大成DENTONS
大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

关于 2026 年北京市政府专项债券（四十三期）

平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目

法律意见书

大成DENTONS
大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所

www.dentons.cn

北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层（100020）
16-21F, Tower B, ZT International Center, No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District, 100020, Beijing, China
Tel: +86 10-58137799 Fax: +86 10-58137788

大成 DENTONS
大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

目 录

第一部分 引言 1

一、释义 1

二、声明 3

第二部分 正 文 4

一、本次拟发行专项债券的主要发行要素 4

二、项目实施单位 4

三、马坊中心区南区项目有关情况 6

四、本次拟发行专项债券的中介机构及有关文件 12

五、本次拟发行专项债券的风险及其防控措施 13

六、结论性意见 14

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

致：北京市平谷区财政局

北京大成律师事务所接受北京市规划和自然资源委员会平谷分局委托，指派舒子平律师、舒昭律师就“2026 年北京市政府专项债券（四十三期）-平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目”事宜所涉及的有关法律事项出具本法律意见书。

第一部分 引言

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含义：

发行人	指	北京市人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
本所、本所律师	指	北京大成律师事务所或其律师
北京明鸿会计师事务所	指	为 2026 年北京市政府专项债券（四十三期）-平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目作出收益与融资自求平衡专项评价并出具评价报告的北京明鸿会计师事务所（普通合伙）
本次拟发行专项债券	指	本次拟发行的 2026 年北京市政府专项债券（四十三期）-平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目
马坊中心区南区项目或本项目	指	平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2015〕51 号文	指	《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

财预〔2015〕225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
国办函〔2016〕88 号文	指	《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》
财预〔2017〕62 号文	指	《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》
财预〔2017〕89 号文	指	《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》
国发〔2019〕26 号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
自然资规〔2025〕2 号文	指	《土地储备管理办法》
《专项债券项目情况说明》	指	《关于平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目的情况说明》
《专项债券项目实施方案》	指	《平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目地方政府专项债券项目实施方案》
《项目收益与融资平衡报告》	指	北京明鸿会计师事务所为本次拟发行专项债券出具的《2026 年北京市政府专项债券（四十三期）-平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目-收益与融资自求平衡专项评价报告》
本法律意见书或《法律意见书》	指	北京大成律师事务所为本次拟发行专项债券出具的《关于 2026 年北京市政府专项债券（四十三期）-平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目-法律意见书》

二、声明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

（一）本法律意见书系本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的与本次拟发行专项债券有关的事实、我国现行的法律、法规、部门规章及规范性文件的有关规定，并基于本所律师对与本次拟发行专项债券有关事实的了解、我国现行的法律、法规、部门规章及规范性文件的理解而出具；本所律师已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次拟发行专项债券进行了必要的尽职调查，也对本次拟发行专项债券对应的马坊中心区南区项目进行了实地考察。

（二）在前述的尽职调查、实地考察及出具本法律意见书过程中，本所律师已得到项目参与主体如下保证和承诺：即项目参与主体已提供了本次工作所需要的全部文件、材料、口头或书面陈述和说明，无隐瞒、虚假记载、误导性陈述及重大遗漏之处，该等文件、材料、口头或书面陈述和说明均是真实、准确、完整和有效的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证明文件支持的事实，本所依赖于项目参与主体或者其他有关机构出具的证明文件而出具本法律意见。

（三）本所律师仅就与本次拟发行专项债券有关的法律问题发表法律意见，而不对有关会计审计、信用评级、资产评估、评价咨询、实施方案、投资决策、风险因素等专门事项发表意见或评论。在本法律意见书中如涉及会计审计、信用评级、资产评估、评价咨询、实施方案、投资决策、风险因素等内容时，均为严格按照有关机构出具的文件、报告中某些数据和结论的引述，对于该等文件、报告的内容，本所律师并不具备核查和作出评价的专业资质和适当资格，也不意味着本所律师对该等文件、报告内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证或承诺，对此应以另行聘请的会计和审计机构及其注册会计师和审计人员等、资产评估机构及其评估人员、评价咨询机构及其咨询人员等有关机构及人员所作出的专业核查和判断为准。

（四）本所律师同意，在向上级主管部门呈报相关文件中自行引用或按其要求部分或全部引用法律意见书的内容，但做任何引用时，不得因不当引用而导致法律上的歧义或曲解。因任何修改而导致法律上的歧义或曲解，本所律师对此不承担任何法律责任。

（五）本法律意见书仅为本次拟发行专项债券之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本次拟发行专项债券需要的法律文件，随同其他材料一同报送，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

（六）本法律意见书的目录、标题等仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述声明，依据对本次拟发行专项债券有关事实的了解及对有关法律、法规、部门规章及规范性文件有关规定的理解，本所律师现出具法律意见如下。

第二部分 正 文

一、本次拟发行专项债券的主要发行要素

根据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》及本项目实施单位等提供的有关资料、信息等，本次拟发行专项债券的发行人为北京市人民政府，本次拟发行专项债券金额共计 1,500.00 万元人民币，期限为 5 年，假设融资利率 1.61%（该利率按照测算日 2026 年 10 月 23 日前五个工作日五年期国债收益率平均值 1.36%，上浮 25BP，即 1.36%+0.25%=1.61%），还本付息方式为每年支付一次利息，到期还本。按照财政部相关规范性文件的有关规定和要求，本次拟发行专项债券纳入政府性基金预算管理。

《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》及本项目实施单位提供的有关资料、信息等已披露本次拟发行专项债券的主要发行要素，且发行人符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文中的有关规定和要求，具备发行政府专项债券的主体资格。

二、项目实施单位

根据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》及本项目实施单位提供的有关资料、信息等以及通过全国组织机构统一社会信用代码公示查询网站查询，马坊中心区南区项目实施单位为北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心，该中心基本情况如下：

名称	北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心
统一社会信用代码	1211000074882734XJ

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

住所	北京市平谷区林荫北街 5 号
法定代表人	张馨元
经费来源	财政补助
开办资金	5 万元人民币
类型	事业单位法人
宗旨和业务范围	按照管理权限，负责辖区内规划编制与实施，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。
举办单位	北京市规划和自然资源委员会平谷分局
证书有效期	2024 年 11 月 19 日至 2029 年 11 月 18 日
单位状态	存续
登记管理机关	北京市事业单位登记管理局

根据北京市平谷县机构编制委员会办公室于 2001 年 12 月 31 日印发的《关于成立北京市土地整理储备中心平谷分中心的批复》（编号：平编委〔2001〕23 号），本项目实施单位原身为北京市土地整理储备中心平谷分中心，成立于 2001 年 12 月 31 日，县属局级事业单位，挂靠在县国土资源和房屋管理局，主要职责：依据县政府土地整理储备的计划、决策，受县政府委托，进行土地储备；负责对储备的土地按规划进行前期开发；负责依法对土地招标、拍卖、出让，保证国有土地资产保值增值。根据北京市平谷区机构编制委员会办公室于 2002 年 12 月 14 日印发的《关于北京市土地整理储备中心平谷分中心更名的批复》（编号：平编

办〔2002〕91 号），北京市土地整理储备中心平谷分中心更名为北京市土地整理储备中心平谷区分中心。

根据自然资源部办公厅 2018 年 6 月 14 日《关于印发<土地储备机构名录（2018 年版）>的通知》（编号：自然资办函〔2018〕503 号），北京市土地整理储备中心平谷区分中心为土地储备机构名录中单位。

2021 年 5 月 24 日，中共北京市委机构编制委员会作出《关于市规划自然资源系统所属事业单位改革有关事项的批复》（编号：京编委〔2021〕123 号），其中明确，包括土地储备中心等规划自然资源委员会平谷分局所属除不动产登记中心以外的其他正科级事业单位分别整合为“北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心”，该中心主要职责是：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。

本所律师认为，马坊中心区南区项目实施单位系依法设立并有效存续的事业单位，隶属于所在区规划和自然资源主管部门，业务范围包括承担本辖区内土地储备工作，具备负责马坊中心区南区项目涉及的收储土地整理、储备工作的主体资格，符合自然资规〔2025〕2 号文的有关规定。

三、马坊中心区南区项目有关情况

根据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》、《项目收益与融资平衡报告》及本项目实施单位等提供的有关资料、信息等，本次拟发行专项债券募集资金用于马坊中心区南区项目，马坊中心区南区项目情况如下：

（一）马坊中心区南区项目概况

项目名称	平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目
坐落地区	北京市平谷区马坊镇

一期四至范围	东至盘龙中路（密三路）、南至马坊大街、西至金石路、北至小龙河南街（京平高速联络线）
二期四至范围	东至密三路道路中心线、南至马坊大街道路中心线、西至金塔路西侧、北至规划古镇街北侧
土地规划用途	居住、商业、公服配套等
总用地面积	71.11 公顷
经营性建筑面积	77.2 万平方米

（二）马坊中心区南区项目投资估算及资金筹措方案

马坊中心区南区项目立项批复总投资 480,245.00 万元人民币，其中：前期费用 2,215.00 万元人民币，征地费用 71,077.00 万元人民币，房屋拆迁补偿及相关费用 317,697.00 万元人民币，市政基础设施建设费 30,068.00 万元人民币，其他费用 59,188.00 万元人民币。本项目资金筹措方式为：使用财政预算资金 309,677.51 万元人民币，占比 64.48%；申请通过发行政府专项债券募集资金 170,567.49 万元人民币，占比 35.52%。

对于发行政府专项债券融资的具体实施和计划如下：本项目 2019 年发行专项债券募集资金 80,000.00 万元人民币，期限 5 年，融资利率 3.31%；后于 2024 年发行专项债券募集资金 80,000.00 万元人民币，期限 10 年，债券利率 2.32%，用于周转偿还前述 2019 年发行的到期专项债券本金；2025 年发行专项债券募集资金 8,000.00 万元人民币，期限 5 年，融资利率 1.51%；2026 年已发行专项债券募集资金 4,000.00 万元人民币，期限 5 年，融资利率 1.45%；本次拟发行专项债券募集资金 1,500.00 万元人民币，期限为 5 年，每年支付一次利息，到期还本，假设融资利率 1.61%（该利率按照测算日 2026 年 10 月 23 日前五个工作日五年期国债收益率平均值 1.36%，上浮 25BP，即 1.36%+0.25%=1.61%）；2027 年及以后预计发行政府专项债募集资金 77,067.49 万元人民币。预计债券存续期内本项目债券本息合计为 209,782.59 万元人民币。债券存续期利息由北京市平谷区财政局统筹安排。

（三）马坊中心区南区项目有关批复的主要情况

1. 马坊中心区南区项目纳入土地储备计划有关批复情况

马坊中心区南区项目纳入 2025 年土地储备计划有关批复情况				
编号	机关/机构	文件名称	出具时间	文件编号/说明
1	北京市规划和自然资源委员会平谷分局	《关于报送<平谷区 2025 年度土地储备计划及 2025-2027 年三年滚动计划建议方案>的请示》及其附件	2024 年 12 月 17 日	京规自平文〔2024〕296 号
2	北京市平谷区人民政府	《关于报送<平谷区 2025 年度土地储备计划及 2025-2027 年三年滚动计划建议方案>的函》	2025 年 1 月 4 日	京平政函〔2025〕6 号
3	北京市规划和自然资源委员会	《关于印发<北京市 2025 年度土地储备计划及 2025-2027 年三年滚动计划（试行）>的函》	2025 年 6 月 12 日	京规自函〔2025〕1169 号
马坊中心区南区项目纳入 2026 年土地储备计划有关批复情况				
编号	机关/机构	文件名称	出具时间	文件编号/说明
1	北京市规划和自然资源委员会平谷分局	《关于报送<平谷区 2026 年度土地储备计划及 2026-2028 年三年滚动计划建议方案>的请示》及其附件	2026 年 1 月 8 日	京规自平文〔2026〕4 号
2	北京市平谷区人民政府	《关于报送<平谷区 2026 年度土地储备计划及 2026-2028 年三年滚动计划建议方案>的函》	2026 年 2 月 8 日	京平政函〔2026〕31 号
3	北京市规划和	《关于引发<北京市 2026 年	2026 年	京规自函〔2026〕

	自然资源委员会	土地储备计划及2026年-2028年三年滚动计划>的函》	8月25日	1831号

2. 马坊中心区南区项目其他主要批复情况

马坊中心区南区项目其他主要批复情况					
编号	有关审批、备案	机关/机构	文件名称	出具时间	文件编号/说明
1	立项批复	北京市发展和改革委员会	《关于重新审批平谷区马坊镇中心区南区（一期）土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》	2020年11月16日	京发改（审）〔2020〕620号
			《关于重新审批平谷区马坊镇中心区南区（二期）土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》	2020年11月16日	京发改（审）〔2020〕621号
2	用地规划	北京市规划和自然资源委员会平谷分局	《关于平谷区马坊镇中心区南区（一期）土地一级开发项目用地及规划审核意见函》	2022年4月21日	京规自（平）供审函〔2022〕0002号
			《关于平谷区马坊镇中心区南区（二期）土地一级开发项目用地及规划审核意见函》	2022年4月27日	京规自（平）供审函〔2022〕0001号
3	拆迁补偿审批	中共北京市平谷区委员会	《中共北京市平谷区委常委会会议纪要》	2019年8月1日	五届〔2019〕28号
4	征地批复	北京市人民政府	《关于平谷区二〇二三年度批次（平谷区马坊镇中心区南区（一期）土地一级开发	2023年6月20日	京政地字〔2023〕57号

			项目）建设用地的批复》		
			《关于平谷区二〇二二年度批次建设用地（平谷区马坊镇中心区南区（二期）土地一级开发项目）的批复》	2022 年 12 月 8 日	京政地字〔2022〕100 号
5	环境评价	北京市生态环境局	《关于<平谷区马坊镇集中建设区（02 街区）控制性详细规划（2019 年-2035 年）环境影响评价报告书>审查意见的复函》	2022 年 11 月 17 日	京环函〔2022〕156 号
6	交通评价	北京市交通委员会	《关于平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》	2024 年 1 月 16 日	京交函〔2024〕88 号
7	其他手续正在逐步办理				

3. 项目实施进度计划及本项目预计现金净流入

根据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》、《项目收益与融资平衡报告》及本项目实施单位等提供的有关资料、信息等，马坊中心区南区项目自办理前期手续到整体项目开发完成，全过程开发周期预计约 5 年，该项目已于 2022 年 8 月及 2023 年 6 月完成土地的征收等工作，预计 2027 年完成市政基础配套设施建设，本项目具体实施计划将根据实际进度情况进行调整。本项目预计现金净流入 489,127.58 万元人民币。

截至本法律意见书出具之日，马坊中心区南区项目已纳入 2025 年和 2026 年土地储备计划。本项目已经取得了立项等部分批复、核准、备案、审核或颁发的证件、许可，但本项目尚待取得的其他任何审批、许可、核准、批复、备案等相关手续，马坊中心区南区项目实施单位应严格按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定，及时办理并完善相关手续；对于有关机构提出的审查意见、要求及有关问题，马坊中心区南区项目实施单位还应按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定，以及有关部门提出的审查意见和要求，落实并完善。本项目资本金所占比例符合国发〔2015〕51 号文、国发〔2019〕26 号文关于固定资产投资项目资本金制度的要求。

（四）项目实施的必要性、公益性和收益性

根据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》及本项目实施单位等提供的有关资料、信息等，马坊中心区南区项目实施的必要性、公益性和收益性如下：

本项目与平谷区规划契合，满足马坊镇规划需求。马坊镇是北京市和平谷区的重点镇，且为第二批全国发展改革试点小城镇。根据相关规划，马坊镇是新城产业功能的重要补充，重点发展都市型工业、现代物流业、现代服务业、休闲度假业等产业。镇中心区作为四大组团之一，承担着行政办公、文教医疗、居住休闲以及服务周边地区的商务商贸、现代服务业和滨水居住等功能。该项目的实施对于完善马坊镇的功能布局，承接人口和产业疏散，促进京津冀区域合作发展具有关键作用。

土地增值与财政收入增加，带动相关产业发展。通过土地一级开发，完善基础设施和公共服务设施，提升土地的使用价值和市场吸引力。项目实施后，土地出让将为政府带来可观的财政收入，可用于进一步改善区域的基础设施和公共服务，形成良性循环。

提升居民生活质量，促进社会和谐稳定。项目的建设将带动就业增长，为当地居民提供更多的就业机会，增加居民收入。此外，完善的基础设施和公共服务设施将减少社会矛盾和纠纷，促进社会的和谐稳定。例如，项目实施后将优化土地资源配置，解决区域内村庄的搬迁改造问题，改善地区城市面貌，刺激经济增长，对周边房地产开发起到推动作用，有利于缓解社会矛盾，增强社会稳定。

本项目实施可改善市政设施条件，提升公共服务设施水平，满足居民的教育、医疗、文化、娱乐等需求，提升居民的生活质量。同时加快人口集聚，促进城乡一体化。通过完善基础设施和公共服务设施，缩小城乡差距，促进城乡一体化发展。

（五）项目预期收益与融资平衡

北京明鸿会计师事务所就本次拟发行专项债券出具的《项目收益与融资平衡报告》的结论为：“经审核，我们认为在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的《平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目》预期土地出让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。”

本所律师认为，北京明鸿会计师事务所受托针对本项目的项目收益与融资自求平衡出具了《项目收益与融资平衡报告》，在对马坊中心区南区项目财务数据统计和审核真实、有效且收益预测及其所依据的各项假设、前提均能实现的情况下，马坊中心区南区项目能够达到项目收益与融资自求平衡。

（六）项目对应资产的独立性

本项目实施单位应保证：马坊中心区南区项目所涉及的项目地块均无查封、抵押、质押等限制性情况，无任何权属争议。后续土地出让收益应当按照财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文的要求进行管理，保证本项目对应资产的独立性。

四、本次拟发行专项债券的中介机构及有关文件

（一）会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》

北京明鸿会计师事务所就本次拟发行专项债券向北京市平谷区财政局出具《项目收益与融资平衡报告》。经核查，北京明鸿会计师事务所系依法成立且具有会计师事务所执业资格的合伙制的会计师事务所，现持有北京市海淀区市场监督管理局于 2021 年 8 月 2 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91110105344268414G），以及持有北京市财政局于 2022 年 1 月 4 日核发的《会计师事务所执业证书》，证书序号：0017129，执业证书编号：11010230，批准执业文号：京财会许可〔2015〕0043 号。登记状态：存续（在营、开业、在册）；经营范围：从事会计师事务所业务；代理记账；税务服务；企业管理咨询。经北京明鸿会计师事务所指派，为本次拟发行专项债券出具《项目收益与融资平衡报告》的经办注册会计师张开伦、郭宝红持有现行有效《注册会计师证书》，证书编号分别为：370040003001O；230200011927。

（二）律师事务所及《法律意见书》

北京大成律师事务所受托为本次拟发行专项债券出具本法律意见书。本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000400568957S）。本所指派的舒子平、舒昭律师均持有现行有效《中华人民共和国律师执业证》，执业证号分别为：11101198810892443；11101202010284084。

本所律师认为，为本次拟发行专项债券之目的而聘请的上述会计师事务所、律师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围，具备出具上述专业文件的资质或资格，且出具上述专业文件的会计师或律师具备相应的从业资格。

五、本次拟发行专项债券的风险及其防控措施

（一）征收、拆迁风险

马坊中心区南区项目涉及地块面积大，且涉及权属较多，在征收、拆迁、安置过程中可能出现拖延，增加本项目投资成本、影响成本及收益的收回时间。

（二）审批手续延迟和需落实有关问题风险

土地权属、征地拆迁补偿、土地转用涉及的有关问题等存在一定不确定性，仍需要按照有关法律、法规和政策及规范性文件等规定进行后续整理、储备和落实工作。

（三）项目收益风险

在土地储备过程中，项目会受到外部多种风险的影响，包括受国民经济状况、国家财政政策、货币政策等因素影响，可能会发生实际出让价格与估算价格的差异。

（四）利率变动风险

在本次拟发行专项债券存续期，市场利率波动将给本次拟发行专项债券的投资带来一定价格风险。

（五）风险防控措施

为防范风险，本项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案等。

根据财预〔2017〕62 号文的规定，土地储备专项债券资金应由财政部门纳入政府性基金预算管理，并纳入土地储备机构专项用于土地储备，因此在马坊中心区南区项目专项债券资金使用中，必须按照法律、法规、部门和地方性规章及其他规范性文件规定专款专用，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

本项目实施单位应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力，提前做好债

券的期限配比、还款计划和资金准备，并做好后续专项债券发行计划的有关准备和工作。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。同时，按照国办函〔2016〕88 号文的要求，切实实施并做好地方政府性债务风险应急处置预案，及时通过调减投资计划、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。

因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，应按照法律、法规、部门和地方性规章及其他规范性文件规定，在专项债务限额内及时发行土地储备专项债券周转偿还，在本项目收入实现后及时予以归还。

六、结论性意见

根据上述内容，并依据与政府专项债券有关的法律、法规、部门规章及规范性文件的有关规定，发表如下结论性意见：

（一）《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》及本项目实施单位提供的有关资料、信息等已披露本次拟发行专项债券的主要发行要素，且发行人符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文中的有关规定和要求，具备发行政府专项债券的主体资格。

（二）马坊中心区南区项目实施单位系依法设立并有效存续的事业单位，隶属于所在区规划和自然资源主管部门，业务范围包括承担本辖区内土地储备工作，具备负责马坊中心区南区项目涉及的收储土地整理、储备工作的主体资格，符合自然资规〔2025〕2 号文的有关规定。

（三）截至本法律意见书出具之日，马坊中心区南区项目已纳入 2025 年和 2026 年土地储备计划。本项目已经取得了立项等部分批复、核准、备案、审核或颁发的证件、许可，但本项目尚待取得的其他任何审批、许可、核准、批复、备案等相关手续，后续仍应严格按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定，及时办理并完善相关手续；对于有关机构提出的审查意见、要求及有关问题，马坊中心区南区项目实施单位还应按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定，以及有关部门提出的审查意见和要求，落实并完善。本项目资本金所占比例符合国发〔2015〕51 号文、国发〔2019〕26 号文关于固定资产投资项目资本金制度的要求。

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

（四）如《项目收益与融资平衡报告》所述，在对马坊中心区南区项目的项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，马坊中心区南区项目能够达到项目收益与融资自求平衡。

（五）马坊中心区南区项目收益、资产等应按照财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文的要求进行管理，保证本项目对应资产的独立性。

（六）为本次拟发行专项债券提供服务的会计师事务所、律师事务所具备为本次发行提供相关服务的资格，具备为本次拟发行专项债券出具有关专业文件的相应从业资质。

（七）马坊中心区南区项目存在一定的不确定性风险，后续需及时且有效采取风险防控措施。如及时且有效采取风险防控措施，上述风险基本可控，且有一定保障。

本法律意见书正本一式四份，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加盖公章及本所律师签字之日起生效。

大成DENTONS
大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

（本页无正文，为北京大成律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（四十三期）-平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目-法律意见书的签署页）

北京大成律师事务所

经办律师：_____

舒子平

经办律师：_____

舒 昭

2026年10月23日