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）
大兴新城核心区土地一级开发项目（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：

名词	释义
财政部	中华人民共和国财政部
发行人	北京市人民政府
市财政局	北京市财政局
本期专项债券	2026年北京市政府专项债券（三十四期）大兴新城核心区土地一级开发项目（调增）
项目、本期专项债券对应的投资项目	大兴新城核心区土地一级开发项目
本所	北京市名谦律师事务所
项目实施主体、项目单位	北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心
实施单位	北京兴创投资集团有限公司（同时为本项目具体实施单位）
行业主管部门	北京市规划和自然资源委员会大兴分局
财政部门	北京市大兴区财政局
发展改革部门	北京市大兴区发展和改革委员会

《预算法》	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225 号	《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	《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	《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	《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	《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	《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	《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	《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	《关于印发〈地方政府债券发行管理

	办法〉的通知》
财预〔2020〕94 号	《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	《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	《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》	《2026 年北京市政府专项债券（三十四期）大兴新城核心区土地一级开发项目（调增）—专项债券项目实施方案》
《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》	《大兴新城核心区土地一级开发项目（调增）收益与融资自求平衡专项报告》（北京铭拓会计师事务所有限公司）
《法律意见书》	《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）大兴新城核心区土地一级开发项目（调增）之法律意见书》
元、万元	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）大兴新城核心区土地一级开发项目（调增）
之法律意见书

致：北京市大兴区财政局、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心、北京市规划和自然资源委员会大兴分局、北京兴创投资集团有限公司

北京市名谦律师事务所接受建银工程咨询有限责任公司的委托，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、财预〔2021〕110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相关事项、项目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、财务测算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、财务测算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、本次专项债券发行主要要素

根据《专项债券项目实施方案》：大兴新城核心区土地一级开发项目总投资 1,844,799 万元；计划申请专项债券总额 736,800 万元，已发行 546,500 万元。本次调增 17,900 万元，来源于："大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目"，债券期限 3 年，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。

二、本次发行对应的项目

（一）项目申债主体、实施单位及主管单位

大兴新城核心区土地一级开发项目申债实施主体（项目单位）为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，项目具体实施单位为北京兴创投资集团有限公司；行业主管部门为北京市规划和自然资源委员会大兴分局；发展改革部门为北京市大兴区发展和改革委员会；财政主管部门为北京市大兴区财政局。

1. 项目单位基本情况

项目单位	北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心
统一社会信用代码	12110000791601389P
成立日期	2019 年 9 月 3 日
注册资本	10 万元
法定代表人	张博峰

单位类型	事业单位
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。
营业期限	2024 年 8 月 20 日—2029 年 8 月 19 日

2. 实施单位基本情况

实施单位	北京兴创投资集团有限公司
统一社会信用代码	911100007214964562
成立日期	2000 年 8 月 9 日
注册资本	125,600 万元
法定代表人	田永安
单位类型	有限责任公司（法人独资）
股东及持股	北京大兴发展国有资本投资运营有限公司，持股 100%
经营范围	投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；接受委托从事物业管理；

	信息咨询（中介除外）；销售五金交电、建筑材料（粘土砖除外）；出租办公用房；出租商业用房。（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。）
营业期限	长期

3. 主体资格

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为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），具备实施本项目的主体资格；北京兴创投资集团有限公司为依法设立并有效存续的有限责任公司（法人独资），具备实施本项目的主体资格。截至本法律意见书出具之日，未发现项目单位及实施单位存在正在进行的、足以影响债券项目推进、债券资金使用的重大司法诉讼、仲裁案件。项目单位及实施单位具备实施本大兴新城核心区土地一级开发专项债券项目的主体资格。

（二）项目情况

1. 项目位置

本项目建设地点位于大兴区黄村镇。全民所有土地资产管理信息系统标识码：大兴新城核心区 A-1 组团 1101152025R000123、

大兴新城核心区 C 组团 1101152025R000101、大兴新城核心区 D 组团 1101152025R000097、大兴新城核心区 E 组团 1101152025R100012、大兴新城核心区 F 组团 1101152025R100013、大兴新城核心区 G 组团 1101152025R100014、大兴新城核心区 H 组团 1101152025R000085、大兴新城核心区 E 国有 1101152025R000030；地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码：110115-381001010001XXXXXX-180926001。

2. 项目建设内容

本项目属于土地一级开发项目，实施内容包括项目范围内土地征收、地上建筑物拆除、房屋征收拆迁、市政基础设施建设等土地一级整理工作，最终达到“六通一平”条件后通过招拍挂程序实现土地供应。项目建筑规模共计 309.94 万平方米，建设内容涵盖居住及配套设施、公共停车场、体育设施、公建混合住宅、基础设施、公共服务设施、商业金融、文化娱乐及广场、行政办公、商业设施及相关配套设施等。

本项目为在建项目，建设期 302 个月，已于 2008 年 10 月开工实施，预计 2033 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。目前征地工作已完成，拆迁工作基本完成，正在陆续推进土地上市工作。本项目土地一级开发建设期为 25 年，无独立长效运营期，地块完成征地拆迁、市政配套敷设并达到“六通一平”出让条件后，通过招拍挂公开上市。

3. 项目批复文件

根据项目单位提供的资料，截至本法律意见书出具之日，项目已取得主要批复文件如下：

（1）立项审批

2009 年 4 月 13 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区 A-1 组团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〕658 号），同意项目建设；

2009 年 4 月 8 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区 A-2 组团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〕664 号），同意项目建设；

2009 年 6 月 4 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区 C 组团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〕1094 号），同意项目建设；

2010 年 10 月 19 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区 D 组团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〔2010〕1829 号），同意项目建设；

2010 年 10 月 26 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区 E 组团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〔2010〕1861 号），同意项目建设；

2010 年 10 月 19 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区 F 组团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〔2010〕1836 号），同意项目建设；

2010 年 10 月 19 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区 G 组团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〔2010〕1832 号），同意项目建设；

2010 年 11 月 1 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区 H 组团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〔2010〕1884 号），同意项目建设；

2010 年 10 月 26 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区 I 组团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〔2010〕1855 号），同意项目建设；

2010 年 10 月 26 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区 J 组团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〔2010〕1858 号），同意项目建设；

2010 年 10 月 26 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区 K 组团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〔2010〕1866 号），同意项目建设。

（2）用地批准

2008 年 11 月 23 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 A-1 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕88 号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地；

2008 年 11 月 23 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 A-2 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕89 号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地；

2009 年 5 月 4 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 C 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2009〕31 号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合

事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地；

2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 D 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕77 号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地；

2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 E 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕78 号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地；

2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 F 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕79 号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地；

2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 G 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕80 号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地；

2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 H 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预

〔2010〕81 号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地；

2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 I 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕82 号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地；

2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 J 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕83 号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地；

2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 K 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕84 号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地。

（3）规划审批

2008 年 11 月 17 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设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新城核心区 A-1 组团土地一级开发项目，土地取得方式为出让取得；

2008 年 11 月 17 日，北京市规划委员会核发《建设用地规

划许可证》，载明建设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新城核心区 A-2 组团土地一级开发项目，土地取得方式为出让取得；

2009 年 4 月 27 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设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新城核心区 C 组团土地一级开发项目，土地取得方式为出让取得；

2010 年 7 月 14 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设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新城核心区 D 组团土地一级开发项目，土地取得方式为出让取得；

2010 年 7 月 14 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设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新城核心区 E 组团土地一级开发项目，土地取得方式为出让取得；

2010 年 7 月 14 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设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新城核心区 F 组团土地一级开发项目，土地取得方式为出让取得；

2010 年 7 月 14 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设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新城核心区 G 组团土地一级开发项目，土地取得方式为出让取得；

2010 年 7 月 14 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划

许可证》，载明建设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新城核心区 H 组团土地一级开发项目，土地取得方式为出让取得；

2010 年 7 月 14 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设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新城核心区 I 组团土地一级开发项目，土地取得方式为出让取得；

2010 年 7 月 14 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设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新城核心区 J 组团土地一级开发项目，土地取得方式为出让取得；

2010 年 7 月 14 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设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新城核心区 K 组团土地一级开发项目，土地取得方式为出让取得。

（4）环评备案

2009 年 3 月 6 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 A-1、A-2 组团土地一级开发环境影响报告书的批复》（备案号：京环审〔2009〕223 号）完成备案；

2009 年 9 月 8 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 C 组团土地一级开发环保意见的函》完成备案；

2012 年 7 月 17 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 D 组团土地一级开发项目环境保护的意见》完成备案；

2012 年 7 月 17 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新

城核心区 E 组团土地一级开发项目环境保护的意见》完成备案；

2012 年 7 月 17 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 F 组团土地一级开发项目环境保护的意见》完成备案；

2012 年 7 月 17 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 G 组团土地一级开发项目环境保护的意见》完成备案；

2012 年 7 月 17 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 H 组团土地一级开发项目环境保护的意见》完成备案；

2012 年 7 月 17 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 K 组团土地一级开发项目环境保护的意见》完成备案；

2011 年 6 月 3 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 I 组团、J 组团土地一级开发环境保护意见的函》完成备案。

（5）节能评估

2009 年至 2010 年，本项目已完成《北京市固定资产投资项目节能登记表》登记（编号：20090184、20090185、20090454、20101574、20101575、20101576、20101577、20101578、20101579、20101580、20101583）。

（6）施工许可

本项目为土地一级开发项目，仅实施土地征收、地上建筑物拆除、场地平整等土地一级整理工作，不开展永久性主体工程建设，按照《建筑工程施工许可管理办法》规定，无需办理建筑工程施工许可证，本项不涉及。

（7）招投标

本项目为土地一级开发项目，严格依照《中华人民共和国招

标投标法》、《北京市土地储备和一级开发暂行办法》等相关规定执行招标程序。对片区地质勘察、控规及市政配套设计、场地平整、拆除清运、配套道路管线等工程施工、全过程工程监理、征地拆迁评估、造价咨询等服务及工程实施公开招标；单项合同金额达到法定招标限额的，全部开展公开招标，择优确定第三方实施单位，相关招标备案、中标资料完整留存备查。本项目无大型永久性建筑设备、材料采购工作。

综上，本项目已取得立项、用地、规划、环评、节能登记等有关部门审批手续，审批手续齐备；本项目不涉及施工许可审批手续。

4. 项目投资估算

根据《专项债券项目实施方案》，本项目总投资 1,844,799 万元。投资主要构成：工程费用 35,262 万元，占比 1.91%；工程建设其他费用 1,467,523 万元，占比 79.55%；预备费 9,919 万元，占比 0.54%；建设期利息 289,229 万元，占比 15.68%；铺底流动资金 42,866 万元，占比 2.32%。

5. 资金来源

根据《专项债券项目实施方案》，项目资金来源为财政安排资金以及政府专项债券，无单位自有资金，无市场化融资计划。其中：财政安排资金 1,107,999 万元，占比 60.06%；专项债券资金 736,800 万元，占比 39.94%。项目资本金比例满足国务院关于固定资产投资项目资本金管理相关要求（国发〔2019〕26 号），资本金按照项目建设进度分年度到位。

专项债券资金全部用于本项目征地拆迁补偿、市政配套基础

设施建设等具备土地出让收益的公益性资本性支出，具体包括各类征地相关支出、房屋征收拆迁补偿支出、片区市政配套工程、地块管护及土地整理配套支出等。

6. 项目实施进展情况

本项目属于在建土地一级开发项目，已于 2008 年 10 月开工实施，建设期 302 个月，预计 2033 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。目前征地工作已完成，拆迁工作基本完成。截至 2026 年 11 月，本项目已发行专项债券 546,500 万元，主要用于大兴新城 A-K 11 个组团征地补偿、各类房屋拆迁腾退、片区市政道路及管网配套工程施工、地块前期管护等支出。本次计划使用债券资金用于支付市政设施建设、地块上市前期手续办理等。

（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》及《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》，本项目偿债收益来源为土地出让对应的政府性基金收入。债券存续期内项目收入合计 1,526,574 万元，均为土地出让收入。

2. 项目运营成本

运营期内，本项目运营支出合计 594,733 万元，包括：农业土地开发资金支出 2,588 万元、农田水利建设资金支出 131,230 万元、教育资金支出 131,230 万元、廉租住房保障资金支出 131,230 万元、国有土地收益基金支出 76,329 万元、上交市级土地出让收入分享支出 122,126 万元。

3. 项目融资成本

本项目计划申请专项债券合计本金 736,800 万元，其中：已发行 546,500 万元；2026 年计划发行 92,500 万元（含已发行 74,600 万元及本次调增 17,900 万元），2027 年计划发行 20,000 万元，2028 年计划发行 152,400 万元。

4. 项目融资平衡

根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》测算结果，债券存续期可用于还本付息净收益 931,841 万元，专项债券本息合计 764,631 万元，本息覆盖倍数 1.22 倍。

北京铭拓会计师事务所有限公司出具收益与融资自求平衡专项报告，结论：在报告假设条件成立前提下，项目可以实现项目收益和融资自求平衡。本项目完成事前绩效评估，“整体情况评估”得分 95 分、“本年度债券需求评估”得分 92 分，评估结论为予以支持。

三、债券资金的使用、发行安排、资产及收入归集管理

根据《专项债券项目实施方案》：

（一）债券发行及资金投向安排

本次调增 17,900 万元，来源于：“大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目”，债券期限 3 年，债券利率 1.31%，预计调整日为 2026 年 11 月 12 日，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，调整后产生的利息、手续费均由本项目承担。

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）涉及本项目专项债券（调增后 2026 年实际发行 92,500 万元，2027 年计划发

行 20,000 万元，2028 年计划发行 152,400 万元），债券期限 5 年，募集资金严格用于本项目征地拆迁补偿、市政配套基础设施建设、地块上市前期手续办理等公益性资本性支出。

（二）项目资产管理

本项目形成的资产性质为行政事业性国有资产，资产权益登记在北京市规划和自然资源委员会大兴分局名下。专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保；相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理。

（三）收入归集与还本付息

北京市规划和自然资源委员会大兴分局（主管部门）、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（项目单位）、北京兴创投资集团有限公司（实施单位）负责做好项目收入归集管理，项目对应的土地出让收入（政府性基金收入）和用于偿还专项债券本息的专项收入缴入专户实行分账管理；用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库；如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

四、本次专项债券发行及项目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披露：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1. 潜在风险：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，导致项目不能按预期及时推进或部分受阻。

2. 控制措施：一是完善相关手续，本项目用地是实施单位通过合法渠道取得的合法建设用地，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完成；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，落实隔声降噪及运输车辆管理，减少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，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；二是加强工程成本控制，项目可行性研究报告编制过程中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，并在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，对于项目总概算出现重大变更的，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：由于对未来土地出让收入的判断不准确、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，土地出让收入未能达到预测值，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；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，督促项目单位建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身运营能力；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，北京市规划和自然资源委员会大兴分局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；项目未产生现金流入前需要支付的资金利息及费用由区财政局统筹安排。

（四）敏感性分析

根据《专项债券项目实施方案》测算，在诸多不确定因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要。土地出让价格比预测下降 5% 时，可用于还本付息金额为 888,339 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.16；按照目前土地市场测算，可用于还本付息金额为 931,841 万元，本息覆盖倍数为 1.22；土地出让价格比预测上升 5% 时，可用于还本付息金额为 975,354 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.28。本息覆盖倍数均大于 1，项目具备较强的风险缓冲能力。

五、本次专项债券发行涉及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》

北京铭拓会计师事务所有限公司出具《2026 年北京市政府专项债券（三十四期）大兴新城核心区土地一级开发项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》。

根据本所律师适当核查，北京铭拓会计师事务所有限公司为在中国境内依法设立的会计师事务所，已取得北京市丰台区市场监督管理局核发的《会计师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 91110105795101007C，登记状态为存续，具备为本项目专项债券提供收益融资平衡评估的主体资格；签字注册会计师具备相应从业资质。

（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出具了本《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法律服务的合法资质。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行人北京市人民政府具备发行地方政府专项债券的法定条件。

（二）本项目实施主体（项目单位）北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心为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）；实施单位北京兴创投资集团有限公司为依法设立并有效存续的有限责任公司（法人独资），均具备实施本专项债券项目的主体资格；项目行业主管、财政监管主体适格。

（三）大兴新城核心区土地一级开发项目已完成立项、用地、规划、环评、节能登记等必要审批手续，手续完备；属于国家政策支持的土地储备专项债券投向领域。本期专项债券募集资金全部用于本项目征地拆迁补偿、市政配套基础设施建设、地块上市前期手续办理等公益性资本性支出，资金投向符合财预〔2016〕155 号、财库〔2020〕43 号等监管文件要求；本次债券资金用途调整符合财预〔2021〕110 号等规定。

（四）根据《专项债券项目实施方案》、《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》，在项目收益预测所依赖全部假设条件成立的前提下，本项目预期可偿债收益 931,841 万元能够足额覆盖本项目对应全部专项债券本息 764,631 万元（覆盖倍数 1.22 倍），可以实现项目收益与融资自求平衡。土地出让收入受宏观市场、政策影响存在商业不确定性，该部分不属于法律评价范畴。

（五）为本次专项债券发行提供服务的中介机构均具备相应执业资质。

综上所述，本所律师认为，本期专项债券发行在经批准的地方政府专项债务限额内实施，符合现行法律、法规及规范性文件的规定，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）

（本页无正文，为《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）大兴新城核心区土地一级开发项目之法律意见书》签署页）

经办律师：

经办律师：

北京市名谦律师事务所

2026年11月5日

附件：

1. 律师事务所执业许可证复印件

2. 经办律师执业证复印件

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

No. 70126013

中华人民共和国司法部监制

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 21日

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
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）

马元颖　任壮　郭志博

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	北京市大兴区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	2024年3月28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（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
王旭	2023年4月28日
梁旭海	2023年4月28日
阮程锦	2024年3月28日
王颖	2024年3月28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
王雄	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
	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
	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
	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	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
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
考核机关	专用章
考核日期	2025年6月-2026年5月

考核年度	
考核结果	合格
考核机关	章
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

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凭证，本证应当悬挂或者放置在律师事务所的显著位置，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（设立之日至首次年度检查考核期间成前除外）。

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。律师事务所应当妥善保管本证，正本悬挂于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

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、转让或者损毁。本证遗失的，律师事务所在地县（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，应当向本证颁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，由执业地律师事务所在地县（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. 50126013