北京市当代律师事务所
BEIJING DANGDAI LAW FIRM
北京市海淀区三里河路甲 11 号中建大厦 C 座二层（100037）
2/F, Block C,China Construction & Material Building, Sanlihe Road,No.11 Haidian District, 100037, Beijing, China
Tel: +86 010-88082295 Web:www.dangdailvshi.com

2026年北京市政府专项债券（四十三期）

西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目专项债券

法律意见书

北京市当代律师事务所

二〇二六年十月

目录

第一部分 引言 ..... - 2 -

一、释义 ..... - 2 -

二、重要提示及声明 ..... - 4 -

第二部分 正文 ..... - 5 -

一、本次发行的主要发行要素 ..... - 5 -

（一）发行人 ..... - 5 -

（二）本次发行要素 ..... - 5 -

二、本次发行的项目 ..... - 6 -

（一）项目参与主体 ..... - 7 -

（二）项目概况 ..... - 8 -

（三）项目取得的批复许可 ..... - 8 -

（四）项目是否符合产业政策 ..... - 10 -

三、项目公益性 ..... - 11 -

四、项目融资与收益平衡 ..... - 12 -

（一）项目的收益来源 ..... - 12 -

（二）项目融资与收益平衡 ..... - 12 -

五、项目的风险因素和风险控制 ..... - 15 -

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 15 -

（二）影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 15 -

（三）影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 16 -

六、本次发行的中介服务机构和相关文件 ..... - 17 -

（一）会计师事务所 ..... - 17 -

（二）律师事务所 ..... - 17 -

七、结论 ..... - 18 -

北京市当代律师事务所
2026年北京市政府专项债券（四十三期）
西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目专项债券
法律意见书

致：北京市海淀区财政局

根据西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目（以下简称“本项目”）相关机构与北京市当代律师事务所（以下简称“本所”）签署的《法律顾问聘用合同》之约定，本所指派徐国建律师、王韬律师作为本项目专项债券发行事项的专项法律顾问，对本项目发行收益与融资自求平衡的专项债券出具本《法律意见书》。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《试点发行地方政府城中村改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28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）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）等有关法律法规规章及有关政策文件，根据本《法律意见书》出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本《法律意见书》。

第一部分　引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
发行人	指	北京市人民政府
项目单位	指	北京四季创开文化发展有限公司
本次发行	指	2026 年北京市政府专项债券（四十三期）西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目专项债券发行
项目	指	西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目
《项目实施方案》	指	2026 年北京市政府专项债券（四十三期）海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目实施方案（2026 年 10 月）
《项目收益与融资平衡报告》	指	2026 年北京市政府专项债券（四十三期）海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目收益与融资自求平衡报告（北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）2026 年 10 月）
本所	指	北京市当代律师事务所
新时代兴盛会计师事务所	指	北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文		《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	《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》
财预〔2016〕155 号文	指	《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》

财预〔2017〕89号文	指	《财政部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》
财库〔2018〕72号文	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财预〔2018〕209号文	指	《财政部关于印发<地方政府债务信息公开办法（试行）>的通知》
财预〔2018〕28号文	指	《财政部、住房和城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》
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》
厅字〔2019〕33号文	指	《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》
财库〔2020〕36号文	指	《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指	《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
财预〔2020〕94号文	指	《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
国办发〔2023〕25号文	指	《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、重要提示及声明

为出具本《法律意见书》，本所及本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；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，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师出具本《法律意见书》依赖于有关政府部门、项目单位及中介服务机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将本《法律意见书》作为本次发行备案的法律文件之一，随其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3. 本所及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具本《法律意见书》过程中恪守诚信原则，保证出具的本《法律意见书》独立客观。

4. 本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案评价报告等专业事项发表意见。本《法律意见书》中涉及信用评级、债券方案评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用本《法律意见书》的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本《法律意见书》仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

第二部分　正文

一、本次发行的主要发行要素

（一）发行人

根据财预〔2016〕155号文《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》第四条规定："专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。"

本期政府专项债券发行主体是北京市人民政府，符合财预〔2016〕155号文关于政府专项债券发行主体的规定。

（二）本次发行要素

根据国发〔2014〕43号文《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》"有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。"

根据国发〔2015〕51号文《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》"各行业固定资产投资项目的最低资本金比例按以下规定执行：城市和交通基础设施项目：城市轨道交通项目由25%调整为20%，港口、沿海及内河航运、机场项目由30%调整为25%，铁路、公路项目由25%调整为20%……电力等其他项目维持20%不变。"

根据国发〔2019〕26号文《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》"适当调整基础设施项目最低资本金比例：（四）港口、沿海及内河航运项目，项目最低资本金比例由25%调整为20%。（五）机场项目最低资本金比例维持25%不变，其他基础设施项目维持20%不变。"

根据《项目实施方案》，本项目总投资估算1,077,409万元，从资金来源看，计

划使用财政安排资金368,171万元，占比34.17%；专项债券资金525,000万元，占比48.73%；市场化融资184,238万元，占比17.10%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计384,171万元，占比35.66%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。

根据财预〔2018〕28号文《财政部、住房和城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》“第二十八条 棚改专项债券期限应当与城中村改造项目的征迁和土地收储、出让期限相适应，原则上不超过15年，可根据项目实际适当延长，避免期限错配风险。具体由市县级财政部门会同本级棚改主管部门根据项目实施周期、债务管理要求等因素提出建议，报省级财政部门确定。”

根据财库〔2020〕36号文《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》“地方财政部门应当统筹考虑地方债收益率曲线建设、项目期限、融资成本、到期债务分布、投资者需求等因素科学设计债券期限。地方债期限为1年、2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年、30年。允许地方结合实际情况，采取到期还本、提前还本、分年还本等不同还本方式。”

根据《项目实施方案》，本项目总投资1,077,409万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额525,000万元，已发行254,800万元。本批次申请专项债券 80,100 万元，债券期限5年，债券年利率为1.59%，债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

本所律师认为：

1.本次发行主体是北京市人民政府，符合财政部财预〔2016〕155号文关于政府专项债券发行主体的规定。

2.本次发行拟设定的期限、还款方式和来源符合国发〔2014〕43号文、财预〔2018〕28号文、财库〔2020〕36号文关于政府专项债券的相关规定。

3.本项目资本金比例符合国发〔2015〕51号文、国发〔2019〕26号文关于投资项目资本金的相关规定。

二、本次发行的项目

（一）项目参与主体

1.项目单位

本项目项目单位为北京四季创开文化发展有限公司。

根据《北京市海淀区人民政府关于授权四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目实施主体的批复》，海淀区人民政府同意西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目实施主体为北京四季创开文化发展有限公司，作为项目单位组织实施项目范围内的土地腾退和安置房建设工作。

（1）基本情况

经本所律师核查，根据项目单位的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108MABQN39P6R）及国家企业信用信息公示系统官方网站公开信息，项目单位的法定代表人为刘晨光，类型为有限责任公司（法人独资），注册资本为2,000万元人民币，住所地为北京市海淀区四季青杏石口23号8号楼三层303，登记状态为存续（在营、开业、在册），营业期限为2022年7月5日至长期，经营范围为：一般项目：组织文化艺术交流活动；物业管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；五金产品零售；五金产品研发；五金产品批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

（2）依法存续情况

根据项目单位的《营业执照》、在国家企业信用信息公示系统、全国企业破产重整案件信息网的查询结果，确认项目单位目前有效存续，不存在因经营期限届满、股东会决议解散、合并或分立而解散、不能清偿到期债务依法宣告破产以及违反法律法规被依法吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等法律、行政法规和《公司章程》规定的需要终止业务的情形。

（3）重大诉讼及仲裁案件情况

经本所律师核查，根据国家企业信用信息公示系统、信用中国、中国执行信息公开网、中国裁判文书网等网络平台的查询结果，以及对项目单位目前尚处于审理

阶段诉讼案件的情况调查，本所律师已核查项目单位不存在被刑事处罚、行政处罚、不良信用记录等情形；项目单位最近三年所涉案件不构成影响项目单位正常经营、或影响本项目建设施工的重大诉讼及仲裁案件。

（4）本项目主体资质情况

根据项目单位的《营业执照》及《房地产开发企业资质证书》（许可编号：HD-A-11146，有效期至2029年7月19日，许可内容：房地产开发企业二级资质核定(省级权限)延续，许可机关：北京市住房和城乡建设委员会。项目单位作为北京市海淀区四季青镇所属的开发建设公司，具备四季青镇范围内土地腾退和安置房建设能力及资质。

（二）项目概况

根据《项目实施方案》，本项目的建设内容为地上总建筑规模约645,198.91平方米。其中西山片区地上建筑规模407,616.00平方米，西山安置房地上建筑规模237,582.91平方米。建设内容为住宅及配套、公共服务、商业服务、绿隔产业用房、市政基础设施建设等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

（三）项目取得的批复许可

截至本《法律意见书》出具之日，本项目建设已取得的行政审批、核准等情况如下：

1.《北京市海淀区人民政府关于授权四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目实施主体的批复》；

2.《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目核准的批复》（京海淀发改（核）〔2024〕72号）；

3.《北京市海淀区发展和改革委员会关于四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造西山安置房项目核准的批复》（京海淀发改（核）〔2024〕110号）；

4.《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造西山安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（海）初审函〔2024〕0110号）；

5. 北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发的《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第110108202400034号，2024规自（海）预选字0014号）；

6. 北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发的《土地权属审查告知书》（海权属审〔2024〕字第1546号）；

7.《北京市园林绿化局使用林地审核同意书》（京林地许〔2024〕051号）；

8.《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于四季青镇西郊机场周边及沿线(西山片区)城中村改造项目多规合一初审意见的函》（京规自海函〔2024〕994号）；

9.《北京市人民政府关于海淀区城市批次[海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目]建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2025〕71号）；

10.《北京市海淀区生态环境局关于四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造西山安置房项目环境影响报告表的批复》（海环审字20250024号）；

11.《建筑工程施工许可证》（编号〔2025〕施[海]建字0382号）；

12.《建筑工程施工许可证》（编号〔2025〕施[海]建字0342号）；

13.《建筑工程施工许可证》（编号〔2025〕施[海]建字0376号）；

14.《建筑工程施工许可证》（编号〔2025〕施[海]建字0341号）；

15.《北京市规划和自然资源委员会海淀分局临时建设工程规划许可证》（2025规自（海）建临字0030号）；

16.《建设工程规划许可证》（建字第110108202500168号、2025规自(海)建字0038号）；

17.《建设工程规划许可证》（建字第110108202500177号、2025规自(海)建字0040号）；

18.《建设工程规划许可证》（建字第110108202500197号、2025规自(海)建字

0049号）；

19.《建设工程规划许可证》（建字第110108202500185号、2025规自(海)建字0041号）；

20.《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目重新核准的批复》（京海淀发改（核）〔2026〕43号）。

（四）项目是否符合产业政策

根据国办发〔2023〕25号文《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，城市人民政府要摸清城中村产业情况，安排好产业转移承接园区，先行有序疏解在城中村集聚的产业。充分发挥龙头企业在产业转移中的示范带动作用，妥善做好人员分流安置、产业转移等工作。根据城市产业发展规划，在城中村改造中合理安排产业布局，引入优质产业项目，促进产业转型升级。要提供一定规模比例的低成本创业空间，保障小微企业和个体户的创业需求。

西山片区城中村改造项目宅基地房屋、集体企业房屋腾退补偿安置方案已经区政府审批，项目腾退补偿具有相应的政策依据。

本项目属于国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2024年本）》“城镇基础设施”等鼓励类发展行业，符合国家鼓励的产业政策。

本所律师认为：

1.截至本《法律意见书》出具之日，项目单位是一家在中国境内设立并合法存续的有限责任公司；目前处于经营期限内，不存在因经营期限届满、股东会决议解散、合并或分立而解散、不能清偿到期债务依法宣告破产以及违反法律法规被依法吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等法律、行政法规和《公司章程》规定的需要终止的情形；不存在被刑事处罚、行政处罚、不良信用记录等情形；项目单位最近三年所涉案件不构成影响项目单位正常经营或影响本项目建设施工的重大诉讼及仲裁案件；具备四季青镇范围内土地腾退和安置房建设能力及资质。

2.本次城中村改造项目已依法启动土地、规划、环评等行政审批程序，且项目

单位承诺将继续依法履行行政审批。

3.本项目符合国家产业政策，属于国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2024年本）》鼓励类项目。

4.本项目项目单位具备实施本项目的行政批复和主体资格。

三、项目公益性

根据财预〔2017〕89号文第三条第（一）款规定："积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券。"

根据财预〔2020〕94号文第三条规定："坚持专项债券必须用于有一定收益的公益性项目，重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域；积极支持'两新一重'、公共卫生设施建设中符合条件的项目，可根据需要及时用于加强防灾减灾建设。"

根据《项目实施方案》，该项目的建设可以带来以下公益效益：

环境的改变：高起点、高标准进行棚户区改造规划和建设，实现居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均达到人居要求。

住房条件的改变：旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

居民个人收入的改变：城中村改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。

由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。

本项目具有明显的公益性特征。

本所律师认为：

本项目具有公益性，符合财预〔2017〕89号文中"积极探索在有一定收益的公

益性事业领域分类发行专项债券”、财预〔2020〕94号文中“坚持专项债券必须用于有一定收益的公益性项目”的有关规定。

四、项目融资与收益平衡

（一）项目的收益来源

根据《项目实施方案》，本项目土地出让收入1,257,730万元。

依据本项目资金平衡方案，本项目总投资1,077,409万元。本次测算居住用地，剩余法和市场法均是立足于市场价格，剩余法是住宅市场价格折算的地价水平，市场法是招拍挂市场的地价水平。从结果来看，两者价格水平相近。办公研发用地，收益法和市场测算结果相近。结合现行政策，参考周边成交案例，居住用地上市收入单价以85,000元/平方米进行预估。办公研发、产业用地上市收入单价以25,000元/平方米进行预估。样本案例情况为：四季青镇双新村棚户区改造项目2603004-1地块，居住用地成交价89,640元/平方米；朱房四街棚户区改造项目HD00-0803-0030地块，居住用地成交价95,047元/平方米；朱房四街棚户区改造项目HD00-0803-0029地块，居住用地成交价89,234元/平方米；树村资金平衡用地统筹项目HD00-0705-0035-1地块R2二类居住用地，居住用地成交价102,347元/平方米；四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目HD00-1408-0034、0049、0040地块二类城镇住宅用地，居住用地成交价约84,000元/平方米。

（二）项目融资与收益平衡

根据《项目实施方案》，本项目经营期内，项目土地出让扣减计提成本合计318,429万元（以万元为单位取整）。

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

1.市级分享收入

按照北京市土地分成政策上市价款的16%由市级予以扣除。

市级计提数：土地出让收入*16%=201,236.80万元；

2.农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。扣除项采用2026年8月获得北京市海淀区发展和改革委员会印发的项目核准批复的投资金额1,077,409.10万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等）*10%=（1,257,730-1,077,409.10）*10%= 18,032.09 万元。

3.教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。扣除项采用2026年8月获得北京市海淀区发展和改革委员会印发的项目核准批复的投资金额1,077,409.10万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等）*10%=（1,257,730-1,077,409.10）*10%=18,032.09万元。

4.保障性安居工程资金

本项目保障性安居工程资金根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）；财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

计算公式：保障性安居工程资金=土地出让收益*10%=（1,257,730-1,077,409.10）*10%=18,032.09万元。

5.农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）；财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）的文件规定，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米125元，从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）。

计算公式：农业土地开发资金=111,800*125*15%= 209.63 万元。

6.国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）；北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号）文件规定计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中：按照5%-10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

计算公式：国有土地收益基金=1,257,730*5%=62,886.50万元。

根据上述项目收益以及融资本息测算数据，债券存续期内，项目累计可用于还本付息的收益为939,301万元，需支付的项目债券本金及利息和为 569,391万元，专项借款本息和为201,702万元，本息覆盖率为1.22倍。

综上，评估认为项目总体能够实现资金平衡。

根据《项目收益与融资平衡报告》，基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

本所律师认为：

1.本期专项债券发行项目收益来源合法合规，符合财预〔2017〕89号文中“应

当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入”的项目收入要求。

2.项目融资与收益平衡情况已请独立第三方机构评估，并出具评估报告，符合财预〔2017〕89号文关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

五、项目的风险因素和风险控制

根据《项目实施方案》，本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

（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。

本所律师认为：

本期专项债券存在潜在的风险因素，《项目实施方案》对该等风险因素作出了

提示，并根据国办函〔2016〕88号文、财预〔2016〕155号文相关规定提出了合法、可行的风险控制措施。

六、本次发行的中介服务机构和相关文件

（一）会计师事务所

新时代兴盛会计师事务所作为专项评价的第三方审计机构，为本期债券发行出具《项目收益与融资平衡报告》。

经本所律师核查，根据新时代兴盛会计师事务所持有北京市东城区市场监督管理局于2022年1月21日核发的《营业执照》（社会统一信用代码：91110101MA7GUNGB26）、北京市财政局于2022年3月14日颁发的《会计师事务所执业证书》（编号：11000300）及国家企业信用信息公示系统官方网站公开信息，新时代兴盛会计师事务所的执行事务合伙人为杨雨红，类型为普通合伙企业，出资额为100万元人民币，主要经营场所所在地为北京市东城区广渠门内大街80号4层416，登记状态为存续（在营、开业、在册），营业期限为2022年1月21日至长期，经营范围为：许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

就本次《项目收益与融资平衡报告》的出具，新时代兴盛会计师事务所委派杨雨红（执业证书编号：110000862706）、张峰（执业证书编号：110003000009）两位会计师进行核验并出具专业意见，该两位会计师均持有专业资格证书并已经连续年检合格。

（二）律师事务所

北京市当代律师事务所作为本期债券发行的法律顾问，为本期债券发行的相关事宜出具本《法律意见书》。

本所于1995年5月22日经北京市司法局批准成立，组织形式为普通合伙，现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E0001712XF），且经过了历年年检。本所是提供多元业务领域综合法律服务的专业律师事务所，负责人为王克义。就本《法律意见书》的出具，本所委派徐国建（执业证号：11101199510266452）、王韬（执业证号：11101202410817365）两位律师进行核查和验证并出具法律意见；经办律师均具备专职律师资格并持有北京市司法局核发的经过历年年度考核备案的《律师执业证》。

本所律师认为：

1.新时代兴盛会计师事务所系依法成立且合法存续的专业审计机构，签字会计师均持有专业资格证书并连续年检合格。因此，新时代兴盛会计师事务所具备为本次发行出具《项目收益与融资平衡报告》的资质。

2.北京市当代律师事务所系经北京市司法局批准依法设立且合法存续的普通合伙制律师事务所，签字执业律师均持有专业资格证书并已通过年检。因此，北京市当代律师事务所具备为本次发行出具本《法律意见书》的资质。

七、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）本次发行主体是北京市人民政府，符合财政部财预〔2016〕155号文关于政府专项债券发行主体的规定。

（二）本次发行拟设定的期限、还款方式和来源符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕36号文关于政府专项债券的相关规定。

（三）本项目资本金比例符合国发〔2015〕51号文、国发〔2019〕26号文关于投资项目资本金的相关规定。

（四）截至本《法律意见书》出具之日，项目单位是一家在中国境内设立并合法存续的有限责任公司；目前处于经营期限内，不存在因经营期限届满、股东会决议解散、合并或分立而解散、不能清偿到期债务依法宣告破产以及违反法律法规被依法吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等法律、行政法规和《公司章程》规定的

需要终止的情形；不存在被刑事处罚、行政处罚、不良信用记录等情形；项目单位最近三年所涉案件不构成影响项目单位正常经营或影响本项目建设施工的重大诉讼及仲裁案件；具备四季青镇范围内土地腾退和安置房建设能力及资质。

（五）本次城中村改造项目已依法启动规划、用地、环评等行政审批手续，且项目实施主体出具了将继续依法履行行政审批的承诺。

（六）本项目符合国家产业政策，属于国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2024年本）》鼓励类项目。

（七）本项目项目单位具备实施本项目的行政批复和主体资格。

（八）本项目具有公益性，符合财预〔2017〕89号文中“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”、财预〔2020〕94号文中“坚持专项债券必须用于有一定收益的公益性项目”的有关规定。

（九）本期专项债券发行项目收益来源合法合规，符合财预〔2017〕89号文中“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入”的项目收入要求。

（十）项目融资与收益平衡情况已请独立第三方机构评估，并出具评估报告，符合财预〔2017〕89号文关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

（十一）本期专项债券存在潜在的风险因素，《项目实施方案》对该等风险因素作出了提示，并根据国办函〔2016〕88号文、财预〔2016〕155号文相关规定提出了合法、可行的风险控制措施。

综上，本次发行合规。

本《法律意见书》自本所盖章及经办律师签字后生效；本《法律意见书》一式叁份，本所留存壹份，其余贰份供发行人为本次发行之目的而使用。

（以下无正文）

（本页为签字页）

北京市当代律师事务所（盖章）

负责人（签字）

2026 年 10 月 23 日

经办律师（签字）

2026 年 10 月 23 日

经办律师（签字）

2026 年 10 月 23 日