环球律师事务所
GLOBAL LAW OFFICE

北京市环球律师事务所

关于2025年北京市政府专项债券（三十八期）

朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发

项目（调减）

之

法律意见书

二〇二六年十一月

北京市朝阳区建国路81号
华贸中心1号写字楼15层&20层
邮编 100025
15 & 20/F
Tower 1, China Central Place,
No. 81 Jianguo Road,
Chaoyang District,
Beijing 100025, China
电话/T (86 10) 6584 6888
传真/F (86 10) 6584 6666

上海市浦东新区世纪大道88号
金茂大厦25层&28层
邮编 200120
25 & 28/F
Jin Mao Tower,
88 Century Avenue,
Pudong New Area,
Shanghai 200120, China
电话/T (86 21) 2089 1888
传真/F (86 21) 2089 1789

深圳市福田区深南大道2007号
中国平安大厦8层&9层
邮编 518035
8th & 9th Floor,
Ping An Finance Center,
No. 2007 Shennan Avenue,
Futian District,
Shenzhen 518035, China
电话/T (86 755) 2587 0765
传真/F (86 755) 2587 0780

成都市高新区天府大道北段966号
天祥国际金融中心1号楼26层&27层
邮编 610041
26th & 27th Floor, Tower 1,
Tianxiang International Finance Center,
No. 966 Tianfu Avenue North Section,
High-tech Zone,
Chengdu 610041, China
电话/T (86 28) 6208 0888
传真/F (86 28) 6208 0889

苏州市姑苏区广济路369号
苏州中环中心写字楼19层&20层
邮编 215008
19/F & 20/F, Tower 1,
China Central Place,
No. 369 Guangji Road,
Gusu District,
Suzhou 215008, China
电话/T (86 512) 6289 8988
传真/F (86 512) 6289 8989

目　录

释　义 3
声　明 7
正　文 9
一、 本次专项债券用途调整情况 9
二、 本次调减对应的项目 10
（一） 本次调减对应的项目参与主体 10
（二） 项目情况 11
（三） 项目批复文件 12
（四） 项目预期收益、成本及融资平衡 17
（五） 偿还计划 18
（六） 项目资本金 18
三、 本次专项债券的风险因素 19
（一） 影响项目施工进度或正常建设的风险 19
（二） 影响社会稳定的风险 20
（三） 影响项目现金流按时还本付息的风险 20
四、 本次专项债券的风险控制 21
五、 本次调减的相关文件等 21
（一）《自求平衡专项评价报告》 21
（二）《法律意见书》 22
六、 结论性意见 22

释　义

在本法律意见书中，除非特别注明或文义另有所指，下列词语具有以下含义：

简称	对应全称或含义
发行人	北京市人民政府（转贷给朝阳区人民政府）
市财政局	北京市财政局
区财政局	北京市朝阳区财政局
本所/环球	北京市环球律师事务所
本所律师	王明朗律师、李欣蔚律师
本次专项债券（调减）	2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目（调减）
本次调减	2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目调减事宜
本项目/募投项目	朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目
项目实施主体/中交沃地置地	中交沃地（北京）置业有限公司
丹顿会所	丹顿（北京）会计师事务所有限公司
《证券法》	《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第三十七号）
《预算法》	《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第二十二号）
《预算法实施条例》	《中华人民共和国预算法实施条例》（中华人民共和国国务院令第七百二十九号）
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〔2014〕43 号）
国发〔2014〕45 号文	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45 号）
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》（国发〔2015〕51 号）
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》（国发〔2019〕26 号）
财预〔2015〕225 号文	《财政部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）
财库〔2016〕22 号文	《财政部关于做好 2016 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2016〕22 号）

简称	为便之称或全称
财预〔2016〕155号文	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
财库〔2017〕59号文	《关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59号）
财预〔2017〕89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）
财预〔2018〕28号文	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）
财预〔2018〕34号文	《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
财库〔2018〕61号文	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
财库〔2018〕72号文	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）
财库〔2019〕11号文	《财政部关于开展通过商业银行柜台市场发行地方政府债券工作的通知》（财库〔2019〕11号文）
财库〔2019〕23号文	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
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》（财库〔2020〕36号）
财库〔2020〕43号文	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
财库〔2020〕49号文	《关于进一步做好地方政府债券柜台发行工作的通知》（财库〔2020〕49号文）
财预〔2020〕94号文	《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》（财预〔2020〕94号）
财预〔2021〕110号文	《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110号）
《项目实施方案》	《2025年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目（调减）专项债券项目实施方案》
《项目情况说明》	《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目情况说明》
《自求平衡专项评价报告》	《2025年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目（调减）收益与融资自求平衡专项评价报告》（丹顿专审字[2026]第261号）

简称	对应全称或含义
《法律意见书》	《北京市环球律师事务所关于2025年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目（调减）之法律意见书》
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

环球律师事务所
GLOBAL LAW OFFICE

北京市环球律师事务所

关于2025年北京市政府专项债券（三十八期）

朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目（调减）

之

法律意见书

致：北京市朝阳区财政局

北京市环球律师事务所为在中华人民共和国（以下简称“**中国**”，本法律意见书中，除非另有说明，不包括香港、澳门特别行政区及台湾地区）注册的律师事务所，具有从事中国法律业务和出具本法律意见书的资格。

本所接受中交沃地（北京）置业有限公司委托，担任2025年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目（调减）的专项法律顾问，指派本所王明朗律师、李欣蔚律师就本次债券的调减事宜出具本法律意见书。

声　明

为出具本法律意见书，本所律师特作出如下声明：

1. 本所律师依据《证券法》、《预算法》及实施条例、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《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》、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》、《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》、《财政部关于开展通过商业银行柜台市场发行地方政府债券工作的通知》及《关于进一步做好地方政府债券柜台发行工作的通知》等现行有效的法律法规、规范性文件之规定及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对上述法律法规、规范性文件的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。

2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券调减的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 项目实施主体已向本所律师保证和承诺，其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均以书面形式向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字和/或印章均真实、有效；其所提供的复印件与正本或原件完全一致。

4. 对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、发行人、中交沃地置业及其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见。

5. 本所律师仅就与本次债券调减有关之中国法律问题发表意见，并不涉及有关验资、审计、信用评级、资产评估、内部控制、财务会计（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中涉及审计报告、实施方案、投资决策等内容时，均为严格按照有关机构出具的《信息披露文件》、《项目实施方案》、《自求平衡专项评价报告》等其他专业报告中相关数据及结论的引用，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。

6. 本法律意见书仅供发行人本次债券调减之目的使用。未经本所律师书面同意，发行人及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

7. 本所律师同意将本法律意见书作为本次债券调减所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

基于上述，本所律师根据现行有效的中国法律法规及规范性文件的相关规定及《北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目政府专项债券发行法律服务委托合同（2026年）》的要求，按照律师行业公认的业务标准、遵循勤勉尽责精神及诚实信用原则，对本次债券调减的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具如下法律意见。

正　文

一、 本次专项债券用途调整情况

根据朝阳区地方政府债券用途调整项目明细表、《自求平衡专项评价报告》，本次债券调整情况如下：

本项目于 2019 年棚改专项债已发行专项债券资金 220,000 万元，票面利率 3.31%，发行期限 5 年；2022 年 1 月发行再融资债券金额为 42,000 万元，票面利率 2.73%，发行期限 5 年；2024 年 6 月发行棚改专项债金额 94,800 万元，票面利率 1.95%，发行期限 3 年；2024 年 9 月发行棚改专项债金额 25,200 万元，票面利率 1.55%，发行期限 3 年。由于项目受到腾退补偿金额未达成一致，自主腾退滞留户，安置房未完成结算审核，导致部分推进工作受到影响，2024 年度内无需债券资金，为提高地方政府专项债券资金使用效益，将 2024 年无法形成实际支出债券资金调整至朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目 55,000 万元（全部调减 2024 年北京市政府专项债券（十二期）资金）。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由本项目承担。2024 年 12 月 18 日调减 2024 年已发行专项债券资金 55,000 万元，调减部分债券自调整之日起停止计息。2024 年实际发行专项债券 65,000 万元。根据募集资金安排且由于本项目推进进度较快，年度内对债券资金的实际需求有所增加，2026 年 8 月调增发行专项债券 10,000 万元，全部为 2025 年北京市政府专项债券（第三十八期）朝阳区王四营乡项目债券，通过资金调整方式转入本项目 10000 万元。该债券发行日期是 2025 年 12 月 29 日，到期日是 2030 年 12 月 30 日，调增专项债券利息分割日期为 2026 年 8 月 1 日，本项目承担分割日期-到期日债券利息，即 2026 年 8 月 1 日至 2030 年 12 月 30 日的债券利息，利率为 1.70%。

受地块上市及市政道路部分路段施工导改方案报批影响，原计划用于电力接入工程、市政道路施工等债券资金不能在 2026 年内完成支付。为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将年内无法形成实际支出的债券资金 4,000 万元调整至甜水园旧城区改建项目；该笔拟调减的 4,000

万元，从本项目 2026 年 8 月调入的上述 10,000 万元 2025 年北京市政府专项债券（第三十八期）资金中安排。2026 年实际发行专项债券 6,000 万元。

债券资金调整前，债券利息及付息服务费由本项目承担。本次拟调减 4,000 万元债券利息分割日期为 2026 年 11 月 12 日，本项目承担分割日期之前的债券利息，即 2026 年 8 月 1 日至 2026 年 11 月 11 日债券利息，利率 1.70%；自 2026 年 11 月 12 日起，该 4,000 万元对应的债券利息由甜水园旧城区改建项目承担。本项目调减的资金可通过后续发行棚改专项债或土地出让收益回款等财政资金解决。

本所律师认为，本次专项债券募集资金调减符合财预[2021]110 号文等关于政府专项债券调减及募集资金用途调整相关法律法规、规范性文件的规定。

二、 本次调减对应的项目

（一） 本次调减对应的项目参与主体

根据北京市朝阳区人民政府、北京市发展和改革委员会等政府部门下发的文件，本次募投项目的实施主体为中交沃地（北京）置业有限公司：

2016 年 10 月 14 日，北京市朝阳区人民政府作出《北京市朝阳区人民政府关于同意中交沃地（北京）置业有限公司作为崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目开发建设主体的批复》（朝政批〔2016〕15 号），同意中交沃地（北京）置业有限公司作为崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目开发建设主体。

中交沃地（北京）置业有限公司是中交第一航务工程局有限公司的控股子公司，成立于 2016 年 10 月 14 日，现持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105MA008R9YXD）。根据《营业执照》及本所律师的适当核查，中交沃地置业的基本信息如下表：

名称	中交沃地（北京）置业有限公司
住所地	北京市朝阳区崔各庄乡南春路 1 号 106 室

法定代表人	周彦科
注册资本	10,000 万元人民币
公司类型	其他有限责任公司
成立日期	2016 年 10 月 14 日
营业期限	2016 年 10 月 14 日至 2036 年 10 月 13 日
经营范围	房地产开发；房地产信息咨询；销售自行开发的商品房；物业管理；酒店管理；旅游资源开发（不含旅游业务）；货物进出口；代理进出口；技术进出口。（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。）

据此，本所律师认为，中交沃地置业是一家在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，其公司章程和营业执照合法有效，不存在影响其法人主体资格合法存续的事实和法律事项。北京市朝阳区住房和城乡建设委员会于 2017 年 11 月 20 日签发《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，证书编号 CY-A-X8144。项目实施主体依法成立时，具备实施朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目的主体资格。

（二） 项目情况

根据《北京市朝阳区人民政府关于同意中交沃地（北京）置业有限公司作为崔各庄乡黑桥村、南皋村改造土地开发项目开发建设主体的批复》，本项目位于崔各庄乡南部，包括黑桥村和南皋村 2 个村。2 个村总户籍人口 4402 人，总用地面积约 3663 亩，规划为绿地和建设用地。现状存量建筑物约 174.33 万平方米，其中住宅约 53.97 万平方米，非住宅约 120.36 万平方米，规划批准的净建设用地面积约 26.3 公顷，地上建筑规模约 66.393 万平方米。

根据《朝阳区崔各庄乡 30-L01-01、02、03 等资金平衡地块规划综合实施方案》，项目四至为东至金盏乡、南至将台乡及东坝乡，西至草场地村及北皋村，北至北皋村南路。项目总用地面积约 216.94 公顷，其中征地面积约 46.12 公顷，同步实施整理用地面积约 170.82 公顷。项目涉及需拆迁腾退建筑规模约 143.65 万平方米，其中涉及集体住宅约 857

个院落，53.97 万平方米；涉及集体非宅约 271 家企业，约 85.67 万平方米；国有地上非住宅约 4.01 万平方米，项目疏解流动人口约 3.7 万人，需安置人口约 6023 人，转工转居人口约 1420 人。

根据《项目情况说明》及《自求平衡专项评价报告》，项目立项批复金额为 1,587,765 万元，实施内容包括项目范围内征地、地上物拆迁、安置补偿、市政配套基础设施建设等工作。

（三） 项目批复文件

根据《项目情况说明》及《项目实施方案》，本项目为在建项目，建设期 108 个月，已于 2018 年 12 月开工建设，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。项目现状为在建。现场住宅腾退拆迁已完成 100%，非宅腾退拆迁完成 93%。项目控规、实施主体授权、规划条件、土地预审、实施方案、项目立项均已办理完毕，市政各专项、地质灾害评价、交通影响评价、涉水论证完成，整建制转工转居完成，征地结案完成。市政交通规划综合方案以及市政道路建设规划手续完成。截至本法律意见书出具之日，朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目取得的主要批复文件如下：

1. 2014 年 8 月 27 日，北京市朝阳区人民政府向北京市规划委员会发送《北京市朝阳区人民政府关于崔各庄乡南皋村、黑桥村整村拆迁安置规划有关情况的函》（朝政函字〔2014〕142 号），朝阳区拟对崔各庄乡南皋村、黑桥村进行整村拆迁安置及转工转居，并利用南皋村 6 块规划建设用地进行资金平衡。

2. 2016 年 5 月 27 日，北京市规划委员会向北京市朝阳区人民政府发送《北京市规划委员会关于朝阳区崔各庄乡南皋村、黑桥村整村拆迁安置规划意见的函》（市规复〔2016〕841 号），同意对崔各庄乡南皋村、黑桥村进行整村拆迁安置及转工转居，并利用南皋组团南部 6 块建设用地进行资金平衡。

3. 2016 年 10 月 14 日，北京市朝阳区人民政府作出《北京市朝阳区人民政府关于同意中交沃地（北京）置业有限公司作为崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目开发建设主体的批复》（朝

政批〔2016〕15号），同意由中交沃地（北京）置业有限公司作为崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目开发建设主体，具体负责该项目的资金筹措、开发建设（含拆迁（黑桥村、南皋村村域范围内的民宅及非宅）、征地转工转居、市政建设（含道路雨污水管线、各项专业管线等）、独立占地配套用房及设施建设等）、土地上市及相关手续办理工作。

4. 2018年5月15日，北京市规划和国土资源管理委员会作出《建设项目用地预审意见》（市规划国土朝预[2018]28号），同意建设项目通过用地预审。项目名称：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目；用地位置：朝阳区崔各庄乡东南侧；用地总规模218.1公顷；拟用地用途：储备用地。

5. 2018年12月17日，北京市朝阳区维护稳定工作领导小组办公室作出《北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目社会稳定风险分析报告审核意见》（朝维稳办文【2018】303号），审查认为中交沃地置业编制的社会稳定风险分析报告调查方法客观科学，内容全面具体，等级评判较合理。

6. 2018年12月19日，北京市发展和改革委员会作出《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕478号），同意中交沃地（北京）置业有限公司建设朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目。规划总用地面积480032平方米，其中规划建设用地面积256726平方米，代征道路面积203386平方米，代征绿化面积19920平方米，须同步实施整理（拆迁）面积约1700988平方米。建筑控制规模为644591平方米。

7. 2019年4月1日，北京市人力资源和社会保障局向北京市人民政府请示《北京市人力资源和社会保障局关于朝阳区孙河乡和崔各庄乡奶西村等三个村实施整建制农转居安置相关事宜的意见》（京人社养文〔2019〕32号），提出了原则同意孙河乡和崔各庄乡奶西村、黑桥村、南皋村共计7463名农业户籍人口实施整建制农转居安置。北京市人民政府于2019年4月4日批准。

8. 2019年7月11日，北京市规划和自然资源委员会作出《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2019 规自（朝）条整字 0002号），撤销了（2018）规（朝）条整字 0001 号《建设项目规划条件（土地储备前整理）》，土地储备前整理总用地规模：约2169426.36 平方米；储备整理（城市建设用地）总用地规模：约461192.06 平方米；须同步实施整理（拆迁）总用地规模：约1708234.3平方米。

9. 2019年10月28日，北京市交通委员会作出《北京市交通委员会关于朝阳区崔各庄乡黑桥村南皋村棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕1546 号），本项目已经获得交通影响评价的批复意见。

10. 2020年7月30日，北京市水务局作出《北京市水务局关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字〔2020〕382号），本项目已获得涉水事项论证报告的批复。

11. 2020年10月2日，北京市人民政府作出《北京市人民政府关于朝阳区二〇一六年度城市批次建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2020〕99号），同意中交沃地（北京）置业有限公司实施朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目使用 42.6337公顷，其中建设用地 23.5562 公顷，按照国家及北京市有关政策办理供地手续。

12. 2020 年 11 月 6 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局出具《征收土地结案表》（京规自（朝）征结字[2020]3号），本项目完成征地结案。

13. 2020 年 12 月 7 日，北京市规划与自然资源委员会朝阳分局作出《关于朝阳区崔各庄户乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目市政工程规划方案综合“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（朝）初审函[2020]0077号），对配套市政管线工程方案提出意见。

14. 2020 年 12 月 16 日，北京市发展和改革委员会作出《北京市发展和改革委员会关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目核准变更的批复》（京发改（核）〔2020〕286 号），同意中交沃地（北京）置业有限公司继续实施朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目。规划总用地面积变更为 2169426 平方米，其中规划建设用地面积 241412 平方米，代征道路面积 200165 平方米，代征绿地面积 19615 平方米，须同步实施整理（拆迁）面积约 1708234 平方米。建筑控制规模变更为 606296 平方米。

15. 2021 年 11 月 1 日，北京市规划与自然资源委员会朝阳分局作出《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目南皋北路等六条支路市政工程设计综合“多规合一”协同平台会商意见的函》（京规自基础策划（朝）函[2021]0042 号），对配套市政管线工程方案提出意见。

16. 2022 年 4 月 25 日，朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目道路工程取得《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110105202200012 号；2022 规自（朝）预选市政字 0009 号），建设单位为中交沃地（北京）置业有限公司，项目拟选位置为朝阳区崔各庄乡，总用地规模为 132799.992 平方米，农用地 0 平方米，建设用地 132799.992 平方米，未利用地 0 平方米。拟建设规模为总长度 4830 米。

17. 2022 年 11 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局向中交沃地（北京）置业有限公司发送《关于崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目资金平衡地块规划综合实施方案“多规合一”研究意见的函》（京规自（朝）初审函[2022]0029 号），对黑桥村、南皋村棚户区改造项目用地基本情况、文物保护、用地、市政与基础设施规划、生态环境、水务方面、民防方面、抗震设防方面等提出具体要求。

18. 2023 年 4 月 10 日，北京市水务局向中交沃地（北京）置业有限公司发送《北京市水务局关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户

区改造土地开发项目变更涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2023〕279 号），在落实水务各项要求的前提下，原则同意项目变更涉水事项论证报告。

19. 2023 年 5 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局出具《建设工程规划许可证》（2023 规自（朝）建市政字 0054 号），许可中交沃地置业作为建设单位，建设项目名称为朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目道路配套市政管线工程（燃气管线），建设位置为由朝阳区崔各庄乡南皋村到朝阳区崔各庄乡南皋村，建设规模 971.2 米。

20. 2023 年 6 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局出具《建设工程规划许可证》（2023 规自（朝）建市政字 0080 号），许可中交沃地置业作为建设单位，建设项目名称为朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目道路配套市政管线工程（再生水、电力），建设位置为由朝阳区崔各庄乡南皋村到朝阳区崔各庄乡南皋村，建设规模 8866.94 米。

21. 2023 年 7 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局出具《建设工程规划许可证》（2023 规自（朝）建市政字 0096 号），许可中交沃地置业作为建设单位，建设项目名称为朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目道路配套市政管线工程，建设位置为由朝阳区崔各庄乡南皋村到朝阳区崔各庄乡南皋村，建设规模 14052.61 米。

22. 2023 年 9 月 19 日，北京市交通委员会向市规划自然资源委发送《北京市交通委员会关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L02-01 等地块交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2023〕1218 号），本项目建筑性质及规模符合市规划自然资源委朝阳分局《关于崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目资金平衡地块规划综合实施方案“多规合一”研究意见的函》(京规自(朝)初审函[2022]0029 号)。建议优化用地布局、落实交通设施，解决好项目内外部交通组织。

23. 2023 年 12 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局出具《建设工程规划许可证》（2023 规自（朝）建市政字 0190 号），许可中交沃地置业作为建设单位，建设项目名称为崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目，建设位置为由朝阳区崔各庄乡南皋村到朝阳区崔各庄乡南皋村，建设规模 4488.052 米。

24. 2024 年 1 月 19 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局出具《建设工程规划许可证》（2024 规自（朝）建市政字 0006 号），许可中交沃地置业作为建设单位，建设项目名称为朝阳区崔各庄黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目黑桥村北路与影视城西路立交桥四座梯道建设工程，建设位置为由朝阳区崔各庄乡到朝阳区崔各庄乡。

25. 2024 年 11 月 26 日，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会出具《建筑工程施工许可证》（编号 110105202411260102[2024]施[朝]市政字 0553 号），许可中交沃地置业作为建设单位，工程名称为朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目南皋路、南皋北路、南皋中街、南皋中一路、南皋东路道路及配套市政管线(雨水管线、污水管线、给水管线、再生水管线)工程，建设地址为朝阳区崔各庄乡南皋村，建设规模为 15372.48 米。

募投项目履行了前期审批手续，取得了现阶段有关政府部门出具的批复，符合相关法律法规的要求。

（四） 项目预期收益、成本及融资平衡

根据《项目实施方案》与《自求平衡专项评价报告》，本项目核定成本 1,587,765 万元，其中：已到位资金 1,180,564 万元（专项债券资金累计发行 337,000 万元，财政资金 843,564 万元），剩余资金通过土地出让收益回款等财政资金解决。

根据《自求平衡专项评价报告》，2026 年 11 月调减 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目专项债券 4,000 万元。项目建设周期内需偿还全部融资资金本息合计 380,219 万元，其中：专项债券资金本金 333,000 万元，专项债

券利息 47,219 万元。项目可累计实现土地出让收入 2,611,351 万元，扣除必须上缴的政府收益和计提的相关政策性资金 814,158 万元后，项目土地出让净收益为 1,797,193 万元，项目期本息合计为 380,219 万元，对本息的覆盖倍数为 4.73。能够满足资金筹措充足性的要求。同时项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常项目投资的自求平衡。

《2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目（调减）收益与融资自求平衡专项评价报告》（丹顿专审字[2026]第 261 号）已经由丹顿（北京）会计师事务所有限公司通过，载明“经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地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，可实现项目收益和融资自求平衡。”

据此，本所律师认为，本次专项债券的项目收益与融资平衡方案并未违反财预〔2017〕89 号文等相关规定。

（五） 偿还计划

根据《自求平衡专项评价报告》，本项目以黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发范围内的国有土地使用权出让收入用于偿还专债本息。

《自求平衡专项评价报告》载明“该项目以黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发范围内的土地使用权出让收入作为还本付息保障，预计在专项债券存续期中可以产生稳定的现金流入，该项目的资金稳定性可以得到保证”。

据此，本所律师认为，本次专项债券具有偿还计划和稳定的偿还资金来源。

（六） 项目资本金

根据北京市发展和改革委员会作出的《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕478 号），本项目总投资估算为 1,587,765 万元。根据《项目实施方案》，本

项目财政资金为1,254,765万元，约占项目总投资的79.03%，符合基础设施项目最低资本金比例20%的要求。

据此，本所律师认为，本项目资本金比例符合国发〔2015〕51号文以及国发〔2019〕26号文关于项目资本金比例的要求。

三、 本次专项债券的风险因素

根据相关法律法规、规范性文件以及《项目实施方案》、《自求平衡专项评价报告》，募投项目可能存在的主要风险因素包括影响项目施工进度或正常建设的风险、影响社会稳定的风险、影响项目现金流按时还本付息的风险等。

（一） 影响项目施工进度或正常建设的风险

1. 项目建设管理风险

募投项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目的实施包括了建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、设计单位、监理单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

2. 工期拖延风险

目前，募投项目处于在建阶段，影响项目施工进度的风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、施工单位的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

3. 工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。

（二） 影响社会稳定的风险

征收集体所有土地的应当依法足额支付区片综合地价、劳动力转非社保费用、地上附着物补偿等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。对征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人合法权益。民法典对征地、拆迁补偿的物权规定一方面保护了拥有物权者的利益，在某种程度了维护了弱势群体的权益，另一方面，这些规定可能会增加房地产开发的成本，同时有可能延缓拆迁的进度进而影响房地产开发的速度。

（三） 影响项目现金流按时还本付息的风险

1. 利率变动风险

本次专项债券（调减）年利率为 1.70%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对募投项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目收益与融资的平衡。

2. 收入变动风险

收入变动风险是指公司完成年度预测收入的不确定性带来的风险。上述项目收入变动风险主要是土地出让收益，土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响较大，导致公司在债券存续期间的出让收入能否取得存在不确定性，影响公司偿债能力。

3. 支出变动风险

支出变动风险主要是指实际支出的不确定性带来的风险。上述项目支出变动风险主要是由于工程实施难度增大，导致建设款高于预计水平，或者施工阶段出现一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的施工事故，建设工期拖延使得工程投资将增加，导致年度资金结余较预测大幅减少。

四、 本次专项债券的风险控制

项目可能存在影响项目施工进度或正常建设的风险、影响社会稳定的风险、影响项目现金流按时还本付息的风险等。

为控制风险，项目的实施主体一是强化责任监督，落实主体责任，协调好项目主体、腾退主体等主体之间的关系，形成分工配合的清晰结构。二是通过区域统筹、过程管理、精准施策，促进按照总规的要求，实现用地减量、留白增绿的目标。乡村制定的腾退安置政策，报区政府批准后实施。三是市、区两级督查，聘请第三方机构全程参与，全程监管建设任务。

项目的实施主体将通过提前做好宣传教育工作，拆迁方案公开透明，使拆迁群众得到实惠，解决好就业和社会保障问题，就能够最大限度的规避风险，使拆迁工作顺利完成；明确土地一级开发总成本控制目标，在拆迁实施中重视和发挥房屋管理部门的作用，配置强有力的运作班子，落实好拆迁方案。在保障被拆迁居民的合法利益的基础上，加大拆迁力度，使工作平稳、顺利地进行。

同时，按照《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》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

五、 本次调减的相关文件等

（一） 《自求平衡专项评价报告》

丹顿（北京）会计师事务所有限公司为本次专项债券发行出具了《2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目（调减）收益与融资自求平衡专项评价报告》

（丹顿专审字[2026]第 261 号），主要包括“专项债券基本情况、预测假设、融资情况、项目预期收益来源、自求平衡情况、评估结论”等方面的内容。

经本所律师适当核查，丹顿（北京）会计师事务所有限公司现持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105782525687Q）以及北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0000225）。

据此，本所律师认为，丹顿（北京）会计师事务所有限公司具备为本次专项债券发行出具《自求平衡专项评价报告》的资格。

（二） 《法律意见书》

本所律师为本次专项债券发行出具了《北京市环球律师事务所关于 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目（调减）之法律意见书》，主要内容包括本次专项债券用途调整情况、本次调减对应的项目、本次专项债券的风险因素、本次专项债券的风险控制、本次调减的相关文件、结论性意见等内容。

本所系 1984 年经司法部及北京市司法局批准设立的合伙制律师事务所，现持有北京市司法局核发的经 2026 年度年检的《律师事务所执业许可证》（证号：31110000400834282L）。

本所为本次专项债券发行出具《法律意见书》的经办律师为王明朗律师和李欣蔚律师。王明朗律师现持有 2026 年度考核备案的《执业许可证》，《律师执业证》（执业证号：11101200310457456）；李欣蔚律师现持有经 2026 年度考核备案的《律师执业证》（执业证号：11101202311569011）。

综上，本所及本所律师具备为本次专项债券发行出具《法律意见书》的资格。

六、 结论性意见

综上所述，本所律师认为，发行人具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。募投项目的实施主体中交沃地置业系依法设立并合法存续的

企业法人，具备实施募投项目的主体资格。募投项目履行了前期审批手续，取得了现阶段有关政府部门出具的批复，符合相关法律法规的要求。本次专项债券的项目收益与融资平衡方案并未违反相关规定。为本次专项债券发行提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的从业资质，具备为本次调减提供相关服务的资格。本次专项债券（调减）具备发行和使用条件，未违反《预算法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质法律障碍。

本法律意见书正本一式陆份，经本所盖章及本所经办律师签字后生效，各份具有同等法律效力。

（以下无正文）

环球律师事务所
GLOBAL LAW OFFICE

（此页无正文，为《北京市环球律师事务所关于 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目（调减）之法律意见书》的签字页）

北京市环球律师事务所（盖章）

负责人（签字）：

刘劲容

经办律师（签字）：

王明朗

李欣蔚

日期：2026 年 11 月 4 日

律 师 事 务 所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码： 31110000400834282L

北京市环球 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： 2024 年 05 月 15 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	北京市环球律师事务所
住　　所	北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼15层
负 责 人	刘劲容
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	2581.8万元
主管机关	北京市朝阳区司法局
批准文号	京司发【2001】127号
批准日期	2001-06-14

律师事务所登记事项（二）

合伙人	刘小敏，罗毅，朴文一，李雅琳，夏莹，初沽，庞立耘，张真真，祝芹，张思婧，黄琳紫，孙海珊，赵久光，鲍荣振，袁媛，刘成伟，王忠诚，李珺，刘劲容，许慕劼，刘学梅，蒋敏业，邢修松，于鑫，林小龙，王明朝，高移风，桂丽，苏莉，朱志平，刘宪来，贺继红，金旭，朱莉，刘淑珺，贾勇，李占科，宋琳琳，张昕，徐明浩，杭国良，李文，陈颖，雷霆，王京鹤，王悦，简志宏，任清，乔平，叶永苑，代广鼎（上海），黄剑，江瑞，钱俊，孙景宏，王筱东，孙培哲，王希，穆凯，王坤林，黄旭容，江昕，金星，李玉森，张彦婷，罗小丹，赵珂，彭丽雅，黄海，马德刚，林华伟，周明，秦伟，张凌杰，牛磊，康秋宁，滋晶心，郭仕芳，邵玉冰，桂佳，王召刚，侯云健，郑林涛，李勇奇，张婷婷，马振林，金文哲，朱健飞（上海），宋菲菲，刘晨，王恒，郭磊，李良镇，朱琦清，孟洁，赵德铭，肖雄，孙凯翔，徐琪，李冰，张雪季，周和敏，盛枫，左士辉，陈捷奕，陈屹，唐晓凤，钱媛媛，张伟，蒋弘，宋翠红，刘锡泰，项瑶，陈天娇，侯陆军，张鸣仕，李嘉杰，刘光明，叶吟丹，庄治佳，葛广涛，高永华，姚平

北京市环球律师事务所 BEIJING GLOBAL LAW OFFICE CGLO

6

律师事务所登记事项（三）

合伙人

变更 张军 变更 钟振兴 变更 陈艳霞

变更 张春晖 变更 变更

律师事务所登记事项（四）

合伙人

北京市环球律师事务所 BEIJING GLOBAL LAW OFFICE CGLO

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
李韵、李玲、	变更
蔡莹、伍建南	变更
申长城	变更
闫世晔	变更
石飞	变更
纵春光	变更
李袁媛	变更
余海燕	变更
赵当羊、张静、杨婷婷	变更
杨婷婷、石嫚曼、马静	变更
李婵峰、赵姝、张艺	变更
张亚静、	变更
杨皓彦、	变更

律师事务所变更登记（四）

加入合伙人姓名	日　期
邓积泳、李得源、张雪艳、董德晶、徐林娜、刘一民	变更 2026年1月2日
张云	变更 2026年1月4日
沈云、高云	变更 2026年1月13日
钱月、曹莹、成柯舟、史筱晔、金鼎、殷坤	变更 2026年3月2日
周志华、马瑞卿	变更 2026年3月3日
霍凝馨、张曙陈、程晓玲、李炯	变更 2026年3月13日
	变更 2026年4月2日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（五）

加入合伙人姓名	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（六）

退出合伙人姓名	日　期
林华伟、徐琪、穆颖	变更 年 月 日
张彦辉	变更 年 月 日
宋琳琳、邵修松	变更 年 月 日
杨峰峰	变更 年 月 日
许惠勋	变更 年 月 日
江瀚	变更 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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二三年
考核结果	合　格
考核机关	北京市朝阳区司法局 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

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合　格
考核机关	北京市朝阳区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2025年6月－2026年5月

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合　格
考核机关	北京市朝阳区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2026年6月－2027年5月

执业机构 北京市环球律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200310457456

法律职业资格或律师资格证号 (91)司律证字第1414号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021 年 05 月 28 日



持证人 王明朗

性 别 男

身份证号 [redacted]

北京市环球律师事务所 BEIJING GLOBAL LAW OFFICE

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	北京市朝阳区司法局 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	北京市朝阳区司法局 专用章
备案日期	2026年6月-2027年5月

执业机构 北京市环球律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202311569011

法律职业资格或律师资格证号 A20172201040571

发证机关 北京市司法局

发证日期 2023 年 01 月 09 日



持证人 李欣蔚

性 别 女

身份证号 [redacted]

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	北京市朝阳区司法局 专用章
备案日期	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	北京市朝阳区司法局 专用章
备案日期	2026年6月-2027年5月