北京市名谦律师事务所关于

2026 年北京市政府专项债券（十四期）

五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）

之法律意见书

北京市名谦律师事务所

2026 年 11 月

释义

本法律意见书中的以下用语和简称，除特别注明或文义另有所指，具有如下含义：

名词	释义
财政部	中华人民共和国财政部
发行人	北京市人民政府
市财政局	北京市财政局
本期专项债券	2026 年北京市政府专项债券（十四期）五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）
项目、本期专项债券对应的投资项目	五里坨建设组团土地一级开发项目
本所	北京市名谦律师事务所
项目实施主体、项目单位	北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心
《预算法》	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225 号	《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	《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	《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	《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》

名词	释义
财库〔2018〕72 号	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财预〔2018〕209 号	《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》
国发〔2019〕26 号	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
财库〔2020〕36 号	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43 号	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2020〕94 号	《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
财预〔2021〕61 号	《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
财预〔2021〕110 号	《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》
《专项债券项目实施方案》	《2026 年北京市政府专项债券（十四期）五里坨建设组团土地一级开发项目实施方案（调增）》
《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》	《2026 年北京市政府专项债券（十四期）五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）-项目收益与融资平衡报告》
《法律意见书》	《北京市名谦律师事务所关于 2026 年北京市政府专项债券（十四期）五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）之法律意见书》
元、万元	人民币元、万元

北京市名谦律师事务所
关于2026年北京市政府专项债券（十四期）五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）之法律意见书

致：北京市石景山区财政局、北京市规划和自然资源委员会石景山分局、北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心

北京市名谦律师事务所接受建银工程咨询有限责任公司北京分公司的委托，根据《预算法》、国发〔2014〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财库〔2020〕43号等法律、法规、部门规章及规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师特作如下声明：

一、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、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于委托人向本所提供的文件、资料、所作说明及承诺。在对委托人的法律尽职调查中，本所已经得到其出具的书面承诺，保证其已经提供了出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明，

以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；有关材料上的签字和印章均是真实的；有关副本材料或复印件均与正本材料或者原件一致；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

三、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

四、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、财务测算等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、财务测算内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，且对于这些内容本所并不具备核查和作出评价的适当资格。

五、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备法律文件，随其他材料一同上报；并同意相关主体在为本期专项债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

六、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具法律意见如下：

正 文

一、本次发行的主要发行要素

根据《专项债券项目实施方案》所载：五里坨建设组团土地一级开发项目预计总投资 1603405 万元；计划申请专项债券总额 21800 万元，已发行专项债券 20000 万元；2026 年本批次申请调增专项债券 1800 万元，调增来源为“ 2026 年北京市政府专项债券（十四期）-首钢东南区 1612-818 体育公园项目”，债券期限 20 年，利率 2.40%，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。

二、本次发行对应的项目

（一）项目申债主体及主管单位

五里坨建设组团土地一级开发项目申债实施主体为北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心，行业主管部门为北京市规划和自然资源委员会石景山分局，财政主管部门为北京市石景山区财政局。

1. 项目单位基本情况

项目单位	北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心
统一社会信用代码	12110000799951 72X6
成立日期	2021- 06- 08
开办资金	10 万元人民币
法定代表人	林木森

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石景山分局
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。

2. 项目实施的主体资格

经本所律师核查，北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心为依法设立并有效存续的事业单位，业务范围包含土地储备相关事务工作。截至本法律意见书出具之日，未发现项目单位存在正在进行的、足以影响债券项目推进、债券资金使用的重大司法诉讼、仲裁案件。具备实施本土地一级开发专项债券项目的主体资格。

（二）项目情况

根据《专项债券项目实施方案》所载：

1. 项目位置

本项目建设地点位于北京市石景山区，项目四至：东至黑石头村东路，南至上石府路，西至石景山与门头沟区界，北至秀府村北路。项目总用地约 210.24 公顷，规划建设用地面积 133.30 万平方米，总建筑规模 238.53 万平方米。

全民所有土地资产管理信息系统标识码：1101072025R000023；地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码：P09110107- 0356。

2. 项目建设内容

本项目属于土地一级开发项目，项目包含 01- 07 共七个地块，建设内容为实施征地、房屋征收拆迁、场地平整、配套市政道路管线等基础设施建设，完成“六通一平”，达到土地招拍挂入市出让条件；本项目不建设永久性房屋建筑工程，地块出让前开展短期场地管护，地块挂牌出让后管护工作终止，无独立长效运营期。

本项目为在建项目，2009 年 5 月开工，预计 2027 年 12 月竣工验收，总建设期 224 个月；项目现状征地已完成，拆迁工作基本完成。

3. 项目批复文件

根据项目单位提供的资料，截至本法律意见书出具之日，项目已取得主要批复文件如下：

（1）立项审批

2009 年 5 月 21 日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团 01 地块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【2009】1004 号），原则上同意该建设项目。

2009 年 5 月 21 日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团 02 地块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【2009】1009 号），

原则上同意该建设项目。

2009 年 6 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团 03 地块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【2009】1209 号），原则上同意该建设项目。

2009 年 6 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团 04 地块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【2009】1224 号），原则上同意该建设项目。

2009 年 6 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团 05 地块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【2009】1232 号），原则上同意该建设项目。

2009 年 6 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团 06 地块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【2009】1239 号），原则上同意该建设项目。

2009 年 6 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团 07 地块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【2009】1262 号），原则上同意该建设项目。

（2）用地预审

2009 年 5 月 7 日，北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目 01 地块建设项目用地预审意见》（京

国土石预【2009】13号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

2009年5月7日,北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目02地块建设项目用地预审意见》（京国土石预【2009】14号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

2009年5月15日，北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目03地块建设项目用地预审意见》（京国土石预【2009】15号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

2009年5月15日，北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目04地块建设项目用地预审意见》（京国土石预【2009】16号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

2009年5月15日，北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目05地块建设项目用地预审意见》（京国土石预【2009】17号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

2009年5月15日，北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目06地块建设项目用地预审意见》（京国土石预【2009】18号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

2009年5月15日，北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目07地块建设项目用地预审意见》

（京国土石预【2009】19号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

（3）规划审批

2009年4月27日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0169号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为商业金融（01地块），建设位置为石景山区五里坨地区，建设用地性质为居住用地和工业用地，建设用地面积为213000平方米，代征用地面积181780平方米，建设控制规模368770平方米。

2009年4月27日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0170号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为商业金融、居住（02地块），建设位置为石景山区五里坨地区，建设用地性质为商业金融用地和居住用地，建设用地面积为207700平方米，代征用地面积125350平方米，建设控制规模517930平方米。

2009年5月4日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0199号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为五里坨建设组团1-7号地（03地块）土

地一级开发，建设位置为石景山区五里坨地区，建设用地性质为居住用地，建设用地面积为114430平方米，代征用地面积26116平方米，建设控制规模91544平方米。

2009年5月4日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0198号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为商业金融（04地块），建设位置为石景山区五里坨地区，建设用地性质为商业金融用地和道路广场用地，建设用地面积为143845平方米，代征用地面积69165平方米，建设控制规模137290平方米。

2009年5月4日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0200号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为住宅（05号地块），建设位置为石景山区五里坨地区，建设用地性质为居住用地，建设用地面积为336740平方米，代征用地面积111110平方米，建设控制规模269392平方米。

2009年5月4日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0201号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为住宅及综合（06号地块），建设位置为

石景山区五里坨地区，建设用地性质为居住用地和教育科研用地，建设用地面积为254518平方米，代征用地面积122042平方米，建设控制规模236262平方米。

2009年5月4日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0202号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为住宅及综合（07号地块），建设位置为石景山区五里坨地区，建设用地性质为教育科研、居住用地及其他，建设用地面积为150156平方米，代征用地面积46521平方米，建设控制规模144967平方米。

（4）拆迁许可

2012年6月12日，北京市石景山区住房和城乡建设委员会核发《五里坨建设组团01地块土地一级开发项目房屋拆迁许可证》（京建石拆许字【2009】第265号），经审查认为具备拆迁条件，予以批准。

2012年6月12日，北京市石景山区住房和城乡建设委员会核发《五里坨建设组团02地块土地一级开发项目房屋拆迁许可证》（京建石拆许字【2009】第266号），经审查认为具备拆迁条件，予以批准。

2012年6月12日，北京市石景山区住房和城乡建设委员会核发《五里坨建设组团03地块土地一级开发项目房屋拆迁许可证》（京建石拆许字【2009】第267号），经审查认为具备拆迁条件，予以批准。

2012 年 6 月 12 日，北京市石景山区住房和城乡建设委员会核发《五里坨建设组团 04 地块土地一级开发项目房屋拆迁许可证》（京建石拆许字【2009】第 268 号），经审查认为具备拆迁条件，予以批准。

2012 年 6 月 12 日，北京市石景山区住房和城乡建设委员会核发《五里坨建设组团 05 地块土地一级开发项目房屋拆迁许可证》（京建石拆许字【2009】第 269 号），经审查认为具备拆迁条件，予以批准。

2012 年 6 月 12 日，北京市石景山区住房和城乡建设委员会核发《五里坨建设组团 06 地块土地一级开发项目房屋拆迁许可证》（京建石拆许字【2009】第 271 号），经审查认为具备拆迁条件，予以批准。

2012 年 6 月 12 日，北京市石景山区住房和城乡建设委员会核发《五里坨建设组团 07 地块土地一级开发项目房屋拆迁许可证》（京建石拆许字【2009】第 270 号），经审查认为具备拆迁条件，予以批准。

（5）环评、节能评估

本项目属于土地一级开发，不涉及环评备案、节能评估。

（6）施工许可

本项目仅开展土地征收、建筑物拆除、场地平整，不实施永久性主体工程建设，依据《建筑工程施工许可管理办法》，无需办理建筑工程施工许可证。

4. 项目投资估算

根据《专项债券项目实施方案》所载，本项目总投资

额 1603405 万元。投资明细：前期费用 45129 万元、征地补偿费 197180 万元、收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 796642 万元、市政基础设施建设费用 90422 万元、其他费用 9540 万元、财务费用 418088 万元、利润或管理费 22780 万元、两税两费 22311 万元、审计费 914 万元、委托入市交易服务费及地价评估费 399 万元。

5. 资金来源

根据《专项债券项目实施方案》所载，项目资金来源为财政安排资金以及政府专项债券，无单位自有资金，无市场化融资计划。其中：财政安排资金 1581605 万元，占比 98.64%；专项债券资金 21800 万元，占比 1.36%。分年度筹措计划：2024 年及以前投入 1441352 万元；2025 年投入 20000 万元；2026 年投入 70000 万元；2027 年投入 72053 万元。资本金满足国家资本金比例相关管理要求，按项目建设进度分年度到位。

专项债券资金全部用于拆迁补偿费、前期费用、市政基础设施建设等公益性资本性支出，形成项目实物工作量。

6. 项目实施进展情况

本项目属于在建土地一级开发项目，2009 年 5 月开工建设，征地工作全部完成，拆迁工作基本完成，预计 2027 年 12 月完成竣工验收。

（三）项目收入、成本及融资平衡

根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡

专项评估咨询报告》所载：

1. 项目收入

本项目偿债收益来源为土地出让对应的政府性基金收入。计划 2026 年出让 1602- 615.616 地块（05F 地块，R2 二类居住用地），地块面积 6.82 公顷，规划建筑面积 10.23 万平方米；审慎按照楼面地价 20000 元 /㎡测算，预计土地出让总收入 204600 万元。

2. 项目运营成本

项目运营期计提相关支出合计 97685 万元：①上缴市级土地出让收入分享支出（按城六区 16% 计提）32736 万元；②农业土地开发资金 443 万元；③国有土地收益基金 20460 万元；④农田水利建设资金 14682 万元；⑤教育资金 14682 万元；⑥廉租住房保障资金 14682 万元。

项目可用于偿还专项债券的净收益 = 土地出让收入- 运营成本 =106915 万元。

3. 项目融资成本

本项目专项债券合计本金 21800 万元，其中 2025 年发行 20000 万元，债券期限为 3 年，利率 1.39%；2026 年调增申请 1800 万元，债券期限为 20 年，利率 2.40%，按半年付息，到期一次性还本；债券存续期利息合计 1671 万元，债券本息合计 23471 万元。

4. 项目融资平衡

根据《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》测算结果，债券存续期可用于还本付息净收益 106915 万元，专项债券本息合计 23471 万元，本息覆盖倍数 4.56 倍。

敏感性分析：土地出让收入下浮 5%，本息覆盖倍数 4.36 倍；土地出让收入上浮 5%，本息覆盖倍数 4.75 倍，具备风险缓冲能力。

北京铭拓会计师事务所有限公司出具《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》，结论：在报告假设条件成立前提下，项目可以实现项目收益和融资自求平衡。本项目已完成事前绩效评估，综合得分 88 分，评估结论为予以支持。

三、债券资金的使用、资产及收入归集管理

根据《专项债券项目实施方案》所载：

1. 债券资金投向：专项债券资金全部用于土地一级开发项目拆迁补偿费、前期费用、市政基础设施建设等公益性资本性支出；不得用于经常性人员经费、工作经费，不得置换存量债务，不得用于企业补贴、不得用于楼堂馆所、形象工程，本项目不存在市场化融资，不涉及 PPP 项目。

2. 项目资产管理：本项目形成的国有行政事业性国有资产登记在北京市规划和自然资源委员会石景山分局名下。专项债券存续期，严禁将项目资产违规转让、抵押、对外担保，不得违规处置经营权、收益权；主管部门定期开展资产盘点查验，接受审计监督。

3. 收入归集与还本付息：项目对应的政府性基金收入实行专户分账管理；用于偿还专项债券本息的资金及时足额上缴国库；严禁挪用专项债券还本付息资金用于其他支出；严格按照地方政府债务预算管理办法开展预算编制、执行、资金上缴，完整填报穿透式监测系统。

4. 本项目不存在市场化配套融资，不存在政府为企业融资提供担保、兜底承诺情形。

四、本次专项债券风险因素及控制措施

《专项债券项目实施方案》对本项目可能存在的风险因素及控制措施进行了如下披露：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1. 潜在风险：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。

2. 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

1. 潜在风险：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。

2. 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，为项目实施提供有力的资金保障。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

1. 潜在风险：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，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。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。

2. 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。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三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）敏感性分析

根据《专项债券项目实施方案》测算，在诸多不确定因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要。土地出让价格比预测下浮 5% 时，可用于还本付息金额为 102,414 万元，本息覆盖倍数为 4.36；按照目前土地市场价格测算，可用于还本付息金额为 106,915 万元，本息覆盖倍数为 4.56；上浮 5% 时，可用于还本付息金额为 111,417 万元，本息覆盖倍数为 4.75。本息覆盖倍数均大于 1，项目具备较强的风险缓冲能力。

五、本次专项债券发行的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》

北京铭拓会计师事务所有限公司出具《五里坨建设组团土地一级开发项目- 项目收益与融资平衡报告》。

根据本所律师适当核查，北京铭拓会计师事务所有限公司为在中国境内依法设立的会计师事务所，已取得北京市丰

台区市场监督管理局核发的《会计师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 91110105795101007C，登记状态为存续，具备为本项目专项债券提供收益融资平衡评估的主体资格；签字注册会计师具备相应从业资质。

（二）律师事务所及《法律意见书》

北京市名谦律师事务所为本期专项债券发行出具了《法律意见书》。本所现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000697692245 9），经办律师均持有《律师执业证》。本所及经办律师具备为本期专项债券发行提供相关服务的合法资质。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行人北京市人民政府具备发行地方政府专项债券的法定条件。

（二）本项目实施主体北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心为合法存续事业单位，具备实施本土地一级开发专项债券项目的主体资格；项目主管、财政监管主体适格。

（三）本期专项债券募集资金用于五里坨建设组团土地一级开发项目，属于国家政策支持的土地储备专项债券支持领域，资金投向符合财预〔2016〕155 号、财库〔2020〕43 号等监管文件要求。

（四）根据《专项债券项目实施方案》、《收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》所载，在项目收益预测所依赖全部假设条件成立的前提下，本项目预期可偿债收益能够足额

覆盖专项债券本息，可以实现项目收益与融资自求平衡。土地出让收入受宏观市场、政策影响存在商业不确定性，该部分不属于法律评价范畴。

（五）为本次专项债券发行提供服务的中介机构均具备相应执业资质。

综上所述，本所律师认为，本期专项债券在经批准的地方政府专项债务限额内发行，符合现行法律、法规及规范性文件的规定，不存在法律障碍。

本法律意见书一式肆份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市名谦律师事务所关于 2026 年北京市政府专项债券（十四期）五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）之法律意见书》签署页）

经办律师：

经办律师：

北京市名谦律师事务所

2026 年 11 月 9 日

附件：

1. 律师事务所执业许可证复印件
2. 经办律师执业证复印件

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：311100006976922459

北京市名谦 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 07 月 25 日

No. 70126013

中华人民共和国司法部监制

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31110000697692245 9

北京市名谦 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 07月 23日

律师事务所登记事项（一）

名　称	北京市名谦律师事务所
住　所	北京市北京经济技术开发区荣华中路22号院3号楼15层1504房间
负 责 人	马元颖
组织形式	普通合伙
设立资产	50.0万元
主管机关	北京经济技术开发区管理委员会
批准文号	京司发【2009】397号
批准日期	2009-11-30

律师事务所登记事项（二）

合伙人	马元颖　任壮　郭志刚

律师事务所登记事项（七）

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	北京市大兴区北京市北京经济技术开发区荣华中路22号院3号楼15层1504房间	2024年3月7日 变更
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

北京市明谦律师事务所 BEIJING MINGQIAN LAW FIRM 1100001910

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日期
王旌 变更	2023年4月28日
梁艳 变更	2023年4月28日
海翔 变更	2023年4月28日
阮程倩 变更	2024年3月28日
王源 变更	2025年1月7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

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
王雄更	2024年4月7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

律师事务所变更登记（七）

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

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2022年6月-2023年5月
考核结果	
考核机关	专用章
考核日期	2022年6月-2023年5月

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	
考核机关	专用章
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	
考核机关	专用章
考核日期	2024年6月-2025年5月

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2025年6月—2026年5月

考核年度	二〇二六年度
考核结果	合格
考核机关	章
考核日期	2026年6月—2027年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

备　注

注意事项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立执业的有效凭证，本证应当加盖发证机关印章，并按照加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

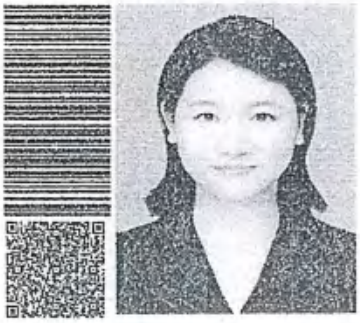
三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：_____

No. 50126013



执业机构 北京市名谦律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202311632226

法律职业资格或律师资格证号 A20211201031530

持证人 萨日娜

性别 女

发证机关 北京市司法局

身份证号 152501198203180043

发证日期 2023 年 07月 14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	专用章
备案日期	2025年6月-2026年5月

律师年度考核备案

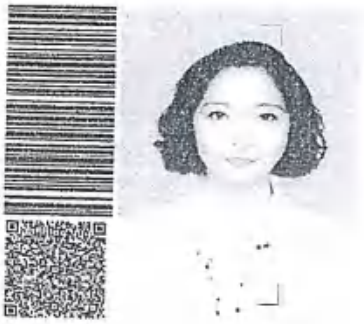
考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年6月-2027年5月

执业机构 北京市名谦律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11012007116275 51

法律职业资格或律师资格证号 A20052108812000



持证人 邹雪梅

性 别 女

发证机关 北京市司法局

身份证号 210881197912260028

发证日期 2025 年 04 月 03 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	
备案日期	2025年6月-2026年6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6月