兰台律师事务所
Lantai Partners

关 于

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（调减）

之

法律意见书

北京市兰台律师事务所

2026 年 11 月

北京市朝阳区曙光西里甲 1 号第三置业大厦 B 座 29 层
电话：（8610）5228 7799 传真：（8610）5822 0039

北京市兰台律师事务所
关于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（调减）
法律意见书

兰台意字(2026)第0081号

致：北京市朝阳区财政局、北京市朝阳区农业农村局

北京经纬盛红房地产开发有限公司

北京市兰台律师事务所（以下简称“本所”）接受贵方的委托，就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《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律、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。

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，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，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

目 录 3
释 义 4
一、本次债券主要发行要素 6
（一）发行主体 6
（二）本次债券调整情况 6
二、本次债券发行及调整对应的项目 7
（一）项目实施主体 7
（二）项目情况 8
（三）项目预期收益、成本及融资平衡 9
三、本次专项债券风险因素 12
（一）影响项目施工进度或正常建设的风险 12
（二）影响社会稳定的风险 12
（三）影响项目现金流入、按时还本付息的风险 12
四、本次专项债券的风险控制 13
（一）影响项目施工进度或正常建设的风险控制 13
（二）影响社会稳定的风险控制 13
（三）影响项目现金流入、按时还本付息的风险控制 14
五、中介服务机构及相关文件 15
六、结论性意见 15

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
《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	《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61号文	指	《财政部关于做好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	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（调减）
《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（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（调减）收益与融资自求平衡专项评价报告》[2026]132号
本所/本所律师	指	北京市兰台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《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〕28号第五条规定："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。"

本所律师认为，本次债券发行的发行主体为北京市人民政府，并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) 本次债券调整情况

本项目计划申请专项债券总额1,451,800万元，已发行专项债券864,600万元，其中：2026年北京市政府专项债券（十一期）206,100万元，为提高专项债资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（十一期）中本项目专项债券本金135,000万元调整至"甜水园旧城区改建项目"。

本项目调减资金由后续年度按需发行专项债券和财政统筹安排保障，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。

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、本次债券发行及调整对应的项目

（一）项目实施主体

1、项目实施主体基本情况

根据《北京市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实施方案》，本项目实施主体为北京经纬盛红房地产开发有限公司，经本所律师核查国家企业信用信息公示系统（https://www.gsxt.gov.cn/index.html），北京经纬盛红房地产开发有限公司具体信息如下：

名　称	北京经纬盛红房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110105MADPYQ4Q8Q
住　所	北京市朝阳区东三环北路辛 2 号 2 幢 17 层 1703 室
法定代表人	苗晓雨
注册资本	100 万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2024 年 6 月 26 日
营业期限	2024 年 6 月 26 日至 2044 年 6 月 25 日
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；项目策划与公关服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）
登记状态	存续（在营、开业、在册）
股东及持股比例	北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司持股 100%，北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司为北京市朝阳区人民政府国有资产监督管理委员会全资子公司

2、项目实施主体资格文件及职责内容

根据 2025 年 1 月 22 日《北京市朝阳区人民政府关于同意朝阳区 2025 年 4 个城中村改造项目实施主体及借款主体的批复》（朝政批〔2025〕5 号），北京市朝阳区人民政府同意本项目实施主体和借款主体为北京经纬盛红房地产开发

有限公司。

2025 年 5 月 14 日，项目取得《关于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规划意见的函》（京规自朝文〔2025〕131 号）；

根据 2025 年 5 月 14 日《关于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核准的批复》（京朝阳发改(核)〔2025〕26 号），北京市朝阳区发展和改革委员会同意北京经纬盛红房地产开发有限公司实施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，本项目工作内容包括进行征收腾退等土地整理，安置房及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

本所律师认为，本项目实施主体北京经纬盛红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国有企业，经营范围包括房地产开发经营等内容，且不存在需要终止、解散或清算的情形，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备实施本项目的资格，符合使用专项债券的项目实施主体要求。

（二）项目情况

根据《北京市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实施方案》、《北京市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申请报告》及《专项评价报告》内容，本项目基本情况如下：

项目位于小红门乡牌坊村、小红门村、肖村、龙爪树村，其中本体四至范围为东至十八里店乡，南至南五环路，西至大兴区边界，北至丰台区边界。项目本体总用地面积约 136 公顷，其中经营性用地面积约

49.98 公顷(居住用地面积约 42.57 公顷，地上建筑规模约 108.01 万平方米；商业用地约 7.41 公顷，地上建筑规模约 19.78 万平方米),代征城市公共用地面积约 86.02 公顷(配套设施用地约 39.53 公顷，代征绿地用地面积约 13.54 公顷，代征道路用地面积约 32.95 公顷)，项目同步实施整理用地约 318 公顷，涉及小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村。

项目采取“拆除新建类”模式实施城中村改造，实施内容包括征地、房屋腾退及市政建设。项目已经取得手续性文件，包括不限于2025年1月22日，《北京市朝阳区人民政府关于同意朝阳区2025年4个城中村改造项目实施主体及借款主体的批复》，朝政批〔2025〕5号；2025年5月14日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局《关于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规划意见的函》（京规自朝文〔2025〕131号）；2025年5月14日，北京市朝阳区发展和改革委员会《关于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核准的批复》京朝阳发改（核）〔2025〕26号，《北京市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实施方案》“第三章改造模式和周期”之“四、改造周期”内容显示，项目计划改造周期五年，2025年项目开始启动，2025年至2029年推进平衡资金地块分期分批入市。

依据北京经纬盛红房地产开发有限公司提供的项目实施方案，该项目估算总投资1,995,271.00万元。

本所律师认为，本项目符合国家产业结构政策及地区发展规划，已经取得现阶段所需批准手续；本项目具有社会公益性，属于财库〔2020〕43号文、《通知》、财预〔2017〕89号文等文件规定的地方政府专项债券支持范围，不属于财预〔2020〕94号文等相关法律法规规定的禁止类项目。

（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，根据北京经纬盛红房地产开发有限公司提供的项目申请报告，总投资规模约1,995,271.00万元。其中：前期费用6,859.00万元、征地补偿及相关税费109,229.00万元、腾退补偿及相关费用1,111,289.00万元、市政基础设施建设费83,044.00万元、其他费用7,071.00万元、安置房建设费用623,779.00万元、财务费用54,000.00万元。

根据北京市朝阳区人民政府核发《关于同意朝阳区2025年4个城中村改造项目实施主体及借款主体的批复》（朝政批〔2025〕5号）及专项债券申报资料，本项目总投资为1,995,271.00万元，资金来源为财政资金及政府专项债券。

根据《专项评价报告》，（1）2025年发行专项债券251,800万元，其中：

①通过调减北京市政府专项债券（二期）十八里店乡小武基城中村改造项目的专项债券资金6,600.00万元（2025年2月4日发行），票面利率1.50%，期限5年，每年付息一次，原项目的利息自2025年6月16日起，剩余期限利息计入本项目；

②通过调减北京市政府专项债券（八期）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的专项债券资金53,000.00万元（2025年2月18日发行），票面利率1.51%，期限5年，每年付息一次，原项目的利息自2025年6月16日起，剩余期限利息计入本项目；

③通过调减北京市政府专项债券（八期）十八里店乡小武基城中村改造项目的专项债券资金134,600.00万元（2025年2月18日发行），票面利率1.51%，期限5年，每年付息一次，原项目的利息自2025年6月16日起，剩余期限利息计入本项目；

④2025年发行北京市政府专项债券（二十四期）57,600万元，期限5年，每年付息一次，票面利率1.56%。

（2）2026年发行专项债券612,800万元，其中：

①2026年发行北京市政府专项债券（三期）406,700万元，期限5年，每年付息一次，票面利率1.62%。

②2026年发行北京市政府专项债券（十一期）206,100万元，期限5年，每年付息一次，票面利率1.54%。

为提高专项债资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券(十一期)中本项目专项债券本金135,000万元调整至“甜水园旧城区改建项目”，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。

（3）2027年发行政府专项债券230,400万元，发行期限5年，融资利率暂按1.60%（该利率按照测算日2026年10月27日五年期国债收益率五日均线1.3526%，上浮25BP，即1.3526%+0.25%=1.60%）。

（4）2028年及后续发债政府专项债券491,800万元，发行期限3年，融资利率暂按1.51%。

预计融资利率以中国债券信息网2026年10月27日为测算日，3年期和5年期中债国债五日均线值为基础，上浮25BP作为假设依据。

本项目累计还本付息金额 1,550,264 万元。

根据《专项评价报告》，本项目已发行和计划发行政府专项债券情况如下表：

资金筹措计划表

金额单位：万元

序号	类型	发行信息				利息测算	本息和
		债券	发行期限	额度	利率		
1	调整	2025 年北京市政府专项债券（二期）	五年期	6600	1.50%	459	7059
2	调整	2025 年北京市政府专项债券（八期）	五年期	53000	1.51%	3745	56745
3	调整	2025 年北京市政府专项债券（八期）	五年期	134600	1.51%	9511	144111
4	新增	2025 年北京市政府专项债券（二十四期）	五年期	57600	1.56%	4493	62093
5	新增	2026 年北京市政府专项债券（三期）	五年期	406700	1.62%	32943	439643
6	新增	2026 年北京市政府专项债券（十一期）	五年期	206100	1.54%	15870	221970
7	**调减**	**2026 年北京市政府专项债券（十一期）**	**五年期**	**-135000**	**1.54%**	**-9267**	**-144267**
8	新增	2027 年新增	五年期	230400	1.60%	18432	248832
9		2028 年及以后	三年期	491800	1.51%	22279	514079
		合计		1451800		98464	1550264

根据《专项评价报告》，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。

项目建设期间（无收益来源期间）利息及各项费用由朝阳区财政局安排预算资金垫付。经营性地块上市以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”、“五、自求平衡情况”等内容，本项目收益来源于土地出让收入，根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内，计划使用未来预期土地入市部分净收入约 2,010,443 万元；需支付的项目债券本金及利息和为 1,550,264 万元，本息覆盖率为 1.30 倍，项目经营收益能够覆盖专项债券本息。项目收入明显高于发债本息，债券本息用土地出让的部分收入即可偿还，剩余收入由区政府统筹。

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本金和利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

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

依据北京市朝阳区发展和改革委员会《关于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核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2025〕26号）内容，本项目工作内容包括进行征收腾退等土地整理，安置房及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易等，因此，项目实施受宏观经济、政策调控、规划控制、资金筹措等诸多因素影响，项目建设涉及多个政府部门审批、设计施工、所在区域的居民和企业的协调配合、历史腾退主体的协调配合等诸多环节，上述影响因素及工作环节均可能对项目建设进度造成影响。

（二）影响社会稳定的风险

项目实施主体北京经纬盛红房地产开发有限公司制定的《北京市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实施方案》，《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申请报告》关于社会稳定风险分析“风险因素初步识别”等内容显示，城中村改造是重大民生工程、发展工程和治理工程，同时涉及违章建筑多、人口密集、产权关系复杂，是改造难度大的“硬骨头”，其腾退、补偿等问题十分复杂，矛盾和不确定性因素较多。本项目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，从合法性、合理性、可行性和可控性等四个方面进行了初步风险内容的识别。

（三）影响项目现金流入、按时还本付息的风险

参考《专项评价报告》“五、自求平衡情况”之“（六）相关风险分析”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。

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。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。

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。

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，根据项目实施主体制定的《北京市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专项债券项目实施方案》“第七章 项目风险控制”内容，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，提出了完善相关手续、做好资金保障、优选施工队伍、加强现场管理、落实安全责任，共计5项具体控制措施。

（二）影响社会稳定的风险控制

针对影响社会稳定的风险控制措施，项目实施主体北京经纬盛红房地产开发有限公司制定的《北京市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实施方案》"第九章社会稳定风险分析"之"三、风险防范和化解措施"内容显示，提出了风险防范和化解措施，如积极做好政策宣传解释工作，取得相关利益群体的信任和支持，做好情绪激动群众的安抚工作；突出公众参与，扩大民主决策制度，坚持把公众参与纳入决策程序，广泛征求利益相关者的意见，充分吸纳利益相关者的意见，有效维护公众和利益相关者的利益；充分利用移动互联网、电视等媒体，通过各种手段和渠道进行正面宣传和引导，加强对媒体关于本项目相关问题报道的监测，及时掌握社会动态等8项具体措施内容，以及增强社会稳定风险管理的意识、加强监控防止风险演变升级，加强监督指导工作等3项具体建议。

（三）影响项目现金流入、按时还本付息的风险控制

参考《专项评价报告》"五、自求平衡情况"之"（六）相关风险分析"内容，影响项目现金流按时还本付息的风险控制及应对措施包括如下内容：

1.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，项目虽然受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策等影响较小，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，项目实施主体项目主管部门和项目单位应重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

4.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。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、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朝阳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市兰台律师事务所出具。北京市兰台律师事务所现持有北京市司法局颁发的统一社会信用代码为31110000739350594J的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书由本所孙宏臣律师、殷艺律师作为签署律师，其均持有北京市司法局核发的《律师执业证》，且均已通过年度年检。

本所律师认为，为本次专项债券提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备为本次发行提供服务的合法从业资质。

六、结论性意见

本所律师认为：

（一）本次债券发行的发行主体为北京市人民政府，并转贷给北京市朝阳区人民政府，符合规定，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格；发行人为本次专项债券应当披露发行的主要要素，符合相关法律法规、政策性文件规定。

（二）本项目实施主体北京经纬盛红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国有企业，具备实施本项目的资格，符合使用专项债券的项目实施主体要求。

（三）本项目符合国家产业结构政策及地区发展规划，已经取得现阶段所需批准手续；本项目具有社会公益性，属于地方政府专项债券支持范围，不属于相关法律法规规定的禁止类项目。

（四）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本金和利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。项目资本金设置符合国务院相关规定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。

综上所述，本所律师认为，本次专项债券发行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《北京市兰台律师事务所关于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（调减）之法律意见书》签字盖章页】

北京市兰台律师事务所（盖章）

负责人：杨　强

签　名：

本所律师：孙宏臣

签　名：

律师执业证号：11101201610643772

本所律师：殷艺

签　名：

律师执业证号：11101201911081262

2026 年 11 月 9 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000739350594J

北京市兰台律师事务所，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：2023 年 05 月 06 日

仅用于公证备案

No. 70|325|3

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： 31110000739350594J

北京市兰台 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： 2023 年 05 月 06 日

仅用于法律意见书

律师事务所登记事项（一）

名　　称	北京市兰台律师事务所
住　　所	北京市朝阳区曙光西里甲1号B-2903
负 责 人	杨强
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	2000万元
主管机关	北京市朝阳区司法局
批准文号	京司发【2002】98号
批准日期	2002-05-20

律师事务所登记事项（二）

合伙人	龚柳方，张文雄，张波，林凤临，杨敬，辛焕平，孙宏臣，郑其银，潘振维，杜云峰，杨鑫，李景涛，唐烈文，明兆娟，付三中，姚晓敏，张峰，单红梅，杨强，田韶卿，吴朝华，张步勇，何欢，杨红，李凭，艾渊源，黄东，杨光，尚娟，王清，王丽 朱红阳，陈静，高[illegible]林，钟延红。

仅用于法律意见书

律师事务所登记事项（三）

合伙人	

律师事务所登记事项（四）

合伙人	

仅用于法律意见书

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	

仅用于法律意见书

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
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅用于法律意见书

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
魏东	变更 2023年8月31日
魏萍萍、宋雪昌、程向南、刘帅	变更 2023年10月26日
苗育[illegible]	变更 2024年1月2日
谢丽娜	变更 2024年2月18日
鲍倩	变更 2025年3月11日
岳静英	变更 2025年6月10日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

仅用于法律信息公开

律师事务所变更登记（四）

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（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

仅用于法律意见书

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
辛焕平	变更 2023 年 12 月 30 日
杨红	变更 2023 年 12 月 30 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

仅用于法律意见书

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	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市朝阳区司法局律师事务所年度检查考核专用章
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	北京市朝阳区司法局律师事务所年度检查考核专用章
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律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2025年6月-2026年5月

仅用于法律意见书

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	北京市朝阳区司法局 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	

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

仅用于法律意见书

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. 50132513

仅用于法律意见书



执业机构 北京市兰台律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201610643772

法律职业资格或律师资格证号 A20061201040340

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 06 月 17 日

持证人 孙宏臣

性 别 男

身份证号 [redacted]

仅用于法律意见书

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	
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 北京市兰台律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201911081262

法律职业资格或律师资格证号 A20121101080891

发证机关 北京市司法局

发证日期 2023 年 11月 09日

持证人 殷艺

性 别 女

身份证号 37021119[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 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	北京市朝阳区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月-20[illegible]

仅用于公证使用