北京市炜衡律师事务所

关于

2026年北京市政府专项债券（三十八期）怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目专项债券（调增）

之

法律意见书

北京市海淀区北四环西路66号中国技术交易大厦A座16层　邮编：100080

电话：(010) 62684688　传真：(010) 62684288

二〇二六年十一月

目 录

第一部分 引言 **2**
一、释义 **2**
二、声明 **3**
第二部分 正文 **5**
一、本次拟发行专项债券的基本情况 **5**
（一）发行人 5
（二）本期专项债券的基本情况 5
二、怀柔区北房驸马庄村棚户区改造项目情况 **6**
（一）项目实施主体 6
（二）棚户区改造项目概况 7
（三）棚户区改造项目审批情况 7
三、项目预期收益与融资平衡安排 **9**
（一）项目预期收益 9
（二）项目融资情况 9
（三）专项债券资金收益与融资自求平衡分析 9
四、中介机构情况 **10**
（一）会计师事务所及《项目收益与融资平衡专项评价报告》 10
（二）律师事务所及《法律意见书》 10
五、法律风险及控制措施 **11**
（一）法律风险 11
（二）风险控制措施 11
六、结论性意见 **12**

关于2026年北京市政府专项债券（三十八期）
怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目专项债券（调增）
之
法律意见书

北京市怀柔区财政局：

北京市炜衡律师事务所（以下简称“**本所**”）为具有合法执业资格的中国注册律师事务所，现接受北京通号北房置业有限公司（以下简称“**通号北房**”）的委托，作为2026年北京市政府专项债券（三十八期）怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目专项债券（以下简称“本期专项债券”）的专项法律顾问，

根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155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》（财预〔2017〕89号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等法律、法规、规范性文件的有关规定，本所作为本期专项债券的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券事宜，出具本法律意见书，

第一部分 引言

一、释义

在本《法律意见书》中，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

发行人	指	北京市人民政府
市财政局	指	北京市财政局
通号北房	指	北京通号北房置业有限公司
怀柔住建委	指	北京市怀柔区住房和城乡建设委员会
怀柔财政局	指	北京市怀柔区财政局
本项目/本次拟发行专项债券	指	本次拟发行的2026年北京市政府专项债券（三十八期）怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目专项债券
棚户区改造项目	指	怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
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》（国发〔2014〕43号）
国办发〔2014〕36号	指	《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》
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》
财预〔2016〕155号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
财预〔2018〕28号	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）
财库〔2020〕43号	指	《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）
《专项债券实施方案》	指	《关于2026年北京市政府专项债券（三十八期）怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目专项债券实施方案》
《项目收益与融资平衡专项评价报告》	指	《2026年北京市政府专项债券（三十八期）怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目收益与融资自求平

		衡专项评价报告》
本法律意见书	指	《北京市炜衡律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（三十八期）怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目专项债券之法律意见书》
本所/本所律师	指	北京市炜衡律师事务所/律师
中伟天业	指	北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）
元、万元	指	人民币元、人民币万元

二、声明

为出具本法律意见书，本所律师作出如下声明：

1、本法律意见书系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、行政法规和规范性文件的规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、行政法规和规范性文件的理解而出具。

2、本所律师为出具本法律意见书对所涉及的有关事实进行调查过程中，已得到贵机构如下确认和保证：

（1）已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；

（2）一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

（3）所提供的副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

（4）所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

（5）所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

3、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵机构提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此作出相关判断。

4、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，本所律师依据有关政府部门、贵机构或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

5、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对贵机构的行为以及本次债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证披露、出具或提供信息的及时、准确、完整，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，如含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，应承担相应责任。

6、本所仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，对于这些文件的内容本所并不具备核查和作出评价的适当资格。对于本法律意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵机构聘请的会计师、评估师等专业人员所作出的专业核查和判断为准。

7、本所同意将本法律意见书作为贵机构融资申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

8、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但贵机构做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵机构已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应的法律责任。

9、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证，并出具法律意见。

第二部分 正文

一、本次拟发行专项债券的基本情况

（一）发行人

本次拟发行专项债券系由北京市人民政府发行。

财预〔2016〕155号第四条第二款规定："省、自治区、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。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。"

本所律师认为，本次拟发行专项债券的发行人符合财预〔2016〕155号第四条第二款之规定，具备合法有效的发行主体资格。

（二）本期专项债券的基本情况

根据《专项债券实施方案》，怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目总投资169,335万元，其中：计划申请专项债券总额142,000万元，已发行125,000万元，债券期限10年。

本次拟将2026年北京市政府专项债券（三十八期）中怀柔污水处理厂提标扩建工程1300万元调整至本项目，债券期限20年，利率2.20%，付息时间2月28日、9月28日，到期日2046年9月28日；将2026年北京市政府专项债券（三十八期）中怀北污水处理厂提标扩建工程1,400万元调整至本项目，债券期限20年，利率2.20%，付息时间2月28日、9月28日，到期日2046年9月28日；具体调整日期以市财政局下达批复为准。本项目后续批次拟申请发行14,300万元，债券期限10年,在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

根据《专项债券实施方案》，本所律师认为，发行人为本次发行已披露本期专项债券主要要素。本次发行符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕

155 号文、财预〔2017〕 89 号文、财预〔2018〕28 号文、财库〔2020〕43 号文等法律法规的要求。

二、怀柔区北房驸马庄村棚户区改造项目情况

（一）项目实施主体

根据《专项债券项目实施方案》以及北京市怀柔区人民政府于 2018 年 12 月 13 日作出的《关于授权北京通号北房置业有限公司作为驸马庄村棚户区改造项目实施主体的批复》（怀政函〔2018〕419 号），棚户区改造项目的实施主体为北京通号北房置业有限公司。根据《营业执照》并经本所律师核查，通号北房的基本情况如下：

公司名称	北京通号北房置业有限公司
统一社会信用代码	91110116MA0079LDXW
住所	北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室
法定代表人	王瑜哲
注册资本	1500 万元
成立日期	2016 年 7 月 26 日
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；劳务分包。（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	2016 年 7 月 27 日至无固定期限
登记状态	存续（在营、开业、在册）

经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）查询，截至本法律意见书出具之日，北京通号北房置业有限公司处于“存续”状态，不存在被吊销营业执照、责令关闭、撤销或宣告破产等法定终止情形。

据此，本所律师认为，通号北房系在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，其营业执照合法有效，且不存在需要终止、解散或清算的情形，具备实施怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目建设的主体资格。

（二）棚户区改造项目概况

怀柔区北房镇驸马庄村棚户改造项目位于怀柔区北房镇驸马庄村，隶属于怀柔新城06街区。项目四至：东至附张路，南至恒利路，西至龙芸路，北至幸福大街。本项目建设周期为4年，主要包括征地拆迁、安置房建设、土地入市等工程。

经本所律师核查怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目的土地供应记录、不动产登记信息及北京市规划和自然资源委员会公开公告，截至本法律意见书出具之日，本项目范围内各宗地现状如下：

回迁安置房部分：回迁安置房已基本建设完成，并于2024年3月完成回迁选房，并办理不动产首次登记手续。

经营性配套用地：宗地编号110116002001GB00292、面积0.878924公顷的其他商服用地，已于2024年3月以协议出让方式供应给项目实施主体北京通号北房置业有限公司，成交价1225.4639万元。该地块约定开工时间为2025年3月28日、竣工时间为2028年3月28日。

住宅及商业用地：该项目范围内约8.53公顷的R2二类居住用地及B1商业用地（地块编号HR00-0406-6016、6017、6020、6023），曾于2021年8月挂牌出让（交易文件编号：京土整储挂（怀）[2021]074号），起始价24.7亿元，但北京市规划和自然资源委员会于2021年11月公告暂停该批地块的出让挂牌交易。本所未检索到恢复出让的公告。该批地块的上市时间存在不确定性。

（三）棚户区改造项目审批情况

根据《专项债券实施方案》及委托方提供的相关材料，截至本法律意见书出具之日，棚户区改造项目已取得关于立项批复、主体授权、用地规划、建设工程规划、建筑施工规划、环境影响评价等方面的审批及许可，具体审批及许可内容如下：

序号	审批事项	机关/机构	文件名称	出具时间	文件编号
1	**已被列入北京市2018年棚**	北京市人民政府	《关于印发〈北京市2018年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》	2018年2月6日	京政办发〔2018〕4号

序号	审批事项	机关/机构	文件名称	出具时间	文件编号
	户区改造实施项目				
2	用地规划	北京市规划和国土资源管理委员会	《关于怀柔新城06街区HR00-0006-6001、6002等地块控制性详细规划的审查意见》	2017年8月29日	市规划国土函〔2017〕2207号
3		北京市规划和国土资源管理委员会	《关于怀柔新城06街区HR00-0006-6004地块控制性详细规划的批复》	2017年9月20日	市规划国土函〔2017〕2431号）
4	用地预审	北京市规划和国土资源管理委员会	《建设项目用地预审意见》	2018年3月28日	市规划国土怀预[2018]9号
5	立项核准批复	北京市发展和改革委员会	《关于怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目核准的批复》	2018年12月5日	京发改（核）〔2018〕468号
6	建设项目规划条件	北京市规划和国土资源管理委员会	《建设项目规划条件》	2018年11月14日	2018规土（怀）条整字0003号
7	建设项目环境影响登记	北京市怀柔区生态环境局	《建设项目环境影响登记表》	2019年3月4日	备案号：201911011600000069
8	建设工程规划	北京市规划和自然资源委员会	建设工程规划许可证（回迁安置房）	2020年3月12日	建字第2020规自（怀）建字0003号
9	建筑工程施工许可	北京市怀柔区住房和城乡建	建筑工程施工许可证（回迁安置房）	2020年9月30日	[2020]施[怀]建字0041号

序号	审批事项	机关/机构	文件名称	出具时间	文件编号
		设委员会			
10	建设工程竣工联合验收	北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	《北京市建设工程竣工联合验收通过意见书》（回迁安置房）	2024年4月16日	京竣联验（怀）字〔2024〕0704号

本所律师认为，棚户区改造项目已纳入北京市2018年棚户区改造实施项目，已取得项目规划条件、用地预审、北京市发改委的立项批复等审批，回迁安置房已办理建设工程规划、施工许可证等必要审批手续，且已竣工验收备案。截至本法律意见书出具之日，不存在影响本期专项债券发行的实质性障碍。

三、项目预期收益与融资平衡安排

（一）项目预期收益

根据《专项债券实施方案》，本项目的收益主要来源包括安置房收入和土地出让收入，其中，安置房收入24,292万元，土地出让收入204,420万元，收入合计约228,713万元。

（二）项目融资情况

本项目总投资估算169,335万元，计划使用财政预算资金27,335万元，占比16.14%；专项债券资金142,000万元，占比83.86%。两者合计169,335万元。根据工程进度安排，本期拟投资金额为2,700万元，为申请专项债券2,700万元，用于本项目工程款支付。

（三）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

北京中伟天业会计师事务所就本次拟发行专项债券出具的《2026年北京市政府专项债券（三十八期）怀柔区北房驸马庄村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的评价结论为："依据项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，

认为该项目在发债周期内项目收益能够保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。综上所述，土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足该项目的还本付息要求，并能够实现项目收益与融资自求平衡。”

本所律师认为，北京中伟天业会计师事务所受托针对本项目的项目收益与融资自求平衡出具了《项目收益与融资平衡专项评价报告》，在对怀柔区北房驸马庄村棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，怀柔区北房驸马庄村棚户区改造项目能够达到收益与融资自求平衡。

四、中介机构情况

（一）会计师事务所及《项目收益与融资平衡专项评价报告》

北京中伟天业会计师事务所就本次拟发行专项债券向北京市怀柔区财政局出具《项目收益与融资平衡专项评价报告》。经核查，北京中伟天业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，现持有北京市通州区市场监督管理局于 2024 年 12 月 5 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91110112MA04EQEH6T），以及持有北京市财政局于 2024 年 12 月 13 日核发的《会计师事务所执业证书》，证书序号：0022640，执业证书编号：11010428，批准执业文号：京财会许可[2022]0187 号。登记状态：存续（在营、开业、在册）；经营范围：从事会计师事务所业务等。经北京中伟天业会计师事务所指派，为本次拟发行专项债券出具《项目收益与融资平衡专项评价报告》的经办注册会计师魏玉萍、刘光敏持有现行有效《注册会计师证书》,证书编号分别为：110002040500；110002590029。

（二）律师事务所及《法律意见书》

北京市炜衡律师事务所受托为本次拟发行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：31110000E000163031）。本所指派的孟妍、王庆耀均持有现行有效《中华人民共和国律师执业证》，执业证号分别为：11101201511496577；11101202510880728。

本所律师认为，为本次拟发行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、法律风险及控制措施

（一）法律风险

本所律师认为，本次拟发行的专项债券主要具有以下法律风险：

1.项目审批风险

本次拟将2026年北京市政府专项债券（三十八期）中怀柔污水处理厂提标扩建工程1300万元、2026年北京市政府专项债券（三十八期）中怀北污水处理厂提标扩建工程1,400万元调整至本项目，截至本法律意见书出具之日，具体的调整日期尚未取得市财政局的批复。

2.土地上市时间延期风险

本项目因不可抗力因素影响整体开发进度，项目经营性土地入市时间推迟，地块最晚计划2029年出让，存在延期风险。若项目经营性土地入市时间晚于债券到期时间，可能存在流动性风险。

3.项目收益不及预期风险

在项目建设及运营期间，若未来房地产市场行情发生变动、土地出让价格低于预期，或土地出让挂牌后未能顺利成交，将导致项目实际收益低于预期，进而可能影响债券本息的按时足额偿付。

4.征地拆迁安置风险

由于本项目涉及安置主体数量较多，实际推进过程中存在部分被拆迁人对补偿安置标准不认可、拒绝签订补偿安置协议，进而影响征地拆迁进度的情形，可能导致项目整体工期延后、拆迁及融资成本上升，对项目预期收益的实现造成不利影响。

（二）风险控制措施

1.及时办理项目审批手续

根据项目推进情况，提前梳理各阶段需办理的审批、许可、备案事项清单，对接相关主管部门跟进审批流程，及时按照要求提交申请材料，主动沟通协调办理过程中遇到的问题，推动各环节审批手续按期完成，保障项目整体推进进度不受影响。

2.尽快完善土地入市程序，积极对接市场

通过合理的工期管控，尽快完善项目经营性用地上市前的各项准备工作，达到土地入市条件。通过多种渠道方式，对项目剩余经营性用地进行推介，积极对接潜在单位，优化营商环境，给予潜在单位便于开发的相关政策支持。

3.完善相关手续，保证工程质量

根据项目施工计划投入资金，确保本项目能够按照约定期限投入使用，同时，加强现场管理，保证工程质量。

本所律师认为，本次债券发行的还本付息存在一定的法律风险，实施单位已制定了必要的、具有针对性的风险控制措施，故相关法律风险不构成本次专项债券发行的实质性法律障碍。

4.制定合理的拆迁安置补偿方案

棚户区改造项目实施主体应依照国家及北京市、怀柔区征地拆迁安置相关法律法规政策要求开展工作，结合项目实际情况确定补偿标准与安置方案，兼顾环境效益、社会效益及经济效益，结合城市总体规划，因地制宜进行规划。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目已取得相关部门批准，且已纳入北京市棚户区改造计划。

（二）怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目的实施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，具备相应的主体资格。

（三）怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目已经取得了部分立项批复、许可、备案，对于尚待取得的其他任何审批、许可、核准、备案等，后续应按照法

律、法规、部门及地方性规章和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。

（四）如《项目收益与融资平衡专项评价报告》所述，在对怀柔区北房镇驸马庄村棚户改造项目的收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下怀柔区北房镇驸马庄村棚户改造项目能够达到项目收益与融资自求平衡。

（五）为本次拟发行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，具备为本次拟发行专项债券出具有关专业文件的相应从业资质。

（六）本次拟发行专项债券存在一定的不确定性风险，后续需及时且有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。

本法律意见书经本所盖章后生效，一式三份，具有同等的法律效力。

（以下无正文）

（此页无正文，为《北京市炜衡律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（三十八期）怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目专项债券之法律意见书》之签署页）

北京市炜衡律师事务所（盖章）

经办律师：孟妍

孟 妍

经办律师：王庆耀

王庆耀

2026年11月9日