北京科宇律师事务所

关于

2026 年北京市政府专项债券（第十期、第三十四期）花乡中部组团城中村改造项目（调增）

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、本次专项债券资金调增的基本情况及合规性.....8
(一) 本次调增的基本情况.....8
(二) 本次调增涉及的债券要素.....8
(三) 本次调增的合规性.....9
(四) 本次调增的程序及偿债安排.....10
二、本次调增对应的投资项目.....11
(一) 项目概况.....12
(二) 项目批复.....13
(三) 项目实施主体.....15
(四) 项目资本金比例.....16
三、本次调增的中介机构及相关文件.....18
(一) 会计师事务所及《自求平衡专项评价报告》.....18
(二) 律师事务所及《法律意见书》.....19
四、本次调增项目的风险因素及应对措施.....19
(一) 存在风险.....19
(二) 应对措施.....21
(三) 偿债保障措施.....23
五、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
项目实施主体/一善公司	指	北京一善房地产开发有限公司
本次调增	指	2026 年北京市政府专项债券（第十期）中原安排给丰台区时村地区城中村改造项目的 175000 万元及第三十四期中原安排给丰台区宛平城周边城中村改造项目的 6100 万元，合计 181100 万元专项债券资金调整用于花乡中部组团城中村改造项目的事项
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》
国发〔2015〕51 号	指	《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》

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》
国发〔2019〕26号	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
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》
财预〔2021〕110号	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉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花乡中部组团城中村改造项目专项债券项目实施方案》
《自求平衡专项评价报告》	指	《2026年北京市政府专项债券花乡中部组团城中村改造项目收益与融资自求平衡情况评价报告》

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（第十期、第三十四期）

花乡中部组团城中村改造项目（调增）

专项法律意见书

致：北京市丰台区住房和城乡建设委员会、北京市丰台区财政局

北京科宇律师事务所（以下简称“本所”）接受北京一善房地产开发有限公司（以下简称“一善公司”）的委托，担任本次专项债券资金调增事项的专项法律顾问。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、辛笑宇律师（以下简称“本所律师”）为本次专项债券资金调增提供法律服务。本所律师根据《预算法》《证券法》《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《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》

《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》《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》《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》《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》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，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，对本次专项债券资金调增进行了尽职调查，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.本所已经取得一善公司的书面承诺：一善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；一善公司向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致，有关材料上的签字和印章真实。

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次专项债券资金调增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》《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次专项债券用途调整的法律文件，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次专项债券用途调整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次专项债券资金调增之目的而使用，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、本次专项债券资金调增的基本情况及合规性

(一) 本次调增的基本情况

为提高专项债券资金使用效率，根据《实施方案》，花乡中部组团城中村改造项目（以下简称“本项目”）计划使用专项债券资金463700万元，其中2025年已发行140000万元。本次拟将2026年北京市政府专项债券（第十期）原安排于丰台区时村地区城中村改造项目的175000万元，以及2026年北京市政府专项债券（第三十四期）原安排于丰台区宛平城周边城中村改造项目的6100万元，合计181100万元专项债券资金调增用于本项目。按照项目整体专项债券资金安排，2027年、2028年计划分别安排117600万元、25000万元。

根据财预〔2021〕110号《地方政府专项债券用途调整操作指引》第二条、第三条的规定，专项债券用途调整属于财政预算管理事项，应当严格履行规定程序。本次事项系对已发行专项债券资金的使用项目进行调整，相关债券的发行人为北京市人民政府。本次调增不改变原专项债券发行量、期限、代码、名称、利率及兑付安排。

(二) 本次调增涉及的债券要素

根据《实施方案》，本次拟调整资金所涉及的专项债券主要要素如下：

项目	2026年北京市政府专项债券（第十期、第三十四期）花乡中部组团城中村改造项目（调增）
发行人	北京市人民政府
项目债券规模及调入金额	本项目计划使用专项债券资金463700万元，本次拟调入181100万元，其中第十期175000万元、第三十四期6100万元。
原债券期限及利率	两笔债券原发行期限均为3年，第十期票面利率为1.35%，第三十四期票面利率为1.31%；每年付息一次，到期一次还本，本次调增不重新起算债券期限。
调整后资金用途	用于花乡中部组团城中村改造项目的前期费用、征地补偿、房屋征收（拆迁）补偿及相关费用、安置房建设、市政基础设施建设等符合专项债券资金使用要求的资本性支出，不得用于置换存量债务、支付债务利息或经常性支出。
还款来源	根据《实施方案》及《自求平衡专项评价报告》，本项目专项债券偿债资金主要来源于项目经营性地块上市交易产生的土地出让收入按规定计提、分配后的可用于资金平衡收入；土地未交易前应付的债券利息及项目当期偿债资金缺口，由财政依法统筹安排。

（三）本次调增的合规性

财预〔2021〕110号《地方政府专项债券用途调整操作指引》第五条规定，项目实施过程中发生重大变化、确无专项债券资金需求或需求少于预期，项目竣工后资金结余，按照财政、审计等监督检查意见确需调整，以及其他需要调整的，可以申请专项债券用途调整。第六条规定，调入项目应当属于有一定收益的公益性项目，预期收益与融资规模自求平衡，前期准备充分、可尽早形成实物工作量，项目周期与申请调整的债券剩余期限相匹配，并优先选择与原项目相同类型和领域的项目；第七条规定，调整安排的专项债券资金优先用于本级政府符合条件的项目。

根据《实施方案》，本次调增资金来源于丰台区时村地区、宛平城

周边两个城中村改造项目调减的专项债券资金，调增至花乡中部组团城中村改造项目，调增、调减项目均属于本级政府同类型、同领域项目。本项目主要实施居民搬迁安置、土地整理、安置房及配套基础设施建设，具有改善居民居住条件、完善公共服务设施的公益属性；项目已取得相关核准及前期审批文件，处于在建阶段，具备明确的建设内容和资金需求，可形成实物工作量。根据《自求平衡专项评价报告》，项目预计用于资金平衡的现金流入 2169745.20 万元，专项债券及银行借款本息合计 1696738.91 万元，本息覆盖倍数为 1.28 倍，预期收益能够覆盖融资本息。

《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）及其附件二将城中村改造纳入专项债券可用作项目资本金的城市更新领域。根据项目核准及《实施方案》载明的建设内容，本次调增资金用于城中村改造中的居民搬迁安置、安置房及配套基础设施等建设支出，资金投向符合地方政府专项债券支持领域政策。项目经营性地块入市形成收益，不改变本次资金用于城中村改造及配套建设的性质。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》及《自求平衡专项评价报告》，本次调增方案所列资金投向、同级同类项目安排及调入项目收益与融资平衡安排，符合财预〔2021〕110 号及国办发〔2024〕52 号关于专项债券用途调整和资金使用的规定。

（四）本次调增的程序及偿债安排

根据《地方政府专项债券用途调整操作指引》第八条至第十四条，

本次调增由财政部门会同有关部门组织实施，编制拟调整项目融资平衡方案、财务评估报告书及法律意见书，经同级政府同意后报送北京市财政局，由北京市财政局统筹提出调整方案，按程序报北京市人民政府批准后报财政部备案。涉及预算调整的，按规定提请同级人大常委会审议；其他预算调剂事项，按程序办理。原项目调减金额与本项目调增金额应当一致，并按规定期限公开相关预算和项目调整信息。

根据《实施方案》及《自求平衡专项评价报告》，本次调增的 181100 万元纳入本项目整体资金筹措和收益与融资平衡方案。《实施方案》载明，项目经营性地块分年度入市，预计 2029 年完成全部出让；本次调入的 2026 年债券资金按原债券期限安排于 2029 年偿还本金，利息按原债券约定支付。有关部门应按照原债券具体到期日做好收益归集、年度资金调度和偿债准备。根据财预〔2021〕110 号第十三条及财预〔2016〕155 号相关规定，本次调增不改变原债券注册信息及兑付安排，相关偿债收支纳入政府性基金预算管理，由财政部门按照转贷协议及原债券兑付安排落实偿还。

本所律师认为，《实施方案》已披露本次调增的主要要素，并对资金使用、项目收益及本息偿还作出安排；本次调增方案具有明确的法律依据，符合专项债券用途调整的相关管理规定。本次调增的报批、预算调整或调剂及信息公开等事项，由有关部门依照上述法定程序办理。

二、本次调增对应的投资项目

根据《实施方案》和《自求平衡专项评价报告》，本次拟调入 181100 万元专项债券资金用于花乡中部组团城中村改造项目，项目基本情况如下：

(一) 项目概况

单位：亿元

项目名称	四至	用地面积	总投资	计划专项债券规模	本次拟调入规模	项目实施主体
花乡中部组团城中村改造项目	东至京开高速西侧，西至樊羊路，南至花乡世界名园，北至高家场北路	项目总用地面积约 218.21 公顷	259.17	46.37	18.11	一善公司

花乡中部组团城中村改造项目涉及玉泉营、新村和花乡街道，大部分用地处于一道绿化隔离区域，项目四至范围为：东至京开高速西侧，西至樊羊路，南至花乡世界名园，北至高家场北路，主要范围为：樊家村、黄土岗村以及新房子村。项目总用地面积约 218.21 公顷，其中集体土地约 194.35 公顷，国有土地约 23.86 公顷。

根据《实施方案》，本项目总投资 2591708 万元，其中工程费用 132573 万元，占比 5%；工程建设其他费用 2273556 万元，占比 88%；建设期利息 77949 万元，占比 3%；铺底流动资金 107630 万元，占比 4%。

根据《实施方案》，本项目为在建改造项目，建设期 60 个月，已于 2024 年 9 月开工建设，预计 2029 年 9 月实现所有经营性用地入市，安置房竣工入住。

根据《自求平衡专项评价报告》及《实施方案》的融资平衡测算，债券存续期间，本项目预计用于资金平衡的现金流入 2169745.20 万元，其中专项债券本息 487528.07 万元、银行借款本息 1209210.85 万元，融资本息合计 1696738.91 万元，本息覆盖倍数 1.28 倍；经营净收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.21 倍。在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）项目批复

1.《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于花乡中部组团城中村改造项目 A 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0043 号）（2024 年 11 月 5 日）

2.《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于花乡中部组团城中村改造项目 B 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0039 号）（2024 年 11 月 4 日）

3.《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于花乡中部组团城中村改造项目 C 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0044 号）（2024 年 11 月 5 日）

4.《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于花乡中部组团黄土岗村安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0032 号）（2024 年 11 月 13 日）

5.《北京市丰台区发展和改革委员会关于花乡中部组团城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕50号）（2024年8月1日）

6.《北京市丰台区发展和改革委员会关于花乡中部组团城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕93号）（2024年12月2日）

7.《北京市丰台区发展和改革委员会关于花乡中部组团城中村改造项目C区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕94号）（2024年12月2日）

8.《北京市丰台区发展和改革委员会关于花乡中部组团黄土岗村安置房项目核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕95号）（2024年12月2日）

9.《北京市规划和自然资源委员会丰台分局"多规合一"协同平台会商意见》（2025规自（丰）综审字0032号）（2025年10月31日）

10.《北京市人民政府关于丰台区二〇二五年度批次（花乡中部组团城中村改造项目B区）建设用地的批复》（京政地字〔2025〕207号）（2025年10月13日）

11.《北京市人民政府关于丰台区二〇二五年度批次（花乡中部组团黄土岗村安置房项目）建设用地的批复》（京政地字〔2025〕220号）（2025年10月29日）

12.《不动产权证书》(京 (2026) 丰不动产权第 0022747 号) (2026 年 5 月 19 日)

13.《建筑工程施工许可证》 ([2026] 施 [丰] 建字 0065 号) , 工程名称为丰台区花乡中部组团黄土岗村安置房项目 (一标段) (2026 年 3 月 18 日)

14.《建筑工程施工许可证》 ([2026] 施 [丰] 建字 0066 号) , 工程名称为丰台区花乡中部组团黄土岗村安置房项目 (二标段) (2026 年 3 月 18 日)

15.《北京市丰台区人民政府关于授权花乡中部组团城中村改造项目 A 区实施主体的批复》 (丰政函〔2024〕113 号)

16.《北京市丰台区人民政府关于授权花乡中部组团城中村改造项目 B 区实施主体的批复》 (丰政函〔2024〕114 号)

17.《北京市丰台区人民政府关于授权花乡中部组团城中村改造项目 C 区实施主体的批复》 (丰政函〔2024〕115 号)

18.《北京市丰台区人民政府关于授权花乡中部组团黄土岗村安置房项目实施主体的批复》 (丰政函〔2024〕280 号)

(三) 项目实施主体

根据《实施方案》及丰台区人民政府作出的丰政函〔2024〕113 号、114 号、115 号、280 号相关批复, 本项目实施单位为北京一善房地产开发有限公司, 基本情况如下:

据本所律师核查，一善公司持有北京市丰台区市场监督管理局颁发的营业执照，统一社会信用代码为 91110106MAD9PG8775，注册资本为人民币 10,000 万元，法定代表人为白美春，住所为北京市丰台区草桥路 1 号院 1 号楼 7-D1，经营范围为许可项目：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；房屋拆迁服务。（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。）一善公司已取得房地产开发企业资质证书，证书编号为 FT-A-11842。

经核查，本所律师认为，一善公司具备作为项目实施主体的合法资格。

（四）项目资本金比例

根据《实施方案》，本项目总投资 2591708 万元。项目计划使用财政安排资金 991808 万元，占比 38.27%；专项债券资金 463700 万元，占比 17.89%；银行贷款 1127300 万元，占比 43.50%；中央预算内投资资金 8900 万元，占比 0.34%。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《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〔2015〕51号），保障性住房和普通商品住房项目最低资本金比例为20%，其他房地产开发项目为25%；城市和交通基础设施相关项目及其他项目按该通知规定执行。

根据《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），其他基础设施项目最低资本金比例维持20%不变；地方各级政府及其有关部门可以统筹使用预算资金、上级补助资金等财政资金筹集项目资本金，按规定将政府专项债券作为符合条件的重大项目资本金。项目借贷资金及不符合国家规定的股东借款、"名股实债"等资金，不得作为项目资本金。

根据国办发〔2024〕52号及其附件二，城中村改造属于地方政府专项债券可用作项目资本金的城市更新领域。《实施方案》列明财政安排资金、单位自有资金及用作项目资本金的专项债券资金合计1455508万元，占项目总投资的56.16%，项目资本金按照项目建设进度分年度到位。其中，财政安排资金991808万元，占项目总投资38.27%。该比例已高于上述规定的20%及25%最低资本金比例。

本所律师认为，根据《实施方案》所列项目资金来源及资本金筹措安排，本项目资本金比例方案符合《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〔2015〕51号）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）的规定；本项目属于可按规定使用专项债券资金作为项目资本金的行业领域。

三、本次调增的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《自求平衡专项评价报告》

本次调增的财务评价机构为天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所。天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所成立于2012年1月6日，统一社会信用代码为91110108589077l144，经营场所位于北京市丰台区金泽路161号院1号楼-4至43层101内33层01-11单元，负责人为金敬玉。经营范围包括：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；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、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。）其持有北京市财政局核发的《会计师事务所分所执业证书》，分所执业证书编号为330000011102。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所就本项目收益与融资自求平衡出具《自求平衡专项评价报告》。《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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测等进行的分析评价，我们认为该项目在专项债券发债后，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。”

经核查，本所律师认为，天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所是中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与发行人之间不存在关联关系，且具备为本次专项债券用途调整提供财务评价服务的合法资格。

本所律师认为，根据《实施方案》及《自求平衡专项评价报告》，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目调增专项债券资金后，预期收益能够合理保障偿还专项债券及银行借款本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本所担任本次调增事项的专项法律顾问，为本次调增出具《法律意见书》。本所于 2014 年 9 月依法设立，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，具有为本次调增提供法律顾问服务的合法资质，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。综上所述，为本次调增提供财务评价、法律顾问服务的中介机构具备相应的服务资格。

四、本次调增项目的风险因素及应对措施

根据《实施方案》及《自求平衡专项评价报告》，本次调增项目的主要风险及风险应对措施如下：

（一）存在风险

因本项目周期长、不可预见因素多，需分析识别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，并提出规避对策以降低风险损失。结合各类风险发生概率、严重程度及同类项目经验，本项目主要风险为：

1.项目实施相关风险

(1) 项目施工进度风险：本项目工作周期长、流程复杂，推进过程中可能因主观原因（如管理不善、技术问题）或不可抗力（如自然灾害、疫情）导致进度延误，进而使项目不能按预期推进或部分受阻，带来实施风险。

(2) 项目资金筹措风险：项目建设复杂，可能因规划调整、物价上涨等因素增加投资概算。专项债券发行部分后，政策变化可能导致剩余额度无法按计划发行，后续资金筹措出现问题。

(3) 项目收益不及预期风险：项目虽已进行投资回报测算，但建设及运营期间可能因市场变化、建设工期延长、项目技术问题、工程质量问题以及国家宏观调控政策等因素影响，导致投资收益不能达到预期水平，进而影响债券还本付息。

2.政策与市场相关风险

(1) 产业政策风险:项目运营受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素影响，政策改革或改变可能导致项目偏离预期结果，造成盈利能力不足。但本项目主要涉及土地出让和安置房出售，受

产业政策影响相对较小.

(2) 经济周期风险：本项目主要为城中村改造和安置房建设，受经济周期影响并不十分明显，但仍需关注宏观经济波动对土地出让和安置房销售的潜在影响.

3.项目主体与管理相关风险

(1) 项目主体风险：本项目为政府主导，实施单位对政府依赖度高，政府对其发展方向、经营决策等方面影响较大，可能干预项目单位发展战略、人事安排等.随着业务增长，项目单位业务将更复杂，存在一定风险.

(2) 封闭使用债券资金风险：相关政策要求专项债券资金实行专款专用、封闭管理，专项债券本息主要通过项目对应的政府性基金收入及专项收入偿还；偿债资金不足的，可以按照有关规定依法统筹其他合规资金偿还.若募集资金未按规定封闭使用，出现挪用或使用项目外资金等情况，将产生资金使用合规风险.专项债券资金使用过程中，可能因管理不善或不规范，面临资金乱用、使用效率低、收支不透明等风险.

(二) 应对措施

1.项目实施相关风险应对措施

(1) 针对项目施工进度风险的应对措施：一是优化项目管理与进度控制，二是建立健全项目管理体系，明确各环节责任人，制定详细的项目进度计划和里程碑节点；三是引入专业的项目管理软件，实时监控

项目进度，及时发现并解决进度偏差；四是落实安全责任，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；五是针对不可抗力因素，制定应急预案，如建立应急物资储备、优化施工方案等，确保项目在突发情况下仍能有序推进。

(2) 针对项目资金筹措风险的应对措施：一是建立动态资金预算机制，定期评估资金需求，提前规划资金筹措渠道，确保资金供应的及时性和稳定性；二是加强与金融机构的沟通协调，争取更多的融资支持，同时合理安排债券发行计划，降低政策变化对资金筹措的影响；三是设立专项资金账户，对项目资金进行专款专用，严格控制资金流向，确保资金安全高效使用。

(3) 针对项目收益不及预期风险的应对措施：一是定期对项目收益进行评估和预测，结合市场动态调整经营策略，优化项目收益结构；二是加强项目运营团队的能力建设，提升项目运营效率和服务质量，确保项目收益达到预期水平；三是建立风险预警机制，及时发现并应对可能影响项目收益的因素，保障债券还本付息的顺利进行。

2.政策与市场相关风险应对措施

(1) 针对产业政策风险的应对措施:一是密切关注国家宏观经济政策、商业银行信贷政策和城市规划的动态变化，及时调整项目运营策略；二是建立政策反馈机制，加强与政府部门的沟通协调，争取政策支持和指导，降低政策变化对项目的影响；三是在项目运营过程中，灵活调整经营方向和业务布局，确保项目在政策调整下仍能保持稳定的盈利能力。

(2) 针对经济周期风险的应对措施：一是定期开展宏观经济形势分析，评估经济周期对项目土地出让和安置房销售的影响，提前制定应对措施；二是优化项目产品结构，提高产品的市场竞争力和抗风险能力，确保在经济波动期间仍能实现较好的销售业绩；三是加强市场调研和需求分析，及时调整营销策略，拓展销售渠道，降低经济周期波动对项目收益的影响。

3.项目主体与管理相关风险应对措施

(1) 针对项目主体风险的应对措施：一是优化项目单位的治理结构，明确职责分工，提高决策效率和管理水平，减少对政府的过度依赖；二是加强项目单位的人才队伍建设，引进和培养一批高素质的专业人才，提升项目单位的综合运营能力；三是建立健全项目单位的内部管理制度，完善发展战略、人事安排和财务政策等决策机制，提升项目单位的自主性。

(2) 针对封闭使用债券资金风险的应对措施：一是严格按照相关政策要求，建立专项债券资金封闭运行机制，确保资金专款专用，不得挪作他用；二是加强资金使用过程中的监督和审计，定期对资金使用情况进行检查，确保资金使用规范、透明、高效；三是建立资金使用绩效评估体系，对资金使用效果进行定期评估，及时发现并纠正资金使用中的问题，确保资金使用效益。

(三) 偿债保障措施

根据《实施方案》，项目单位及主管部门负责做好专项债券项目收入征缴、归集及上缴，财政部门依照转贷协议及时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偿还专项债券到期本息。专项债券对应收入及偿债支出依法纳入政府性基金预算管理；项目当期收入不足以偿债的，由财政依法统筹资金保障。根据国办发〔2024〕52号，对专项债券对应收入难以偿还本息的，可依法安排财政补助及统筹其他合规收入偿还。根据《实施方案》所列保障措施，如发生偿债困难，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。有关部门及项目单位按原债券具体兑付日落实备付资金，建立项目资产台账，规范资产登记、核算及收益管理，不得违规处置项目资产或以项目资产担保新增隐性债务。

五、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）根据《实施方案》，本次拟将2026年北京市政府专项债券（第十期）原安排于丰台区时村地区城中村改造项目的175000万元及第三十四期原安排于丰台区宛平城周边城中村改造项目的6100万元，合计181100万元调增用于本项目；本次调增方案所列资金投向及本级政府同类型、同领域项目安排，符合财预〔2021〕110号关于专项债券用途调整的相关规定。《实施方案》已披露本次调增的主要要素。

（二）根据《实施方案》所列项目审批及建设情况，本项目已根据

实施进度取得相关核准、规划、用地及施工许可等文件，符合国家产业政策及地区发展规划，具备本次调入资金所需的相应项目实施基础。

（三）项目实施主体北京一善房地产开发有限公司依法设立并有效存续，已取得政府关于相关子项目实施主体的授权，具备实施项目的相应资格。

（四）根据《实施方案》所列资金来源及资本金安排，本项目资本金比例方案符合国发〔2015〕51号及国发〔2019〕26号的规定。

（五）为本次专项债券资金调增提供服务的律师事务所、会计师事务所具备相应的服务资格。

（六）根据《实施方案》及《自求平衡专项评价报告》，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目调增专项债券资金后，预期收益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。

综上，本所律师认为，本次专项债券资金调增方案符合现行法律、法规及有关规范性文件的规定。

本法律意见书正本贰份，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（第十期、第三十四期）花乡中部组团城中村改造项目（调增）之专项法律意见书》的签字盖章页）

北京科宇律师事务所

负责人：

（张冰）

经办律师：

（杨琴）

经办律师：

（辛笑宇）

2026年 11月 10日