北京市尚公律师事务所

关于

2026年北京市政府专项债券（九期）、2026年北京市政府专项债券（三十三期）

丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目

专项债券法律意见书

2026年北京市政府专项债券（九期）、2026年北京市政府专项债券（三十三期）丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目专项债券法律意见书

致：北京市丰台区财政局

北京市尚公律师事务所（以下简称“本所”或“尚公”）接受北京首开中阳政泰置业有限公司的委托，作为2026年北京市政府专项债券(九期)、2026年北京市政府专项债券(三十三期)丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目专项债券的法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）、《财政部关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》（财库【2017】59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)、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》(财库【2020】43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，就本次调减所涉事宜，出具本法律意见书。

目　录

释 义 1

声 明 2

正 文 4

一、本次发行的主要发行要素 4

二、本次发行对应的项目 5

（一）本次发行对应的项目参与主体 5

（二）本次发行对应的项目情况 7

（三）项目预期收益、成本及融资平衡 12

三、本次专项债券的风险因素 14

（一）项目工程实施风险 15

（二）项目资金筹措风险 15

四、本次专项债券的风险控制 16

（一）项目工程实施的风险控制措施 17

（二）项目资金筹措的风险控制措施 17

（三）项目现金流按时还本付息的风险 18

五、本次发行的中介机构及其相关文件 19

（一）会计师事务所及专项评价报告 19

（二）律师事务所及法律意见书 20

六、结论意见 20

释 义

在本法律意见书中，除非特别证明或文义另有所指，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
本次专项债券/本次债券	指	2026 年北京市政府专项债券(九期)、2026 年北京市政府专项债券(三十三期)丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目专项债券
本次发行	指	本次专项债券的发行
本所	指	北京市尚公律师事务所
会计师事务所	指	北京方诚会计师事务所有限责任公司
《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》
财库【2017】59 号	指	财政部 2017 年 2 月 20 日发布的《财政部关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》
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【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
《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》	指	北京方诚会计师事务所有限责任公司出具的(方会专审[2026]000 号)《2026 年北京市政府专项债券(九期)、2026 年北京市政府专项债券(三十三期)丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《项目实施方案》	指	2026 年北京市政府专项债券(九期)、2026 年北京市政府专项债券(三十三期)丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目专项债券项目实施方案
项目/本项目	指	丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目

声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

一、本所律师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、规范性文件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，对本次调减事项进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所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。本所经办律师还就本次调减事项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。

三、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。

四、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。

五、本所仅就与本次调减事项有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计审计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。

六、本所同意将本法律意见书作为调减本次专项债券的必备法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为调减本次专项债券而编制的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。

八、本法律意见书仅供本次专项债券调减之目的的使用，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，本所出具本法律意见书如下：

正 文

一、本次调减的基本情况及主要要素

（一）本次专项债券调整情况

结合项目实施进展，因部分债券资金暂无使用需求，为提高专项债券资金使用效益，本次调减 2026 年北京市政府专项债券(九期)5700 万元，将 5700 万元调至丰台区太平桥城中村改造项目，债券发行日 2026 年 4 月 24 日，期限 2 年，利率 1.32%；调减 2026 年北京市政府专项债券（三十三期）55400 万元，其中：调减 5400 万元至丰台区太平桥城中村改造项目，调减 50000 万元至丰台区西南郊冷库城中村改造项目，债券发行日 2026 年 9 月 28 日，期限 2 年，利率 1.26%。

本项目调减资金由财政资金保障，自 2026 年 11 月 12 日起，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。

本所律师认为，本项目调减资金用途符合相关法律法规和政策规定。

（二）调减的主要要素

根据本次调减的《项目实施方案》，本项目 2026 年发行棚改专项债 4400 万元，周期 2 年，发行利率 1.42%。2026 年发行棚改专项债 6800 万元，周期 2 年，发行利率 1.32%。2026 年发行棚改专项债 55400 万元，周期 2 年，发行利率 1.26%。本项目 2026 年拟申请调减

北京市政府专项债券（九期）资金 5700 万元，申请调减 2026 年北京市政府专项债券（三十三期）资金 55400 万元。自 2026 年 11 月 12 日起，本项目调减资金由后续年度财政资金保障，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。

本所律师认为，《项目实施方案》已披露本次发行的主要发行要素。

二、本次调减对应的项目

根据《项目实施方案》和《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本次专项债券的募集资金主要用于丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目，项目具体情况如下：

（一）本次调减对应的项目参与主体

丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目实施主体为北京首开中阳政泰置业有限公司，系北京首开仁信置业有限公司控股的下属子公司，其基本情况如下：

名称	北京首开中阳政泰置业有限公司
统一社会信用代码	91110106MA007MX48W
类型	其他有限责任公司
住所	北京市丰台区柳村路 9 号院 10 号楼底商二层 202 内 211 室
法定代表人	许嘉文
注册资本	270000 万元
成立日期	2016 年 08 月 10 日

营业期限	2016 年 08 月 10 日至长期
经营范围	房地产开发；销售自行开发后的商品房；物业管理；经济贸易咨询；租赁建筑机械设备；汽车租赁；销售汽车配件、家用电器、日用品。（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。）

北京首开中阳政泰置业有限公司现持有北京市住房和城乡建设委员会 2026 年 1 月 14 日核发《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号为【FT-A-8743】，资质等级为【二】级，证书有效期至 2028 年 8 月 22 日。

2016 年 10 月 18 日，北京市丰台区人民政府出具《北京市丰台区人民政府关于授权万泉寺村棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》（丰政函【2016】362 号），授权北京首开中阳政泰置业有限公司为项目实施主体，负责实施丰台区卢沟桥乡万泉寺村棚户区改造和环境整治项目的改造建设工作。该批复有效期为三年。

2019 年 11 月 14 日，北京市丰台区人民政府出具《北京市丰台区人民政府关于授权万泉寺村棚户区改造和土地开发项目实施主体的批复》（丰政函【2019】471 号），对项目实施主体进行延期，同意授权北京首开中阳政泰置业有限公司作为实施主体，继续实施北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目，该批复有效期为三年。

2022 年 10 月 28 日，北京市丰台区人民政府出具《北京市丰台区人民政府关于授权万泉寺村棚户区改造和土地开发项目实施主体的批复》（丰政函【2022】472 号），对项目实施主体进行延期，同

意授权北京首开中阳政泰置业有限公司作为实施主体，继续实施丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目，该批复有效期为三年。

2025 年 9 月 15 日，北京市丰台区人民政府出具《北京市丰台区人民政府关于授权万泉寺村棚户区改造和土地开发项目实施主体的批复》（丰政函【2025】341 号），同意授权北京首开中阳政泰置业有限公司作为实施主体，继续实施丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目，批复有效期为三年。

实施主体具体负责办理相关手续，组织征地、拆迁、安置房工程建设和市政府基础设施建设等棚户区改造实施工作。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，项目实施主体依法成立并合法存续，持有房地产开发相关资质证书，具备实施本项目的主体资格。

（二）本次调减对应的项目情况

1、本次调减对应的项目基本情况

根据《项目实施方案》、《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本次债券发行募集资金主要用于丰台区万泉寺村棚户区改造和土地开发项目，项目的基本情况如下：

丰台区万泉寺棚户区改造土地开发项目位于丰台区太平桥街道，东至菜户营南路，南至规划丰草河北路，西至规划羊坊店路（南段），北至规划柳村路。地理位置十分优越，拥有便捷的交通环境，距离天安门广场仅 8 公里，距离北京西站 5 公里，北京火车站 10 公里，到

达北京南站只需要 10 分钟车程。通过实施棚户区改造，为首都生产生活提供高品质服务保障，促进南北均衡发展，符合《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》中对丰台区规划发展的要求。

本项目规划总用地面积约 666500 平方米，其中：项目规划建设用地约 233000 平方米，城市道路用地面积约 280000 平方米，绿地用地面积约 68900 平方米，铁路用地面积 84600 平方米。同步实施整理用地（代拆）约 270000 平方米。

本项目建设期为 2017 年 03 月至 2027 年 12 月。

本项目将积极推动万泉寺地区与丽泽金融商务区一体化发展，以综合服务、居住为主导功能，打造一个有活力、有魅力、有吸引力的首都高品质城市生活示范组团。

本项目的建设，不仅给城市居民基本生活物资需求提供了保证，而且也有利于当地国民经济的发展，从而提高了土地的综合利用价值，有利于优化社会经济资源配置、发挥经济效益和提高资源利用率。

2、本次调减对应的项目获得批复情况

2.1 项目背景

2016 年 4 月，根据《北京市棚户区改造和环境整治工作会议纪要》（2016 年第 7 期），将万泉寺村棚户区改造和环境整治项目纳入北京市棚户区改造计划，并按照 2016 年项目实施管理，并延续至 2020 年棚户区改造专项计划中。2016 年以丰政函【2016】362 号文，授权北京首开中阳政泰置业有限公司为主体实施。

2016 年 12 月，《关于万泉寺村棚户区改造和环境整治项目相关问题会议纪要》（丰重办会【2016】21 号），原则同意《万泉寺村棚户区改造和环境整治项目实施方案》（原“项目实施方案”）。

2017 年，项目实施主体取得《关于丰台区万泉寺村棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》。《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》公布，进一步强化丽泽金融商务区定位。市委 市政府对丽泽地区提出未来发展的优化建议和要求。

2019 年 10 月《关于丰台区万泉寺住宅小区土地一级开发项目范围调整有关问题的请示》（京规自文【2019】477 号），获得市政府批示《北京市人民政府办文第 02254 号》；2019 年 11 月北京首开中阳政泰置业有限公司取得继续实施项目的授权文件《北京市丰台区人民政府关于授权万泉寺棚户区改造和土地开发项目实施主体的批复》（丰政函【2019】471 号）。

2019 年 5 月，《北京丽泽金融商务区优化升级概念方案》获得北京市政府批准；2018-2019 年，《丽泽金融商务区规划优化提升方案》编制完成，并于 2019 年 12 月上报市规委主任办公会，获原则同意：

2020 年，编制《北京丽泽金融商务区规划综合实施方案》，将北京市丰台区万泉寺地区纳入丽泽金融商务区规划范围统筹考虑。基于丽泽总体规划要求，涉及需对万泉寺地区的路网、用地布局、水域蓝线、景观绿地等进行调整，为同步考虑万泉寺村发展诉求等因素，同

时编制《万泉寺村棚户区改造土地开发项目-规划调整方案》，将其规划成果纳入《北京丽泽金融商务区规划综合实施方案》一并报批。

2022 年 1 月《北京丽泽金融商务区规划综合实施方案》获得审批，明确了丽泽规划的实施范围、实施任务、实施路径、推进计划。

2022 年 7 月 23 日丰台区重大项目领导小组办公室会议讨论通过《万泉寺棚户区改造土地开发项目实施方案》。目前丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目已基本完成腾退工作，住宅地块已于 2024 年 12 月入市成交，FT-0613-0007 地块已于 2026 年一季度挂牌，剩余地块预计 2027 年四季度入市。

2.2 项目现有批复情况

截至本法律意见书出具之日，丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目已经获得的相关批复文件及政府文件如下：

（1）北京市棚户区改造和环境整治指挥部办公室《关于北京市棚户区改造和环境整治工作会议纪要》（2016 年第 7 期）

（2）《北京市丰台区人民政府关于授权万泉寺村棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》（丰政函【2016】362 号）

（3）丰台区重大项目领导小组办公室《关于亚林西居住区一级开发回迁安置房项目等问题会议纪要》（丰重办会【2016】21 号）

（4）北京市规划委员会丰台分局《关于万泉寺村棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》（规丰复【2017】11 号）

（5）北京市国土资源局丰台分局《关于万泉寺村棚户区改造和

环境整治项目的国土征求意见复函》（京国土丰函【2017】137 号）

（6）丰台区环保局出具的《关于丰台区万泉寺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【2017】22 号）

（7）丰台区发改委《关于丰台区万泉寺村棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》

（8）《北京市丰台区人民政府关于授权万泉寺村棚户区改造和土地开发项目实施主体的批复》（丰政函【2019】471 号）

（9）北京市人民政府《关于丰台区万泉寺住宅小区土地一级开发项目范围调整有关问题的请示》的批复（北京市人民政府办文第 02254 号）

（10）《北京市规划和自然资源委员会关于丽泽金融商务区规划综合实施方案有关规划意见的请示》(市规自委文号：京规自文【2022】36 号，市政府审批文号：北京市人民政府办文第 20272 号（2022 年 1 月 30 日））

（11）《关于万泉寺棚户区改造土地开发项目实施方案等问题会议纪要》丰重办会【2022】16 号

（12）《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于丰台区万泉寺村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【2023】0009 号

（13）《关于丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2024]56 号）

（14）中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书（用字第110106202400011号）（2024规自（丰）预选字0008号）

（15）《北京市丰台区人民政府关于授权万泉寺村棚户区改造和土地开发项目实施主体的批复》（丰政函【2025】341号）

本所律师认为，本次债券募集资金拟投资的丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目已列入北京市2019年棚户区改造实施册，并取得规划、环保、及征收投资任务书等手续，本项目规划调整方案与丽泽商务区规划综合实施方案已一并获得批复，并已于2023年3月15日获得市规自委丰台分局多规合一初审函。此外，依据市发改委《关于丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)[2024]56号)，同意由北京首开中阳政泰置业有限公司实施丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目，明确本项目规划建设规模及工作内容，并就本项目建设招标方案进行核准。

目前本项目腾退工作已基本完成，入市地块考古发掘进入收尾阶段，现阶段项目重点工作为土地整理和市政手续办理。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目总成本估算为1,243,037万元，其中前期费用25,872.1万元、征地费用332,022.2万元、拆迁费用843,581.6万元、市政基础设施建设费9,068万元、其他费用11,699.1万元、财务费用20,794万元。

本项目所需资金投入1,243,037万元（直接投资+财务费用），

2025 年及以前年度已投入资金 1,012,308 万元。其中：财政预算资金 889,208 万元、专项债券 123,100 万元。2026 年计划投入资金 112,597 万元，其中：财政预算资金 107,097 万元、专项债券 5,500 万元。2027 年及以后年度计划投入资金 118,132 万元，其中：财政预算资金 118,132 万元。

根据《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，按照项目建设进度及资金募集计划，因结合项目实施进展，部分债券资金暂无使用需求，为提高专项债券资金使用效益，本次调减 2026 年北京市政府专项债券(九期)5700 万元，调减 2026 年北京市政府专项债券(三十三期)55400 万元。项目调减资金由后续年度财政资金保障。

根据《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让金。本项目 FT-0613-0024 地块已于 2024 年入市并以 110.54 亿元价格成交，FT-0613-0007 地块已于 2026 年入市并以 57.71 亿元价格成交，剩余地块预计 2027 年四季度入市，预计剩余地块土地入市交易价 107,100 万元。整个债券存续期间存在前期无对应现金流入偿还债券利息的情形，因此土地未上市交易前需要支付的利息需由丰台区财政安排财政资金支付。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。本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，因项目 0024 地块已于 2024 年 12 月入市，土地入市收入不作为项目收益计算本息覆盖倍数，债券本息资金覆盖率可达到 3.24 倍。根据本项目收益与

融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在±5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为3.08-3.40倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

根据《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，依据项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在负债期间内债券金额调减后，能满足项目投资运营需要，同时项目收益也能保证债券调减后正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

本所律师认为，根据《项目实施方案》、《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目调减专项债金额后，预期的对应纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现收益和融资自求平衡，资金运行合规，符合财预【2017】89号文件和财预【2018】28号文件的相关规定。

综上，本所律师认为，本次专项债券的调减符合国发【2014】43号、财预【2016】155号、财库【2017】59号、财预【2017】89号、财预【2018】28号、财预【2018】34号及其他相关法律、法规、规范性文件的规定。

三、本次专项债券的风险因素

根据《项目实施方案》，本项目具有一定社会影响，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不完善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施主

体的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效的做好项目建设实施中的各项工作。

根据《项目实施方案》和《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目可能存在的风险包括：

（一）项目工程实施风险

本项目的实施包括工程施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，且本项目涉及施工周期较长，流程较为繁琐，如项目施工推进过程中由于主观原因或不可抗力因素导致工程进度延误，从而影响项目不能按照预期及时推进或部分受阻，将会对项目的建设进度产生重大影响。

（二）项目资金筹措风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动、规划调整、物价上涨等因素会引起债券资本市场利率的波动而造成投资概算增加，专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，从而对后续资金筹措产生一定影响。

（三）项目现金流按时还本付息的风险

在专项债券存续期内，由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

综上，本所律师认为，根据本项目《项目实施方案》和《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本次专项债券的相关文件已依照相关法律法规的规定揭示了本次专项债券调减的相关风险因素。

四、本次专项债券的风险控制

根据《万泉寺村棚户区改造土地开发项目规划调整方案》，本项目地处位于北京市丰台区中部，在丽泽金融商务区规划范围内，本项目规划诉求为精准对接丽泽规划优化提升和丽泽规划综合实施方案，本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发建设与丰台区丽泽金融商务区规划发展方向一致。通过与万泉寺村棚户区改造土地项目的关联方进行沟通，本项目开发得到了基层村集体、村民的理解和支持。本项目完成后，不仅将改善当地居民生活条件，有利于促进丰台区经济健康协调发展和提高人民物质文化生活水平，而且将为丽泽金融商务区提供一定比例的公寓、居住、公共配套、基础教育等重要服务功能，本项目作为距离丽泽最近的居住供给空间，承担着满足丽泽职住平衡的重要作用。

综合以上调查、分析与评价的结果，项目实施后有利于繁荣地方

经济，改善居民生活条件，同时带动第三产业的发展。从《北京城市总体规划（2016-2035）》、《丰台分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》来看，本项目的建设符合宏观经济建设规划，本项目的社会效益较好，社会风险较小，社会评价可行。

根据本项目《项目实施方案》、《情况说明》和《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目可能存在的风险相关控制措施包括：

（一）项目工程实施的风险控制措施

为控制此项风险，项目实施主体可在公平、公开原则的基础上通过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；同时，做好资金保障，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；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；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）项目资金筹措的风险控制措施

为控制此项风险，项目实施主体、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。此外，项目实

施主体在可行性研究报告编制过程中，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。在项目建设过程中，项目实施主体可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；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，并加大政策和资金倾斜力度，从而为项目实施提供有力的资金保障；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。

（三）项目现金流按时还本付息的风险控制措施

为控制此项风险，项目实施主体应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；择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目实施主体建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量；如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市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，坚决避免专项债券兑付风险；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。

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。

综上，本所律师认为，根据《项目实施方案》、《情况说明》、《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，发行人已制定针对本项目可能存在风险的控制措施。

五、本次调减的中介机构及其相关文件

（一）会计师事务所及专项评价报告

本次专项债券调减的财务评价机构为北京方诚会计师事务所有限责任公司，现持有统一社会信用代码为【91110101643010670】的《营业执照》及执业证书编号为【11000029】的《会计师事务所执业证书》。

北京方诚会计师事务所有限责任公司就本次专项债券调减出具了《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》认为："依据项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在负债期间内债券金额调减后，能满足项目投资运营需要，同时项目收益也能保证债券调减后正常的还本付息需要，

总体实现项目收益和融资的自求平衡。”

综上，本所律师认为，为本次专项债券调减提供服务的会计师事务所具备相应的从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本次专项债券调减由北京市尚公律师事务所出具《法律意见书》。本所成立于 1996 年，持有北京市司法局核发的统一社会信用代码为【31110000400569175T】的《律师事务所执业许可证》。本所是中国成立最早、规模较大的综合性律师事务所之一，已建立覆盖全国、遍布世界重要城市的全球法律服务网络，连续多年被评为北京市优秀律师事务所、全国优秀律师事务所，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》，均已通过历年年检，与发行人亦不存在关联关系。

本所具备为本次专项债券调减提供法律服务的相关资质。

六、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本次债券募集资金拟投资的丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目已列入北京市 2019 年棚户区改造实施册，并取得规划、环保、及征收投资任务书等手续。本项目规划调整方案与丽泽商务区规划综合实施方案已一并获得批复，且本项目 2022 年项目实施方案已通过丰台区重大项目领导小组办公室会议并取得会议纪要，并于

2023 年 1 月 15 日获得市规自委丰台分局多规合一初审函。此外，北京市发改委已于 2024 年 5 月就本项目作出《关于丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2024]56 号），同意由北京首开中阳政泰置业有限公司实施丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目，明确本项目规划建设规模及工作内容，并就本项目建设招标方案进行核准。目前本项目腾退工作已基本完成，入市地块考古发掘进入收尾阶段，项目现阶段重点工作为土地整理和市政手续办理。经审核该项目已取得的政府许可文件，该项目实施符合相关法律、法规的规定。

（二）本次调减的项目实施主体北京首开中阳政泰置业有限公司具备实施本项目的主体资格。

（三）本次调减的《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》已揭示本次调减的风险因素，本项目调减资金用途符合相关法律法规和政策规定。

（四）根据《丰台区万泉寺村棚户区改造和土地开发项目实施方案》和《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，发行人已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

（五）根据《项目实施方案》、《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本次专项债券经测算，本项目以土地上市交易产生的土地出让金收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资源来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，未注意到本次专项债

券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目调减专项债金额后，预期的对应纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，资金运行合规，符合财预【2017】89 号文件和财预【2018】28 号文件的相关规定。

（六）为本次专项债券调减提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的从业资质。

（七）发行人本次专项债券调减符合《预算法》、《证券法》、国发【2014】43 号、财预【2015】225 号、财预【2016】155 号、财预【2017】89 号、财预【2018】28 号、财库【2020】43 号等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本次专项债券调减方案不存在法律障碍。

综上，本所律师认为：本次债券调减符合相关法律、法规及有关规范性文件的规定。

本法律意见书正本一式四份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，接签字页）

（本页无正文，为《2026 年北京市政府专项债券（九期）、2026 年北京市政府专项债券（三十三期）丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目专项债券法律意见书》签字盖章页）

北京市尚公律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

2026 年 11 月 5 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000400569175T

北京市尚公律师事务所，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

No. 70125505

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：31110000400569175T

北京市尚公　　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	北京市尚公律师事务所
住　　所	北京市东城区东长安街10号长安大厦三层
负 责 人	宋焕政
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1000.0万元
主管机关	北京市东城区司法局
批准文号	京司发【1996】95号
批准日期	1996-05-27

律师事务所登记事项（二）

合伙人	刘兴燕	孙丽业	刘容	陈铮
	严骄	张美贤	贾立华	韩元庆
	丁晓琴	胡彦乔	张松涛	白鑫
	胡浩	刘建伟	刘毅	房百慧
	王芳	杨光	翟绍辉	石清盼
	陈国琴	刘志洪	汪爱君	邓兴华
	孙卫宏	邹春雷	宋焕政	丛华
	张晓华	孙睿婕	朱玉火	王汇华
	唐晓庆	郭琳芳	李世柱	李红成
	周帆	黄磊碧	杜云峰	张芳
	伊娜	芮天鹏	杨通河	顾慧敏
	王强	胥芳	庾长娟	韩剑
	吴亚辉	郭珊	霍晶	尹艳
	宫志强	陈德胜	蔡静	许强强
	潘从助	潘凤娥		
	李庆	徐钢	李汉成	张坤
	寇伯卉	徐孔涛	王纯	张国松
	陈辉	周雅冰	张克山	张剑
	蒋胤华	安亮	李向辉	张君谦
	张磊文	陈沥川	李辉	

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	

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
魏微、施长龙、艾恒、曹凌	2022年12月27日
周清 于航 常志伟 施文俊	2022年12月30日
贺小明 周俊 邢俊霞	2023年1月9日
于超 王翔新	2024年1月8日
苏楠	2024年1月18日
管颂捷 檀燕清	2024年1月19日
王思研 郭丽秋	2024年1月19日
王艳磊	2024年2月1日
朱超博	2024年2月9日
马峰 李龙翔	2024年4月8日
胡健苗	2024年8月9日
邱志英	2024年9月1日
赵志强	2024年9月1日

律师事务所变更登记（四）

加入合伙人姓名	日　期
代财锦	2022年10月8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
	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
	年 月 日

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
傅维壮	2022年8月4日
陈浙川	2023年9月1日
刘毅	2023年12月7日
张晋文	2024年1月3日
郭珊　魏微	2024年1月4日
邓光华 周帆 屠宾 潘从胜 瑞	2024年2月18日
白鑫　陈国琴	2024年8月30日
丁晓琴　崔晓东	2025年1月2日
王江华	2025年1月7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
	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
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二二年度
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	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市东城区司法局 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. 50125505

执业机构 北京市尚公律师事务所

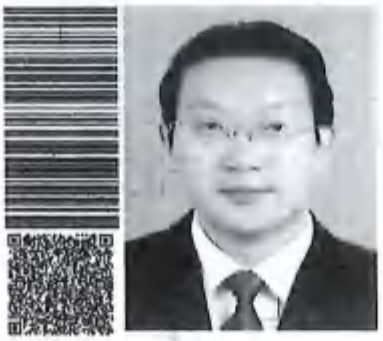
执业证类别 专职律师

执业证号 11101200510537454

法律职业资格或律师资格证号 139572010139

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 05 月 30 日



持证人 宫志强

性别 男

身份证号 130404197201280319

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	北京市东城区司法局 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	北京市东城区司法局 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 北京市尚公律师事务所

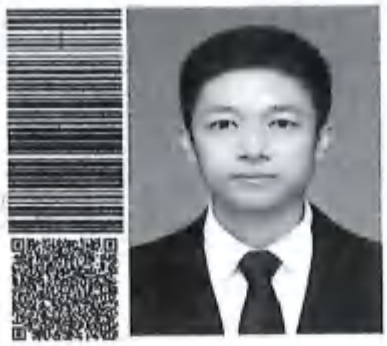
执业证类别 专职律师

执业证号 11101201810060985

法律职业资格或律师资格证号 A20081101080191

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 06 月 09 日



持证人 杨峥

性 别 男

身份证号 150404198302112072

北京市尚公律师事务所

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	北京市东城区司法局 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	北京市东城区司法局 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 北京市尚公律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202110395469

法律职业资格或律师资格证号 A20191101062202

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 06 月 05 日

持证人 张航

性 别 男

身份证号 110106199707251517

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	北京市东城区司法局 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	北京市东城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月-2027年5月