2026年北京市政府专项债券（四十一期）

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村

棚户区改造项目

法律意见书

北京市鑫宝律师事务所

二零二六年十月

地址：北京市密云区密云镇季庄小区52号底商　　邮编：101500
电话：010-69045874　　传真：010-69045874

目 录

释义 **1**

律师声明 **2**

正文 **5**

一、本年度专项债券发行计划的主要发行要素 **5**

（一）发行人 5

（二）本年度专项债券发行计划概况 5

（三）本年度专项债券计划发行额度 5

二、本年度专项债券发行计划对应的项目 **6**

（一）参与主体 6

（二）项目情况 7

（三）项目审批情况 8

（四）项目预期收益、成本及融资平衡 9

三、本年度专项债券发行的风险因素 **10**

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险 10

（二）影响社会稳定的风险 10

（三）影响项目资金筹措的风险 10

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险 10

（五）影响项目收益实现的风险 11

四、本年度专项债券发行的风险控制 **11**

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险控制 11

（二）影响社会稳定的风险控制 12

（三）影响项目资金筹措的风险控制 13

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险控制 13

（五）影响项目收益实现的风险控制 14

五、本年度专项债券发行计划的相关文件 **14**

（一）《项目收益与融资平衡报告》 14

（二）《法律意见书》 15

六、结论性意见 **15**

七、附件 **18**

释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下述名称分别具有以下含义：

国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人	指	北京市人民政府
本年度专项债券发行计划	指	2026年北京市政府专项债券（四十一期）密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目
本项目/投资项目	指	密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目
本所	指	北京市鑫宝律师事务所
方诚会计师事务所	指	北京方诚会计师事务所有限责任公司
《项目实施方案》	指	《北京市密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村历史遗留和棚户区改造项目规划综合实施方案》
《专项债券情况说明》	指	《关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目的情况说明（专项债券项目）》
《专项债券实施方案》	指	《密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造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（四十一期）密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目项目收益与融资平衡报告》（方会专审字〔2026〕第010号）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
元	指	人民币元
本法律意见书	指	《北京市鑫宝律师事务所2026年北京市政府专项债券（四十一期）密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目法律意见书》

北京市鑫宝律师事务所
2026年北京市政府专项债券（四十一期）
密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目
法律意见书

敬致：北京市密云区财政局

北京市鑫宝律师事务所受北京市密云区住房和城乡建设委员会的委托，并指派张志勤律师、郭溪萌律师（以下简称"本所律师"）担任2026年北京市政府专项债券（四十一期）密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目的专项法律顾问，为本年度专项债券发行计划相关事宜发表法律意见。本所系具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资格。

本所律师根据《预算法》、《证券法》、《公司法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部印发<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）、《财政部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于加快地方专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《财政部关于印发<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）、《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预〔2021〕110号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《财政部关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号）、《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第124号）、《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）、《北京市发展和改革委员会 北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项

目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）、《北京市人民政府关于进一步加快推进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作的意见》（京政发〔2016〕6号）、《北京市人民政府办公厅印发<关于完善公共服务类建设项目投资审批改革试点工作的意见>的通知》（京政办字〔2017〕30号）、《北京市住房和城乡建设委员会 北京市重大项目建设指挥部办公室印发<关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见>的通知》（京建发〔2017〕481号）、《北京市重大项目建设指挥部办公室 北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和国土资源管理委员会关于印发<关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见>的通知》（京建发〔2018〕455号）、《北京市住房和城乡建设委员会<关于开展本市棚改项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示>》（京建文〔2018〕99号）、《北京市规划和自然资源委员会 北京市发展和改革委员会 北京市财政局 北京市住房和城乡建设委员会关于印发<棚户区改造项目成本审核工作规则>的通知》）（京规自发〔2019〕192号）、《北京市财政局 北京市住房和城乡建设委员会 北京市重大项目建设指挥部办公室<关于开展棚户区改造财政承受能力论证评估有关工作的通知>》（京财经二〔2019〕274号）、《北京市人民政府关于公布<北京市征收农用地区片综合地价标准>的通知》（京政发〔2021〕9号）等法律法规及规范性文件，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。

为出具本法律意见书，本所律师对发行人及投资项目等进行了审查，查阅了本所律师认为出具本法律意见书所应查阅的文件和资料，并就有关事项听取了项目实施主体的陈述和说明。

本所律师对于本法律意见书特做声明如下：

一、本所律师严格履行法定职责，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、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本年度专项债券发行计划的合法性、合规性、真实性进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本

所律师出具法律意见书的基础。本所经办律师还就本年度发行所涉及的有关问题向相关主体等有关工作人员做了询问并进行了必要的讨论，或者通过相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

三、在前述调查中，本所律师已经得到相关主体出具的书面承诺，保证其已向本所律师提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、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；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认。对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本法律意见书仅就与本年度专项债券发行计划的有关问题发表意见，不对有关会计、审计等非法律专业事项发表评论。本法律意见书在涉及会计、审计等内容时，均严格按照相关中介机构出具的报告进行引述。该等引述并不意味着本所律师对其真实性做出任何明示或默示的保证。并且，对于这些内容本所律师不具备核查和作出判断的合法资格。

六、本所律师同意将本法律意见书作为本年度专项债券发行计划审批必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所律师同意相关主体在为本年度债券发行计划而编制的发行文件中部分或全部自行引用，或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容。

八、本法律意见书仅供本年度专项债券发行计划之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的和用途。

基于上述声明，本所根据中国现行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的精神出具法律意见如下：

正 文

一、本年度专项债券发行计划的主要发行要素

（一）发行人

经本所律师核查，本年度专项债券发行人为北京市人民政府。

本所律师认为：本年度专项债券的发行人符合《财政部关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》第四条的规定，具备合法有效的发行主体资格。

（二）本年度专项债券发行计划概况

根据《专项债券情况说明》、《专项债券实施方案》、《项目收益与融资平衡报告》所述，本年度债券发行计划的基本情况如下：

项　目	内　容
发行人	北京市人民政府
发行额度	25000万元（大写：贰亿伍仟万元人民币整）
发行期限	2年
募集资金用途	专项用于棚改项目整体征拆费用、安置房建设费用
还款主体	北京市密云区人民政府
还款来源	预期土地入市收入对应的政府性基金收入
建设期间付息	区财政性资金收入
发行依据	《预算法》、《财政部关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》、《财政部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》等相关规定

（三）本年度专项债券计划发行额度

根据《专项债券情况说明》、《专项债券实施方案》、《项目收益与融资平衡报告》所述，2026年北京市政府专项债券（四十一期）发行额度为25000万元，发行期限为2年，募集资金专款用于棚改项目整体征拆费用、安置房建设费用。

本所律师认为：本年度专项债券计划发行额度符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办

法>的通知》、《财政部关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》、《财政部印发<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》、《财政部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》、《地方政府债券发行管理办法》、《财政部关于加快地方专项债券发行使用有关工作的通知》、《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》等相关法律法规及规范性文件的规定。

二、本年度专项债券发行计划对应的项目

（一）参与主体

根据《项目实施方案》、《专项债券实施方案》以及《项目收益与融资平衡报告》所述，项目参与主体即实施主体为北京市密云区住房和城乡建设委员会、北京市密云区密云镇人民政府、北京城建创达置业有限公司。基本情况如下：

1．项目实施主体：北京市密云区住房和城乡建设委员会

统一社会信用代码：11110228000107772X；

住所地：北京市密云区水源东路339号；

法定代表人：王东；

机构性质：机关。

2．项目实施主体：北京市密云区密云镇人民政府

统一社会信用代码：11110228000108417D；

住所地：北京市密云区党校路9号；

法定代表人：闫文鑫；

机构性质：机关。

3．项目实施主体：北京城建创达置业有限公司

统一社会信用代码：91110118MA02MEC38N；

住所地：北京市密云区党校路9号密云镇人民政府102室-370（密云镇集中办公区）；

法定代表人：左江南；

注册资本：5000万人民币；

成立日期：2021年5月27日；

公司类型：有限责任公司（法人独资）；

营业期限自：2014年12月15日；

登记机关：北京市工商行政管理局密云分局；

登记状态：开业；

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理。(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：本年度专项债券发行计划对应投资项目的实施主体符合相关法律法规及规范性文件的规定，具备从事棚户区改造的主体资格。

（二）项目情况

根据《项目实施方案》、《专项债券实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》所述，本年度专项债券发行计划对应的投资项目基本情况如下：

项目名称	项目概况		项目总投资	计划发行债券规模	累计发行债券规模	本次发行规模	项目实施主体
	项目范围	项目面积					
密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目	东至果园北路、新西路及MY00-0202-6013地块东侧边界，西至西环路，南至支四街及新北路，北至白云街及西环路	48.59公顷	394044万元	354640万元	227600万元	25000万元	北京市密云区住房和城乡建设委员会、北京市密云区密云镇人民政府、北京城建创达置业有限公司

1．项目基本情况。本项目规划范围内共涉及710户村民拆迁，截止到2014年11月已拆迁359户（330院），未拆迁351户（314院）。结合原旧村改造范围、101国道绕城线及白云街等区重点市政工程，以大唐庄（新北路以北范围）、小

唐庄、王家楼村行政边界以及相关国有土地范围为基础，确定项目改造范围涉及密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村。根据规划，本项目位于密云新城0202街区西部，用地四至范围为东至果园北路、新西路及MY00-0202-6013地块东侧边界，西至西环路，南至支四街及新北路，北至白云街及西环路。本项目规划总用地面积48.59公顷，其中规划建设用地25.54公顷，代征S1城市道路用地14.87公顷，代征G1公园绿地、G2防护绿地7.72公顷，同步实施整理（代拆）用地0.46公顷。地上建筑控制规模为51.12万平方米。

2．项目资金来源情况。从资金来源看，项目计划使用财政预算资金39404万元，占比10%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金354640万元，占比90%。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。

本所律师认为，本年度专项债券发行计划对应投资项目的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。

3．项目资金融资情况。根据《专项债券实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》所述，本项目累计发行北京市政府专项债券资金227600万元；现已全部投入使用，确保项目债券资金专款专用。

（三）项目审批情况

根据《项目实施方案》、《专项债券实施方案》所述，项目审批情况如下：

1．立项审批：北京市发展改革委员会《关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕19号）；北京市发展改革委员会《关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2025〕145号）。

2．用地审批：北京市规划和自然资源委员会密云分局《关于密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目用地及规划审核意见函》（京规自[密]储审函〔2021〕0003号）。

3．其他批复文件：《密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目宅基地拆迁安置补偿方案》（征求意见稿）；《北京市密云区人民政府<关于报

备密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼村规划综合实施方案的函>》（密政函〔2020〕77号）；《北京市密云区人民政府常务会议纪要》（第16期）；《北京市密云区人民政府<关于授权北京城建创达置业有限公司为密云镇大唐庄 小唐庄 王家楼三村棚户区改造项目实施主体的批复》（密政复字〔2021〕98号）；《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）。

本所律师认为，本年度专项债券发行计划对应的投资项目已经取得了必要的批准手续，现有批复及相关文件符合法律法规及规范性文件的要求，且将持续依法合规完善后续审批。

（四）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《专项债券实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》所述，项目预期收益、成本及融资平衡情况如下：

1．预期收益：密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目预期收入483551万元，为土地出让净收入461583万元，产权车位收入21968万元。

2．预期成本：密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目预期成本为407495万元，其中：前期费用2453万元、征地补偿费用81768万元、拆迁补偿费及相关费用277236万元、市政基础设施建设费用19065万元、其他费用4239万元，财务费用22733万元。

3．项目资金融资平衡：项目收益为土地交易产生的收入和产权车位收入，土地未交易前需要支付资金利息由北京市密云区财政局统一支付。根据《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发〔2014〕36号)、《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》(京政发〔2014〕18号)等相关文件政策，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为项目2022年开始腾退，2027年基本建设完毕。本息覆盖倍数为1.28。

此外，方诚会计师事务所在出具的《项目收益与融资平衡报告》中明确："通过对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本年度专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。"

本所律师认为：本年度专项债券发行计划的项目收益与融资平衡方案并未违反相关法律法规及规范性文件的规定。

三、本年度专项债券发行的风险因素

根据《项目实施方案》、《专项债券实施方案》以及《项目收益与融资平衡报告》等相关文件所述，本年度专项债券发行的主要风险如下：

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

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。具体风险如下：

1．设计单位风险：设计方案变更；提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；图纸供应不及时、不配套或出现差错。

2．施工方风险：施工方技术力量达不到要求；施工计划不周全；施工材料组织能力差；对图纸的领会能力差；施工过程中出现质量问题。

3．工程事故风险：人身安全对施工工期的影响；设备损毁对施工工期的影响；火灾、电击对施工设备破坏对工期的影响；事故处理不当对建设工期的影响。

4．材料供应风险：材料、设备不及时供应耽误工期；材料、设备质量不符合要求耽误工期。

（二）影响社会稳定的风险

征地拆迁引发的风险；噪音引发的风险；交通出行引发的风险；施工扬尘对周边环境的影响引发的风险；拖欠工程款支付风险；其他不可预见的风险。

（三）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。

（四）影响项目现金流按时还本付息风险

1．利率风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在本年度专项债券发行的存续期内，市场利率

存在波动的可能性，市场利率波动将会使投资者的实际投资效益具有一定的不确定性。

2．流动性风险：本年度专项债券的交易活跃程度受宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资交易意愿等因素的影响，无法保证本年度专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本年度专项债券在相应的交易所交易不活跃的情况，从而影响本年度专项债券流动性。

3．税务风险：根据《财政部、国家税务总局关于<地方政府债券利息免征所得税问题>的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入，免征企业所得税和个人所得税。在本年度专项债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本年度专项债券投资收益发生相应波动。

4．偿付风险：本年度专项债券发行的收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理，主要以项目对应并纳入政府性基金预算管理的专项收入偿还，偿债较有保障。但土地上市收入的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险，将有可能给本年度专项债券偿付带来一定风险。

（五）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。

四、本年度专项债券发行的风险控制

根据《项目实施方案》、《专项债券实施方案》以及《项目收益与融资平衡报告》等相关文件所述，本年度专项债券发行的主要风险控制如下：

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险控制

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，减少噪音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。具体风险控制措施如下：

1．设计单位风险控制措施：通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；加强与有关部门沟通，强化对设计单位的管理。

2．施工方风险控制措施：通过招投标方式选择社会信誉好，技术力量强和管理能力高的施工单位；事前审查项目部配备的人员满足工程质量要求所需的合格管理人员，并保证管理队伍的稳定性；项目实施单位与施工方认真进行图纸会审；严格要求施工方遵守工序规程，对每一道工序质量都必须进行严格检查；审核施工单位提交的工程进度报告，及时进行工程计量验收和质量验收；要求施工方保证总工期不突破的对策措施，制定月、季工期进度拖延后的补救措施，调整相应的施工计划、材料设备供应、资金供应计划等。

3．工程事故风险控制措施：编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作，冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

4．材料供应风险控制措施：选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；强化管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

（二）影响社会稳定的风险控制

1．落实拆迁补偿资金来源，加强征拆管理，科学安排和监管补偿资金使用。建设主管部门与当地居民沟通，加强施工过程管理控制。

2．施工单位妥善安排作业时间，合理布置施工场地，加强专业人员的随时

检查，发现噪音超标立即采取有效措施进行控制；切实落实环评批复和环评报告中的各项要求。

3．施工前，须制定工地扬尘控制方案，执行《北京市建设工程施工现场管理办法》，采取有效措施防尘，施工渣土必须覆盖，严禁将施工产生的渣土带入交通道路，遇有4级以上大风要停止拆除和土方工程。

4．项目单位及施工单位应合理组织交通导改方案，减少施工期交通影响，并在邻近村落的运输路附近设施禁鸣及警示安全标志。

5．制定严格的管理制度，保证及时足额支付劳动报酬，防止拖欠施工人员劳务费。

6．制定应急处理预案，加强维稳和处置能力，一旦发生影响社会稳定问题的苗头，及时向相关部门报告并启动相应的应急预案。

（三）影响项目资金筹措的风险控制

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，为项目实施提供有利的资金保障。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中的重大变更的，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”。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险控制

1．利率风险控制措施：本年度计划发行的专项债券期限较短，受利率风险影响的可能性较小，但仍需时刻关注市场利率的变化波动，建立投资保护机制。

2．流动性风险控制措施：本年度计划发行的专项债券期限较短，受流动性风险影响的可能性较小，但仍需时刻关注交易市场的活跃程度以及债券的流动性，

以稳定的项目收益吸引投资者。

3．税务风险控制措施：本年度计划发行的专项债券期限较短，受税务风险影响的可能性较小，但仍需时刻关注国家宏观经济政策，特别是税收政策，尽量规避因政策引发的税务风险。

4．偿付风险控制措施：

（1）注重事先宣传沟通工作，推进征收工作的顺利实施，保证前期安置补偿工作按时高效完成。

（2）加快跟进项目相关用地、建房手续的落实，确保资金按时足额回流。

（3）从风险控制层面建立有效的投资保护机制。

（4）建立完善募集资金使用、管理、监督制度，确保专款专用。

（5）切实保证专项债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡，保证前期项目资金到位。

（6）按照《国务院办公厅<关于印发地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》（国办函〔2016〕88号）等相关法律、法规及规范性文件的要求，制定风险应急处置预案，有效规避不可预知的偿付风险。

（五）影响项目收益实现的风险控制

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。二是提升项目运营收率。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，北京市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。

五、本年度专项债券发行计划的相关文件

（一）《项目收益与融资平衡报告》

经本所律师核查，本年度专项债券发行计划的《项目收益与融资平衡报告》由北京方诚会计师事务所有限责任公司出具，主要内容包括：专项债基本情况、

预测假设、融资情况、项目预期收益来源、自求平衡情况、评估结论及其他说明等七大方面内容。

方诚会计师事务所现持有北京市工商行政管理局东城分局核发的统一信用代码为“91110101634301067O”的《营业执照》以及北京市财政局核发的会计师事务所编号为“11000029”的《会计师事务所执业证书》。

《项目收益与融资平衡报告》由于淮泉会计师、季宝林会计师签署，其均持有中国注册会计师协会核发的《会计师执业证书》（尚文慧会计师执业证号：110000322565；许汴玲会计师执业证号：110000290522），且均已经过年度检验登记。

本所律师认为，方诚会计师事务所系依据中国法律在中国境内依法设立并有效存续的有限责任制会计师事务所，与发行人之间不存在关联关系，且具备为本年度专项债券发行计划进行审计评估的合法资格。签字会计师具备合法有效的执业资格，与本所律师无关联关系，亦与发行人之间不存在关联关系。

（二）《法律意见书》

本年度专项债券发行计划的法律意见书由北京市鑫宝律师事务所出具，主要内容包括：本年度专项债券发行计划的主要发行要素、对应的项目、风险因素、风险控制、发行的相关文件及结论性意见。

北京市鑫宝律师事务所于2001年合法设立，现依法持有北京市司法局核发的统一社会信用代码为“31110000401007959Y”的《律师事务所执业许可证》，本所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由本所张志勤律师、郭溪萌律师签署，其均持有北京市司法局核发的《律师执业证》（张志勤律师执业证号：11102200010938807；郭溪萌律师执业证号：11101201911085788），且均已经过年度年审，与发行人亦不存在关联。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本年度专项债券发行计划的发行人、发行额度、发行期限、募集用途等均符合相关法律法规及规范性文件等的规定。

（二）项目实施主体北京市密云区住房和城乡建设委员会、北京市密云区密云镇人民政府、北京城建创达置业有限公司具备密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目的实施主体资格。

（三）出具《项目收益与融资平衡报告》的会计师事务所以及出具法律意见书的律师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质，具有为本年度发行提供相关服务的主体资格。各机构根据其业务范围出具的上述文件，可以作为本年度专项债券发行计划的申报材料使用。

综上所述，本所律师认为：

本年度专项债券发行计划符合《预算法》、《证券法》、《公司法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部印发<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）、《财政部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《财政部关于加快地方专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《财政部关于印发<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）等法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

本法律意见书一式陆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页无正文，为《北京市鑫宝律师事务所2026年北京市政府债券（四十一期）密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目法律意见书》签字盖章页）

北京市鑫宝律师事务所（盖章）

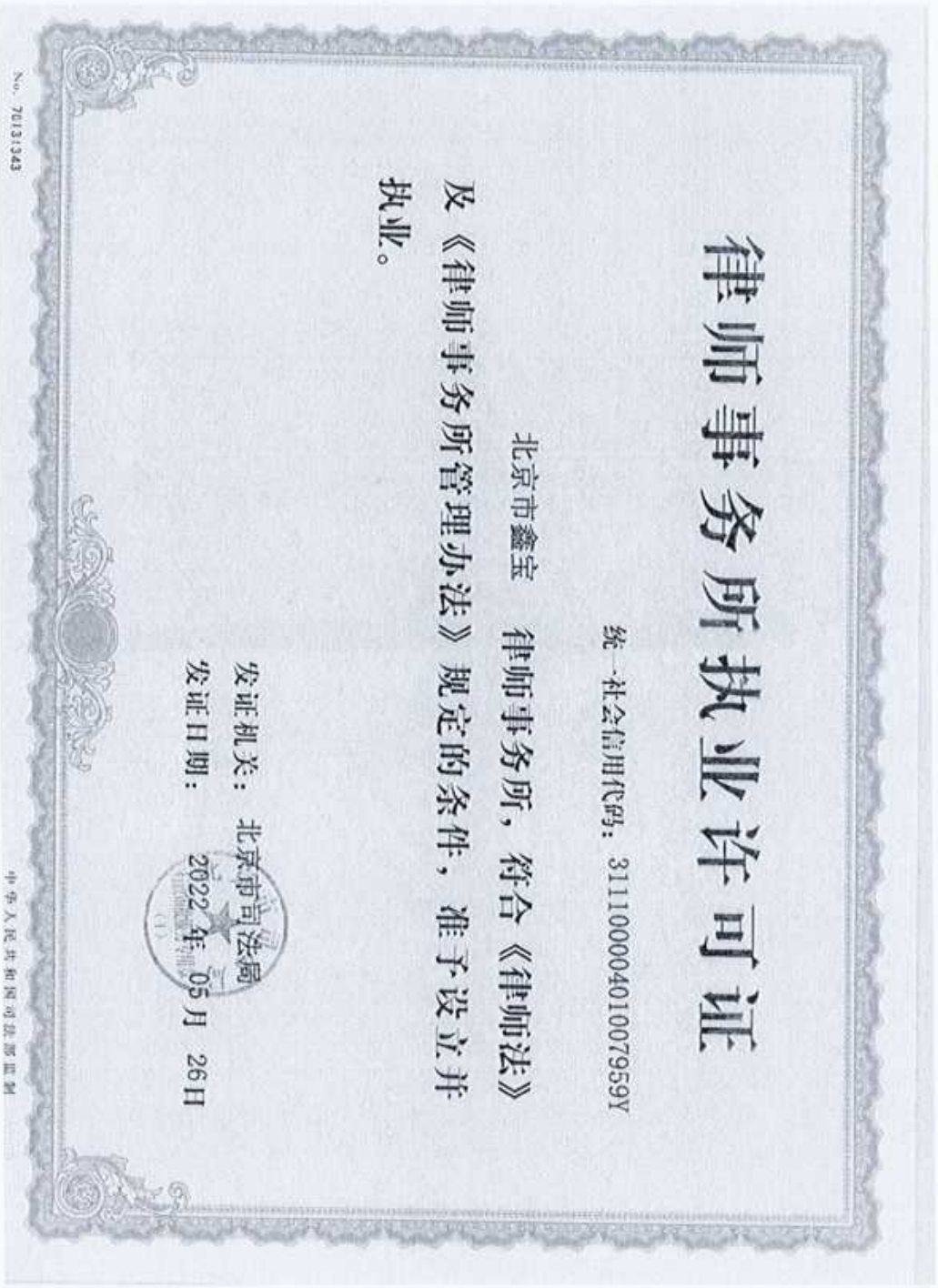
负 责 人：　张志勤

经办律师：　张志勤

郭溪萌

2026年10月23日

附件一：《律师事务所执业许可证》



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000401007959Y

北京市鑫宝　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：2022 年 05 月 26 日

No. 7013343

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：31110000401007959Y

北京市鑫宝　　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：2022 年 05 月 26 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	北京市鑫宝律师事务所
住　　所	北京市密云区季庄小区52号楼1-2层4号
负 责 人	张志勤
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	密云区司法局
批准文号	京司函【2001】56号
批准日期	2001-03-07

律师事务所登记事项（二）

合伙人	宗大鹏，张志勤，郭艳平，伊波，高士辉，唐淑华，张晓敏，冯金岩

律师事务所变更登记（二）

事项	变　更	日　期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日　期
谭俊丽	2017年6月5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	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市密云区司法局 专用章
考核日期	2025年6月-2026年5月

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	北京市密云区司法局 专用章
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	

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

附件二：律师执业证



执业机构 北京市鑫宝律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11022000010938807

法律职业资格或律师资格证号 019968031379

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 04 月 09 日

持证人 张志勤

性 别 男

身份证号 110228196803040015

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	北京市密云区司法局 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	北京市密云区司法局 专用章
备案日期	2026年6月-2027年5月



执业机构 北京市鑫宝律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201911085788

法律职业资格或律师资格证号 A20161101180846

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 04 月 09 日

持证人 郭溪萌

性别 女

身份证号 110228199110160026

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	北京市密云区司法局 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	北京市密云区司法局 专用章
备案日期	2026年6月-2027年5月