北京市恒嘉律师事务所
关于
2026年北京市政府专项债券（四十二期）
顺义区祥云小镇SY00-2202-0002
地块收储项目
之

法 律 意 见 书

北京市恒嘉律师事务所

北京市恒嘉律师事务所
2026年北京市政府专项债券（四十二期）
顺义区祥云小镇SY00-2202-0002地块收储项目
之
法律意见书

致：顺义区财政局

北京市恒嘉律师事务所接受委托，担任北京市人民政府发行“2026年北京市政府专项债券（四十二期）——顺义区祥云小镇SY00-2202-0002地块收储项目”的特聘专项法律顾问，指派谭耀光、赵文朋（以下简称“本所律师”）就本次发行事宜所涉及的有关法律事项出具法律意见。

本所根据有关法律、法规、规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，本着勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

（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：

本所：指北京市恒嘉律师事务所。

本次发行：指北京市人民政府发行“2026年北京市政府专项债券（四十二期）——顺义区祥云小镇SY00-2202-0002地块收储项目”这一专项债券。

本次专项债券：指“2026年北京市政府专项债券（四十二期）——顺义区祥云小镇SY00-2202-0002地块收储项目”。

《专项债券项目实施方案》：指《2026年北京市政府专项债券（四十二期）——顺义区祥云小镇SY00-2202-0002地块收储项目专项债券项目实施方案》。

《收益与融资平衡方案总体评价报告》：指《2026年北京市政府专项债券（四十二期）顺义区祥云小镇SY00-2202-0002地块收储项目收益与融资平衡方案总体评价报告》（中逸咨字(2026)165号）。

（二）声明

为出具本法律意见书，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以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件发表法律意见。

2. 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，对本次发行进行了尽职调查，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. 本所同意将本法律意见书作为发行本次专项债券必备的法律文件，随同其他材料一同报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并愿承担相应的法律责任。

4. 本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对会计审计、实施方案、投资决策、风险因素及其控制措施等非法律事项发表意见。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》《收益与融资平衡方案总体评价报告》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。

5. 本所已经得到的书面承诺包括：北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心的书面承诺，其向本所提供的为出具本法律意见书必需的全部书面材料、副本材料或口头证言均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致，有关材料上的签字和印章真实。

6. 本法律意见书仅供本次发行之用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所就本次发行出具法律意见如下：

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》，顺义区祥云小镇 SY00-2202-0002 地块收储项目预计总投资 9118 万元，其中：计划申请专项债券总额 6800 万元。2026 年计划发行 6800 万元（本批次申请发行 6800 万元），债券期限 3 年，债券存续期内按年付息，2029 年归还本金 6800 万元。

本所认为，本次发行的《专项债券项目实施方案》及《收

益与融资平衡方案总体评价》已披露了本次发行的主要要素。

二、本次发行对应的项目

（一）本次发行对应的项目参与主体

根据《专项债券项目实施方案》，本次专项债券募集资金拟用于顺义区祥云小镇SY00-2202-0002地块收储项目，项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会顺义分局，项目参与主体（即项目实施单位）为北京顺义新城发展有限公司。

据本所律师核查，北京顺义新城发展有限公司作为项目实施主体，是依法设立并有效存续的有限责任公司（法人独资），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。统一社会信用代码：91110113664649080F；注册地址：北京市顺义区马坡镇顺安路88号。本所认为，项目实施主体依法成立并合法存续，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。

（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顺义区祥云小镇 SY00-2202-0002 地块收储项目，不涉及资本金。

1.项目概况

北京市顺义区，位于北京市东北郊，距市区 30 千米，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界，

总面积1021平方千米。区内下辖19个镇和6个街道。顺义区祥云小镇SY00-2202-0002地块收储项目位于顺义区后沙峪镇，北京首都机场临空经济核心区北部。项目紧邻机场高速路、京密路，交通便捷。距北京市中心城区直线距离约26公里；距首都国际机场直线距离约2.8公里；距离顺义区政府直线距离约8公里。具有一定的区位和交通优势。

本项目主要建设规模和内容是：进行收储等工作，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

项目总规划范围用地面积2.34公顷，居住用地2.30公顷，道路用地0.04公顷；容积率1.6，总建筑规模3.68万平方米。

2.项目投资估算及资金筹措方案

本项目总投资9118万元，其中财政统筹安排资金2318万元，占比25.42%；专项债券资金6800万元，占比74.58%。

本批次专项债券重点用于项目收储和土地开发工作。

项目预计总投资9118万元，其中：计划申请专项债券总额6800万元。2026年计划发行6800万元（本批次申请发行6800万元），债券期限3年，债券存续期内按年付息，预计债券利率1.45%（该利率按照测算日前五个工作日三年期国债收益率五日均线1.25%，上浮20BP，即1.45%），2029年归还本金6800万元。

通过财政统筹安排方式筹集资金2318万元。按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。建设期间付息由区财政统筹

3.项目的经济社会效益

（1）经济效益

项目深挖存量建设用地价值，通过土地出让扩充地方财政收入来源。统筹利用土地增值收益，有序推进片区道路、管网等基础设施配套工程实施，有效撬动片区开发投资，激活片区经济发展活力。项目着力盘活低效存量建设用地，显著提高存量土地资源利用效率，推动土地资源向资产转化，打通土地增值收益使用渠道，构建土地收益持续反哺片区城市更新与基础设施建设的良性循环机制，为片区后续开发建设提供稳定财力支撑，带动片区产业与城市开发联动发展。

（2）社会效益

运用土地增值收益，系统性补齐片区教育、社区服务、公共绿化等公共服务配套短板，持续完善公共服务供给体系。实施旧厂区改造整治，消除老旧厂区遗留的环境、安全风险隐患，改善片区整体人居环境面貌。统筹片区居住空间与就业空间布局，推动实现职住平衡，优化人才居住生活条件，增强片区对各类人才的吸引力，助力人才安居落地。持续完善片区各项城市功能，丰富公共活动空间，提升片区宜居品质，增进片区居民获得感，夯实片区社会发展基础。

4.项目审批情况

总规划范围用地面积2.34公顷，居住用地2.30公顷，道路用地0.04公顷；容积率1.6，总建筑规模3.68万平方米，规划用地性质为二类城镇住宅用地；工作内容为进行收

储等工作，经营性用地达到入市交易条件后入市交易；总投资估算为 9118 万元。

（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》及《收益与融资平衡方案总体评价》，债券存续期间，本项目本项目土地出让收入为 80960 万元，预计净收益 57663 万元，债券本金与利息合计为 7096 万元，专项债券本息覆盖倍数 8.13 倍。项目土地出让净收益完全能够覆盖专项债券本息。根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，考虑财政统筹安排资金，专项债券本息覆盖倍数大于 1.2，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

在相关单位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 2026 年北京市政府专项债券（四十二期）顺义区祥云小镇 SY00-2202-0002 地块收储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平衡。

中逸会计师事务所有限公司出具的《收益与融资平衡方案总体评价》的结论为：

“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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需要；另一方面项

一方面通过债券发行能满足项目投资运营需要；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平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资平衡专项债券的方式满足项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。”

本所认为，根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资平衡方案总体评价》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，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平衡。

三、本次专项债券风险因素

《专项债券项目实施方案》对项目可能存在的风险进行了以下披露：

（一）影响项目施工进度的风险

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。

（二）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。

（三）影响项目收益实现的风险

由于对未来土地出让收入的判断不准确，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。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。

四、本次专项债券的风险控制

《专项债券项目实施方案》对项目可能存在的风险提出以下风险控制措施：

（一）对于影响项目施工进度的风险：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）对于影响项目资金筹措的风险：一是加大资金保障力度。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成本增加的相关风

险。同时，在项目建设过程中，加强项目预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三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）对于影响项目收益实现的风险：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。

五、本次发行的相关文件

（一）《收益与融资平衡方案总体评价》

中逸会计师事务所有限公司（简称“中逸”）为本次发行出具了《收益与融资平衡方案总体评价》，该报告的结论性意见为：

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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

和融资的平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资平衡专项债券的方式满足项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

根据本所律师的适当核查，中逸是在北京市丰台区市场监督管理局登记的有限责任公司，持有登记机关核发的营业执照，统一社会信用代码为91110112101596341P，目前登记状态为“存续”；中逸在出具《收益与融资平衡方案总体评价》时持有北京市财政局核发的《会计师事务所执业许可证》，并在《收益与融资平衡方案总体评价》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。

六、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》，本次发行的顺义区祥云小镇SY00-2202-0002地块收储项目，项目实施主体为北京顺义新城发展有限公司。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. 根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资平

衡方案总体评价》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，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平衡。

3. 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。

本法律意见书正本捌份，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经办律师签字后生效。

（本页为北京市恒嘉律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（四十二期）顺义区祥云小镇SY00-2202-0002地块收储项目之法律意见书签署页）

北京市恒嘉律师事务所

经办律师

2026年10月15日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31110000682852381U

北京市恒嘉　　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：2022年03月03日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	北京市恒嘉律师事务所
住　　所	北京市通州区西集镇企业发展服务中心1592号
负 责 人	谭耀光
组织形式	普通合伙
设立资产	200.0万元
主管机关	北京市通州区司法局
批准文号	京司发〔2009〕227号
批准日期	2008-11-19

律师事务所登记事项（二）

合伙人	李瑞华　谭耀光　潘荻　王新明

律师事务所变更登记（二）

事项	变　更	日　期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日　期
赵文明	变更 2024 年 7 月 1 日
潘淼	变更 2024 年 7 月 2 日
吴景锋	变更 2025 年 7 月 1 日
高明伟	变更 2025 年 7 月 1 日
陈立亮	变更 2025 年 7 月 1 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

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
王新明	变更 3月31日
潘英	变更 3月9日
彭文朋	变更 年4月26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

律师事务所变更登记（七）

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
	年　月　日

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
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二一至二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	北京市通州区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2022年6月—2023年5月

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市通州区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2023年6月—2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市通州区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2024年6月—2025年5月

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市通州区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2025年6月—2025年5月

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	北京市通州区司法局 专用章 律师年度考核结束
考核日期	2026年6月—2027年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

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. 50126052

执业机构 北京市恒嘉律师事务所

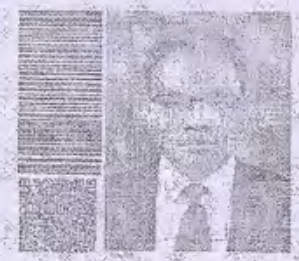
执业证类别 专职律师

执业证号

法律职业资格或律师资格证号 A20111101113179

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 05 月 28 日



持证人 谭耀光

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	基本称职
备案机关	北京市通州区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月—2025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	北京市通州区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月—2027年5月

执业机构 北京市恒嘉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号 A20174108811344

发证机关 北京市司法局

发证日期 2023 年 05 月 26 日



持证人 赵文朋

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