2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）

卢沟桥地区城中村改造项目（调增）

之

法律意见书

北京诺德律师事务所

（法）字【2026】第386号

2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）
卢沟桥地区城中村改造项目（调增）
之
法律意见书

北京市丰台区财政局：

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）、《地方政府债券发行管理办法》、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155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）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94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。

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

本所律师依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实及主管部门提供的现有资料，根据我国现行法律、法规和规范性文件的要求对上述项目的合法合规性发表法律意见。委托人所提供资料的增加或变化，会对本法律意见书产生影响。

本法律意见书仅就与上述项目有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估等其他专业事项发表意见。

一、本期债券的发行要素

（一）债券名称：2026 年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）。

（二）发行主体：北京市人民政府。

（三）债券期限：3 年期、10 年期。

（四）发行规模：本期债券中本项目调增 82,500 万元。

（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面利率在债券存续期内固定不变。债券利率 1.31%、1.73%。

（六）还本付息方式：在债券存续期内每半年/每年支付一次债券利息，到期后一次性还本付息。

（七）发行方式：公开招标发行。

（八）募集资金用途：本次债券资金主要用于本项目工程费用和工程建设其他费用。

本所律师认为，本次债券的发行文件已披露本次发行的主要发行要素。

二、项目基本情况

（一）项目名称

卢沟桥地区城中村改造项目。

（二）实施主体

本项目由北京保合房地产开发有限公司作为实施主体负责完成。

表：项目单位基本信息一览表

单位名称	北京保合房地产开发有限公司		
法定代表人	姜新萍	成立日期	2024-01-10
注册资本	10000 万元	营业期限	2024-01-10 至 2044-01-09
统一社会信用代码	91110106MAD9XB9T3C		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。（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：园林绿化工程施工；物业管理；非居住房地产租赁；城乡市容管理；城市公园管理；工程管理服务；市政设施管理；信息技术咨询服务；科技中介服务；会议及展览服务。（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。）		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例	北京金隅嘉业房地产开发有限公司 持股比例 60% 北京丰台城市建设综合开发集团有限公司 持股比例 20% 中铁投资集团有限公司 持股比例 20%		

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，具备实施本项目的主体资格。

（三）项目规模与主要建设内容

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于卢沟桥地区城中村改造项目 A 区核准的批复》，规划建设规模及内容：经营性用地建筑控制规模约 21.92 万平方米(不含地下)，建筑内容

为住宅及配套等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于卢沟桥地区城中村改造项目B区核准的批复》，规划建设规模及内容：总用地建筑控制规模约17.8万平方米(不含地下)，建筑内容为住宅及配套、教育、设计研发、公交场站等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

(四) 项目规划审批

项目已取得的批复文件:

1.立项审批

本项目为核准制项目。

2024年8月3日，北京市丰台区发展和改革委员会《关于卢沟桥地区城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕52号），同意北京保合房地产开发有限公司实施卢沟桥地区城中村改造项目A区。

2026年5月13日，北京市丰台区发展和改革委员会《关于卢沟桥地区城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2026〕32号），同意北京保合房地产开发有限公司实施卢沟桥地区城中村改造项目B区。

2026年7月28日，北京市丰台区发展和改革委员会《关于卢沟桥地区城中村改造项目A区核准延期的批复》（京丰台

发改（核）〔2026〕44号），同意北京保合房地产开发有限公司继续实施卢沟桥地区城中村改造项目A区。

2.规划审批

2024年10月29日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于丰台区卢沟桥地区城中村改造项目A区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2024]0029号）：本项目储备整理（城市建设用地）用地规模126200平方米，建筑规模225400平方米，须同步实施整理（拆迁）用地规模约44.25公顷。

2025年3月18日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于丰台区卢沟桥地区城中村改造项目B区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2025]0001号）：本项目储备整理（城市建设用地）用地规模243439平方米，建筑规模178050平方米，须同步实施整理（拆迁）用地规模约53.62公顷。

综上，本所律师认为，本次债券募集资金拟投资的卢沟桥地区城中村改造项目符合国家产业结构政策及地区发展规划，本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，项目合法合规，符合国家产业政策。

（五）项目资金来源

根据《2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六

期）卢沟桥地区城中村改造项目项目实施方案》，本项目总投资为 1,348,129 万元，项目资金来源为新增地方政府专项债券资金、财政预算资金及银行贷款。计划使用财政预算资金 375,988 万元、占比 27.89%；专项债券资金 370,000 万元、占比 27.45%；银行贷款 602,141 万元、占比 44.66%。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
财政安排资金	3,000	105,000	90,000	12,000
专项债券		80,000	82,500	24,600
其中：用作项目资本金				
银行贷款	504,925	90,000	7,217	
合计	507,925	275,000	179,717	36,600
分年度占比	37.68%	20.40%	13.33%	2.71%
资金来源类型	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政安排资金	165,988		375,988	27.89%
专项债券	182,900		370,000	27.45%
其中：用作项目资本金				
银行贷款			602,141	44.66%
合计	348,888		1,348,129	100.00%
分年度占比	25.88%		100.00%	

财政安排资金 375,988 万元，本项目资本金占项目总投资的比例为 27.89%，本所律师认为项目资本金设置符合国务院印发《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）以及《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）关于项目资本金比例的要求。

（六）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）卢沟桥地区城中村改造项目项目实施方案》，本项目总投资1,348,129万元。本项目拟使用专项债券370,000万元，其中：2025年已发行5年期债券80,000万元、债券利率1.56%。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、债券期限3年、债券利率1.31%、本次拟申请调增至本项目20,500万元、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；2026年北京市政府专项债（三十四期）丰台区宛平城周边城中村改造项目、债券期限3年、债券利率1.31%、本次拟申请调增至本项目42,500万元、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；2026年北京市政府专项债券（三十六期）丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目、债券期限10年、债券利率1.73%、本次拟申请调增至本项目19,500万元、在债券存续期内每半年支付一次债券利息、到期后一次性还本；本次计划调整日期暂按2026年11月12日考虑。2027年计划发行24,600万元、债券期限5年，2028年计划发行182,900万元、债券期限5

年，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，利率暂按1.60%考虑（以中国债券信息网2026年11月2日的5年期国债收益率1.3477%为基础、上浮25bp）。

根据项目组合融资方案，本项目拟使用市场化融资602,141万元，其中：2024年提款504,925万元、2025年提款90,000万元、2026年提款7,217万元。融资期限为5年期，利率为5年期的LPR+91个基点，即：2024年2.54%、2025年2.44%、2026年2.09%，2027年及以后年度利率暂按2.26%考虑（以中国债券信息网2026年11月2日的5年期国债收益率1.3477%为基础、上浮91bp）。在融资存续期内每季度支付一次利息，2028年8月还本1,000万元、2029年2月还本1,000万元、剩余部分2029年8月到期后一次性还本（2025年提前还款90,000万元、2026年提前还款79,012万元）。

项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

根据《2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）卢沟桥地区城中村改造项目项目收益与融资平衡报告》，本项目的收益主要来源于土地出让收入，合计1,443,372万元。本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.37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

益影响债券还本付息的因素在-10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 1.23 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本所律师认为，根据《2026 年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）卢沟桥地区城中村改造项目项目实施方案》、《2026 年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）卢沟桥地区城中村改造项目项目收益与融资平衡报告》，本次债券对应投资项目能够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 号文件的相关规定。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行符合国发〔2014〕43 号、财预〔2016〕155 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、本期债券发行文件及发行有关机构

（一）信息披露文件

北京市财政局为本次发行编制了《信息披露文件》，《信息披露文件》包含了债券基本情况、发行方式、募集资金投向说明、地方财政状况、经济状况、地方政府债务状况，并附列了募投项目情况汇总表，已披露了主要发行要素。

（二）项目收益与融资平衡专项评价报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）（以下简称“政德会

计师事务所”）就本次发行出具了《2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）卢沟桥地区城中村改造项目项目收益与融资平衡报告》。

经本所律师适当核查，政德会计师事务所现持有北京市石景山区市场监督管理局于2022年6月13日核发的统一社会信用代码为91110107MA01J6FL5E的《营业执照》、北京市财政局于2019年11月12日核发的编号为11010329的《会计师事务所执业证书》。该事务所指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

（三）法律意见书

经本所律师自查，本所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2020年07月02日核发的统一社会信用代码为31110000MD019798XX的《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了北京市司法行政机关考核备案。本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

四、潜在风险评估

（一）项目风险

卢沟桥地区城中村改造项目的投资主要依靠地方财政配套资金、专项债券资金及银行贷款资金，偿债资金的归还主要依靠项目自身预期收入现金净流量来解决，因此可能存在一定

的风险。

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

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。

2.影响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。

3.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。

综上，本所律师认为，根据本项目申请报告、《2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）卢沟桥地区城中村改造项目项目实施方案》和《2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）卢沟桥地区城中村改造项目项目收益与融资平衡报告》，本次专项债券的发行文件已依照相关法律法规

的规定揭示了本次专项债券的相关风险因素。

（二）风险控制

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

1.影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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。

2.影响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，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目设计方案编制过程中，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矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3. 影响项目收益实现的风险控制措施

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，丰台区财政部门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。

综上，本所律师认为，根据本项目设计方案、《2026 年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）卢沟桥地区城中村

改造项目项目实施方案》和《2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）卢沟桥地区城中村改造项目项目收益与融资平衡报告》，发行主体已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

五、结论意见

1.发行主体北京市人民政府具备本次发行主体资格，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

2.募集资金拟投入的项目已经主管部门立项，符合国家产业政策。

3.项目实施单位北京保合房地产开发有限公司是依法设立并有效存续的、具有独立法人资格的企业法人，具备项目单位主体资格。

4.本次发行的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。

5.与本次发行有关的会计师事务所、律师事务所均具有相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的资格。

6.本次专项债券的发行文件已依照相关法律法规的规定揭示了本次专项债券的相关风险因素。

7.发行主体已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

8.发行主体本次专项债券发行符合《预算法》《证券法》《地方政府债券发行管理办法》、国发〔2014〕43号、财预

〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财预〔2018〕28号等法律、法规及规范性文件的有关规定。

本法律意见书一式肆份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效，每份均具有同等法律效力。本法律意见书仅供本期债券发行之目的而使用，不得用作其他任何目的。

（此页无正文，仅为北京诺德律师事务所出具《2026 年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）卢沟桥地区城中村改造项目地方政府专项债券之法律意见书》之签章页）

北京诺德律师事务所

经办律师：

经办律师：刘红梅

2026 年 11 月 9 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD019798XX

北京诺德 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：2020 年 07 月 02 日

No. 70123726

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：31110000MD01979XX

北京诺德 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：2020 年 9 月 24 日

北京诺德律师事务所

律师事务所登记事项（一）

名　称	北京诺德律师事务所
住　所	北京市石景山区古城南街[illegible]号楼6层6009号
负 责 人	张淑林
组织形式	个人
设立资产	80.5万元
主管机关	北京市石景山区司法局
批准文号	京司管律[2013]164号
批准日期	2013-09-29

律师事务所登记事项（二）

合伙人	

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

律师事务所年度检查考核记录

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	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

北京律师事务所 1101070170114

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. 50160955



执业机构 北京诺德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202410746124

法律职业资格或律师资格证号 A20181301055051

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 02 月 29 日

持证人 刘一

性别 男

身份证号

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	专用章
备案日期	2025年5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	专用章
备案日期	2026年6月-2027年5月



执业机构 北京诺德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201411441808

法律职业资格或律师资格证号 A20126101031535

持证人 刘红梅

性别 女

身份证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 03月 25日

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	北京市石景山区司法局 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	北京市石景山区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月-2027年5月