名|谦|律|师
MING QIAN LAW FIRM

北京市名谦律师事务所关于

2026年北京市政府专项债券（三十四期）

大兴开发区北区1号地土地一级开发项目（调减）

之

法律意见书

北京市名谦律师事务所

2026月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） 大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目（调减）
项目、本期专项债券对应的投资项目	指	大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目
本所	指	北京市名谦律师事务所
项目申请主体	指	北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心
项目实施主体	指	北京大兴经济开发区开发经营有限公司
《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）大兴开发区北区1号地土地一级开发项目专项债券项目（调减）实施方案》
《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》	指	《大兴开发区北区1号地土地一级开发项目（调减）收益与融资自求平衡专项报告》（玖盛嘉专审字[2026]1018号）
《法律意见书》	指	《北京市名谦律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（三十四期）大兴开发区北区1号地土地一级开发项目（调减）之法律意见书》（名谦法意字 [2026]Z-082号）
元、万元	指	人民币元、万元

北京市名谦律师事务所关于
2026年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴开发区北区1号地土地一级开发项目（调减）
之
法律意见书

（名谦法意字［2026］Z-082号）

致：北京市规划和自然资源委员会大兴分局、北京市大兴区财政局、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心、北京大兴经济开发区开发经营有限公司

北京市名谦律师事务所接受北京大兴经济开发区开发经营有限公司的委托，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、本法律意见书系本所依据委托人提供的《专项债券项目（调减）实施方案》（下称《实施方案》）及《大兴开发区北区1号地土地一级开

发项目（调减）收益与融资自求平衡专项报告》（下称《融资平衡报告》）等文件出具。上述《实施方案》《融资平衡报告》并非本所出具，亦非本所核查验证的对象；其中所载的项目投资规模、收益预测、可出让地块评估价格、融资本息测算、覆盖倍数及收益与融资自求平衡结论等涉及财务、评估、预测的事项，均由委托人或其委托的相关专业机构编制、测算或审核确认，本所不对上述事项的真实性、准确性、完整性与可行性发表任何意见，亦不承担任何核查、验证或保证责任。本所就本次专项债券发行所作出的法律意见，系以《实施方案》《融资平衡报告》及相关文件所载内容真实、准确、完整为前提；如该等文件所载内容发生重大变更或失实，本所将相应调整或撤回相关法律意见。

六、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。

七、本法律意见书仅在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、本次发行的主要发行要素

根据《专项债券项目（调减）实施方案》，大兴开发区北区1号地土地一级开发项目总投资403,959万元，其中：计划申请专项债券总额185,700万元，已发行104,700万元，2026年北京市政府专项债券（三十四期）大兴开发区北区1号地土地一级开发项目已于2026年9月发行33,900万元，原计划申请33,900万元专项债券资金，支付项目搬迁腾退补偿款，用于居民购买回迁安置房，现因回迁安置房建设不及预期，故暂不具备支付条件，为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券27,100万元，其中：1,200.00万元调至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目、17,900.00万元调至大兴新城核心区土地一级开发项目、6,000.00万元调至大兴新城西片区土地一级开发一期项目、2,000.00万元调至大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目。本项目调减资金由后续年度发债保障，本次调减后，2026年共发行债券9,600万元，2026年后计划按批次发行108,100万元，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。

《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〔2017〕89号）第二条规定："严格执行法定限额管理，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额。各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。"

《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）第六条规定："地方财政部门应当在国务院批准的分地区限额内发行地方政府债券。新增债券、再融资债券、置换债券发行规模不得超过财政部下达的当年本地区对应类别的债券限额或发行规模上限"。

根据上述法律规定，本期专项债券发行需在经国务院批准的北京市政府专项债务限额内进行。

二、本次专项债券对应的项目

（一） 项目申债主体及实施主体

本项目申债主体为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，实施主体为北京大兴经济开发区开发经营有限公司。

1.1 项目申请单位的基本情况及主体资格

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴开发区北区1号地A组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1381号）、《关于大兴开发区北区1号地B组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1382号），核准本项目由北京市土地整理储备中心大兴区分中心作为建设单位。

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。

基本情况如下：

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

综上，本所律师认为：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。

1.2 项目实施主体的基本情况及主体资格

北京大兴经济开发区开发经营有限公司受北京市土地整理储备中心大兴区分中心委托作为该项目的实施主体。根据北京大兴经济开发区开发经营有限公司提供的《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，北京大兴经济开发区开发经营有限公司依法有效存续，目前基本情况如下：

名称	北京大兴经济开发区开发经营有限公司
统一社会信用代码	91110115102866593G
住所	北京市大兴区经济开发区广茂大街 9 号
法定代表人	常学智
注册资本	21000.000000 万人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	1992 年 06 月 08 日

营业期限	2011-05-13 至 2031-05-12
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；对外承包工程；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；企业形象策划；社会经济咨询服务；组织文化艺术交流活动。（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）许可项目：施工专业作业；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。）
单位类型	有限责任公司（法人独资）
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京大兴发展国有资本投资运营有限公司全资控股

经本所律师核查，北京大兴经济开发区开发经营有限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投资设立的全资子公司，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。

2010 年 9 月 1 日，甲方北京市土地整理储备中心大兴区分中心与乙方北京大兴经济开发区开发经营总公司签订《大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目委托开发协议书》，约定，由北京大兴经济开发区开发经营有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作（北京大兴经济开发区开发

经营总公司于2011年5月13日变更为北京大兴经济开发区开发经营有限公司）。

综上，本所律师认为，项目实施主体依法成立并合法存续，截至本法律意见书出具之日，未发现实施主体存在经营异常、严重违法失信或清算情形，故项目实施主体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，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。

1.3 项目主管部门

根据《专项债券项目（调减）实施方案》所载，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。北京市规划和自然资源委员会大兴分局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京大兴经济开发区开发经营有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。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 北京市规划和自然资源委员会大兴分局相关预算资金等措施偿债。

（二）项目情况

1.项目位置及工期

根据《专项债券项目（调减）实施方案》所载，项目位置情况如下：本项目建设地点位于大兴经济开发区。四至为：北至南五环路及春和路，南至规划横四路、西至京开高速路、东至广茂大街及广阳大街。

自 2010 年 7 月启动前期准备工作至今，逐步实现征地拆除工作，无分期实施计划，预计 2034 年完成全部上市。

2.项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴开发区北区 1 号地 A 组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1381 号）、《关于大兴开发区北区 1 号地 B 组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1382 号），核准本项目由北京市土地整理储备中心大兴区分中心作为建设单位；北京大兴经济开发区开发经营有限公司受北京市土地整理储备中心大兴区分中心委托作为该项目的实施主体。

本项目规划总用地面积约 72.18 公顷，其中规划建设用地约 30.93 公顷，代征道路用地约 22.21 公顷，代征绿化用地约 19.04 公顷。其中，A 组团规划总用地面积约 34.78 公顷，其中规划建设用地约 13.98 公顷，代征道路用地约 11.07 公顷，代征绿化用地约 9.73 公顷；B 组团规划总用地面积约 37.40 公顷，其中规划建设用地约 16.95 公顷，代征道路用地约 11.14 公顷，代征绿化用地约 9.31 公顷。

本项目建设内容为多功能用地、居住用地、消防设施用地、公共停车场及其他用地等，规划建筑地上控制总规模为约 81.44 万平方米。其中 A 组团规划建筑地上控制规模为约 42.45 万平方米，建设内容为多功能用

地、工业用地等；B组团规划建筑地上控制规模为约38.99万平方米，建设内容为多功能用地、居住用地、消防设施用地、公共停车场及其他用地等。

本项目具体建设内容主要包括征地、拆迁及市政基础设施建设等三部分，具体可分为：

征地。征地将北京市大兴区黄村镇前高米店村和西红门镇第八村工矿仓储等用地55.14公顷（约合827.1亩）征收为国有土地。

拆迁。拆迁腾退1号地A、B组团用地范围内的485户居民住宅、161户集体非住宅房屋建筑、2户国有企业（含1户中外合资企业）。

市政基础设施建设。对项目用地范围内的整幅城市支路进行道路建设及随路管线敷设，开发深度拟为“四通一平”，即通路、通上水（供水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电及宗地内场地平整。

3.项目批复文件

根据北京大兴经济开发区开发经营有限公司提供的资料，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

2010年8月23日，北京市发展和改革委员会《关于大兴开发区北区1号地A组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1381号）、《关于大兴开发区北区1号地B组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1382号）核准本项目由北京市土地整理储备中心大兴区分中心作为建设单位；北京大兴经济开发区开发经营有限公司受北京市土地整理储备中心大兴区分中心委托作为该项目的实施主体。

（2）规划审批

2010年7月26日，北京市规划委员会核发《北京市规划委员会建设项目规划条件》（2010规条整字0154号、2010规条整字0155号），明确了项目用地面积及规划条件，载明用地单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为大兴开发区北区1号地A组团/B组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村镇，A组团规划总用地面积约34.78公顷，B组团规划总用地面积约37.40公顷，用途为多功能用地、居住用地、消防设施用地、公共停车场及其他用地等，土地取得方式为土地一级开发。

2024年，项目实施主体依据在编《北京大兴经济开发区DX00-0301-0303、0308街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）》，对本项目规划用地性质、用地编号进行细化调整。

（3）用地审批

2012年2月25日，北京市人民政府下发《北京市人民政府关于大兴区二〇一二年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2012〕27号）、《北京市人民政府关于大兴区二〇一二年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2012〕28号），同意依据大兴区土地利用总体规划、北京城市总体规划等相关政策，将本项目所涉及的农用地转为建设用地。

综上，大兴开发区北区1号地土地一级开发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，项目单位承诺上述手续真实有效。

4.项目投资估算

根据《专项债券项目（调减）实施方案》，本项目总投资403,959万元，其中工程费用351,13万元，占比86.92%；工程建设其他费用1,404万元，占比0.35%；基本预备费用1,371万元，占比0.34%；建设期利息42,183万元，占比10.44%；铺底流动资金7,868万元，占比1.95%。

5.资金来源

根据《专项债券项目（调减）实施方案》，从资金来源看，项目计划使用财政性资金218,259万元，占比54.03%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金185,700万元，占比45.97%。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。

6.项目实施进展情况

根据《专项债券项目（调减）实施方案》，本项目为在建项目，建设期252个月（2010年9月至2031年12月，共21年），已于2010年9月开工建设，预计2031年12月竣工验收投入使用。项目现状为：项目自2010年7月启动前期准备工作以来，已逐步推进征地拆除工作，并计划于2034年完成全部上市。截至2026年6月，已发行专项债券70,800万元，为项目的前期建设提供了有力支持。2026年建设任务为计划完成回迁居民的补偿款支付、地块的燃气迁改工程、皓月路、惠风街等市政道路建设、地块的电力迁改、地块上市的市政前期费用、渣土清运费等。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造

价、设备材料采购等单位。主要包括：土地一级开发涉及的征地、拆迁及市政基础设施建设等三部分工作，具体包括征地补偿、拆迁腾退、道路建设及随路管线敷设（开发深度为“四通一平”，即通路、通上水（供水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电及宗地内场地平整）等。

本项目运营期3年（本批次债券存续期），项目进入运营期后，运营工作由行业主管部门或者其委托的法人主体（以下简称项目运营公司）负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。主要包括：项目实施主体经行业主管部门同意后，通过土地招拍挂等方式确定土地受让方；项目收入按程序及时上缴国库，用于专项债券还本付息等用途；北京大兴经济开发区开发经营有限公司向大兴区财政局上缴项目运营收益后，由大兴区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入市级国库。

（三）项目收入、项目收益分析及融资平衡

3.1 项目收入测算

根据《专项债券项目（调减）实施方案》：

3.1.1 收入预测

依据（1）《北京大兴经济开发区DX00-0301～0303、0308街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）》，明确项目用地面积共约72.18公顷，规划建筑面积约81.44万平方米；（2）项目已出让地块的实际成交数据，包括成交时间、成交价格、楼面单价等；（3）项目周边区域近年土地成交案例，包括大兴生物医药产业基地、北京大兴国际机场临空经济区、大兴新城西片区等区域的地块成交信息；（4）《北京市征

收农用地区片综合地价标准》（京政发〔2021〕9号）等征地补偿标准文件；（5）国家建设征收土地结案表（京国土（兴）征结字〔2016〕7号、京国土（兴）征结字〔2021〕8号）及1号地A、B组团征地补偿安置协议。本项目采用市场比较法和剩余法（假设开发法）两种方法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，最终取两种方法的平均值作为测算结果。

经过市场比较法和剩余法测算，本项目未出让地块预计可取得收入为401,505万元。

3.1.2 净收入预测

土地出让收入，扣除从土地出让收入中计提的各项资（基）金、上交市级土地出让收入分享支出后的土地出让净收入约268,165万元。

3.2 项目收益分析及项目融资本息

3.2.1 项目收益分析

根据《专项债券项目（调减）实施方案》，本项目预计出让土地收入1,228,728万元，其中：已出让地块收入827,223万元；未出让地块预计收入401,505万元，上交市级土地出让收入分享支出32,120万元、扣除从土地出让收入中计提的各项资(基）金101,220万元，未出让地块的净收益为268,165万元。

3.2.2 项目融资本息

按照项目建设进度及资金募集计划，本项目拟使用专项债券185,700万元，其中：2016年发行35,000万元，2019年发行30,000万元，2025年发行3,000万元，2026年已发行9,600万元，后续计划发行108,100

万元。债券利率 1.45%、1.64%，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。

根据项目组合融资方案，本项目不涉及市场化融资，无市场化融资还本付息安排。

3.3 项目融资平衡

根据北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）出具的《2026 年北京市政府专项债券大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目（调减）收益与融资自求平衡专项报告》（玖盛嘉专审字[2026]1018 号）“经专项审核，我们认为，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的大兴开发区北区 1 号地土地一级开发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。”

结合《专项债券项目（调减）实施方案》中对项目收益融资平衡评价结果显示，经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以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（调减）实施方案》，本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：对应的政府性基金收入 268,165 万元、财政补助收入 0 万元、其他财政资金 0 万元、其他项目专项收入 0 万元、项目单位资金 0 万元用于偿还专项债券本息、合计 268,165 万元。本项目不涉及市场化融

资，无用于偿还市场化融资的经营性专项收入，不涉及市场化融资监管账户及政府担保承诺事项。

四、本次专项债券风险因素及控制措施

《专项债券项目（调减）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。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完成土地供应。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择项目施工单位，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：土地一级开发工作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，为项目实施提供有利的资金保障。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中的重大变更的，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：土地一级开发项目存在投资规模大、建设工期长的特点，土地的取得、拆迁成本以及土地一级开发完成后的熟地单价对整个项目的影响程度较大。同时土地一级开发项目的实施包括了方案设计与论证，施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

2.控制措施：为控制此项风险，项目实施主体就征地拆迁成本与项目竣工后的熟地单价两方面不确定变量进行盈亏平衡分析。

2.1.1 本项目的征地拆迁成本盈亏平衡点为 341.34 万元/亩，而预测征地拆迁成本为 234.51 万元/亩，前者高于后者 106.83 万元/亩，在征地拆迁成本上涨 45.55%的情况下，仍可保本。

2.1.2 以项目竣工后的熟地单价为不确定性变量分析，是在假定建筑面积、总成本等相关数据不变的情况下，由于项目竣工后熟地单价的发生变化而导致投资成本利润率变化的情况。经过测算，以熟地单价为不确定性变量的盈亏平衡点 3565 平方米，土地预售可回收成本单价为 6935 元/平方米，后者高于前者 3370 元/平方米，在市场销售不好的情况下，熟地可回收成本单价下降 48.6%仍可保本。

综上可初步判断本项目有一定的抵抗风险能力，对影响因素的不确定性具有一定的承受能力。此外，在项目实施过程中，项目实施主体将积极加强对工程建设项目的管理，加强各拆腾环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目土地建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

（四）工期拖延风险及控制措施

1.风险可能：目前影响项目拆腾进度的风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、拆腾施工的技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

2.控制措施：为控制此项风险，项目实施主体将制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整拆腾施工

计划，确保项目施工进度。同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，并做好各类停水停电等的应急预案。

综上所述，通过发行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。

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估咨询报告》

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）出具的《2026 年北京市政府专项债券大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目（调减）收益与融资自求平衡专项报告》（玖盛嘉专审字[2026]1018 号）。

根据本所律师适当核查，北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）现持有北京市大兴区市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91110115668401381B；北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）在出具《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》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：11000534），且在《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》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，北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）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》

北京市名谦律师事务所为本期专项债券发行（调减）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）项目申报主体及项目实施主体均具备相应的实施本项目的主体资格。

（三）本期债券募集资金用于大兴开发区北区1号地土地一级开发项目，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（调减）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。

本所上述法律意见系本所根据现行有效的法律、法规、规范性文件及本意见书出具日前已发生或存在的事实，并依据委托人提供的《实施方案》《融资平衡报告》等文件作出；本所不对《实施方案》《融资平衡报告》所涉财务数据、收益预测及评估结论的真实性、准确性与可行性发表意见。上述法律意见仅为本次专项债券发行的法律合规性判断，不构成对项目收益实现、债券偿付能力及收益与融资自求平衡之事实性的保证。

本所特别提示，本次调减的27,100万元专项债券系依据《专项债券项目（调减）实施方案》在北京市专项债务限额内由区级统筹调剂安排；本次调减后，本项目后续年度拟发行额度仍以国务院及财政部批准的年度新增专项债务限额为前提，本所不对任何“调减资金由后续年度发债保障”或类似跨年度额度锁定安排的承诺及其法律效力发表法律意见或予以确认，亦不就此承担任何保证责任。

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）

经办律师：

邹雪梅

阮程倩

北京市名谦律师事务所

2026年11月8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：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

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31110000697922459

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21日

北京市名谦律师事务所 BEIJING MING QIAN LAW FIRM

律师事务所登记事项（一）

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
执 业 人	马元源
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）

	马元源　住址　　照总所
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	[illegible]	[illegible]
		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
王[illegible] 变更	[illegible]
[illegible] 变更	[illegible]
[illegible] 变更	[illegible]
[illegible] 变更	[illegible]
[illegible] 变更	[illegible]
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

北京市名谦律师事务所 BEIJING MINGQIAN LAW FIRM

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
王 [illegible]	2024年4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
	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

律师事务所变更登记（八）

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
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2022年6月-2023年5月
考核结果	
考核机关	专用章
考核日期	[illegible]

考核年度	[illegible]
考核结果	
考核机关	专用章
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	
考核机关	专用章
考核日期	2024年6月-2025年5月

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	合格 专用章
考核机关	
考核日期	2026年5月-2027年5月

考核年度	
考核结果	合格 章
考核机关	
考核日期	2026年5月-2027年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

北京市名谦律师事务所 BEIJING MINGQIAN LAW FIRM

备 注

注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所经司法行政机关依法审核颁发的执业凭证，本证按当年度检查考核结果（首次领证之日至次年度检查考核完成前）有效。

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于本所执业场所的醒目位置，副本用于备用。

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。本证书有遗失、毁坏的，应当向原发证机关提出书面申请，并说明有关情况，申请补发。律师事务所变更登记事项，应当在办理变更登记手续后，向原发证机关办理变更登记。律师事务所申请注销登记，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，应当在收到处罚决定书后，向原发证机关缴回《律师事务所执业许可证》。对于处罚决定书无效，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《律师事务所执业许可证》交回原发证机关注销。除向发证机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和销毁本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

No. 50126013

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 11101200711627551

法律职业资格/律师资格证号 A20052108812000

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 04 月 03 日

持证人 邹雪梅

性别 女

身份证号

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2025年6月-2026年5月

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5月



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/律师资格证号 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5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	