科宇-专项债法意[2026] 号

北京科宇律师事务所

关于

2026年北京市政府专项债券(二期)(调减)
2026年北京市政府专项债券(十期)(调减)

丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券项目

之

专项法律意见书

北京科宇律师事务所

二〇二六年十一月

目录

释义 1
正文 8
一、项目建设单位 8
（一）项目概况 8
（二）主体资格 11
二、本期专项债券项目情况 11
（一）项目实施情况 11
（二）项目批复 13
（三）项目实施主体 14
（四）项目成本、预期收益与融资平衡 15
（五）项目资本金比例 16
三、本期专项债券的风险因素及应对措施 16
（一）存在风险 17
（二）应对措施 18
（三）偿债保障措施 21
四、本次发行的中介机构及相关文件 22
（一）会计师事务所及《收益与融资自求平衡专项评价报告》 22
（二）律师事务所及《法律意见书》 23
五、总体结论性意见 24

释义

除非根据上下文另有所指，下列简称在本法律意见书中具有如下含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/市政府	指	北京市人民政府
市财政局	指	北京市财政局
市规自委	指	北京市规划和自然资源委员会
区财政局	指	北京市丰台区财政局
区政府	指	北京市丰台区人民政府
一仁公司	指	北京一仁房地产开发有限公司
本期专项债券	指	2026年北京市政府专项债券(二期)(调减)2026年北京市政府专项债券(十期)(调减)—丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券
本所	指	北京科宇律师事务所
《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》
财预〔2017〕89号	指	《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〔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〕72号	指	《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《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《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	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
自然资发〔2025〕45号	指	《自然资源部、财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》
京财债〔2025〕258号	指	《北京市财政局北京市发展和改革委员会关于优化完善本市地方政府专项债券项目“自审自发”管理机制的通知》
《实施方案》	指	2026年北京市政府专项债券(二期)(调减)2026年北京市政府专项债券(十期)(调减)丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券项目实施方案
《收益与融资自求平衡专项评价报告》	指	关于2026年北京市政府专项债券(二期)和（十期）丰台区右安门地区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

北京科宇律师事务所

Beijing Keyu Law Firm

中国北京市丰台区南四环西路 128 号诺德中心 4 号楼 909-911 室，邮编：100070 电话：（010）83622312，83619271，83687590，传真：（010）83619271

Suite909-911, 9thFloor., Nord Center , South West Fourth Ring Road , Feng Tai District, Beijing 100070 China Tel: (8610) 83622312, (8610) 83619271, (8610) 83687590 Fax: (8610) 83619271

北京科宇律师事务所

关于

2026年北京市政府专项债券（二期）（调减）

2026年北京市政府专项债券（十期）（调减）

丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券项目

之专项法律意见书

科宇-专项债法意[2026] 号

致：北京市丰台区财政局、北京一仁房地产开发有限公司

北京科宇律师事务所（以下简称“本所”）接受北京一仁房地产开发有限公司（以下简称“一仁公司”）的委托，担任2026年北京市政府专项债券(二期)(调减)2026年北京市政府专项债券(十期)(调减)丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券项目特聘专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业许可的律师事务所，具有出具本法律意见的资格。本所委派杨琴律师、许纯宁律师（以下简称“本所律师”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》《证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《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》《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》《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》 财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》《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》《自然资源部、财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，本着勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师特做如下声明：

1.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、规章以及有关规范性文件发表法律意见。

2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所已经取得一仁公司的书面承诺：一仁公司为本所提供的为出具本法律意见书必需的全部书面材料、副本材料或口头证言均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；一仁公司向本所提供的全部副本、复印件与原件一致，相关材料签字、印章均真实。

4. 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。

5. 本法律意见书仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不会对会计审计、实施方案、投资决策、风险因素及其控制措施等非法律事项发表意见。本法律意见书涉及会计审计、实施方案、投资决策、风险因素及其控制措施等内容时，均为严格按照有关机构出具的《实施方案》《收益与融资自求平衡专项评价报告》等文件引述，并不意味着本所律师对这些表述、数据、结论的真实性和准确性、完整性做出任何明示或默认的保证。

6. 本所同意将本法律意见书作为本期发行专项债券必备的法律文件，随同其他材料一同报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并愿意承担相应的法律责任。

7. 本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的法律文件中部分或全部自行引用或者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。

8. 本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，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，本所出具法律意见如下：

正文

一、项目建设单位

（一）项目概况

根据《实施方案》和《收益与融资自求平衡专项评价报告》，丰台区右安门地区城中村改造项目计划申请专项债券总额157400万元，已发行102000万元，其中：2026年北京市政府专项债（二期）已发行专项债券38000万元，为提高专项债券资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（二期）中本项目专项债券本金4700万元调至“丰台桥南城中村改造项目”，2026年北京市政府专项债券(十期)中本项目专项债券本金4000万元调至“太平桥城中村改造项目”、35000万元调至“南苑湿地城中村改造项目”，以2026年11月11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。本期专项债券发行的情况如下：

项目	2026年北京市政府专项债（二期）、2026年北京市政府专项债券(十期)
发行人	北京市人民政府
发行金额	总金额 157400 万元，已发行102000万元，其中：2026年北京市政府专项债（二期）已发行专项债券38000万元，将2026年北京市政府专项债券（二期）中本项目专项债券本金4700万元调至“丰台桥南城中村改造项目”；2026年北京市政府专项债券(十期)中本项目专项债券

	本金4000万元调至“太平桥城中村改造项目”、35000万元调至“南苑湿地城中村改造项目”，以2026年11月11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。
发行期限	2026年北京市政府专项债（二期）发行期限为3 年；2026年北京市政府专项债券(十期)原定发行期限3年，截至2026年11月11日调减39000万元，债券利息及相关费用计算至2026年11月11日。
募集资金用途	全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出。
还款来源	上述地块出让产生的现金流入，土地未交易前需要支付的利息由财政安排资金支付

1.本期专项债券的发行额度

根据《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕34 号、国办发〔2024〕52 号及其他相关法律法规、规范性文件要求，地方政府债务规模实行限额管理，地方政府举债不得突破批准的限额；省、自治区、直辖市应当在专项债务限额内举借专项债务，专项债务余额不得超过本地区专项债务限额。本期专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据《实施方案》和《收益与融资自求平衡专项评价报告》，计划申请专项债券总额157400万元，已发行102000万元，其中：2026年北京市政府专项债（二期）已发行专项债券38000万元，为提高专项债券资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（二期）中

本项目专项债券本金4700万元调至“丰台桥南城中村改造项目”，2026年北京市政府专项债券(十期)中本项目专项债券本金4000万元调至“太平桥城中村改造项目”、35000万元调至“南苑湿地城中村改造项目”，以2026年11月11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。本所律师认为，本期债券发行额度符合《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕34 号、国办发〔2024〕52 号及其他法律法规、规范性文件的规定。

2.发行期限

根据财库〔2020〕43 号之规定，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。

根据本期专项债券《实施方案》和《收益与融资自求平衡专项评价报告》，2026年北京市政府专项债（二期）发行期限为3 年；2026年北京市政府专项债券(十期)原定发行期限3年，截至2026年11月11日调减39000万元，债券利息及相关费用计算至2026年11月11日。

3.募集资金用途

根据《实施方案》和《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益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，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

（二）主体资格

《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）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。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。"

根据以上法律规定，本期专项债券发行主体为北京市人民政府，符合《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）的规定，具备发行专项债券的主体资格。

二、本期专项债券项目情况

根据《实施方案》和《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本期专项债券募集资金主要用于以下城中村改造项目，具体情况如下：

（一）项目实施情况

单位：万元

项目名称	四至	规模	总投资	计划发行债券规模	计划发行本期专项债券规模	项目实施主体
丰台区右安门地区城中村改造项目	东至开阳路、南至南三环、西至菜户营南路、北至二环路。	现状改造范围用地面积约7.10公顷。征地面积约3.10公顷；房屋征收建筑面积约2.23万平方米。	194408万元	157400万元	2026年北京市政府专项债（二期）已发行专项债券38000万元，为提高专项债券资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（二期）中本项目专项债券本金4700万元调至“丰台桥南城中村改造项目”，2026年北京市政府专项债券(十期)中本项目专项债券本金4000万元调至“太平桥城中村改造项目”、35000万元调至“南苑湿地城中村改造项目”，以2026年11月11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。	一仁公司

根据《实施方案》，本项目为在建项目，建设期近3年，已在2025年5月开工，预计2028年4月完成。腾退工作预计2026年10月完成拆除，征地工作预计2027年4月完成，市政建设及移交工作预计2027年10月完

成，土地入市工作预计2027年11月完成，预计2028年12月完成项目还本付息。

根据《实施方案》和《收益与融资自求平衡专项评价报告》，总投资194408万元，计划申请专项债券总额157400万元，已发行102000万元，其中：2026年北京市政府专项债（二期）已发行专项债券38000万元，为提高专项债券资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（二期）中本项目专项债券本金4700万元调至“丰台桥南城中村改造项目”，2026年北京市政府专项债券(十期)中本项目专项债券本金4000万元调至“太平桥城中村改造项目”、35000万元调至“南苑湿地城中村改造项目”，以2026年11月11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。

根据《收益与融资自求平衡专项评价报告》，债券存续期间，本项目预计现金流入270,497.68万元，专项债券及其他借款本金与利息合计为 164,574.80 万元，专项债券及借款本息覆盖倍数1.21倍。

（二）项目批复

1、2025年5月21日取得了北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于丰台区右安门地区城中村改造项目规划意见的函（京规自丰函[2025]762号）。

2、2025年5月30日取得北京市丰台区发展改革委下发《关于丰台区右安门地区城中村改造项目可研报告的批复》（京丰台发改（核）[2025]34号），总投资194408万元。

3、2025年11月20日取得北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发丰台区右安门地区城中村改造项目“多规合一”协同平台初审意见。

（三）项目实施主体

根据相关批复文件及《实施方案》，本项目的实施主体为北京一仁房地产开发有限公司，基本情况如下：

经本所律师在国家企业信用信息公示系统（https://www.gsxt.gov.cn/index.html）查询，截至本法律意见书出具之日，一仁公司基本情况如下：

企业名称	北京一仁房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110106MAEAPRRB37
法定代表人	张涛
注册地址	北京市丰台区程庄子68号1幢1至2层内1层101室
成立日期	2025-02-07
营业期限	长期
注册资本	100万元人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）。（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；规划设计管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；技术服务、技术开发、技术咨询、

	技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；非居住房地产租赁；工程造价咨询业务；招投标代理服务；物业管理；城市绿化管理；市政设施管理；不动产登记代理服务；物业服务评估；停车场服务；房屋拆迁服务；土地整治服务；企业管理咨询；市场营销策划。（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。）		
股权结构	股东	出资额（万元）	持股比例（%）
	北京丰台城市更新集团有限公司	100万元人民币	100%

经核查，本所律师认为，一仁公司具备作为项目实施主体的合法资格。

（四）项目成本、预期收益与融资平衡

1、项目成本

根据《实施方案》《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目估算总投资额194408万元。

2、预期收益与融资平衡

根据《收益与融资自求平衡专项评价报告》，债券存续期间，本项目预计现金流入270,497.68万元，专项债券及其他借款本金与利息合计为 164,574.80 万元，专项债券及借款本息覆盖倍数1.21倍。

3、偿债资金来源

根据《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益为上述地块出让产生的现金流入，土地未交易前需要支付的利息由财政安排资金支付。

（五）项目资本金比例

根据《实施方案》，本项目总投资为194408万元，其中专项债券资金157400万元，占比80.96%；财政资金37008万元，占比19.04%。不涉及市场化融资，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《北京市财政局、北京市发展和改革委员会关于优化完善本市地方政府专项债券项目“自审自发”管理机制的通知》（京财债〔2025〕258号）的规定，城中村改造项目属于地方政府专项债券可用作项目资本金的行业。

本所律师认为，项目资本金比例符合国发〔2015〕51号《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〔2019〕26号《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》。

三、本期专项债券的风险因素及应对措施

根据《实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项

目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

（一）存在风险

项目主体的风险：本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，业务将更加复杂和烦琐，存在一定风险。

项目施工进度的风险：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。

项目资金筹措的风险：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。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，后续资金筹措出现问题。

影响项目收益实现的风险：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。

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和安置房出售，受到产业政策影响的风险较小。

经济周期风险：本项目为城中村改造，受经济周期影响并不十分明显。

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。

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。

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。

（二）应对措施

针对项目主体的风险控制措施：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。

针对项目施工进度的风险控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将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。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则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。四是加强现场管理。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。五是落实安全责任。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。

针对项目资金筹措的风险控制措施：一是加大资金保障力度。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，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在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。同时，在项目建设过程中，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。三是严格变更审批程序。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的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、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，避免形成“半拉子工程”。

针对影响项目收益实现风险的控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，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。二是提升项目运营效益。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司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。三是落实缺口补救措施。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。

针对产业政策风险的控制措施：虽然本项目受产业政策影响较小，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。

针对经济周期风险的控制措施：虽然本项目运营受经济周期影响较小，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。

针对项目收益不及预期风险的控制措施：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。三是发行人将可以发行新一期政府专项债券进行债券本金的偿还。

针对封闭使用债券资金的风险的控制措施：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公司的年度投资计划进行管理。

针对债券资金使用不当的风险的控制措施：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。

（三）偿债保障措施

根据财预〔2016〕155号、国办发〔2024〕52号及其他相关法律法规、规范性文件要求，本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。项目单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息。

根据《实施方案》，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上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

四、本次发行的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《收益与融资自求平衡专项评价报告》

本期专项债券发行的财务评价机构为北京中燕通会计师事务所有限公司。北京中燕通会计师事务所有限公司成立于2000年3月7日，统一社会信用代码:91110106718736797Q，注册地位于北京市丰台区南四环西路128号院2号楼5层501室，法定代表人：赵延敏。经营范围包括：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；税务服务；软件开发；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；网络与信息安全软件开发；信息技术咨询服务；电子产品销售；会议及展览服务；计算机软硬件及辅助设备零售；互联网设备销售；信息系统集成服务；互联网安全服务。（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。）。

北京中燕通会计师事务所有限公司就本期专项债券发行出具《收益与融资自求平衡专项评价报告》。《收益与融资自求平衡专项评价报告》认为，“根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计现金流入270,497.68万元，专项债券及其他借款本金与利息合计为 164,574.80 万元，专项债券及借款本息覆盖倍数1.21倍。”

经核查，本所律师认为，北京中燕通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。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本期专项债券发行由北京科宇律师事务所出具《法律意见书》，本所于 2014 年 9 月依法设立，本所持有北京市司法局核发的证号为31110000317978576H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。

综上，本所及本所律师具备为本期专项债券发行出具《法律意见书》的资格。

五、总体结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）发行人具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

（二）项目已取得有关政府部门出具的批复文件，履行了前期审批手续，符合相关法律法规的要求。

（三）项目的实施主体系依法设立并合法存续的企业法人，具备实施项目的主体资格。

（四）本次专项债券发行及项目资本金比例符合国办发〔2024〕52号文件及相关法律法规的要求。

（五）根据《实施方案》《收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目在2026年北京市政府专项债券(二期)和（十期）丰台区右安门地区城中村改造项目发债后，一方面能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也能保证债券发行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。

（六）为本期债券发行提供服务的法律顾问、会计师事务所均具备相应的从业资质。

综上所述，本所律师认为：

发行人本次专项债券的发行符合相关法律、法规及规范性文件的规定，发行人实施本期专项债券的发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书正本叁份，无副本，经由承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《北京科宇律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（二期）（调减）2026年北京市政府专项债券（十期）（调减）丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券项目之专项法律意见书》签字盖章页）

北京科宇律师事务所

负责人：

承办律师：

承办律师：

2026 年 11 月 5 日