北京大成律师事务所
2025 年北京市政府专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增）

之

法 律 意 见 书

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所

www.dentons.cn

北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层（100020）
16-21F, Tower B, ZT International Center, No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District, 100020, Beijing, China
Tel: +86 10-58137799 Fax: +86 10-58137788

北京大成律师事务所
关于2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增）法律意见书

致：北京市大兴区财政局、北京市大兴区住房和城乡建设委员会、北京城建兴悦置地有限公司

北京大成律师事务所受北京市大兴区财政局、北京城建兴悦置地有限公司的委托，担任北京市人民政府发行“2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增）”的特聘专项法律顾问，指派李晓峰、刘彦君律师（以下简称“本所律师”）就本次发行事宜所涉及的有关法律事项出具法律意见。

本所根据有关法律、法规、规范性文件的规定，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。

（一）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涵义：

发行人：指北京市人民政府；

本所：指北京大成律师事务所；

城建兴悦：北京城建兴悦置地有限公司；

本次发行：指北京市人民政府发行“2025年北京市政府

专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增）”；

本次专项债券：指“2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增）”；

《项目实施方案》：指《2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增）实施方案》；

《收益与融资自求平衡专项评价报告》：指《2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告》（中名国成咨字【2026】第1744号）。

（二）声明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

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，对本次发行进行了尽职调查，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.本所同意将本法律意见书作为发行本次专项债券必备的法律文件，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，并愿承担相应的法律责任。

4.本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对会计审计、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《项目实施方案》、《收益与融资自求平衡专项报告》等文件引述，本所律师在本法律意见书中对该等文件中的表述、数据和结论的引述，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示的保证。

5.本所已经得到城建兴悦的书面承诺：城建兴悦向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；城建兴悦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。

6.本法律意见书仅供发行人本次发行之用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所就本次发行出具法律意见如下：

一、本次发行的主要发行要素

根据本次发行的《项目实施方案》，大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目总投资1,294,700万元，其中：资金来源为财政统筹安排资金投入344,700万元，规划发行政府专项债券总额950,000万元，已发行758,400万

元。2026年计划发行专项债199,610万元，本批次调增发行政府专项债券98,000万元，资金来源为2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目调减的政府专项债金额，债券期限为3年，利率1.53%。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本并支付最后一期利息。

本所认为，本次发行的《项目实施方案》已披露本次发行的主要发行要素。

二、本次发行对应的项目

（一）本次发行对应的项目参与主体

根据《项目实施方案》，本次专项债券募集资金拟用于大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增），项目参与主体（即项目实施单位）为北京城建兴悦置地有限公司。

据本所律师核查，北京城建投资发展股份有限公司是城建兴悦的唯一股东，持有城建兴悦100%的股权。城建兴悦成立于2018年2月1日，组织形式为有限责任公司（法人独资），持有北京市大兴区市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为91110115MA01A7JM23，注册资本为5000万元人民币，法定代表人为李兆彦，住所为北京市大兴区海鑫路8号院6号楼3层306室，登记状态为存续，经营范围为：房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；物业

管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；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。）

（二）本次发行对应的项目情况

根据《项目实施方案》，本次专项债券募集资金用于大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增）。

1.项目概况

根据北京市发展和改革委员会关于《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕151号）、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发B区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕152号）、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发C区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕150号），本项目主要建设规模和内容是：本项目棚改范围总占地面积约为115.03公顷，主要包含拆迁、征地、安置房建设及供地。主要工作内容：完成街区内所有住宅及非宅的拆除工作共53.28万平方米；完成项目内的征地工作共85公顷；完成安置房建设，建筑面积约30.02万平方米；完成市政道路建设，项目范围内支路及管线建设；完成8处上市地块的入市工作。本项目规划地上建筑面积约

86.09万平方米，其中建设安置房30.02万平方米，平衡资金地块42.26万平方米，配套设施建设13.81万平方米。

本期专项债券重点用于本项目安置房和基础设施建设、征地、拆迁扫尾、前期费用、外购安置房、其他费用、管理费等支出。

2.项目投资估算及资金筹措方案

根据本次发行的《项目实施方案》和城建兴悦提供的情况说明，大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目总投资1,294,700万元，从资金来源看，项目计划使用财政预算资金344,700万元，占比26.62%；专项债券资金950,000万元，占比73.38%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。本项目资本金466,700万元(财政统筹安排资金344,700万元、专项债券资金122,000万元)占项目总投资的36.05%,符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

本项目拟使用专项债券950,000万元，其中2022年发行370,000万元，2023年发行260,600万元，2023年调增专项债券资金5,000万元，资金来源于2023年北京市政府专项债券（十期）-北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目调减的政府专项债金额。2024年已发行10,000万元。2024年调增专项债券资金4,790万元，资金来源于2024年北京市政府专项债券（九期）-大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目。

2025年已发行30,000万元。2022年发行的专项债券370,000万元，于2025年到期，计划再融资至2030年。

2026年已发行78,010万元，本批次调增发行98,000万元，资金来源于2025年北京市政府专项债券（三十七期）-北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目调减的政府专项债金额。2026年后续计划发行及2027年计划发行93,600万元，计划发行期限7年。

债券存续期内，10年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；3年期、5年期、7年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

根据本次发行的《项目实施方案》和《收益与融资自求平衡专项评价报告》剩余资金通过财政统筹安排、政府专项债券等方式筹集。建设期间付息由大兴区财政统筹安排。

3.项目融资偿债资金来源

该项目建设及运营周期预计为13年，项目未产生收益前债券利息由建设资金支付或财政资金安排、产生收益后债券利息由土地出让收入支付，偿债资金来源明确。

本项目采用“棚户区改造土地开发项目”的模式，完成土地征收、房屋拆迁、安置房建设和必要的基础设施建设等工作。其中，经营性用地达到“净地”条件后按程序入市交易。安置房建设用地采用划拨的方式进行土地供应，项目收入主要来源于平衡资金地块（含商业）和划拨地块出让收入，

其中土地出让收入1,742,840万元，通过划拨出让带来收入41,245万元。

4.项目主管部门

根据《项目实施方案》，本项目主管部门为北京市大兴区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码111102240000088321P。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《项目实施方案》和《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目预计现金流入1,784,085万元，预计现金流出404,384万元，债券本金与利息合计为1,070,897万元，专项债券本息保障倍数为1.29倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在+-5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于1.22倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《收益与融资自求平衡专项评价报告》的结论为：

“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行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。”

三、本次专项债券风险因素

《项目实施方案》对项目可能存在的风险进行了以下披露：

（一）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、经营及财务决策的可能性。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。

（二）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收入，受到产业政策影响的风险较小。

（三）经济周期风险

本项目为棚户区改造，受到经济周期影响并不十分明显。

（四）项目收益不及预期风险

项目在专项债发行前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。

（五）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，发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。

（六）债券资金使用不当风险

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。

四、本次专项债券的风险控制

《项目实施方案》对项目可能存在的风险提出以下风险控制措施：

（一）针对项目单位存在的风险，可采取的风险应对措施有：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。

（二）产业政策风险应对：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。

（三）经济周期风险应对：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。

（四）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，丰富项目收入结构，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债券本金的偿还。

（五）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资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理。二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。

（六）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。

五、本次发行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专项评价报告》

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“中名国成”）为本次发行出具了《收益与融资自求平衡专项评价报告》，该报告的结论性意见为：

“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行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。

综上所述，通过调增发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。”

根据本所律师的适当核查，中名国成为在北京市东城区市场监督管理局登记的特殊普通合伙企业，持有登记机关核

发的营业执照，统一社会信用代码为91110101MA01YO1N85，目前登记状态为“存续”；中名国成在出具《收益与融资自求平衡专项评价报告》时持有北京市财政局核发的《会计师事务所执业许可证》，在《收益与融资自求平衡专项评价报告》上签名的注册会计师均持有合法有效的执业证书。

（二）律师事务所及法律意见书

本所担任本次发行的专项法律顾问，为本次发行出具本法律意见书。本所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》，具有为本次发行提供法律顾问服务的合法资质。

综上，本所认为，上述中介机构具备为本次发行提供相关服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所认为：

1.根据《项目实施方案》及城建兴悦提供的资料，本次专项债券募集资金拟用于大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增），债券发行人为北京市人民政府，项目实施主体为北京城建兴悦置地有限公司。本次发行的《项目实施方案》已披露本次发行的主要发行要素。

根据《项目实施方案》，本项目资本金(财政统筹安排资金)占项目总投资的36.05%,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。

2. 根据《项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评价报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，预期土地出让收入对应的政府性基金收入以及安置房收入属于的其他专项收入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。

3. 为本次发行提供服务的中介机构具备为本次发行提供相关服务的资格。

综上，本次债券发行符合现行法律、法规及有关规范性文件的规定。

本法律意见书正本肆份，副本若干份，正本、副本具有同等法律效力。

本法律意见书经本所盖章和经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（本页为北京大成律师事务所关于2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增）之法律意见书签署页）

北京大成律师事务所　　经办律师

李晓峰

刘彦君

2026年11月 9 日