2026年北京市政府专项债券（四十三期）

大兴新城核心区土地一级开发项目

专项债券项目

法律意见书

北京市中闻律师事务所
https://zhzw.zhongwenlaw.com/
北京市东城区朝阳门北大街9号泓晟国际中心2/3/5/23层
Tel:(86)10-51783535

法律意见书

北京中闻意见（2026 年）第 1023007 号

致：北京市大兴区财政局、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心、北京市规划和自然资源委员会大兴分局、北京兴创投资集团有限公司

北京市中闻律师事务所（简称“本所”）是经中华人民共和国北京市司法行政部门批准成立，具有合法执业资质的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受北京兴创投资集团有限公司的委托，担任大兴新城核心区土地一级开发项目发行的法律顾问。现根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义与简称

在本法律意见书中，除上下文已有明确规定外，下述用语应具有如下定义：

贵局	指	北京市大兴区财政局
本所	指	北京市中闻律师事务所
大兴土储中心	指	北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心
《土储管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
本次专项债券	指	2026年北京市政府专项债券（四十三期）大兴新城

		核心区土地一级开发项目专项债券项目
本次准备工作	指	北京兴创投资集团有限公司、北京市土地整理储备中心大兴区分中心为本次债券发行所开展的准备工作
《专项债券项目实施方案》	指	《2026年北京市政府专项债券（四十三期）大兴新城核心区土地一级开发项目专项债券项目实施方案》
本法律意见书	指	《2026年北京市政府专项债券（四十三期）大兴新城核心区土地一级开发项目专项债券项目法律意见书》
《平衡专项报告》	指	《2026年北京市政府专项债券（四十三期）大兴新城核心区土地一级开发项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》

二、 前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明：

1. 本所依据《律师法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规和规范性文件的规定以及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。

2. 本所承诺已依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实以及现行法律、法规的规定发表本法律意见；已严格履行法定职责、遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了法律调查，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. 北京兴创投资集团有限公司已经提供了本所为出具本法律意见书所需的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明，并承诺提供给本所的材料是真实、准确、完整、有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符，并且其原件是真实的。

4. 对于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，本所依据有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5. 本所仅就本次专项债券的相关法律问题发表意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告、资产评估报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数 据结论的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。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《专项债券项目实施方案》、《平衡专项报告》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。

6. 本所同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

第二部分　正文

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》，大兴新城核心区土地一级开发项目总投资 1,844,799 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 736,800 万元，已发行 501,400 万元，本批次申请专项债券 45,100 万元，债务期限 5 年，后续批次计划发行 57,400

万元，债务期限5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。

本项目拟使用专项债券736,800万元，其中：

1）2015年10月15日发行1,000.00万元（2015年北京市政府定向承销发行的置换专项债券（五期）），发行期5年，债券利率3.37%。

2）2015年11月19日发行1,000.00万元（2015年北京市政府专项债券（六期）），发行期5年，债券利率3.1%。

3）2016年9月8日发行145,000.00万元（2016年北京市政府专项债券（一期）），发行期3年，债券利率2.47%。2019年8月6日发行再融资专项债券（2019年北京市政府专项债券（二十五期）再融资），发行期5年，债券利率3.22%。2024年7月9日发行再融资专项债券（2024年北京市地方政府再融资专项债券（二十五期）），发行期5年，债券利率2.04%。

4）2019年3月29日发行100,000.00万元（2019年北京市土地储备专项债券（一期）-2019年北京市政府专项债券（一期）），发行期5年，债券利率3.25%。2024年3月25日发行再融资专项债券（2024年北京市地方政府再融资专项债券（十期）），发行期5年，债券利率2.26%。

5）2019年6月28日发行30,000.00万元（2019年北京市土地储备专项债券（七期）-2019年北京市政府专项债券（十六期）），发行期5年，债券利率3.31%。2024年6月17日发行再融资专项债

券（2024 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）），发行期 5 年，债券利率 2.11%。

6）2021 年 12 月 15 日发行 32,500.00 万元（2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十六期）），发行期 3 年，债券利率 2.99%。

7）2022 年 4 月 19 日发行 20,000.00 万元（2022 年北京市地方政府再融资专项债券（六期）），发行期 2 年，债券利率 2.37%。2024 年 4 月 9 日发行再融资专项债券（2024 年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）），发行期 5 年，债券利率 2.24%。

8）2025 年 2 月 18 日发行 122,700.00 万元（2025 年北京市政府专项债券（九期）），发行期 7 年，债券利率 1.62%。

9）2025 年 6 月 26 日发行 19,700.00 万元（2025 年北京市政府专项债券（二十五期）），发行期 7 年，债券利率 1.64%。

10）2026 年 2 月 9 日发行 4,400.00 万元（2026 年北京市政府专项债券（三期）），发行期 5 年，债券利率 1.62%。

11）2026 年 4 月 27 日发行 5,100.00 万元（2026 年北京市政府专项债券（十一期）），发行期 5 年，债券利率 1.54%。

12)2026 年 8 月 18 日发行 20,000.00 万元（2026 年北京市政府专项债券（二十五期）），发行期 5 年，债券利率 1.45%。

2026 年计划发行 104,800 万元，已发行 29,500 万元，本批次申请发行 45,100 万元，发行期 5 年，债券利率 1.66%（以中国债券信息网 2026 年 10 月 14 日,5 年期中国国债五日均线值 1.4057%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.66%），2027 年计

划发行 160,100 万元，发行期 5 年，债券利率 1.66%，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。项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。本次计划使用债券资金用于支付市政设施建设、地块上市前期手续办理等。

综上所述，分年度还本付息情况如下：

专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2026 年	437,400	104,800		542,200	1.45%-3.37%	8,611	8,611
2	2027 年	542,200	160,100		702,300	1.45%-3.37%	10,301	10,301
3	2028 年	702,300		20,000	682,300	1.45%-3.37%	13,006	33,006
4	2029 年	682,300		275,000	407,300	1.45%-3.37%	12,558	287,558
5	2030 年	407,300			407,300	1.45%-3.37%	6,706	6,706
6	2031 年	407,300		104,800	302,500	1.45%-3.37%	6,706	111,506
7	2032 年	302,500		302,500	0	1.45%-3.37%	5,017	307,517
合计			264,900	702,300			62,905	765,205

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

1.项目申请单位

项目专项债券申请单位为北京市大兴区规划和自然资源综合事

务中心，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110115，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	张博峰	成立日期	2019 年 9 月 3 日
注册资本	10 万元	营业期限	2024 年 8 月 20 日—2029 年 8 月 19 日
统一社会信用代码	12110000791601389P		
注册地址	北京市大兴区黄村镇金华寺东路 1 号		
经营范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		

2. 项目实施单位

2010 年 9 月 10 日，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区中心）与北京兴创投资集团有限公司（原北京兴创投资有限公司）签订《大兴新城核心区 A-1 组团、A-2 组团土地一级开发项目委托开发协议书》、《大兴新城核心区 C 组团土地一级开发项目委托开发协议书》、《大兴新城核心区 D-K 组团土地一级开发项目委托开发协议书》，约定北京兴创投资集团有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

据本所律师核查，北京大兴发展国有资本投资运营有限公司是北京兴创投资集团有限公司的唯一股东，持有北京兴创投资集团有限公司 100%的股权。北京兴创投资集团有限公司成立于 2000 年 08 月 09

日，组织形式为有限责任公司（法人独资），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91110000721496456 2，注册资本为125600万元人民币，法定代表人田永安，住所为北京市大兴区黄村镇海子角观音寺南口建材城，登记状态为存续，经营范围为：投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；接受委托从事物业管理；信息咨询（中介除外）；销售五金交电、建筑材料（粘土砖除外）；出租办公用房；出租商业用房。（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。）。

本所认为，北京兴创投资集团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。

3. 项目主管单位

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。北京市规划和自然资源委员会大兴分局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位 北京兴创投资集团有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市规划和自然资源委员会大兴分局（主管部门）相关预算资金等措施偿债。

（二）本次发行对应的项目情况

根据《专项债券项目实施方案》，本次专项债券募集资金用于大兴新城核心区土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”）。项目属于土地储备领域，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，已纳入土地储备计划。

1. 项目概况

本项目主要建设规模和内容是：大兴新城核心区土地一级开发项目建筑规模共计309.94万平方米，建设内容为居住及配套设施、公共停车场、体育设施、公建混合住宅、基础设施、公共服务设施、商业金融、文化娱乐及广场、行政办公、商业设施及相关配套设施等。

本项目符合国家政策导向，高度契合地区规划，能充分发挥当地资源禀赋，能有效解决当前瓶颈问题，具有一定经济意义和社会意义，因此，本项目的实施是十分必要的。

2. 项目投资估算及资金筹措方案

本项目总投资1,844,799万元，其中：工程费用1,492,359万元，占比80.90%；工程建设其他费用10,426万元，占比0.57%；预备费用9,919万元，占比0.54%；建设期利息289,229万元，占比15.68%；铺底流动资金42,866万元，占比2.31%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金1,107,999万元，占比60.06%；专项债券资金736,800万元，占比39.94%。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。

本次计划使用债券资金用于支付市政设施建设、地块上市前期手续办理等。

3. 项目融资偿债资金来源

本根据《专项债券项目实施方案》，项目收入来源为土地出让收入。项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。

4. 项目收入分析

根据《专项债券项目实施方案》以及《平衡专项报告》，本项目未出让土地收入合计 1,526,574 万元，具体包含以下内容：土地出让收入 1,526,574 万元。本项目通过经营性用地挂牌出让及非经营性用地划拨分摊的形式取得土地收入，经计提相关资金后收回土地开发补偿费（项目成本）。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《专项债券项目实施方案》以及《平衡专项报告》，本项目整体预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.26，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。本次计划使用债券资金用于支付腾退补偿款、市政设施建设、地块上市前期手续办理等。

三、本次专项债券风险因素及其风险控制措施

根据《专项债券项目实施方案》，对项目可能存在的风险及其风险控制措施进行了以下披露：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：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。

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，减少噪声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。

（二）影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：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。

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，为项目实施提供有力的资金保障。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”。

（三）影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：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。

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。二是提升项目运营效益。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，北京市规划和自然资源委员会大兴分局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。

（四）敏感性分析

在诸多不确定因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，将土地出让收入作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，分析专项债券本息覆盖倍数的变化情况。项目债券本息偿还能力评估情况如下：经测算，土地出让价格比预测上升 5%时，

可用于还本付息金额为1,010,435万元，专项债券本息覆盖倍数为1.32。土地出让价格比预测下降5%时，可用于还本付息金额为923,420万元，专项债券本息覆盖倍数为1.21。

根据上述分析，专项债券本息覆盖倍数为1.21-1.32，本项目具有一定的抗风险能力。

四、本次发行的相关文件

（一）《平衡专项报告》

广西天旭会计师事务所有限责任公司（简称“广西天旭”）为本次发行出具了《平衡专项报告》，该报告的结论性意见为：在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的本项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

根据本所律师的适当核查，广西天旭为在南宁市青秀区行政审批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91450103057501754N，目前登记状态为“存续”；广西天旭在出具《平衡专项报告》时持有南宁市财政局核发的《会计师事务所执业许可证》，在《平衡专项报告》上签名的注册会计师均持有合法有效的执业证书。

（二）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。

五、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》及发行人提供的资料，本次专项债券募集资金拟用于大兴新城核心区土地一级开发项目，债券发行人为北京市人民政府，项目实施主体为北京兴创投资集团有限公司。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要素。

2. 本项目资本金(财政预算资金 1,107,999 万元)，占项目总投资的 60.06%，本所律师认为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. 根据《专项债券项目实施方案》及《平衡专项报告》，在对本项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

4. 本项目资金用途符合现行法律、法规及有关规范性文件的规定。

5. 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。

本法律意见书正本肆份，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后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026 年北京市政府专项债券（四十三期）大兴新城核心区土地一级开发项目专项债券项目法律意见书》盖章页）

北京市中闻律师事务所

2026 年 10 月 22 日