2026年北京市政府专项债券（三十五期）

西大望路65号院城中村改造项目（调减）

法律意见书

北京合川律师事务所

二〇二六年十一月

关于2026年北京市政府专项债券（三十五期）西大望路65号院城中村改造项目（调减）法律意见书

致：北京市朝阳区财政局

北京合川律师事务所（以下简称"本所"）接受委托，就2026年北京市政府专项债券（三十五期）西大望路65号院城中村改造项目（调减）（以下简称"本项目"）所涉的有关法律事项，出具本法律意见书。

本所律师对本法律意见书的出具特作如下声明：

1、本所及本所律师根据有关法律、法规、规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

2、委托方已向本所及本所律师作出承诺，其向本所提供的与出具本法律意见书相关的全部有关事实和文件资料，以及所作的陈述和说明均为真实、准确、完整、有效；文件资料为副本、复印件的，内容均与正本或原件相符；所有文件或资料上的签字和印章均为真实。本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于委托方向本所提供的文件、资料或所作说明以及委托方公开披露的信息的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性。本所律师不对本项目立项、用地、规划等审批手续的办理结果作出判断或保证；本法律意见书相关意见以有权部门依法作出的批准文件为准。

3、本所律师承诺已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、法规和规则指引发表法律意见；已严格履

行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次专项债券发行及债券资金用途调整相关事项进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4、在本法律意见书中，本所及本所律师仅就与本次专项债券发行及债券资金用途调整相关法律问题发表意见，并不对会计、审计、信用评级和偿债能力等非法律专业事项发表意见。本法律意见书中如涉及会计、审计、信用评级和偿债能力等内容，均为有关中介机构出具的专业文件予以引述。对该等专业事项有关的报表、数据或对会计报告、审计报告、信用评级报告等专业报告内容的引用，并不意味着本所及本所律师对该等引用内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证，且对于该等内容本所律师并不具备查验和作出判断的合法资格。

5、本法律意见书仅供本次专项债券项目需求申报阶段入库、发行及债券资金用途调整之目的使用，不得用作任何其他用途。本所同意将本法律意见书作为本次专项债券发行必备的法律文件，随同其他材料一同报送并进行相关的信息披露，就该意见书出具承担相应的法律责任。

目录

释　义 2

一、本次债券主要发行要素 4

（一）发行主体 4

（二）发行情况 5

二、本次债券发行项目 7

（一）参与主体 7

（二）项目情况 8

（三）项目预期收益、成本及融资平衡 10

三、本次专项债券风险因素 15

（一）影响项目施工进度的风险 15

（二）影响项目资金筹措的风险 15

（三）影响项目收益实现的风险 15

（四）影响项目现金流入、按时还本付息的风险 15

四、本次专项债券的风险控制 17

（一）影响项目施工进度的风险控制 17

（二）影响项目资金筹措的风险控制 18

（三）影响项目收益实现的风险控制 18

（四）影响项目现金流入、按时还本付息的风险控制 19

五、本次发行的相关文件 19

（一）中介服务机构及相关文件 19

六、结论性意见 20

释 义

在本法律意见书中，除非文中另有所指，否则正文内容所使用"简称"指"全称及特定含义"如下：

简称	指	全称及特定含义
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号文	指	《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》
国办函〔2016〕88号文	指	《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》
《通知》	指	中共中央办公厅、国务院办公厅《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）
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财综〔2016〕4号文	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
财预〔2016〕155号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预〔2017〕62号文	指	财政部、国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知
财预〔2017〕89号文	指	《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〔2018〕28号文	指	财政部、住房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
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》
财预〔2021〕61号文	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
财预〔2021〕110号文	指	《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》

京财国库〔2021〕2399号	指	北京市财政局关于印发《2021年北京市政府再融资债券定向承销发行兑付办法》的通知
国办发〔2023〕25号	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》
京政办发〔2024〕9号	指	《北京市关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》
自然资发〔2024〕242号	指	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
国办发〔2024〕52号	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
本次发行债券/本次专项债券	指	2026年北京市政府专项债券（三十五期）西大望路65号院城中村改造项目（调减），包括：①本期债券（三十五期）项下89,300万元专项债券资金的用途调整；②本项目调减后拟于2027年另行申请的89,300万元新增专项债券。二者系相互独立的法律事项，分别适用用途调整与新增发行的相应程序
《专项评价报告》	指	北京普洋会计师事务所《2026年北京市政府专项债券（三十五期）西大望路65号院城中村改造项目（调减）收益与融资自求平衡专项评价报告》
本所/本所律师	指	北京合川律师事务所或其律师
会计师事务所	指	北京普洋会计师事务所
元	指	人民币元

正 文

一、本次债券主要发行要素

（一）发行主体

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定："经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措……"。根据财预〔2016〕155号文第四条规定："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……"。

根据财预〔2018〕28号文第五条规定："省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为棚改专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府……。"

根据《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》（国办发〔2023〕25号）第（八）条"将符合条件的城中村改造项目纳入地方政府专项债券支持范围"、《北京市关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》（京政办发〔2024〕9号），城中村改造项目可以通过地方政府专项债券等渠道筹措改造资金；本项目是否符合前述条件，以有权部门的认定为准。根据《国务院办公厅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）及其附件《地方政府专项债券禁止类项目清单》，地方政府专项债券投向实行“负面清单”管理，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金，经对照，本项目不属于上述清单所列范围。

本所律师认为，本期债券（三十五期）及本项目调减后拟申请专项债券的发行主体均为北京市人民政府，并由市财政转贷给北京市朝阳区人民政府，符合上述之规定，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

（二）发行情况

根据《专项评价报告》（普洋专字〔2026〕129号）及项目实施方案，本期债券（即2026年北京市政府专项债券（三十五期）中安排用于本项目的专项债券资金89,300万元）的发行、用途调整及本项目调减后的融资安排如下：

西大望路65号院城中村改造项目总投资136,650万元（单位：万元取整，下同），其中：原计划申请专项债券89,300万元，已通过2026年北京市政府专项债券（三十五期）发行89,300万元。根据《专项评价报告》，本期债券（三十五期）期限为5年，票面利率1.42%，债券存续期内每年付息一次、到期一次性偿还本金并支付最后一期利息；按照财预〔2021〕110号文第十三条，专项债券用途调整不改变原专项债券的发行量、期限、代码、名称、利率及兑付安排。为提高专项债资金使用效益，拟将本期债券（三十五期）项下本项目专项债券本金79,100万元调整至“朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目”，拟以2026年11月12日为债券资金调整日；债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。上述用途调整

的最终调整日、金额及责任划分，以有权部门批准文件、重新签署的转贷协议（或预算指标文件）及实际办理结果为准。

本期债券资金调整完成后，本项目拟于2027年另行申请新增专项债券79,100万元，拟定期限5年，预计利率1.59%（该利率系按测算日2026年11月3日五年期国债收益率五日均线1.3440%上浮25BP测算，即1.3440%+0.25%=1.59%，属《专项评价报告》所用预测值，最终以实际发行时的票面利率为准）。该笔拟申请专项债券属于新增发行，不属于本期债券（三十五期），亦不属于本次用途调整的组成部分，其发行尚需另行履行项目申报、限额管理、审批及发行程序；《专项评价报告》所测算的本项目收益与融资自求平衡，主要系以该笔拟申请专项债券为对象。

关于本期债券资金用途调整的合规性。根据《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）第二条，专项债券用途调整属于财政预算管理范畴，主要是对新增专项债券资金已安排的项目，因债券项目实施条件变化等原因导致专项债券资金无法及时有效使用，需要调整至其他项目产生的专项债券资金用途变动；第五条规定，项目实施过程中发生重大变化，确无专项债券资金需求或需求少于预期的，可以申请调整；第三条要求确因特殊情况需要调整的，应当严格履行规定程序，严禁擅自随意调整专项债券用途，严禁先挪用、后调整等行为。该指引第八条规定，用途调整应当客观评估拟调整项目预期收益和资产价值，编制拟调整项目融资平衡方案、财务评估报告书、法律意见书，经同级政府同意后报送省级财政部门；第九条规定，由省级财政部门汇总研究提出调整方案，按程序报省级政府批准后报财政部备案；第十条、第十二条、第十三条、第十五条分别就预算调整和

调剂管理，重新签署转贷协议或通过预算指标文件明确调整事宜、信息公开以及通过信息管理系统全过程登记作出规定，第六条并要求调整安排的项目经审核把关具备发行和使用条件、预期收益与融资规模自求平衡。本所律师提示：本次用途调整的实施应以前述程序履行完毕为前提，调增项目亦应具备前述条件。截至本法律意见书出具之日，本所未获提供本次用途调整的省级政府批准文件、预算调整（调剂）文件、重新签署的转贷协议或预算指标文件、信息公开材料及信息管理系统登记凭证；本期债券资金调整日拟定为2026年11月12日，晚于本意见书出具日。上述事项均以有权部门批准文件及实际办理结果为准。

本所律师认为，本期债券（三十五期）的发行主体、期限、票面利率等要素及本项目调减后拟申请专项债券的主要发行要素，已在本意见书中按照《专项评价报告》所载及项目申报资料予以披露；在本次用途调整依照财预〔2021〕110号文履行完毕省级政府批准、预算调整（调剂）、转贷协议或预算指标文件、信息公开及信息管理系统登记等程序，且调减后拟申请专项债券依法完成新增发行程序的前提下，符合国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文，财预〔2018〕28号文、财预〔2021〕110号文、财库〔2020〕36号文、财库〔2020〕43号文等相关法律法规、政策性文件规定。

二、本次债券发行项目

（一）参与主体

1、项目实施主体基本情况

本所律师经查询国家企业信用信息公示系统并查阅其营业执照，项目实施主体北京市经中实业开发有限责任公司具体信息如下：

名 称	北京市经中实业开发有限责任公司
统一社会信用代码	91110000101132918S
住 所	北京市大兴区团河路北侧六大队大院2幢1层101室
法定代表人	范书斌
单位类型	国有企业
注册资本	421,184.6046万元

北京市经中实业开发有限责任公司股东为北京首创城市发展集团有限公司（持股比例50.263%）、北京首都创业集团有限公司（持股比例49.737%），系北京市属国企首创集团下属的国有企业。

本所律师认为，北京市经中实业开发有限责任公司系依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。《专项评价报告》载明朝阳区人民政府授权该公司作为本项目实施主体和借款主体；本所律师理解，该"借款主体"系指项目单位对债券资金的使用管理及偿债资金归集责任，不改变本期专项债券由北京市人民政府举借、转贷北京市朝阳区人民政府的政府债务关系。

（二）项目情况

根据北京市经中实业开发有限责任公司提供的项目实施方案，本项目总投资136,650万元，其中前期费用933万元，占比0.68%，腾退补偿及相关费用133,013万元，占比97.34%，市政基础设施建设费2,407万元，占比1.76%，其他费用297万元，占比0.22%。本项目基本情况如下：

西大望路65号院城中村改造项目位于劲松街道，主要涉及西大望路65号院检测场地块和西南侧平房区地块。

西大望路65号院检测场地块，东至西大望路、西至东方雅苑小区、南至朝阳区城市管理综合行政执法局，北至东方雅苑小区，地块用地面积17037.50平方米。

西南侧平房区地块，东至新华创意产业园、西至旭捷大厦、南至南磨房路，北至东方雅苑小区，地块用地面积约1.26公顷。

主要建设规模和内容是：依据《朝阳区西大望路65号院城中村改造项目规划综合实施方案》（报审稿），本项目规划总用地面积2.96公顷（含公园绿地约0.2公顷、城市支路约0.41公顷、街坊路约0.11公顷），其中规划二类居住用地2宗、总用地面积2.24公顷，规划总建筑规模4.97万平方米；检测场地块规划二类居住用地面积0.98公顷，规划建筑规模2.45万平方米；西南平房区地块规划二类居住用地面积1.26公顷，规划建筑规模2.52万平方米（含社区养老服务及社区综合服务设施用房0.5万平方米）。最终指标以规划审批为准。

本项目为新建项目，项目启动建设日期2026年12月，2027年上半年完成市政道路手续办理，2027年8月份完成拆迁腾退，2027年三季度启动建设，2028年计划经营地块入市交易，预计完工日期2029年10月（为市政道路竣备日期）。建设期限3年，无运营。

2026年4月10日，北京市朝阳区人民政府作出《关于同意北京市经中实业开发有限责任公司作为西大望路65号院城中村改造项目主体的批复》（朝政批〔2026〕7号），同意北京市经中实业开发有限责任公司作为西大望路65号院城中村改造项目的主体。项目实施方案等“一托三”方案已按程序报审，相关手续依法办理。债券资金主要用于前期费用、腾退补偿相关费用、市政基础设施建设费用等。

本项目完成范围内腾退及市政基础设施建设后，具备条件的经营性建设用地将通过出让经营性土地使用权的方式回笼资金。

本所律师认为，西大望路65号院城中村改造项目按照国家及北京市城中村改造相关政策组织实施。根据委托方提供的资料及本所律师核查，未发现本项目存在违反法律法规和政策性文件规定的情形。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《专项评价报告》"三、融资情况"内容，本项目直接投资（即项目总投资）136,650万元，其中：前期费用933万元，腾退补偿及相关费用133,013万元，市政基础设施建设费2,407万元，其他费用297万元。

根据项目实施方案及专项债券申报资料，本项目总投资为136,650万元，资金来源为财政资金及政府专项债券，其中财政预算资金47,350万元，发行政府专项债券89,300万元（指本期债券资金调整完成后，本项目拟于2027年另行申请的新增专项债券）；资金筹措情况如下表：

资金筹措计划表

金额单位：万元

资金来源类型	2026年	2027年	2028年	2029年	合计	各类型占比
财政预算资金		33,893	13,296	161	47,350	34.65%
专项债券	10,200	79,100	0		89,300	65.35%
合计	10,200	112,993	13,296	161	136,650	100%
分年度占比	7.46%	82.69%	9.73%	0.12%	100%	

注：①2027年拟申请发行的5年期政府专项债券，假设债券发行利率为1.59%（以中国债券信息网2026年11月3日5年期中债国债五日均线值1.3440%为基础，上浮25BP）。

按照上述筹措计划，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。债券存续期内，每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

专项债券存续期内，项目建设期间（无收益来源期间）的债券利息及相关费用由北京市朝阳区财政局安排预算资金垫付，经营性地块上市后形成的国有土地出让收入用于支付上市后债券利息和到期债券本金。

根据《专项评价报告》"四、项目预期收益来源"及"五、自求平衡情况"内容，该项目的收益来源是土地出让收入，项目完成范围内腾退及市政基础设施建设后形成可用于出让的"熟地"，经济效益更多体现在土地销售所得，属于政府性基金预算收入，符合《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"对有一定收益且收益全部属于政府性基金收入的重大项目，由地方政府发行专项债券融资"的规定，亦符合财预〔2017〕89号文关于项目现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模的要求。根据项目单位项目实施方案及专项债券申报材料，考虑市场因素等原因进行土地入市收入测算。

根据《专项评价报告》所载土地拟供应计划及土地出让收入明细表，本项目经营性用地拟于2028年、2029年分两年完成上市，2029年全部收回资金；预测出让楼面单价60,430元/平方米（按可出让经营性建筑面积4.47万平方米计）。该项目土地出让收入270,123万元。需扣减的市级分成及各项计提的政策性资金（即土地出让后计提的相关政策性资金及市级分享收入），根据北京市相关政策，经测算合计约71,782万元。

本项目考虑计提的政策基金及市级分成详细情况如下：

（1）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）、北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二〔2005〕855号）的文件规定，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区计提比例为15%；朝阳区适用二等标准，土地出让平均纯收益征收标准为125元/平方米。

经测算，需计提农业土地开发资金约42万元。

（2）教育资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），《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，本地区计提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，土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

经测算，需计提教育资金约6,049万元。

（3）农田水利建设资金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《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，本地区计提农田水利建设资金口径与教育资金一致，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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

经测算，需计提农田水利建设资金约6,049万元。

（4）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，本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保障被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为10%。

经测算，需计提保障性安居工程资金约6,049万元。

（5）国有土地收益基金

根据北京市财政局、北京市国土资源局、北京市建设委员会、中国人民银行营业管理部《关于印发〈北京市国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（京财经二〔2007〕1011号）等规定，本项目需计提国有土地收益基金10,375万元。上述计提金额系依据《专项评价报告》及项目实施方案所载测算数据，具体计提基数、比例与金额以财政、审计部门最终认定为准。

（6）市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积4.47万平方米，依据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736号），居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的16%计取，该项目土地出让市级分享收入约43,220万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格减市级分成及各项计提的政策资金）198,341万元。上述土地出让收入、各项计提的政策性资金及净收入等数据，均引自《专项评价报告》及项目实施方案所载测算数据，本所律师不对其准确性作独立核实。

根据《专项评价报告》，项目计划使用土地入市净收入198,341万元用于偿还债券本金和利息，预测本息覆盖率为2.05倍（调减后拟申请专项债券本金89,300万元、债券存续期利息合计7,252万元，还本付息合计96,552万元；该利息金额包含本期债券（三十五期）资金调整前依约由本项目承担的利息153万元，系《专项评价报告》所载测算数）。根据《专项评价报告》压力测试结果，当土地出让净收益分别为测算收入的90%、100%、110%时，专项债券本息覆盖倍数分别为1.85倍、2.05倍、2.26倍，均大于1，仍能覆盖调减后拟申请专项债券本息，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，已有专业会计师事务所对本项目调减后拟申请专项债券的收益与融资自求平衡出具了《专项评价报告》，根据该专项评价报告，预计项目收益可覆盖该笔拟申请专项债券的本金和

利息。上述收益测算系会计师事务所出具的专业意见，本所律师对该专业评价结论不作独立核实，亦不对其准确性承担责任。

三、本次专项债券风险因素

（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。本期债券（三十五期）资金因项目实施条件变化，预计无法于2026年年底前及时有效使用，拟按前述安排办理用途调整；调减后本项目拟于2027年申请的新增专项债券，其额度、发行时点及资金到位情况仍存在不确定性，可能受政策变化、债券限额及审批进度等因素影响，进而影响项目建设进度与资金筹措。

（三）影响项目收益实现的风险

由于房地产市场下行，对项目经营性用地入市的判断可能不准确，市场价格未能达到预测值，从而影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

（四）影响项目现金流入、按时还本付息的风险

以下引述《专项评价报告》“五、自求平衡情况”之“（六）相关风险分析”的相关内容，项目相关风险包括如下内容：

1.项目主体风险

该项目作为政府主导项目，项目实施单位在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目单位发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

针对项目单位存在的风险，可采取的风险应对措施有：一是项目单位主动对自身管理能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目主管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目单位提升项目管理能力。

2.产业政策风险

产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。该项目主要为土地出让，受到产业政策影响的风险较小。

虽然该项目受到产业政策影响较小，但项目单位也要加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。项目单位尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

3.经济周期风险

该项目为城中村改造，项目重点围绕提高当地居民生活质量，受到经济周期影响并不十分明显，但项目可能存在潜在的工程实施风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

虽然该项目运营受经济周期影响较小，但不排除区域经济增速不及预期，项目主管部门和项目单位也要重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

4.影响项目现金流入、按时还本付息的风险

专项债券存续期间，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该项目的财务成本产生一定的影响。

为控制此项风险，项目实施主体应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。或通过处置可变现资产等方法偿还债券。

5.其他导致不能还本付息的风险及应对措施

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。北京市朝阳区财政局将按照《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。

四、本次专项债券的风险控制

（一）影响项目施工进度的风险控制

一是完善相关手续。本项目用地为国有建设用地，项目单位正在依法办理相关审批手续。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。

（二）影响项目资金筹措的风险控制

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，为项目实施提供有利的资金保障。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控制

一是尽快完善土地入市程序。通过合理的工期管控，尽快完善项目经营性用地上市前的各项准备工作，达到土地入市条件。二是积极对接市场。通过多种渠道方式，对项目经营性用地进行推介，积极对接潜在拿地单位，优化营商环境，给予拿地单位便于开发的

相关政策支持。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，北京市朝阳区人民政府作为本级政府，将按照《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，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。

（四）影响项目现金流入、按时还本付息的风险控制

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。二是提升项目管理水平。项目单位应建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高项目管理能力，保障项目规范有序实施。三是加强资金绩效管理。项目实施主体应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，充分盘活资金，提高资金使用效益。四是依法落实偿还责任。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，地方政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。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。

五、本次发行的相关文件

（一）中介服务机构及相关文件

本次专项债券的《专项评价报告》由北京普洋会计师事务所出具。北京普洋会计师事务所现持有北京市门头沟区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91110109740071672A的营业执照，以及北京市财政局核发的编号为11000259的《会计师事务所执业证书》。

本次专项债券的法律意见书由北京合川律师事务所出具。北京合川律师事务所现持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书由本所罗思翔律师、刘耘君律师作为签署律师，其均持有北京市司法局核发的《律师执业证》，且均已按规定完成上一年度检查考核（备案）。

本所律师认为，北京普洋会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的普通合伙会计师事务所，与本所均具备为本次发行提供服务的合法资质。

六、结论性意见

本所律师认为：

北京市经中实业开发有限责任公司是在中国境内依法设立并有效存续的国有企业，具备实施本项目的资格。

截至本法律意见书出具之日，根据委托方提供的文件资料及说明以及本所律师核查，西大望路65号院城中村改造项目符合产业政策及地区发展规划，未发现本项目存在违反法律法规和政策性文件规定的情形。本所律师就本项目立项、用地、规划等事项发表意见，系以委托方提供的文件资料及说明为依据；相关事项及规划指标均以有权部门依法作出的批准文件为准，本所对其办理结果不作保证。

根据《专项评价报告》，项目预期偿债来源为土地出让收入，专项评价报告认为能够满足项目收益和融资自求平衡的要求。上述结论系会计师事务所基于预测数据作出的专业判断，本所律师对该专业评价结论不作独立核实，亦不对其准确性承担责任。

为本次专项债券相关事项提供服务的会计师事务所、律师事务所，均依法成立且合法存续，具备相应的从业资格，具有为本项目

提供相关服务的主体资格。各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为申请本次专项债券资金的申报材料。

综上所述，本所律师认为，在下列条件均获满足的前提下，本期债券（三十五期）资金用途调整及本项目调减后拟申请专项债券符合法律、法规和规范性文件的规定，不存在对本次发行构成实质性影响的法律障碍：（1）本次用途调整依照财预〔2021〕110号文及北京市有关规定履行完毕省级政府批准、预算调整（调剂）、转贷协议或预算指标文件、信息公开及信息管理系统登记等程序，调增项目经审核具备发行和使用条件且预期收益与融资规模自求平衡；（2）本项目立项、用地、规划等审批事项及规划指标以有权部门依法作出的批准文件为准，相关手续按法定程序办理；（3）调减后拟申请专项债券依法完成新增发行的申报、审批及发行程序，实际发行规模、期限及票面利率以发行文件为准；（4）《专项评价报告》所依据的各项假设未发生重大不利变化，项目收益与融资自求平衡结论仍然成立。截至本意见书出具之日，本所未获提供证明上述条件已全部成就的文件，本所律师对其成就不作保证；条件未成就或相关情况发生变化的，本所将据此补充核查并重新发表意见。本法律意见书就上述事项所发表的意见，以本意见书载明的前提、范围及限定为准。

本法律意见书一式四份，委托方执三份，本所执一份，经本所加盖公章及负责人、本所律师签章后生效并具备同等法律效力。

【以下无正文】

【本页无正文，为《北京合川律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（三十五期）西大望路65号院城中村改造项目（调减）法律意见书》签字盖章页】

北京合川律师事务所（盖章）

负责人：陈东辉

签 名：

本所律师：罗思翔

签 名：

律师执业证号：11101201910156251

本所律师：刘耘君

签 名：

律师执业证号：11101202011191944

2026年11月9日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31110000726360 89X4

北京合川 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： 2021 年 03 月 15 日

No. 70124557

由最高人民法院司法部监制

执业机构 北京合川律师事务所

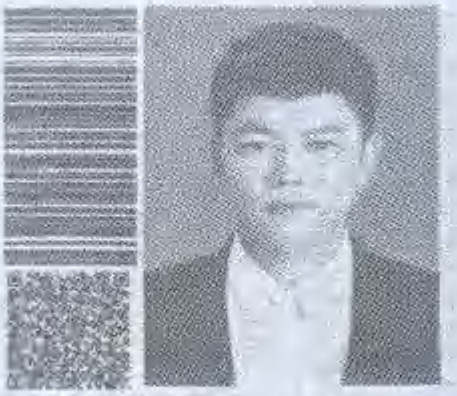
执业证类别 专职律师

执业证号 11101201910156251

法律职业资格或律师资格证号 A20174306261272

发证机关 北京市司法局

发证日期 2023 年 01 月 10 日



持证人 罗思翔

性 别 男

身份证号 [redacted]

备 注

二〇二五年度

称职

专用章

2026年6月-2027年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁，如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并按照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还；持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。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。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 11643139

执业机构 北京合川律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202011191944

法律职业资格证号 A20172202040675

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 05 月 04 日



持证人 刘耘君

性 别 女

身份证号 [redacted]

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

备案日期 2026年5月-2027年5月

律师年度考核备案

考核年度

考核结果

备案机关

备案日期