北京市东卫律师事务所
BEIJING DONGWEI LAW FIRM
北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦D3B 邮编：100027
Tel：010-65542826/010-65542827 Fax：010-65542185
https://www.dongweilawyer.com

2025年北京市政府专项债券（三十九期）
中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目实施方案（调减项目）专项债券发行法律意见书

北京市东卫律师事务所

二〇二六年十一月

目 录

第一部分 引 言 1
一、释义 1
二、重要提示及声明 3
第二部分 正 文 4
一、本次发行的主要发行要素 4
二、本次发行的相关主体 6
三、本次发行的项目 7
四、项目公益性 10
五、项目融资与收益平衡 11
六、本次发行的风险因素和风险控制 16
七、本次发行的中介服务机构 18
八、结论 18

2025年北京市政府专项债券（三十九期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目实施方案（调减项目）专项债券发行法律意见书

（2026）东卫法见字第014号

致：北京市海淀区财政局

根据中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目（以下简称“本项目”）相关机构与北京市东卫律师事务所（以下简称“本所”）签署的《专项法律服务协议》之约定，本所指派刘小燕律师、周梦婷律师作为本项目专项债券发行事项专项法律服务的承办律师就本项目的发行事宜出具本法律意见书。

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》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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）《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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）《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26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）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
区政府	指	北京市海淀区人民政府
区财政局	指	北京市海淀区财政局
区园区办	指	北京市海淀区推进世界领先科技园区建设办公室
永创兴业（北京）公司	指	永创兴业（北京）置业有限公司
本项目	指	中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目
《实施方案》	指	2025年北京市政府专项债券中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目实施方案
《项目收益与融资平衡报告》	指	2025年北京市政府专项债券（三十九期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目专项债券项目（调减项目）收益与融资自求平衡专项评价报告（鼎恒咨审字【2026】第015号）
本所	指	北京市东卫律师事务所
鼎恒会计师事务所	指	北京鼎恒会计师事务所有限公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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》
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	指	《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
元	指	人民币元

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，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，保证本法律意见书不存在虚假记载、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。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3.本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行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。

4.本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（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信用评级、债券方案评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，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。

5.本所律师同意发行人部分或全部在发行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。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

第二部分 正 文

一、本次发行的主要发行要素

（一）发行人

根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等法律法规和规范性文件的要求，省、自治区、直辖市政府为地方政府专项债券的发行主体。

本期专项债券的发行主体为北京市人民政府，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格，符合法律规定。

（二）本次发行金额、期限、还款方式、来源和项目资本金比例

根据国发〔2014〕43号文《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》“有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。”

根据厅字〔2019〕33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》“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。地方政府要按照一一对应原则，将专项债券严格落实到实体政府投资项目，不得将专项债券作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金的资金来源，不得通过设立壳公司、多级子公司等中间环节注资，避免层层嵌套、层层放大杠杆。”

根据国发〔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》“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。其中，公路（含政府收费公路）、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过5个百分点。实行审

批制的项目，审批部门可以明确项目单位按此规定合理确定的投资项目资本金比例。实行核准或备案制的项目，项目单位与金融机构可以按此规定自主调整投资项目资本金比例。”

根据财库〔2020〕36号文《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》“地方财政部门应当统筹考虑地方债收益率曲线建设、项目期限、融资成本、到期债务分布、投资者需求等因素科学设计债券期限。地方债期限为1年、2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年、30年。允许地方结合实际情况，采取到期还本、提前还本、分年还本等不同还本方式。”

根据鼎恒会计师事务所出具的《项目收益与融资平衡报告》及本项目《实施方案》，本项目资金需求为2,725,984万元。具体资金来源如下：由海淀区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排1,275,984万元，约占总投资的46.81%；拟使用专项债1,450,000万元，约占总投资的53.19%。其中，2024年9月发行794,000万元，2024年10月发行280,000万元，根据资金使用情况，2024年北京市政府专项债券（二十七期）结余资金80,000万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，将结余专项债券资金30,000万元调整至宝山村棚户区改造项目、50,000万元调整至西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目。（调整日期为2024年12月17日（含））。调整后2024年北京市政府专项债券（二十七期）用于本项目的专项债券资金200,000万元，债券票面利率为2.21%。2025年发行226,000万元，其中1月发行130,000万元（2025年北京市政府专项债券(四期)）、债券期限十年、债券票面利率为1.71%；2月发行60,000万元（2025年北京市政府专项债券(十期)），债券期限十年、债券票面利率为1.7%。

2025年12月发行36,000万元（2025年北京市政府专项债券(三十九期)），债券期限十年、债券票面利率为2.09%。根据目前资金使用情况，2025年北京市政府专项债券（三十九期）12月底前结余资金36,000万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将结余专项债券资金19,500万元调整至丰台区丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目，13,700万元调整至丰台区张郭庄棚改项目，2,800.00万元调整至大兴区盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目(调整日期暂按2026年11月12日考虑)。调整后，2025年北京市政府专项债券(三十九期)用于本项目的专项债券资金为0.00万元,债券票面利率为2.09%。

利息支付主体情况说明:债券发行至本次债券额度调整前的全部债券利息由本项目支付；本次债券额度调整后，调减的19,500万元利息支出由丰台区丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目项目承担，13,700万元利息支出由丰台区张郭庄棚改项目承担，2,800.00万元债券利息支出由大兴区盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目承担。调减后本项目不再承担债券所产生的利息。

2026年6月发行70,000万元，债券期限十年、债券票面利率为1.79%。2026年10月计划发行82,100万元，2027年1月计划发行113,900.00万元。预计债券期限10年，债券年利率均按1.84%计取。偿付方式为在债券存续期内每半年付息一次,债券到期时一次全部偿还本金。测算共计应还本息1,742,853万元，其中：本金1,450,000万元，利息292,853万元。

（三）募集资金的用途

本期专项债券资金主要用于对西北旺镇冷泉、韩家川、永丰屯、屯佃、亮甲店等村庄的部分宅基地和非宅基地等进行腾退及必要的配套基础设施。涉及腾退总面积约102.39万平方米，其中宅基地约75.15万平方米，非宅基地约27.24万平方米。同时进行海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西区剩余地块）的建设、海淀区西北旺镇永丰K地块定向安置房项目的建设、海淀区西北旺镇屯佃村“三定三限三结合”定向安置房项目建设。

本所律师认为：

1.本次发行主体是北京市人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等规定。

2.本次发行拟设定的期限、还款方式、来源和项目资本金比例符合国发〔2014〕43号文、厅字〔2019〕33号、国发〔2019〕26号以及财库〔2020〕36号文关于政府专项债券的相关规定。

3.本次专项债券募集资金的用途符合相关法律法规及规范性文件的规定。

二、本次发行的相关主体

（一）海淀区政府及有关部门

根据财政部《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）的规定，市县级政府确需举借相关专项债务的，

依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。本项目本身不以盈利为目的，专项债券还本付息的主要收入来源为永丰基地 D2 地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4 地块）、创新园（C、D、E 区）等地块的供地收入 3,921,463 万元，扣除中央等计提基金 507,543 万元，扣除按照北区政策提取 30%市级统筹的重点项目建设资金 1,024,176 万元，预计可用于偿还本项目债券本息的土地出让收益 2,389,744 万元。以上供地收入的测算均依据目前的街区控规及本年度市场行情进行预估，鉴于土地出让为市场行为，地块开发存在一定的不确定性，最终供地时序及收入以实际情况为准，按照中关村科学城北区“整体开发，整体平衡，滚动实施”的政策，未来根据债券偿还要求会在不同项目之间合理安排，统筹调配。

项目主管部门北京市海淀区推进世界领先科技园区建设办公室，根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，负责组织监督制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作，依法依规履行以下主要职责：

(1) 考虑项目投资建设等各项成本因素，监督做好本项目融资与收益平衡评估；

(2) 配合做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

(3) 根据项目《实施方案》，认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

(4) 监督指导项目单位规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

(5) 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；

(6) 合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和北京市有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控。

（二）项目单位

本项目由永创兴业（北京）置业有限公司作为项目单位，具体负责组织本项目范围内的宅基地及非宅腾退和安置工作，该单位具有丰富的工程项目建设管理和项目运营经验。经本所律师核查，永创兴业（北京）置业有限公司持有统一社会信用代码为91110108689225460 9的企业法人，登记机关为北京市海淀区市场监督管理局，法定代表人为盛志刚，企业类型为有限责任公司（法人独资），注册资本为21,000万元人民币，住所为北京市海淀区丰智东路11号4层409号，营业期限为2009年05月14日至2039年05月13日，经营范围为：房地产开发；物业管理；汽车租赁（不含九座以上客车）。（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。）

本所律师认为：

1. 海淀区人民政府为本次债券资金的实际使用主体，区园区办负责本项目的监督管理，职责明确。

2. 永创兴业（北京）公司具有独立法人资格且有效存续。

三、本次发行的项目

（一）项目概况

1.项目名称

中国 （北京） 自贸试验区科技创新片区 （海淀）西北旺项目。

2.项目地点

项目位于北京市海淀区西北旺镇。

3.建设内容

本项目实施内容主要为：

1、对西北旺镇冷泉、韩家川、永丰屯、屯佃、亮甲店等村庄的部分宅基地和非宅基地等进行腾退及必要的配套基础设施，涉及腾退总面积约102.39万平方米，其中宅基地约75.15万平方米，非宅基地约27.24万平方米。投资概算1,828,964万元。

2、同时进行海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西区剩余地块）的建设，建筑控制规模为 48,715 平方米（不含地下面积），投资概算 47,462 万元；海淀区西北旺镇永丰 K 地块定向安置房项目的建设，建筑控制规模为 164,580 平方米（不含地下面积），投资概算 472,353 万元。

3、2026 年 4 月新增海淀区西北旺镇屯佃村“三定三限三结合”定向安置房项目建设，建筑控制规模为 201728.535 平方米(不含地下面积)，建设内容为三定三限三结合定向安置房及居住公共服务设施，投资概算 377,205 万元。

（二）项目审核备案有关情况

经核查项目背景，本项目为加快推进中国（北京）自贸试验区科技创新片区的建设，通过中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目的建设、土地整理、地上物拆迁腾退、市政、道路及绿化等其他新型城镇化居民生活配套设施建设，优化交通环境，提升绿地系统，建设滨河生态空间，推进生态绿心内村庄腾退，提高城市生态环境品质实施。

根据项目单位提供的资料，本项目属于专项债券重点支持的产业园区基础设施领域项目，项目专项债券申请单位为永创兴业（北京）置业有限公司，是集体企业。本项目主管部门为北京市海淀区推进世界领先科技园区建设办公室。北京市海淀区推进世界领先科技园区建设办公室负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位永创兴业（北京）置业有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市海淀区推进世界领先科技园区建设办公室相关预算资金等措施偿债。

本项目审批情况如下：

1.立项审批。2023 年 11 月 9 日，北京市海淀区发展和改革委员会下发《项目备案证明》(京海淀发改（备）〔2023〕115 号)；2024 年 1 月 19 日，北京市发展和改革委员会下发《关于海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西区剩余地块）核准的批复》(京发改（核）〔2024〕7 号)；2024 年 3 月 28 日，北京市发展和改革委员会下发《关于海淀区西北旺镇永丰 K 地块定向安置房项目核准

的批复》(京发改（核）〔2024〕34号)；2026年4月16日，北京市发展和改革委员会下发《关于海淀区西北旺镇屯佃村“三定三线三结合”定向安置房项目核准的批复》(京发改（核）〔2026〕56号)。

2.用地审批。2016年1月22日，北京市国土资源局核发《不动产权证书》(京（2016）海淀区不动产权第0000006号）载明权利人为永创兴业（北京）置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地，面积共计60506.08平方米；

2025年3月3日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》(京（2025）海不动产权第0011851号）及（京（2025）海不动产权第0011852号）载明权利人为永创兴业(北京)置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为二类城镇住宅用地，面积共计39994.98平方米；

2025年3月3日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》(京（2025）海不动产权第0011852号）载明权利人为永创兴业（北京）置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为二类城镇住宅用地，面积共计42295.16平方米。

3.规划审批。六里屯定向安置房项目（西区剩余地块）2024年11月15日取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局《建设工程规划许可证》(建字第110108202400223号/2024规自（海）建字0043号)。海淀区西北旺永丰K地块定向安置房项目于2025年3月24日取得《建设工程规划许可证》(建字第110108202500057号/2025规自(海)建字0017号)及(建字第110108202500058号/2025规自（海）建字0018号)。

4.施工许可。2024年11月15日取得北京市海淀区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证》:〔2024〕施[海]建字第0520号；2025年3月28日取得北京市海淀区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证》,编号为:(〔2025〕施[海]建字第0107号）和（〔2025〕施[海]建字第0108号)。

综上，中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目已取得相关部门的审批手续,符合国家产业政策及地区发展规划,上述手续真实有效。

（三）项目是否符合产业政策

本项目是改善与提升城市基础配套设施建设，符合财政部《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〔2020〕94号）文件“坚持专项债券必须用于有一定收益的公益性项目，重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域。积极支持‘两新一重’、公共卫生设施建设中符合条件的项目，可根据需要及时用于加强防灾减灾建设”的领域要求。”

本项目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）》“城镇基础设施”等鼓励类发展行业，符合国家鼓励的产业政策。

本所律师认为：

1.本项目启动实施已依法履行有关决策手续，依法启动其他相关行政审批手续。

2.本项目符合国家产业政策，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）》鼓励类项目。

四、项目公益性

（一）本项目由政府投资，项目的出发点和落脚点为实现海淀区相关规划

本项目具体交由永创兴业（北京）公司实施，截至目前，项目尚未发生其他融资，且未来除发行专项债外全部由海淀区财政统筹安排资金。从资金来源看，项目计划使用财政预算资金1275984万元，占比46.81%；专项债券资金1450000万元，占比53.19%。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。无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。项目计划使用财政资金1275984万元，拟使用专项债1,450,000万元，约占总投资的53.19%。其中，2024年9月发行794,000万元，2024年10月发行280,000万元，根据资金使用情况，2024年北京市政府专项债券（二十七期）结余资金80,000万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，将结余专项债券资金30,000万元调整至宝山村棚户区改造项目、50,000万元调整至西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目。（调整日期为2024年12月17日（含））。调整后2024年北京市政府专项债券（二十七期）用于本项目的专项债券资金200,000万元，债券票面利率为2.21%。2025年发行226,000万元，其

中 1 月发行 130,000 万元（2025 年北京市政府专项债券(四期)）、债券期限十年、债券票面利率为 1.71%；2 月发行 60,000 万元（2025 年北京市政府专项债券(十期)），债券期限十年、债券票面利率为 1.7%。

2025 年 12 月发行 36,000 万元（2025 年北京市政府专项债券(三十九期)），债券期限十年、债券票面利率为 2.09%。根据目前资金使用情况，2025 年北京市政府专项债券（三十九期）12 月底前结余资金 36,000 万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将结余专项债券资金 19,500 万元调整至丰台区丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目，13,700 万元调整至丰台区张郭庄棚改项目，2,800.00 万元调整至大兴区盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目(调整日期暂按 2026 年 11 月 12 日考虑)。调整后，2025 年北京市政府专项债券(三十九期)用于本项目的专项债券资金为 0.00 万元,债券票面利率为 2.09%。

利息支付主体情况说明:债券发行至本次债券额度调整前的全部债券利息由本项目支付；本次债券额度调整后，调减的 19,500 万元利息支出由丰台区丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目项目承担，13,700 万元利息支出由丰台区张郭庄棚改项目承担，2,800.00 万元债券利息支出由大兴区盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目承担。调减后本项目不再承担债券所产生的利息。

2026 年 6 月发行 70,000 万元，债券期限十年、债券票面利率为 1.79%。2026 年 10 月计划发行 82,100 万元，2027 年 1 月计划发行 113,900.00 万元。预计债券期限 10 年，债券年利率均按 1.84%计取。偿付方式为在债券存续期内每半年付息一次,债券到期时一次全部偿还本金。测算共计应还本息 1,742,853 万元，其中：本金 1,450,000 万元，利息 292,853 万元。

本期专项债券资金主要用于对西北旺镇冷泉、韩家川、永丰屯、屯佃、亮甲店等村庄的部分宅基地和非宅基地等进行腾退及必要的配套基础设施。涉及腾退总面积约 102.39 万平方米，其中宅基地约 75.15 万平方米，非宅基地约 27.24 万平方米。同时进行海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西区剩余地块）的建设、海淀区西北旺镇永丰 K 地块定向安置房项目的建设、海淀区西北旺镇屯佃村“三定三限三结合”定向安置房项目建设。项目为 2024 年新建项目，建设期 60 个月，2024 年 4 月土地征拆、六里屯西区剩余地块安置房建设 2024 年 11 月已开工，永丰 K 地块安置房项目已于 2025 年 3 月开工，屯佃村安置房项目

计划 2027 年 4 月开工，计划 2029 年 4 月竣工验收投入使用。

（二）本项目是完善城市基础设施，进一步加快推进新型城镇化进程的重要举措

本项目实施以北京市海淀区“两区”建设为出发点，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，统筹发展和安全，深入实施以人为核心的新型城镇化战略，促进农业转移人口有序有效融入城市，增强北京城市承载能力。项目的建设也有利于转变城市发展方式，提升城市建设与治理现代化水平，加快建设现代化城市、建设新型智慧城市，是完善城市基础设施，进一步加快推进新型城镇化进程的重要举措。

（三）本项目通过“美丽乡村”建设与科学城建设深度融合，体现公共利益追求

本项目通过海淀区西北旺镇土地腾退，为实现承接中心城区部分功能疏解转移奠定基础，结合北京城市“两区”建设和中关村科学城北区建设等重大项目和重大活动，大力开发新兴产业，增加适宜岗位，促进农村劳动力就近就地就业，提高其经济收入，促进经济发展。本项目通过“美丽乡村”建设与科学城建设深度融合，着力在生态化、数字化、功能化、城乡一体化过程中完善城市功能，将为项目所在地的居民提供优雅的居住环境、繁荣的商业氛围、完善的配套设施，是提高市民生活环境质量、造福于民的民生工程。

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。

五、项目融资与收益平衡

（一）项目的收益来源

根据本项目《实施方案》，本项目的收入来源为永丰基地 D2 地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4 地块）、创新园（C、D、E 区）等地块的供地收入 3,921,463 万元，扣除中央等计提基金 507,543 万元，扣除按照北区政策提取 30%市级统筹的重点项目建设资金 1,024,176 万元，预计可

用于偿还本项目债券本息的土地出让收益 2,389,744 万元。以上供地收入的测算均依据目前的街区控规及本年度市场行情进行预估，鉴于土地出让为市场行为，地块开发存在一定的不确定性，最终供地时序及收入以实际情况为准，按照中关村科学城北区“整体开发，整体平衡，滚动实施”的政策，未来根据债券偿还要求会在不同项目之间合理安排，统筹调配。项目无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。

根据北京市海淀区人民政府《关于报送海淀北部地区整体开发实施方案的请示》（海政报〔2013〕4 号）及北京市人民政府的批示（北京市人民政府办文第 40028 号），中关村科学城北区（海淀北部地区）进行整体滚动开发，将土地出让收入扣除从政府土地收益中计提和收缴的各类专项资金后作为北部地区开发建设资金，按“3：7”的比例划分为市级统筹的重点项目建设资金和区级统筹的园区开发综合补偿费。

根据北京市海淀区财政局、北京市海淀区发展和改革委员会、北京市海淀区推进世界领先科技园区建设办公室北京市国土资源局海淀分局关于印发《海淀北部地区整体开发建设财政资金管理暂行办法》的通知（海财建〔2016〕124 号），北部地区整体开发建设财政资金来源：(1) 纳入北部地区整体开发的土地储备和一级开发项目，以出让等方式取得的国有土地使用权出让收入；(2) 通过土地储备预算安排用于北部地区整体开发建设项目的财政性资金；(3) 其他经批准投入的财政性资金。该资金的适用范围为：(1) 纳入北部地区整体开发的土地一级开发和收储项目的前期成本返还；(2) 纳入北部地区整体开发的安置房建设项目；(3) 纳入北部地区整体开发的村庄拆迁腾退项目；(4) 纳入北部地区整体开发的政府固定资产投资项目；(5) 其他经区政府批准由北部地区总体开发资金负责平衡资金的项目。

本项目将中关村科学城北区统筹收入作为专项收入，无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。作为偿债来源，不违反法律的禁止性规定。

（二）项目融资与收益平衡

根据鼎恒会计师事务所出具的《项目收益与融资平衡报告》及本项目《实施方案》，本项目总投资为 2,725,984 万元。具体资金来源如下：

由海淀区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排 1,275,984 万元，约占总投资的 46.81%；拟使用专项债 1,450,000 万元，约占总投资的 53.19%。其中，2024 年 9 月发行 794,000 万元，2024 年 10 月发行 280,000 万元，根据资金使用情况，2024 年北京市政府专项债券（二十七期）结余资金 80,000 万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，将结余专项债券资金 30,000 万元调整至宝山村棚户区改造项目、50,000 万元调整至西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目。(调整日期为 2024 年 12 月 17 日（含））。调整后 2024 年北京市政府专项债券（二十七期）用于本项目的专项债券资金 200,000 万元，债券票面利率为 2.21%。2025 年发行 226,000 万元，其中 1 月发行 130,000 万元（2025 年北京市政府专项债券(四期)）、债券期限十年、债券票面利率为 1.71%；2 月发行 60,000 万元（2025 年北京市政府专项债券(十期)），债券期限十年、债券票面利率为 1.7%。

2025 年 12 月发行 36,000 万元（2025 年北京市政府专项债券(三十九期)），债券期限十年、债券票面利率为 2.09%。根据目前资金使用情况，2025 年北京市政府专项债券（三十九期）12 月底前结余资金 36,000 万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将结余专项债券资金 19,500 万元调整至丰台区丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目，13,700 万元调整至丰台区张郭庄棚改项目，2,800.00 万元调整至大兴区盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目(调整日期暂按 2026 年 11 月 12 日考虑)。调整后，2025 年北京市政府专项债券(三十九期)用于本项目的专项债券资金为 0.00 万元,债券票面利率为 2.09%。

利息支付主体情况说明:债券发行至本次债券额度调整前的全部债券利息由本项目支付；本次债券额度调整后，调减的 19,500 万元利息支出由丰台区丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目项目承担，13,700 万元利息支出由丰台区张郭庄棚改项目承担，2,800.00 万元债券利息支出由大兴区盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目承担。调减后本项目不再承担债券所产生的利息。

2026 年 6 月发行 70,000 万元，债券期限十年、债券票面利率为 1.79%。2026 年 10 月计划发行 82,100 万元，2027 年 1 月计划发行 113,900.00 万元。预计债券期限 10 年，债券年利率均按 1.84%计取。偿付方式为在债券存续期内每半年付息一次,债券到期时一次全部偿还本金。测算共计应还本息 1,742,853 万元，其中：

本金 1,450,000 万元，利息 292,853 万元。

根据鼎恒会计师事务所就本次发行对应项目出具的《项目收益与融资平衡报告》，经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目收益资金共计 2,389,744 万元，需支付的项目债券本金及利息 1,742,853 万元，本息保障倍数为 1.37 倍，项目资金收入满足要求，能够覆盖专项债券本息。分别按预计永丰基地 D2 地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4 地块）、创新园（C、D、E 区）等地块的供地收益 2,389,744 万元的 95%、90%测算，分别为 2,270,258 万元、2,150,769 万元，利息覆盖倍数分别为 1.30 倍、1.23 倍，能够实现覆盖。

经过上述测算，在项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目”，在分别以本项目资金由预计永丰基地 D2 地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4 地块）、创新园（C、D、E 区）等地块的供地收益 2,389,744 万元的 100%、95%、90%比例测算时，对应供地收益能够覆盖项目申债总投资，并合理保障偿还融资的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为：

1.本次发行项目收入来源合规，符合财预〔2017〕89 号关于“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”的项目收入要求。

2.项目融资与收益平衡情况已经请独立第三方机构评估，并出具评估报告，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”的条件要求。

六、本次发行的风险因素和风险控制

根据《实施方案》，对本项目提出以下风险因素评估与控制应对措施：

（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。

（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）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：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。

（四）发行人债务风险管理体系

经本所律师核查，为建立基本健全的政府债务风险防控体系，到目前为止，北京市已出台《北京市人民政府关于加强政府性债务管理的实施意见》（京政发〔2015〕61号）、《北京市人民政府办公厅关于印发北京市政府性债务风险应急处置预案的通知》（京政办发〔2017〕34号），债务管控力度进一步加大，基本形成政府债务风险防控体系。

本所律师认为：

本项目对项目风险因素进行了充分评估，提出了风险管理措施，能够审慎地

推进项目建设，风险可控；本次发行可能存在收益不足以偿还本息的风险，但发行人已经基本形成健全的风险防控体系及制度，本息偿还违约风险较低。

七、本次发行的中介服务机构

（一）会计师事务所

鼎恒会计师事务所作为专项评价的审计机构，为本期债券的发行出具《项目收益与融资平衡报告》。经本所律师核查，鼎恒会计师事务所现持有北京市工商行政管理局朝阳分局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为91110105681951740P）、中华人民共和国财政部颁发的《会计师事务所执业证书》（证书序号为NO.0000145），具有从事企业财务审计的资格。在《项目收益与融资平衡报告》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

北京市东卫律师事务所为本期债券发行提供专项法律服务，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2026年—2027年年检考核备案的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31110000744703489P），且经过了历年年检。本项目承办律师为刘小燕律师、周梦婷律师，现持有经2026-2027年度考核备案的《律师执业证》。

本所律师认为：

1.鼎恒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期债券发行出具评价报告的资质。

2.北京市东卫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执业律师具备相应的从业资格，因此具备为本期债券发行出具法律意见书的资质。

八、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）本次发行主体是北京市人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等规定。

(二) 本次发行拟设定的期限、还款方式和来源符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕36号文关于政府专项债券的相关规定。

(三) 本次专项债券募集资金的用途符合相关法律法规及规范性文件的规定。

(四) 海淀区政府为本次债券资金的实际使用者，北部地区开发办负责本项目的监督管理，职责明确。

(五) 永创兴业（北京）公司具有独立法人资格且有效存续。

(六) 本项目启动实施已依法履行有关决策手续，启动其他相关行政审批手续。

(七) 本项目符合国家产业政策，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）》鼓励类项目。

(八) 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。

(九) 本次发行项目收入来源合规，符合财预〔2017〕89号关于“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”的项目收入要求。

(十) 项目融资与收益平衡情况已经请独立第三方机构评估，并出具评估报告，平衡情况符合财预〔2017〕89号关于“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”的条件要求。

(十一) 本项目对项目风险进行了充分评估，提出了风险管理措施，能够审慎地推进项目建设，风险可控；本次发行可能存在收益不足以偿还本息的风险，但发行人已经基本形成健全的风险防控体系及制度，本息偿还违约风险较低。

综上所述，本次发行项目合规。

本法律意见书自本所盖章及承办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供发行人为本次发行之目的而使用。

附件：1.律师事务所执业许可证

2.刘小燕律师执业证

3.周梦婷律师执业证

---本《法律意见书》正文结束---

（本页无正文，为本《法律意见书》之签字盖章页）

北京市东卫律师事务所（盖章）

律所负责人：

承办律师：

日期： 2016. 11. 10

附件 1：律师事务所执业许可证



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000744703489P

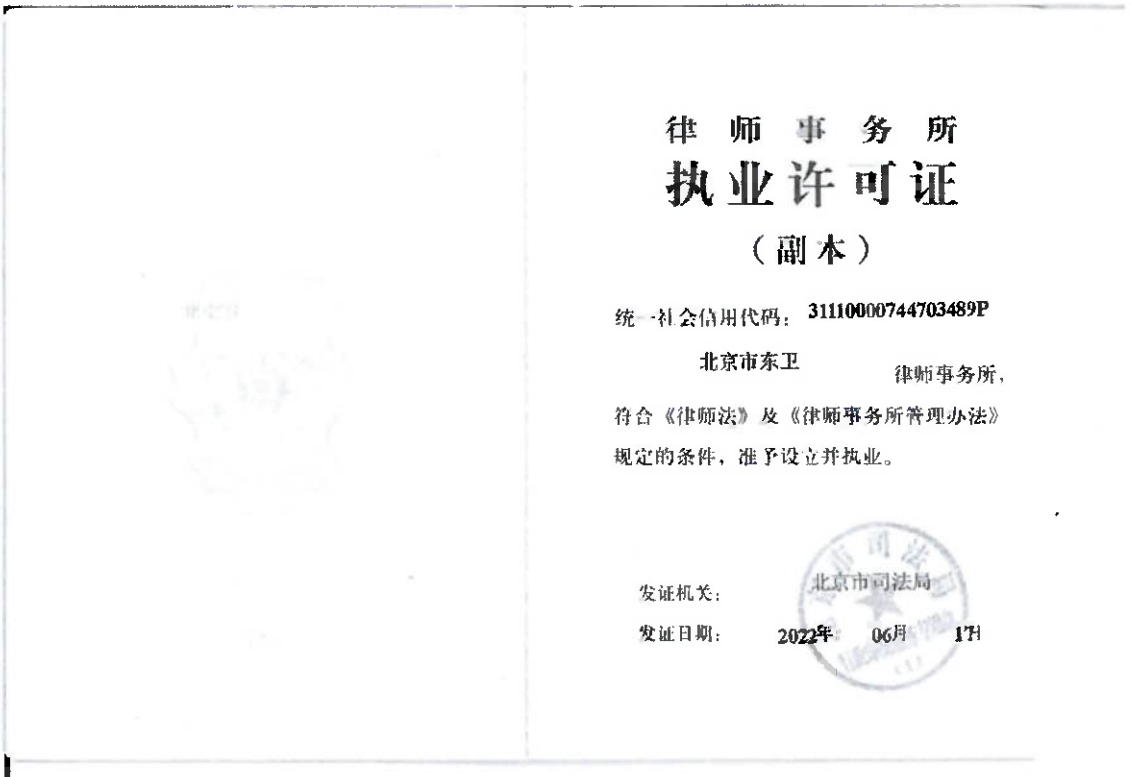
北京市东卫 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：北京市司法局

发证日期：2022 年 06 月 17 日

No. 70125773

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：31110000744703489P

北京市东卫 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 06月 17日

律师事务所登记事项（一）

名　称	北京市东卫律师事务所
住　所	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 D3B
负 责 人	郝春莉
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1036.0 万元
主管机关	北京市东城区司法局
批准文号	京司发【2002】180 号
批准日期	2002-09-20

律师事务所登记事项（二）

合伙人	司楠	罗杰奇	戴福	张景伟
	张涛	陈孟君	刘泽宪	刘洋
	贾朝阳	王玮琨	杨英直	王旭
	闫烈	顾永忠	张锦辉	宫瑞馥
	王君	毛洪涛	张英策	刘洋
	党红亮	郝春莉	张世国	张峰
	张群慧	张晓霓	王文	徐婧媛
	徐一楠	张兴剑	刘静	李永建
	温克志	李力争	唐瑜	蔡文荣
	邹志	汪济洋	黄山	张毅
	赵显光	解瑞松	胡家湘	孙利
	李军	刘小燕	石利明	钱江龙
	孙万军	刘晓琳	梁延昊	柴冠宏
	王海荣			

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

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日　期
曲文丽	2022 年 10 月 [illegible] 日
姜艺茜 李保玉 [illegible]	[illegible]
张健超 杨舒 [illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
梁卓卿 张[illegible]	[illegible]
	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
张少峰、杨英杰	2022年9月8日
杨婧媛	变更
张英策	变更
王磊	变更
刘静	变更
党红亮	变更
唐保玉	变更
陈孟君、王玮珊	变更
江济泽	变更
金铎	变更
王君	变更
	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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2022年6月-2023年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
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	合格
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	二〇二四年度
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	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
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

附件 2：刘小燕律师执业证

执业机构 北京市东卫律师事务所

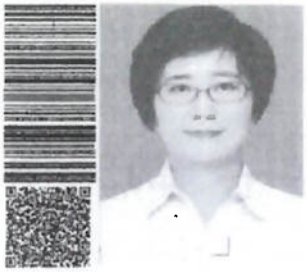
执业证类别 专职律师

执业证号 11101200811411762

法律职业资格或律师资格证号 A20063707020173

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 05 月 27 日



持证人 刘小燕

性别 女

身份证号 370702198102230749

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

附件 3：周梦婷律师执业证


执业机构 北京市东卫律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202211433907

法律职业资格或律师资格证号 A20191101063107

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 05 月 29 日

持证人 周梦婷

性 别 女

身份证号 110106199408272449


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 北京市东城区司法局 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 专用章 律师年度考核备案

备案日期 2026年6月-2027年5月