北京科宇律师事务所

关于

2026年北京市政府专项债券（第二期、第十期、第三十四期）、2025年北京市政府专项债券（第三十八期）丰台桥南城中村改造项目（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 3

正文 9

一、本次专项债券资金调增的基本情况及合规性 9

（一）本次调增的基本情况 9

（二）本次调增涉及的债券要素 9

（三）本次调增的合规性 10

二、本次调增对应的投资项目 12

（一）项目实施情况 12

（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、本次调增项目的风险因素及应对措施 17

（一）存在风险 18

（二）应对措施 19

（三）偿债保障措施 21

四、本次调增的中介机构及相关文件 22

（一）会计师事务所及《专项债券收益与融资自求平衡报告》 22

（二）律师事务所及《法律意见书》 22

五、总体结论性意见 23

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/桥南公司	指	北京丰台桥南开发建设有限公司
本次调增	指	2026年北京市政府专项债券（二期）中丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券本金4700万元、2026年北京市政府专项债券（十期）中丰台区时村地区城中村改造项目专项债券本金29000万元、2026年北京市政府专项债券（三十四期）中丰台区果园地区城中村改造项目专项债券本金26700万元、2025年北京市政府专项债券（三十八期）中东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券本金29600万元，合计90000万元，调增用于丰台桥南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》
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（十期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（三十四期）、2025年北京市政府专项债券（三十八期）桥南城中村改造项目实施方案（调增）》
《专项债券收益与融资	指	《2026年北京市政府专项债券（十期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债

自求平衡报告》		券（三十四期）、2025年北京市政府专项债券（三十八期）丰台桥南城中村改造项目（调增）专项债券收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》
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）83619271Suite909-911, 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（第二期、第十期、第三十四期）、2025年北京市政府专项债券（第三十八期）

丰台桥南城中村改造项目（调增）

专项法律意见书

致：北京市丰台区财政局

北京科宇律师事务所（以下简称“本所”）接受北京丰台桥南开发建设有限公司（以下简称“桥南公司”）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。本所委派辛笑宇律师、徐丽律师（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. 本所已经取得桥南公司的书面承诺：桥南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；桥南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》《专项债券收益与融资自求平衡报告》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资金调增的法律文件，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资金调增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

根据《实施方案》，丰台桥南城中村改造项目（以下简称“本项目”）计划申请专项债券总额463173万元，已发行80000万元，本次拟调入90000万元，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，拟将2026年北京市政府专项债券（二期）中原安排于丰台区右安门地区城中村改造项目的4700万元、2026年北京市政府专项债券（十期）中原安排于丰台区时村地区城中村改造项目的29000万元、2026年北京市政府专项债券（三十四期）中原安排于丰台区果园地区城中村改造项目的26700万元，以及2025年北京市政府专项债券（三十八期）中原安排于东河沿村棚户区改造土地开发项目的29600万元，合计90000万元专项债券资金调增用于本项目。按《实施方案》及《专项债券收益与融资自求平衡报告》以2026年11月12日为资金调整日的测算口径，本次调入资金对应的本息合计94079.38万元（含本金90000万元，利息4079.38万元）。

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》，本次调增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（第二期、第十期、第三十四期）、2025 年北京市政府专项债券（第三十八期）丰台桥南城中村改造项目（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 463173 万元，本次拟调入 90000 万元，其中 2026 年第二期 4700 万元、第十期 29000 万元、第三十四期 26700 万元、2025 年第三十八期 29600 万元。
调增资金用途	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。
原债券期限及兑付安排	2026 年第二期、第十期、第三十四期原发行期限均为 3 年，到期还本日分别为 2029 年 2 月 10 日、4 月 28 日、9 月 29 日。2025 年第三十八期原发行期限为 5 年，到期还本日为 2030 年 12 月 30 日。各期均按年付息、到期一次还本，节假日顺延。

（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右安门地区城中村改造项目、丰台区果园地区城中村改造项目、丰台区时村地区城中村改造项目以及东河沿村棚户区改造土地开发项目调减的专项债券资金，调增项目指丰台桥南城中村改造项目，调增、调减项目均属于本级政府同类型、同领域项目。本项目的实施，将疏解腾退用地用于地区还绿，配建文化、教育设施，建设住房、产业，能够提升地区生态环境，完善公共配套，促进职住平衡，提高投入产出比，具有较高的公益属性；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《专项债券收益与融资自求平衡报告》，本项目可用于偿还本金及利息的金额为796,379.70万元。债券存续期内，需支付的项目融资本金及利息和为623,548.71万元，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《专项债券收益与融资自求平衡报告》，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。

二、本次调增对应的投资项目

根据《实施方案》和《专项债券收益与融资自求平衡报告》，本次拟调入90000万元专项债券资金用于丰台桥南城中村改造项目，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	计划专项债券规模	本批次拟调入规模	项目实施主体
丰台桥南城中村改造项目	东至造甲街，南至丰台南路，西至丰台西路，北至正阳大街	项目总体改造范围约20.43公顷	883173万元	463173万元	90000万元	桥南公司

本项目建设地点主要位于北京市丰台区丰台街道及周边。本项目改造范围位于城镇开发边界内。向阳社区、新华街7里、建国街、新华街二里高庄子、东安街、原桥南棚改A地块平房区作为A区，先期启动：前泥洼、北大地、七里庄路、东货场路40号院、东大街6号院3号楼东侧、正阳大街铁路宿舍、冶金研究院平房区、看丹路平房区、看丹路、16号、南开地平房区、新开路23、25号作为B区实施。根据《实施方案》，本项目规划总占地面积20.43公顷，其中入市居住用地约8.38公顷，基础教育用地约1.90公顷，道路及绿地约10.15公顷。本项目规划总建筑规模约19.99万平方米，其中入市居住建筑规模约18.42万平方米，基础教育建筑面积约1.57万平方米。

根据《实施方案》，本项目建设期为2024年6月至2029年6月，建设周期5年，分A区、B区实施。A区于2025年6月开工；B区实施

方案已提交规划主管部门，相关审批尚在办理。

根据《实施方案》，本项目总投资 883173 万元，其中工程费用 413720 万元，占比 46.84%；工程建设其他费用 403248 万元，占比 45.66%；预备费 28401 万元，占比 3.22%；建设期利息 37804 万元，占比 4.28%。

本项目为在建项目，建设期 60 个月，已于 2024 年 6 月开工建设，预计 2029 年 6 月竣工验收投入使用。

根据《专项债券收益与融资自求平衡报告》，本项目可用于偿还本金及利息的金额为 796,379.70 万元。债券存续期内，需支付的项目融资本金及利息和为 487,514.60 万元，本息覆盖倍数为 1.63 倍；本项目预期收入 1,068,360.00 万元，项目运行支出 271,980.30 万元，项目净收益 796,379.70 万元。扣除需支付的专项债融资本金及利息 487,514.60 万元，剩余 308,865.10 万元。需支付的市场化融资本息共计 136,034.11 万元，本息覆盖倍数为 2.27 倍；以上两项合计后，本项目可用于偿还本金及利息的金额为 796,379.70 万元。债券存续期内，需支付的项目融资本金及利息和为 623,548.71 万元，本息覆盖倍数为 1.28 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.立项审批。本项目为审批制项目。2024 年 8 月 3 日，北京市丰台区发展改革委下发《关于丰台桥南城中村改造项目 A 区项目可研报告的批复》（京丰台发改（核）（2024）53 号），总投资 587,567 万元；2026 年 2 月 4 日，北京市丰台区发展改革委下发《关于丰台桥南城中村改造项目 B 区项目可研报告的批复》（京丰台发改（核）〔202

6）11 号），总投资 82153 万元。立项批复总投资合计 669720 万元。

2.规划审批。2025 年 12 月 31 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局下发《关于丰台桥南城中村改造项目 A 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自丰初函〔2025〕0056 号），改造范围共约 17.07 公顷，四至范围为东至造甲街，南至丰台南路，西至丰台西路，北至正阳大街。项目总用地面积约 17.07 公顷，其中建设用地面积约 7.46 公顷（居住用地面积约 6.3 公顷，地上建筑规模约 15.94 万平方米）；代征城市公共用地面积约 5.46 公顷（含代征道路约 2.77 公顷，代征绿地约 2.69 公顷）；同步实施整理用地面积约 4.15 公顷。

2025 年 12 月 31 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局下发《关于丰台桥南城中村改造项目 B 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自丰初函〔2025〕0054 号），改造范围共约 2.82 公顷，四至范围为东至泥洼路，南至丰台站，西至西四环南路，北至丰管路。项目总用地面积约 2.82 公顷，其中建设用地面积约 2.6 公顷（居住用地面积约 1.93 公顷，地上建筑规模约 2.12 万平方米）；代征城市公共用地面积约 0.2 公顷（含代征绿地约 0.2 公顷）；同步实施整理用地面积约 0.02 公顷。

综上，丰台桥南城中村改造项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划。

（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丰台桥南开发建设有限公司，基本情况如下：

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

况如下：

企业名称	北京丰台桥南开发建设有限公司		
统一社会信用代码	91110106MAD9DN619P		
法定代表人	谭大明		
注册地址	北京市丰台区西四环南路 55 号 7 号楼 4 层 403		
成立日期	2024-01-12		
营业期限	2024-01-12 至无固定期限		
注册资本	1000 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：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。）		
股权结构	股东	出资额（万元）	持股比例（%）
	北京丰台综合投资集团有限公司	1000 万元人民币	100%

经核查，本所律师认为，桥南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》，本项目估算总投资额为883173万元，其中A区地块估算投资587567万元，B区地块估算投资295606万元。按投资构成划分，工程费用413720万元、工程建设其他费用403248万元、预备费用28401万元、建设期利息37804万元；最终以实际发生并经审计认定的金额为准。

2.预期收益与融资平衡

根据《专项债券收益与融资自求平衡报告》，本项目可用于偿还本金及利息的金额为796,379.70万元。债券存续期内，需支付的项目融资本金及利息和为487,514.60万元，本息覆盖倍数为1.63倍；本项目预期收入1,068,360.00万元，项目运行支出271,980.30万元，项目净收益796,379.70万元。扣除需支付的专项债融资本金及利息487,514.60万元，剩余308,865.10万元；需支付的市场化融资本息共计136,034.11万元，本息覆盖倍数为2.27倍。以上两项合计后，本项目可用于偿还本金及利息的金额为796,379.70万元。债券存续期内，需支付的项目融资本金及利息和为623,548.71万元，本息覆盖倍数为1.28倍。

3.偿债资金来源

根据《专项债券收益与融资自求平衡报告》，本项目专项债券偿债资金主要来源于项目土地出让形成的收入，按规定用于专项债券还本付息的政府性基金收入、专项收入应及时足额缴入国库；市场化融资由项目单位依法承担偿还责任，并实行分账管理。

（五）项目资本金比例

根据《实施方案》，本项日总投资883173万元。资金筹措安排为：财政预算资金300000万元，占总投资约34%；专项债券资金46317

3 万元，占总投资约 52%；银行贷款 120000 万元，占总投资约 14%。除上述资金来源外，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 号文件附件 2 及京财债〔2025〕258 号的有关规定，城中村改造属于专项债券可以用作项目资本金的城市更新领域。专项债券作为项目资本金的具体使用，还应符合专项债券额度、资金用途及项目资本金管理的相关规定。

本所律师认为，按照《实施方案》列示的资金筹措方案测算，本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》的有关要求。

三、本次调增项目的风险因素及应对措施

根据《实施方案》及《专项债券收益与融资自求平衡报告》，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。本项目主要收益来源为土地出让，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。

专项债券募集资金应按规定用于相应项目，实行专款专用、专户管理；专项债券本息偿还资金应依法归集并纳入预算管理。如发生债券资金挪用、用于经常性支出或者偿债资金归集、使用不合规等情形，可能产生资金管理及偿债合规风险。

（二）应对措施

针对项目施工进度的风险控制措施：一是做好资金保障。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。二是优选施工队伍。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。三是加强现场管理。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。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。

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，确保项目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：虽然本项目受到产业政策影响较小，但项目单位仍需加强对国家财政、金融、土地供应及城中村改造等政策的研究，密切关注相关政策变化，尽量降低对项目实施和预期收益的不利影响。

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：对于因产业政策、经济周期、项目实施进度等因素造成土地出让收入不及预期，或者收入回款较慢、影响债券按期还本付息的，应采取以下措施：一是项目主管单位加强土地供应计划与项目进度管理，做好收入归集和资金使用安排。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计划，合理应对偿债风险。三是在法律政策允许并依法履行有关程序的前提

下，统筹安排符合规定的偿债资金，确保专项债券按期还本付息。

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》，本项目主管部门为北京市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。

四、本次调增的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《专项债券收益与融资自求平衡报告》

本期专项债券发行的财务评价机构为北京京盛会计师事务所有限公司。北京京盛会计师事务所有限公司成立于2009年4月3日，统一社会信用代码为91110105686906308Z，注册地位于北京市海淀区上地三街9号F座6层602，法定代表人为刘建如。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：税务服务；企业管理；商标代理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；票据信息咨询服务；商务代理代办服务；市场主体登记注册代理；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。）

《专项债券收益与融资自求平衡报告》载明，本项目预计土地出让总收入1068360万元，扣除政策性计提等项目支出271980.30万元后，项目净收益为796379.70万元；专项债券融资本息为487514.60万元，市场化融资本息为136034.11万元，全部融资本息合计623548.71万元，项目净收益对全部融资本息的覆盖倍数约为1.28倍。

经核查，本所律师认为，北京京盛会计师事务所有限公司具备为本次调增出具《专项债券收益与融资自求平衡报告》的资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本所为本次调增出具《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次调增出具《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）根据《实施方案》，本次拟将 2026 年北京市政府专项债券（二期）中丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券本金 4700 万元、2026 年北京市政府专项债券（十期）中丰台区时村地区城中村改造项目专项债券本金 29000 万元、2026 年北京市政府专项债券（三十四期）中丰台区果园地区城中村改造项目专项债券本金 26700 万元、2025 年北京市政府专项债券（三十八期）中东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券本金 29600 万元，合计 90000 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》，本项目 A 区、B 区已取得有关政府部门出具的相关批复文件，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）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）根据《实施方案》《专项债券收益与融资自求平衡报告》，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。

（六）为本次专项债券资金调增提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的从业资质。

综上所述，本所律师认为：

本次专项债券资金调增方案符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

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（第二期、第十期、第三十四期）、2025年北京市政府专项债券（第三十八期）丰台桥南城中村改造项目（调增）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：
（辛笑宇）

经办律师：
（徐丽）

2026年11月10日