2026年北京市政府专项债券（四十三期）
北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目
法律意见书

北京诺德律师事务所

（法）字【2026】第380号

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目
法律意见书

北京市顺义区财政局：

我们接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）、《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〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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）、《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）等法律、法规和规范性文件的有关规定，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、项目基本情况

（一）项目名称

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目

（二）立项单位

本项目的立项单位为北京中建京东置业有限公司。其相关基本信息如下所示：

单位名称	北京中建京东置业有限公司		
法定代表人	罗晓林	成立日期	2016 年 12 月 21 日
注册资本	5000 万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110113MA00AM6W1Q		
注册地址	北京市顺义区杨镇地区纵二路 7-87 号		
经营范围	房地产开发；物业管理；工程勘察设计；建筑工程项目管理；施工总承包、专业承包。（企业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后的内容开展经营活动；不得从事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（项目单位为企业的填报）	中建方程投资发展集团有限公司持股 60% 深圳市中建宏达投资有限公司持股 40%		

北京中建京东置业有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

（三）项目规划审批

（1）立项审批。2019 年 4 月 27 日，北京市顺义区人民政府下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目

实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕33号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕34号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕35号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕36号）。

2019年5月14日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕90号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕91号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕92号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕89号），原则上同意该建设项目。

注：由于本项目在建设过程中，项目内容较立项核准时偏差较大，目前正在进行立项调整。

（2）用地审批。2018年9月19日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的A片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0007号）；2018年8月13日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的B片区《建设项目规划条件》

（2018 规土（顺）条整字 0005 号）、C 片区《建设项目规划条件》（2018 规土（顺）条整字 0004 号）、D 片区《建设项目规划条件》（2018 规土（顺）条整字 0003 号）。

2018 年 9 月 30 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的 A 片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕13 号）、B 片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕14 号）、C 片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕15 号）、D 片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕16 号）。

（3）环评资料。2022 年 7 月 22 日，北京市顺义区生态环境局出具《北京市顺义区生态环境局关于对〈顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目安置房工程（SY01-0101-6009、6012、6016、6018、6021、6024、6027 地块）土壤污染状况调查报告〉的复函》，认为该地块土壤中污染物含量未超过《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准》（GB36600-2018）第一类用地筛选值，不属于污染地块；2024 年 2 月 23 日，本项目 A 片区取得《建设项目环境影响登记表》；2025 年 3 月 17 日，本项目 B 片区取得《建设项目环境影响登记表》。C、D 片区暂未启动征地，无需取得《建设项目环境影响登记表》。

（4）节能评估。2023 年 8 月 1 日，本项目已经完成节能

评估。

（5）规划审批。2022 年 11 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202200119 号）；2022 年 11 月 10 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202200122 号）；2022 年 11 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202200125 号）；2023 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300007 号）；2023 年 2 月 8 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300011 号）；2023 年 2 月 20 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300016 号）；2023 年 3 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300021 号）和（建字第 110113202300022 号）；2023 年 3 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300023 号）；2023 年 3 月 30 日，北京市规划和自

然资源委员会顺义分局核发的B片区《建设工程规划许可证》（建字第110113202300024号）。C、D片区暂未启动征地，无需办理《建设工程规划许可证》。

（6）施工许可。2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070201），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6009地块安置房工程，建设规模135667.0900平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070601），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6012地块安置房工程，建设规模150363.9600平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070101），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目SY01-0101-6016地块安置房工程，建设规模128766.6000平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070401），载明建设单位为北京中建京东置业有

限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6018地块安置房工程，建设规模114974.8600平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070701），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6021地块安置房工程，建设规模151225.7500平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070501），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6024地块安置房工程，建设规模204702.6700平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070301），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6027地块安置房工程，建设规模209263.3500平方米。C、D片区暂未启动征地，无需办理《建筑工程施工许可证》。

（7）公开招投标。顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6027地块安置房工程施工总承包招标在北

京市公共资源交易服务平台发布公告，通过公开招标方式进行。2022年9月15日发布资格预审公告，2023年2月16日完成资格预审确认及投标人资格登记。2023年3月3日发布招标文件，根据评标专家组综合评定中国建筑第七工程局有限公司综合得分排名第一，中标候选人公示期未有单位提出异议确定其为中标单位，2023年4月11日向中标单位发放中标通知书，2023年5月5日完成施工总承包合同签订，2024年6月19日完成系统备案。

（8）全民所有土地资产管理信息系统标识码。本项目所有地块均暂无标识码。

综上，北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发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，上述手续真实有效。

（四）项目规模与主要建设内容

根据北京市顺义区人民政府《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕33号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕34号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕35号）、《北京市

顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕36号），本项目主要建设规模和内容是：

本项目范围面积约310.69公顷，其中建设用地约128.49公顷，代征道路用地59.54公顷，代征绿化用地53.71公顷，同步实施整理用地规模68.95公顷。规划建筑规模约235.47万平方米。

（五）项目建设期限

项目为在建项目，建设期116个月，已在2019年5月开工，预计2028年12月竣工验收投入使用。

（六）项目投资估算与资金筹措

1.项目投资估算

本项目总投资2503738万元，其中前期费14523万元，占比0.58%；征地费179247万元，占比7.16%；拆迁费用1857515万元，占比74.19%；市政基础设施费39371万元，占比1.57%；其他费17181万元，占比0.69%；财务费用395901万元，占比15.81%。

2.项目资金筹措

从资金来源看，项目计划使用财政安排资金395938万元，占比15.81%；专项债券资金2107800万元，占比84.19%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

（七）项目收益与融资平衡

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入。本项目可用于入市的住宅建筑规模为76.55万平方米，商业规划建筑规模56.51万平方米，规划多功能（其中30%为居住性用地、70%为商业用地）规划建筑规模20.30万平方米。以1.21万元/㎡预计本项目的居住用地出让收入，以0.76万元/㎡预计本项目的商业用地出让收入和多功能用地出让收入，同时扣减市级资金计提120303.87万元，扣减农业土地开发资金782.34万元，扣减农田水利建设资金和教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金41504.84万元。除以上本项目产生的土地出让收入外，顺义区其他一级开发项目在施未供的地块的未来土地出让收入也可作为本项目的补充收入，合计2206500万元，因此本项目债券存续期内项目收益3547707.35万元。

本项目拟使用专项债券2107800万元，其中2019年已发行700000万元，2020年已发行350000万元，2021年已发行183600万元，2022年已发行174300万元（2022年另发生债券调减65700万元期间产生的利息552.96万元），2024年已发行176600万元，2025年已发行255700万元，2026年已发行107900万元。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。各年度已发行情况如下：

表 1 专项债券已发行情况表

序号	发行时间	发行额（万元）	发行年限	发行利率	利息（万元）	备注
1	2019/6/28	700000	7	3.52%	172480.00	
2	2020/8/24	350000	5	3.12%	54600.00	
3	2021/6/28	54300	2	2.85%	3095.10	
4	2021/8/20	114000	2	2.66%	6064.80	
5	2021/10/28	15300	2	2.74%	838.44	
6	2022/6/20	174300	2	2.40%	8919.36	
7	2023/6/21	54300	7	2.67%	10148.67	再融资债券
8	2023/8/17	114000	7	2.65%	21147.00	再融资债券
9	2023/10/27	15300	7	2.77%	2966.67	再融资债券
10	2024/6/18	174300	7	2.26%	27574.26	再融资债券
11	2024/6/20	94500	5	2.11%	9969.75	
12	2024/9/26	82100	5	1.78%	7306.90	
13	2025/4/9	94700	5	1.65%	7812.75	
14	2025/6/27	136600	5	1.56%	10654.80	
15	2025/8/22	350000	5	1.81%	31675.00	再融资债券
16	2025/12/19	24400	3	1.45%	538.94	调增
17	2026/4/27	107900	5	1.54%	8308.30	
18	2026/6/28	700000	5	1.49%	52150.00	再融资债券

2025 年 12 月使用调增专项债券 24400 万元；（使用 2025 年北京市政府专项债券（二十三期）调增专项债资金 24400 万元，债券中标利率 1.45%，期限 3 年；使用调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日起计算，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准），调增资金来源如下表所示。

表 2 调增资金来源项目情况表

债券全称	拟调减项目情况						
	拟调减项目名称	投向领域	发行日期	到期日期	发行利率	发行金额	拟调减至本项目金额
2025年北京市政府专项债券（二十三期）	轨道交通R4线一期北段工程	交通基础设施	2025/6/26	2028/6/27	1.45	6.0亿元	2.44亿元

2026年另计划发行18000万元（本批次申请发行18000万元，用于北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目集体住宅拆迁补偿、集体非宅拆迁补偿、拆迁拆除评估、市政基础设施建设、安置房建设等费用的支出）、债券期限5年；发行利率保守估计为2.00%。

上述债券本息为2560021万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为1.39倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益融资平衡。债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。

根据本项目收益融资平衡的压力测试结果，当上市收入影响债券还本付息的因素在下浮5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为1.32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融资平衡，资金运行合规，

符合财预〔2017〕89号文件和国办发〔2024〕52号文件的相关规定。

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、信用评级情况、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，北京政德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

《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07月02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质；在本法律意见书上签字的执业律师具备相应的执业资格。

四、潜在风险评估

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目的投资主要依靠自有资金、专项债券资金，偿债资金的归还主要依靠项目自身预期收入现金净流量来解决，因此可能存在一定的风险。

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。

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件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。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施

工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

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，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买工程一切险，针对地质条件，政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。另外还可以在合同中明确各方对自然环境和施工条件风险的责任分担，例如，可以约定因自然灾害导致的工期延误不视为违约，但承包商需提供合理的延期理由和证据。聘请法律专家和工程顾问，对项目进行法律和工程风险评估，确保合同条款和施工方案的合法性和可行性。

（2）来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：政府方，尤其是项目单位，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，项目单位代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报

告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。建议聘请专业律师对立项手续进行法律审查，确保所有文件符合国家和地方的法律法规要求、确保土地指标的合法性和合规性；引入第三方机构对招标过程进行监督，确保招标程序的公正性和透明度；在合同中明确设计变更的管理流程和审批程序，确保设计变更的合理性和必要性；设立专门的资金监管账户，确保项目资金的专款专用；在合同中明确政府方监管不到位的违约责任，如因监管不到位导致项目质量问题，政府方应承担相应的赔偿责任；在合同中明确政府方验收不及时的违约责任，如因验收不及时导致项目延期，政府方应承担相应的赔偿责任。

（3）来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须

严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。建议在合同中明确技术标准和工艺流程要求，约定施工方必须按设计图纸和技术规范施工，对技术方案变更需经书面确认并备案；细化合同中的质量管理、工期要求、违约责任等条款，明确发包方、承包方、监理方的权利义务，避免权责不清导致的履约争议；合同中约定材料检验程序，要求施工单位对建筑材料、构配件等进行检验并留存书面记录，未经检验或检验不合格的不得使用；通过合同约定建立高效的三方合作机制（发包方、承包方、监理方），明确工程量确认、签证、付款等流程，避免因沟通不畅或管理松散导致的纠纷；合同中明确隐蔽工程的检查程序，要求施工方在隐蔽前通知发包方和监理方检查，并留存签字记录，作为竣工结算和质量争议的依据；设立农民工工资专用账户，强化支付监督，避免因工资拖欠引发的群体纠纷和总承包方连带责任。

（4）来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响

施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、复核仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。建议设计单位必须取得相应等级的资质证书；要建立严格的设计质量管理制度，对设计方案进行多轮审核和优化，组织内部专家及外部顾问进行评审；在合同中明确设计质量责任，包括著作权归属、后续使用限制、违约责任等；建立设计变更台账，每次修改需经双方书面确认，避免因口头修改导致责任无法认定。

（5）来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等这些市场价格的变化，特别是价格的上涨造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。建议在合同中清晰约定产品规格、质量标准、交货期、付款方式及违约责任，避免因条款模糊引发纠纷；合同中需明确争议解决方式（如仲裁或诉讼），以便快速处理纠纷，降低法律风险；签约前核查供应商的营业执照、行业许可证及合规记录，确保其符合法律法规，减少因供应商资质问题导致的合同无效或中断；在合同中加入知识产权保护、劳动法及环保法规遵守条款，并定期审查供应商的法律遵从情况，避免连带责任；通过保险或担保协议转移部分风险，例如要求供应商购买履约保险，应对市场价格波动或违约风险。

（6）资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。建议在合同中清晰约定资金来源、拨款时间、融资责任及违约赔偿机制，避免因资金不到位引发纠纷；建立专门的资金监管账户，确保项目资金专款专用，并定期检查账目，及时发现并纠正资金缺口。

（7）工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。建议必须确保所有从业人员持证上岗，

严格执行安全生产法律法规要求的培训和资质管理；必须按照国家有关规定提取和使用安全生产费用，专门用于完善和改进企业安全生产条件；必须遵守环境保护法规和安全生产法律法规，确保项目符合相关法律要求；必须确保所有合同条款的合法性和明确性，与法律顾问合作审查所有合同文件，确保合同条款符合相关法律法规，并明确各方的权利和义务；必须建立安全生产管理体系，设置安全生产管理机构，配备安全生产管理人员，制定安全生产规章制度和操作规程

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的项目收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。建议通过完善合同条款设计，将风险转移或分担给合作方；采用保险机制转移风险，为企业经营收入投保信用保险或履约保险；建立健全内部控制体系，确保项目运营符合法律法规要求；在项目合作协议中明确风险分担原则；制定法律层面的应急预案，包括债务重组方案、资产处置方案等。

（2）市场风险

风险识别：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，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。建议在项目合同中明确约定收入保障机制、违约责任及补偿机制，确保风险合理分配，通过法律文本固定风险分担原则；要求交易对象提供担保或信用证明，强化客户信用调查，对应收账款进行账龄分析，建立赊销责任制度，降低违约导致的收入损失；定期监测法律法规及政策变动，建立政策预警机制，确保项目符合最新要求，避免因政策调整带来的合规风险。

（3）财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：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。建议在合同中明确约定原材料价格波动的调整条款，如设置价格指数或造价信息调整方式，约定主要材料价格变化的范围或幅度（如单价变化超过5%时调整合同价款）；当原材料价格上涨后，及时与发包方协商签订补充协议，对价格调整作出进一步约定，争取共担风险或调整付款条件。

3.影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目各项收入实现的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收入、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合顺义区经济社会发展的现实情况，并进行敏感性分析；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。建议在项目合同中详细列明收益测算所依据的各项假设条件，包括土地开发进度、收入实现时间等关键参数，并约定当实际执行与假设出现重大偏差时的调整机制。

（2）利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。建议履行法律要求的信息披露义务，向相关方充分揭示利率变动风险，确保双方对潜在风险有充分认知。

五、结论意见

1、发行主体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经主管部门立项，符合国家产业政策。

3、项目立项单位是依法设立并有效存续的、具有独立法人资格的企业法人，具备项目单位主体资格。

4、本项目收益来源主要为土地出让收入，预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.39，能够合理保障专项债券本息，实现收益融资平衡，具备法律合规性。

5、本次发行的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。

6、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。

本法律意见书一式四份，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。

（此页无正文，仅为北京诺德律师事务所出具《北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目法律意见书》之签章页）

北京诺德律师事务所

承办律师：

承办律师：

2026 年 10 月 22 日

律师事务所执业许可证

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：北京市司法局

发证日期：2020 年 07 月 02 日

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：北京市司法局

发证日期：2021 年 03 月 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街9号院1号楼6层609号
负责人	姚商林
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[2013]055号
批准日期	2013-09-20

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

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	专用章
考核日期	2026年5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（首次发证之日至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

发证日期 2024 年 02 月 29 日

持证人 刘一

性 别 男

身份证号

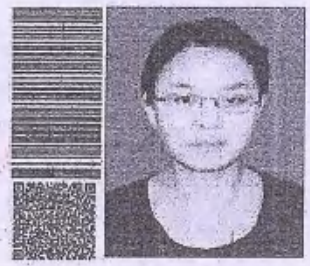
律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	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	专用章
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

法律职业资格或律师资格证号 A20126101031535

持证人 刘红梅

性 别 女

身份证号



发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 03 月 25 日

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	北京市石景山区司法局 专用章 律师年度考核备案
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	北京市石景山区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月-2027年5月