北京凯耀律师事务所

2025年北京市政府专项债券（八期）

房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地

一级开发项目（调减）之

法律意见书

2026年11月

中国·北京

目 录

一、本期专项债券发行的基本情况 1
二、 本次发行对应项目 1
（一）参与主体 1
（二）项目基本情况 3
（三）项目预期收益来源、自求平衡情况 3
三、 本次发行的相关文件 6
四、 结论性意见 8

2025年北京市政府专项债券（八期）
房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（调减）之
法律意见书

（2026）凯耀律字第68号

致：北京市房山区规划和自然资源综合事务中心

本所受贵公司委托，就《2025年北京市政府专项债券（八期）房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（调减）》（以下简称“该项目”）事宜，为贵公司提供专项法律服务。本所根据《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》等相关法律、法规、规范性文件的规定和财政部的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就上述项目专项债券发行事宜，出具本《法律意见书》。

律 师 声 明

为出具本法律意见书，本律师事务所律师声明如下：

本所已对本律师事务所律师认为出具本法律意见书所需的文件以及信息披露文件进行了审慎审阅。根据法律意见书出具之日已经发生或者存在的事实和我国现行法律、法规及其他相关规范性文件，并根据本律师事务所律师对有关事实的了解和对相关法律的理解发表法律意见。

委托人向本律师事务所律师保证和承诺，提供给本律师事务所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明等一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本律师事务所律师依赖有关政府部门、公司或其他有关单位证明文件以及有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。本律师事务所律师仅对申请市政府发行本期专项债券的合法性及对本次发行有重大影响的法律问题发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制(包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析)等非本律师事务所律师专业事项。本律师事务所

律师在本法律意见书中对会计报表、《项目收益与融资平衡报告》、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本律师事务所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供本次2025年北京市政府专项债券（八期）房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（调减）之目的使用。未经本律师事务所律师书面同意任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

本律师事务所律师同意将本法律意见书作为申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

一、本期专项债券发行的基本情况

根据综合事务中心提供的本期债券实施方案，房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目总投资规模为84.2241亿元，其中：已发行债券融资投入45.8100亿元，本次计划调减债券资金0.0210亿元，政府财政扶持资金及后续债券融资预计38.4351亿元。

本次调减资金全部来源于综合事务中心“2025年北京市政府专项债券（八期）”。“2025年北京市政府专项债券（八期）”资金于2025年6月16日调入本项目0.7900亿元，2025年12月19日首次调出0.6400亿元，本次继续调出0.0210亿元。本次债券调出日为2026年11月12日，债券调入日（2025年6月16日）至2026年11月11日，调出部分债券资金利息由综合事务中心承担，本次调出日至债券到期日（2030年2月19日）产生的利息由债券资金接收单位承担。

二、本次发行对应项目

（一）参与主体

1、项目主体资格

根据北京市发展和改革委员会《关于长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目核准的批复》（京发改(核)〔2019〕9号；京发改(核)〔2021〕20号、38号）等文件，同意实施该项目。项目主体信息如下：

单位名称	北京市房山区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	朱英辉	成立日期	2017-03-30

注册资本	10万元	营业期限	
统一社会信用代码	12110000794050420X		
注册地址	北京市房山区良乡西路3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		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）			

本律师事务所律师认为：北京市房山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，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。

2、本项目专项债券发行评估主体

本次发行专项债券资金的财务评价机构为北京精与诚会计师事务所有限责任公司，北京精与诚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房山分局核发的统一社会信用代码为911101111O280523XA的《营业执照》及北京市财政局核发的证书序号为NO.006179（会计师事务所编号为11000126）的《会计师事务所执业证书》。

北京精与诚会计师事务所就本次发行专项债券资金出具的2025年北京市政府专项债券（八期）房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（调减）的《收益与融资平衡报告》，该《收益与融资平衡报告》认为“在相关单位对项目收益

预测及其所依据的各项假设的前提下，该项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。”

经核查，本律师事务所律师认为，北京精与诚会计师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与申请人之间不存在关联关系，且具备为本次发行专项债券资金进行审计评估的合法资质。

3、本项目法律意见书出具主体

本次发行专项债券的法律意见书是由北京凯耀律师事务所出具。北京凯耀律师事务所批准于2016年，取得了北京市司法局颁发的证号为31110000MD0030282Y的《律师事务所执业许可证》，经历年考核合格；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，本所及经办律师具备为本次发行专项债券资金提供相关服务的执业资格。

（二）项目基本情况

房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目位于房山区长沟镇，东至沿村，南至东甘池村、南甘池等村，西至西甘池村，北至东甘池村、北甘池等村。该项目总用地面积105.54公顷，其中：经营性用地面积81.79公顷（其中：二类居住用地面积35.04公顷，其他多功能用地面积46.75公顷），非经营性用地面积23.75公顷。

（三）项目预期收益来源、自求平衡情况

1、土地出让收入

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号），本项目发行债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。

根据项目实施单位土地入市交易计划，该项目经营性用地面积81.79公顷，其中：二类居住用地面积35.04公顷，建筑规模38.54万平方米（含已上市7.95万平方米）；其他多功能用地面积46.75公顷，建筑规模47.61万平方米（含已上市11.38万平方米）。未上市地块拟于2027年开始入市交易，入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

2、预期收入测算

该项目2027-2030年土地入市时各经营性用地价格，并根据各地块面积及上市情况测算出各年度土地出让收入，计划上市地块预测金额合计金额为68.8472亿元。

扣除政府收益5.5078亿元（按照8%政府收益率测算）及各项政府基金3.4983亿元后，该项目预计收入为59.8411亿元。

该项目FS12-0100-6022、FS12-0100-6023地块（F3其他类多功能用地）已于2018年9月入市交易成功，扣除政府收益后收入为5.6900亿元；FS12-0100-6017地块（R2二类居住用地）已于2021年10月入市交易成功，扣除政府收益后收入为8.3500亿元。

综上所述，该项目已上市及计划上市土地出让收入合计

73.8811 亿元（不含政府收益及基金）。

3、预期成本测算

（1）已发行债券情况

该项目截至 2026 年 11 月 12 日已发行债券资金 45.6600 亿元，预期利息 8.2508 亿元，融资成本 53.9108 亿元。

（2）本次调减债券情况

贵公司计划调减 2025 年北京市政府专项债券（八期）资金，计算至到期日，需偿还本息合计 0.1434 亿元。综上所述，本次债券调整后，全部债券融资成本合计 54.0542 亿元。

4、本息覆盖率

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预期收入合计 73.8811 亿元，融资成本合计 54.0542 亿元，本息覆盖倍数 1.37 倍。预期土地出让收益能够合理保障偿还该项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

5、现金流量

土地未挂牌交易前需支付的资金利息由区财政统筹安排支付。

6、压力测试

考虑到市场风险，对计划上市地块价格按 R2 二类居住用地 13827.63 元/平方米，F3 其他类多功能用地 7327.77 元/平方米的 100%、95%、90%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数为 1.37 倍、1.31 倍及 1.26 倍，项目本息覆盖率均大于 1.00，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

7、风险分析

（1）项目可能存在潜在的工程实施风险，如大风、暴雨、地震等自然现象。在施工过程中也会遇到地下勘测、文物勘探、土壤污染等环境问题，上述情况都会对项目的推进产生阻碍，甚至导致项目失败，进而对未来的项目收益产生不利影响。

（2）在我市经济发展的不同时期，国家和产业政策会对地方经济的发展进行有意识的调控，如高科技产业园区的选址、高速公路、城市轨道交通的修建，都可能会对原有规划进行变更，致使项目无法按原计划实施，且上述风险往往难以预测和避免。

（3）在本期专项债券存续期内，市场利率水平存在变动的可能性，市场利率波动将影响银行贷款利率，给项目投资带来一定的价格风险。

8、总体结论

根据相关单位提供的有关资料及其做出的假设，并结合财政部印发的《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），该项目在债券发行后能够产生稳定的现金流入，且现金流入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以为长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目提供足够的资金支持，为优化城镇空间布局、区域协调发展及城乡融合提供助力。

三、本次发行的相关文件

根据项目实施主体提供的相关批复文件，截至本法律意见书出具日，北京市房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目已获

得的批复文件为：

1、《北京市发展和改革委员会关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（三期）核准的批复》（京发改（核）[2017]32号）；

2、《北京市发展和改革委员会关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（三期）核准延期的批复》（京发改（核）[2019]9号）；

3、《北京市发展和改革委员会关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（二期）重新核准的批复》（京发改（核）[2021]20号）；

4、《北京市发展和改革委员会关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（一期）重新核准的批复》（京发改（核）[2021]38号）；

5、《北京市国土资源局关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目(一期)授权有关问题的批复》(京国土储函[2015]590号）；

6、北京市国土资源局关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（二期）授权有关问题的批复》（京国土储函[2015]672号）；

7、北京市国土资源局关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（三期）授权有关问题的批复》（京国土储函[2015]713号）；

本律师事务所律师认为，该项目现有审批手续符合法律法规的规定，需按照法律法规要求持续完善后续手续。

四、结论性意见

对于本期发行专项债券资金的事宜，本律师事务所律师认为：

1、本期债券的发行，符合《预算法》、京发改(核)〔2019〕9号、京发改(核)〔2021〕20号、38号、财预〔2017〕62号、89号、国办发〔2024〕52号、自然资发〔2025〕45号、财预〔2017〕89号等等相关法律、法规、规范性文件的规定。

2、根据北京市房山区规划和自然资源综合事务中心提供的专项债券项目实施方案所述，本项目的资本金符合《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）的规定。

3、为本期发行专项债券资金提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的执业资格。

本法律意见书正本壹式捌份，无副本，经本所盖章及负责人、经办律师签章后生效。

（以下无正文，接签署页）

（本页无正文，为本意见书之签署页）

北京凯耀律师事务所（盖章）

负责人：

经办律师：

2026 年 11 月 11 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD0030282Y

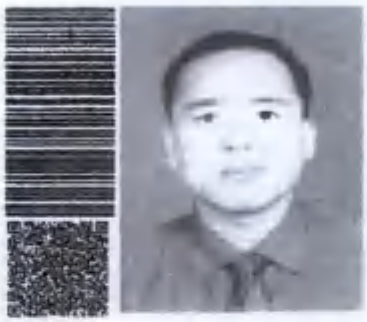
北京凯耀　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　北京市司法局

发证日期：　2023 年 05 月 06 日

No. 70137073

中华人民共和国司法部监制



执业机构 北京凯耀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200310531098

法律职业资格或律师资格证号 132002370000049

持证人 葛兆玉

性别 男

发证机关 北京市司法局

身份证号 372901197308120459

发证日期 2025 年 06月 04日

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	北京市顺义区司法局 专用章
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

56



执业机构 北京凯耀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202111375556

法律职业资格或律师资格证号 A20194107030135

持证人 刘金莹

性别 女

发证机关 北京市司法局

身份证号 410711198910041523

发证日期 2024 年 12 月 31 日

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	