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）怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）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、棚户区改造项目的基本情况 5
（一）实施主体 5
（二）棚户区改造项目的概况 6
（三）棚户区改造项目的审批情况 7
三、项目预期收益和融资平衡安排 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 10
（一）法律风险 10
（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）怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）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，现接受北京北控京闽投资有限公司（以下简称“北控京闽公司”）的委托，作为2026年北京市政府专项债券（三十八期）怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）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
财政部	指	中华人民共和国财政部
市财政局	指	北京市财政局
北控京闽公司	指	北京北控京闽投资有限公司
本项目/本次拟发行专项债券/本期专项债券	指	本次拟发行的2026年北京市政府专项债券（三十八期）怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）专项债券
棚户区改造项目	指	怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）
《专项债券实施方案》	指	《2026年北京市政府专项债券（三十八期）怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）专项债券实施方案》
《项目收益与融资平衡报告》	指	《2026年北京市政府专项债券（三十八期）怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目收益与融资平衡报告》（中伟天业咨字〔2026〕16号）
《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）
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）
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〔2018〕28号	指	《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》
财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》

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）怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）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
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、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、本所仅就与本期专项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，出具法律意见书。

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》，怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目总投资282,849万元，其中：计划申请专项债券总额217,600万元，已发行213,600万元，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）中怀北污水处理厂提标扩建工程4,000万元调整至本项目，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。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、棚户区改造项目的基本情况

（一）实施主体

根据《专项债券实施方案》以及《北京市怀柔区人民政府关于确定怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）建设主体的函》（怀政函〔2017〕240号），棚户区改造项目的实施主体为北京北控京闽投资有限公司。经本所律师核查北控京闽公司的营业执照，并登录国家企业信用信息公示系统查询，北控京闽公司的基本情况如下：

名称	北京北控京闽投资有限公司
统一社会信用代码	91110116085528372X
注册地址	北京市怀柔区开放东路12号
法定代表人	卫洪亮
注册资本	80,000 万人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发；项目投资；销售自行开发的商品房。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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	2013年12月2日至2063年12月1日
股东及持股比例	北京北控城市开发有限公司持股60%，北京科技园建设（集团）股份有限公司持股40%。

经本所律师核查，北控京闽公司系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形。

（二）棚户区改造项目的概况

怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）已获得北京市发展和改革委员会核准。建设地点位于怀柔新城区域内，项目四至分别是：东至雁栖河国有地西侧边界，西至规划7号支路西侧路边线，南至规划6号支路南侧路边线，北至规划2号支路路中线（不含已实施的东区20号地地块，规划雁栖河西路、规划二街已实施、已征地部分，规划怀安大街已实施部分）。棚户区改造项目为在建项目，建设期84个月，已在2018年12月开工。棚改四区安置房项目分为三个地块，2020年3月项目全面开工，分标段实施建设，其中6005地

块已于2024年6月20日完成竣工验收备案，并于同年7月完成交房工作，交房299套，剩余空置房源195套；目前，6016地块和6021地块外立面、室内装修、室外道路、园林绿化已完成全部施工内容。

（三）棚户区改造项目的审批情况

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棚户区改造和环境整治任务的通知、主体授权、用地规划、立项批复、项目选址、“多规合一”、建设工程规划许可、建筑施工规划许可、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	机关/机构	审批事项	文件名称	出具时间	文件编号
1	北京市人民政府	棚户区改造和环境整治任务	《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市2016年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》	2016年1月16日	京政办发[2016]6号
2	北京市怀柔区人民政府	主体授权	《北京市怀柔区人民政府关于确定怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）建设主体的函》	2017年7月28日	怀政函〔2017〕240号
3	北京市规划和国土资源管理委员会	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04街区HR00-0004-6005至6023地块控制性详细规划的批复》	2017年8月9日	市规划国土函〔2017〕2006号
4			《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》	2017年12月11日	市规划国土怀预[2017]13号
5	北京市规划和国土资源管理委员会怀柔分局		《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》	2017年12月1日	2017规(怀)条整字0002号
6	北京市发展和改革委员会	立项批复	《北京市发展和改革委员会关于怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目核准的批复》	2018年8月28日	京发改(核)〔2018〕72号

序号	机关/机构	审批事项	文件名称	出具时间	文件编号
7			《北京市发展和改革委员会关于怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目重新核准的批复》	2020年3月10日	京发改(核)〔2020〕83号
8	北京市规划和国土资源管理委员会怀柔分局	项目选址	《北京市规划和自然资源委员会建设项目选址意见书附件》	2019年7月18日	选字第110116201900011号
9		“多规合一”	《关于怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函》	2019年12月5日	京规自(怀)综审函[2019]0006号
10	北京市规划和国土资源管理委员会	建设工程规划许可	《中华人民共和国建设工程规划许可证》	2019年12月11日	2019规自(怀)建字0030号、2019规自(怀)建字0031号、2019规自(怀)建字0032号
11	北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	建筑施工规划许可	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	2019年12月27日	[2019]施[怀]建字0048号、[2019]施[怀]建字0052号、[2019]施[怀]建字0053号
12	北京市怀柔区生态环境局	环境影响评价	《建设项目环境影响登记表》	2019年5月21日	备案号：20191101160000204

本所律师认为，棚户区改造项目已按照我国及北京市现行有效的相关法律、法规及规范性文件要求，完成审批手续并取得相应许可文件，前述审批及许可文件均真实、合法、有效，不存在无效、被撤销、变更等可能影响项目合法推进的

实质性瑕疵。棚户区改造项目后续若涉及需新增审批的内容，需根据法律法规及相关政策要求履行相应审批程序。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、项目预期收益和融资平衡安排

（一）项目预期收益

根据《专项债券实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》，本项目的收益主要来源于项目本身的土地出让收入，预计收益 1,213,736 万元。

（二）项目融资情况

本项目总投资 282,849 万元，其中征地费用 39,441 万元，占比 13.94%；拆迁费用 30,129 万元，占比 10.65%；市政基础设施费用 6,915 万元，占比 2.45%；工程建设其他费用 1,783 万元，占比 0.63%；安置房建设费用 174,203 万元，占比 61.59%；建设期利息 30,378 万元，占比 10.74%。

本项目总投资估算 282,849 万元，计划使用财政预算资金 65,249 万元，占比 23%；专项债券资金 217,600 万元，占比 77%。两者合计 282,849 万元。根据工程进度安排，本年度拟投资金额 6,716 万元，其中财政预算资金 2,716 万元，申请专项债券 4,000 万元，用于安置房建设工程款支付。

本次拟将 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 4,000 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。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。预计本息共计 999,611 万元，其中：本金 817,300 万元，利息 182,311 万元。

（三）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据《项目收益与融资平衡报告》，项目债券收益为本项目运营后产生的经营性收益，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：项目产生的净现金流入为 1,213,736 万元，本息覆盖倍数为 1.21 倍。本项目运营后的经营性收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

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）中怀北污水处理厂提标扩建工程4000万元调整至本项目，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。棚户区改造项目后续工程建设、竣工验收、收益实现等环节需根据法律法规及政策要求办理相关审批或备案手续，若后续无法顺利取得相关审批文件，或审批内容与项目推进需求存在偏差，将可能对项目工期、投资进度及预期收益实现造成一定影响。

2.施工安全风险

安置房建设工程的施工范围广、施工周期长，涉及多工种交叉作业，施工过程中若出现施工单位安全管理不到位、施工人员操作不规范、自然条件突变等情况，均有可能引发安全事故，进而导致项目工期延误、建设成本增加，对项目预期收益的实现造成不利影响。

3.项目收益风险

本项目收益主要来源于完成棚户区改造后的土地出让收入，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。

（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.加强对工程建设项目的管理

建议项目建设过程中落实施工安全主体责任，落实安全技术交底制度；针对项目施工周期长等特点，提前制定突发安全事件处置预案，保障项目施工进度与投资成本可控。

3.完善土地入市程序

建议提前梳理土地入市所需的前期手续，主动对接自然资源等主管部门，按照规定流程完成土地入市前的准备工作；结合区域房地产市场运行情况与地块开发条件，科学制定土地出让方案，保障土地出让工作顺利推进。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）《专项债券实施方案》及本项目实施单位提供的有关资料、信息等已披露本次拟发行专项债券的主要发行要素，且发行人符合财预〔2016〕155号中的有关规定和要求，具备发行政府专项债券的主体资格。

（二）怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）的实施单位系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形，具有相应的权利能力和行为能力，具备相应的主体资格，未被列入严重失信主体名单或经营异常名录。

（三）怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）已取得棚户区改造和环境整治任务的通知、主体授权、用地规划、立项批复、项目选址、“多规合一”、建设工程规划许可、建筑施工规划许可、环境影响评价等方面的审批及许可，项目审批文件合法、有效，项目实施主体具备必要审批及许可，截至本法律意见书出具之日，不存在影响本次专项债券发行的实质性审批瑕疵。

（四）根据《项目收益与融资平衡报告》，在北控京闽公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）的预期经营性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自求平衡。

（五）本次拟发行的专项债券存在一定法律风险，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）怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）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