北京市常鸿律师事务所
关于丰台区果园地区城中村改造项目（调减）专项债券项目之法律意见书

北京市常鸿律师事务所
地址：北京市丰台区西南四环46号国润商务大厦B座7层
电话：010-63837783

目录

释义 1
第一章 声明 4
第二章 正文 5
一、本次债券发行的主要发行要素 5
（一）发行人主体资格 5
（二）发行概况 5
二、本次发行对应的项目 6
（一）本次发行对应的项目主体 6
（二）本次发行对应的项目批复 6
（三）项目资金筹措情况 6
（四）项目成本、预期收益及融资平衡 7
三、本次发行的中介机构及相关文件 7
（一）律师事务所及法律意见书 7
（二）会计师事务所及《《项目收益与融资平衡报告》》 8
四、结论意见 8

释义

在本法律意见书中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人	指	北京市人民政府
市财政局	指	北京市财政局
本次专项债券/本次债券	指	2026年北京市政府专项债券（第三十四期）
本项目/项目	指	丰台区果园地区城中村改造项目
本次债券发行	指	本次专项债券的发行
项目实施主体	指	北京南中轴城市开发建设有限公司
会计师事务所	指	中选会计师事务所有限公司
本所	指	北京市常鸿律师事务所
《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〔2014〕43号	指	国务院2014年9月21日发布的《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225号	指	财政部2015年12月21日发布的《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号	指	财政部2016年11月9日发布的《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
国办函〔2016〕88号	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》（国办函〔2016〕88号）
财预〔2017〕89号	指	财政部2017年6月2日发布的《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	指	财政部、中华人民共和国住房和城乡建设部2018年3月1日发布的《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〕34号	指	财政部2018年2月24日发布的《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕72号	指	财政部2018年8月14日发布的《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕36号	指	财政部2020年11月4日发布的《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	指	财政部2020年12月9日发布的《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
国办发〔2024〕52号	指	国务院办公厅2024年12月22日发布的《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）
国发〔2019〕26号	指	《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）
《项目实施方案》	指	《2026年北京市政府专项债券（三十四期）（调减）丰台区果园地区城中村改造项目实施方案》
《项目收益与融资平衡报告》	指	《2026年北京市政府专项债券丰台区果园地区城中村改造项目（调减）收益与融资自求平衡专项评价报告》中通咨字〔2026〕2号
《法律意见书》	指	《北京市常鸿律师事务所关于丰台区果园地区城中村改造项目（调减）专项债券项目之法律意见书》

北京市常鸿律师事务所
关于丰台区果园地区城中村改造项目
专项债券项目之法律意见书

致：北京市丰台区财政局、北京南中轴城市开发建设有限公司：

北京市常鸿律师事务所（以下简称“本所”）依法接受北京南中轴城市开发建设有限公司的委托，担任丰台区果园地区城中村改造项目专项债券的法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《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）、《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）、《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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34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）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72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）、《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）等法律法规及规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次专项债券发行事宜，出具本《法律意见书》。

第一章 声明

为出具《法律意见书》，本所特作如下声明：

一、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，对发行人出具的相关文件进行了审慎审阅，本所保证《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所及经办律师依据《证券法》《预算法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规划（试行）》的有关规定，对《法律意见书》出具日以前已发生或存在的事实发表法律意见。

三、本所及经办律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具《法律意见书》的基础。本所经办律师还就三次发行所涉及的有关问题向相关主体等有关工作人员做了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

四、在前述调查中，本所已经得到相关主体出具的书面承诺，保证其向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本《法律意见书》的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致且相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

五、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

六、本所仅就与本次债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律的专业事项发表意见。在本《法律意见书》中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，本所并不具备核查和评价该等内容的适当资格。

七、本所同意将本《法律意见书》作为本次债券发行的必备法律文件，随其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

八、本所同意相关主体在其本次债券发行的申请文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本《法律意见书》的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

九、本《法律意见书》仅供本次债券发行之目的使用，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。

基于上述声明，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对相关主体提供的相关文件材料及有关事实进行了审查和验证，现出具《法律意见书》如下：

第二章 正文

一、本次债券发行的主要发行要素

（一） 发行人主体资格

根据《关于印发<地方政府专项债券预算管理办法）的通知》（财预〔2016〕155号）第四条规定：“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”。

若本次债券发行主体为北京市人民政府，符合财预〔2016〕155号文对发行主体的要求，具备发行政府专项债券的主体资格。

（二）发行概况

根据《项目实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》，本次发行的具体情况如下：

1、项目内容与规模

根据本次专项债券《项目实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》，本项目实施内容包括办理项目立项、规划、土地等各项前期手续。按照项目改造需求做好改造资金筹集、居民搬迁、安置房的收购、建设工作，做好城中村改造范围内的征地补偿、居（农）民和企业的搬迁安置、市政基础设施建设等相关工作。改造完成后的土地按照有关规定办理供地手续。

本项目用地面积约16.24公顷，用地均为建设用地，不涉及农用地。项目范围内涉及国有土地面积约3.94公顷，占比24%；集体土地面积约12.30公顷，占比76%。涉及果园村、大红门村2个村集体经济组织。

项目涉及现状房屋建筑规模约12.02万平方米，其中，住宅建筑规模约4.42万㎡，约251户；非宅建筑规模约7.6万㎡。

2、发行期限

根据财库〔2020〕43号文之规定，专项债券期限应当与项目期限相匹配。专项债券期限与项目期限不匹配的，可在同一项目周期内以接续发行的方式进行融资。

根据本次专项债券《项目实施方案》本次专项债券发行计划如下：

表2-4 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行	付息方式	还本方式
1	2026年	0（无需求）	3	每年支付一次	到期还本
2	2027年	86500	3	每年支付一次	到期还本

序号	年度	发行规模	发行	付息方式	还本方式
3	2028 年	149200	3	每年支付一次	到期还本
4	2029 年	47200	1	每年支付一次	到期还本

根据《项目实施方案》本项目为新建项目，建设期 43 个月，计划 2027 年四季度月开工建设，预计 2031 年二季度实现最后一批土地入市。

3、募集资金用途

根据《项目实施方案》，专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于拆迁工作和必要的基础设施建设等有收益的公益性资本性支出，用于支付：前期费用、征地补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、其他费用和安置房费用等。

根据《2026 年北京市政府专项债券丰台区果园地区城中村改造项目（调减）收益与融资自求平衡专项评价报告中逸咨字（2026）2 号》本项目拟发行专项债券 282,900.00 万元，其中 2027 年 10 月拟发行 86,500.00 万元、2028 年拟发行 149,200.00 万元、2029 年拟发行 47,200.00 万元。专项债券资金用于项目发生的前期费用、征地补偿、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用等支出。同时本次拟将已发行 2026 年北京市政府专项债券（三十四期）86,500.00 万元调减专项债资金的用途调整至太平桥城中村改造项目 39,300.00 万元、丰台桥南城中村改造项目 26,700.00 万元、卢沟桥地区城中村改造项目 20,500.00 万元。

二、本次发行对应的项目

（一）本次发行对应的项目主体

根据《项目实施方案》以及通过查询北京市企业信用信息网，丰台区果园地区城中村改造项目的实施主体为北京南中轴城市开发建设有限公司（以下简称“南中轴公司”），其基本情况如下：

南中轴公司成立于2023年10月31日，法定代表人：苏远达，注册资本：100万元，统一社会信用代码：91110106MAD1W59Y5Y，注册地址：北京市丰台区南苑路5号-3至9层101内三层乙127号，单位类型：有限责任公司（法人独资），股东及持股比例：北京南中轴建设发展集团有限公司持股比例100%，经营范围：许可项目：建设工程施工；专利代理；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：承接总公司工程建设业务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；创业空间服务；版权代理；非居住房地产租赁；停车场服务。（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。）

根据上述内容，本所律师认为，南中轴公司依法成立并合法存续，具备作为项目实施主体的合法资格。

（二）本次发行对应的项目批复情况

根据《项目实施方案》显示，

1. 立项审批：暂无。
2. 用地审批：暂无。
3. 规划审批：暂无。
4. 环评备案：暂无。
5. 节能评估：暂无。
6. 施工许可：暂无。

根据上述内容，本所律师认为，但本项目尚未取得相关部门的审批手续。

（三）项目资金筹措情况

根据《项目实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》显示：

本项目融资情况，本项目总投资估算365225万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金82325万元，占比23%；专项债券资金282900万元，占比77%；除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计82325万元，占比22.54%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。已发行2026年北京市政府专项债券（三十四期）86,500.00万元，现拟将调减86,500.00

万元专项债资金的用途调整至太平桥城中村改造项目39,300.00万元、丰台桥南城中村改造项目26,700.00万元、卢沟桥地区城中村改造项目20,500.00万元。专项债券计划2027年10月拟发行专项债券86,500.00万元，2028年拟发行149,200.00万元，2029年拟发行47,200.00万元。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。本项目的收益为上市地块出让产生的现金流入，土地未交易前需要支付的专项债券利息由财政安排资金支付。

（四）项目成本、预期收益及融资平衡

根据《项目实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》显示，项目成本、预期收益及融资平衡情况如下：

1、项目成本

根据《项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》显示，丰台区果园地区城中村改造项目总投资约为 365,225.00 万元，其中前期费用 3,206.00 万元、征地补偿费 15,687.00 万元、房屋征收（拆迁）补偿及相关费用 247,832.00 万元、市政基础设施建设费 14,004.00 万元、其他费用 2,218.00 万元、财务费用 10,260.00 万元、管理费 9,693.00 万元、审计费 334.00 万元、税费 4,287.00 万元、期末支付费用 40,154.00 万元、分摊大红门旧改项目范围成本 17,550.00 万元。

2、项目预期收益

根据《项目收益与融资平衡报告》显示预计本项目用于资金平衡土地的相关土地产生的净现金流入：677,423.73 万元-202,556.47 万元=474,867.26 万元（已扣除 16%市级政府收益）。

3、项目融资平衡

根据《项目实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》显示，本项目预计现金流入 474,867.26 万元，专项债券及其他借款本金与利息合计为 305,529.00 万元，专项债券及借款本息覆盖倍数 1.55 倍。未注意到可能对资金稳定性产生重大影响的情况。

本所律师认为，根据《项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，未发现项目收益与融资存在不平衡的情形。

三、相关中介机构及相关文件

(一)律师事务所及法律意见书

本次专项债券发行由北京市常鸿律师事务所出具《法律意见书》。本所成立于 2009 年，持有北京市司法局核发的统一社会信用代码为 31110000693200987 4的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

本所及本所律师具备为本次发行出具《法律意见书》。

（二）会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》

本次专项债券发行由中逸会计师事务所有限公司出具**《2026年北京市政府专项债券丰台区果园地区城中村改造项目（调减）收益与融资自求平衡专项评价报告》中逸咨字（2026）2号**。中逸会计师事务所有限公司成立于1997年6月11日，信用代码为91110112101596341P，执业证书编号 11000232，其经营范围：许可项目：注册会计师业务。（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：工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程管理服务；信息技术咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件销售。（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。）

经核查，本所律师认为，中逸会计师事务所有限公司具备为本期专项债券出具《收益与融资自求平衡专项评价报告》的资格。

四、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、若本次债券发行主体为北京市人民政府，符合财预〔2016〕155号文对发行主体的要求，具备发行政府专项债券的主体资格。

2、本次债券期限符合财库〔2020〕43号文之规定，专项债券期限与项目期限相匹配。

3、项目实施主体依法成立并合法存续，具备作为项目实施主体的合法资格。

4、项目需进一步履行前期审批手续，获取相关批复文件。

5、未发现关于丰台区果园地区城中村改造项目收益与融资存在不平衡的情形。

6、为本次债券发行提供服务的律师事务所及会计师事务所具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式叁份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（本页无正文，为《北京市常鸿律师事务所关于丰台区某园地区城中村改造项目（调减）专项债券项目之法律意见书》的签署页）

北京市常鸿律师事务所（盖章）

2026 年 1 月 10 日