名谦律师
MING QIAN LAW FIRM

北京市名谦律师事务所关于

2025年北京市政府专项债券（三十七期）
大兴新城西片区安置房项目（调增）
之
法律意见书

北京市名谦律师事务所

2026年11月

释义

本法律意见书中的以下用语和简称，除特别注明或文义另有所指，具有如下含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人	指	北京市人民政府
市财政局	指	北京市财政局
本期专项债券	指	2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴新城西片区安置房项目（调增）
项目、本期专项债券对应的投资项目	指	大兴新城西片区安置房项目
本所	指	北京市名谦律师事务所
项目实施主体、大兴城建公司	指	北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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》
财预〔2015〕225号	指	《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	《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	《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》
财预〔2018〕209 号	指	《关于印发<地方政府债务信息公开办法（试行）>的通知》
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	《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	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
财预〔2020〕94 号	指	《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〔2021〕61 号	指	《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》
财预〔2021〕110 号	指	《关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》
《专项债券项目实施方案》	指	《2025 年北京市政府专项债券（三十七期）大兴新城西片区安置房项目（调增）实施方案》
《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》	指	《2025 年北京市政府专项债券（三十七期）大兴新城西片区安置房项目（调增）收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》（京达兴咨字（2026）第 9 号）
《法律意见书》	指	《北京市名谦律师事务所关于 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）大兴新城西片区安置房项目（调增）之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

北京市名谦律师事务所关于
2025年北京市政府专项债券（三十七期）
大兴新城西片区安置房项目（调增）
之
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、北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司

北京市名谦律师事务所接受北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司的委托，根据《预算法》、国发〔2014〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财库〔2020〕43号等法律、法规、部门规章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，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师特作如下声明：

一、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、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券调增的合法性、合规性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于委托人向本所提供的文件、资料、所作说明及承诺。在

对委托人的法律尽职调查中，本所已经得到其出具的书面承诺，保证其已经提供了出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；有关材料上的签字和印章均是真实的；有关副本材料或复印件均与正本材料或者原件一致；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

三、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应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，对于出具本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。

四、本所仅就与本期专项债券调增有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，且对于这些内容本所并不具备核查和作出评价的适当资格。

五、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券调增的必备法律文件，随其他材料一同上报；并同意相关主体在为本期专项债券调增而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批

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。

六、本法律意见书仅供本期专项债券调增之目的使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具法律意见如下：

正文

一、本次债券调增的主要要素

根据《专项债券项目实施方案》，大兴新城西片区安置房项目（以下简称“本项目”或“项目”）预计总投资1574343万元，其中：计划申请专项债券总额984385万元，已发行846500万元（其中2022年已发行债券200000万元3年期和50000万元7年期；2023年已分别发行债券43400万元、126600万元和145600万元均为3年期，10000万元10年期，合计325600万元；2024年已分别发行20000万元3年期、10000万元7年期；2025年已发行217400万元5年期）。

2026年已发行23500万元，本批次申请调增50000万元，用作项目资本金；调减债券为：海淀区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，债券期限为3年，利率1.53%。本项目调增的50000万元主要用于支付工程进度款、管理费用及其他相关费用，到期后一次性偿还本金，50000万元本金产生的利息、手续费，均由本项目承担。

二、本次发行对应的项目

（一） 项目申债主体及实施主体

大兴新城西片区安置房项目的申债及实施主体为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司。

1.基本情况

根据大兴城建公司提供的《营业执照》，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（https://www.gsxt.gov.cn/index.html）公示信息，大兴城建公司依法有效存续，目前基本情况如下：

名称	北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司
统一社会信用代码	91110000102845987Y
住所	北京市大兴区黄村镇清源路11号综合办公楼
法定代表人	侯志伟
注册资本	77000万元人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	1994年6月30日
营业期限至	2041年3月29日
经营范围	房地产开发及商品房销售；销售钢材、建筑材料、机械电器设备；家具、炊事饮食机械、日用杂品、五金交电、百货、装饰材料；物业管理（含写字间出租）；承办家俱市场。（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。）

2.项目实施的主体资格

经本所律师核查，大兴城建公司是依法设立并有效存续的企业，为国有独资企业北京大兴发展国有资本投资运营有限公司下属的全资三级公司，其单一实际控制主体为北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会。

大兴城建公司现持有北京市住房和城乡建设委员会于2020年1月19日核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（编号：DX-A-X1675），资质等级为二级，有效期至2028年12月29日。大兴城建公司的主管部门为北京市大兴区住房和城乡建设委员会。

根据北京市大兴区人民政府于2021年11月25日作出的《北京市大兴区人民政府关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）项目及周边市政配套项目主体授权的批复》（京兴政函〔2021〕336号），原则同意授权大兴城建公司为大兴新城西片区起步区（八村安置房）项目及周边市政配套项目主体。

根据北京市发展和改革委员会于2023年3月31日作出的《北京市发展和改革委员会关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕53号），同意大兴城建公司建设大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目。

根据北京市发展和改革委员会于2023年5月27日作出的《北京市发展和改革委员会关于大兴新城西片区起步区（八村安

置房）南区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕90号），同意大兴城建公司建设大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目。

综上，本所律师认为，项目实施主体大兴城建公司依法成立并合法存续，截至本法律意见书出具之日，未发现其存在经营异常、严重违法失信或清算情形，大兴城建公司具备实施本期专项债券对应的投资项目的主体资格。

（二）项目情况

1.项目位置

根据《专项债券项目实施方案》所载，本项目建设地点位于大兴区黄村镇。项目的四至情况如下：北区项目北至永源路南红线，西至文庆街道路西红线及相邻已拨用地，南至春芳南路道路南红线，东至芦兴北大街道路西红线及规划建设用地西红线；南区项目北至永清路、广永北路，南至芳泽东路，西至英培街，东至万嘉街、文庆街。

2.项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会下发的《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕53号），北区项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为574168平方米，建设内容为住宅及配套、社区综合服务、社会停车场、幼儿园、环境设施等。

根据北京市发展和改革委员会下发的《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕90号），南区项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为555412平方米，建设内容为住宅及配套、基础教育等。

3.项目批复文件

根据大兴城建公司提供的资料，截至本法律意见书出具之日，项目已取得的批复文件如下：

（1）立项审批

2022年3月31日，北京市发展改革委下发《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕53号）。

2022年5月27日，北京市发展改革委下发《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕90号）。

2024年4月9日，北京市大兴区发展改革委下发《关于转发北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司2024年房地产投资计划的通知》（计划大本转发〔2024〕9号），本项目列入《北京市2024年房地产投资计划》。

（2）用地审批

2022年3月2日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局就大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核发《建设项

目用地预审与选址意见书》（用字第 110115202200017，2022 规自（大）预选字 0008 号）。

2022 年 4 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局就大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110115202200030，2022 规自（大）预选字 0012 号）。

（3）规划审批

2022 年 9 月 23 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发大兴新城西片区起步区(八村安置房)北区 DX00-0408-0006 地块 R2 二类居住用地项目（408-06-2#住宅楼等 13 项）项目下《建设工程规划许可证》（建字第 110115202200254 号，2022 规自（大）建字 0039 号）。

2022 年 10 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00-0408-0007、DX00-0408-0012 地块 R2 二类居住用地项目（408-07-1#住宅楼等 31 项)项目下《建设工程规划许可证》(建字第 110115202200277 号，2022 规自（大）建字 0041 号）。

2022 年 10 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00-0408-0002、DX00-0408-0003 地块 R2 二类居住用地项目（408-02-1#住宅楼等 32 项)项目下《建设工程规划许可证》(建字第 110115202200278 号，2022 规自（大）建字 0042 号）。

2022年10月12日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0011地块R2二类居住用地项目（408-11-1#住宅楼等17项项目下《建设工程规划许可证》（建字第110115202200279号，2022规自（大）建字0043号）。

2022年10月13日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0009地块A8社区综合服务设施用地、DX00-0408-0010地块A334托幼用地项目（408-09-G1#社区综合服务设施等2项）项目下《建设工程规划许可证》（建字第110115202200282号，2022规自（大）建字0044号）。

2022年10月14日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目（大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0021地块U2环境设施用地项目）项目下《建设工程规划许可证》（建字第110115202200284号，2022规自（大）建市政字0168号）。

2022年10月14日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目（大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0004地块S4社会停车场用地项目）项目下《建设工程规划许可证》（建字第110115202200285号，2022规自（大）建市政字0169号）。

2022年10月19日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0026、DX00-0411-0028地块R2二类居住用地项目（411-26-1#住宅楼等38项）项目下《建设工程规划许可证》（建字第110115202200287号，2022规自（大）建字0045号）。

2022年10月25日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发“大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0001地块R2二类居住用地项目（411-01-1#住宅楼等19项）”项目下《建设工程规划许可证》（建字第110115202200290号，2022规自（大）建字0046号）。

2022年11月1日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0018地块A334托幼用地、DX00-0411-0021地块A332小学用地项目（411-18-G1#幼儿园等5项）项目下《建设工程规划许可证》（建字第110115202200291号，2022规自（大）建字0047号）。

2022年11月10日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0014地块A4体育用地、DX00-0411-0019地块R2二类居住用地项目（411-19-1#住宅楼等22项）项目下《建设工程规划许可证》（建字第110115202200293号，2022规自（大）建字0048号）。

2023年3月24日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0007地块R2二类居住用地、DX00-0411-0011地块A8社区综合服务设施用地项目（411-07-1#住宅楼等13项）项目下《建设工程规划许可证》（建字第110115202300056号，2023规自（大）建字0009号）。

2023年3月27日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目（大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0013地块U2环地设施用地项目）项目下《建设工程规划许可证》（建字第110115202300057号，2023规自（大）建市政字0041号）。

2023年3月27日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目（大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0010地块S4社会停车场用地项目）项目下《建设工程规划许可证》（建字第110115202300058号，2023规自（大）建市政字0042号）。

（4）环评备案

2022年12月20日，项目已经完成大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区、南区项目环境影响报告评审意见。

（5）施工许可

2022年10月24日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会就大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0006

地块R2二类居住用地项目（408-06-2#住宅楼等13项）工程核发《建筑工程施工许可证》（编号：110115202210240101）。

2022年10月26日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会就大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0007、DX00-0408-0012地块R2二类居住用地项目（408-07-1#住宅楼等31项）-408-07-1#-2#住宅楼、408-07-4#-10#住宅楼、408-07-3#配套服务设施、408-07-11#-12#配电室、408-07-13#地下车库、408-07-14#-16#自行车棚工程核发《建筑工程施工许可证》（编号：110115202210260301）。

2022年10月26日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会就大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0009地块A8社区综合服务设施用地、DX00-0408-0010地块A334托幼用地项目(408-09-G1#社区综合服务设施等2项)工程核发《建筑工程施工许可证》（编号：110115202210260201）。

2022年10月26日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会就大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0011地块R2二类居住用地项目（408-11-1#住宅楼等17项）工程核发《建筑工程施工许可证》（编号：110115202210260101）。

2022年10月28日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会就大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0002、DX00-0408-0003地块R2二类居住用地项目（408-02-1#住宅楼等32项)-408-03-1#-9#住宅楼、10#配套服务设施、11#配电室、

12#地下车库、13#-14#自行车棚工程核发《建筑工程施工许可证》（编号：110115202210280301）。

2022年10月28日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会就大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0002、DX00-0408-0003地块R2二类居住用地项目（408-02-1#住宅楼等32项）-408-02-1#-11#住宅楼、12#配套服务设施、13#-14#配电室、15#地下车库、16#-18#自行车棚；DX00-0408-0004地块S4社会停车场用地项目工程核发《建筑工程施工许可证》（编号：110115202210280201）。

2022年10月28日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会就大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0007、DX00-0408-0012地块R2二类居住用地项目（408-07-1#住宅楼等31项）-408-12-1#-7#、9#住宅楼、8#配套服务设施、10#-11#配电室、12#地下车库、13#-15#自行车棚；DX00-0408-0021地块U2环境设施用地项目工程核发《建筑工程施工许可证》（编号：110115202210280101）。

2022年10月31日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会就大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0026、DX00-0411-0028地块R2二类居住用地项目（411-26-1#住宅楼等38项）-411-26-1#-5#、7#-8#、10#、12#-15#住宅楼、11#开闭站、6#、9#配套服务设施、16#-17#配电室、18#地下车库、19#-20#自行车棚工程核发《建筑工程施工许可证》（编号：

1101152022103101 01）。

2022 年 11 月 16 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会就大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0018 地块 A334 托幼用地、DX00-0411-0021 地块 A332 小学用地项目（411-18-G1#幼儿园等 5 项）工程核发《建筑工程施工许可证》（编号：1101152022111602 01）。

2023 年 3 月 29 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会就大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0010 地块 S4 社会停车场用地、DX00-0411-0011 地块 A8 社区综合服务设施用地、DX00-0411-0013 地块 U2 环境设施用地、DX00-0411-0007 地块 R2 二类居住用地项目工程核发《建筑工程施工许可证》（编号：1101152023032901 01）。

2023 年 3 月 29 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会就大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0026、DX00-0411-0028 地块 R2 二类居住用地项目（411-26-1#住宅楼等 38 项）-411-28-1#-2#住宅楼、4#-9#住宅楼、11#-14#住宅楼、3#配套服务设施、10#配套服务设施、15#配电室、16#地下车库、17#-18#自行车棚工程核发《建筑工程施工许可证》（编号：1101152023032904 01）。

2023 年 3 月 29 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会就大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0014 地块 A4 体育用地、DX00-0411-0019 地块 R2 二类居住用地项目

（411-19-1#住宅楼等22项）工程核发《建筑工程施工许可证》（编号：110115202303290301）。

2023年3月29日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会就大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0001地块R2二类居住用地项目（411-01-1#住宅楼等19项）工程核发《建筑工程施工许可证》（编号：110115202303290201）。

4.项目投资估算

根据《专项债券项目实施方案》，本项目预计总投资额1574343万元，具体为征地补偿费91736万元、拆迁补偿费170074万元、工程费用1007433万元、工程建设其他费用155220万元（其中包含预计税费48400万元、管理费37137万元）、预备费用74586万元、建设期利息75294万元，铺底流动资金0万元。

5.资金来源

根据《专项债券项目实施方案》，项目资金来源为政府专项债券以及区财政统筹，其中计划使用财政预算资金589958万元，占比37.47%；专项债券资金984385万元，占比62.53%。除此之外，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。

专项债资金全部用于包含以建设安置房为目的的征地补偿费、拆迁补偿费、社会综合服务设施、体育设施、市政基础设施工程费等项目支出。

6.项目实施进展情况

根据《专项债券项目实施方案》，项目为在建项目，建设期3年，已在2022年11月开工，2022年3月土地征拆、2022年11月场地平整，预计2026年竣工交付，2027年完成工程结算。目前已完成竣工联合验收并逐步开展交付工作。

（三）项目收入、成本及融资平衡

1.项目收入

根据《专项债券项目实施方案》，本项目收益来源主要为安置房建成后定向销售收入。安置房、商业、地下车位的销售单价依据项目土地取得、安置房的建安费用和项目的合理利润，结合安置房规划建设规模、区内其他安置房项目的价格、项目周边房地产市场水平以及安置房的特殊性综合确定。运营期内，项目经营性收入合计1649602万元，其中：住宅销售收入1544245万元，商业收入19307万元，地下车位86049万元。

西片区安置房项目2025年形成安置房销售收入965000万元，其中2025年安排455000万元用于专项债券还本付息（机场噪声区安置房项目还本200000万元，四五六街一级开发项目还本18000万元，三合庄一级开发项目还本30000万元；大礼路、青礼路、永兴河、榆垡工业区腾退、庞各庄一级开发及其他基础设施类项目付息207000万元），剩余510000万元结转至2026年，继续用于专项债券还本付息。待上述项目经营性地块上市或产生其他政府性基金收入后，用于偿还西片区安置房项目。

2.项目融资成本

根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》，本项目预计总投资额约1574343万元，资金来源为政府专项债券以及区财政统筹，其中专项债券预计分期发行，按照资金募集计划，2022年已发行250000万元，其中200000万元发行3年期，实际发行利率2.61%，于2025年到期并发行再融资债券200000万元5年期，实际发行利率1.59%；50000万元7年期，利率2.88%。2023年已发行325600万元，其中43400万元3年期，实际发行利率2.64%；126600万元3年期，实际发行利率2.62%；145600万元3年期，实际发行利率2.34%，于2026年到期并计划发行再融资债券145600万元1年期，预计发行利率1.68%；10000万元10年期，实际利率2.70%。2024年已发行30000万元，其中20000万元3年期，实际发行利率2.17%；10000万元7年期，实际利率2.37%。2025年已发行217400万元，其中57400万元5年期，实际发行利率为1.50%；160000万元5年期，实际发行利率1.56%。2026年已发行23500万元，其中14000万元5年期，实际利率1.62%，9500万元5年期，实际利率1.54%，本批次申请调增50000万元，用作项目资本金，债券期限3年，实际利率1.53%，预计利率1.63%（分别以中国债券信息网2026年10月17日统计发布的5年期中国国债五日均线值1.38%为基础，上浮25BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.63%）。2027年拟发行债券61385万元5年期。利息按每年支付，本金到期一次性偿还，大兴新城西片区安置房项目预计到

期利息累计 99747.67 万元，本息累计 1084132.67 万元。主要用于项目建安工程费、监理费等其他相关二类费用支出，项目无收入期间付息及费用承担在内的专项债券应付利息由大兴区财政统筹安排。

3.项目融资平衡

根据《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》中对项目收益与融资平衡分析结果显示，在债券存续期间内，可用于还本付息的净收益为 1649602 万元，对应专项债券融资本息支出 1084132.67 万元，本项目还本付息资金充足，债券本息覆盖倍数 1.52 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当可用于还本付息的净现金流入影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1.45，还本付息资金具有稳定性与风险抵抗能力。

根据北京达兴会计师事务所有限责任公司出具的《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》，“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、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，总体实现项目收益和融资的自求平衡”。

三、债券资金的使用

根据《专项债券项目实施方案》，本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支

出，即主要用于项目建安工程费、监理费等其他相关二类费用支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于PPP项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

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）第一条第（一）款规定，投资项目资本金制度适用于我国境内的企业投资项目和政府投资的经营性项目。《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定，允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。本项目系有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目，专项债券资金全部用于本项目资本性支出，不适用经营性项目资本金管理的相关规定。本项目专项债券作为项目资本金使用符合《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关规定。

四、本次专项债券风险因素及控制措施

《专项债券项目实施方案》对项目可能存在的风险因素及控制措施进行了如下披露：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1.潜在风险：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.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。

（二）影响项目资金筹措的风险及控制措施

1.潜在风险：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。

2.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中出现重大变更的，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”。

（三）影响项目收益实现的风险及控制措施

1.潜在风险：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。

2.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，大兴区将通过调

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。

五、本次专项债券调增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估咨询报告》

北京达兴会计师事务所有限责任公司就本期专项债券调增出具了《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》（京达兴咨字（2026）第9号）。

根据本所律师适当核查，北京达兴会计师事务所有限责任公司现持有北京市工商行政管理局大兴分局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91110115102873750G；北京达兴会计师事务所有限责任公司在出具《收益与融资自求平衡专项评价咨询报告》之日持有北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，会计师事务所编号：11000090，批准执业文号：京财协（1999）938号，批准执业日期为1999年7月15日；在《收益与融资自求平衡专项评价咨询报告》上签名的注册会计师均持有合法有效的执业证书。本所认为，北京达兴会计师事务所有限责任公司具备为本期专项债券调增提供相关服务的合法资质。

（二）律师事务所及《法律意见书》

北京市名谦律师事务所为本期专项债券调增出具了《法律意见书》。本所现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000697692245 9），经办律师均

持有《律师执业证》。本所及经办律师具备为本期专项债券调增提供相关服务的合法资质。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行人具备发行地方政府专项债券的条件。

（二）项目实施主体具备实施本项目的主体资格。

（三）本期债券募集资金用于大兴新城西片区安置房项目，符合财预〔2016〕155号、财库〔2020〕43号等相关要求。

（四）本次债券调增根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，能够实现项目收益和融资自求平衡的要求。

（五）为本次专项债券调增提供服务的中介机构均具备为本次债券调增提供相关服务的资格。

综上所述，本所律师认为，本期专项债券符合相关法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人在经批准的地方政府专项债务限额内发行本期专项债券不存在法律障碍。

本法律意见书一式陆份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市名谦律师事务所关于2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴新城西片区安置房项目（调增）之法律意见书》签署页）

经办律师：

阮程倩

王　振

北京市名谦律师事务所

2026年11月9日

附：律师事务所执业许可证


律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000697692459

北京市名谦　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：2022 年 07 月 25 日

仅限用于2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴新城西片区安置房项目使用

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31110000697692245 9

北京市名谦 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：2022年07月25日

仅限用于2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴新城西片区安置房项目使用

律师事务所登记事项

名　称	北京市名谦律师事务所
住　所	北京市北京经济技术开发区荣华中路22号院3号楼15层1504房间
负 责 人	马元颖
组织形式	普通合伙
设立资产	50.0万元
主管机关	北京经济技术开发区管理委员会
批准文号	京司发【2009】397号
批准日期	2009-11-30

律师事务所登记事项（二）

合伙人	马元颖　任壮　郭志刚

律师事务所登记事项（七）

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	北京市大兴区北京市兴华路南段东侧金地·公园大道楼5层501房间	变更
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

仅限用于2025年北京市政府专项债券（二十七期）
大兴新城西片区安置房项目使用

律师事务所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记

加入合伙人姓名	日期
王雄 变更	2023年4月28日
梁栋 变更	2023年4月28日
薛阳 变更	2023年4月28日
阮程倩 变更	2024年3月28日
变更	2025年1月7日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
王	2023 年 9 月 7 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

律师事务所变更登记（七）

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

仅限用于2025年北京市政府专项债券（二十七期）大兴新城西片区安置房项目使用

附：经办律师律师执业证



执业机构 北京市名谦律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201811048260

法律职业资格证号 A20142102040799

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 06 月 24 日

持证人 阮程倩

性 别 女

身份证号

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	
备案日期	2026年6月-2027年6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	

