关　于

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

（小型体育综合体）（调减）

法律意见书

北京渠梁律师事务所

2026年11月

北京渠梁律师事务所
关于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
（小型体育综合体）（调减）
法律意见书

致：北京市石景山区财政局

致：北京市石景山区体育局

北京渠梁律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，就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（小型体育综合体）（调减）（以下简称“本项目”）所涉的有关法律事项，出具本法律意见书。

本所律师对本法律意见书的出具特作如下声明：

1、本所及本所律师根据有关法律、法规、规范性文件，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。

2、委托方已向本所及本所律师作出承诺，其向本所提供的与出具本法律意见书相关的全部有关事实和文件资料，以及所作的陈述和说明均为真实、准确、完整、有效；文件资料为副本、复印件的，内容均与正本或原件相符；所有文件或资料上的签字和印章均为真实。本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于委托方向本所提供的文件、资料或所作说明以及委托方公开披露的信息的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性。

3、本所律师承诺已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，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律

意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4、在本法律意见书中，本所及本所律师仅就与本次专项债券发行相关法律问题发表意见，并不对会计、审计、信用评级和偿债能力等非法律专业事项发表意见。本法律意见书中如涉及会计、审计、信用评级和偿债能力等内容，均为有关中介机构出具的专业文件予以引述。对该等专业事项有关的报表、数据或对会计报告、审计报告、信用评级报告等专业报告内容的引用，并不意味着本所及本所律师对该等引用内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证，且对于该等内容本所律师并不具备查验和作出判断的合法资格。

5、本法律意见书仅供本次专项债券项目需求申报阶段入库之目的使用，不得用作任何其他用途。本所同意将本法律意见书作为本次专项债券发行必备的法律文件，随同其他材料一同报送并进行相关的信息披露，就该意见书出具承担相应的法律责任。

目　录

释　义 5

一、本次债券主要发行要素 7

（一）发行主体 7

（二）本次债券调整情况 7

二、本次债券发行项目 8

（一）参与主体 8

（二）项目情况 8

（三）项目预期收益、成本及融资平衡 9

（一）影响项目施工进度的风险 11

（二）影响项目资金筹措的风险 11

（三）影响项目现金流入、按时还本付息的风险 12

（一）影响项目施工进度的风险控制 12

（二）影响项目资金筹措的风险控制 13

（三）影响项目收益实现的风险控制 13

五、本次发行的相关文件 14

（一）项目文件 14

（二）中介服务机构及相关文件 14

六、结论性意见 16

释　义

在本法律意见书中，除非文中另有所指，否则正文内容所使用“简称”指“全称及特定含义”如下：

简 称	指	全称及特定含义
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
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》
国发〔2015〕51 号文	指	《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》
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》
国发〔2019〕26 号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
《通知》	指	中共中央办公厅、.国务院办公厅印发《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》
财综〔2016〕4 号文	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
财预[2016]155 号文	指	《关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》
财预〔2017〕62 号文	指	财政部、国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》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》
财预〔2018〕34 号	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61 号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》
财预〔2018〕209 号文	指	《财政部关于印发<地方政府债务信息公开办法（试行）>的通知》
财库〔2020〕36 号文	指	《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43 号文	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2020〕94 号文	指	《财政部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 号文	指	《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》

简 称	指	全称及特定含义
财预〔2021〕110 号文	指	《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》
京财国库〔2021〕2399 号	指	北京市财政局关于印发《2021 年北京市政府再融资债券定向承销发行兑付办法》的通知
国办发〔2023〕25 号	指	《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》
自然资发〔2024〕242 号	指	自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知
国办发〔2024〕52 号	指	国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见
本次发行债券/本次专项债券	指	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（小型体育综合体）（调减）
《专项评价报告》	指	北京普洋会计师事务所《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（小型体育综合体）（调减）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，普洋专字[2026]135 号
本所/本所律师	指	北京渠梁律师事务所或其律师
会计师事务所	指	北京普洋会计师事务所
元	指	人民币元

正 文

一、本次债券主要发行要素

（一）发行主体

根据财预〔2016〕155号文第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。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”。

根据财预〔2018〕28号文第五条规定：“省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为棚改专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”

本所律师认为，本次债券发行的发行主体为北京市人民政府，并转贷给北京市石景山区人民政府，符合上述之规定，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

（二）本次债券调整情况

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（小型体育综合体）已于2026年4月28日发行8,000万元。本次计划调减专项债券7,000万元，分别调整至五里坨医院新建工程信息化建设项目2,800万元、五里坨建设组团土地一级开发项目1,800万元、基层卫生服务能力提升项目900万元、社区卫生服务区社一体能力提升项目1,500万元。

本项目调减资金由后续年度按需发行专项债券和财政统筹安排保障，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。

本所律师认为，发行人为本次专项债券应当披露发行的主要要素，符合国发

〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕61 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2018〕34 号文等相关法律法规、政策性文件规定。

二、本次债券发行项目

（一）参与主体

1、项目实施主体基本情况

根据本所律师核查，项目实施主体北京市石景山区体育局具体信息如下：

名　称	北京市石景山区体育局
统一社会信用代码	11110107000067889K
住　所	北京市石景山区体育局位于北京市石景山路 32 号
法定代表人	王建博
机构性质	机关

（二）项目情况

根据北京市石景山区发展和改革委员会《关于北京市石景山区发展和改革委员会关于首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体项目建议书(代可行性研究报告)的批复》和《关于北京市石景山区发展和改革委员会关于首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体初步设计概算的批复》内容，本项目基本情况如下：

本项目建设地点位于石景山区古城街道首钢园区东南区 1612-818 地块，东至建泰街，西至古城南街，南至莲石路，北至康惠路。

主要建设规模和内容是：用地面积 19708 平方米，总建筑面积 8620 平方米，其中地上 1970 平方米、地下 6650 平方米。建设内容主要包括新建小型体育综合体，设置运动健身功能区和配套服务功能区，同步建设室外健身活动场地、绿化、道路、广场、管线等室外工程。

项目为新建项目，建设期 30 个月，拟在 2026 年 6 月开工，2028 年 12 月竣工验收投入使用。

本项目建设期 2.5 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标

的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，运营工作拟采用公开招标的方式采购项目运营单位进行负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括：依法选定运营单位后，由产权单位与运营单位签署《委托运营协议》，约定运营服务要求、委托运营费用的收取、政府专项债利息偿还等核心合作边界条件，运营期按规定进行绩效考核并按效付费，确保运营质量和效率。

根据北京市石景山区发展和改革委员会批复文件，2025 年 12 月 24 日下发《关于首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体项目建议书(代可行性研究报告)的批复》（京石景山发改(审)〔2025〕128 号），以及 2025 年 12 月 26 日下发《关于首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体初步设计概算的批复》（京石景山发改(审)〔2025〕135 号）总投资 12,992 万元，原则上同意该建设项目。

本所律师认为，本项目的实施可以有效促进群众体育与竞技体育全面协调发展，公益性明显，社会效益突出，符合财库〔2020〕43 号文、《通知》、财预〔2017〕89 号文等文件要求。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《专项评价报告》“三、融资情况”内容，根据北京市石景山区体育局提供的项目申请报告，总投资规模约 12,992 万元，其中：其中工程费用 7,687 万元；工程建设其他费用 731 万元；预备费 253 万元；土地开发成本 4,321 万元；建设期利息 0 万元；铺底流动资金 0 万元。

项目资金筹措方式为申请政府资金补助和发行政府专项债券，项目计划使用财政预算资金 4,392 万元，中央预算资金 2,000 万元，专项债券资金 6,600 万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。已发行和计划发行政府专项债券情况如下表：

资金筹措计划表

金额单位：万元

年度	年度发行债券金额	新增本金	债券期限	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		8000.00	20 年	2.40%	96.00	96.00
		-7000.00				
2027 年	1000	5600.00	20 年	2.30%	95.30	95.30
2028 年	6600				152.80	152.80
2029 年	6600				152.80	152.80
2030 年	6600				152.80	152.80
2031 年	6600				152.80	152.80
2032 年	6600				152.80	152.80
2033 年	6600				152.80	152.80
2034 年	6600				152.80	152.80
2035 年	6600				152.80	152.80
2036 年	6600				152.80	152.80
2037 年	6600				152.80	152.80
2038 年	6600				152.80	152.80
2039 年	6600				152.80	152.80
2040 年	6600				152.80	152.80
2041 年	6600				152.80	152.80
2042 年	6600				152.80	152.80
2043 年	6600				152.80	152.80
2044 年	6600				152.80	152.80
2045 年	6600				152.80	152.80
2046 年	6600				140.80	1140.80
2047 年	5600				64.40	5664.40
合计		6600.00			3146.90	9746.90

注：①本项目已发行债券 8,000 万元，本次计划调减债券 7,000 万元，分别调整至五里坨医院新建工程信息化建设项目 2,800 万元、五里坨建设组团土地一级开发项目 1,800 万元、基层卫生服务能力提升项目 900 万元、社区卫生服务区社一体能力提升项目 1,500 万元。2027 年计划申请专项债券 5,600 万元，期限为 20 年期，预计利率 2.30%（该利率按照测算日 2026 年 11 月 3 日五年期国债收益率五日均线上浮 25BP，即 2.0549%+0.25%=2.3049%），每半年付息一次，到期还本。

按照上述筹措计划，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。债券存续期内，每半年付息一次，到期还本。

根据《专项评价报告》“四、项目预期收益来源”、“五、自求平衡情况”等内容，本项目收益来源于体育场馆租金收入，预测配套用房出租净现金流入16,652.75万元。

1. 债券存续期内根据市场情况及项目周边房地产租赁价格预测房屋、体育设施出租收入为17,515.24万元；

2. 债券存续期内项目经营成本862.49万元。项目经营中需要缴纳的税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税，经测算经营成本约为862.49万元。

项目计算期内实现现金流入额16,652.75万元（租金收入-两税两费）。

本所律师认为，已有专业会计师事务所对本期专项债券项目收益与融资自求平衡作出了专项审核报告，项目经营收益可覆盖本次融资本金和利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

三、本次专项债券风险因素

（一）影响项目施工进度的风险

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。

（二）影响项目资金筹措的风险

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。

（三）影响项目现金流入、按时还本付息的风险

参考《专项评价报告》“五、自求平衡情况”之“（六）相关风险分析”内容，项目相关风险包括如下内容：

1.出租收入达不到预期的风险

如果市场竞争激烈，出租价格可能无法达到预期水平。承租人可能会比较不同物业的租金和品质，选择价格更低的物业。

为控制此项风险，提高物业的品质和服务水平，增强吸引力。同时，了解市场需求和竞争对手的出租价格，制定合理的租金策略。在市场低迷时，可以考虑提供一些优惠措施，如短期减免租金、提供免费停车等，以吸引承租人。

2.影响项目现金流按时还本付息的风险

专项债券存续期间，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该项目的财务成本产生一定的影响。

为控制此项风险，项目实施主体应合理安排债券发行金额和债券期限，按照《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》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

四、本次专项债券的风险控制

（一）影响项目施工进度的风险控制

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控制

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控制

参考《专项评价报告》“五、自求平衡情况”之“（六）相关风险分析”内容，影响项目现金流按时还本付息的风险及应对措施包括如下内容：

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，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。

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。

五、本次发行的相关文件

（一）项目文件

经本所律师核查，本次发行对应的项目已取得以下相关文件：

1、2025 年 12 月 24 日，《北京市石景山区发展和改革委员会关于首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体项目建议书(代可行性研究报告)的批复》，京石景山发改（审）〔2025〕128 号。

2、2025 年 12 月 26 日，《北京市石景山区发展和改革委员会关于首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体初步设计概算的批复》，京石景山发改（审）〔2025〕135 号。

3、《首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体项目建议书（代可行性研究报告）》。

4、北京普洋会计师事务所《2026 年北京市政府专项债券（十四期）首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体项目(调减)收益与融资平衡专项评价报告》，普洋专字[2026]135 号。

本所律师认为，本次债券募集资金拟投资的首钢东南区 1612-818 体育公园项目（小型体育综合体）符合国家产业结构政策及地区发展规划，本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，项目合法合规，符合国家产业政策。

（二）中介服务机构及相关文件

本次专项债券的《专项评价报告》由北京普洋会计师事务所出具。北京普洋

会计师事务所现持有北京市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91110109740071672A的营业执照，以及北京市财政局核发的编号为11000259的《会计师事务所执业证书》。

本次专项债券的法律意见书由北京渠梁律师事务所出具。北京渠梁律师事务所现持有北京市司法局颁发的统一社会信用代码为31110000MD02696054的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书由本所游超律师、祝海云律师作为签署律师，其均持有北京市司法局核发的《律师执业证》，且均已通过年度年检。

本所律师认为，北京普洋会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的普通合伙会计师事务所，与本所均具备为本次发行提供服务的合法资质。

六、结论性意见

本所律师认为：

（一）北京市石景山区体育局是一家在中国境内依法设立并有效存续的机关单位，具备实施本项目的资格。

（二）截止本法律意见书出具之日，本次债券募集资金投资的首钢东南区1612-818体育公园项目（小型体育综合体）已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划，项目符合法律法规和政策性文件的有关规定。

（三）根据《专项评价报告》，具有稳定的预期偿债来源，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求。项目资本金设置符合关于项目资本金比例的要求。

（四）为本期债券提供服务的会计师事务所、律师事务所，均依法成立且合法存续，具备相应的从业资格，具有为本项目提供相关服务的主体资格。各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为申请本次专项债券资金的申报材料。

综上所述，本所律师认为，本次专项债券发行符合法律法规和规范性文件的有关规定，本次专项债券发行合规，不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，委托方执三份，本所执一份，经本所加盖公章及负责人、本所律师签章后生效并具备同等法律效力。

【以下无正文】

【本页无正文，为《北京渠梁律师事务所关于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（小型体育综合体）（调减）法律意见书》签字盖章页】

北京渠梁律师事务所（盖章）

负责人：

签　名：游超

本所律师：

签　　名：祝海云

律师执业证号：11101200811235957

本所律师：

签　　名：游超

律师执业证号：11101200910775947

2026年11月9日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD02696054

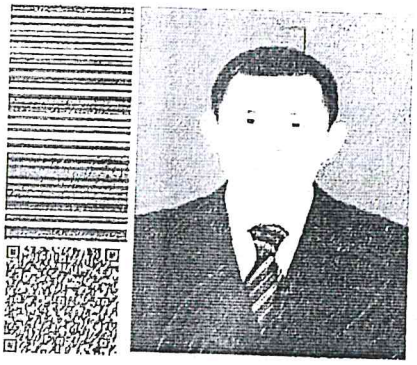
北京渠梁律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：北京市司法局

发证日期：2022 年 01 月 19 日

No. 70131401

中华人民共和国司法部监制



执业机构 北京渠梁律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200910775947

法律职业资格或律师资格证号 A20071307033908

持证人 游超

性别 男

身份证号 130703197903020634

发证机关 北京市司法局

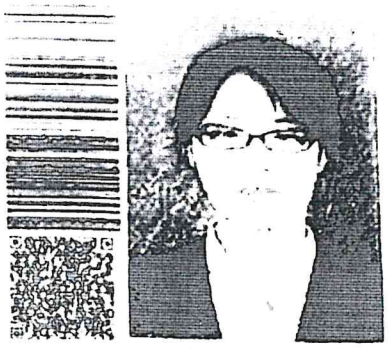
发证日期 2025年6月17日

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	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
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	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月－2027年5月



执业证类别 专职律师

执业证号 11101200811235957

法律职业资格或律师资格证号 A20063708282391

持证人 祝海云

性 别 女

发证机关 北京市司法局

身份证号 370828198012122321

发证日期 2023 年 07 月 24 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	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
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	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月－2027年5月