中聞律師事務所
Zhong Wen Law Firm

关 于
2025 年北京市政府专项债券（三十八期）
2026 年北京市政府专项债券（二期）
2026 年北京市政府专项债券（三期）
2026 年北京市政府专项债券（十一期）
朝阳区甜水园旧城区改建项目（调增）之
法律意见书

北京市中闻律师事务所

2026 年 11 月

北京市东城区朝阳门北大街 9 号泓晟国际中心 2/3/5/23 层，100010

北京市中闻律师事务所

关于

2025年北京市政府专项债券（三十八期）

2026年北京市政府专项债券（二期）

2026年北京市政府专项债券（三期）

2026年北京市政府专项债券（十一期）

朝阳区甜水园旧城区改建项目（调增）之

法律意见书

（2026）京中闻非字第10778号

致：北京市朝阳区财政局

致：北京甜水园房地产开发有限公司

北京市中闻律师事务所（以下简称“本所”）接受贵司委托，就2025年北京市政府专项债券（三十八期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（三期）和2026年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区甜水园旧城区改建项目（调增）（以下简称“本项目”）出具专项法律意见书。

目 录

释　义……3

声　明……5

正　文……6

一、本次债券发行（调整）要素 ……6

二、本次债券发行（调整）对应的项目……6

（一）参与主体

（二）项目情况

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

三、本次专项债券风险因素 ……10

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

（二）影响社会稳定的风险

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险

四、本次专项债券的风险控制 ……12

五、本次发行（调整）的相关文件 ……14

六、结论性意见 ……15

释 义

在本法律意见书中，除非文中另有特别说明，正文内容内所使用“简称”指“全称及特定含义”如下：

简 称	指	全称及特定含义
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
国发〔2013〕25 号文	指	《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》
国办发〔2014〕36 号文	指	《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》
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〕37 号文	指	《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》
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》
建保〔2009〕295 号文	指	《住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部等关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》
财综〔2010〕8 号文	指	《财政部关于切实落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》
财综〔2015〕57 号文	指	《财政部关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》
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》
财综[2016]11 号文	指	《财政部、住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》
财预[2016]155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
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	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
财预〔2018〕34 号	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》

财库〔2018〕61号文	指	《关于做好2018年地方政府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》
京建发(2013)450号	指	北京市住房和城乡建设委员会关于印发《北京市旧城区改建房屋征收实施意见》的通知
京政发〔2014〕18号文	指	《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》
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》
建办保〔2023〕45号	指	住房城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于报送2024年保障性住房、城中村改造和棚户区（城市危旧房）改造计划的通知
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	2025年北京市政府专项债券（三十八期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（三期）和2026年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区甜水园旧城区改建项目
《专项评价报告》	指	北京聆信会计师事务所(普通合伙)《2025年北京市政府专项债券（三十八期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（三期）和2026年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区甜水园旧城区改建项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告》聆信审字〔2026〕第2074号
本所	指	北京市中闻律师事务所
会计师事务所	指	北京聆信会计师事务所(普通合伙)
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

声　明

1、本所及本所律师根据有关基本法律、行政法规、规章，以及地方人民政府部门有关规范性文件、自律规则和政策性要求，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、委托方已经作出承诺，其向本所提供的与本法律意见书相关的信息、文件或资料均为真实、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、资料及所做说明的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性。

3、本所及本所律师与委托方之间不存在可能影响本所及本所律师公正履行职责的关系。本所及本所律师具备就题述事宜出具本法律意见书的主体资格，符合相关法律规定，并依法对所出具的专项法律意见书承担责任。

4、本所及本所律师严格依据《证券法》、《公司法》等要求，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分地核查验证，保证本法律意见书认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

5、本所及本所律师仅就与本次专项债券发行（调整）相关法律事项发表意见，并不对会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。本法律意见书中对与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，不意味着本所及本所律师对这些引用内容的真实性、有效性作出任何明示或默示的保证。本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级事项等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的专业文件予以引述。

6、本所同意将本法律意见书作为本次专项债券发行（调整）必备的法律文件，随同其他材料一同上报进行相关的信息披露。本法律意见书仅供本次专项债券项目需求申报阶段入库之目的使用，未经本所书面同意不得用作任何其他用途。

正 文

一、本次债券发行（调整）要素

根据朝阳区财政局文件及债券用途调整项目表、《专项评价报告》，本次债券调整的要素如下：

根据相关工作要求，为统筹用好用足专项债券资金，提高专项债券资金使用效率，朝阳区甜水园旧城区改建项目本次计划调增专项债券 182,800 万元，其中：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整至本项目 4,000 万元，债券期限 5 年期，利率 1.70%；2026 年北京市政府专项债券（二期）朝阳区南磨房广渠路城中村改造项目调整至本项目 25,100 万元，债券期限 3 年期，利率 1.44%；2026 年北京市政府专项债券（三期）朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目调整至本项目 2,700 万元，债券期限 5 年期，利率 1.62%；2026 年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目调整至本项目 135,000 万元，债券期限 5 年期，利率 1.54%；2026 年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目调整至本项目 16,000 万元，债券期限 5 年期，利率 1.54%。

本项目调增资金主要用于前期费用、征收补偿、拆迁腾退及外购安置房费用等支出，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由本项目承担。

本所律师认为，发行人已经披露调整的主要要素。本次调整符合财预〔2021〕110 号对于专项债券用途调整的原则要求。

二、本次债券发行（调整）对应的项目

（一）项目实施主体

1、项目实施主体基本情况

根据本所律师核查，北京甜水园房地产开发有限公司具体信息如下：

名　称	北京甜水园房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110105MA00A43K5D
住　所	北京市朝阳区东三环北路辛二号 2 幢 15 层 1502B 室
法定代表人	师广立
注册资本	1,000 万元人民币
公司类型	有限责任公司（法人独资）
营业期限	2016 年 12 月 05 日至 2036 年 12 月 04 日
经营范围	房地产开发；物业管理；出租商业用房；从事房地产经纪业务。（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。）

2、项目实施主体资格文件及职责内容

根据 2025 年 7 月 10 日北京市朝阳区发展和改革委员会《关于甜水园旧城区改建项目实施方案反馈意见的函》，对北京市朝阳区住房和城乡建设委员会《关于甜水园旧城区改建项目实施方案报区政府会议审议再次征求意见的函》复函，内容为“经认真研究，原则无意见”；2025 年 7 月 11 日《北京市朝阳区人民政府关于同意北京市甜水园房地产开发有限公司作为甜水园旧城区改建项目实施主体的批复》朝政批〔2025〕25 号，为确保甜水园旧城区改建项目顺利实施，同意北京甜水园房地产开发有限公司作为该项目实施主体；2025 年 7 月 15 日，北京市朝阳区财政局关于《甜水园旧城区改建项目实施方案》的复函，对北京市朝阳区住房和城乡建设委员会《甜水园旧城区改建项目实施方案》反馈意见，内容“已收悉，现将有关意见反馈如下：经研究，我局无意见”。

本所律师认为，本次发行对应项目主管单位是北京市朝阳区住房和城乡建设委员会，项目实施主体北京甜水园房地产开发有限公司是一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，不存在需要终止、解散或清算的情形，已获得区政府实施主体资格授权，具备实施本项目的资格。

（二）项目情况

根据 2026 年 11 月《甜水园旧城区改建项目实施方案》及《专项评价报告》

内容，本项目基本情况如下：

朝阳区甜水园旧城区改建项目位于四环内，属于北京市朝阳区六里屯街道，项目用地四至为：东至甜水园商务中心西边界，南至甜水园南街，西至金台路，北至甜水园北街小区南边界（即：东至朝阳村衫厂，南至现状朝阳园路，西至甜水园街，北至马道口冷库）。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。项目用地面积共计 5.85 公顷，规划建筑规模共计 10.05 万㎡。其中，商业用地 0.72 公顷，规划建筑规模 1.08 万㎡（含机关团体用房等 0.43 万㎡）；二类居住用地 4.07 公顷，规划建筑规模 8.70 万㎡；托幼用地 0.3 公顷，规划建筑规模 0.27 万㎡；城市道路用地 0.76 公顷。项目规划指标最终以政府部门审批为准。

项目采取"拆建分离"模式实施旧城区改建，实施内容包括房屋征收与安置、必要的基础设施建设。在改造任务完成后，项目用地达到"净地"条件，其经营性用地按程序入市交易。2025 年 7 月朝阳区人民政府批复《关于同意北京市甜水园房地产开发有限公司作为甜水园旧城区改建项目实施主体的批复》。根据 2026 年 11 月《甜水园旧城区改建项目实施方案》"第一章项目概况"之"七、项目建设工期及运营模式"内容显示，本项目为新建项目，项目实施方案已于 2025 年 7 月通过区政府审核开始启动，预计 2029 年 6 月完成市政基础设施建设，实现所有经营性土地达到入市条件，经营地块考虑市场环境因素分批入市。

本所律师认为，本项目的实施可以有效改善当地百姓的居住条件，维护当地社会的和谐稳定，带动地方经济的发展，公益性明显，社会效益突出，符合财库〔2020〕43 号文、《通知》、财预〔2017〕89 号文等文件要求。

（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（评价要素）"内容，以及 2026 年 11 月《朝阳区甜水园旧城区改建项目实施方案》，本项目土地开发成本为 478,928 万元。其中：前期费用 2,309 万元、征收补偿及相关费用 321,029 万元、市政基础设施建设费用 2,801 万元、其他费用 828 万元、管理费 9,809 万元、两税两费 1,114 万元、审计费 337 万元、清算费用 140,701 万元。本项目投资计划通过财政资金及发行专项债券完成。

根据朝阳区人民政府《关于同意北京市甜水园房地产开发有限公司作为甜水园旧城区改建项目实施主体的批复》和《朝阳区甜水园旧城区改建项目实施方案》及专项债券资金申报资料等，本项目总投资为 478,928 万元。资金来源为财政资金和政府专项债券，已发行和计划发行债券情况如下表：

资金筹措计划表

债券	发行期限	发行时间	利率	本金（万元）
2026 年计划调增	5 年期政府专项债	2025 年	1.70%	4,000
2026 年计划调增	3 年期政府专项债	2026 年	1.44%	25,100
2026 年计划调增	5 年期政府专项债	2026 年	1.62%	2,700
2026 年计划调增	5 年期政府专项债	2026 年	1.54%	151,000
2027 年度计划发行	5 年期政府专项债	2027 年	1.60%	77,373
2028 年度计划发行	5 年期政府专项债	2028 年	1.60%	1,401
合计				261,574

注：①2027 年度计划发行的 5 年期政府专项债券 77,373 万元，按照 1.60%预测（以中国债券信息网 2026 年 10 月 27 日，5 年期中债国债五日均线值 1.3526%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.6000%）。

②2028 年度计划发行的 5 年期政府专项债券 1,401 万元，按照 1.60%预测（以中国债券信息网 2026 年 10 月 27 日，5 年期中债国债五日均线值 1.3526%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.6000%）。

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。

资金使用计划，本次拟将 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 4,000 万元、2026 年北京市政府专项债券（二期）朝阳区南磨房广渠路城中村改造项目 25,100 万元、2026 年北京市政府专项债券（三期）朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目 2,700 万元、2026 年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目 135,000 万元、2026 年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目 16,000 万元专项债券资金的用途调整至本项目，本次对债券调增后的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，本次融入资金主要用于前期费用、征收补偿、拆迁腾退及外购安置房费用等支出。本次计划发行专项债券建设期间（无收益来源期间）付息及各项费用由朝阳区财政局统筹安排。

根据《专项评价报告》“四、项目预期收益来源”“五、自求平衡情况”内容，本项目收益来源于土地出让收入，即可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所所，属于政府性基金预算收入。根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内，预计可直接用于偿还本金和利息的项目经营收益总共为343,989万元；需支付的项目债券本金及利息和为279,521万元，本息覆盖率为1.23倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

本所律师认为，已有专业会计师事务所对本期专项债券项目收益与融资自求平衡作出了专项审核报告，项目经营收益可覆盖本次融资利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

2026年11月《朝阳区甜水园旧城区改建项目实施方案》“第二章项目投资情况与资金筹措”之“五、资金筹措”内容，本项目财政安排资金合计217,354万元，占本项目总投资478,928万元的45.38%。

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。

三、本次专项债券风险因素

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

根据2026年11月《甜水园旧城区改建项目实施方案》“第七章项目风险控制”之“一、影响项目施工进度的风险及控制措施”内容，影响项目施工进度的风险主要指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）影响社会稳定的风险

根据《甜水园旧城区改建项目实施方案》（2025.7）第八章“社会稳定风险分析”，社会稳定风险的主要表现形式有群体性事件、恶性事件、集体上访、社

会负面舆论、恶意炒作等影响社会稳定的事件。根据编制社会稳定风险因素分析的相关要求，本项目主要从合法性、合理性、可行性、可控性四个方面进行风险因素识别分析，本项目存在可能引发群众性社会事件或负面社会影响、进而影响社会稳定、和谐发展的风险。结合2026年11月《甜水园旧城区改建项目实施方案》“第六章项目事前绩效评估情况”之“ 一、项目实施的必要性、公益性、收益性”内容，本项目属于旧城区改建项目，该项目范围内现状房屋破旧，主要为低矮破旧的平房，房屋使用功能差；市政配套设施不全，内部交通不便，居住环境恶劣，区域治安管理不便，与周边环境差异较大，项目实施迫在眉睫。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险

根据2026年11月《甜水园旧城区改建项目实施方案》，参考《专项评价报告》“五、自求平衡情况”之“（六）风险分析”内容显示，影响项目现金流按时还本付息的风险包括如下内容：

1、项目主体的风险。本项目作为政府主导项目，项目实施单位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。

2、产业政策的风险。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。本项目主要为土地出让，受到产业政策影响的风险较小。

3、经济周期风险。本项目为旧城区改建项目，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。

4、项目收益不及预期风险。项目已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏

观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。本项目投资收益不确定性带来的风险，直接反映在土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响较大，导致项目单位在债券存续期间的出让收入的取得存在不确定性，影响项目单位的偿债能力。

5、封闭使用债券资金的风险。相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

6、债券资金使用不当的风险。专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。本项目单位经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

四、本次专项债券的风险控制

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险控制

针对影响项目施工进度或正常建设的风险，根据2026年11月《甜水园旧城区改建项目实施方案》“第七章项目风险控制”之“一、影响项目施工进度的风险及控制措施”等具体内容，目前项目施工进度处于正常建设进展中，控制措施包括完善相关手续、做好资金保障、优选施工队伍、加强现场管理、落实安全责任等具体内容。

（二）影响社会稳定的风险控制

针对影响社会稳定的风险，根据《甜水园旧城区改建项目实施方案》(2025.7)第八章“社会稳定风险分析”，以及2026年11月《甜水园旧城区改建项目实施方案》“第六章项目事前绩效评估情况”之“一、项目实施的必要性、公益性、收益性”内容，此项目需要大量的资金投入，包括房屋征收、拆除腾退、基础设施建设等，充分考虑资金来源和成本控制，确保项目的经济效益和社会效益。项

目改造在消除安全隐患、改善居住条件、优化生态环境和实现城市高质量发展等方面具有必要性。通过实施项目改造，不仅可以提升居民的生活品质和幸福感，也可以推动城市的可持续发展和高质量发展。项目设立与国家及北京市法律法规、国民经济和社会发展规划、行业规划等相符；符合项目所在地项目建设现实需求；经过充分调研和前期论证；属于有收益的公益性项目。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险控制

根据2026年11月《甜水园旧城区改建项目实施方案》，参考《专项评价报告》“五、自求平衡情况”之“（六）风险分析”内容，影响项目现金流按时还本付息的主要风险控制措施主要包括：

1、针对项目主体风险的应对措施。一是项目单位主动对自身运营能力进行提升，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运营能力。

2、针对产业政策风险的应对措施。虽然本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、针对经济周期风险的应对措施。虽然本项目运营受到经济周期影响较小，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、针对项目收益不及预期风险的应对措施。对于项目因产业政策、经济周期、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方

案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。三是发行人可以发行新一期政府专项债券偿还债券本金。

5、针对封闭使用债券资金的风险应对措施。为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理。二是项目单位通过与银行签订的《资金监管协议》，通过银行存管的方式，使用募集资金；另一方面，存管银行将监督项目单位的资金使用情况。三是项目建设单位使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本单位的年度投资计划进行管理。

6、针对债券资金使用不当的风险应对措施。为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对于债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强项目主管部门对项目单位的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

五、本次发行（调整）的相关文件

（一）项目文件

经本所律师核查，本次发行对应的项目已取得以下相关文件：

1、2025 年 7 月 10 日，北京市朝阳区发展和改革委员会《关于甜水园旧城区改建项目实施方案反馈意见的函》。

2、2025 年 7 月 11 日，《北京市朝阳区人民政府关于同意北京市甜水园房地产开发有限公司作为甜水园旧城区改建项目实施主体的批复》朝政批〔2025〕25 号。

3、2025 年 7 月 15 日，北京市朝阳区财政局关于《甜水园旧城区改建项目实施方案》的复函。

4、2026 年 11 月，北京市朝阳区甜水园旧城区改建项目实施方案，北京甜水园房地产开发有限公司制作。

5、2026 年北京市朝阳区财政局《关于报送 2026 年专项债券调整发行材料的通知》及附件《债券用途调整明细表》。

6、2026 年 11 月，北京聆信会计师事务所(普通合伙)《2025 年北京市政府专项债券（三十八期）、2026 年北京市政府专项债券（二期）、2026 年北京市政府专项债券（三期）和 2026 年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区甜水园旧城区改建项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告》聆信审字（2026）第 2074 号。

本所律师认为，本次债券募集资金拟投资的朝阳区甜水园旧城区改建项目符合国家产业结构政策及地区发展规划，本所律师认为本期专项债券涉及项目已经取得有关政府批文，项目合法合规，符合国家产业政策。

（二）中介服务机构及相关文件

本次专项债券的《专项评价报告》由北京聆信会计师事务所(普通合伙)出具。北京聆信会计师事务所(普通合伙)现持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110105MA01T7420 的《营业执照》，以及北京市财政局核发的编号为 11010370 的《会计师事务所执业证书》。《专项评价报告》签字人员均持有执业注册会计师证。北京聆信会计师事务所(普通合伙)及签字人员均已通过年度年检。

本次专项债券的法律意见书由北京市中闻律师事务所出具。北京市中闻律师事务所持有北京市司法局颁发的统一社会信用代码为 31110000726377413Y 的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书签字律师均持有北京市司法局核发的律师执业证。北京市中闻律师事务所及签字律师均已通过年度年检。

本所律师认为，北京聆信会计师事务所(普通合伙)系经批准依法设立且合法存续的普通合伙会计师事务所，及北京市中闻律师事务所即本所均具备为本次债券发行（调整）提供服务的资质。

六、结论性意见

本所律师认为：

（一）实施主体北京甜水园房地产开发有限公司是一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，经营范围包括房地产开发等内容，具备实施本项目的资格。

（二）截至本法律意见书出具之日，本次债券募集资金投资的朝阳区甜水园旧城区改建项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划，项目符合法律法规和政策性文件的有关规定。

（三）根据《专项评价报告》，项目调增后，具有稳定的预期偿债来源，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（四）根据《专项评价报告》，本次调整符合财预〔2021〕110 号对于专项债券用途调整的原则要求。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。

（五）为本期债券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，本次专项债券发行（调整）符合法律法规和规范性文件的有关规定，本次专项债券发行合规，不存在法律障碍。

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《北京市中闻律师事务所关于2025年北京市政府专项债券（三十八期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（三期）和2026年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区甜水园旧城区改建项目（调增）之法律意见书》签字盖章页】

北京市中闻律师事务所（盖章）

负责人：吴　革

签　名：

本所律师：李雪飞

签　名：

律师执业证号：11101201111426493

本所律师：李梓祺

签　名：

律师执业证号：11101202310644479

2026 年 11 月 9 日

附件：北京市中闻律师事务所执业许可证



律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码 31110000726377413Y

北京市中闻　　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 07 月 11 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	北京市中闻律师事务所
住　　所	北京市东城区朝阳门北大街9号的泓晟国际中心2、3、4、20层
负 责 人	吴革
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	2000.0万元
主管机关	北京市东城区司法局
批准文号	京司发【2001】192号
批准日期	2001-09-13

律师事务所登记事项（二）

合伙人	白晶	张鹏	孙世辉	刘春
	赵健	穆振辉	毛雪华	旷继东
	王书宁	朱东升	沈斌倜	王鑫
	周加志	倪良月	苏建友	孙传忠
	杨洪志	彭亮	王川	王新民
	呼爱军	赵虎	储著峰	白文霞
	陈光	杨凯	高晓峰	李玉娟
	温进	卢浩斌	何艳萍	郭新峻
	贾虹	宋久江	王惠民	张宾峰
	柳玉兵	程璇	王雪艳	周明刚
	高蕾	张翔	王威	李亚
	吴俊强	李静涛	陈金荣	王富聪
	李小娟	杨萌初	荣梅	赵剑
	陈汉召	李雪	郁秀梅	夏铮
	王树凯	武治豪	张扬	闫创
	宋立妍	张巡礼	任梦	张新年
	杨青蓉	张勃	李铭	孙杰
	潘静	王维维	赵琪	韩予颉
	印伟	李泽旭	成敏	房健
	王恩龙	郭燕	方勇	余永华
	李雪飞	袁婕	梅玉贤	沈宗斌
	曹琳	陈为奇	王姑	李奔航
	苏荣城	陈开洋	李圣敬	杨改凤
	蔡振明	高明光	任晨光	董新艳
	武朝辉	闫波	汪至贺	刘锋

律师事务所登记事项（三）

合伙人

程久余　张耀军　席玉彬　马可琼
布和　陈伟华　李俊杰　张蒙
杜道强　马凤忠　宋彦君　万翠英
张京辉　许红亮　胡秋明　苗蓓
钟伟健　齐亮　吴革　孙成霞
王宏光　王国华　刘绍昆　王敬中
翟宣政　梁晓月　王诗高　周小苑
肖琼　周瑞军　徐晨笛　杨开明
马鑫　陈尔怡　金钊　胡书韩
闫京京　刘孟孟　刘银平　马博超
刘建　孟繁强　[illegible]丽莉　孙国华
孙思琦　[illegible]　[illegible]峰　孙当花
田雨鑫　[illegible]　王娟　危土发
许书利　[illegible]　[illegible]习　杨江
张明媚　[illegible]　[illegible]　赵越
郭斌　[illegible]　闫玉国　左曙涛
赵玉峰　[illegible]

入伙
律师事务所登记事项（四）

合伙人

刘志华　于卫东　罗宏琳　马红海　李湘
李英强　贺东岩　王仕丰　李博之　刘鹏
杨玉娟　许延国　丛嗣　[illegible]

律师事务所登记事项（五）

合伙人

律师事务所登记事项（六）



合伙人

律师事务所登记事项（七）

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		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（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
张天宝 张斯源 袁荆江	变更
杨阳 魏武刚 刘娟 刘进一 刘杨	变更
唐付民 郭雅君 窦龙斌	变更
杨乾 赵金涛 王达 高明 隋丽	变更
司伟 石丽君 刘长 刘东 林智斌	变更
邓录国 范向阳 叶希善	变更
东秀花 李国峰 刘海涛 李云海 杨广华 刘阳	变更
李艳华	变更
杨帆 牛浩宇 牛佳涛 宋子丹	变更
王鹏 宋宗帅	变更
王泽源	变更
武晨露、张海春	变更
王商的、高慧滋	变更

律师事务所变更登记（四）

加入合伙人姓名	日　期
王晓 吴中 卢义杰 魏骁 唐倩德	变更
王守巍 张亮 高森	变更
杜华程	变更
李里 王涛 王金昊 孟凡杰 马任	变更
胡占龙 何泽华 王雪梦 徐福东	变更
杨雅茹 张红梅 胡晓锋 王霞	变更
刘晓泉 徐东龙 徐习彬 王永立	变更
王大成 江文涛 任红雷 [illegible]	变更
邢俊彬 牛昊铭 刘玉敏 [illegible]	变更
雅冬理 胡晓峰 杨建军 马海涛	变更
唐宁志 周海洋 张明鹏 刘艳军	变更
张旭峰 唐冬超 林 [illegible]	变更
乔煜然 魏欣	变更

律师事务所变更登记（五）

加入合伙人姓名	日　期
张晓辉	变更
蔡斌 陈磊 [illegible] 陈勇 姚彩锦	变更
姚逸峰 原俊 张剑 张捷 张宪坤 张赵	变更
招振 [illegible] 钟妍 施瑞 宋立娟 谭剑文	变更
谭小雪 海娟化 王超 王丹娟 王娟 王晓东	变更
王志业 李春平 唐旭杰 周贵云 刘德卿 刘凯	变更
马磊 海帮国 蔡晓芳 蔡嘉洋 任慧盈 邓海波	变更
耿亚杰 吴亚辉 何佳俊 何如 [illegible]	变更
雷电 雷晓敬 李丽 李双双	变更
[illegible] 靳 [illegible]	变更
邵丹丹 [illegible] 钱安娜 [illegible]	变更
范晓华 范耀东 冯梦洁 何靖 何卓 韩灵	变更
郝云峰 何海清 侯志远 李娟 刘海锐	变更

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
杨商初	变更 2021年9月30日
宋立好 唐俊杰 赵健	变更 2021年10月31日
潘静 赵剑	变更 2021年3月31日
倪良月	变更 2021年4月30日
唐艳华 唐泽旭	变更 2021年6月30日
唐铭 夏锷 武洁馨	变更 2021年8月31日
陈宏 胡占龙	变更 2021年8月31日
张雪	变更 2021年9月30日
胡秋明	变更 2021年9月30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
杨广华 孙杰、刘娟	变更 2021年8月31日
麻尔怡	变更 2021年9月30日
张宾峰 王思聪	变更 2021年12月31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	2022年度
考核结果	合格
考核机关	北京市东城区司法局 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	2023年度
考核结果	合格
考核机关	北京市东城区司法局 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	2024年度
考核结果	合格
考核机关	北京市东城区司法局 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	专用章
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	专用章
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. 50125570

签字律师李雪飞律师证：


执业机构 北京市中闻律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201111426493

法律职业资格/律师资格证号 A20072201043995

持证人 李雪飞

性别 女

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 05 月 29 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	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

签字律师李梓祺律师证：


执业机构 北京市中闻律师事务所

执业类别 专职律师

执业证号 11101202310644479

法律职业资格或律师资格证号 A20212201822769

发证机关 北京市司法局

发证日期 2023 年 08 月 03 日

持证人 李梓祺

性 别 男

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 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