北京市中伦文德律师事务所
关于2026年北京市政府专项债券（三十九期）张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（调减项目）
法律意见书

北京市中伦文德律师事务所

中国北京朝阳区建国路79号华贸中心2号写字楼28楼　　邮政编码：100025
ADD: 28/F, Tower 2, China Central Place, No. 79, Jianguo Road Chaoyang District, Beijing,, P.R.China
Tel:86-10- 6440 2232　　Fa 三十九: 86-10-6440 2915

目 录

第一部分 引言 6

一、释义 6

二、重要提示及声明 9

第二部分 正文 12

一、本次发行的主要发行要素 12

二、本期债券涉及项目 13

三、涉及项目资金情况 16

四、中介服务机构及相关文件 17

五、项目风险提示及控制措施 18

六、结论意见 22

北京市中伦文德律师事务所
关于2026年北京市政府专项债券（三十九期）
张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（调减项目）
法律意见书

致：北京市通州区财政局、中关村科技园区通州园管理委员会：

北京市中伦文德律师事务所（以下简称“本所”或“中伦文德”）是在中华人民共和国依法成立的律师事务所，本所接受委托，担任张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（调减项目）的特聘专项法律顾问，根据有关法律、法规和其他规范性文件的规定，并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。

本法律意见书根据相关法律法规及政策性文件、项目单位、建设单位提供的相关文件、说明等作出。具体涉及的法律法规及政策性文件如下：

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《中华人民共和国证券法》；

3.《中华人民共和国城乡规划法》；

4.《中华人民共和国预算法实施条例（2020修订）》；

5.《企业投资项目核准和备案管理条例》（国务院令第六百七十三号）；

6.《企业投资项目核准和备案管理办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第2号，根据2023年3月23日国家发展改革委令第1号修订）；

7.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

8.《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号）；

9.《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》（国发〔2015〕51号）；

10.《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）；

11.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

12.《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）；

13.《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）；

14.《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）；

15.《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〕62号）；

16.《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）；

17.《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

18.《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；

19.《关于印发<地方政府债务信息公开办法（试行）>的通知》（财预〔2018〕209号）；

20.《财政部关于开展通过商业银行柜台市场发行地方政府债券工作的通知》（财库〔2019〕11号）；

21.《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

22.《中共中央办公厅、国务院办公厅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）；

23.《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）；

24.《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）；

25.《关于进一步做好地方政府债券柜台发行工作的通知》（财库〔2020〕49号）；

26.《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）；

27.《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）；

28.《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〕61号）；

29.《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）；

30.《关于政府债券柜台交易业务有关事项的通知》（财库〔2024〕12号）；

31.《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）。

本法律意见书自本所盖章并且经本所律师签字后方生效。

第一部分 引言

一、释义

本法律意见书中，除非特别注明或文中另有所指，下列简称和术语具有如下含义：

中国/我国	指	中华人民共和国
发行人	指	北京市人民政府
财政局	指	北京市通州区财政局
本期（次）债券	指	2026 年北京市政府专项债券（三十九期）张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（调减项目）
本项目/项目	指	张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目
主管部门	指	中关村科技园区通州园管理委员会
项目单位/实施单位/建设单位	指	北京张家湾设计小镇有限公司
本所/中伦文德	指	北京市中伦文德律师事务所
中喜	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
本法律意见书	指	本所出具的《北京市中伦文德律师事务所关于 2026 年北京市政府专项债券（三十九期）张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目法律意见书》
《评价报告》	指	中喜出具的《2026年北京市政府专项债券（三十九期）张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（调减项目）专项债券项目项目收益与融资平衡专项评价报告》（中喜专审【】号）

《实施方案》	指	《2026 年北京市政府专项债券（三十九期）张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（调减项目）实施方案》
《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》
《城乡规划法》	指	《中华人民共和国城乡规划法》
《预算法实施条例》	指	《中华人民共和国预算法实施条例（2020 修订）》
国务院令第六百七十三号文	指	《企业投资项目核准和备案管理条例》
发改委令 2 号文	指	《企业投资项目核准和备案管理办法》
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〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
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〔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》
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》
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〕50号文	指	《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》
财预〔2017〕62号文	指	《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》
中发〔2018〕34号文	指	《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》
财库〔2018〕72号文	指	《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号文	指	《关于印发<地方政府债务信息公开办法（试行）>的通知》
财库〔2019〕11号文	指	《财政部关于开展通过商业银行柜台市场发行地方政府债券工作的通知》
财库〔2019〕23号文	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
厅字〔2019〕33号文	指	《中共中央办公厅、国务院办公厅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》
财库〔2020〕49号文	指	《关于进一步做好地方政府债券柜台发行工作的通知》
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》
国发〔2021〕5号文	指	《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》
财预〔2021〕61号文	指	《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》
财库〔2024〕12号文	指	《关于政府债券柜台交易业务有关事项的通知》
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	人民币元、万元、亿元

二、重要提示及声明

1. 本所律师依据《预算法》、《证券法》、《城乡规划法》、《预算法实施条例》、国务院令第六百七十三号文、发改委令2号文、国发〔2014〕43号文、国发〔2014〕45号文、国发〔2015〕51号文、国发〔2019〕26号文、财预〔2015〕225号文、国办函〔2016〕88号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕50号

文、财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、中发〔2018〕34号文、财库〔2018〕72号文、财预〔2018〕209号文、财库〔2019〕11号文、财库〔2019〕23号文、厅字〔2019〕33号文、财库〔2020〕36号文、财库〔2020〕43号文、财库〔2020〕49号文、财预〔2020〕94号文、国发〔2021〕5号文、财预〔2021〕61号文、财预〔2021〕110号文、财库〔2024〕12号文、国办发〔2024〕52号文等法律和规范性文件，秉持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. 本法律意见书系本所律师依据出具日之前已发生或存在的事实以及对我国现行法律、法规、规章、司法解释和其它规范性文件的理解而出具。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、法规和其他规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准和确认。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调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

3. 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、建设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，本所律师依据有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件进行判断。本所律师同意将本法律意见书作为本次发行备案的法律文件随同其他材料一同报送；愿意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4. 本所以及承办律师与项目单位或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，并在为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。

5. 本所律师仅就本次债券发行所对应项目的合法性、项目单位的主体资格、中介机构的主体资质等法律问题进行核查，不对有关偿债能力、流动性等财务专业事项发表意见。本法律意见书中涉及《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，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

6. 本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用本法律意见书的内

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。本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。

7. 在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到北京张家湾设计小镇有限公司如下确认和保证：

（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、承诺函或口头的陈述和说明等材料；

（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、误导或重大遗漏之处；

（3）所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件相符一致；

（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；

（6）本所律师根据与北京张家湾设计小镇有限公司签订之《专项法律服务协议》的约定，按项目单位的指示根据项目已发生的具体情况进行核实和确认，但并不保证在本法律意见书出具之后某些情况是否会发生变化。

8. 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，对项目单位提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下。

第二部分 正文

一、本次发行的主要发行要素

（一）发行主体

根据《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）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"。

本次专项债券的发行主体为北京市人民政府，符合财预〔2016〕155号的规定，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

（二）发行概况

1.债券名称：2026年北京市政府专项债券（三十九期）

2.项目名称：张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目

3.发行人： 北京市人民政府

4.发行品种：记账式固定利率付息债券

5.债券期限：30年

6.发行总额：人民币4100万元（调减为人民币0元）

7.发行方式：招标发行

8.发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所债券市场的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

（三）发行期限

根据《评价报告》及《实施方案》，并充分结合项目周期、资金需求、项目对应的运营收入、债券市场需求等因素，本项目拟申请发行专项债券期限为30年。

据此，本所律师认为本次专项债券的发行期限符合相关法律法规、规范性文件的规定。

二、本期债券涉及项目

根据《实施方案》，本次专项债券项目单位为北京张家湾设计小镇有限公司。本项目已发行2024年北京市政府专项债券（二十二期）15100万元，期限30年，票面利率为2.21%；2026年北京市政府专项债券（十五期）12000万元，期限30年，票面利率为2.46%；2026年北京市政府专项债券（三十九期）4100万元，期限30年，票面利率为2.22%。债券存续期内按每半年付息，到期一次还本。为提高专项债券资金使用效益，申请将2026年北京市政府专项债券（三十九期）中本项目专项债券资金4100万元调减至0万元，预计调整日为2026年11月28日，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准。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，均由调增项目承担。

（一）项目基本情况

项目名称	张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升建设项目
项目单位	北京张家湾设计小镇有限公司
项目单位统一信用代码	911101125790192609
建设地点	张家湾设计小镇园区
建设内容	包含智汇园三期及云杉路、云凤路3个子项目，其中：智汇园三期包含新建3栋宿舍及配套服务用房、1栋厂房、地下车库等。项目总建筑面积为49650平方米，其中宿舍26850平方米、配套服务用房2050平方米、厂房11650平方米、地下车库9100平方米。云杉路（京津公路-广开街）道路工程道路长度1441.3米，规划为城市支路。云凤路（铜牛东路-云杉路）

	道路工程道路长度909.5米，规划为城市支路。道路建设内容包括：道路、雨污水、再生水、给水、电力工程等。
总投资	60304万元
启动日期	2024年
拟建成日期	2027年1月
项目现状	本项目为在建项目，已于2024年12月开工，预计于2026年底完成智汇园三期、云杉路、云凤路主体工程施工，2027年初正式投入使用。

（二）项目建设单位

本项目的建设单位为北京张家湾设计小镇有限公司，其基本情况如下：

名称	**北京张家湾设计小镇有限公司**
统一社会信用代码	911101125790192609
法定代表人	梁玉哲
公司类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2011年07月21日
注册资本	10,000万人民币
住所	北京市通州区工业开发区光华路5号
登记机关	北京市通州区市场监督管理局
经营范围	一般项目：物业管理；组织文化艺术交流活动；小微型客车租赁经营服务；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；住房租赁；停车场服务；非居住房地

	产租赁；进出口代理；以自有资金从事投资活动。（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）许可项目：房地产开发经营。（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）（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。）

（三）项目审批文件

根据项目单位提供的资料，本项目现已取得的审批文件情况如下：

1. 本项目已取得北京市通州区经济和信息化局于 2024 年 06 月 04 日出具的关于智汇园三期配套设施改造提升项目的《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案证明》（京通经信局备〔2024〕031 号）。

2. 本项目已取得北京市通州区发展和改革委员会于 2024 年 06 月 27 日出具的《北京市通州区发展和改革委员会关于云杉路（京津公路-广开街）道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京通州发改（审）〔2024〕99 号）、《北京市通州区发展和改革委员会关于云凤路（铜牛东路-云杉路）道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京通州发改（审）〔2024〕100 号）。

3. 本项目已取得北京市规划和自然资源委员会通州分局于 2023 年 5 月 19 日出具的京（2023）通不动产权第 0013811 号土地证。

4. 本项目已取得北京市规划和自然资源委员会通州分局于 2025 年 1 月 22 日出具的 2025 规自（通）建字 0003 号《建设工程规划许可证》，于 2025 年 5 月 28 日出具的 2025 规自（道）建市政字 0063 号《建设工程规划许可证》，于 2025 年 6 月 5 日出具的 2025 规自（道）建市政字 0065 号《建设工程规划许可证》。

5. 本项目已取得北京市通州区住房和城乡建设委员会于 2025 年 2 月 18 日出具的 2025 施[通]建字 0017 号《建设工程施工许可证》。

根据《实施方案》，本项目属于专项债券重点支持的市政产业园基础设施领域项目，不属于国发〔2014〕43 号文、财预〔2020〕94 号文、财预〔2021〕110 号文、国办发〔2024〕52 号文等文件中的专项债通用禁止类项目。

综上，本所律师认为本期债券涉及项目已获得相应阶段的审批或许可，不违反法律法规的相关规定，具备合法的实施手续和实施条件。项目单位和建设单位系依法设立并有效存续的公司，具有独立法人地位，具备本期债券涉及项目建设运营主体资格，符合财预〔2017〕89号文等相关法律法规及其他规范性文件的规定。

三、涉及项目资金情况

（一）项目资金来源

根据《实施方案》，本项目总投资60304万元，其中工程费用52599万元，占比87%；工程建设其他费用4514万元，占比8%；预备费用3191万元，占比5%。

项目资金筹措方式为：财政预算资金18937万元，占比31%；单位自有资金9667万元，占比16%；专项债券资金31700万元，占比53%。

（二）项目资金用途

上述方式募集的全部资金将用于本期债券对应项目的建设投资。

（三）项目融资与收益平衡

1.项目融资

根据《实施方案》，本项目拟申请发行专项债券金额31700万元，分四年建设期发行，债务期限30年，本项目已发行政府专项债券本金27100万元。其中：2024年已发行北京市政府专项债券（二十二期）15100万元，票面利率为2.21%；2026年已发行北京市政府专项债券（十五期）12000万元，票面利率为2.46%；2026年已发行北京市政府专项债券（三十九期）4100万元，调减后为0万元（已发行当期按照发行利率2.22%，计息天数自发行日起，截至预计调整日2026年11月28日）；后续拟发行4600万元。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。债券利息共计22622.08万元，债券本息合计54322.08万元。本项目债券募集资金本息全部由上述项目建成投入运营后的运营收益偿还，建设期利息由财政资金予以保障，运营期内，本项目经营性收入合计115800万元，包括：人才公寓租金收入69705万元，配套用房租金收入44372万元，停车场收入

1723 万元。该情况下，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.56。

2. 资金平衡分析

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）已为本债券发行出具了编号为中喜专审【】号的《2026 年北京市政府专项债券（三十九期）张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（调减项目）专项债券项目项目收益与融资平衡专项评价报告》。

《评价报告》认为："经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.56，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的平衡。"

综上，根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对本期债券涉及项目的《评价报告》，本所律师认为本期债券涉及项目能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2017〕89 号文等相关法律法规及其他规范性文件的规定。

（四）资本金占比情况

根据《实施方案》，本项目总投资 60304 万元，其中工程费用 52599 万元，占比 87%；工程建设其他费用 4514 万元，占比 8%；预备费用 3191 万元，占比 5%。项目资金筹措方式为：

财政预算资金 18937 万元，占比 31%；单位自有资金 9667 万元，占比 16%；专项债券资金 31700 万元，占比 53%。本项目财政预算资金作为项目资本金，符合基础设施项目最低资本金比例 20%的要求。

据此，本所律师认为，本项目资本金比例符合国发〔2015〕51 号文以及国发〔2019〕26 号文关于项目资本金比例的要求。

四、中介服务机构及相关文件

（一）会计师事务所

经本所律师适当核查，中喜会计师事务所持有北京市东城区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110101085530 78XF），持有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〕0071

号）。其指派的刘敏会计师、孟从敏会计师均持有中国注册会计师协会颁发的《中华人民共和国注册会计师证》，并已按要求完成2025年年检。

中喜会计师事务所为本次债券发行出具了《2026年北京市政府专项债券（三十九期）张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（调减项目）专项债券项目项目收益与融资平衡专项评价报告》（中喜专审【】号），主要包括本项目债券应付本息情况、本期债券募投项目收益资金来源、项目收益和现金流覆盖还本付息情况。

（二）律师事务所

北京市中伦文德律师事务所接受委托，指派姚正旺律师、田爱玲律师对本期债券所涉及的项目进行分析并出具本法律意见书。本所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：31110000050753F7552），并已经北京市司法局2025年度律师事务所年度检查考核合格。

本所律师为本项目出具《北京市中伦文德律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（三十九期）张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（调减项目）法律意见书》。主要内容涉及本次发行的主要发行要素、本期债券涉及项目、涉及项目资金情况、中介服务机构及相关文件、项目风险提示及控制措施等内容。本法律意见书由姚正旺律师、田爱玲律师作为签署律师，该两位律师均持有北京市司法局核发的《中华人民共和国律师执业证》，且均已通过2026年年检。

综上，本所律师认为本项目中介服务机构均为依法成立并有效存续的主体，签字会计师和律师具有相应的从业资格，具有为本期债券发行提供相关服务并出具相应文书的资质。

五、项目风险提示及控制措施

根据《实施方案》，本期债券中涉及项目可能存在以下方面风险，并提出了相应的风险控制措施：

（一）项目风险及控制措施

1.影响项目施工进度的风险及控制措施

（1）项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻的风险

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。

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。

（2）工期延误风险

由于政策条件、不可抗力、重大传染病、水电路网、原材料供应、设计方案调整等各方面因素影响，导致项目建设工期未能按照计划约定执行，存在一定的延误风险。

风险控制措施：项目实施主体制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，就基础工程尽量避开雨季施工，并做好各类停水停电等的交通预案。

（3）需求变化导致工程变更风险

项目需求已经成为项目基准后，客户需求可能会发生变化；需求定义欠佳，而进一步的定义会扩展项目范畴；添加额外的需求；产品定义含混的部分比预期需要更多的时间；在做需求分析时客户参与度不够；缺少有效的需求变化管理过程。

风险控制措施：团队成员的高度配合和密切协作。在进行需求分析时，要仔细分配团队成员的工作，要遏制需求分析阶段的变更风险，也可采用有效的需求变更管理工具进行有效的风险管控。

（4）工程事故及诉讼风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。诉

讼风险是指在建设期及运营期中可能面临工程承包商、分包商及客户等对与工程、运营相关的人身、财产损害的索赔或要求承担其他法律责任的诉讼风险，可能对项目施工及正常运营产生不利影响。

风险控制措施：项目实施主体一方面购买建筑工程一切险及第三人保险，另一方面编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，并加强对施工人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。为应对法律诉讼问题，项目实施主体建立并完善法律风险控制体系，聘请专业法律服务团队出具法律意见、提供法律服务。

（5）组织管理风险

基础设施建设是一个非常复杂的过程，涉及范围广、知识综合性强、涉及的业主部门广，是一个需要多部门进行紧密协调配合的过程，主要包括机电施工界面、信息数据传输、施工等组织协调问题。需提前与相关单位沟通，并做好位置预留的准备；本项目施工时间紧凑，如果组织不协调，将会延误整个项目的具体实施，带来不可估量的损失。

风险控制措施：在建设管理部门、市政管理部门、交管部门的指导支持下，多方成立项目领导小组和工作组，负责项目管理和各项工作，形成完善的项目组织管理机制，并积极协调交警、路政等相关业务单位和外部单位为本项目实施提供配套条件。

2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

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。

风险控制措施：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，为项目实施提供有利的资金保障。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中的重大变更的，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”。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

项目建成后，项目实施主体还需承担巨大的工程运维工作，主要包括产业园区、物业、招商等运营管理。由于该项目工程量巨大，后期项目工程、设备的维护问题和产权问题如果处理不当，将会给项目的实际运行带来一定程度的隐患。

项目运维风险种类繁多且复杂，项目实施主体应聘请社会上专业能力强、经验丰富的团队承担项目运营管理工作，同时设立运营管理经理层，定期听取项目运营情况，研究批准年度运营计划、年度运营报告，遇到问题及时决策及时解决，保障项目可持续发展。

（1）项目投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险

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。

风险控制措施：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，通州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。

（2）项目社会影响风险

本次涉及的项目可能会对社会、经济造成一定的不利影响，包括：施工方案对周边人群出行交通的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化；项目建设、运营引起当地基本生活价格的提高；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度；项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：项目在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。工程建设、运营期全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生

活提供便利条件。在项目设计阶段，制定切实有效的交通分流及管制措施，尽可能减少对道路的占用。需临时占用道路时，事前开辟替代通道；对因施工而损坏的道路，第一时间予以修复，保证车辆通行安全；重点细化行人疏导方案，方便市民出行。

（3）利率变动风险

在专项债券存续期内，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项目的财务成本产生一定影响。

风险控制措施：合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

（二）投资者保护措施

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。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期债券对应项目的项目单位、建设单位系依法设立、有效存续的法人，具备主体资格。

2. 本期债券对应项目已取得相应阶段的审批或许可，具备合法的实施手续和实施条件。

3. 本期债券对应项目属于产业园基础设施项目，符合专项债支持领域。本项目具有显著的公益性，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”的工作安排。

4. 根据《评价报告》，本次发行符合财预〔2017〕89 号文关于项目收益专项债券对项目融资与收益自求平衡的要求。

5. 《实施方案》论证了项目合规性、筹资可行性、需求合理性、风险可控性及目标合理性等内容，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2021〕61 号文规定。

6. 本次发行的中介服务机构均为依法成立并有效存续的主体，签字会计师和律师具有相应的从业资格，具有为本期债券发行提供相关咨询并出具相应文书的资质。

7. 本次发行的风险因素包含影响项目施工进度的风险、影响项目资金筹措的风险、影响项目收益实现的风险等，项目单位后续加强风险管理，以确保项目风险可控。

本法律意见书壹式陆份，经本所盖章和经办律师签字后生效，具有同等法律效力。本所存档壹份，其余供财政局为本次发行之目的使用。

（本页无正文，为《北京市中伦文德律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（三十九期）张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（调减项目）法律意见书》之签字盖章页）

北京市中伦文德律师事务所

经办律师：

姚正旺

田爱玲

2026年11月11日