2026年北京市政府专项债券（十八期）

昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）（调减）

法律意见书

北京诺德律师事务所

（法）字【2026】第352号

二〇二六年十一月

2026年北京市政府专项债券（十八期）
昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）（调减）
法律意见书

（法）字【2026】第352号

致：北京市昌平区财政局

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〈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）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）及现行有效的法律法规、规

范性文件之规定，本律师事务所作为昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）（调减）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》，本次债券调整的主要情况如下：

昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）2026年6月已发行21200万元，因项目建设计划调整，为提高债券资金使用效益，本次申请调减21200万元（其中1400万元调增至昌平新城东区十期土地一级开发项目，6000万元调增至昌平区六环路土城出口土城新城改造土地一级开发项目（昌平），13800万元调增至昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目）。假设以2026年11月12日作为利息切割日，切割日之前的利息由本项目承担，切割日之后的利息由调增项目承担，具体切割日以实际为准。

表1 本项目2026年专项债券资金（调减）情况表

区划	债券名称	发行年度	调减项目情况				调增项目情况			
			调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额	调减原因	调增项目名称	调增金额	调增后预计支出时间	调增原因
昌平区	2026年北京市政府专项债券（十八期）	2026年	昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）	3年，1.34%	21200	项目进展较为缓慢，无法按期完成支出。	昌平新城东区十期土地一级开发项目	1400	2026年12月底前	项目推进较快
							昌平区六环路土城出口土城新城改造土地一级开发项目（昌平）	6000		
							昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目	13800		

二、项目基本情况

（一）项目名称

昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）（以下简称“本项目”）。

（二）参与主体

1.主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会昌平分局。具体信息如下所示：

表 1-1 主管部门基本信息一览表

统一社会信用代码	11110000782500906M
名称	北京市规划和自然资源委员会昌平分局
组织机构代码	78250090-6
地址	北京市昌平区创新路 9 号

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会昌平分局，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的主体资格。

2.项目单位

本项目专项债券申请项目单位：北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	高伟	登记状态	正常
开办资金	10 万元人民币	有效期限	2025-03-20 至 2030-03-19
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	121100007934019111		
注册地址	北京市昌平区创新路 9 号		

宗旨和业务范围	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
举办单位	北京市规划和自然资源委员会昌平分局

2024年11月28日，北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心与北京未来科学城置地有限公司签署《昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目委托协议》，约定北京未来科学城置地有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

表1-3 北京未来科学城置地有限公司基本信息一览表

公司名称	北京未来科学城置地有限公司		
法人	田欣欣	成立日期	2008年8月27日
注册资本	46766万元	营业期限	2008年8月27日至2058年8月26日
统一社会信用代码	91110114679623318N		
注册地址	北京市昌平区未来科学城滨河大道3号院6号楼406室		
经营范围	施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；技术开发、技术服务。（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。）		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例	北京未来科学城发展集团有限公司91.44678%；北京市昌平小汤山镇农工商联合企业公司6.41492%；北京兴寿科技开发中心2.13831%。		

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，北京市昌平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，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。

（三）项目规模与主要建设内容

根据《北京市发展和改革委员会关于审批昌平区北七家

镇东二旗村土地一级开发项目（三期）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为101873.2平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容是：进行征地、拆迁工作及必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

（四）项目审批情况

1.立项审批。本项目为审批制项目。2025年12月30日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于审批昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕1107号），同意项目建设。

2.规划审批。2006年3月31日，取得对昌平区北七家镇东二旗村规划建设土地一级开发的北京市规划委员会规划意见书（2006规意选字0091号）。2009年6月29日，取得对于昌平区北七家镇东二旗村规划建设的居住项目的北京市规划委员会规划意见书（选址）（2009规意选字0392号）。

本所律师认为，昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）属于专项债券支持的土地储备领域项目，符合国家产业结构政策及地区发展规划，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。

（五）项目资金来源

本项目总投资估算32966万元，计划使用财政资金6666万元，占比20%；专项债券资金26300万元，占比80%。

本项目拟使用专项债券26300万元，其中2026年发行21200万元，本次计划调减专项债券资金至其他项目21200万元。2028年发行26300万元，债券利率1.59%（2026年9月28日财政部公布的前5日3年期国债收益率平均值约1.29%，上浮30BP），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。本项目申请的专项债券资金用于本项目前期费用、征地补偿费、征收补偿费、市政基础设施建设费用、其他费用等。除以上财政预算资金及发债资金来源外，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。

本项目资本金占项目总投资的20%，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。

（六）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，本项目收入合计146223万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出11698万元，扣除专项资金计提支出41583万元，预期可偿债资金为92942万元。本项目应偿还专项债券本金

和利息合计27659万元（含本金26300万元，利息1359万元），专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数可达到3.36倍。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收益影响债券还本付息的因素在-20%—+20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数均大于2.69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，符合专项债政策文件的相关规定。

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、财预〔2017〕89号、国办发〔2024〕52号、自然资发〔2025〕45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7月2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

本项目可能存在以下风险:

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

若对土地出让收入、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节的判断出现偏差，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。

综上，本所律师认为，根据《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。

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，确保项目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，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《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，项目单位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的主体资格，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

2.本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会昌平分局，具备负责管理本项目的主体资格；项目单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，具备申报本项目专项债券资金和实施本项目的主体资格。

3.本项目已经取得相关批复文件，项目合法合规，符合国家产业政策。

4.本次发行（调减）的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。

5.与本次发行（调减）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（调减）提供相关服务的资格。

6.本次专项债券的发行（调减）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.项目单位已制定针对本次专项债券发行（调减）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（十八期）昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）（调减）法律意见书》签字盖章页）

北京诺德律师事务所

律师：

律师：

2026年11月6日

律师事务所执业许可证

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 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10月24日

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南路[illegible]号1号楼6层609号
负 责 人	姚寿林
组织形式	个人
设立资产	98.5万元
主管机关	北京市石景山区司法局
批准文号	京司律[illegible]656号
批准日期	2018-09-20

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	

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. 50160955

执业机构 北京诺德律师事务所

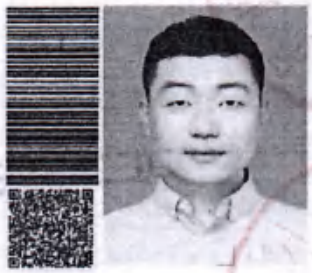
执业证类别 专职律师

执业证号 11101202410746124

法律职业资格或律师资格证号 A20181301055051

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 02 月 29 日



持证人 刘一

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	北京市石景山区司法局 专用章 律师事务所年度考核备案
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

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