北京端和律师事务所

关于2025年北京市政府专项债券（三十八期）

东河沿村棚户区改造土地开发项目（调减项目）

法律意见书

北京端和律师事务所

2026年11月

北京端和律师事务所
关于2025年北京市政府专项债券（三十八期）
东河沿村棚户区改造土地开发项目（调减项目）
法律意见书

北京市丰台区财政局：

北京端和律师事务所（以下简称“本所”）接受北京中建方程投资管理有限公司委托，担任2025年北京市政府专项债券（三十八期）东河沿村棚户区改造土地开发项目（调减项目）（以下简称“本次调减项目”“本次项目调减”或“本次债券调整”）相关事宜的专项法律顾问，为本次债券调整事宜出具法律意见书。

本所依据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《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）、《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）、《财政部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）、《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）、《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）、《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）、《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295号）、《北京市人民政府办公厅关于印发北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案的通知》（京政办发[2011]1号）、《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》（京政发[2014]18号）、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发[2014]36号）、《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）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，并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.

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

本所律师仅根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和现行法律、法规和规范性文件的规定发表法律意见．本所律师严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，对与法律相关的业务事项已履行法律专业人士特别的注意义务，对其他业务事项已履行普通人一般的注意义务，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确，所发表的结论性意见合法，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏．

本所律师就本次债券调整的合规性进行核查，并如实披露了与本次债券调整有关的重要信息，所披露的文件资料和信息均是真实的．在前述核查验证过程中，实施主体北京中建方程投资管理有限公司保证已向本所律师提供和披露为出具本法律意见书所必须之真实、准确、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言；保证所提供之材料和文件、所披露之事实无任何虚假、隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；保证所提供副本材料与正本一致、复印件与原件一致；保证所提供之文件、材料上的所有签字和印章均真实、有效．

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖政府有关部门或者其他有关机构出具的证明或说明文件作出判断．

本法律意见书仅就与本次债券调整有关的法律问题发表法律意见，本所及经办律师并不具备对有关会计、审计、财务等专业事项发表专业意见的适当资格．本法律意见书中涉及《专项评价报告》等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的专业文件和实施主体的说明予以引述，且并不意味着本所及经办律师对所引用内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，对这些内容本所及经办律师不具备核查和作出判断的适当资格．

本法律意见书仅供本次债券调整使用，除非事先取得本所律师的书面授权，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的．

本所律师同意将本法律意见书作为本次债券调整申报必备的法律文件，随同其他申报材料一同报送。

基于此，现发表法律意见如下：

第一部分 释义

本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列用语的释义如下：

实施主体/参与主体	北京中建方程投资管理有限公司
调减项目/本次调减项目/本次债券调整	2025年北京市政府专项债券（三十八期）东河沿村棚户区改造土地开发项目（调减项目）
本项目/项目	东河沿村棚户区改造土地开发项目
《实施方案》	2025年北京市政府专项债券（三十八期）（调减）东河沿村棚户区改造土地开发项目实施方案
会计师事务所	北京德众会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	北京德众会计师事务所有限公司出具的《2025年北京市政府专项债券（三十八期）东河沿村棚户区改造土地开发项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（德众审字[2026]第20241号）
本所	北京端和律师事务所
本法律意见书	北京端和律师事务所出具的《北京端和律师事务所关于2025年北京市政府专项债券（三十八期）东河沿村棚户区改造土地开发项目（调减项目）法律意见书》
元	人民币元

第二部分 正文

一、本次调减项目的要素

2025 年北京市政府专项债券（三十八期）-东河沿村棚户区改造土地开发项目（调增项目）已于 2026 年 8 月通过调减 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）-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专项债券资金 29,600.00 万元至本项目使用。

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，按照拟调整专项债券额度，本项目拟调减 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券资金 29,600.00 万元（债券发行日为 2025 年 12 月 29 日，债券期限 5 年，票面利率 1.70%），对应预计债券本息 124.08 万元；加上本项目其他已融资本息 540,343.83 万元与未来预计发行债券本息 105,100.00 万元，本项目债券及其他融资资金预计到期本息累计 645,567.90 万元。

本次调减的 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券，调整至丰台桥南城中村改造项目专项债券本金 29,600.00 万元，债券期限 5 年，票面利率 1.70%，以 2026 年 11 月 11 日为债券资金调整日（以下简称本次调整日），本次涉及调整的债券资金，其利息及相关费用，自 2026 年 8 月调整日后及本次调整日前由东河沿村棚户区改造土地开发项目承担，本次调整日后由丰台桥南城中村改造项目承担。本项目债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还，土地未交易前需要支付资金利息由财政资金统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

二、本次调减对应的项目

（一）本次调减对应的项目参与主体

名称	北京中建方程投资管理有限公司
统一社会信用代码	91110106MA001YDB8U
住所	北京市丰台区辛庄村北宫汇科技产业园一层 1031
法定代表人	杨洪禄
注册资本	人民币 62500 万元
成立日期	2015 年 11 月 13 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发、投资管理、项目投资、投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理。（"1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益"；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本所律师认为，项目参与主体持有北京市丰台区市场监督管理局颁发的《营业执照》，项目参与主体合法有效存续，能够独立承担民事责任。项目参与主体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，具备本项目参与主体资格。

（二）本次调减对应的项目基本情况

本项目为公益性项目。根据《实施方案》和《专项评价报告》，本项目建设地点位于北京市丰台区，其中A区建设地点位于东河沿村与门头沟区交界处，四至分别是：西与大灰厂、辛庄两村交界，北与石景山区交界，南至槐树岭与辛庄村交界，东与张郭庄村交界，毗邻园博园、国际生态城及中关村科技园西区；B区建设地点位于丰台区北宫镇东河沿村项目，四至分别是：东至芦辛路、南至张

郭庄路、西至长辛店北十五路。项目实施方案于2016年3月3日通过丰台区重大办会议审议（丰重办会〔2016〕2号），由北京中建方程投资管理有限公司按程序实施。项目按照“整体平衡、分区立项”方式，按A、B两个区分别办理前期手续。本项目的具体情况如下：

项目名称	东河沿村棚户区改造土地开发项目
四至范围	A区：西与大灰厂、辛庄两村交界，北与石景山区交界，南至槐树岭与辛庄村交界，东与张郭庄村交界 B区：东至芦辛路、南至张郭庄路、西至长辛店北十五路
总用地面积	468.28公顷
总投资	1,059,089万元
本次调减债券金额	29,600万元
项目实施方/参与主体	北京中建方程投资管理有限公司

(1) 项目批复

2015年12月9日，北京市丰台区人民政府《关于授权东河沿村棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2015]450号）；

2016年3月14日，北京市国土资源局丰台分局《关于丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造和环境整治项目国土征求意见的复函》(京国土丰函[2016] 138号)；

2016年3月15日，北京市丰台区环境保护局《关于丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造和环境整治项目环境保护意见的复函》（丰环保函[2016]20号）；

2016年3月17日，北京市规划委员会丰台分局《关于东河沿村棚户区改造和环境整治项目的规划意见》（规丰复[2016]33号）；

2016年3月21日，北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》；

2016年8月10日，北京市规划委员会丰台分局《关于申报长辛店镇东河沿村棚户区改造和环境整治项目控制性详细规划的复函》(规丰复[2016]113号)；

2017年4月12日，北京市规划和国土资源管理委员会《关于北京市丰台区长

辛店镇FT00-0202-0001等地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函[2017]923号）；

2017年5月3日，北京市棚户区改造和环境整治指挥办公室《北京市棚户区改造和环境整治工作会议纪要》；

2017年6月16日，北京市丰台区人民政府《关于授权东河沿村A区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]235号）；

2017年6月16日，北京市丰台区人民政府《关于授权东河沿村B区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]236号）；

2018年9月21日，北京市规划和国土资源管理委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造和环境整治项目外部道路网工程设计方案批复》（市规划国土函[2018]2386号）；

2019年4月1日，北京市规划和自然资源委员会《丰台区长辛店镇东河沿村A区棚户区改造土地开发项目建设项目规划条件》（2019规自（丰）条整字0001号）；

2019年4月24日，北京市规划和自然资源委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村A区、B区棚改项目市政工程规划方案多规合一协同意见》（京规自函[2019]819号）；

2020年5月7日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于东河沿村A区棚户区改造土地开发项目"多规合一"协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2020]0007号）；

2020年1月9日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目"多规合一"协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2020]0002号）；

2020年9月10日，北京市丰台区人民政府《关于授权东河沿村A区棚户区改造土地开发项目城乡建设用地增减挂钩项目实施主体的批复》(丰政函[2020]337号)；

2020年10月21日，北京市发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2020]254号）；

2020年10月21日，北京市发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2020]255号）；

2021年2月23日，北京市交通委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村A区棚

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[2021]220号）；

2021年2月25日，北京市交通委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村B区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[2021]232号）；

2021年3月18日，北京市规划和自然资源委员会（丰台）《土地权属审查告知书》（编号：丰权属审[2021]字第012号）；

2021年3月22日，北京市园林绿化局《使用林地审核同意书》（京绿资林地许[2021]014号）；

2021年3月29日，中共北京市丰台区委政法委员会《关于<丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造土地开发项目社会稳定风险评估报告>的备案意见的复函》(丰政法函[2021]19号）；

2020年5月8日，北京市规划和自然资源委员会（丰台）《土地权属审查告知书》（编号：丰权属审[2021]字第014号）；

2021年6月18日，北京市丰台区生态环境局、北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于对<丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目地块土壤环境污染状况调查报告>组织评审的复函》（丰环函土壤[2021]5号）；

2021年6月30日，北京市园林绿化局《使用林地审核同意书》（京绿资林地许[2021]036号）；

2021年7月2日，北京市丰台区园林绿化局《使用林地备案通知书》（京丰林地许备案[2021]006号）；

2021年7月27日，北京市水务局《关于丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字[2021]314号）；

2021年7月28日，北京市水务局《关于丰台区长辛店镇东河沿村A区棚户区改造土地开发项目涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字[2021]315号）；

2021年8月26日，北京市人民政府《关于丰台区二〇一四年度城市批次建设用地实施方案的批复》（京政地字[2021]43号）；

2021年9月1日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于东河沿村A区棚户区改造项目范围内加快推进土壤修复和占补平衡工作的函》（京规自丰函[2021]1435号）；

2021年11月15日，《国家建设征收土地结案表》(京国土（丰）征结字[2021]3号）；

2022年10月18日，《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇东河沿村

A区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2022]172号）；

2024年1月10日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设项目用地预审与选址意见书》（2024规自（丰）预选市政字0001号）；

2024年2月4日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0015号）；

2024年2月4日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0016号）；

2024年2月4日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0017号）；

2024年2月4日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0018号）；

2024年2月4日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0019号）；

2024年3月1日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0033号）；

2024年3月1日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0034号）；

2024年3月1日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0035号）；

2024年3月1日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0036号）；

2024年3月18日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0043号）；

2024年3月18日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0044号）；

2024年3月22日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0050号）；

2024年3月22日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0051号）；

2024年4月3日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0058号）；

2024年4月3日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0059号）；

2024年4月3日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0060号）；

2024年4月3日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0061号）；

2024年4月3日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0062号）；

2024年4月3日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0063号）；

2024年4月3日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0064号）；

2024年4月3日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0065号）；

2024年4月10日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0070号）；

2024年4月10日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0071号）；

2024年4月10日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0072号）；

2024年4月10日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2024规自（丰）建市政字0073号）；

2024年7月15日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证》（[2024]施[丰]市政字0152号）；

2025年2月17日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于东河沿村一号路（东河沿村二号路-园博西一路）道路及市政管线工程设计综合"多规合一"协同意见的函》（京规自基础策划（丰）函[2025]0004号）；

2025年3月11日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证》（[2025]施[丰]市政字0046号）；

2026年2月6日，北京市丰台区发展和改革委员会《关于东河沿村一号路（东河沿村二号路-园博西一路）道路及市政管线工程项目核准的批复》；

2026年5月18日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2026规自（丰）建市政字0049号）；

2026年6月29日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2026规自（丰）建市政字0064号）；

2026年6月29日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2026规自（丰）建市政字0065号）；

2026年7月20日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》（2026规自（丰）建市政字0073号）。

本所律师认为，本项目已取得相关部门的审批手续，不违反法律法规的相关规定，具备合法的实施手续和实施条件。

(2) 项目建设内容及进展情况

A区：根据北京市发展改革委《关于丰台区长辛店镇东河沿村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》，本项目投资额为462,585万元，主要建设规模和内容是：建筑控制规模约为253,640平方米(不含地下面积)，建设内容为住宅及配套、商业、综合体育中心、垃圾转运站、其他类多功能用地等。具体规划指标由规划自然资源管理部门核定。

B区：根据北京市发展改革委《关于丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》，本项目投资额为596,504万元，主要建设规模和内容是：建筑控制规模约为263,310平方米(不含地下面积)，建设内容为住宅及配套、商业、公交首末站、幼儿园等。具体规划指标由规划自然资源管理部门核定。

本项目已于2016年6月启动腾退工作，预计2028年底完成全部腾退工作。目前腾退进展为：住宅573户，已完成568户签约安置补偿，剩余5户未签约。非宅256户，已完成签约208户，48户未签约。

已交易项目情况：北京市丰台区北宫镇东河沿村棚户区改造项目FT00-0202-0011地块用地性质R2二类居住用地，总占地面积4.39公顷，规划建筑面积7.46万平方米。2022年5月10日已上市交易，2022年5月31日完成交易，成交

价格为244,000.00万元，扣除政府收益后的净现金流人是201,544.67万元。

(3) 项目资金筹措方式

根据《实施方案》和《专项评价报告》，本项目总投资估算1,059,089万元，计划使用财政预算资金456,883万元，占比43.1%；专项债券资金602,206万元，占比56.9%。已发行2022年北京市地方政府再融资专项债券（七期）融资357,206.00万元（3年，发行利率2.48%），2023年北京市政府专项债券（四期）融资99,000.00万元（3年，发行利率2.62%），2023年北京市政府专项债券（十二期）融资31,000.00万元（3年，发行利率2.34%），2024年北京市政府专项债券（八期）融资11,700.00万元（5年，发行利率2.24%），2024年北京市政府专项债券（十七期）融资3,300.00万元（5年，发行利率1.78%），2025年北京市政府专项债券（三十八期）（调增项目）融资29,600.00万元（5年，发行利率1.70%），本次调减债券29,600万元，其余资金由区财政统筹安排，除以上列示资金来源外，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。

根据《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）的规定，各行业固定资产投资项目的最低资本金比例按以下规定执行：城市和交通基础设施项目：城市轨道交通项目由25%调整为20%，港口、沿海及内河航运、机场项目由30%调整为25%，铁路、公路项目由25%调整为20%。房地产开发项目：保障性住房和普通商品住房项目维持20%不变，其他项目由30%调整为25%。产能过剩行业项目：钢铁、电解铝项目维持40%不变，水泥项目维持35%不变，煤炭、电石、铁合金、烧碱、焦炭、黄磷、多晶硅项目维持30%不变。其他工业项目：玉米深加工项目由30%调整为20%，化肥（钾肥除外）项目维持25%不变。电力等其他项目维持20%不变。根据《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）的规定，适当调整基础设施项目最低资本金比例，（四）港口、沿海及内河航运项目，项目最低资本金比例由25%调整为20%。（五）机场项目最低资本金比例维持25%不变，其他基础设施项目维持20%不变。其中，公路（含政府收费公路）、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过

5个百分点，本项目资本金比例占项目总投资的43.1%，项目资本金的设置比例符合国发【2015】51号和国发【2019】26号中关于投资项目资本金的相关规定。

(4) 项目资金到位情况

本项目总投资约为1,059,089.00万元，已到位资金776,646.00万元，其中，已发行2022年北京市地方政府再融资专项债券（七期）融资357,206.00万元（3年，发行利率2.48%），2023年北京市政府专项债券（四期）融资99,000.00万元（3年，发行利率2.62%），2023年北京市政府专项债券（十二期）融资31,000.00万元（3年，发行利率2.34%），2024年北京市政府专项债券（八期）融资11,700.00万元（5年，发行利率2.24%），2024年北京市政府专项债券（十七期）融资3,300.00万元（5年，发行利率1.78%），2025年北京市政府专项债券（三十八期）（调增项目）融资29,600.00万元（5年，发行利率1.70%）。

(5) 项目资金用途

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）的规定，（一）实行专项债券投向领域"负面清单"管理。将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域"负面清单"，未纳入"负面清单"的项目均可申请专项债券资金（《地方政府专项债券禁止类项目清单》详见附件1）。专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。本项目属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目，根据《实施方案》，本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于PPP项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。本项目专项债券资金用途符合

《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）的相关规定.

(三) 项目预期收益、成本及融资平衡

根据《专项评价报告》，本项目债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还．本项目总收益预计为794,445.80万元，其中已交易土地出让收益为201,544.67万元，非经营性用地出让产生的净现金流入43,796.84万元，未上市土地出让预测收入为655,850.89万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出104,936.14万元，扣除农业土地开发资金1,810.46万元（由于农田水利建设资金计算基数为负数，因此此次测算暂不扣除农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金），本项目债券及其他融资资金预计到期本息累计645,567.90万元，本项目总投资约为1,059,089.00万元，本息覆盖倍数为1.23.

考虑到市场风险等情况，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、土地出让金收入管理规定等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起当年开始土地挂牌交易，且全部于4年内出让完毕，本息覆盖倍数为1.23．在预期收益看好的情况下，按2026年预计项目收益增加5%、10%比例测算项目收益增长的情况，本息覆盖倍数分别为1.29、1.35；在预期收益不看好的情况下，按2026年预计项目收益减少5%、10%比例测算项目收益增长的情况，本息覆盖倍数分别为1.17、1.11.

根据《专项评价报告》，"基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本次调减项目债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为东河沿村棚户区改造土地开发项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求".

本所律师认为，根据《专项评价报告》，本次债券调整满足应当有稳定的预期偿债资金来源的要求，符合项目收益和融资平衡的条件.

三、本次调减项目的风险因素

根据《实施方案》及《专项评价报告》，本项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、政策、利率波动风险。

四、本次调减项目的风险控制

（一）工程实施风险、组织及管理风险的控制措施

项目实施主体对项目进行科学的论证和评估，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在设计各类方案时，通过实地勘察、综合考量各项因素，选择最佳方案。在项目的实施过程中，项目实施主体将积极加强对工程建设的管理，按计划推进施工进度，避免出现超期、超支等风险，并做好各类停水、停电等的应急预案。同时项目实施主体要根据实际进度及时调整施工计划，确保项目进度。其次，项目实施主体要借鉴其他主体的成果，建立科学、严格的管理制度，同时应加强可行性论证，遵循审慎原则、收益性原则、规模控制原则，同时要树立风险防范意识，重视防范风险和控制，努力实现预期的经济效益和社会效益。

（二）财务及融资风险的控制措施

根据《实施方案》，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政府债券到期本息。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政府债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

（三）政策、利率波动风险的控制措施

密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时机出让土地，获取最大效益；及时跟踪土地市场需求，回收投资，以保证按时还本付息；密切关注国家土地出让政策，出让条件成熟的土地尽快出让，尽量避免政策风险。

本所律师认为，本项目面临一定的风险，但是应对措施不违反相关法律法规的规定，现有的风险对本次债券调整不构成实质影响。

五、本次调减项目的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《专项评价报告》

北京德众会计师事务所有限公司为本次债券调整的会计师事务所，已为本次债券调整出具《专项评价报告》，认为本次债券调整满足项目收益与融资平衡的条件，符合专项债券发行要求。

北京德众会计师事务所有限公司现持有北京市西城区市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91110108771554028N，类型为有限责任公司(自然人投资或控股)；住所为北京市西城区陶然亭路2号1号楼1-413号；营业期限至2035年3月2日；经营范围为：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本（金），出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计事务，出具有关的报告；基本建设施工预决（结）算审计验证；法律、行政法规规定的其它审计业务；会计业务咨询服务；税务咨询；税务代理；企业管理咨询；代理记账。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及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。）

北京德众会计师事务所有限公司现持有北京市财政局于2021年11月16日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号11000361）。

本所律师认为，截止本法律意见书出具之日，北京德众会计师事务所有限公司具备为本次债券调整出具《专项评价报告》的主体资格，不存在被监管部门限

制参与债券发行业务活动资格的情形，《专项评价报告》中签字的经办会计师许玲玲、薛薇持有北京市注册会计师协会核发的执业证书，具备合法执业资格。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本次债券调整的专项法律顾问，是经北京市司法局核准登记设立的律师事务所，现持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码证31110000576884267P，本所未被监管部门限制参与债券发行业务活动。经办律师武艳华、丁竹芳持有北京市司法局颁发的律师执业资格证书，具有出具本法律意见书的资格。本所及经办律师具备为本次债券调整担任法律顾问的主体资格和相应资质。

基于上述，参与本次债券调整的中介机构均合法设立且有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、本项目本次债券调整符合财预【2021】110号对于专项债券通途调整的要求。

2、项目实施主体合法有效存续，能够独立承担民事责任，具备项目实施主体资格。

3、本项目已取得相关批复，不违反法律法规的相关规定，具备合法的实施手续和实施条件。

4、根据《专项评价报告》，本次债券调整符合项目收益和融资平衡的条件。

5、本项目资本金比例符合国发〔2015〕51号和国发〔2019〕26号中关于投资项目资本金的相关规定。

6、本项目专项债券资金用途符合国办发〔2024〕52号的相关规定。

7、本项目面临一定的风险，但是应对措施不违反相关法律法规的规定，现有的风险对本次债券调整不构成实质影响。

8、参与本次债券调整的中介机构均合法设立且有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

9、本次债券调整符合相关法律法规的要求，不存在实质性的法律障碍。

本法律意见书一式三份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（此页无正文，为《北京端和律师事务所关于2025年北京市政府专项债券（三十八期）东河沿村棚户区改造土地开发项目（调减项目）法律意见书》的签署页）

北京端和律师事务所（盖章）

负责人（签字）

吕豪：

经办律师（签字）

武艳华：

丁竹芳：

年 月 日

执业机构 北京端和律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201511884946

法律职业资格或律师资格证号 A20111101080738

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 01 月 23 日



持证人 武艳华

性别 女

身份证号 142232198602216425

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	北京市海淀区司法局 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	北京市海淀区司法局 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 北京端和律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202511994556

法律职业资格或律师资格证号 A20233408225573

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 11 月 20 日

持证人 丁竹芳

性 别 女

身份证号 340822199602242025

北京端和律师事务所 11010810699

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	北京市海淀区司法局 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	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月-2027年5月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000576884267P

北京端和　　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 01 月 23 日

No. 70139726

中华人民共和国司法部监制

仅限为客户出具法律意见书使用，他用无效。