大成DENTONS
大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

关于2026年北京市政府专项债券（七期）

京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（调减）

法律意见书

大成DENTONS
大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所

www.dentons.cn

北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层（100020）
16-21F, Tower B, ZT International Center, No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District, 100020, Beijing, China
Tel: +86 10-58137799 Fax: +86 10-58137788

大成DENTONS
大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

目 录

第一部分 引言 1

一、释义 1

二、声明 4

第二部分 正 文 5

一、本次专项债券的主要要素 5

二、项目参与主体 6

三、京平公转铁枢纽产业园项目及本项目情况 9

四、本次专项债券的中介机构及有关文件 26

五、本次专项债券的风险因素 27

六、风险防控措施 29

七、结论性意见 30

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

致：北京市平谷区财政局

北京大成律师事务所接受北京市平谷区马坊物流基地管理委员会委托，指派舒子平律师、舒昭律师就“2026 年北京市政府专项债券（七期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（调减）”事宜所涉及的有关法律事项出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

除非根据上下文另有所指，下列简称，在本法律意见书中具有如下含义：

发行人	指	北京市人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
本所、本所律师	指	北京大成律师事务所或其律师
北京普洋会计师事务所	指	北京市平谷马坊物流基地管理委员会为 2026 年北京市政府专项债券（七期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（调减）出具《2026 年北京市政府专项债券（七期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（调减）-收益与融资平衡专项评价报告》而聘请的北京普洋会计师事务所
本次专项债券	指	2026 年北京市政府专项债券（七期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（调减）
京平公转铁综合物流枢纽产业园项目	指	包含京平公转铁枢纽产业园项目（一期）（释义如下）与京平公转铁枢纽产业园项目（二期）（释义如下）；因北京市人民政府批准同意《京平综合物流枢纽产业发展规划（2022 年-2027 年）》，京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园进一步扩展并新增实施内容

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

		（子项目），但按照上级财政单位的要求需分拆实施，分别通过发行政府专项债方式解决项目资金问题；目前分为京平公转铁枢纽产业园（一期）项目（释义如下）与京平公转铁枢纽产业园项目（二期）（释义如下）。
京平公转铁枢纽产业园项目（一期）或本项目	指	即扩展并新增实施内容（子项目）之前的京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园项目及其具体实施内容（子项目），现名为：京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园，详见本法律意见书第二部分正文第三项“京平公转铁综合物流枢纽产业园项目及本项目情况”。
京平公转铁枢纽产业园项目（二期）	指	即京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（二期）及其具体实施内容（子项目）；详见本法律意见书第二部分正文第三项“京平公转铁综合物流枢纽产业园项目及本项目情况”。
京平公转铁综合物流枢纽产业园第一期专项债券	指	京平公转铁综合物流枢纽产业园项目发行的 2021 年北京市政府专项债券（二十期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园
京平公转铁综合物流枢纽产业园第二期专项债券	指	京平公转铁综合物流枢纽产业园项目发行的 2022 年北京市政府专项债券（十九期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园
京平公转铁综合物流枢纽产业园第三期专项债券	指	京平公转铁综合物流枢纽产业园项目发行的 2022 年北京市政府专项债券（二十三期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园

京平公转铁枢纽产业园项目（一期）2024 年专项债券	指	京平公转铁枢纽产业园项目（一期）发行的 2024 年北京市政府专项债券（二十八期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园
京平公转铁枢纽产业园项目（一期）2025 年专项债券	指	京平公转铁枢纽产业园项目（一期）发行的 2025 年北京市政府专项债券（十一期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园
京平公转铁枢纽产业园项目（一期）2026 年专项债券	指	京平公转铁枢纽产业园项目（一期）发行的 2026 年北京市政府专项债券（七期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225 号文	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 号文	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 号文	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 号文	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》
《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	指	《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
财库〔2020〕43 号文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
财预〔2021〕110 号文	指	《关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》
《专项债券项目情况说	指	《关于京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园的

明》		情况说明》
《专项债券项目实施方案》	指	《2026 年北京市政府专项债券（七期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（调减）-专项债券项目实施方案》
《收益与融资平衡报告》	指	北京普洋会计师事务所出具的《2026 年北京市政府专项债券（七期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（调减）-收益与融资平衡专项评价报告》
本法律意见书或《法律意见书》	指	北京大成律师事务所为本次拟调减专项债券出具的《2026 年北京市政府专项债券（七期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（调减）-法律意见书》

二、声明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

（一）本法律意见书系本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的与本次专项债券有关的事实、我国现行的法律、法规、部门规章及规范性文件的有关规定，并基于本所律师对与本次专项债券有关事实的了解、我国现行的法律、法规、部门规章及规范性文件的理解而出具；本所律师已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次专项债券进行了必要的尽职调查，也对本次专项债券对应的京平公转铁枢纽产业园项目（一期）进行了实地考察。

（二）在前述的尽职调查、实地考察及出具本法律意见书过程中，本所律师已得到项目参与主体如下保证和承诺：即项目参与主体已提供了本次工作所需要的全部文件、材料、口头或书面陈述和说明，无隐瞒、虚假记载、误导性陈述及重大遗漏之处，该等文件、材料、口头或书面陈述和说明均是真实、准确、完整和有效的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证明文件支持的事实，本所依赖于项目参与主体或者其他有关机构出具的证明文件而出具本法律意见。

（三）本所律师仅就与本次专项债券有关的法律问题发表法律意见，而不对有关会计审计、信用评级、资产评估、评价咨询、实施方案、投资决策、风险因素等专门事项发表意见或评论。在本法律意见书中如涉及会计审计、信用评级、资产评估、评价咨询、实施方案、投资决策、风险因素等内容时，均为严格按照有关机构出具的文件、报告中某些数据和结论的引述，对于该等文件、报告的内容，本所律师并不具备核查和作出评价的专业资质和适当资格，也不意味着本所律师对该等文件、报告内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证或承诺，对此应以另行聘请的会计和审计机构及其注册会计师和审计人员等、资产评估机构及其评估人员、评价咨询机构及其咨询人员等有关机构及人员所作出的专业核查和判断为准。

（四）本所律师同意，在向上级主管部门呈报相关文件中自行引用或按其要求部分或全部引用法律意见书的内容，但做任何引用时，不得因不当引用而导致法律上的歧义或曲解。因任何修改而导致法律上的歧义或曲解，本所律师对此不承担任何法律责任。

（五）本法律意见书仅为本次专项债券之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本次专项债券需要的法律文件，随同其他材料一同报送，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

（六）本法律意见书的目录、标题等仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述声明，依据对本次专项债券有关事实的了解及对有关法律、法规、部门规章及规范性文件有关规定的理解，本所律师现出具法律意见如下。

第二部分 正 文

一、本次专项债券的主要要素

根据《专项债券项目实施方案》、《收益与融资平衡报告》及本项目主管/实施单位和项目实施/建设单位等提供的有关资料、信息等，本次专项债券有关情况如下：

为提高专项债资金使用效益，现将 2026 年北京市政府专项债券（七期）中原用于本项目的 27,400 万元人民币专项债券中的 19,700 万元人民币专项债券调整至其他项目，其中 2,600万元人民币专项债券调整至“北京市平谷区四家医院硬件设施设备提升项目”，另外的

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

17,100 万元人民币专项债券调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，并且，以 2026 年 11 月 12 日为前述 19,700 万元人民币专项债券的调整日，调整前的利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由前述实际使用项目承担。本次专项债券发行人为北京市人民政府。

《专项债券项目实施方案》、《收益与融资平衡报告》及本项目主管和实施单位以及项目具体实施单位等提供的有关资料、信息等已披露本次专项债券的主要要素，发行人符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文中的有关规定和要求，具备发行政府专项债券的主体资格，且根据《专项债券项目实施方案》、《收益与融资平衡报告》及本项目主管和实施单位以及项目具体实施单位等提供的有关资料、信息等，本次专项债券调整符合财预〔2021〕110 号文中的有关规定。根据财预〔2016〕155 号文的规定，本次专项债券应继续纳入政府性基金预算管理。

二、项目参与主体

（一）项目主管/实施单位

根据本项目主管/实施单位和项目实施/建设单位等提供的有关资料、信息等，京平公转铁枢纽产业园项目（一期）的主管/实施单位为北京市平谷马坊物流基地管理委员会。根据北京市平谷区机构编制委员会办公室于 2009 年 11 月 5 日印发的 2009 年 11 月 2 日《关于成立北京市平谷马坊物流基地管理委员会的通知》（编号：京平编办〔2009〕74 号），北京市平谷马坊物流基地管理委员会为北京市平谷区人民政府的派出机构，机构规格为正处级，主要职责：受北京市平谷区人民政府委托负责基地的规划、发展、建设、管理和综合协调等工作。另根据中共北京市平谷区委机构编制委员会办公室于 2020 年 11 月 18 日颁发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码为：111102265585490863），北京市平谷马坊物流基地管理委员会，机构性质：机关，机构地址：北京市平谷区马坊物流基地东区 1 号，负责人：秦海滨。

（二）本项目实施内容（子项目）的实施/建设单位

根据本项目主管/实施单位和项目实施/建设单位等提供的有关资料、信息等，京平公转铁枢纽产业园项目（一期）已确定实施/建设、已启动或已竣工实施内容（子项目）的实施/

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

建设单位相应具体信息如下：

编号	实施内容（子项目）名称	实施/建设单位	文件依据
1	京平公转铁综合物流枢纽产业园（一期）开发项目	北京京平国际陆港运营发展有限公司	授权北京京平国际陆港运营发展有限公司作为京平公转铁综合物流枢纽产业园（一期）中开发项目实施主体的批复（批复文件编号：京平政函〔2021〕32 号）；京平公转铁综合物流枢纽产业园（一期）中开发项目项目核准的批复（批复文件编号：京发改（核）〔2021〕63 号）
2	北京市平谷首都食材共配中心项目	北京京津港国际物流有限公司	《项目备案证明》（编号：京平谷发改（备）〔2021〕10 号）
3	北京市平谷农副产品动态储备暨流通加工中心项目		《关于北京市平谷农副产品动态储备暨流通加工中心项目核准的批复》（编号：京平谷发改（核）〔2021〕24 号）
4	平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目	北京绿都京谷铁路运输有限公司	《关于平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目核准的批复》（编号：京平谷发改（核）〔2021〕30 号）
5	平谷地方铁路马坊站北场区新建		《关于平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目核准的批复》（编号：京平谷发

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

	工程项目		改（核）〔2021〕31 号）
6	北京市平谷马坊物流园区陆港西路（陆港北一街-金果街）、陆港北二街（陆港西路-陆港路）道路工程项目	北京马坊物流基础设施开发建设有限公司	《关于北京市平谷马坊物流园区陆港西路（陆港北一街-金果街）、陆港北二街（陆港西路-陆港路）道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（编号：京平谷发改（审）〔2023〕6 号）
7	再生水厂项目		《关于北京市平谷马坊物流园区再生水厂项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京平谷发改（审）〔2023〕8 号）
8	京平高速马坊联络线（顺平南线-密三路）改造工程	北京市平谷区马坊镇人民政府	《关于京平高速马坊联络线（顺平南线-密三路）改造工程实施方案的批复》（编号：京平谷发改（审）〔2022〕41 号）
9	马坊 01 街区（密三路）供水管线工程项目		《关于北京市平谷区马坊镇 01 街区（密三路）供水管线工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（编号：京平谷发改（审）〔2023〕40 号）

根据上述，（1）京平公转铁枢纽产业园项目（一期）的主管/实施单位系依法设立并有效存续的北京市平谷区人民政府委托的派出机构，依规依职能具有对京平公转铁枢纽产业园项目（一期）的管理、监督等职责；（2）通过全国组织机构统一社会信用代码公示查询系统、国家企业信用信息公示系统及信用中国调查，上述实施/建设单位系依法设立并有效存续，

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

依法具有相应的权利能力和行为能力，具备相应的主体资格，并且，上述实施/建设单位未被列入严重失信主体名单或经营异常名录。

三、京平公转铁综合物流枢纽产业园项目及本项目情况

根据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》、《收益与融资平衡报告》及本项目主管/实施单位和项目实施/建设单位等提供的有关资料、信息等，本次专项债券募集资金用于京平公转铁枢纽产业园项目（一期），京平公转铁综合物流枢纽产业园项目及本项目情况如下：

（一）京平公转铁综合物流枢纽产业园项目背景及概况

1. 背景

（1）国家对生态、运输结构等方面的治理调整和战略部署的纵深推进，以及北京产业结构向高精尖迈进，促使物流体系进入转型升级的关键窗口期。

目前，经济发展对新动能的需要日益迫切，大气污染治理、运输结构调整等战略部署正在向纵深推进，信息技术即将进入以数智化为核心的迸发期。社会、经济、科技发展趋势互相叠加，促使传统物流体系进入转型升级的关键窗口。2017 年北京发布实施了《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》，进一步明确了“四个中心”的城市新定位，产业结构将向高精尖方向持续迈进。作为首都社会经济发展和产业结构升级重要支撑的物流体系也必将面临更高要求。

（2）综合规划、空间、交通、数字等核心要素来看，平谷马坊地区及平谷马坊物流基地具备发展新型物流枢纽产业园的要素基础和匹配条件。

在规划体系上，2017 年中共中央、国务院批准了《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，明确了北京市平谷区“服务首都的综合性物流口岸”的功能定位；2018 年底，《北京市推进运输结构调整三年行动计划（2018 年-2020 年）》将平谷马坊物流基地确定为公铁融合的一级物流枢纽；2019 年 9 月国家发展和改革委员会联合自然资源部、交通运输部、国家铁路局、中国国家铁路集团有限公司发布《关于加快推进铁路专用线建设的指导意见》（发改基础〔2019〕1445 号），将京平物流枢纽铁路建设项目列为铁路专用线重点项目（2019-2020 年）；2020 年 1 月中国国家铁路集团有限公司正式发布《铁路物流基地发展规划及 2020-

2022 年建设计划》，其中平谷马坊为一级铁路物流基地。

在功能空间上，北京市平谷区具有向内连接首都消费市场、向外紧邻河北省生产制造腹地以及铁路连接天津港、唐山港的区位优势，依托既有商贸口岸功能、铁路资源和土地空间，推动商品车、矿建、钢材、生活必需品等大宗物资的“公转铁”，实现与天津港、唐山港联动，推动京津冀区域协同发展。结合平谷“三个篮子”（菜篮子、果篮子、肉篮子）和北京应急产业基地，还可为首都提供安全可靠的应急物资保障。

在交通网络上，京平物流枢纽拥有丰富的铁路资源，目前已连接京哈铁路，未来可通过铁路外环线连通大秦铁路、京承铁路和京通铁路。与此同时，京平物流枢纽紧邻由京平高速、顺平南线、密三路等干线公路构成的东部公路大通道，具备打造公铁复合型物资运输通道的交通条件。

在数字环境上，京平物流枢纽涉及运输、商业、用地等多领域产业链条，将产生海量数字资源，结合平谷区内丰富的物流发展要素，可为数智物流集成技术提供超大规模场景应用。进一步依托中关村科技园区平谷园（峪口农科创、兴谷园、马坊园）、无人机产业基地、镇中心服务配套功能区等园区发展腹地的建设，可为数智物流技术和装备产品制造落地提供孵化环境和应用市场。

（3）京平公转铁综合物流枢纽产业园项目的建设发展对促进北京经济高质量发展具有重要意义，北京市人民政府 2020 年 6 月 8 日专题会议讨论并批复了《京平公转铁综合物流枢纽产业园发展规划（2020 年-2025 年）》。

2020 年 6 月 8 日下午，陈吉宁市长就京平公转铁综合物流枢纽产业园一事主持召开北京市人民政府专题会议。会议明确：原则同意《京平公转铁综合物流枢纽产业园发展规划（2020 年-2025 年）》，由平谷区负责；市发改委、市财政局要会同平谷区认真测算资金需求，先通过发行政府债方式解决项目资金问题，同时研究分批给予适当资金支持等。同时强调，京平公转铁综合物流枢纽产业园是服务首都的综合性物流口岸，对加强民生保障、缓解大城市病，促进经济高质量发展具有重要意义，坚持以绿色高效、数字化、智能化为特征，打造公铁融合的绿色枢纽、具有示范性的新型商贸物流基地。

（4）北京市人民政府 2022 年 12 月 29 日专题会议讨论并批复了《京平综合物流枢纽产

业发展规划（2022 年-2027 年）》，提升、完善京平公转铁综合物流枢纽产业园，进一步完善产业发展规划，推动京平公转铁综合物流枢纽产业园高质量发展，进一步扩展和新增实施内容。

代市长殷勇于 2022 年 12 月 29 日下午就京平公转铁综合物流枢纽产业园主持召开市政府专题会议，会议明确：原则同意《京平综合物流枢纽产业发展规划（2022 年-2027 年）》，由平谷区负责；加大支持力度，市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委、市交通委、市商务局等部门要将京平综合物流枢纽作为市级重点项目，从规划建设、运营管理、资金筹措等方面给予大力支持，推动项目顺利实施。同时强调，前一阶段，平谷区深入落实本市物流基地规划建设总体部署，积极研究谋划京平综合物流枢纽建设工作，编制形成专项规划，为推进后续工作奠定了坚实的基础。下一步，要紧紧围绕服务首都功能定位，进一步优化顶层设计、完善体制机制、细化建设运营方案，有序组织实施，推动京平综合物流枢纽高水平建设、高质量发展，为构建首都现代物流体系提供有力支撑。

2. 京平公转铁综合物流枢纽产业园项目位置

因进一步扩展并新增实施内容，落实镇域国土空间规划要求，挖掘资源禀赋和产业基础，实现各片区整体联动、错位发展，同时利用交通优势，构建快捷畅达的对内对外物流运输体系，京平公转铁综合物流枢纽产业园项目总体空间布局调整为：平谷区马坊镇片区、平谷区马昌营镇片区、平谷区东高村镇片区、平谷区夏各庄镇片区等。

3. 京平公转铁综合物流枢纽产业园项目（含本项目）实施内容简要情况

为实现功能定位及发展能力，带动枢纽及周边产业发展，京平公转铁综合物流枢纽产业园项目将从铁路运力提升、周边公路运力提升、带动区域经济发展及项目配套服务四个主要方面具体开发建设。另根据本项目主管/实施单位和项目实施/建设单位等提供的有关资料、信息等，北京市人民政府批准同意《京平综合物流枢纽产业发展规划（2022 年-2027 年）》，进一步扩展并新增实施内容（子项目），但按照上级财政单位的要求京平公转铁综合物流枢纽产业园项目需分拆实施，分别通过发行政府债方式解决项目资金问题，目前分为本项目与京平公转铁枢纽产业园项目（二期）。

截至本法律意见书出具之日，京平公转铁枢纽产业园项目（一期）计划实施内容（子项

目）包括：京平公转铁综合物流枢纽产业园（一期）开发项目，北京市平谷首都食材共配中心项目，北京市平谷农副产品动态储备暨流通加工中心项目，平谷地方铁路马坊站南场区和北场区新建工程项目，北京市平谷马坊物流园区陆港西路（陆港北一街-金果街）、陆港北二街（陆港西路-陆港路）道路工程项目，再生水厂项目，马坊 01 街区（密三路）供水管线工程项目，京平高速马坊联络线（顺平南线-密三路）改造工程项目等。

截至本法律意见书出具之日，京平公转铁枢纽产业园项目（二期）计划实施内容（子项目）包括：东久新宜平谷智慧城市物流谷项目，京东平谷智能产业园项目，中央厨房物流基地综合体项目，京平全球商贸流通服务产业园项目，平谷智慧云产业园项目，北京平谷首发城市保供智慧供应链基地项目，平谷多式联运供应链服务平台项目，平谷区马坊镇金塔路（南干渠街-金马南街）电力工程项目，平谷区马坊镇南干渠街（金塔路-金平路）电力工程项目等。

4. 京平公转铁枢纽产业园项目（一期）开发周期

根据《专项债券项目实施方案》、《收益与融资平衡报告》及本项目主管/实施单位和项目实施/建设单位等提供的有关资料、信息等，本项目预计 2027 年陆续竣工。

（二）本项目投资估算及资金筹措方案

本项目概算投资 208,677 万元人民币，其中：征地拆迁费用 96,632 万元人民币，工程建设及其他费用 112,045 万元人民币。本项目资金筹措方式为：计划使用财政预算资金/市级补助资金 32,622.30 万元人民币，镇级自有资金 11,836.54 万元人民币，财政资金 4,086.20 万元人民币；通过政府专项债券融资 160,131.89 万元人民币。

对于本项目通过政府专项债券融资的具体实施和计划如下：2021 年上半年京平公转铁综合物流枢纽产业园第一期专项债券募集资金 49,000 万元人民币，期限为 20 年，融资利率 3.52%，每半年付息一次，预计到期还本付息 83,496 万元人民币；2022 年上半年京平公转铁综合物流枢纽产业园第二期专项债券募集资金 70,000 万元人民币，本项目使用该募集资金中的 46,310 万元人民币，期限为 20 年，融资利率为 3.23%，每半年付息一次，预计到期还本付息 115,220 万元人民币，其中本项目支付利息 29,916 万元人民币；2022 年下半年京平公转铁综合物流枢纽产业园第三期专项债券募集资金 77,000 万元人民币，本项目使用该募

集资金中的 2,322 万元人民币，期限为 5 年，融资利率为 2.59%，每年付息一次，融资预计到期还本付息 86,972 万元人民币，其中本项目支付利息 301 万元人民币；2024 年下半年发行京平公转铁枢纽产业园项目（一期）2024 年专项债券募集资金 20,100 万元人民币，期限为20年，融资利率为2.41%，每半年付息一次，预计到期还本付息29,788万元人民币；2025 年上半年发行京平公转铁枢纽产业园项目（一期）2025 年专项债券募集资金 26,700 万元人民币，期限 20 年，融资利率 1.96%，每半年付息一次，预计到期还本付息 37,166 万元人民币；2026 年上半年发行京平公转铁枢纽产业园项目（一期）2026 年专项债券募集资金 27,400 万元人民币，期限 20 年，融资利率 2.46%，每半年付息一次，为提高专项债资金使用效益，现将 2026 年北京市政府专项债券（七期）中原用于本项目的 27,400 万元人民币专项债券中的 19,700 万元人民币专项债券调整至其他项目，其中 2,600 万元人民币专项债券调整至“北京市平谷区四家医院硬件设施设备提升项目”，另外的 17,100 万元人民币专项债券调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，并且，以 2026 年 11 月 12 日为前述 19,700 万元人民币专项债券的调整日，调整前的债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的债券利息、手续费及本金偿还均由前述实际使用项目承担。2027 年计划通过发行政府专项债券融资 8,000 万元，期限为 20 年，预计利率 2.30%（该利率按照测算日 2026 年 11 月 2 日二十年期国债收益率五日均线 2.0507%，上浮 25BP，即 2.0507%+0.25%=2.30%），每半年付息一次，到期还本。专项债券存续期间的利息由北京市平谷区区财政统筹安排资金支付。

（三）京平公转铁综合物流枢纽产业园项目及本项目批复的主要情况

1. 京平公转铁综合物流枢纽产业园项目（含本项目）批复主要情况

根据北京市人民政府办公厅于 2020 年 6 月 16 日印发的 2020 年 6 月 15 日北京市人民政府《关于研究<京平公转铁综合物流枢纽产业园发展规划（2020 年-2025 年）>等有关工作的会议纪要》（编号：第 146 号），陈吉宁市长于 2020 年 6 月 8 日下午就京平公转铁综合物流枢纽产业园项目主持召开市政府专题会议，会议明确：原则同意《京平公转铁综合物流枢纽产业园发展规划（2020 年-2025 年）》，由平谷区负责；市发改委、市财政局要会同平谷区认真测算资金需求，先通过发行政府债方式解决项目资金问题，同时研究分批给予适当资金支持等。

根据北京市人民政府办公厅于 2023 年 1 月 2 日印发的 2023 年 1 月 1 日北京市人民政府

《关于研究<京平综合物流枢纽产业发展规划（2022 年-2027 年）>等有关工作的会议纪要》（编号：第 4 号）代市长殷勇于 2022 年 12 月 29 日下午就京平公转铁综合物流枢纽产业园事宜主持召开市政府专题会议，会议明确：原则同意《京平综合物流枢纽产业发展发展规划（2022 年-2027 年）》，由平谷区负责；加大支持力度，市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委、市交通委、市商务局等部门要将京平综合物流枢纽作为市级重点项目，从规划建设、运营管理、资金筹措等方面给予大力支持，推动项目顺利实施。

另根据本项目主管/实施单位和项目实施/建设单位等提供的有关资料、信息等，北京市人民政府批准同意《京平综合物流枢纽产业发展规划（2022 年-2027 年）》，进一步扩展并新增实施内容（子项目），但按照上级财政单位的要求京平公转铁综合物流枢纽产业园项目需分拆实施，分别通过发行政府债方式解决项目资金问题，目前分为本项目与京平公转铁枢纽产业园项目（二期）。

2. 京平公转铁枢纽产业园项目（一期）中已确定实施/建设、已启动或已竣工实施内容（子项目）的主要批复情况如下：

（1）京平公转铁综合物流枢纽产业园（一期）开发项目

京平公转铁综合物流枢纽产业园（一期）开发项目					
编号	有关审批、备案	机关/机构	文件	出具时间	文件编号/说明
1	授权及立项批复	北京市平谷区人民政府	授权北京京平国际陆港运营发展有限公司作为京平公转铁综合物流枢纽产业园（一期）中开发项目实施主体的批复	2021 年 2 月 1 日	京平政函〔2021〕32 号
		北京市发展和改革委员会	京平公转铁综合物流枢纽产业园（一期）中开发项目项目核准的批复	2021 年 4 月 30 日	京发改（核）〔2021〕63 号

2	用地规划	北京市规划和自然资源委员会平谷分局	京平公转铁综合物流枢纽产业园（一期）中开发项目用地及规划审核意见函及其补充意见函	2021年3月15日；2021年9月6日	京规自（平）供审函〔2021〕0003号；京规自平函〔2021〕620号
3	拆迁补偿方案审批	北京市平谷区人民政府	《会议纪要》	2021年3月31日	第46期
4	征收、农用地转用审批	北京市人民政府	京平公转铁综合物流枢纽产业园（一期）中开发项目建设用地批复	2022年3月28日	京政地字〔2022〕23号
5	环境、交通影响评价	北京市平谷区生态环境局、北京市交通委员会	对商情协助解决京平公转铁综合物流枢纽产业园（一期）中开发项目环境影响评估问题的函的复函；京平公转铁综合物流枢纽产业园（一期）中开发项目交通影响评价审查意见函2份	2022年3月29日；2022年4月11日、2022年4月29日	环境影响评估问题复函明确该子项目无需办理环境影响评价审批手续；京交函〔2022〕441号、京交函〔2022〕532号

（2）北京市平谷首都食材共配中心项目

北京市平谷首都食材共配中心项目					
编号	有关审批、备案	机关/机构	文件	出具时间	文件编号/说明
1	不动产权证书	北京市规划和自然资源委员会	《不动产权证书》	2023年3月6日	京（2023）平不动产权第0001035号
2	环境、交通影响评价	环境影响评价事宜待向有关部门报请函复；根据《北京市区域交通评估范围内建设项目交通影响评价审查实施细则（试行）》的规定和市交通委对该子项目实施/建设单位回复，该子项目暂无需办理交通影响评			

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

		价。

（3）北京市平谷农副产品动态储备暨流通加工中心项目

北京市平谷农副产品动态储备暨流通加工中心项目					
编号	有关审批、备案	机关/机构	文件	出具时间	文件编号/说明
1	不动产权证书	北京市规划和自然资源委员会	《不动产权证书》	2024 年 1 月 8 日	京（2024）平不动产权第 0000157 号
2	环境、交通影响评价	环境影响评价事宜待向有关部门报请函复；根据《北京市区域交通评估范围内建设项目交通影响评价审查实施细则（试行）》的规定和市交通委对该子项目实施/建设单位回复，该子项目暂无需办理交通影响评价。			

（4）平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目

平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目					
编号	有关审批、备案	机关/机构	文件	出具时间	文件编号/说明
1	授权及立项批复	北京市平谷区人民政府	《关于京平公转铁综合物流枢纽建设有关工作的会议纪要》；《关于研究京平公转铁综合物流枢纽产业园重点工作的会议纪要》	2021 年 5 月 28 日；2021 年 8 月 9 日	第 67 期；第 130 期
		北京市平谷区发展和改革委员会	《关于平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目核准的批复》及其核准变更的批复；《关于平	2021 年 8 月 24 日，2021 年 9	京平谷发改（核）〔2021〕30 号；京平谷发改（核）〔2021〕33 号；

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

			谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目核准延期的批复》	月 22 日；2023 年 7 月 28 日	京平谷发改（核）〔2023〕29 号
2	用地规划	北京市规划和自然资源委员会平谷分局	《关于平谷地方铁路马坊站南场区新建工程“多规合一”协同平台初审意见的函》；《关于平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目“多规合一”协同意见的函》	2021 年 6 月 7 日；2023 年 10 月 18 日	京规自（平）初审函〔2021〕0011 号；京规自基础策划（平）函〔2023〕0029 号
3	拆迁补偿方案审批	北京市平谷区人民政府	《会议纪要》	2021 年 3 月 31 日	第 46 期
4	征收、农用地转用审批	北京市人民政府	《关于平谷地方铁路马坊站南场区新建项目建设用地的批复》	2022 年 12 月 13 日	京政地字〔2022〕103 号
5	建设工程规划许可	北京市规划和自然资源委员会平谷分局	《中华人民共和国建设工程规划许可证》2 份	2024 年 7 月 2 日；2024 年 7 月 8 日	建字第 110117202400027 号，2024 规自（平）建市政字 0019 号；建字第 110117202400028 号，2024 规自（平）建市政字 0020 号
6	建设工程施工许可	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	2024 年 7 月 26 日	编号 11011720240726010 2，〔2024〕施〔平〕市政字 0026 号

7	环境影响评价	北京市平谷区生态环境局	《关于平谷地方铁路马坊站南场区新建工程环境影响报告表的批复》	2023 年 11 月 27 日	京平环审〔2023〕30 号
8	交通影响评价	北京市交通委员会	《关于平谷地方铁路马坊站南场区新建工程交通影响评价审查意见的函》	2022 年 5 月 17 日	京交函〔2022〕578 号
9	其他手续正在逐步办理				

（5）平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目

平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目					
编号	有关审批、备案	机关/机构	文件	出具时间	文件编号/说明
1	授权及立项批复	北京市平谷区人民政府	《关于京平公转铁综合物流枢纽建设有关工作的会议纪要》；《关于研究京平公转铁综合物流枢纽产业园重点工作的会议纪要》	2021 年 5 月 28 日；2021 年 8 月 9 日	第 67 期；第 130 期
		北京市平谷区发展和改革委员会	《关于平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目核准的批复》；《关于平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目核准延期的批复》	2021 年 8 月 24 日；2023 年 7 月 28 日	京平谷发改（核）〔2021〕31 号；京平谷发改（核）〔2023〕28 号
2	用地规划	北京市规划和自然资源委员会平谷分局	《关于平谷地方铁路马坊站北场区新建工程“多规合一”协同平台初审意见的函》；《关于平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目“多规合一”协同意见的函》	2021 年 6 月 7 日；2023 年 10 月 12 日	京规自（平）初审函〔2021〕0012 号；京规自基础策划（平）函〔2023〕0030 号

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

3	土地使用权	北京市平谷区人民政府	《关于平谷地方铁路马坊站新建工程使用国有土地的批复》	2023 年 8 月 1 日	京平政地〔2023〕9 号
4	拆迁补偿方案审批	北京市平谷区人民政府	《会议纪要》	2021 年 3 月 31 日	第 46 期
5	征收、农用地转用审批	北京市人民政府	《关于平谷地方铁路马坊站北场区新建项目建设用地的批复》	2022 年 12 月 13 日	京政地字〔2022〕109 号
6	建设工程规划许可	北京市规划和自然资源委员会平谷分局	《中华人民共和国建设工程规划许可证》2 份	2024 年 3 月 27 日；2024 年 4 月 29 日	建字第 110117202400012 号，2024 规自（平）建市政字 0008 号；建字第 110117202400018 号，2024 规自（平）建市政字 0011 号
7	建设工程施工许可	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	2024 年 7 月 16 日	编号 110117202407160102，〔2024〕施〔平〕市政字 0025 号
8	环境影响评价	北京市平谷区生态环境局	《关于平谷地方铁路马坊站北场区新建工程环境影响报告表的批复》	2023 年 12 月 19 日	京平环审〔2023〕33 号
9	交通影响	北京市	《关于平谷地方铁路马坊站	2022 年 5	京交函〔2022〕611

	评价	交通委员会	北场区新建工程交通影响评价审查意见的函》	月 25 日	号
10	其他手续正在逐步办理				

（6）北京市平谷马坊物流园区陆港西路（陆港北一街-金果街）、陆港北二街（陆港西路-陆港路）道路工程项目

北京市平谷马坊物流园区陆港西路（陆港北一街-金果街）、陆港北二街（陆港西路-陆港路）道路工程项目					
编号	有关审批、备案	机关/机构	文件	出具时间	文件编号/说明
1	立项批复	北京市平谷区发展和改革委员会	《关于北京市平谷马坊物流园区陆港西路（陆港北一街-金果街）、陆港北二街（陆港西路-陆港路）道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》	2023 年 3 月 10 日	京平谷发改（审）〔2023〕6 号
2	土地使用	北京市平谷区人民政府	《关于北京市平谷马坊物流园区陆港西路（陆港北一街-金果街）、陆港北二街（陆港西路-陆港路）道路工程使用国有土地的批复》	2023 年 4 月 21 日	京平政地〔2023〕2 号
3	建设工程规划许可	北京市规划和自然资源委员会平谷分局	《中华人民共和国建设工程规划许可证》2 份	2023 年 5 月 22 日；2023 年 5 月 23 日	建字第 110117202300017 号，2023 规自（平）建市政字 0006 号；建字第 110117202300018 号，2023 规自（平）建市政字

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

					0007 号
4	建设工程施工许可	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	2023 年 9 月 12 日	编号 110117202309120102，〔2023〕施〔平〕市政字 0029 号
5	竣工验收备案	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	《工程竣工验收备案表》	2025 年 1 月 27 日	0017 平竣 2025（市政）0001 号

（7）再生水厂项目

再生水厂项目					
编号	有关审批、备案	机关/机构	文件	出具时间	文件编号/说明
1	立项批复	北京市平谷区发展和改革委员会	《关于北京市平谷马坊物流园区再生水厂项目建议书（代可行性研究报告）的批复》	2023 年 3 月 10 日	京平谷发改（审）〔2023〕8 号
2	征收、农用地转用审批	北京市人民政府	《关于平谷区二〇二四年度批次（北京市平谷马坊物流园区再生水厂项目）建设用地的批复》	2024 年 5 月 14 日	京政地字〔2024〕52 号
3	建设工程规划许可	北京市规划和自然资源委员会平谷分局	《中华人民共和国建设工程规划许可证》	2024 年 12 月 24 日	建字第 110117202400074 号，2024 规自（平）建市政字 0059 号

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

4	建设工程施工许可	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	2025 年 1 月 3 日	编号 110117202501030102，〔2025〕施〔平〕市政字 0001 号
5	环境影响评价	北京市平谷区生态环境局	《关于北京市平谷马坊物流园区再生水厂项目环境影响报告表的批复》	2024 年 8 月 16 日	京平环审〔2024〕17 号
6	其他手续正在逐步办理				

（8）京平高速马坊联络线（顺平南线-密三路）改造工程项目

京平高速马坊联络线（顺平南线-密三路）改造工程项目					
编号	有关审批、备案	机关/机构	文件	出具时间	文件编号/说明
1	项目方案批复	北京市平谷区发展和改革委员会	《关于京平高速马坊联络线（顺平南线-密三路）改造工程实施方案的批复》	2022 年 10 月 9 日	京平谷发改（审）〔2022〕41 号
2	交通委员会批复	北京市交通委员会平谷公路分局	《关于平谷区马坊镇高速马坊联络线（顺平南路-密三路）改造工程施工图设计文件的批复》	2022 年 11 月 7 日	京平路函〔2022〕80 号
3	其他手续正在逐步办理				

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

（9）马坊 01 街区（密三路）供水管线工程项目

马坊 01 街区（密三路）供水管线工程项目					
编号	有关审批、备案	机关/机构	文件	出具时间	文件编号/说明
1	立项批复	北京市平谷区发展和改革委员会	《关于北京市平谷区马坊镇 01 街区（密三路）供水管线工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》	2023 年 10 月 12 日	京平谷发改（审）〔2023〕40 号
2	建设工程规划许可	北京市规划和自然资源委员会平谷分局	《中华人民共和国建设工程规划许可证》	2024 年 5 月 24 日	建字第 110117202400020 号，2024 规自（平）建市政字 0013 号
3	建设工程施工许可	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	2024 年 10 月 25 日	编号 110117202410250102，〔2024〕施〔平〕市政字 0037 号
4	公路掘占道施工许可证	北京市交通委员会	《公路掘占道施工许可证》	2024 年 11 月 19 日	京交【市】（路）公路占挖〔2024〕许第 L0025715 号
5	其他手续正在逐步办理				

此外，本项目还聘请了全程资金使用审核管理单位，北京嘉仁和会计师事务所有限责任公司，对本项目进行过程中的资金使用进行了审核管理。

本项目已经得到北京市人民政府的批复同意，且明确加大对本项目的支持力度，从规划建设、运营管理、资金筹措等方面给予大力支持，推动本项目顺利实施。本项目的实施内容

（子项目）已经取得了部分批复、核准、备案、审核或颁发的证件、许可，但本项目及其实施内容（子项目）尚待取得的其他任何审批、许可、核准、批复、备案等，后续应按照法律、法规、部门规章、地方性规章以及规范性文件的规定办理并完善相关手续；对于有关部门提出的审查意见、要求及有关问题，后续应按照相关法律、法规、部门及地方性规章和规范性文件的规定，以及有关部门提出的审查意见和要求，落实并完善。

（四）京平公转铁枢纽产业园项目（一期）的必要性、公益性、收益性

根据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》及本项目主管/实施单位和项目实施/建设单位等提供的有关资料、信息等，京平公转铁枢纽产业园项目（一期）必要性、公益性、收益性阐述如下：

项目符合国家相关政策和北京市发展战略规划要求，其实施具有必要性。为响应“绿水青山就是金山银山”的绿色发展口号，平谷区确立了以服务首都发展为统领的“三区一口岸”功能定位，明确了以“三个打造为主题的发展路径，加速建设以农业高科技、物流“大流量”、休闲新时尚为核心的高大尚平谷。马坊公转铁物流枢纽产业园规划落地实施，“一站三场”加速建设成为我市公铁融合一级物流枢纽、京津冀唯一国家骨干冷链物流基地，入选全国第三批示范物流园区。

为建设“高大尚”平谷，为首都运输结构调整和“双碳”目标实现贡献重要力量。锚定“大流量”，平谷区担负起服务首都新发展格局的历史责任，为首都运输结构调整和“双碳”目标实现贡献重要力量，高标准服务好“两区”建设，打造首都物流高地的道路将越走越清晰。锚定物流高地目标，放大马坊物流基地集聚效应。

项目涵盖了设计、规划、施工、监理、后期运营等各个环节，包括工程师、技术人员、建筑工人、管理服务等多个岗位，创造大量就业机会，为群众提供稳定的收入来源。项目涉及运输、商业、用地等多领域产业链条，将产生海量数字资源，结合平谷区内丰富的物流发展要素，可为数智物流集成技术提供超大规模场景应用。进一步依托中关村科技园区平谷园（峪口农科创、兴谷园、马坊园）、无人机产业基地、镇中心服务配套功能区等园区发展腹地的建设，可为数智物流技术和装备产品制造落地提供孵化环境和应用市场，对促进北京经济高质量发展具有重要意义。

平谷区坚持“以物流聚产业、以平台聚要素”，坚持“大招商、招大商、招好商”、“强链、增链、补链”，着力招引一批龙头型、总部型、链条型的好企业和大项目，提升“质量、能量、体量”。

项目统筹土地、铁路、公路等发展要素，依托既有商贸口岸功能、铁路资源和土地空间，推动商品车、矿建、钢材、生活必需品等大宗物资的“公转铁”，实现与天津港、唐山港联动，推动京津冀区域协同发展。京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园是服务首都的综合性物流口岸，对加强民生保障、缓解大城市病，促进经济高质量发展、提高人民生活品质具有重要意义。项目将充分发挥集聚资源的优势，积极引导符合京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园发展的资源、资本、技术、人才等向平谷区流动，为平谷区乡村振兴增添活力、注入新动力。

为了加强生态环境保护，打好北京市污染防治攻坚战，北京市提出利用社会及铁路资源，通过技术创新和模式创新，打造开放共享的智慧物流信息平台+绿色集疏运网络，建立高效集约、协同共享、开放融合、绿色低碳的绿色物流体系。京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园的建设是北京绿色物流体系的主要组成部分，是提升首都物流保障能力的需要，促进了铁路运输代替污染较大的公路运输，充分发挥铁路在污染防治中的骨干作用，推动平谷区经济绿色、可持续发展。

依据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》及本项目主管/实施单位和项目实施/建设单位等提供的有关资料、信息等分析，本项目具有公益性且有收益，符合财库〔2020〕43 号文及《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》关于有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求，且符合财预〔2017〕89 号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

（五）项目预期收益与融资平衡

北京普洋会计师事务所就本次专项债券出具的《收益与融资平衡报告》的结论为：“经审核，我们认为在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2026 年北京市政府专项债券（调减）《京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园》项目预期运营收入及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。”

北京普洋会计师事务所受托针对本项目的项目收益与融资平衡出具了《收益与融资平衡报告》，在对京平公转铁枢纽产业园项目（一期）的项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，京平公转铁枢纽产业园项目（一期）能够达到项目收益与融资平衡。

（六）项目对应资产的独立性

本项目的项目主管/实施单位及项目实施/建设单位应保证：京平公转铁枢纽产业园项目（一期）（包括但不限于所涉任何地块、土地使用权、房屋等地上建筑物及固定资产）及项目收益（如有），未设置任何权利负担，包括抵押、质押及其他任何权利限制，该等单位对未来产生的任何权利负担所导致的项目收益不及预期或收益不足以偿还债券本息等后果承担全部法律责任。本项目收益应按照财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文的要求进行管理，保证本项目对应资产的独立性。

四、本次专项债券的中介机构及有关文件

（一）会计师事务所及《收益与融资平衡报告》

北京普洋会计师事务所就本次专项债券向北京市平谷区财政局出具《收益与融资平衡报告》。经核查，北京普洋会计师事务所系依法成立且具有会计师事务所执业资格的合伙制的会计师事务所，现持有北京市门头沟区市场监督管理局于 2020 年 1 月 10 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91110109740071672A），以及持有北京市财政局于 2020 年 2 月 25 日核发的《会计师事务所执业证书》，证书序号：0012080，执业证书编号：11000259，批准执业文号：京财协<2002>1102 号。登记状态：存续（在营、开业、在册）；经营范围：审计企业会计报表，出具有关报告，会计咨询业务，法律、法规规定的其他审计业务等。经北京普洋会计师事务所指派，为本次专项债券出具《收益与融资平衡报告》的经办注册会计师于冲、牛保国持有现行有效《注册会计师证书》，证书编号分别为：110000440703；110002590023。

（二）律师事务所及《法律意见书》

北京大成律师事务所受托为本次专项债券出具本法律意见书。本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000400568957S）。本所指派的舒子平、舒昭律师均持有现行

有效《中华人民共和国律师执业证》，执业证号分别为：11101198810892443；11101202010284084。

本所律师认为，为本次专项债券之目的而聘请的上述会计师事务所、律师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围，具备出具上述专业文件的资质或资格，且出具上述专业文件的会计师或律师具备相应的从业资格。

五、本次专项债券的风险因素

（一）土地转用、征收、拆迁风险

京平公转铁枢纽产业园项目（一期）实施内容（子项目）涉及土地转用、征收、拆迁以及对有关民众进行安置，除相关土地转用、征收、拆迁审批手续等可能需要继续落实外，在征收、拆迁、安置过程中可能出现项目工期拖延，增加项目投资成本、影响成本及收益的收回时间。

（二）项目审批、违建、处罚等风险

京平公转铁枢纽产业园项目（一期）存在尚未取得有关文件批复或正在审查审批过程当中的情况，后续应该按照相关法律、法规、部门规章、地方性规章以及规范性文件的规定办理并完善相关手续，对于有关机构提出的审查意见、要求及有关问题，应当按照相关法律、法规、部门及地方性规章和规范性文件的规定，以及有关部门提出的审查意见和要求，落实并完善，否则会导致项目可能无法获得有关审批而被责令停建、遭受有关处罚等风险。

（三）影响项目施工进度或正常建设、运营的风险

1. 项目实施风险。园区建设项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。同时园区建设项目的实施包括了招投标、建设项目方案设计与论证、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/建设单位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，将会对本项目的建设进度、现金流产生重大影响。

2. 工期拖延风险。目前，京平公转铁枢纽产业园项目（一期）部分施工正在进行中，影

响项目施工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、承建商的施工技术及管理水平、新冠疫情、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

3. 安全事故风险。根据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》、《收益与融资平衡报告》及本项目主管/实施单位和项目实施/建设单位等提供的有关资料、信息等，京平公转铁枢纽产业园项目（一期）涉及铁路、地方铁路站场区、高速联络线、道路工程、供水管线工程、再生水厂等复杂、技术要求高且存在一定危险源的工程，危险主要是高处坠落、火灾、物体打击、车辆伤害、机械伤害、起重伤害、触电等安全事故。这类安全事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。

（四）项目收益风险

由于园区项目的建设周期和运营期较长，加上国家政策法规、行业和市场等其他因素的影响，土地价格、运维收费标准、有关产品价格等具有较大的不确定性，可能产生波动，将影响本项目有关收益，进而影响本项目资金的平衡。

（五）影响社会稳定的风险

京平公转铁枢纽产业园项目（一期）会对社会、经济造成一定的影响，包括：征地拆迁、地区基础设施调整及建设、回迁居民安置等各种社会因素的影响。如项目建设、运行可能引起当地基本生活成本的提高；对教育、医疗、体育、文化、便民服务等配套设施建设及正常使用的影响；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；京平公转铁枢纽产业园项目（一期）拟建铁路可能穿越既有铁路、公路等施工措施对运营的影响；施工方案对沿线单位及居民的交通出行和正常生活的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化，对居民生活环境的噪声干扰；对生态环境的一定影响等。

（六）其他有关的主要风险

1. 物价变动、设计及方案的变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

2. 利率变动风险。在本次专项债券存续期内和本项目计划发行的其他专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，

市场利率波动将会对本项目产生一定影响和带来一定的价格风险。

3. 政策变动风险。京平公转铁枢纽产业园项目（一期）收益变动风险主要受政府对京平公转铁综合物流枢纽产业园项目、京平公转铁枢纽产业园项目（一期）、京平公转铁枢纽产业园项目（二期）以及其涉及的产业、行业等在财政、税收等方面的相关政策支持，若政府调整或改变现有的支持政策，将有可能会对本次专项债券的还本付息造成不利影响。

4. 法律问题和风险的影响。本项目实施/建设、运营及管理过程中，会产生实质或潜在的相关法律问题和合法合规风险，后续可能会演变成诉讼、仲裁、行政处罚等，对本项目的建设进度、运营、现金流产生影响。

六、风险防控措施

（一）未取得的文件批复后续应按照相关法律、法规、部门规章、地方性规章以及规范性文件的规定及时办理并完善相关手续，并及时高效地协调政府及有关部门机关的共识和支持，以落实项目为本。与政府及有关部门、机关、单位等紧密沟通，积极寻求解决途径，将可能存在的政策变动问题及风险带来的不利影响降到最低。

（二）本项目主管/实施单位或项目实施/建设单位应对项目进行科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目主管/实施单位或项目实施/建设单位积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，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，及时进行审计监督，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

（三）本项目主管/实施单位或项目实施/建设单位应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，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，做好新冠疫情、各类停水停电等应急预案和处置方案。

（四）为防控安全事故风险，项目主管/实施单位或项目实施/建设单位将贯彻项目安全管理目标，组织实施安全生产保证体系，在项目实施及运营过程中加强对施工和运营人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。

（五）为控制项目收益不及预期的风险，项目主管/实施单位或项目实施/建设单位应加强项目管理，提高工作效率，加快工程进度，通过各种方式确保在建项目按时投入使用，同时积极与政府部门、企业商户进行沟通，尽早确定相关费用标准，尽快产生项目收益。

（六）本项目主管/实施单位或项目实施/建设单位应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力，提前做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，并做好后续专项债券发行计划的有关准备和工作。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。同时，按照国办函〔2016〕88号文的要求，切实实施并做好地方政府性债务风险应急处置预案。

（七）本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任，项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入应及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。同时，项目主管/实施单位及项目实施/建设单位应确保项目的收益专门用于偿还专项债券本金及利息，或通过调减投资计划、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。

（八）在项目实施过程中，应注意合法及合规操作、管理，及时进行法律及合规审查，注重本项目操作、运营、管理和流程等的合法合规和严谨，及时采取法律风险防控措施，防止法律法规问题和风险的发生，尽可能及最大限度地避免诉讼、仲裁、行政处罚等，将法律问题和风险对本项目产生的影响尽可能降低或消除。

七、结论性意见

根据上述内容，并依据与政府专项债券有关的法律、法规、部门规章及规范性文件的有关规定，发表如下结论性意见：

（一）《专项债券项目实施方案》、《收益与融资平衡报告》及本项目主管和实施单位以及项目具体实施单位等提供的有关资料、信息等已披露本次专项债券的主要要素，发行人符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文中的有关规定和要求，具备发行政府专项债券的主体资格，且根据《专项债券项目实施方案》、《收益与融资平衡报告》及本项目主管和实施单位以及项目具体实施单位等提供的有关资料、信息等，本次专项债券调整符合财预〔2021〕110 号文中的有关规定。根据财预〔2016〕155 号文的规定，本次专项债券应继续

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

纳入政府性基金预算管理。

（二）京平公转铁枢纽产业园项目（一期）的主管/实施单位系依法设立并有效存续的政府派出机构，具有对京平公转铁枢纽产业园项目（一期）的管理、监督等职责；项目实施/建设单位系依法设立并有效存续，具有相应的权利能力和行为能力，具备对本项目中部分实施内容（子项目）的实施及建设的主体资格，该等项目实施/建设单位未被列入严重失信主体名单或经营异常名录。

（三）本项目已经得到北京市人民政府的批复同意，且明确加大对本项目的支持力度，从规划建设、运营管理、资金筹措等方面给予大力支持，推动本项目顺利实施。本项目的实施内容（子项目）已经取得了部分批复、核准、备案、审核或颁发的证件、许可，但本项目及其实施内容（子项目）尚待取得的其他任何审批、许可、核准、批复、备案等，后续应按照法律、法规、部门规章、地方性规章以及规范性文件的规定办理并完善相关手续；对于有关部门提出的审查意见、要求及有关问题，后续应按照相关法律、法规、部门规章、地方性规章以及规范性文件的规定，以及有关部门提出的审查意见和要求，落实并完善。

（四）京平公转铁枢纽产业园项目（一期）具有公益性且有收益性，符合财库〔2020〕43 号文及《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求，且符合财预〔2017〕89 号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

（五）如《收益与融资平衡报告》所述，在对京平公转铁枢纽产业园项目（一期）的项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，京平公转铁枢纽产业园项目（一期）能够达到项目收益与融资平衡。

（六）京平公转铁枢纽产业园项目（一期）收益、资产等应按照财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文的要求进行管理，保证本项目对应资产的独立性。

（七）为本次专项债券提供服务的会计师事务所、律师事务所具备为本次发行提供相关服务的资格，具备为本次专项债券出具有关专业文件的相应从业资质。

（八）京平公转铁枢纽产业园项目（一期）存在一定的不确定性风险，后续需及时且有

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

效采取风险防控措施。如及时且有效采取风险防控措施，上述风险基本可控，且有一定保障。

本法律意见书正本一式六份，副本若干份，正本、副本具有同等法律效力。

本法律意见书经本所加盖公章及本所律师签字之日起生效。

大成 DENTONS
大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编：100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

（本页无正文，为北京大成律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（七期）-京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（调减）-法律意见书的签署页）

北京大成律师事务所

经办律师：

舒子平

经办律师：

舒 昭

2026年11月9日