中轴路东侧，京台高速以西，南侧紧邻六环路，西距大兴新城约7公里，东距亦庄新城约6公里，南距新航城（北京新机场）约25公里，项目四至范围为：北至鼎业路，南至新凤河，东至金业大街，西至金盛大街。

新建四个村拆迁前，共有户籍人口约2600人，流动人口约3.3万人，人口倒挂比为1:5.5。

西红门镇新建地区街道布局为自然形成、犬牙交错，未经过系统规划，普遍非常狭窄，道路、通讯、水、电、气等基础配套设施不齐全，公共区域绿化美化、公共活动场所和其他配套生活设施不健全，现状房屋连绵成片，大量流动人口在此聚集，存在严重的消防、治安隐患。

为彻底解决上述情况，拟通过棚户区改造和集体土地入市两种模式对本区域进行改造提升。

2. 项目投资估算及资金筹措方案

本项目总投资938,736万元，其中工程费用782,569万元，占比83.37%；工程建设其他费用62,430万元，占比6.65%；建设期利息93,737万元，占比9.99%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金509,036万元，占比54.23%；专项债券资金429,700万元，占比45.77%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

本项目拟使用专项债券429700万元，其中2019年发行

320,000万元，债券利率3.18%；2022年再融资，债券利率2.45%；2025年再融资，债券利率1.59%；2022年发行34,000万元，债券利率2.88%；2023年发行2,000万元/13,700万元，债券利率2.62%/2.34%；2025年发行8,600万元/2,800万元，债券利率1.63%/1.64%；2026年发行6,700万元/25,900万元，债券利率1.82%/1.35%；

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。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金509,036万元，占比54.23%；专项债券资金429,700万元，占比45.77%。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。

3. 项目融资偿债资金来源

根据《北京市发展和改革委员会关于大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目(A片区、B片区)项目核准的批复》（京发改(核)[2019]57号、京发改(核)[2019]58号）总投资估算金额938,736万元。项目资金来源包括发行政府专项债券融资429,700万元，财政统筹安排资金509,036万元。按照资金募集计划，2019年已发行债券320,000万元，2020年、2021年均无债券发行，2022年调增34,000万元、2023年发行15,700万元，2025年发行11,400万元，2026年发行34,000万元，2027年预计发行14,600万元。剩余资金通过财

政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

项目规划经营性土地9宗，总出让规模约39.22万平方米，拟于2026年至2033年期间分期入市交易，按目前土地市场测算预计经营性土地出让收入约114.49亿元。扣除从土地出让收入中计提的各项基金后的土地出让净收入约89.77亿元。

综上本项目预计土地出让净收入约89.77亿元，总投资约93.87亿元。

西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目完成后的配套土地出让净收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和成本自求平衡。

北京中诚恒平会计师事务所有限公司出具的《收益与融资自求平衡专项评价报告》的结论为：

“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营需要；另一

方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。”

本所认为，根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评价报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

三、本次专项债券风险因素

《专项债券项目实施方案》对项目可能存在的风险进行了以下披露：

1、主要偿债风险点分析

结合棚改项目建设周期长、土地收益依赖性高、外部市场关联性强的特点，项目存续期内主要存在市场、政策、收益兑现三类偿债风险，具体如下：

1. 土地市场波动风险：本项目偿债核心依托土地出让净收益，区域房地产市场行情、土地供需关系、宗地出让价格及成交节奏存在不确定性。若未来区域土地市场降温、土地出让价格下行、成交周期延长或出现流拍情况，将直接导致项目土地出让收益不及预期，可能压缩偿债收益空间，对

项目整体偿债能力造成一定影响。

2. 规划与政策调整风险：项目收益测算基于现行国土空间规划、土地用地性质及城市更新实施方案开展。若项目存续期内出现片区规划调整、土地用途变更、容积率调整或棚改、土地出让相关政策变动，可能导致原规划可出让地块规模、开发属性发生变化，造成预期收益无法足额实现，进而影响专项债本息兑付节奏。

3. 资金管理与兑付操作风险：债券存续期较长，存在年度偿债资金归集不及时、资金拨付流程滞后等操作性风险，若管控不到位，可能出现本息兑付延时、资金使用偏差等问题，影响债务兑付的规范性与及时性。

四、风险防控与缓释措施

针对上述潜在偿债风险，项目已制定全方位、可落地的风险防控措施，有效缓释各类风险影响，确保债务风险整体可控、收益稳定兑现。

1. 动态研判土地市场，优化出让计划：常态化跟踪区域土地市场、房地产市场走势，结合市场行情灵活调整土地出让节奏与出让批次，优先保障核心偿债地块顺利出让。同时科学预留收益缓冲空间，测算阶段适度保守取值，放大偿债覆盖倍数，提升市场波动抵御能力。

2. 健全偿债管控机制，规范资金管理：严格执行专款专用、全程审计监管。常态化开展偿债压力测试与收益复盘，

提前预判风险、及时优化方案，杜绝资金挪用、兑付滞后等问题。

五、本次发行的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《收益与融资自求平衡专项评价报告》

北京中诚恒平会计师事务所有限公司（简称“中诚恒平”）为本次发行出具了《收益与融资自求平衡专项评价报告》，该报告的结论性意见为：

“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。”

根据本所律师的适当核查，中诚恒平为在北京市东城区市场监督管理局登记的有限责任公司（自然人投资或控股），持有登记机关核发的营业执照，统一社会信用代码为91110101759639133D，目前登记状态为“存续”；中诚恒平在出具《收益与融资自求平衡专项评价报告》时持有北京市

财政局核发的《会计师事务所执业许可证》，在《收益与融资自求平衡专项评价报告》上签名的注册会计师均持有合法有效的执业证书。

（二）律师事务所及法律意见书

本所担任本次发行的专项法律顾问，为本次发行出具本法律意见书。本所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》，具有为本次发行提供法律顾问服务的合法资质。

综上，本所认为，上述中介机构具备为本次发行提供相关服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所认为：

1. 根据《专项债券项目实施方案》，本次专项债券募集资金拟用于西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目，债券发行人为北京市人民政府，项目实施主体为北京盛世宏华置业有限公司。本次发行的《专项债券项目实施方案》已披露本次发行的主要发行要素。

2. 根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评价报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3. 为本次发行提供服务的中介机构具备为本次发行提

供相关服务的资格。

综上，本次债券发行符合现行法律、法规及有关规范性文件的规定。

本法律意见书正本捌份，副本若干份，正本、副本具有同等法律效力。

本法律意见书经本所盖章和经办律师签字后生效。

北京兴运泽律师事务所

经办律师 朱洪波 (朱洪波)

付金磊 (付金磊)

2026年9月11日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000MD0288398X

北京兴运泽
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 07 月 14 日



No. 70139600

中华人民共和国司法部监制

执业机构 北京兴运泽律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200710769037

法律职业资格 A20054117212316
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2023 年 07 月 12 日



持证人 朱洪波

性 别 男

身份证号 412824198007217712

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	北京市大兴区司法局
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	北京市大兴区司法局 专用章
备案日期	2026年6月-2027年5月

执业机构 北京兴运泽律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201310180645

法律职业资格 A20111310031160
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 08 月 15 日



持证人 付金磊

性 别 男

身份证号 131002198410252876

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	北京市大兴区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月-2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	北京华置业有限公司
备案日期	