

北京海润天睿律师事务所

关于

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目

法律意见书



海润天睿律师事务所



地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 14 号广播大厦 5/9/10/13/17
电话：(010) 6521 9696

邮编：100022
传真：(010) 8838 1869

目录

释 义	2
一、本期债券的主要发行要素	5
二、本期债券基本概况	5
三、项目实施主体	6
四、本期发行对应的项目	7
五、发行文件及发行有关机构	14
六、本期债券的风险提示	15
七、结论性意见	15

释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/市政府	指	北京市人民政府
本项目/项目	指	云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目
项目实施主体/依云房开	指	北京依云房地产开发有限责任公司
本次发行/本期债券/ 本期专项债券	指	2026年北京市政府专项债券（三十四期）云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目
本所/海润天睿	指	北京海润天睿律师事务所
中平建华浩会计师事务所	指	北京中平建华浩会计师事务所有限公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018修正）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019修订）
国发〔2013〕25号	指	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》
国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2015〕51号	指	《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》
财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
建办保〔2016〕69号	指	住房城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅关于印发《棚户区改造工作激励措施实施办法（试行）》的通知
财预〔2016〕155号	指	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〔2017〕89号	指	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〔2018〕28号	指	财政部、住房城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知
国发〔2019〕26号	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
财预〔2020〕94号	指	《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》

国办发（2024）52 号	指	《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》
《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）-云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目专项债券项目实施方案》
《项目收益与融资平衡报告》	指	《2026年北京市政府专项债券（三十四期）-云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目收益与融资平衡报告》
元/万元	指	人民币元/万元

北京海润天睿律师事务所

关于

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目

法律意见书

致：北京市丰台区财政局

北京海润天睿律师事务所接受北京聚源生辉投资管理公司的委托，担任北京市丰台区云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目专项债券的专项法律顾问。

为出具本法律意见书，本所及本所律师声明如下：

（一）本所及本所律师依据《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕28 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》、财预〔2020〕94 号以及国办发〔2024〕52 号等法律法规、部门规章及其他规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

（二）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和中国现行法律法规、部门规章及其他规范性文件发表法律意见；本所及本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行的合法合规情况进行了充分的尽职调查，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。

（三）本所律师审查了实施主体提供本所的与本期债券有关的文件资料。对出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支撑的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、实施主体及其他有关机构出具的证明文件。

（四）本法律意见书仅就与本期债券的有关法律事项发表意见，并不对财务会计、审计、投资决策等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及该等内容时，均严格按照有

关机构出具的文件引述，并不代表本所对上述内容的真实性及准确性做出任何明示或者默示的保证。

（五）本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，未经本所及本所经办律师书面同意，不得用作其他任何目的。

（六）本所同意将本法律意见书作为本期债券发行所必备的文件，随同其他申报材料一并报送。本所同意本法律意见书作为公开披露文件，并承担因本法律意见书产生的相应法律责任。

基于上述事项，依照相关法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下。

正文

一、本期债券的主要发行要素

根据《专项债券项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》等文件披露，本次发行的主要要素如下：

- （一）债券名称：2026 年北京市政府专项债券（三十四期）。
- （二）发行主体：北京市人民政府。
- （三）发行规模：17,900.00 万元。
- （四）发行期限：3 年。
- （五）投向领域：拟用于项目拆迁补偿费及安置房建设费。
- （六）还款资金来源：建设期间付息由财政垫付，地块上市回款后支付。

本所律师认为，依云房开提供的文件已披露本期债券发行的主要发行要素符合现行法律法规及北京市政府之相关规定。

二、本期债券基本概况

依据财政部《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）第四条规定“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发

行并转给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。

本期债券的发行主体为北京市人民政府，符合财政部《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）的规定。

根据《专项债券项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，本期债券发行总额为17,900.00万元，期限3年，融资利率为1.45%（本期专项债券测算利率以2026年9月7日三年期中国国债五日均线值1.25%为基础，利率上浮20BP作为假设依据，测算利率为1.45%）。本期的本金17,900.00万元，预计利息778.65万元，本息合计18,678.65万元。本期债券的融资拟用于项目拆迁补偿费及安置房建设费。

综上，本所律师认为，北京市人民政府具备发行本期专项债券的主体资格。

三、项目实施主体

（一）实施主体基本情况

根据2014年7月25日北京市丰台区人民政府出具的《关于授权张家坟村棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》（丰政函〔2014〕245号），依云房开作为项目实施主体，负责实施丰台区张家坟村棚户区改造和环境整治项目的改造建设工作。自2014年至今，张家坟村棚户区改造和环境整治项目逐年被列入北京市棚改实施计划中。

根据北京市丰台区市场监督管理局核发的《营业执照》、北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（许可编号：FT-A-8655），并经本所律师核查国家企业信用信息公示系统，依云房开基本情况如下：

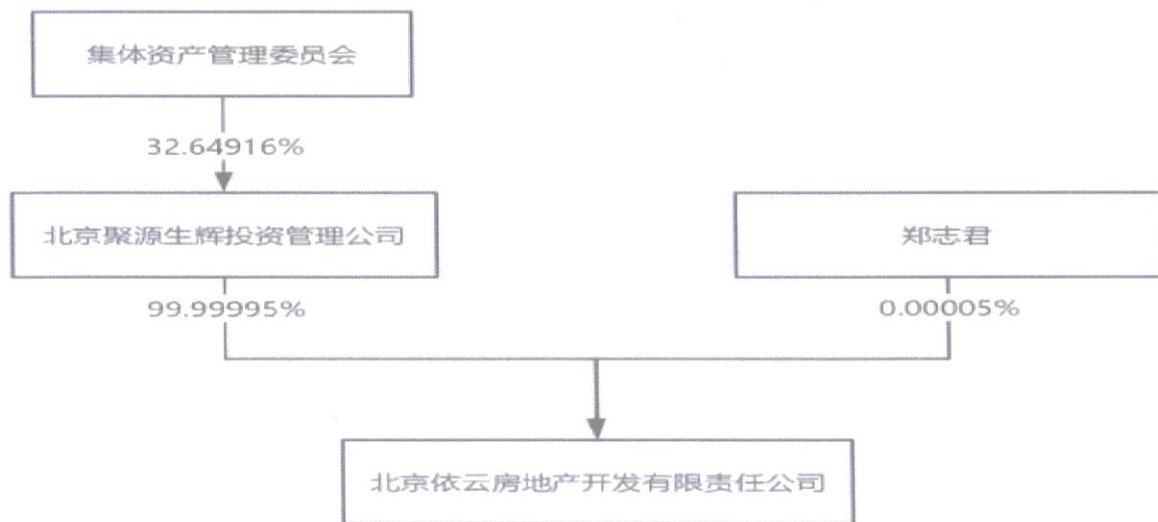
主体名称	北京依云房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	911101060953548559
住所	北京市丰台区长云路2号院20号楼2层201
法定代表人	陈玺年
注册资本	1000万元
成立日期	2014年3月13日
公司类型	企业法人

经营范围	房地产开发；物业管理；专业承包；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；公共停车场服务；机械设备租赁；销售机械设备、金属材料、建筑材料；会议服务。（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。）
------	--

本所律师认为，依云房开属持续有效存续的房地产开发公司，具备从事房地产开发经营业务的资质。

（二）实施主体股东及实际控制人

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具日，依云房开的股东为：北京聚源生辉投资管理公司和郑志君。其中：北京聚源生辉投资管理公司持有依云房开 99.99995%的股权；郑志君持有依云房开 0.00005%的股权。北京聚源生辉投资管理公司实际控制人为集体资产管理委员会，依云房开的实际控制人系集体资产管理委员会。依云房开的股权架构如下：



综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，依云房开为有效存续的企业法人，具备完全的民事权利能力和民事行为能力。依云房开具备作为项目实施主体的资格。

四、本期发行对应的项目

（一）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目概况

依据《专项债券项目实施方案》，本项目建设地点位于丰台区云岗街道张家坟村。项目四至分别是：北与李家庄、太子峪两村相接，南与赵辛店相邻，西与王佐镇域内的航天三院相邻，东临长辛店村。

本项目为在建项目，建设期 12 年，已在 2017 年 1 月启动拆迁工作，2024 年 12 月完成安置房建设，2025 年 12 月完成全部拆迁工作，2027 年 12 月完成征地工作，预计 2028 年 12 月完成全部土地入市交易工作。

本项目含回迁安置房建设，建设期 42 个月，已在 2021 年 5 月开工，已于 2025 年 1 月办理集中入住。

本项目总投资 1,141,009.41 万元，其中：计划申请专项债券总额 627,000.00 万元。本批次申请发行 17,900.00 万元，债券期限 3 年，建设期间付息由财政垫付，地块上市回款后支付。项目各项运营费用由项目单位自筹资金承担。

本项目范围内规划居住人口约 24185 人，本项目安置人口 4600 人。项目位于长辛店镇西南，临近中关村丰台园西区和卢沟桥-宛平城-长辛店文化板块。本项目周边现状已建成用地面积约 149.23 公顷现状建筑规模：约 58.82 万平方米；规划建设用地面积约 46.79 公顷，规划建筑规模面积：约 78.72 万平方米。

（二）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目相关证明文件

根据依云房开提供的文件《专项债券项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》等文件，本项目主要批复及手续办理情况摘录如下：

1. 用地批复情况

（1）2015 年 7 月，本项目回迁安置房取得北京市规划委员会批准的《关于丰台区长辛店镇棚户区改造村民安置用地控制性详细规划的审查意见》（市规复〔2015〕1160 号）；

（2）2016 年 6 月 28 日，本项目取得了北京市国土资源局丰台分局《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目国土征求意见的复函》（京国土丰函〔2016〕385 号），该项目已取得丰台区主体授权批复（丰政函〔2014〕245 号），分局原则支持该项目的实施；

（3）2017 年 6 月 14 日，本项目取得北京市规划委员会丰台分局《张家坟安置房建设项目选址意见书》（2017 规〔丰〕选字 0007 号），文件约定总用地规模 443,400.00 平方米，总建设用地规模约 118,600.00 平方米，代征城市公共用地规模 324,800.00 平方米；

(4) 2018 年 12 月 29 日，本项目取得北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局《张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目建设项目用地预审审查意见》（市规划国土丰预〔2018〕42 号），用地总规模 81.31 公顷；

(5) 2019 年 2 月 22 日，本项目取得丰台区园林绿化局《关于长辛店镇张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目占用林地的复函》（丰园函〔2019〕73 号）；

(6) 2019 年 3 月 7 日，本项目取得国家林业和草原局准予行政许可决定书《张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目使用林地审核同意书》（林资许准〔2019〕123 号）。

2. 规划批复情况

(1) 2016 年 6 月 27 日，本项目取得北京市规划委员会丰台分局《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》（规丰复〔2016〕90 号），确认项目总用地面积约 467.00 公顷；

(2) 2018 年 9 月 21 日，本项目取得北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局《张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目规划条件》（2018 规土（丰）条整字 0002 号）约定土地储备前期整理总用地规模约 1,469,934.00 平方米；

(3) 2018 年 12 月 20 日，本项目取得北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局《关于张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目设计方案审查意见的函（城镇建筑工程）》（2018 规土（丰）审改试点函字 0004 号）约定总用地面积 424,914.98 平方米，总建筑面积 363,386.69 平方米。其中，地上建筑面积 233,524.36 平方米，地下建筑面积 129,862.33 平方米。容积率 2.0。建筑层数：地上 15 层，地下 2 层。建筑高度地上 35 米，地下最低-11.2 米，居住户数 2795 户，居住人口 6848 人，绿地率 35%，建筑密度 19.6%；

(4) 2019 年 2 月 13 日，北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局“关于丰台区控规维护等项目技术评审会议纪要”（2019 年第一期）规定丰台区长辛店镇张家坟村 FT00-0402-6028 等地块控制性详细规划方案基本符合新版北京城市总体规划和丰台分区规划关于减量提质、补短板促民生、留白增绿等方面的要求，初步认可项目用地布局及规划指标；

(5) 2020 年 2 月 6 日，本项目取得北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局《关

于张家坟 A 区棚户区改造土地一级开发市政交通基础设施工程项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函（2020）0003 号）；

（6）2022 年 6 月 15 日，本项目取得北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于丰台区云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函（2022）0024 号）。

3. 环评批复情况

（1）2016 年 7 月 13 日，本项目取得北京市丰台区环境保护局《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造土地开发项目环境保护意见的复函》（丰环保函（2016）86 号）；

（2）2018 年 11 月 23 日，本项目取得北京市丰台区环境保护局《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造安置房项目环境影响报告表的批复》（丰环保审字（2018）34 号）；

（3）2022 年 2 月 11 日，本项目取得北京市丰台区生态环境局、北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于对〈张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目（23#、25#地块）土壤污染状况调查报告〉组织评审的复函》（丰环函土壤（2022）3 号）。

4. 交通影响批复

（1）2019 年 4 月 17 日，本项目取得北京市交通委员会《关于丰台区长辛店镇张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函（2019）558 号）；

（2）2019 年 7 月 16 日，本项目取得北京市交通委员会《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造安置房项目交通影响评价审查意见的函》（京交函（2019）1033 号）；

（3）2022 年 3 月 1 日，本项目取得北京市交通委员会《北京市交通委员会关于丰台区云岗街道张家坟棚户区改造土地开发项目 23-4、25-1 地块交通影响评价审查意见的函》（京交函（2022）250 号）。

5. 涉水事项批复

（1）2019 年 12 月 13 日，本项目取得北京市水务局《关于张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字（2019）449 号）；

（2）2023 年 3 月 31 日，取得北京市水务局《北京市水务局行政许可事项决定书》

（京水行许字（2023）264号）。

6. 节能批复情况

2023年1月11日，本项目取得北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区张家坟A区棚户区改造土地开发项目节能审查意见》（京丰台发改（能评）（2023）1号），原则同意丰台区张家坟A区棚户区改造土地开发项目节能报告。

7. 项目核准情况

（1）2013年9月，经市政府同意，将张家坟村纳入棚户区改造和环境整治项目；

（2）2014年7月25日，北京市丰台区人民政府《关于授权张家坟村棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》（丰政函（2014）245号），同意依云公司作为张家坟村棚户区改造和环境整治项目实施主体；

（3）2016年5月，经丰台区重大项目领导小组办公室《关于蒲黄榆一、四里和小屯西路棚户区改造项目等问题会议纪要》（丰重办会（2016）6号），同意本项目的棚改实施方案；

（4）2016年7月14日，本项目取得北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目投资任务书的批复》，同意下达丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目投资任务书，实施单位为依云公司，项目四至：东至长辛店村、南至赵辛店、西至王佐镇、北至李家峪、太子峪两村，总用地面积467公顷，项目总投资估算约85.7亿元；

（5）2017年7月，经市重大办棚改指挥部办公室会议（市棚改环境指挥部办公室2017年第12期），同意项目分成A区、B区两个片区实施，并继续纳入2017年北京市棚改实施计划册；

（6）2018年7月，经丰台区重大项目领导小组办公室会议（丰重办会（2018）7号），同意重新划分张家坟A区、B区棚改项目分区实施范围；

（7）2020年1月17日，本项目取得北京市发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇张家坟A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）（2020）27号），同意依云公司实施丰台区长辛店镇张家坟A区棚户区改造土地开发项目，规划总用地规

模约 1,469,934.00 平方米，建筑控制规模为 404,376.00 平方米（不含地下面积）、总投资估算为 705,324.00 万元，附《建设项目招标方案核准意见书》；

(8)2022 年 3 月 3 日，北京市棚户区改造和环境整治指挥部办公室会议（第 1 期），同意张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目拆分为 B 区和 C 区实施，优先实施 B 区；

(9) 2022 年 3 月 11 日，丰台区重大项目领导小组办公室会议（丰重办会〔2022〕7 号）同意张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目拆分为 B 区和 C 区实施，优先实施 B 区；

(10) 2022 年 4 月 16 日，《北京市棚户区改造和环境整治指挥部关于做好 2022 年棚户区改造和环境整治有关工作的通知》（京棚改指〔2022〕1 号），张家坟棚户区改造土地开发项目，在北京市 2022 年棚户区改造和环境整治任务中；

(11) 2022 年 8 月 26 日，本项目取得北京市发展和改革委员会《关于丰台区云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2022〕162 号），同意依云公司实施丰台区云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目，规划总用地面积约 99,100.00 平方米，建筑控制规模 102,100.00 平方米（不含地下面积）、总投资估算为 57,119.00 万元。

综上，本所律师认为，本期债券募集资金拟投资的项目已取得目前所需的相应批准批复手续，项目手续合法合规，项目符合本期债券的投资要求。

（三）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目资金筹措及预期收益来源

1. 项目资金筹措方式

根据《专项债券项目实施方案》披露，本项目总投资为 1,141,009.41 万元。从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 514,009.41 万元，占比 45.05%；专项债券资金 627,000.00 万元，占比 54.95%。2022 年北京市政府再融资专项债券（七期）已发行专项债券资金 318,000.00 万元，票面利率 2.48%，发行期限 6 年；2022 年北京市政府专项债券（十六期）已发行专项债券资金 16,000.00 万元，票面利率 2.70%，发行期限 5 年；2023 年北京市政府专项债券（四期）已发行专项债券资金 142,700.00 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 54,000.00 万元，票面利率 2.34%，发行期限 3 年；2024 年北京市政府专项债券（七期）

已发行专项债券资金 7,800.00 万元，票面利率 2.09%，发行期限 3 年；2024 年北京市政府专项债券（十六期）已发行专项债券资金 2,200.00 万元，票面利率 1.55%，发行期限 3 年；2024 年北京市政府专项债券（十六期、十二期、八期、十七期）（调增）债券为：①2024 年北京市政府专项债券（十六期）22,100.00 万元，债券期限 3 年，利率 1.55%。②2024 年北京市政府专项债券（十二期）11,300.00 万元，债券期限 3 年，利率 1.95%。③2024 年北京市政府专项债券（八期）15,700.00 万元，债券期限 4 年，利率 2.24%。④2024 年北京市政府专项债券（十七期）4,300.00 万元，债券期限 4 年，利率 1.78%；2025 年北京市政府专项债券（二十三期）2,900.00 万元，债券期限 3 年，利率 1.45%；2026 年北京市政府专项债（十期）已发行专项债券资金 10,000.00 万元，票面利率 1.35%，发行期限 3 年。本次发行 2026 年北京市政府专项债券（三十四期）专项债券融资 17,900.00 万元，债券期限 3 年，利率 1.45%。除上述列示资金来源外，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。

根据《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）的规定，各行业固定资产投资项目的最低资本金比例按以下规定执行：城市和交通基础设施项目：城市轨道交通项目由 25%调整为 20%，港口、沿海及内河航运、机场项目由 30%调整为 25%，铁路、公路项目由 25%调整为 20%。房地产开发项目：保障性住房和普通商品住房项目维持 20%不变，其他项目由 30%调整为 25%。产能过剩行业项目：钢铁、电解铝项目维持 40%不变，水泥项目维持 35%不变，煤炭、电石、铁合金、烧碱、焦炭、黄磷、多晶硅项目维持 30%不变。其他工业项目：玉米深加工项目由 30%调整为 20%，化肥（钾肥除外）项目维持 25%不变。电力等其他项目维持 20%不变。根据《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）的规定，适当调整基础设施项目最低资本金比例：（四）港口、沿海及内河航运项目，项目最低资本金比例由 25%调整为 20%。（五）机场项目最低资本金比例维持 25%不变，其他基础设施项目维持 20%不变。其中，公路（含政府收费公路）、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。

本项目资本金比例占项目总投资的 45.05%。因此，项目资本金的设置比例符合国发〔2015〕51 号和国发〔2019〕26 号中关于项目资本金的相关规定。

2. 项目收益来源

根据《项目收益与融资平衡报告》披露，项目收益为土地入市收益。经中平建华浩会计师事务所测算，本项目土地现金净流入为 888,211.03 万元。本项目属于棚户区改造项目，通过土地上市取得收入，无政府性基金补贴收入。本次申报涉及项目预计 2026 年继续开发建设，2028 年 12 月底建设完毕，按保守性原则，本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入，收益总计 888,211.03 万元，本项目已有融资及计划融资本息合计 705,441.36 万元，本息保障倍数为 1.26。项目预期土地出让收入对应的政府性基金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。

综上，本所律师认为，项目资金筹措方式合法合规，项目收益来源可实现与项目融资的平衡。

五、发行文件及发行有关机构

（一）项目收益与融资平衡报告及中平建华浩会计师事务所

依云房开已委托中平建华浩会计师事务所提供财务评估咨询服务。中平建华浩会计师事务所就本期债券发行出具了《项目收益与融资平衡报告》，通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目预期土地出让收入对应的政府性基金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。

经本所律师核查中平建华浩会计师事务所提供的资质文件，中平建华浩会计师事务所系合法设立并有效存续的有限责任公司。中平建华浩会计师事务所持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110111101604567P 的《营业执照》，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：11000086）。

经依云房开出具书面说明，中平建华浩会计师事务所与依云房开之间不存在关联关系。

综上，本所律师认为，中平建华浩会计师事务所具备为本期债券发行出具《项目收益与融资平衡报告》的资格。

（二）法律意见书及律师事务所

依云房开委托海润天睿为本期债券发行提供专项法律顾问服务，并由海润天睿为本期债券的发行出具法律意见书。

海润天睿系合法设立并有效存续的合伙制律师事务所，持有北京市司法局颁发的统一社会信用代码为 311110000400886306K《律师事务所执业许可证》，为本期债券发行出具法律意见并在法律意见书上签字的律师薛强、林琳均持有经 2025 年度备案的《中华人民共和国执业律师证》。

海润天睿与本期专项债券的发行主体、项目实施主体均不存在关联关系。

因此，海润天睿具备为本期债券发行出具法律意见书的从业资格。

六、本期债券的风险提示

（一）政策风险

政策风险主要是指由于国家政策调整或政治经济条件发生了重大变化，影响土地出让，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动，不能达到预期增长的风险。

（二）市场风险

市场风险是指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务资本市场利率的波动，将会对本项目财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（三）搬迁风险

在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好的处理和保障居民的合法利益，也可能产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。重大公共卫生事件如出现人员管控、限制聚集，也会导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期债券的发行主体为北京市人民政府，发行主体符合财政部《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）的规定。

（二）本法律意见书披露的项目实施单位依云房开已取得项目建设主体资格授权批复，具备实施该项目的主体资格。

（三）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的服务资格。

（四）本期债券的募集资金拟用于项目拆迁补偿费，符合国家关于地方政府专项债券的相关规定及投向要求，不属于专项债券投向负面清单，符合国办发〔2024〕52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》及财预〔2020〕94号等法律法规、部门及地方政府规章等规范性文件的规定。

（五）本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89号及财预〔2018〕28号的相关规定，项目收益对债券本息覆盖倍数为1.26倍，满足收益与融资自求平衡要求，符合国办发〔2024〕52号文规定。

综上，本所律师认为，本期债券发行符合《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财预〔2018〕28号、财预〔2020〕94号以及《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。

本《法律意见书》由本所负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效。

本《法律意见书》壹式肆份，每份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《北京海润天睿律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（三十四期）云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目的法律意见书》之签字盖章页）

此页无正文，为《北京海润天睿律师事务所关于 2026 年北京市政府专项债券（三十四期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目的法律意见书》之签字盖章页

北京海润天睿律师事务所（盖章）

经办律师（签字）

负责人（签字） 颜克兵

薛 强

林 琳

2020 年 9 月 20 日