环中律师事务所
HUANZHONG & PARTNERS

2025年北京市政府专项债券（三十七期）

北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目（调减）

法律意见书

北京市环中律师事务所

二〇二六年

目 录

第一部分 引言 ..... - 2 -

一、释义 ..... - 2 -

二、重要提示及声明 ..... - 4 -

第二部分 正文 ..... - 5 -

一、本期政府专项债券发行及本次调整的主要要素 ..... - 5 -

（一）发行人 ..... - 5 -

（二）调整主体 ..... - 5 -

（三）本次调整情况 ..... - 5 -

二、本次调整对应的项目 ..... - 7 -

（一）项目参与主体 ..... - 7 -

（二）项目概况 ..... - 7 -

（三）项目的批复/许可 ..... - 8 -

（四）项目所涉产业政策 ..... - 9 -

三、项目公益性 ..... - 10 -

四、项目融资与收益平衡 ..... - 11 -

（一）项目的收益来源 ..... - 11 -

（二）项目融资与收益平衡 ..... - 12 -

五、项目的风险因素、控制措施及还款保障 ..... - 14 -

（二）影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 14 -

（四）还款保障情况 ..... - 15 -

六、本次调整的中介服务机构和相关文件 ..... - 17 -

七、结论 ..... - 18 -

附：律师事务所执业许可证 及 签字律师的律师执业证 ..... - 21 -

2025年北京市政府专项债券（三十七期）

北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目（调减）

法律意见书

北京市海淀区财政局：

基于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目（以下简称“本项目”）之项目单位的委托，北京市环中律师事务所（以下简称“本所”）指派黄文领律师、杨婧妮律师为本项目专项债券调整事项提供法律顾问服务，并就本项目所涉政府专项债券出具本法律意见书。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国生态环境法典》《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》（国办发〔2023〕25）《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）《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）《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》（厅字〔2019〕33号）《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》（国办发〔2024〕52号）《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36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〔2020〕94号）《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110号文）《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》（国办发〔2023〕25号文）《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》（国办发〔2024〕52号文）等有关法律法规规章及有关政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

第一部分　引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
发行人	指	北京市人民政府
海隅置欣公司	指	北京海隅置欣房地产开发有限公司
本期政府专项债券	指	2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目专项债券
本次调整	指	2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目专项债券调整用途（调减）
项目	指	北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目
《项目实施方案》	指	《2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目（调减）地方政府专项债券项目实施方案》
《项目收益与融资自求平衡报告》	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目（调减）收益与融资自求平衡专项评价报告》
本所	指	北京市环中律师事务所
兴华会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
《中华人民共和国预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2015〕51号文	指	《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》

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》
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》
财库〔2018〕72号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财预〔2018〕209号文	指	《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》
财预〔2018〕28号文	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》
厅字〔2019〕33号文	指	《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〕36号文	指	《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	《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	《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〕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》
国办发〔2023〕25号文	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》
国办发〔2024〕52号文	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》
元、万元、亿元	指	人民币单位（元、万元、亿元）

二、重要提示及声明

为出具本法律意见书，本所及本所律师特作如下声明：

1.本所律师依据本法律意见书出具日之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；本所律师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，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，对本次申报项目的合法、合规性进行了充分、合理的法律调查，并保证本法律意见书不存在足以影响本次调整的虚假记载、误导性陈述。

2.本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、项目单位及中介服务机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所同意将本法律意见书作为本次调整备案的法律文件之一，随其他材料一同报送，作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3.本所律师仅就本次专项债调整所涉及的法律问题进行核查，不对有关审计、评估、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及第三方中介机构出具的报告、意见等内容时，仅为严格按照有关中介机构出具的相关文件及内容进行引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

4.本所及承办律师与发行人之间不存在除本次调整委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次调整出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

5.本法律意见书仅供发行人为本次调整之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意发行人部分或全部在调整文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

第二部分　正文

一、本期政府专项债券发行及本次调整的主要要素

（一）发行人

根据财政部财预〔2016〕155号文《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》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。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”

本期政府专项债券发行主体是北京市人民政府，符合财政部财预〔2016〕155号文关于政府专项债券发行主体的规定。

（二）调整主体

根据财预〔2021〕110号第二条规定：“专项债券用途调整，属于财政预算管理范畴，主要是对新增专项债券资金已安排的项目，因债券项目实施条件变化等原因导致专项债券资金无法及时有效使用，需要调整至其他项目产生的专项债券资金用途变动。第四条规定：“专项债券用途调整，由省级政府统筹安排，省级财政部门组织省以下各级财政部门具体实施。

本次调整由北京市财政局组织实施，符合财预〔2021〕110号文关于政府专项债券调整主体的规定。

（三）本次调整情况

根据财预〔2021〕110号文《关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》第二条、第四条、第六条及第七条的相关规定，“专项债券用途调整，属于财政预算管理范畴，主要是对新增专项债券资金已安排的项目，因债券项目

实施条件变化等原因导致专项债券资金无法及时有效使用，需要调整至其他项目产生的专项债券资金用途变动”且“专项债券用途调整，由省级政府统筹安排，省级财政部门组织省以下各级财政部门具体实施”。“专项债券用途调整，应符合以下原则：（一）调整安排的项目必须经审核把关具备发行和使用条件。项目属于有一定收益的公益性项目，且预期收益与融资规模自求平衡。……（三）调整安排的专项债券资金，优先选择与原已安排的项目属于相同类型和领域的项目。确需改变项目类型的，应当进行必要的解释说明。……（四）调整安排的专项债券资金，严禁用于置换存量债务，严禁用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程以及非公益性资本支出项目，依法不得用于经常性支出”，“调整安排的专项债券资金，优先用于本级政府符合条件的项目……”。

根据《项目实施方案》显示，本项目计划申请发行专项债券总金额399,000万元，已发行425,000万元。为提高专项债资金使用效益，现将2025年北京市政府专项债（三十七期）中本项目专项债本金148,000万元中98,000万元调整至“大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目”，50,000万元调整至“大兴新城西片区安置房项目”。本次调整以2026年11月12日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还由调增项目承担。2026年后批次拟申请专项债券122,000万元，债券期限为3年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

本所律师认为：

1.本次调整主体是北京市财政局，符合财预〔2021〕110号文关于政府专项债券调整主体的规定。

2.本次调整符合财预〔2021〕110号文规定的“优先用于本级政府符合条件的项目”以及“调整安排的专项债券资金，优先选择与原已安排的项目属于相同类型和领域的项目”情形；同时，根据《项目实施方案》，本次调整的资金未用于置换存量债务，楼堂馆所、形象工程和政绩工程以及非公益性资本支出项目，未违反财预〔2021〕110号文关于专项债券资金调整的禁止性规定。

二、本次调整对应的项目

（一）项目参与主体

1.主管单位

本项目主管单位为北京市海淀区住房和城乡建设委员会。

2.项目单位

北京海隅置欣房地产开发有限公司（下称“海隅置欣公司”）成立于2024年9月29日，注册地址：北京市海淀区建枫路（南延）6号院1号楼6层101；统一社会信用代码：91110108MAE1N7RJ5G；法定代表人：张嘉辉；注册资本：10000万元人民币。该公司股东为：北京海淀置业集团有限公司（持股比例51%），北京金隅程远房地产开发有限公司（持股比例49%）。

公司经营范围：许可项目：房地产开发经营；建筑劳务分包；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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）。

（二）项目概况

根据《项目实施方案》显示，本项目建设地点位于北京市海淀区，零散分布在西三旗街道、田村路街道、香山街道、西北旺镇、温泉镇的行政范围内，共涉及15宗用地，用地总面积共计98.05公顷。

根据北京市海淀区发展和改革委员会《关于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目核准的批复》（京海淀发改（核）〔2025〕59号），项目规划总用地面积98.05公顷，规划建筑控制规模约14.25万平方米（不含地下），建设内容为住宅及配套、商业服务、公共设施等。

本项目为在建项目，建设期36个月，已在2025年6月开工，计划2027年12月完成土地拆迁、2028年1月至2028年5月，完善市政基础设施建设。2025年，已完成项目立项核准。

（三）项目的批复/许可

1.立项审批。2025年5月30日，北京市海淀区发展和改革委员会下发《关于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目核准的批复》（京海淀发改（核）〔2025〕59号），同意实施北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目，并就有关核准事项批复如下："一、建设地点：项目位于海淀区西三旗街道、田村路街道、香山街道、西北旺镇和温泉镇，共涉及15宗地。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。二、规划用地：规划总用地面积98.05万平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。三、规划建设规模及内容：建筑控制规模约14.25万平方米（不含地下），建设内容为住宅及配套、商业服务、公共设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。四、工作内容：进行拆迁及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。五、投资估算及资金来源：投资估算为532702万元，所需资金全部由北京海隅置欣房地产开发有限公司筹措解决。六、本批复附《建设项目招标方案核准意见书》1份，请项目单位据此依法开展招标工作。在建设项目实施过程中，确有特殊情况需要变更招标方案的，应当报区发展改革委重新核准。七、本批复有效期2年。在有效期内未取得延期批复的，逾期自动失效。请据此办理有关手续。"。

2. 规划审批。本项目已于2025年5月29日取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具《关于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目"多规合一"协同平台初审意见的函》（京规自（海）初审函〔2025〕0072号），明确本项目相关规划条件。

3.环评备案。不涉及，本项目为房屋拆除工作和必要的市政基础设施建设，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》，不在环评名录条目内，不涉及环评备案。

4. 节能评估。不涉及，本项目为城中村改造项目，主要为拆迁拆除施工阶段的工程机械油耗，根据《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》（国家发展改革委令第 31 号），不涉及办理节能评估。

5. 公开招投标。本项目勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购环节已按国家招投标法相关规定完成公开招投标。

项目单位海隅置欣公司承诺将依法依规申请办理并落实本项目建设所必需的其他相关行政审批手续。

（四）项目所涉产业政策

根据《项目实施方案》显示，本项目属于城中村改造项目，符合财政部办公厅、国家发改委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）确定的专项债券资金重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。

根据国务院《关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12 号）指出要加快地方政府专项债券发行使用并扩大支持范围。在前期确定的交通基础设施、能源、保障性安居工程等 9 大领域的基础上，适当扩大专项债券支持领域，优先考虑将新型基础设施、新能源项目等纳入支持范围。

本项目原则上属于专项债券重点支持的城中村改造领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，不属于国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中明确限制或禁止类发展行业，符合国家相关产业政策。

本所律师认为：

本项目已于 2025 年 5 月 30 日依法取得《关于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目核准的批复》、《关于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，项目单位海隅置欣公司承诺将依法依规申请办理并落实本项目建设所必需的其他相关行政审批手续。

本项目符合国家产业政策，不属于国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中明确限制或禁止类行业。

三、项目公益性

根据《项目实施方案》显示，本项目符合中央和地方关于城中村改造的各项支持政策，切实保障被腾退居民利益及维护社会稳定、改善人居环境，是贯彻落实推进以人为核心的新型城镇化的具体措施。项目在实施过程中，将“疏解整治促提升”活动与城中村改造工作密切结合起来统筹实施和推进，扎实推动城乡一体化发展。

北京城市总体规划（2016 年—2035 年）提出“科学配置资源要素，实现城市可持续发展”，要求以国有低效存量产业用地更新和集体产业用地整治改造为重点，促进产业转型升级。对集中建设区外零散分布、效益低的工业用地坚决实施减量腾退，退出后重点实施生态环境建设。

本项目重点解决当前片区内空间布局杂乱、建筑与环境质量较差、市政基础及安全设施短缺的问题，消除安全隐患。通过城中村改造实现遗留平房区的腾退，改变城中村原有经营粗放、用地不规范、城市整体空间规划割裂、管理效率低导致的发展不均衡、质量不高的现状情况，提升社会风气，显著提升区域环境品质与社会治理水平。

本所律师认为：

本项目具有公益性，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。

四、项目融资与收益平衡

（一）项目资本金

根据国发〔2015〕51号文《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》“各行业固定资产投资项目的最低资本金比例按以下规定执行：城市和交通基础设施项目：城市轨道交通项目由25%调整为20%，港口、沿海及内河航运、机场项目由30%调整为25%，铁路、公路项目由25%调整为20%……电力等其他项目维持20%不变”，根据国发〔2019〕26号文《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》“适当调整基础设施项目最低资本金比例：（四）港口、沿海及内河航运项目，项目最低资本金比例由25%调整为20%。（五）机场项目最低资本金比例维持25%不变，其他基础设施项目维持20%不变”。且，根据厅字〔2019〕33号文《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》及国办发〔2024〕52号文《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》，“允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。对于专项债券支持、符合中央重大决策部署、具有较大示范带动效应的重大项目，主要是国家重点支持的铁路、国家高速公路和支持推进国家重大战略的地方高速公路、供电、供气项目，在评估项目收益偿还专项债券本息后专项收入具备融资条件的，允许将部分专项债券作为一定比例的项目资本金，但不得超越项目收益实际水平过度融资”，“扩大专项债券用作项目资本金范围。在专项债券用作项目资本金范围方面实行“正面清单”管理，将信息技术、新材料、生物制造、数字经济、低空经济、量子科技、生命科学、商业航天、北斗等新兴产业基础设施，算力设备及辅助设备基础设施，高速公路、机场等传统基础设施安全性、智能化改造，以及卫生健康、养老托育、省级产业园区基础设施等纳入专项债券用作项目资本金范围”（附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》中，“十九、城市更新：（一）城镇老旧小区改造、棚户区改造、城中村改造、老旧街区改造、老旧厂区改造；（二）城市公共空间功能提升及其他城市更新基础设施建设”）。

根据《项目实施方案》显示，本项目总投资金额532,702万元，项目资本金从财政资金与专项债资金中安排，按项目计划及工程实施进度分年拨付。其中：

计划使用财政资金133,702万元，已发行专项债资金中的50,000万元作为项目资本金使用，项目资本金总额为183,702万元，资本金比例为34.48%。

（二）项目的收益来源

根据《项目实施方案》，本项目总投资主要用于项目范围内公房、国有非宅等腾退；市政基础设施建设、财务费用等，项目收益来源于经营性用地上市后的国有土地使用权出让收入。项目收益来源合法合规，不违反现行法律法规的禁止性规定。

（三）项目融资与收益平衡

根据《项目实施方案》及兴华会计师事务所出具的《项目收益与融资自求平衡报告》显示：

本项目收入为经营性用地上市后的国有土地使用权出让收入。经营性用地由北京市规划和自然资源委员会海淀分局供地，根据《关于将国有土地使用权出让收入矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19号）国有土地使用权出让收入通过税务部门征收纳入政府性基金预算，用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

项目计划使用财政预算资金133,702万元，占比25.10%；申请发行专项债券资金399,000万元，占比74.90%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

本项目计划申请发行专项债券总金额399,000万元，预计到期后本息合计约为419,397万元，其中：

1.2025年北京市政府专项债（二十三期）发行198,200万元，发行日期2025年6月26日，债券期限3年，利率1.45%；已将2025年北京市政府专项债（七期）（25北京债17）西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目债券额度27,800万元调至本项目，发行日期2025年2月18日，债券期

限3年，债券利率为1.39%（调整日期为2025年6月20日）；已将2025年北京市政府专项债（八期）（25北京债18）西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目债券额度24,000万元调至本项目，发行日期2025年2月18日，债券期限5年，债券利率为1.51%（调整日期为2025年6月20日）；已将2025年北京市政府专项债券（八期）宝山村棚户区改造项目债券额度27,000万元调至本项目，发行日期2025年2月18日，债券期限为5年，债券利率为1.51%（调整日期暂按2025年12月15日计算）。

2.本次调整将2025年北京市政府专项债（三十七期）已发行148,000万元中98,000万元调整至“大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目”，50,000万元调整至“大兴新城西片区安置房项目”，暂以2026年11月12日为债券资金调整日（以实际为准）。

以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由原项目承担，调整后由本项目承担。上述已发行债券在存续期内每年付息，到期后一次性还本。

3.后批次拟申请发行专项债券金额122,000万元，期限3年，拟按照1.47%作为该批发债的测算利率。债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

除上述政府专项债以外，本项目无其他融资计划。

项目经营性土地入市收入扣除市级分享收入与各项计提资金后，可用于资金平衡的净现金流入预估金额约为535,425万元。本项目预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.28，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，未注意到本项目专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本所律师认为：

本项目资本金比例符合国发〔2015〕51号文、国发〔2019〕26号文以及国办发〔2024〕52号文、厅字〔2019〕33号文中关于项目资本金的相关规定。

本项目收益来源合法合规，项目融资与收益平衡情况经独立第三方机构评估，未注意到本项目专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，符合财预〔2017〕89号文关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”要求。

五、项目的风险因素、控制措施及还款保障

根据《项目实施方案》，本项目预估主要风险因素及预设控制措施、还款保障如下：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：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。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，减少噪声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

风险可能：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。

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

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。二是加强项目成本管理。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，合理分配人力、物力和财力提升整体效率，严格控制项目成本，降低不必要的损耗。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，北京市海淀区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）还款保障情况

根据《项目实施方案》显示，本项目收入为经营性用地上市后的国有土地使用权出让收入。经营性用地由北京市规划和自然资源委员会海淀分局供地，根据《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海

岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19号）国有土地使用权出让收入通过税务部门征收纳入政府性基金预算，用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资偿还。

专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位、主管部门及区规自分局应按部门职责，如期实现平衡资金地块上市，确保偿债资金收入足额按期实现。财政部门确保专项债券还本付息资金全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、预算安排、债券还本付息时间等，提前通知主管部门如期实现项目所对应的国有土地出让权收入。主管部门和项目单位应根据预算安排如期实现政府性基金收入或完成专项收入的征缴工作，并将取得收入用以归还具体的专项债项目。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际取得政府性基金收入，将资金对应到相应的专项债券项目。主管部门若未按既定方案如期实现项目所对应的国有土地出让权收入并落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

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上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

本所律师认为：

本项目提出了风险因素评估并预设了相应的控制措施，促进项目审慎推进，风险相对可控；本项目可能存在收益不足以偿还本息的风险，《项目实施方案》已设置还款保障措施，风险相对可控。

六、本次调整的中介服务机构和相关文件

（一）会计师事务所

兴华会计师事务所作为专项评价的审计机构，为本次调整出具《项目收益与融资自求平衡报告》。经本所律师核查，兴华会计师事务所现持有北京市西城区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：911101020855463270）、北京市财政局颁发的《会计师事务所执业证书》（批准执业文号：京财会许可〔2013〕60号），具有从事企业财务审计的资格。在《项目收益与融资自求平衡报告》上签字的注册会计师在出具前述报告时持有通过年检的《中华人民共和国注册会计师证书》。

（二）律师事务所

北京市环中律师事务所作为本次调整的法律顾问，并出具《法律意见书》。本所系经司法部及北京市司法局批准设立的合伙制律师事务所，现持有北京市司法局核发的经2026年度年检的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31110000E00021903N），且经过了历年年检。本项目经办律师为黄文领律师

和杨婧妮律师，均为本所的执业律师，现持有经2026年度考核备案的《律师执业证》。

本所律师认为：

兴华会计师事务所系依法成立且合法存续的审计机构，在审计当时具有为本次调整出具《项目收益与融资自求平衡报告》的资质。

北京市环中律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，因此具备为本次调整出具法律意见书的资质。

七、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）本次调整主体是北京市财政局，符合财预〔2021〕110号文关于政府专项债券调整主体的规定。

（二）本次调整符合财预〔2021〕110号文规定的“优先用于本级政府符合条件的项目”以及“调整安排的专项债券资金，优先选择与原已安排的项目属于相同类型和领域的项目”情形；同时，根据《项目实施方案》，本次调整的资金未用于置换存量债务，楼堂馆所、形象工程和政绩工程以及非公益性资本支出项目，未违反财预〔2021〕110号文关于专项债券资金调整的禁止性规定。

（三）本项目资本金比例符合国发〔2015〕51号文、国发〔2019〕26号文国办发〔2024〕52号文、厅字〔2019〕33号文中关于项目资本金的相关规定。

（四）本项目已于2025年5月30日依法取得《关于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目核准的批复》、《关于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，项目单位海隅置欣公司承诺将依法依规申请办理并落实本项目建设所必需的其他相关行政审批手续。

（五）本项目符合国家产业政策，不属于国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中明确限制或禁止类行业。

（六）本项目符合财预〔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”的要求。

（七）本项目收益来源合法合规，项目融资与收益平衡情况经独立第三方机构评估，未注意到本项目专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，符合财预〔2017〕89 号文关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”要求。

（八）本项目提出了风险因素评估并预设了相应的控制措施，促进项目审慎推进，风险相对可控；本项目可能存在收益不足以偿还本息的风险，《项目实施方案》中已设置还款保障措施，风险相对可控。

综上，本项目本次调整符合现行法律法规规定。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式五份，本所留存一份，其余四份供发行人为本次发行之目的而使用。

（以下无正文）

（本页为《2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目（调减）法律意见书》的签章页）

北京市环中律师事务所（盖章）

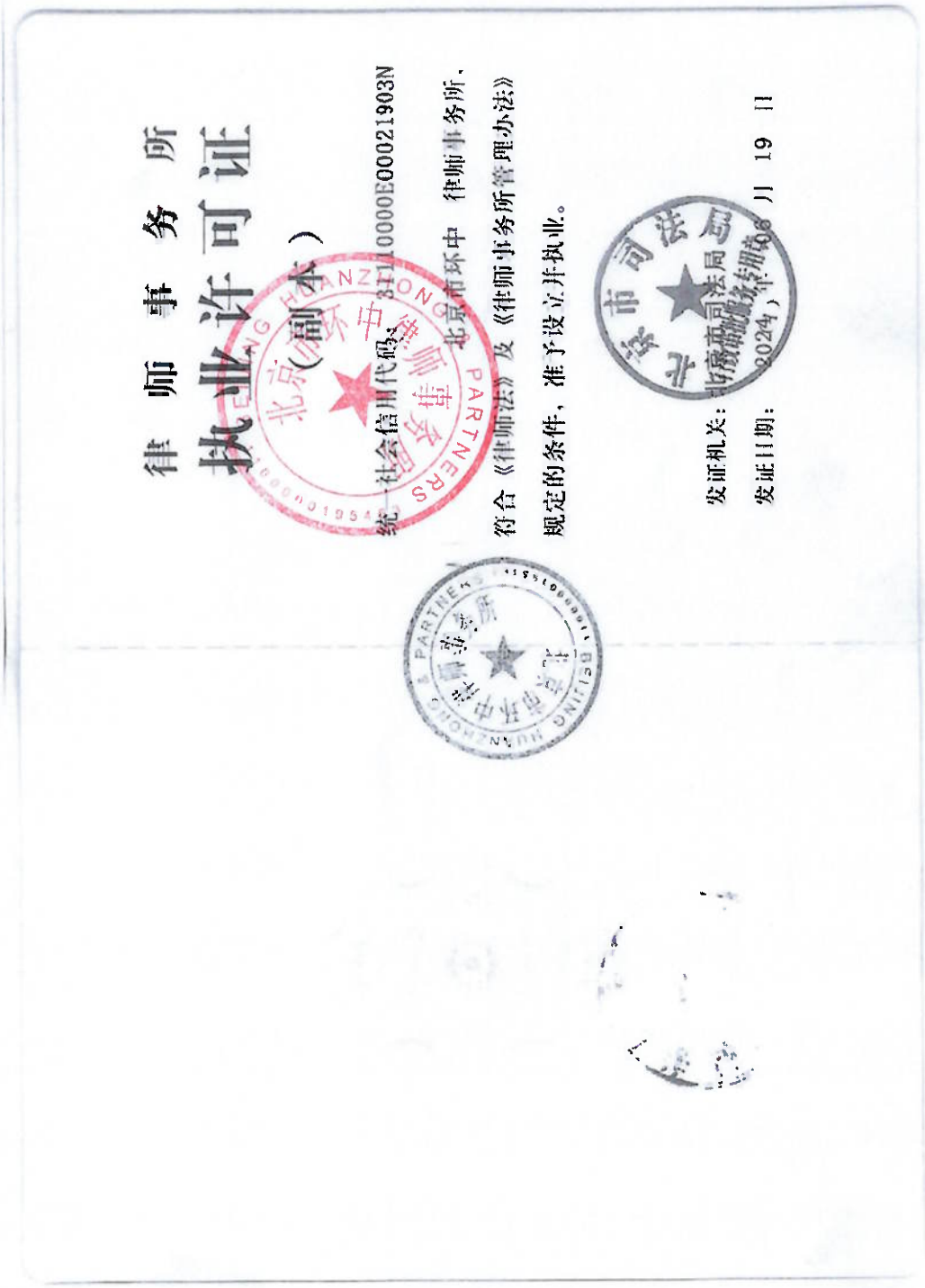
律所负责人：

承办律师：

承办律师：

2026年 11月 9日

附：律师事务所执业许可证 及 签字律师的律师执业证



律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31110000E00021903N

北京市环中 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：2024 年 08 月 19 日

律师事务所登记事项（一）

名　称	北京市环中律师事务所
住　所	北京市朝阳区安立路68号阳光广场B座29层2901
负 责 人	王雪华
组织形式	普通合伙
设立资产	101.6588万元
主管机关	北京市朝阳区司法局
批准文号	京司发【1993】122号
批准日期	1993-09-21

律师事务所登记事项（二）

合伙人	邢援，陆购，王雪华，孙卫宁

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	北京市朝阳区光华路甲8号院中海广场中楼19层 变更	2026年1月9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（六）

退出合伙人姓名	日　期
陆昀	年 月 8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
	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	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市朝阳区司法局 专用
考核日期	2025年6月-2026年5月

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	
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	



执业机构 北京市环中律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201110302628

法律职业资格或律师资格证号 A20086101120399

持证人 黄文领

性别 男

发证机关 北京市司法局

身份证号 412727198112082315

发证日期 2026 年 07月 08日

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	北京市朝阳区司法局 专用章
备案日期	2026年6月-2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

北 京 市 司 法 局

北京市司法局关于
准予杨婧妮变更执业机构的决定

京司审〔2026〕13778号

依据《中华人民共和国律师法》、司法部《律师执业管理办法》和《律师和律师事务所执业证书管理办法》的规定，经审核，准予杨婧妮律师（执业证号：11101202111354680）变更执业机构到北京市环中律师事务所执业，颁发律师执业证书。

北京市司法局
行政审批服务专用章
（1）

2026年10月13日



执业机构 北京市道可特律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202111354680

法律职业资格或律师资格证号 A20171101144263

持证人 杨婧妮

性别 女

发证机关 北京市司法局

身份证号 430122199606070324

发证日期 2025 年 06 月 23 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

情况说明

杨婧妮律师（身份证号：430122199606070324），律师执业证号：11101202111354680。目前该律师正在办理本地律师变更执业机构申请，北京市司法局正在制作新的律师执业证，故无法出示北京市环中律师事务所的律师执业证。

特此说明

北京市环中律师事务所

2026 年 10 月