2025年北京市政府专项债券（三十八期）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）、2026年北京市政府专项债券（一期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（十期）、2026年北京市政府专项债券（三十三期）及2026年北京市政府专项债券（三十四期）

太平桥城中村改造项目（调增项目）

法律意见书

河北乾翔律师事务所

二零二六年十一月

2025年北京市政府专项债券（三十八期）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）、2026年北京市政府专项债券（一期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（十期）、2026年北京市政府专项债券（三十三期）及2026年北京市政府专项债券（三十四期）

太平桥城中村改造项目（调增项目）

法律意见书

（2026）炜乾意字第【1083】号

北京市丰台区财政局：

河北炜乾律师事务所（以下简称"本所"）接受北京财泽房地产开发有限公司的委托，作为2025年北京市政府专项债券（三十八期）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）、2026年北京市政府专项债券（一期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（十期）、2026年北京市政府专项债券（三十三期）及2026年北京市政府专项债券（三十四期）太平桥城中村改造项目（调增项目）的专项法律顾问，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）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《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，就本项目专项债券资金调整（调增）使用事宜，出具本《法律意见书》。

目 录

释 义 1

第一部分 前 言 4

一、本期专项债券发行情况 5

（一）主体资格 5

（二）项目概况 5

二、本期专项债券项目情况 10

（一）项目实施情况 10

（二）项目批复 10

（三）项目实施主体 11

（四）项目成本、预期收益与融资平衡 13

三、本期专项债券的风险因素及应对措施 15

（一）存在风险 15

（二）应对措施 16

（三）偿债保障措施 18

四、本次发行的中介机构及相关文件 19

（一）会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》 19

（二）律师事务所及《法律意见书》 19

五、总体结论性意见 20

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：

简称	指
财政部	中华人民共和国财政部
发行人	北京市人民政府
本期专项债券/本期债券	2025 年北京市政府专项债券（三十八期）、2025 年北京市政府专项债券（三十九期）、2026 年北京市政府专项债券（一期）、2026 年北京市政府专项债券（二期）、2026 年北京市政府专项债券（十期）、2026 年北京市政府专项债券（二十三期）及 2026 年北京市政府专项债券（三十四期）太平桥城中村改造项目（调增项目）
本次调整/本次发行	本次专项债券资金调整（调增）至本项目的安排
本项目/项目	太平桥城中村改造项目（调增项目）
项目实施主体/赋泽公司	北京赋泽房地产开发有限公司
本所	河北乾翔律师事务所
德众会计师事务所	北京德众会计师事务所有限公司
《预算法》	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43 号	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》

简称	指
财预〔2015〕225号	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	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	《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	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〕34号	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	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	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	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	国务院办公厅2024年12月22日发布

简称	指
	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）
《项目实施方案》	《2025年北京市政府专项债券（三十三期）太平桥城中村改造项目（调增）专项债券项目实施方案》
《情况说明》	《关于丰台区太平桥城中村改造项目的情况说明》
《项目收益与融资平衡报告》	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）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）、2026年北京市政府专项债券（一期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（十期）、2026年北京市政府专项债券（三十三期）及2026年北京市政府专项债券（三十四期）太平桥城中村改造项目（调增项目）收益与融资自求平衡专项评价报告》（德众审字[2026]第20243号）
《法律意见书》	河北敦翔律师事务所出具的《2025年北京市政府专项债券（三十八期）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）、2026年北京市政府专项债券（一期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（十

简称	指
	期）、2026 年北京市政府专项债券（三十三期）及 2026 年北京市政府专项债券（三十四期）太平桥城中村改造项目（调增项目）法律意见书》

第一部分 前 言

为出具本法律意见书之目的，本所律师特作出如下声明和承诺：

本所及本所律师依据《证券法》《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则（试行）》等有关法律、法规、规章和规范性文件的规定，以及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，严格履行了相关法定职责，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本项目相关主体已向本所及本所律师提供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、副本材料或口头及书面说明，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供的材料和文件、所披露的事实无任何虚假、隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；保证有关副本材料与正本相一致，有关复印件与原件相一致；保证所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；保证所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所律师依赖于有关政府部门、发行人或者项目实施主体出具的证明文件或提供的声明或访谈，或者政府部门官方网站的检索信息出具法律意见。

本所及本所律师仅就本期专项债券发行及资金调整有关法律问题发表意见。在本法律意见书中对有关会计、审计、信用评级、资产评估中的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本所及本所律师依据本法律意见书出具之日之前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解以及对已经公布并生效的法律、法规的理解发表法律意见。

本所及本所律师同意将本《法律意见书》作为本次发行及资金调整必备的法律文件，随同其他材料一同报送。

本《法律意见书》仅供发行人为本次发行及资金调整之目的而使用，不得被任何人或单位用于任何其他目的。

第二部分 正 文

一、本期专项债券发行情况

（一）主体资格

根据财预〔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、直辖市政府债基金预算管理，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。"

本次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）项目概况

根据《项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，本次发行（资金调整）的具体情况如下：

项目	内容
债券名称	2025年北京市政府专项债券（三十六期）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）、2026年北京市政府专项债券（一期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（十期）、2026年北京市政府专项债券

项目	内容
	（三十三期）及2026年北京市政府专项债券（三十四期）太平桥城中村改造项目（调增项目）
发行人	北京市人民政府
发行期限	三十八期为5年，三十九期为10年；一期、三十三期为2年；二期、十期、三十四期为3年（调整至本项目的债券资金按原债券期限执行）
调整金额	合计105,000.00万元
募集资金用途	用于征地费用、腾退补偿款、前期费用、基础设施建设费、其他费用、中介机构服务费等资本性支出
还款来源	土地出让收入及安置房销售收入

1．内容与规模

根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34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，地方政府举借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。

根据本期专项债券《情况说明》《项目实施方案》和《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。

项目总体改造范围约17.59公顷，分为A、B片区以及安置房一期和二期一共

4个子项目实施，涉及2个行政村和4个社区，共约310户841人待搬迁安置（产权户195户），动迁总建筑规模约10.15万平方米，安置房建设规模约10.20万平方米。其中：A区建筑控制规模约30.87万平方米（不含地下），建筑内容为住宅及配套、绿隔产业等，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易；B区实施道路全长约390米（城市支路，红线宽25米）及配套管网设施建设；安置房一期建筑控制规模约74,853平方米（不含地下）；安置房二期建筑控制规模约3.54万平方米（不含地下），其中安置住房建筑面积约2.89万平方米，计划于2027年6月完成立项。

按照北京顺泽房地产开发有限公司申报的太平桥城中村改造项目实施方案，项目总投资约为362,914.00万元。

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。

根据本期专项债券《项目收益与融资平衡报告》，本次调整涉及的各期专项债券期限分别为：2025年北京市政府专项债券（三十八期）为5年期、2025年北京市政府专项债券（三十九期）为10年期；2026年北京市政府专项债券（一期）、（三十三期）为2年期；2026年北京市政府专项债券（二期）、（十期）、（三十四期）为3年期。调整至本项目的债券资金按原债券期限、票面利率执行，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

3. 募集资金用途（资金调整情况）

根据国办发〔2024〕52号文关于优化完善地方政府专项债券管理机制的要求，结合《项目收益与融资平衡报告》，本项目已基本完成宅基地腾退工作，施工进展顺利，2026年度存在资金缺口，存在债券融资需求。2020年11月，拟将下列已发行专项债券资金调整（调增）至本项目使用：

债券期数	调整前对应项目	调整金额（万元）	债券发行日	债券期限	票面利率
2025年北京	东河沿村棚	29,600.00	2025年12	5年	1.70%

债券期数	调整前对应项目	调整金额（万元）	债券发行日	债券期限	票面利率
市政府专项债券（三十八期）	户区改造土地开发项目		月 29 日		
2025 年北京市政府专项债券（三十九期）	中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目	33,200.00	2025 年 12 月 29 日	10 年	2.00%
2026 年北京市政府专项债券（一期）	丰台区万柴寺村棚户区改造土地开发项目	5,700.00	2026 年 2 月 9 日	2 年	1.42%
2026 年北京市政府专项债券（二期）	丰台区右安门地区城中村改造项目	4,700.00	2026 年 2 月 9 日	3 年	1.44%
2026 年北京市政府专项债券（十期）	丰台区右安门地区城中村改造项目	2,300.00	2026 年 4 月 27 日	3 年	1.35%
2026 年北京市政府专项债券（十期）	丰台区时村地区城中村改造项目	11,900.00	2026 年 4 月 27 日	3 年	1.35%

债券期数	调整前对应项目	调整金额（万元）	债券发行日	债券期限	票面利率
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	5,400.00	2026年9月28日	2年	1.26%
2026年北京市政府专项债券（三十四期）	丰台区果园地区城中村改造项目	4,000.00	2026年9月28日	3年	1.31%
2026年北京市政府专项债券（三十四期）	张郭庄村棚户区改造土地开发项目	3,400.00	2026年9月28日	3年	1.31%
2026年北京市政府专项债券（三十四期）	丰台区宛平城周边城中村改造项目	4,800.00	2026年9月28日	3年	1.31%
合计	—	105,000.00	—	—	—

截至本法律意见书出具之日，本项目已到位资金190,907.00万元。本次调整前，本项目已发行2025年北京市政府专项债券（二十三期）融资25,000.00万元（3年，发行利率1.45%）；本次调整完成后，本项目使用的专项债券资金合计130,000.00万元。本次调整涉及的债券资金预计本息114,727.27万元，加上其他已融资本息204,333.75万元，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计319,061.02万元。

本次调整的债券资金主要用于征地费用、腾退补偿款、前期费用、基础设施建

设费、其他费用、中介机构服务费等资本性支出。所调整债券资金的发行费、登记托管费等前期费用，按照东河沿村棚户区改造土地开发项目、中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目、丰台区果园地区城中村改造项目、丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目、张郭庄村棚户区改造土地开发项目、丰台区时村地区城中村改造项目、丰台区右安门地区城中村改造项目、丰台区宛平城周边城中村改造项目分担；其利息及相关费用，调整日前由上述原对应项目承担，调整日后由太平桥城中村改造项目承担。

二、本期专项债券项目情况

根据《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，项目具体情况如下：

（一）项目实施情况

本项目建设地点位于丰台区太平桥街道，地处河东地区中北部，介于西二环与西三环之间。项目四至分别是：北至莲花池公园及北京西站，东至丰台西城两区交界，西至西三环，南邻丽泽金融商务区。

本项目改造周期拟定为5年，2024年启动，计划2026年底基本完成拆迁工作，并同步启动安置房建设，2029年安置房竣工交付，实现所有经营性土地入市。

项目为在建项目，建设期60个月，已于2024年开工，同步启动土地征拆，计划2026年底完成场地平整，2029年完成竣工结算。

项目A区、B区及安置房一期立项审批手续齐全，安置房二期立项手续正在办理中（计划2027年6月完成），已基本完成宅基地腾退工作，目前施工进展顺利。计划使用债券资金用于项目征地搬迁、安置房建设、市政基础设施建设。

（二）项目批复

截至本法律意见书出具之日，本项目取得的主要批复文件如下：

北京市人民政府《关于北京市农办建设征地的批复》（京政地〔1995〕136号）；

《中华人民共和国建设用地规划许可证》（〔95〕规地字0171）；

国家建设征地补偿结案表（179）统基字16表）；

《北京市丰台区人民政府关于授权太平桥城中村改造项目A区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕434号）；

《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于北京市丰台区太平桥城中村改造

项目A区规划意见的函》（京规自丰函〔2024〕1804号）；

《北京市丰台区发展和改革委员会关于太平桥城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕82号）；

《北京市丰台区人民政府关于授权太平桥城中村改造项目B区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕435号）；

《北京市丰台区发展和改革委员会关于太平桥城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2026〕51号）；

《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区太平桥城中村改造安置房一期项目实施主体的批复》（丰政函〔2024〕480号）；

《北京市丰台区发展和改革委员会关于丰台区太平桥城中村改造安置房一期项目核准的批复》（京丰台发改（核）〔2025〕44号）；

《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区太平桥城中村改造安置房二期项目实施主体的批复》（丰政函〔2024〕416号）；

《关于丰台区太平桥城中村改造项目A区"多规合一"协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0053号）。

（三）项目实施主体

根据相关批复文件及《项目实施方案》，本项目的实施主体为北京赋泽房地产开发有限公司。

1. 基本情况

根据赋泽公司提供的《营业执照》《公司章程》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）查询，截至本法律意见书出具之日，赋泽公司基本情况如下：

项目	内容
企业名称	北京赋泽房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110106MAD9906N4O
法定代表人	侯大伟
注册地址	北京市丰台区金丽南路3号院2号楼1

项目	内容
	至16层01内七层2069 68室
成立日期	2024年1月11日
注册资本	4000万元人民币
企业类型	有限责任公司
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：对外承包工程；劳务服务（不含劳务派遣）；会议及展览服务；餐饮管理；组织文化艺术交流活动。（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。）

武泽公司股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
上海宝冶集团有限公司	3800	95.00%
北京丽泽金都开发建设有限公司	200	5.00%

2. 业务资质

武泽公司持有北京市住房和城乡建设委员会于2024年11月1日核发的《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-11825，资质等级为二级，批准从事房地产开发经营业务时间为2024年11月1日，证书有效期至2027年10

月31日。

经核查，截至本法律意见书出具之日，项目实施主体依法设立并有效存续，持有房地产开发相关资质证书，具备本项目实施主体资格。

（四）项目成本、预期收益与融资平衡

1. 项目成本

根据《项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，本项目估算总投资额362,914.00万元，包括工程费用127,957.00万元（其中安置房建安/外购费112,337.00万元、基础设施建设费用15,620.00万元）、工程建设其他费用189,202.00万元（其中前期费用1,593.00万元、征地补偿费用431.00万元、房屋拆迁腾退补偿费用158,674.00万元、其他费用10,518.00万元、管理费及审计费等费用17,986.00万元）、基本预备费16,693.00万元、建设期利息29,062.00万元。

本项目资金筹措方式为实施主体通过市场化融资、专项债券及财政统筹安排等方式。其中，财政预算资金72,914.00万元，专用借款160,000.00万元，拟使用专项债券资金130,000.00万元，上述资金来源合计362,914.00万元，与项目总投资一致。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。

2. 预期收益

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目总收益预计为569,249.95万元，具体如下：

（1）土地出让收入。本项目A区FT00 0608 0001地块用地性质为R2二类居住用地，总占地面积3.60公顷，规划建筑面积7.21万平方米，已于2026年5月6日上市交易，2026年5月19日完成交易，成交价格为415,440.00万元，预估2028年6月可实现该地块入市后的开发成本返还。依照财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）、《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）计提农业土地开发资金468.65万元；依照《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736号），按土地出让总价款的16%估算上交市级土地出让收入分享支出66,470.40万元。项目已上市土地出让收入用于资金平衡的相关收益为

348,500.95 万元（因于农田水利建设资金计算基数为负数，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）。

（2）安置房收入。本项目安置房项目建设涉及住宅规模约 10.20 万平方米，其中城中村改造项目对内销售房源规模约 2.45 万平方米，对外销售房源规模约 7.65 万平方米；另预估可销售的地下商业车库约 950 个。项目安置房销售可回笼资金收入约 220,749.00 万元，包括：对内安置房销售单价按 9,000 元/平方米测算，销售收入约 22,086.00 万元；地下商业车库销售单价按 20 万元/车位测算，销售收入约 19,000.00 万元；对外安置房按定销售价格约 23,194 元/平方米，销售收入约 179,663.00 万元。

3. 预期收益与融资平衡

根据《项目收益与融资平衡报告》的收益与融资平衡分析结果，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和项目实物安置取得的专项收入总额 569,249.95 万元，能够合理保障偿还项目融资本金和利息：2028 年偿还债券本金 36,100.00 万元、2029 年偿还债券本金 31,100.00 万元、2030 年偿还债券本金 29,600.00 万元、2035 年偿还债券本金 33,200.00 万元，债券存续期内利息按年支付，各年度均可实现资金平衡，本息覆盖倍数为 1.78 倍。同时，德众会计师事务所对该项目进行了压力测试：在安置房预期收益下降 5%、10%的情形下，本息覆盖倍数分别为 1.75 倍、1.71 倍；在安置房预期收益增加 5%、10%的情形下，本息覆盖倍数分别为 1.82 倍、1.85 倍，具有较强的抗风险能力，能够满足资金筹措充足性的要求。

此外，德众会计师事务所在出具的《项目收益与融资平衡报告》中明确："基于财政部对地方政府债券调整项目收益与融资自求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，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为太平桥城中村改造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。"

4. 偿债资金来源

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目的收益为土地出让收入及安置房销售收入，土地上市交易前需要支付的债券利息由区财政统筹安排资金支付。计划使用 2028 年 6 月返还的太平桥斜 1 号地 FT00-0608-0001 地块的开发成本偿还本次调

整发行的专项债券本金。

三、本期专项债券的风险因素及应对措施

根据《项目实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》，本次发行的主要法律风险及风险应对措施如下：

（一）存在风险

因项目周期长、投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。综合多方考量，本项目风险主要为：

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。

项目资金等措的风险：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，后续资金等措出现问题。

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。

项目主体风险：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，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

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、安置房建设等，受到经济周期影响并不

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。

针对项目资金等措的风险控制措施：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中的重大变更的，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子盾，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。二是提升项目运营收益率。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。

针对项目主体风险的控制措施：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。

针对产业政策风险的控制措施：虽然本项目受到产业政策影响较小，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：虽然本项目运营受到经济周期影响较小，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

篇项目收入结构，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偿券本金的偿还。

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的资金管理系统，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：一是加强对于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，北京市人民政府作为发行人依法对本期专项债券承担全部偿还责任；丰台区人民政府及项目主管部门、项目单位负责组织项目对应收入及时足额缴入国库并落实偿债资金归集；各级政府依法承担兜底责任，确保专项债券按期足额还本付息。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《项目实施方案》，本项目主管部门为丰台区住房和城乡建设委员会。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减相关预算资金等措施偿债。

根据《项目实施方案》，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，不用于发放工资、养老金等社保支出及单位工作经费，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，不用于各类核堂馆所及形象工程、政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。债券发行后，由城投公司按照建设进度向财政部门提出申请，财政部门审核后拨付。

根据《项目实施方案》，专项债券存续期内，专项债券资金形成的项目资产为国有资产，权益登记在丰台区住房和城乡建设委员会名下；未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得处置对应资产，严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保、抵押。丰台区住房和城乡建设委员会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门定期开展资产查验，依法进行审计监督。

四、本次发行的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》

本次发行的财务评价机构为德众会计师事务所，经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，德众会计师事务所持有统一社会信用代码为91110108771554028W的《营业执照》、批准执业文号为京财会（2005）215号的《执业证书》。本所律师认为，德众会计师事务所具备为本期专项债券出具《项目收益与融资平衡报告》的资格。

德众会计师事务所为本次发行出具《项目收益与融资平衡报告》认为："基于财政部对地方政府债券调整项目收益与融资自求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，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为太平桥城中村改造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。"

（二）律师事务所及《法律意见书》

本所作为本次发行的法律服务机构，成立于2009年3月，系经河北省司法厅批准设立的市直属合伙制律师事务所，持有河北省司法厅核发的证号为31130000687024200L的《律师事务所执业许可证》，历年年检合格，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次发行出具《法律意见书》的资格。

五、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

发行人具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

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。

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。

根据《项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，在2025年北京市政府专项债券（三十六期）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）、2026年北京市政府专项债券（一期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（十期）、2026年北京市政府专项债券（三十三期）及2026年北京市政府专项债券（三十四期）太平桥城中村改造项目（调增项目）资金调整后，一方面能满足项目投资运营需要；另一方面项目预期总收益569,249.95万元能够覆盖本期债券及其他融资资金预计到期本息合计319,061.02万元，本息覆盖倍数为1.78倍，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。

为本次发行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。

综上，本所律师认为，发行人本次专项债券资金调整及发行符合相关法律、法规及规范性文件的规定，发行人实施本次专项债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式肆份，具有同等法律效力。

（本页无正文，为《2025年北京市政府专项债券（三十八期）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）、2026年北京市政府专项债券（一期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（十期）、2026年北京市政府专项债券（三十三期）及2026年北京市政府专项债券（三十四期）太平桥城中村改造项目（调增项目）法律意见书》签字盖章页）

河北乾翔律师事务所	
	经办律师：吴竞
	吴　竞
	曹爽
	曹　爽
	2026 年 11 月 10 日