北京合川律师事务所

关于2026年北京市政府专项债券（三十四期）

丰台站站前城中村改造项目调增

之法律意见书

北京合川律师事务所

二〇二六年十一月

北京合川律师事务所
BEIJING OCEAN LAW FIRM

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910416
网址：www.oceanlawfirm.com

北京合川律师事务所
关于2026年北京市政府专项债券（三十四期）
丰台站站前城中村改造项目调增
之法律意见书

北京市丰台区财政局、北京市丰台区住房和城乡建设委员会：

北京合川律师事务所接受委托，作为丰台站站前城中村改造项目调增的专项法律顾问。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》、国发〔2014〕43号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、财库〔2020〕43号《地方政府债券发行管理办法》、财预〔2015〕225号《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号文《地方政府专项债务预算管理办法》、财预〔2017〕89号《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〕28号《财政部、住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》、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》、国办发〔2024〕52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》及其他现行有效的法律法规、规范性文件之规定，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

第一部分 引言

一、简称与定义

在本法律意见书中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

1、实施主体：北京丰台站前开发建设有限公司；

2、本项目/项目：指丰台站站前城中村改造项目调增；

3、本期专项债券/本期债券：指丰台站站前城中村改造项目调增专项债券；

4、本法律意见书：指《关于2026年北京市政府专项债券（三十四期）丰台站站前城中村改造项目调增之法律意见书》；

5、财政部：指中华人民共和国财政部；

6、本所：指北京合川律师事务所；

7、会计师事务所：指北京仁智信会计师事务所有限公司；

8、《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》：指北京仁智信会计师事务所有限公司出具的仁智信咨字〔2026〕第3017号《2026年北京市政府专项债券（三十四期）丰台站站前城中村改造项目（调增）收益与融资平衡报告》；

9、《证券法》：指《中华人民共和国证券法》；

10、《预算法》：指《中华人民共和国预算法》；

11、《意见》：指国发〔2014〕43号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》；

12、《发行管理办法》：指财库〔2020〕43号《地方政府债券发行管理办法》；

13、《试点通知》：指财预〔2017〕89号《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》；

14、《预算管理办法》：指财预〔2016〕155号《地方政府专项债务预算管理办法》；

15、《限额管理实施意见》：指财预〔2015〕225号《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》；

16、《风险预案通知》：指国办函〔2016〕88号《国务院办公厅关于印发地方政府性债

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

务风险应急处置预案的通知》；

17、《管理办法》：指财预〔2018〕28号《财政部、住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》；

18、元：指人民币元。

本法律意见书所使用的简称、定义以及各部分的标题仅供查阅方便之用。

二、律师声明事项

（一）本所已对本所律师认为出具本法律意见书所需的文件以及信息披露文件进行了审慎审阅。

（二）北京市丰台区住房和城乡建设委员会向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

（三）对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

（四）本法律意见书仅供丰台站站前城中村改造项目调增专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意，任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

（五）本所律师同意将本法律意见书作为申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

（六）本所律师同意部分或全部在申请说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

第二部分 正文

一、本期债券项目债券发行及使用情况

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目总成本约为1,274,215万元。计划使用专项债券资金514,000.00万元,其他市场化融资（即专项借款资金）480,000.00万元，剩余资金需求280,215.00万元拟通过财政资金解决。

本项目拟使用专项债券资金514,000.00万元，本息合计536,143.00万元，建设期间利息及手续费来源为区财政垫付。

该项目已通过2025年北京市政府专项债券（二十三期）融资100,000万元，发行日期为2025年6月26日，期限三年，票面利率为1.45%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

2026年计划发行专项债券融资115,000.00万元，主要用于支付拆迁（征收）补偿费及相关服务费、前期费用、市政费用及其他费用。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（三十四期）中“张郭庄村棚户区改造土地开发项目”专项债券本金115,000.00万元调整至本项目。以2026年11月12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“张郭庄村棚户区改造土地开发项目”承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由本项目承担。

预计2027年需发行专项债券30,000.00万元，按2026年11月2日前五日均值测试的三年期国债收益率并上浮25个基点为1.50%，假定此次发行专项债券利率为1.50%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计31,350.00万元（含本金30,000.00万元，利息1,350.00万元）。

计划2028年还需发行专项债券269,000.00万元，假定发行利率为1.50%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计281,105.00万元（含本金269,000.00万元，利息12,105.00万元）。

此外，本项目截至目前使用其他市场化融资（即专项借款资金）480,000.00万元。

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》、国办发〔2024〕52号《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

债券管理机制的意见》。

二、本期债券对应的项目

（一）本期债券对应的项目参与主体

根据《丰台站站前城中村改造项目实施方案》，丰台站站前城中村改造项目的主管单位为北京市丰台区住房和城乡建设委员会。根据《关于组建城中村改造项目平台公司专题会会议纪要》，丰台站站前城中村改造项目的实施单位为北京丰台站前开发建设有限公司。

1、项目主管单位

经本所律师核查，北京市丰台区住房和城乡建设委员会的基本信息如下：

单位名称：北京市丰台区住房和城乡建设委员会

统一信用社会代码：11110106000006272X3

单位住所：北京市丰台区靛厂路12号

机构类型：党政机关

负责人：李国龙

2、项目实施单位

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，北京丰台站前开发建设有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码：91110106MAD8E1B66D

类型：91110106MAD8E1B66D

法定代表人：杨振鹏

注册资本：1000万人民币

成立日期：2024年01月12日

营业期限：自2024年01月12日至无固定期限

登记机关：北京市丰台区市场监督管理局

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：北京市丰台区造甲街110号36幢B2-500

经营范围：许可项目：建设工程施工；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）（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。）

本所律师认为，项目主管单位为北京市丰台区住房和城乡建设委员会，符合《管理办法》第八条关于城中村改造项目主管部门的规定；项目实施单位依法设立并合法存续，符合《公司法》的相关规定，具有从事城中村改造项目的主体资格。

（二）本期债券对应的项目情况

1、项目概况

丰台站站前城中村改造项目，位于北京市丰台区丰台街道。规划用地面积为45.47公顷，总建筑面积67.24万平方米。

2、项目批复情况

2024年5月22日，北京市丰台区人民政府下发《关于授权丰台站站前城中村改造项目A区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕176号），同意授权北京丰台站前开发建设有限公司作为主体实施丰台站站前城中村改造项目A区的改造建设工作。

2024年5月22日，北京市丰台区人民政府下发《关于授权丰台站站前城中村改造项目B区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕177号），同意授权北京丰台站前开发建设有限公司作为主体实施丰台站站前城中村改造项目B区的改造建设工作。

2024年7月31日，北京市丰台区发展和改革委员会核发《关于丰台站站前城中村改造项目A区核准的批复》，载明城中村改造项目A区规划用地总用地面积26.17公顷，建筑控制规模约37.57万平方米，总投资估算675629万元。

本所律师认为，本期专项债券发行所对应的项目是城中村改造项目，属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中鼓励类投资项目项下的城镇基础设施项目。本项目已经获得相关部门的批复，现有审批手续符合法律法规的要求，且将按相关法律法规持续完善后续审批手续。

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910416
网址：www.oceanlawfirm.com

3、项目资金筹措方式

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目总成本约为1,274,215万元。资金来源为专项借款资金480,000.00万元，政府专项债券融资514,000.00万元，剩余资金需求拟使用财政统筹资金。

该项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）480,000.00万元，根据项目借款合同，已到位专项借款480,000.00万元，期限为5年，利率计算：从提贷日至2024年12月31日按2.54%，从2025年1月1日起至2025年12月31日按2.19%，从2026年1月1日起按2.09%，遇LPR调整，利率按半年调整（一年期LPR下浮81个基点），利息按季度支付，第五年开始还本。预计借款利息52,898.00万元,本息合计532,898.00万元。

其中：2024年12月31日提贷300,000.00万元，2025年4月25日提贷525,000.00万元，2025年12月22日偿还210,000.00万元，2026年5月6日偿还30,677.00万元，2026年10月15日偿还104,323.00万元。

该项目计划分次发行政府专项债券筹措资金，预计融资本金514,000.00万元，本息合计536,143.00万元，（含本金514,000.00万元，利息22,143.00万元）。项目无收入期间，债券利息由财政垫付。

2025年已通过2025年北京市政府专项债券（二十三期）融资100,000.00万元，发行日期为2025年6月26日，期限三年，票面利率为1.45%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。还本付息104,350.00万元（含本金100,000.00万元，利息4,350.00万元）。

2026年计划发行专项债券融资115,000万元，主要用于支付拆迁（征收）补偿费及相关服务费、前期费用、市政费用及其他费用。为提高专项债券资金使用效益，通过调整2026年北京市政府专项债券（三十四期）中“张郭庄村棚户区改造土地开发项目”专项债券本金115,000.00万元至本项目解决资金需求。以2026年11月12日为债券资金调整日，2028年6月26日为到期日，债券利率1.31%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计119,338.00万元（含本金115,000.00万元，利息4,338.00万元）。

预计2027年需发行专项债券30,000.00万元，按2026年11月2日前五日均值测试的三年期国债收益率并上浮25个基点为1.50%，假定此次发行专项债券利率为1.50%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计31,350.00万元（含本金30,000.00万元，

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

利息1,350.00万元）。

计划2028年还需发行专项债券269,000.00万元，假定发行利率为1.50%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计281,105.00万元（含本金269,000.00万元，利息12,105.00万元）。

（三）债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

会计师事务所出具的《项目收益与融资平衡报告》显示：在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可用于偿还本金及利息的金额为1,283,484.00万元。债券存续期内，需支付的项目融资本息为 1,069,040.00万元，本息覆盖倍数为1.20倍。

三、本期专项债券的风险因素及风险控制

本项目可能存在潜在的政策和市场风险、社会稳定风险、项目管理风险、自然环境及疫情等风险。

（一）政策和市场风险因素。国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼不确定因素增多，也可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场调整、资本市场波动、利率波动风险、收益实现规模与预期存在差异的风险等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在项目收益变动的风险。

（二）社会稳定风险因素。项目实施过程中，期望的补偿标准可能会随着市场价格变化发生改变，包括补偿费是否及时足额兑付、安置房源的面积户型、是否按时入住都可能对签约工作推进造成困难及可能引发社会稳定风险。

（三）项目管理风险因素。项目总体投资规模较大、周期较长。在项目实施过程中的工程实施风险、组织及管理风险等，都可能导致不能按预期实现项目收益。

（四）自然环境及疫情等不可抗力因素。突发事件如地震、极端恶劣天气以及包括疫情防控等不可抗力因素等，都可能对项目进程产生影响。

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

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

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。

（五）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本着保守性原则，以预期土地出让收入上浮5%或下浮5%，作为不同经济环境情景，对本项目进行抗压测试。具体情况如下表所示：

债券项目收益与资金平衡情况明细表

单位：万元

序号	项目	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮5%测算	按照目前土地市场下浮5%测算
1	可用于还款的资金	1,283,484	1,331,723	1,234,978
2	融资本息合计	1,069,040	1,069,040	1,069,040
3	本息覆盖倍数	1.20	1.25	1.16

四、本期发行债券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财务评价咨询报告》

北京仁智信会计师事务所有限公司为本期债券发行的会计师事务所，已为本期债券发行出具《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》，认为本期债券满足项目收益与融资平衡的条件，符合专项债券发行要求。

北京仁智信会计师事务所有限公司现持有北京市海淀区市场监督管理局于2023年09月22日核发的统一社会信用代码为91110108783201916W的《营业执照》，类型为有限责任公司（自然人投资或控股）；住所为北京市海淀区信息路30号上地大厦6026室；营业期限至2035年12月04日；注册资本为人民币100万元；经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立；清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、行政法规规定的其他业务。（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。）

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

北京仁智信会计师事务所有限公司现持有北京市财政局于2016年2月24日核发的编号为11000409的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，北京仁智信会计师事务所有限公司具备为本期债券出具《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》的主体资格，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，本期债券所依据的《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》中签字的经办会计师黄玉珍、刘志芳持有北京市注册会计师协会核发的执业证书，具备合法执业资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本所为本期债券发行的专项法律顾问，是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2021年3月15日核发的统一社会信用代码为31110000726360 89X4的《律师事务所执业许可证》。本所未被监管部门限制参与债券发行业务活动。在本法律意见书上签字的陈东辉、尤梦雅持有北京市司法局颁发的律师执业证书，具有出具本法律意见书的资格。本所及经办律师具备为本期债券担任法律顾问的主体资格和相应资质。

基于上述，参与本期债券发行的中介机构均合法设立且有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

五、结论意见

根据专项债券资金管理的相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，发表如下法律意见：

（一）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》、国办发（2024）52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》。

（二）项目主管单位符合《管理办法》第八条关于城中村改造项目主管部门的规定；实施主体是依法设立的主体，具有发行本期债券的主体资格。

（三）本期专项债券发行所对应的项目是城中村改造项目，属于《产业结构调整指导目录（2024年本）》中鼓励类投资项目项下的城镇基础设施项目。

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

（四）根据《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》，本期债券符合项目收益和融资平衡的条件。

（五）参与本期债券发行的中介机构均合法设立且有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

（六）本期债券发行符合相关法律法规的要求，不存在实质性的法律障碍。

本法律意见书一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

（以下无正文）

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

（本页无正文，为《北京合川律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（三十四期）丰台站站前城中村改造项目调增之法律意见书》的签字页）

北京合川律师事务所（盖章）

律师：（签字）

负责人（签字）：

陈东辉

陈东辉

陈东辉

尤梦雅

2026 年 11 月 10 日

北京合川律师事务所
BEIJING OCEAN LAW FIRM
北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31110000726360 89X4

北京合川 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： 2021 年 03 月 15 日

No. 70124557

中华人民共和国司法部监制

北京合川律师事务所
BEIJING OCEAN LAW FIRM

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

执业机构 北京合川律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200010934074

法律职业资格或律师资格证号 （京）司律证字第36131

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 06 月 04 日



持证人 陈东辉

性 别 男

身份证号 11022119680212831X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
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	2024年6月-2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

北京合川律师事务所
BEIJING OCEAN LAW FIRM

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

执业机构 北京合川律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202511877460

法律职业资格或律师资格证号 A20204115216322

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 01 月 21 日



持证人 尤梦雅

性 别 女

身份证号 411521199710223928

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	北京市丰台区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	