北京聿度律师事务所

关于

2026年北京市政府专项债券（二十二期）-

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调增）

之

法律意见书

二〇二六年十一月

地址：北京市房山区天星街1号院14号楼（东楼）1606

电话：13911934275

目 录

一、本次发行的主要发行要素 1
（一）发行人的基本情况 1
（二） 本期专项债券发行的基本情况 2
二、 本次发行对应项目 3
（一）参与主体 2
（二）项目情况 6
（三）项目预期收益、成本及融资平衡 8
三、 本次新增专项债券风险因素及控制措施 11
（一）影响项目施工进度的风险及控制措施 11
（二）影响项目资金筹措的风险及控制措施 12
（三）影响项目收益实现的风险及控制措施 13
四、本次发行的相关文件 14
五、结论性意见 21

北京聿度律师事务所
关于
2026年北京市政府专项债券（二十二期）
房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调增）
之
法律意见书

（2026）聿意字第6号

致：北京市房山区财政局

本所受贵单位委托，就2026年北京市政府专项债券（二十二期）房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调增）债券发行事宜，为贵单位提供专项法律服务。本所根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见（国发〔2014〕43号）》《地方政府土地储备专项债券管理办法（财预〔2017〕62号）（试行）》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，就该土地一级开发项目（调增）专项债券事宜，出具本《法律意见书》。

律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

1、北京聿度律师事务所是在中国注册的律师事务所，注册地址为北京市房山区天星街1号院14号楼（东楼）1606室，本所有资格依据中国的法律、法规出具本法律意见书。

2、本所律师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。

3、本所已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对申请本期专项债券的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4、本所律师同意将本法律意见书作为申请市政府发行本期专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

5、本所出具法律意见书的前提是委托人及相关主体已向本所出具书面保证，保证其已经向本所提供了为出具法律意见书所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言，保证向本所律师提供的上述材料不存在重大遗漏和虚假陈述，有关材料的所有签字和/或印章真实，有关复印件、副本与原件、正本一致。

6、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本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。

7、在本意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、行政法规和有关规范性文件的明确要求，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，而不对公司的会计、审计、资产评估等专业事项和报告发表法律意见。

8、本所律师在本法律意见书中对有关会计报告、审计和资产评估报告中某些数据结论的引述，并不意味着本所律师对该数据和相关结论的合法性、真实性、准确性作出明示或者默示的保证或担保，对该等文件所涉及的内容，本所律师并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

9、本意见书仅限本次申请调增专项债券资金之目的使用，不得用作任何其他目的使用。

一、本次发行的主要发行要素

（一）发行人的基本情况

根据《中华人民共和国预算法》第35条2款规定“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。”

根据《地方政府债券发行管理办法》第2条规定“本办法所称地方政府债券，是指省、自治区、直辖市和经省级人民政府批准自办债券发行的计划单列市人民政府（以下称地方政府）发行的、约定一定期限内还本付息的政府债券。”；第3条规定“地方政府依法自行组织本地区地方政府债券发行和还本付息工作。地方政府债券发行兑付工作由地方政府财政部门（以下称地方财政部门）负责办理。”

据此，直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。

根据上述法律规定，本期专项债券的发行主体为北京市人民政府。

（二）本期专项债券发行的基本情况

根据北京市房山区规划和自然资源综合事务中心及北京市房山新城投资有限责任公司提供的专项债项目实施方案所述，房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目总投资32.4070亿元（单位：亿元，保留四位小数，下同），其中：计划申请专项债券总额18.1300亿元，已发行7.7400亿元（其中：2025年2月发行3.6800亿元，期限3年；2025年6月调增2025年债券6.9000亿元，期限3年；2025年12月调减2025年债券4.0900亿元，期限3年；2026年8月发行1.2500亿元，期限2年），2026年本批次申请专项债券0.3019亿元（通过将2025年北京市政府专项债券（七期）山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0271亿元，债券利率1.39%，期限3年；将2025年北京市政府专项债券（七期）房山区绿色能源先导区（一期）项目专项债券资金调增至本项目0.2500亿元，债券利率1.39%，期限3年；将2025年北京市政府专项债券（八期）长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0210亿元，债券利率1.51%，期限5年；将2025年北京市政府专项债券（八期）青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0038亿元，债券利率1.51%，期限5年；本项目本批次共计调增专项债资金0.3019亿元），本次使用调增资金暂时以2026年11月12号作为利息分割

日，即本次使用调增资金利息起算日从2026年11月12号起，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付与本项目无关。2027年计划发行4.6亿元，债券期限为2年。2028年计划发行5.4881亿元，债券期限为1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、本次发行对应项目

（一）参与主体

1、项目实施主体资格

根据北京市规划和自然资源委员会房山分局（京规自房函〔2023〕7号、京规自房函〔2023〕8号、京规自房函〔2023〕9号及北京市房山区人民政府（房政函〔2023〕253号）等文件，同意授权北京市房山区规划和自然资源综合事务中心和北京市房山区新城投资有限责任公司为房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目实施主体。

项目实施主体信息

单位名称	北京市房山区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	朱英辉	经营状态	开业
注册资金	10万元	有效期限	2024-05-08 至 2029-05-07
经费来源	财政补助		
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		
宗旨和业务范围	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		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会房山分局		

单位名称	北京市房山新城投资有限责任公司		
法定代表人	欧新刚	成立日期	2016年7月8日
注册资本	200000万元	营业期限	2016-07-08至无固定期限
统一社会信用代码	91110111MA006TK06D		
注册地址	北京市房山区康泽路3号院11号楼4层1单元503号		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；财务咨询；对外承包工程；物业管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；建筑材料销售；建筑用石加工；工程管理服务。(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：房地产开发经营；出版物零售。(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(国有控股)		
股东及持股比例(项目单位为企业的填报)	北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会持股比例100%		

北京市房山区规划和自然资源综合事务中心系由北京市规划和自然资源委员会房山分局依法成立的事业单位，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》及《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4号）的相关规定，土地储备应由纳入国土资源部名录管理的公益一类事业单位负责实施。该类事业单位作为土地一级开发项目的实施主体，具备专项债券发行主体的法定资格。其参与专项债券融资的合法性和合规性，旨在保障土地储备

项目的资金来源符合规范要求，确保土地市场的合理调控和资源的有效配置。

根据北京市规划和自然资源委员会房山分局授权由北京市房山区规划和自然资源综合事务中心组织开展房山区良乡大学城拓展东区1号地、2号地、10号地的土地一级开发项目的土地一级开发工作。

根据《北京市房山区人民政府关于授权北京市房山新城投资有限责任公司为北京房山区良乡大学城拓展东区工业01地块前期开发实施单位的批复》，北京市房山新城投资有限责任公司为上述地块进行规划、立项、征地等前期开发及管理工作的实施主体。

综上，本所律师认为，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，北京市房山新城投资有限责任公司为依法设立并有效存续的企业法人，根据上述单位现已取得的相应批复文件，基本具备项目建设实施单位的实施主体资格。

2、本项目发行专项债券的评估主体

本次发行专项债券资金的财务评价机构为北京中天呈会计师事务所，现持有统一社会信用代码为91110102798501743D的《营业执照》及执业证书编号为11000502的《会计师事务所执业证书》。

北京中天呈会计师事务所就本次发行专项债券资金出

具的2026年北京市政府专项债券（二十二期）房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调增）收益与融资平衡报告》（中天呈专字〔2026〕第21158号），该《项目收益与融资平衡报告》认为“我们认为，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，本次评价本项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。”

经核查，本所律师认为，北京中天呈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，且具备为本次调增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聿度律师事务所出具。北京聿度律师事务所批准于2024年，取得了北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》，证号为31110000MD03912138《律师事务所执业许可证》，经逐年考核合格；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调增专项债券资金提供相关服务的执业资格。

（二）项目情况

1、项目概况

房山区作为首都西南部发展的关键区域，常住人口约

131.1万，人口活力持续增强，为区域发展注入强劲动力。2025年，房山区经济稳健前行，地区生产总值927.7亿元，增速0.1%；一般公共预算收入60.36亿元、规模以上工业总产值超800亿元，城乡居民人均可直配收入增长4.5%。

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目位于房山区良乡新城组团内，良乡组团是房山区的综合配套服务中心、行政中心，中心城区人口疏解的主要承载地，产学研用融合发展的城市新区，高精尖产业孵化区，是房山区新城发展的核心地带，处于第二道绿化隔离地区。

本项目建设地点位于房山区良乡组团东南部，项目四至分别是：东至清苑南街，西至阳光南大街，北至于管营路，南至交驰路。

本项目为在建项目，建设期52个月，已在2023年8月开工、2025年4月土地征拆、2025年6月场地平整，预计2027年12月全部达到供应条件。

2、项目名称

项目全称为房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（以下简称“项目”），全民土地资产管理系统中对应的标识码为1101112024R000096、1101112024R000340-R01、1101112024R000181，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P23110111-0114。

3、项目投资估算情况

本项目总投资32.4070亿元,其中前期费用41750万元,占比12.88%;征地费用17.7016亿元,占比54.62%;拆迁费用6.7750亿元,占比20.91%;市政费用2.8360亿元,占比8.75%;其他费用0.4640亿元,占比1.43%;财务费用0.1966亿元,占比0.61%;利润0.0655亿元,占比0.20%;两税两费0.1835亿元,占比0.57%;审计费用0.0098亿元,占比0.03%。

从资金来源看,项目计划使用区级财政预算资金1.42770亿元,占比44%;专项债券资金18.1300亿元,占比56%。本项目申请的专项债券资金用于本项目前期费用、征地费用、拆迁费用、市政费用、其他费用等。除以上列示资金来源外,本项目无其他融资计划。

(三)项目预期收益、成本及融资平衡

1、项目预期收益来源

本项目计划出让的全部经营性用地面积约38.30公顷,规划总建筑面积为73.88万平方米,其中作为本项目偿债资金来源所利用的地块包括FS00-0125-0008、FS00-0125-0002、FS00-0125-0005、FS00-0125-0037,共四个地块,以上四个地块用地面积约16.04公顷,规划建筑规模约31.67万平方米。

2、预期成本测算

(1)融资现状

2025年2月19日北京市政府专项债券（七期）包含项目发行的专项债券3.6800亿元，三年期，利率1.39%，付息频率12月/次，自发行之日起计息。2025年6月调增6.9000亿元，债券利率1.39%，以2025年6月20日为开始计息日。2025年12月将2025年6月调增的债券资金中无法形成实物工作量的4.0900亿元进行调减，以2025年12月20日为停止计息日。2026年8月18日北京市政府专项债券（二十二期）包含项目发行的专项债券1.2500亿元，债券期限为2年，债券利率1.27%，付息频率12月/次，自发行之日起计息。

（2）依据假设

第一，假设未来计划发行二年期债券融资利率为1.48%（按照2026年11月4日前五个工作日2年期国债加权平均利率约为1.23%，增加25BP，即1.23%+0.25%=1.48%），按年支付利息，2028年偿还完本金；一年期债券融资利率为1.44%（按照2026年11月4日前五个工作日1年期国债加权平均利率约为1.17%，增加25BP，即1.17%+0.25%=1.42%），按年支付利息，2030年偿还完本金。

第二，本次计划调增0.3019亿元，其中通过2025年北京市政府专项债券（七期）山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0271亿元，债券利率1.39%，期限3年；2025年北京市政府专项债券（七期）房山区绿色能源先导区（一期）项目专项债券资

金调增至本项目0.2500亿元，债券利率1.39%，期限3年；2025年北京市政府专项债券（八期）长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0210亿元，债券利率1.51%，期限5年；2025年北京市政府专项债券（八期）青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0038亿元，债券利率1.51%，期限5年。本次使用调增资金利息起算日从2026年11月12日起。2027年计划发行4.6000亿元，债券期限为2年。2028年计划发行5.4881亿元，债券期限为1年。付息频率12月/次。

（3）应付本息情况

经测算，本项目共需还本付息18.6680亿元。应付本息情况如下表。

应付本息明细表

单位：亿元

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调增金额	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025年	0.0000	10.5800	0.0000	4.0900	0.0000	6.4900	1.39%	0.0000	0.0000
2026年	6.4900	1.2500	0.3019	0.0000	0.0000	8.0419	1.39%、1.27%、1.51%	0.1056	0.1056
2027年	8.0419	4.6000	0.0000	0.0000	0.0000	12.6419	1.39%、1.27%、1.51%、1.48%	0.1072	0.1072
2028年	12.6419	5.4881	0.0000	0.0000	8.0171	10.1129	1.39%、1.27%、1.51%、1.48%/1.42%	0.1784	8.1955
2029年	10.1129	0.0000	0.0000	0.0000	10.0881	0.0248	1.51%、1.48%/1.42%	0.1464	10.2345
2030年	0.0248	0.0000	0.0000	0.0000	0.0248	0.0000	1.51%	0.0004	0.0252

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调增金额	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
债券融资小计		21.9181	0.3019	4.0900	18.1300	0.0000		0.5380	18.6680

注：具体融资利率对应发债情况可查看表格上面文字描述。

3、本息覆盖率

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目收益合计24.1540亿元，应付本息合计18.6680亿元，本息覆盖倍数1.29倍。预期项目收益能够合理保障偿还项目资金的债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4、压力测试

考虑到市场风险，项目在债券存续期内，土地出让收入存在波动的情况，按预期收益产生的现金流入的105.00%、100.00%、95.00%波动幅度进行压力测试，其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为1.38倍、1.29倍、1.21倍，项目本息覆盖率均不小于1.00，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

三、本次调增专项债券风险因素及控制措施

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

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。

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

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。

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

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。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。

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。

四、本次发行的相关文件

根据北京市房山区规划和自然资源综合事务中心提供的项目批复文件，截至本报告出具日，房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目已获得的批复文件为：

1、《北京市规划和自然资源委员会关于《北京房山区良乡大学城主园区、拓展东区街区控制性详细规划(街区层面)(2020年-2035年)》的批复》（京规自函〔2022〕1315号）

2、《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目授权的批复》（京规自房函〔2023〕7号）

3、《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目授权的批复》（京规自房函〔2023〕8号）

4、《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目授权的批复》（京规自房函〔2023〕9号）

5、《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自(房)储审函〔2023〕1号）

6、《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目用地及规划

审核意见函》（京规自(房)储审函〔2023〕3号）

7、《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自(房)储审函〔2023〕2号）

8、《房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目土地权属审查告知书》（房权属审〔2023〕字第022号）

9、《房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目土地权属审查告知书》（房权属审〔2023〕字第040号）

10、《房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目土地权属审查告知书》（房权属审〔2023〕字第036号）

11、《房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目建设工程规划用地量成果报告书》(测量成果编号:2023规自（房）测字0009号）（项目编号：2023拨地0100）

12、《房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目建设工程规划用地量成果报告书》(测量成果编号:2023规自（房）测字0017号）（项目编号：2023拨地0174变更A）

13、《房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目建设工程规划用地量成果报告书》（测量成果编号：2023规自（房）测字0016号）(项目编号：2023拨地0173）

14、《房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发

项目土地勘测定界技术报告书》（ 2023普测1040）

15、《关于房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目土地勘测定界技术报告书》(2023普测1039）

16、《房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目土地勘测定界技术报告书》（2023普测1041）

17、《关于房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目未压覆重要矿产资源核查的证明》（京规自房矿〔2023〕10号）

18、《关于房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目未压覆重要矿产资源核查的证明》（京规自房矿〔2023〕21号）

19、《关于房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目未压覆重要矿产资源核查的证明》（京规自房矿〔2023〕20号）

20、《区政法委关于北京市房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目社会稳定风险评估报告备案意见》

21、《区政法委关于北京市房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目社会稳定风险评估报告备案意见》

22、《区政法委关于北京市房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目社会稳定风险评估报告备案意见》

23、《北京市发展和改革委员会关于审批房山区良乡大学城拓展东区1号地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(审)〔2023〕309号）

24、《北京市发展和改革委员会关于审批房山区良乡大学城拓展东区2号地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(审)〔2023〕310号）

25、《北京市发展和改革委员会关于审批房山区良乡大学城拓展东区10号地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(审)〔2023〕311号）

26、《房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目地质灾害危险性评估报告》(工程编号:LY-DP-2023-013)

27、《房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目地质灾害危险性评估报告》(工程编号:LY-DP-2023-014)

28、《房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目地质灾害危险性评估报告》（工程编号:LY-DP-2023-015）

29、《房山区良乡大学城拓展东区1、2号地土地一级开发项目区域性地震安全性评价报告复审技术审查意见》（京震抗审〔2024〕02）

30、《房山区良乡大学城拓展东区1、2、10号地土地一级开发项目防噪声距离和措施说明》

31、《房山区良乡大学城拓展东区1、2、10号地土地一级开发项目土壤污染状况调查报告专家评审会意见》

32、《房山区园林绿化局关于房山区良乡大学城拓展东

区1号地土地级开发项目永久占用平原造林地的复函》（房林发〔2024〕47号）

33、《房山区园林绿化局关于房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目永久占用平原造林地的复函》（房林发〔2024〕48号）

34、《房山区园林绿化局关于房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目永久占用平原造林地的复函》（房林发〔2024〕49号）

35、《房山区园林绿化局关于房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目永久占用“战略留白”绿化地块的复函》（房林发〔2024〕69号）

36、《房山区良乡大学城拓展东区1号地-使用IV级林地备案通知书》（京房林地备案（永久）〔2023〕11号）

37、《房山区良乡大学城拓展东区1号地-使用林地审核同意书》（京绿资林地许【2023】049号）

38、《房山区良乡大学城拓展东区2号地-使用IV级林地备案通知书》（京房林地备案（永久）〔2023〕13号）

39、《房山区良乡大学城拓展东区2号地-使用林地审核同意书》（林资许准(京)〔2023〕10号）

40、《房山区良乡大学城拓展东区10号地-使用IV级林地备案通知书》（京房林地备案（永久）〔2023〕12号）

41、《房山区良乡大学城拓展东区10号地-使用林地审

核同意书》（京林地许【2023】048 号）

42、《北京市人民政府关于房山区良乡大学城拓展东区1、2、10 号地土地征收成片开发方案的批复》

43、《关于房山区二〇二四年度批次（房山区良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目）建设用地的批复》（京政地字〔2024〕7 号）

44、《关于房山区二 0 二四年度批次（房山区良乡大学城拓展东区 2 号地土地一级开发项目）建设用地的批复》（京政地字〔2024〕4 号）

45、《关于房山区二 0 二四年度批次（房山区良乡大学城拓展东区 10 号地土地一级开发项目）建设用地的批复》（京政地字〔2024〕2 号）

46、《房山区良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目征地结案》（京规自（房）征结字〔2024〕2 号）

47、《房山区良乡大学城拓展东区 2 号地土地一级开发项目征地结案》（京规自（房）征结字〔2024〕3 号）

48、《房山区良乡大学城拓展东区 10 号地土地一级开发项目征地结案》（京规自（房）征结字〔2024〕4 号）

49、《北京市房山区人民政府关于授权北京市房山新城投资有限责任公司为北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块前期开发实施单位的批复》（房政函〔2023〕253 号）

50、《房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目建设工程规划用地量成果报告书》（测量成果编号：2024 规自（房）测字 0024 号）（项目编号：2024 拨地 0173）

51、《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目核准的批复》（京房山发改（核）〔2024〕61 号）

52、《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函〔2024〕0026 号）

53、《房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目土地权属审查告知书》（房权属审〔2024〕字第 056 号）

54、《北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目土地勘测定界技术报告书》（2024 普测 0711）

55、《北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目未压覆重要矿产资源核查的证明》（京规自房矿〔2024〕8 号）

综上，截至本报告出具日，房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目已获得以上审批手续。

本所律师认为，根据项目单位提供的现有材料，该项目已取得部分前置审批文件。对于已届有效期限的批准文件，

项目单位应及时向相关主管部门核实其效力状态，并根据主管部门意见办理续期、更新、重新报批或补充审批手续。本所律师建议项目单位在项目后续实施过程中持续完善相关审批手续，以确保项目建设依法合规推进。

五、结论性意见

对于本期专项债券资金用途调整事宜，本事务所律师认为：

1、为本期专项债券资金用途调整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。

2、本次专项债券资金用途调整涉及项目的资本金比例，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的规定。

3、本次专项债券资金用途调整，符合《预算法》、国发【2014】43号、财预【2016】155号、财预【2021】110号等法律、法规及规范性文件的有关规定，在依法履行相关审批、备案及预算调整、调剂等程序后，本次专项债券资金用途调整不存在实质性法律障碍。

本法律意见书正本一式壹份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为签字页）

（本页无正文，系《北京聿度律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（二十二期）-房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调增）的法律意见书》之签署页）

北京聿度律师事务所（盖章）

经办律师：

二〇二六年十一月

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31110000MD03912138

北京聿度　　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 11 月 13 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	北京卓度律师事务所
住　　所	北京市房山区天星街1号院14号楼L3层1606
负 责 人	陈利
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	北京市房山区司法局
批准文号	京司审〔2024〕13282号
批准日期	2024-11-11

律师事务所登记事项（二）

合伙人	陈利，贾楠，郑征

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
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合　格
考核机关	北京市房山区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合　格
考核机关	北京市房山区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2025年6月-2026年5月

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合　格
考核机关	北京市房山区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2026年6月-2027年5月



执业机构 北京聿度律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201611910891

法律职业资格或律师资格证号 A20141101111449

持证人 曾雪梅

性 别 女

身份证号 110111197009041629

发证机关 北京市司法局

发证日期 2026 年 06月 29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	

执业机构 北京聿度律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200110352299

法律职业资格或律师资格证号 3600



持证人 刘勤民

性别 男

身份证号 110110195810081532

发证机关 北京市司法局

发证日期 2026 年 06 月 29 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	