2026年北京市政府专项债券（四十三期）
顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目
法律意见书



北京诺德律师事务所

（法）字【2026】第379号

二〇二六年十月

2026年北京市政府专项债券（四十三期）
顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目
法律意见书

（法）字【2026】第379号

北京市顺义区财政局：

依据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国务院〔2014〕43号文）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号文）、《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）、《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）、《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）、《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）及现行有效的法律法规、规范性文件之规定，本律师事务所作为顺义区仁

和镇临河村棚户区改造项目专项法律顾问，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。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、本次发行的主要发行要素

根据《项目实施方案》，本次债券发行的主要发行要素如下：

（一）债券名称：2026 年北京市政府专项债券（四十三期）。

（二）发行主体：北京市人民政府。

（三）发行规模：人民币 5000 万元。

（四）发行期限：5 年期。

（五）假定利率：1.61%。

（六）发行方式：公开招标。

（七）还本付息方式：在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本付息。

（八）募集资金用途：专项用于顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目。

本所律师认为，本次债券的发行文件已披露本次发行的主要发行要素。

二、项目基本情况

（一）项目名称

顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目。

（二）实施主体

本项目由北京城建兴顺房地产开发有限公司作为实施主体负责完成。

表：项目单位基本信息一览表

单位名称	北京城建兴顺房地产开发有限公司		
法定代表人	宁志斌	成立日期	2015 年 10 月 08 日

注册资本	30000 万元	营业期限	2015-10-08 至无固定期限
统一社会信用代码	91110113MA0012DG15		
注册地址	北京市顺义区仁和园 1 号院 2 号楼		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；施工总承包；专业承包；劳务分包；项目投资；房地产经纪业务；技术推广；技术开发；组装仪器仪表。（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，截至本法律意见书出具之日，北京城建兴顺房地产开发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，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求，持有房地产开发相关资质证书，具备实施本项目的主体资格。

（三）项目主管部门

本项目主管部门为北京市顺义区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110110000092806F，系在中华人民共和国依法设立的政府机关，具备负责管理本项目专项债券申请工作的主体资格。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目由三个子项目构成。根据北京市发展和改革委员会《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕150 号）、《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕152 号）、《关于顺义区仁

和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕151号），本项目主要建设规模和内容是：

本项目范围面积约202.12万平方米，其中建设用地约129.36万平方米，代征道路用地54.44万平方米，代征绿化用地18.32万平方米。规划建筑规模约216.29万平方米。本项目分为A、B、C三个片区实施，其中：

A片区项目规划总用地面积约66.80万平方米，其中建设用地约43.40万平方米，代征道路用地18.27万平方米，代征绿化用地5.13万平方米。规划建筑规模约69.47万平方米。

B片区项目范围面积约66.42万平方米，其中建设用地约41.19万平方米，代征道路用地17.46万平方米，代征绿化用地7.77万平方米。规划建筑规模约81.97万平方米。

C片区项目范围面积约68.90万平方米，其中建设用地约44.77万平方米，代征道路用地18.71万平方米，代征绿化用地5.42万平方米。规划建筑规模约64.85万平方米。

（五）项目规划审批

项目已取得的批复文件：

1.立项审批。本项目为核准制项目。2017年7月3日北京市发展和改革委员会批复《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕150号）、《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕152号）、

《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕151号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2017年6月8日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2017〕9号）、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2017〕10号）、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2017〕11号），载明权利人为北京城建兴顺房地产开发有限公司，权利类型为审批权，用途为住宅用地，合计面积202.12公顷。

3.规划审批。本项目2017年由北京市规划和国土资源管理委员会先后出具《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017规〔顺〕条整字0003号）、北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017规〔顺〕条整字0004号）、北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017规〔顺〕条整字0005号）、北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2017〕9号）、北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2017〕10号）、北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2017〕11号）。

4.环评备案。2018年4月25日，本项目《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区、C片区项目（东城区棚改定向安置房地块）建设项目环境影响报告表》的批复已完成；

2018年3月30日，本项目《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（临河棚改安置房地块）建设项目环境影响报告表》的批复已完成（顺环保审字〔2018〕0027号）。

5.节能评估。2018年7月30日，顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目已经完成节能审查。2018年7月30日，顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目已经完成节能审查。

6.施工许可。《施工登记意见函》（2017施意字004号至012号）、《施工登记意见函》（2018施意字005号至011号）、临河棚改B片区幼儿园工程规划许可证（2021规自〔顺〕建字0006号）、临河棚改B片区幼儿园施工许可证（110113202105250101号）、临河棚改东城定向安置房工程规划许可证（2021规自〔顺〕建字0059号）、临河棚改东城定向安置房施工许可证（110113202112170201号）、临河棚改东城定向安置房工程规划许可证（2022规自〔顺〕建字0001号、0003号、0004号、0005号）、临河棚改回迁安置房工程规划许可证（2022规自〔顺〕建字0014号、0015号）、临河棚改回迁安置房工程规划许可证（2022规自〔顺〕建字0023号、0024号）、临河棚改东城定向安置房工程规

划许可证（2022 规自〔顺〕建字 0025 号、0026 号、0027 号、0028 号）、临河棚改回迁安置房施工许可证（110113202203230201 号、110113202203230301 号、110113202203230401 号）、临河棚改回迁安置房施工许可证（110113202204080101 号、110113202204080201 号、110113202204080301 号、110113202204080401 号）、临河棚改东城定向安置房施工许可证（110113202204150101 号、110113202204150201 号、110113202204150301 号、110113202204150401 号、110113202204150501 号、110113202204150601 号）、临河棚改东城定向安置房施工许可证（110113202204200101 号、110113202204200201 号）。

7. 公开招投标。本项目涉及的招投标情况如下所示：

（1）工程勘察。

2017 年 11 月，经公开招投标，确定勘察单位为大地工程开发（集团）有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区对接东城区棚改安置房项目勘察项目勘察工作。2017 年 11 月，经公开招投标，确定勘察单位为大地工程开发（集团）有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区临河村棚改安置房项目勘察项目勘察工作。2019 年 8 月，经公开招投标，确定勘察单位为中材地质工程勘查研究院有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目 B 片区配套道路及配套市政管线工程勘察项目勘察工作。2019 年 8 月，经公开招投标，确定勘察单位为中材地质工程勘查研究院有限公司，开展顺义区仁和

镇临河村棚户区改造土地开发项目C片区配套道路及配套市政管线工程勘察项目勘察工作。

（2）工程设计。

2017年9月，经公开招投标，确认顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区临河村棚改安置房建设工程项目设计单位为华通设计顾问工程有限公司和北京城建设计发展集团股份有限公司联合体，开展安置房项目方案设计、初步设计、施工图设计。2017年9月，经公开招投标，确认顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B、C片区对接东城区棚改安置房建设工程项目设计单位为华通设计顾问工程有限公司，开展安置房项目方案设计、初步设计、施工图设计。2019年8月，经公开招投标，确定设计单位为长春市市政工程设计研究院，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目B片区配套道路及配套市政管线工程设计项目设计工作。2019年8月，经公开招投标，确定设计单位为长春市市政工程设计研究院，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目C片区配套道路及配套市政管线工程设计项目设计工作。2024年10月，经公开招投标，确定设计单位为中国华西工程设计建设有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程（初步设计、施工图设计）项目设计工作。2024年10月，经公开招投标，确定设计单位为金诺泓洲电力工程设计有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程（电力工程和照明工

程）（初步设计、施工图设计）项目设计工作。

（3）工程监理。

2017 年 12 月，经公开招投标，确定监理单位为北京双圆工程咨询监理有限公司，开展（14-1#住宅等 8 项、14-3#住宅等 10 项）（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定监理单位为北京双圆工程咨询监理有限公司，开展（17-1#住宅等 8 项、17-3#住宅等 10 项）（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展（21-1#住宅等 10 项、21-2#住宅等 8 项）（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展（24-1#住宅等 10 项、24-3#住宅等 9 项）（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定监理单位为北京双圆工程咨询监理有限公司，开展 26-1#住宅等 13 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定监理单位为北京市顺金盛建设工程监理有限责任公司，开展 38-1#住宅等 15 项、40-1#住宅等 11 项、40-2#住宅等 5 项（顺义区

仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（临河村棚改安置房））监理项目监理工作。2018年4月，经公开招投标，确定监理单位为北京华城建设监理有限责任公司，开展42-1#住宅等10项、42-2#住宅等3项、48-1#住宅等11项、48-2#住宅等5项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（临河村棚改安置房））监理项目监理工作。2022年01月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目（B、C片区）配套道路（支路网）工程及配套市政管线工程-河兴北街道路及配套市政管线工程监理项目监理工作。2025年09月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—瑞和街（顺泰路-顺福路）、富临西路（林河南大街-林河大街）、嘉林路（林河南大街-林河大街）（监理）项目监理工作。2025年09月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—康仁街（顺泰路-仁和园三街）、富临路（林河大街-瑞和街）（监理）项目监理工作。2022年02月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目（B、C片区）配套道路（支路网）工程及配套市政管线工程-临月路及嘉林路道路及配套市政管线工程监理项

目监理工作。

（4）工程施工。2017 年 12 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建远东建设投资集团有限公司，开展 14-1#住宅等 8 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建十六建筑工程有限责任公司，开展 14-3#住宅等 10 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。经公开招投标，确定施工单位为北京城建一建设发展有限公司，开展 17-1#住宅等 8 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建十建设工程有限公司，开展 17-3#住宅等 10 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建北方建设有限责任公司，开展 21-1#住宅等 10 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建九建设工程有限公司，开展 21-2#住宅等 8 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建六建设集团有限公司，开展 24-1#住宅等 10 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城

安置房））项目施工工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定施工单位为河北建设集团股份有限公司，开展 24-3#住宅等 9 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建亚泰建设集团有限公司，开展 26-1#住宅等 13 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建八建设发展有限责任公司，开展 38-1#住宅等 15 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建二建设工程有限公司，开展 40-1#住宅等 11 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建建设工程有限公司，开展 40-2#住宅等 5 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为中北华宇建筑工程公司，开展 42-1#住宅等 10 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为北京市顺建工程有限公司，开展 42-2#住宅等 3 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，

经公开招投标，确定施工单位为北京城建道桥建设集团有限公司，开展48-1#住宅等11项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018年4月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建七建设工程有限公司，开展48-2#住宅等5项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2022年01月，经公开招投标，确定施工单位为北京通成达水务建设有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目（B、C片区）配套道路（支路网）工程及配套市政管线工程-河兴北街道路及配套市政管线工程项目施工工作。2022年01月，经公开招投标，确定施工单位为北京政平建设投资集团有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目（B、C片区）配套道路（支路网）工程及配套市政管线工程-临月路及嘉林路道路及配套市政管线工程施工项目施工工作。2025年09月，经公开招投标，确定施工单位为北京市市政四建设工程有限责任公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—瑞和街（顺泰路-顺福路）项目施工工作。2025年09月，经公开招投标，确定施工单位为北京住总集团有限责任公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—嘉林路（林河南大街-林河大街）项目施工工作。2025年09月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建华夏基础建设工程有限公司，开展顺义区仁和镇

临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—富临西路（林河南大街-林河大街）项目施工工作。2025年09月，经公开招投标，确定施工单位为中北华宇建筑工程公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—康仁街（顺泰路-仁和园三街）项目施工工作。2025年09月，经公开招投标，确定施工单位为北京市市政三建设工程有限责任公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—富临路（林河大街-瑞和街）项目施工工作。

本所律师认为，本次债券募集资金拟投资的顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目符合国家产业结构政策及地区发展规划，本所律师认为本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，项目合法合规，符合国家产业政策。

（六）项目资金来源

本项目总投资估算2521173万元，计划使用财政预算资金1141414万元，占比45.27%；专项债券资金1379759万元，占比54.73%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。其中2026年计划申请专项债券5000万元。

本项目符合专项债作资本金的投向领域，2026年本批次发行5000万元专项债可以作为项目资本金，本项目资本金包括财政预算资金和专项债作为资本金，合计1146414万元，资本金占比45.47%，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。

（七）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，依据2017年7月3日关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕150号）、《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕152号）、《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕151号），项目总投资预算为2521173万元。项目总投资中1379759万元通过发行地方政府专项债筹措，目前已发行1181759万元。

本次计划发行专项债券5000万元，参考近期国债收益率水平，本项目保守假设测算利率为1.61%。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目收入包括专项收入和对应的政府性基金收入。收入合计为1926564万元，其中专项收入649000万元，对应的政府性基金收入1277564万元。本项目为棚户区改造项目，无运营期，故无运营支出。经测算，债券存续期内，本项目净收益为1926564万元。本项目总体债券存续期利息168271万元，本金1379759万元，本息合计1548030万元。专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.24倍。

根据本项目本息覆盖倍数的敏感性分析，在项目净收益按照95%计算的情况下，债券本息覆盖倍数为1.18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《项目实施方案》《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和融资自求平衡，资金运行合规，符合财预〔2017〕89号文件和财预〔2018〕28号文件的相关规定。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行符合国发〔2014〕43号、财预〔2016〕155号、财库〔2017〕59号、财预〔2017〕89号、财预〔2018〕28号、财预〔2018〕34号及其他相关法律法规、规范性文件的规定。

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、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专项评价报告

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，政德会计师事务所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

本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格；在本法律意见书上签字的两名执业律师具备相应的执业资格。

四、潜在风险评估

（一）项目风险

顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目的投资主要依靠地方财政配套资金、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。

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

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。

2.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。

3.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。

综上，本所律师认为，根据本项目申请报告、《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，本次专项债券的发行文件已依照相关法律法规的规定揭示了本次专项债券的相关风险因素。

（二）风险控制

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。

1.影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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。

2. 影响项目资金筹措的风险控制措施

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”。

3. 影响项目收益实现的风险控制措施

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。二是提升项目运营效率。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，顺义区财政部门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。

综上，本所律师认为，根据本项目申请报告、《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，发行人已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

五、结论意见

1. 发行主体北京市人民政府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取得立项，符合国家产业政策。

3. 项目实施单位北京城建兴顺房地产开发有限公司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. 本次发行的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。

5. 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。

6. 本次专项债券的发行文件已依照相关法律法规的规

定揭示了本次专项债券的相关风险因素。

7.发行人已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

本法律意见书一式叁份，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。

（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）顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目法律意见书》签字盖章页）

北京诺德律师事务所（盖章）

经办律师：

经办律师：

2026年10月30日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD019798XX

北京诚德

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：2020 年 09 月 24 日

北京诺德律师事务所 110107017014

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[illegible]号楼6层609号
负 责 人	[illegible]
组织形式	个人
设立资产	94.5万元
主管机关	北京市石景山区司法局
批准文号	京司律[illegible]号
批准日期	2017-09-20

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	

北京诺德律师事务所 1101070170114

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证证，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. 50160355



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

持证人 刘一

性 别 男

发证机关 北京市司法局

身份证号

发证日期 2024 年 02 月 29 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	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

发证机关 北京市司法局

身份证号

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