# 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）
# （调增）

# 青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目
# 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青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目（调增）之法律意见书

**致：北京青云祥合建设发展有限公司**

北京大成律师事务所受北京青云祥合建设发展有限公司的委托，担任北京市人民政府发行“2025年北京市政府专项债券青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目”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含义：

本所：指北京大成律师事务所；

青云祥合：北京青云祥合建设发展有限公司；

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青云店镇中心镇区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青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目”；

《专项债券项目实施方案》：指《2025年北京市政府专项债券青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目专项债券项目实施方案（调增）》；

《收益与融资自求平衡方案总体评价报告》：指《2025年北京市政府专项债券（三十七期）青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目（调增）收益与融资自求平衡方案总体评价报告》（大华咨字【2026】0011004184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《专项债券项目实施方案》、《收益与融资自求平衡方案总体评价报告》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. 本所已经得到青云祥合的书面承诺：青云祥合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；青云祥合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《专项债券项目实施方案》，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目总投资2,133,915万元，资金来源为发行政府专项债券1,427,000万元，财政统筹安排资金706,915万元。

截至2026年10月，该项目已筹措到位1,285,100万元债券资金。按照资金募集计划，2019年已发行债券600,000万元，2020年、2021年均无债券发行，2022年发行200,000万元，2023年发行173,600万元，2024年发行97,700万元，2025年发行150,700万元，2026年计划发行110,500万元，第一期已发行54,300万元，第二期已发行8,800万元，本批次调增47,400万元，剩余94,500万元计划于2027-2028年发行。剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，且项目安置房回购款用于本项目建设投资。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。

本所认为，本次发行的《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡方案总体评价》已披露本次发行的主要要素。

## 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《专项债券项目实施方案》，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目，（以下简称"项目"），发展改革部门审批监管代码2019-110115-70-02-005085（A片区）、2019-110115-70-02-005086（B片区）、2207-110115-04-01-681679（C片区）、2207-110115-04-01-949140（D片区）、2207-110115-04-01-870408（E片区），地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码110115000-0483。项目参与主体（即项目实施单位）为北京青云祥合建设发展有限公司。

据本所律师核查，青云祥合共有2名股东，股东名称及持股比例为：中城中兴（北京）有限公司持有青云祥合70%的股权，为青云祥合的控股股东；北京青云祥泰科技发展有限公司持有青云祥合30%的股权；青云祥合成立于2016年4月22日，组织形式为其他有限责任公司，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91110115MA0053096N，注册资本为11428.00万元人民币，法

定代表人为管保权，住所为北京市大兴区青云店镇祥云路2号，登记状态为存续，经营范围为：许可项目：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）一般项目：工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（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。）青云祥合持有2022年11月3日由北京市住房和城乡建设委员会颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（证书编号DX-A-X7218），资质等级为二级，批准从事房地产开发经营业务时间为2016年4月22日。

本所认为，项目实施主体依法成立并合法存续，持有房地产开发相关资质证书，具备实施本项目的主体资格。

（二）本次发行对应的项目情况

1.项目概况

青云店镇曾是原大兴县政府所在地，随着历史的发展，镇中心区村民住宅房屋集中成片，大部分房屋建成年限较长、房屋质量较差，且现状街道犬牙交错，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施，呈现出典型的“棚户区”形态。随着安全及消防隐患、社会治安等问题日益突出，百姓改造意愿迫切，部分老百姓多次到政府上访要求改善居住条件。因青云店镇中心镇区的改造迫在眉睫，大兴区政府、青云店镇政府提出了对青云店中心区实施棚户区改造的诉求，北京市人民政府于2016年开始连续5年开始

将本项目列入棚户区改造和环境整治任务，开始实施对项目区域实施改造。

本项目已列入《北京市人民政府办公厅关于印发<北京市2020年棚户区改造和环境整治任务>的通知》（京政办发〔2020〕11号）、《北京市住房和城乡建设委员会 北京市发展和改革委员会 北京市规划和自然资源委员会关于印发<2020年度全市政策性住房开竣工项目计划>的通知》（京建发〔2020〕77号），已取得《北京市住房和城乡建设委员会关于对青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目有关意见的复函》（京建函〔2021〕40号），是北京市重点工程。

青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目用地四至为东至东店新村西边界，西至104国道，南至104国道，北至旱河。本项目总用地面积约198.03公顷，规划总建筑规模178.68万平米，其中安置房约77.8万平方米、经营性住宅约59.08万平方米，商业约10.28万平方米，公建混合住宅约16.59万平方米，配套设施约14.92万平方米。

青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目为在建项目，开发周期173个月，已在2019年8月开工，预计安置房2028年5月竣工交付，2033年完成开发。

2.项目投资估算及资金筹措方案

本项目总投资2,133,915万元，其中土地征收补偿成本249,134万元，占比11.68%；征收、拆迁补偿成本931,321万元，占比43.64%；安置房建设成本542,985万元，占比25.45%；市政基础设施建设成本25,144万元，占比1.18%；工程建设

其他费用61,885万元，占比2.9%；预备费用150,934万元，占比7.07%；建设期利息172,512万元，占比8.08%。

本项目已发行政府专项债券1,285,100万元，其中2019年发行专项债券600,000万元，发行期限5年，发行利率3.31%，于2024年到期，已发行再融资至2031年，发行利率2.26%。2022年发行200,000万元，发行期限7年，发行利率2.88%；2023年第一期发行54,100万元，发行期限5年，发行利率2.82%，2023年第二期发行25,900万元，发行期限5年，发行利率2.78%，2023年第三期发行68,600万元，发行期限5年，发行利率2.49%。

2023年调增专项债券资金25,000万元，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，债券期限10年，债券利率2.70%。

2024年已发行97,700万元，期限5年，发行利率2.24%。

2025年已发行150,700万元，2025年第一期发行30,000万元，发行期限7年，发行利率1.63%；2025年第二期发行120,700万元，期限7年,发行利率1.64%。

2026年计划发行110,500万元（含调增），第一期已发行54,300万元，发行期限7年，发行利率1.82%;第二期已发行8,800万元，计划发行期限7年，发行利率1.67%；本批次计划调增专项债券资金47,400万元，资金来源于2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目，债券期限3年，债券利率1.53%。

剩余94,500万元预计于2027年-2028年发行，其中，2027年计划发行80,000万元，计划发行期限5年；2028年计划发行14,500万元，计划发行期限5年。

2027年-2028年计划发行94,500万元，按照1.60%预测（以中国债券信息网2026年10月30日，5年期中国国债五日均线值1.3451%为基础，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.60%）。

剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。建设期间付息由区财政统筹安排。

本批次调增的专项债券47,400万元，主要用于安置房建设成本、房屋周转费、项目管理费及其他成本等支出。

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。

3. 项目融资偿债资金来源

从资金来源看，项目计划使用财政统筹安排资金706,915万元，占比33.13%；专项债券资金1,427,000万元，占比66.87%。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。

4.项目审批情况

本项目重要审批如下：

（1）立项审批

2019年6月11日，取得北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目A片区项目核准的批复》（京发改（核）[2019] 112号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目B片区项目核准的批复》（京发改（核）[2019] 113号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目C片区项目核准的批复》（京发改（核）[2019] 114号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目D片区项目核准的批复》（京发改（核）[2019] 115号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目E片区项目核准的批复》（京发改（核）[2019] 116号）。2022年7月20日，取得北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目C片区项目重新核准的批复》（京发改（核）[2022] 126号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目D片区项目重新核准的批复》（京发改（核）[2022] 128号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目E片区项目重新核准的批复》（京发改（核）[2022] 127号）。2024年7月2日，取得北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目A片区项目重新核准的批复》（京发改（核）[2024] 106号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目B片区项目重新核准的

批复》（京发改（核）[2024] 107号），原则上同意该建设项目。

（2）用地审批

2022年11月2日、2022年11月4日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京（2022）大不动产权第0040831号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为R2类居住用地，面积14207.48平方米；京（2022）大不动产权第0040829号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为R2类居住用地，面积18462.32平方米；京（2022）大不动产权第0041095号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为R2类居住用地，面积15672.17平方米；京（2022）大不动产权第0040822号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为R2类居住用地，面积23424.95平方米；京（2022）大不动产权第0041097号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为R2类居住用地，面积33084.35平方米；京（2022）大不动产权第0040824号），载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为R2类居住用地，面积14519.53平方米。

（3）规划审批

2021年4月2日至2022年7月26日期间，北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京青云祥合建设发展有限公司，项目名称为青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0017(1#)地块（1-1#住宅楼等7项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积96003.25平方米，其中地上建筑面积60269.01平方米，地下建筑面积35734.24平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0020(3#)地块（3-1#住宅楼等12项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积183405.08平方米，其中地上建筑面积113506.77平方米，地下建筑面积69898.31平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0041(4#)地块（4-1#住宅楼等9项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积96338.71平方米，其中地上建筑面积58989.05平方米，地下建筑面积37349.66平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0021(5#)地块（5-1#住宅楼等10项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积119922.87平方米，其中地上建筑面积74801.61平方米，地下建筑面积45121.26平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0047(8#)地块（8-2#住宅楼等10项），位于大兴区

青云店镇，总建筑面积105198.85平方米，其中地上建筑面积62973.1平方米，地下建筑面积42225.75平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0049(10#)地块（10-1#住宅楼等9项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积78061.98平方米，其中地上建筑面积47286.34平方米，地下建筑面积30775.64平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0026(11#)地块（11-1#住宅楼等8项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积102082.34平方米，其中地上建筑面积66815.54平方米，地下建筑面积35266.8平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0024(7#)地块（7-1#住宅楼等10项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积143061.96平方米，其中地上建筑面积87519.69平方米，地下建筑面积55542.27平方米。

（4）环评备案

2020年11月22日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：D片区202011011500003482，E片区202011011500003481。

（5）施工许可

2022年7月4日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》。分别为：《建设工程施工许可证》编号110115202207040501，工程名称为青云店镇中心镇

区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0017(1#)地块（1-1#住宅楼等7项），建设面积96003.25平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202207040301，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0020(3#)地块（3-1#住宅楼等12项），建设面积183405.08平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202207040101，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0041(4#)地块（4-1#住宅楼等9项），建设面积96338.71平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202207040401，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0021(5#)地块（5-1#住宅楼等10项），建设面积119922.87平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202207040201，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0047(8#)地块（8-2#住宅楼等10项），建设面积105198.85平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202207040601，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0049(10#)地块（10-1#住宅楼等9项），建设面积78061.98平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202207010101，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0026(11#)地块（11-1#住宅楼等8项），建设面积

102082.34平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202208160201，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0024(7#)地块（7-1#住宅楼等10项），建设面积143061.96平方米。均载明建设单位为北京青云祥合建设发展有限公司。

本所律师认为，本次债券募集资金拟投资的青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目符合国家产业结构政策及地区发展规划。

**（三）项目预期收益、成本及融资平衡**

根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡方案总体评价》，该项目债券存续期间，预计经营收益总共为2,198,085万元，债券本金与利息合计约1,733,331万元，专项债券本息覆盖倍数1.27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，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，考虑财政统筹安排资金，专项债券本息覆盖倍数大于1.20，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2025年北京市政府专项债券（三十七期）青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目（调增）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。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《收益与融

资自求平衡方案总体评价》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。

综上所述，通过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资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。”

本所认为，根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡方案总体评价》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 三、本次专项债券风险因素

《专项债券项目实施方案》对项目可能存在的风险进行了以下披露：

### （一）影响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。

### （二）影响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。

（三）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。

## 四、本次专项债券的风险控制

《专项债券项目实施方案》对项目可能存在的风险提出以下风险控制措施：

（一）对于影响项目施工进度的风险：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）对于影响项目资金筹措的风险：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的重大变更的，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）对于影响项目收益实现的风险：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率。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。

## 五、本次发行的相关文件等

（一）《收益与融资自求平衡方案总体评价》

大华会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“大华”）为本次发行出具了《收益与融资自求平衡方案总体评价》，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，大华是在北京市海淀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91110108590676050Q，目前登记状态为“存续”；大华在出具《收益与融资自求平衡方案总体评价》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方案总体评价》上签名的注册会计师均持有合法有效的执业证书。

（二）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《专项债券项目实施方案》，本次发行的青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目，项目实施主体为北京青云祥合建设发展有限公司。本次发行的《专项债券项目实施方案》已披露本次发行的主要要素。

2. 根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡方案总体评价》，在对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，实现项目收益和融资自求平衡。

3. 本项目资金用途调整符合现行法律、法规及有关规范性文件的规定。

4. 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。

本法律意见书正本捌份，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）青云店镇中心镇区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 [illegible] 月 [illegible] 日