北京桦天律师事务所关于
2026年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目
（调减）专项债券项目之
法 律 意 见 书

北京桦天律师事务所

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	2026 年北京市政府专项债券（三十四期）大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目（调减）专项债券项目
项目、本期专项债券对应的投资项目	指	大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目
本所	指	北京桦天律师事务所
项目实施主体、新唐兴业公司	指	北京新唐兴业地产有限公司
《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	《2026年北京市政府专项债券（三十四期）大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目(调减)专项债券项目实施方案》
《收益与融资自求平衡专项评价咨询报告》	指	《2026年北京市政府专项债券（三十四期）大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目（调减）收益与融资自求平衡专项评价咨询报告》(恒诚永信咨字（2026）0014号)
《法律意见书》	指	《北京桦天律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（三十四期）大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目（调减）专项债券项目之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

北京桦天律师事务所关于
2026年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目
（调减）专项债券项目之
法 律 意 见 书

致：北京市大兴区财政局、北京市规划和自然资源委员会大兴分局、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心、北京新唐兴业地产有限公司

北京桦天律师事务所接受北京新唐兴业地产有限公司的委托，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，对本期专项债券发行的合法性、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发行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发行的必备法律文件，随其他材料一同上报；并同意相关主体在为本期专项债券发行而编制的发

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发行之目的使用，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、项目基本信息和概况

大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目总投资 593,391 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 11,000 万元，2025 年已发行 5,000 万元，2026 年已发行 4,700 万元，本次申请调减 4,700 万元拟将该部分资金调至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目，后续批次发行 6,000.00 万元。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。

项目全称为大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2507-110115-04-01-493248（全民所有土地资产管理信息系统标识码 1101152025R100015，下同），地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P09110115-0825。

二、本次发行对应的项目

（一） 项目单位

1. 项目专项债券申请单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（曾用名：北京市土地整理储备中心大兴区分中心）。

表 1-1 申请单位基本信息一览表

单位名称	北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	张博峰	成立日期	2019 年 9 月 3 日
注册资本	10 万元	营业期限	2024 年 8 月 20 日-2029 年 8 月 19 日
统一社会信用代码	12110000791601389P		
注册地址	北京市大兴区黄村镇金华寺东路 1 号		
经营范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理，信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		

经本所律师核查，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110115，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

2. 项目专项债券实施单位

项目专项债实施单位为北京新唐兴业地产有限公司。北京市大兴区黄村镇人民政府与北京首开兴业地产有限公司于 2006 年 5 月 14 日签订《授权书》，双方约定北京首开兴业地产有限公司负责黄村镇孙村组团居住区回迁房用地土地一级开发项目和黄村镇孙村组团居住区二期土地一级开发项目全部工作，并享有北京市大兴区黄村镇人民

政府所具有的所有权利和承担的全部义务。2009 年 2 月 13 日，北京市工商行政管理局核准北京首开兴业地产有限公司名称变更为北京新唐兴业地产有限公司。北京市大兴区黄村镇人民政府与北京新唐兴业地产有限公司于 2009 年 6 月 16 日签订《授权书》，双方约定北京新唐兴业地产有限公司负责黄村镇孙村组团居住区三期土地开发项目和黄村镇孙村组团居住区四期土地开发项目全部工作，并享有北京市大兴区黄村镇人民政府所具有的所有权利和承担的全部义务。

表 1-2 实施主体基本信息一览表

单位名称	北京新唐兴业地产有限公司		
法定代表人	蒋磊	成立日期	2006 年 06 月 16 日
注册资本	5000 万	营业期限	2056 年 06 月 15 日
统一社会信用代码	91110115789952964S		
注册地址	北京市大兴区南六环路磁各庄桥南 200 米中轴路东侧		
经营范围	土地开发；房地产开发；销售自行开发后的商品房；土地开发咨询；出租办公用房；出租商业用房；物业管理		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例	股东北京黄村企业管理有限公司持股比例 100%		

经本所律师核查，北京新唐兴业地产有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，为集体所有制企业北京市大兴经济技术开发公司下属的全资二级公司，其单一实际控制主体为北京市大兴区黄村劳动和社会保障事务所。

新唐兴业公司现持有北京市住房和城乡建设委员会于2024年12月23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-5839)，资质等级为二级，有效期至2029年04月17日。

北京新唐兴业地产有限公司具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。

综上，本所律师认为，项目申请单位和实施主体均为依法成立并合法存续的主体。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，大兴规资中心、新唐兴业公司具备本期专项债券对应的投资项目的主体资格。

(二) 项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会大兴分局，统一社会信用代码111100007795034lXG。

(三) 项目情况

1.项目位置及工期

根据《专项债券项目实施方案》、《关于大兴区孙村组团回迁房土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》、《关于大兴区孙村组团居住区二期A地块土地一级开发项目建议书(代可行性研究报

告)的批复》、《关于大兴区孙村组团居住区二期 B 地块土地一级开发项目核准的批复》、《关于大兴区孙村组团居住区三期土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》、《关于大兴区孙村组团居住区四期土地一级开发项目建议书 (代可行性研究报告)的批复》所载，本项目建设地点为北京市大兴区孙村组团内。其中，回迁房项目四至为：东至磁大路红线，南至海鑫北路，西至盛达街，北至民顺北路；居住区二期 A 地块四至为：东至磁大路，南至安顺南路，西至盛达街，北至安顺北路；住区二期 B 地块四至为：东至磁大路，南至海鑫南路，西至盛达街，北至安顺南路；居住区三期项目四至为：北至规划横九路，南至规划横十路，西至规划纵一路，东至规划纵三路；居住区四期项目四至为：北至规划横三路，南至规划横九路，西至规划纵一路，东至磁大路。

本项目为在建项目，建设期约为 22 年，2009 年 02 月开工，预计 2031 年 1 月竣工验收投入使用。项目现状为在建。

2.项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于大兴区孙村组团居住区三期土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改[2009]328 号)、《关于大兴区孙村组团居住区四期土地一级开发项目建议书 (代可行性研究报告)的批复》(京发改[2009]332 号)、《关于大兴区孙村组团

回迁房土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改[2009] 659 号)、《关于大兴区孙村组团居住区二期 A 地块土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改[2009]663 号)、《关于大兴区孙村组团居住区二期 B 地块土地一级开发项目核准的批复》(京发改[2011] 1922 号)，建设内容主要包括征地拆迁、基础设施建设和建筑工程建设。征地拆迁涉及集体与国有土地，需拆除各类住宅、厂房仓库等，如回迁房项目涉及多区域村落宅基地住宅拆迁，二期 A 地块涉及规划红线及绿化带土地上的建筑拆除。在基础设施建设方面，各项目致力于实现“九通一平”，部分还明确了具体市政道路与管线建设，像二期 B 地块的横十三路和纵三路二期 B 段及相关管线工程。

3.项目批复文件

根据新唐兴业公司提供的资料，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

本项目为审批制项目。2009 年 2 月 27 日取得的《关于大兴区孙村组团居住区三期土地一级开发项目建议书 (代可行性研究报告) 的批复》(京发改 [2009] 328 号)、2009 年 2 月 27 日取得的《关于大兴区孙村组团居住区四期土地一级开发项目建议书 (代可行性研究报告) 的批复》(京发改 [2009] 332 号)、2009 年 4 月 8 日取得的《关

于大兴区孙村组团回迁房土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》(京发改 [2009] 659 号)、2009 年 4 月 8 日取得的《关于大兴区孙村组团居住区二期 A 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》(京发改 [2009] 663 号)、2011 年 10 月 11 日取得的《关于大兴区孙村组团居住区二期 B 地块土地一级开发项目核准的批复》(京发改 [2011] 1922 号)。

(2) 用地审批

本项目已全部取得由北京市人民政府下发的用地批复，分别是 2009 年 8 月 9 日取得的回迁房土地一级开发项目《北京市人民政府关于大兴区二〇〇九年度批次建设用地的批复》(京政地字〔2009〕127 号)、2009 年 6 月 22 日取得的二期 A 地块土地一级开发项目《北京市人民政府关于大兴区二〇〇九年度批次建设用地的批复》(京政地字〔2009〕84 号)、2011 年 12 月 31 日取得的二期 B 地块土地一级开发项目《北京市人民政府关于大兴区二〇一一年度批次建设用地的批复》(京政地字〔2011〕253 号)、2009 年 1 月 25 日取得的三期土地一级开发项目《北京市人民政府关于大兴区二〇〇九年度批次建设用地的批复》(京政地字〔2009〕18 号)、2009 年 11 月 25 日取得的四期土地一级开发项目《北京市人民政府关于大兴区二〇〇九年度批次建设用地的批复》(京政地字〔2009〕19 号)。

(3) 规划审批

2009 年 2 月 20 日，北京市规划委员会核发回迁房项目《规划意见书》(2009 规意选字 0044 号)，载明用地单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为孙村组团居住区回迁房，用地位于大兴区黄村孙村，面积 268016 平方米，用途为居住用地。用地取得方式为北京市政府批准实施集体土地征收（征地拆迁）。

2009 年 1 月 7 日，北京市规划委员会核发二期 A 项目《规划意见书》(2009 规意选字 0011 号)，载明用地单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为住宅(孙村组团居住区二期 A 地块)，用地位于大兴区黄村，面积 278689 平方米，用途为居住用地。用地取得方式为北京市政府批准实施集体土地征收（征地拆迁）。

2011 年 5 月 26 日，北京市规划委员会核发二期 B 项目《规划意见书》(2011 规条整字 0047 号)，载明用地单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为孙村组团居住区二期 B 地块土地一级开发，用地位于大兴区黄村镇，面积 291017 平方米，用途为道路用地、公共绿地、居住用地以及居住配套设施用地。用地取得方式为北京市政府批准实施集体土地征收（征地拆迁）。

2008 年 5 月 26 日，北京市规划委员会核发三期项目《规划意见书》(2008 规意选字 0130 号)，载明用地单位为北京市土地整理储备

中心大兴区分中心，用地项目名称为住宅，用地位于大兴区黄村，面积 234718 平方米，用途为居住用地、市政设施用地、道路交通用地。用地取得方式为北京市政府批准实施集体土地征收（征地拆迁）。

2008 年 5 月 26 日，北京市规划委员会核发四期项目《规划意见书》(2008 规意选字 0131 号)，载明用地单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为商业金融、教育科研，用地位于大兴区黄村，面积 329768 平方米，用途为商业金融用地、教育科研用地、医疗卫生用地、文化娱乐。用地取得方式为北京市政府批准实施集体土地征收（征地拆迁）。

(4) 环评备案

本项目已全部取得由北京市环境保护局下发的环评批复。分别是 2008 年 7 月 8 日取得的《北京市环境保护局关于大兴区孙村组团回迁房土地一级开发建设项目环境影响报告书的批复》(京环审〔2008〕713 号)，2008 年 12 月 5 日取得的《北京市环境保护局关于大兴区孙村组团居住区四期土地一级开发环境影响报告书的批复》(京环审〔2008〕1274 号)、2008 年 12 月 5 日取得的《北京市环境保护局关于大兴区孙村组团居住区二期土地一级开发环境影响报告书的批复》(京环审〔2008〕1275 号)、2008 年 12 月 5 日取得的《北京市环境

保护局关于大兴区孙村组团居住区三期土地一级开发环境影响报告书的批复》(京环审〔2008〕1276 号)。

(5) 建设用地规划许可

2009 年 6 月 9 日二期 A 项目取得《建设用地规划许可证》(2009 规(大)地字 0043 号)、回迁房项目取得《建设用地规划许可证》(2009 规(大)地字 0041 号)、三期项目取得《建设用地规划许可证》(2009 规(大)地字 0042 号)、四期项目取得《建设用地规划许可证》(2009 规(大)地字 0040 号)。

本项目不涉及建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。

(6) 公开招投标

本项目勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购环节均按照规定程序进行了招投标。

综上，大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目已取得关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

4.项目投资估算

根据《专项债券项目实施方案》、《收益与融资自求平衡专项评价咨询报告》，项目总投资 593391 万元，其中前期费用 1054 万元；征地补偿及相关税费 55496 万元；拆迁补偿及相关费用 411318 万元；

市政基础设施建设费用 7054 万元；其他费用 2343 万元；财务费用 78629 万元；利润或管理费 31949 万元；审计费 711 万元；委托入市交易服务费 186 万元；地价评估费 74 万元；两税两费 4577 万元。

5.资金来源

根据《专项债券项目实施方案》，本项目总投资估算 593,391 万元，计划使用财政资金 582,391 万元，占比 98.15%；专项债券资金 11,000 万元，占比 1.85%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

（三）项目收益、成本及融资平衡

1.项目收益根据《收益与融资自求平衡专项评价咨询报告》，本项目收益来源主要为土地出让收入，属于政府性基金预算收入，符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。

教育科研用地设计可供出让土地面积约 1.82 万平方米，建筑面积约 2.73 万平方米，类型为居住用地。根据项目单位提供的资料，可出让土地自 2031 年开始出让，预计当年全部出让完成。

本项目经营性用地定价遵循《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（京规自发〔2021〕16 号）要求，采用"市场比较法为主、成本逼近法为辅"的双轨评估体系，结合区域基准

地价更新成果（2020 年版）及动态修正系数进行综合测算。教育科研用地：预计出让价为 1.11 万元/㎡。

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入预计 30,300.00 万元。属于政府性基金预算收入，符合财预〔2016〕155 号要求。

2.项目土地出让成本

根据《收益与融资自求平衡专项评价咨询报告》，土地出让成本包括土地开发总成本支出和土地出让后计提的政府土地出让收益以及专项资金计提支出。

项目预计的土地出让成本合计为 601834.17 万元，其中土地开发总成本为 593391.17 万元，计提政府土地出让收益 2424 万元，专项资金计提支出为 6019 万元。

3.项目融资成本

本项目拟使用专项债券 11,000.00 万元，其中：2025 年已发行 5,000.00 万元，2026 年已发行 4,700.00 万元，本次申请调减 4,700.00 万元拟将该部分资金调至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目，后续批次发行 6,000.00 万元。2025 年已发行的 5,000.00 万元债券利率 1.64%；2026 年已发行的 4,700.00 万元债券利率 1.31%；后续批次发行 6,000.00 万元预计债券利率 1.78%（以中国债券信息网 2026

年 9 月 14 日统计发布的 7 年期中国国债五日均线值 1.5264%为基础，上浮 25BP 作为假设依据），在债券存续期内每年支付一次债券利息。

剩余资金通过财政资金筹集，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，资金缺口将通过财政资金、增加发债等方式解决。建设期间付息由债券资金和财政资金支付。

4.项目融资平衡

根据《收益与融资自求平衡专项评价咨询报告》，根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，教育科研用地预计土地出让收入产生的现金流入 30,300.00 万元，预计缴纳政府土地出让收益以及专项资金计提现金流出 8,443.00 万元，债券本金与利息合计为 12,329.02 万元，专项债本息覆盖倍数 1.77 倍。符合财预〔2017〕89 号自求平衡要求。

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 1.60，还本付息资金具有稳定性与风险抵抗能力。

根据《收益与融资自求平衡专项评价咨询报告》：“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、绩效评估

根据《专项债券项目实施方案》，按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目“整体情况评估”得分为92分，“本年度债券需求评估”得分为89分，总体意见为：予以支持。

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.风险可能：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。

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. 风险可能：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。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）影响项目收益实现的风险及控制措施

1.风险可能：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咨询报告》

北京恒诚永信会计师事务所（普通合伙）就本期专项债券发行出具《收益与融资自求平衡专项评价咨询报告》（恒诚永信咨字〔2026〕0014号）。

根据本所律师适当核查，北京恒诚永信会计师事务所现持有北京市昌平区市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91110108797551423H；北京恒诚永信会计师事务所在出具《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》，执业证书编号：11000487，批准执业文号：京财会〔2006〕2934号，批准执业日期为2006年12月25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，北京恒诚永信会计师事务所具备为本期专项债券发行提供相关服务的合法资质。

（二）律师事务所及《法律意见书》

北京桦天律师事务所为本期专项债券发行出具了《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:31110000MD0168767C),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发行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区孙村组团居住区土地一级开发项目,符合财预〔2016〕155号、财库〔2020〕43号等相关要求。

(四) 本次发行根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评价咨询报告》,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) 为本次专项债券发行提供服务的中介机构均具备为本次发行提供相关服务的资格。

综上所述,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。

本法律意见书一式肆份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

经办律师：

北京桦天律师事务所

2026 年 1 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：31110000MD0168767C

北京梓天　　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：2021 年 11 月 16 日



律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31110000MD0168767C

北京梓天　　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：2021 年 11 月 16 日

律师事务所登记事项（一）

名　称	北京律天律师事务所
住　所	北京市朝阳区东三环北路甲19号嘉盛中心19层1902室
负 责 人	邹火发
组织形式	普通合伙
设立资产	100.0万元
主管机关	朝阳区
批准文号	京司许律[2017]485号
批准日期	2017-10-16

律师事务所登记事项（二）

合伙人	汪云　马国辉　孙晓阳　赵熙蓉　邹火发

律师事务所登记事项（三）

合伙人	

律师事务所登记事项（四）

合伙人	

律师事务所登记事项（五）

合伙人	

律师事务所登记事项（六）

合伙人	

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	北京市东城区建国门南大街7号华科城大厦办公楼	办登记时
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

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
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日期
谭晓东	2021年8月20日
曹小波	2021年8月20日
刘晓辉	2021年8月20日
黄海龙	2021年8月20日
李建武、董大伟	2021年8月20日
陈晓东、邓子辉、潘建红	2021年8月20日
张振华	2021年8月20日
王海泰	2021年8月20日
袁世能	2021年8月20日
曹俊玮	2021年8月20日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（四）

加入合伙人姓名	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
	年 月 日

律师事务所变更登记（五）

加入合伙人姓名	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
	年 月 日

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
贾少美	2021年3月5日
崔英活	2021年3月5日
李建民	2023年3月9日
任云	2023年3月8日
马晓辉	2023年7月6日
孙成利	2023年7月12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

备　注

注意事项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效证证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于备检。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还；律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销，除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录核验网址：_____。

No. 50125507