北京合川律师事务所

关于2026年北京市政府专项债券

（三十四期、三十六期）调增

通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目

之法律意见书

北京合川律师事务所

二〇二六年十一月

北京合川律师事务所
BEIJING OCEAN LAW FIRM
北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

北京合川律师事务所
关于2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）调增通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目之法律意见书

北京市通州区财政局、北京市规划和自然资源委员会通州分局：

北京合川律师事务所接受委托，作为通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）的专项法律顾问。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》、国发〔2014〕43号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、财库〔2020〕43号《地方政府债券发行管理办法》、财预〔2015〕225号《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、财预〔2016〕155号文《地方政府专项债务预算管理办法》、财预〔2017〕89号《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》、国发〔2015〕51号《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《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》及其他现行有效的法律法规、规范性文件之规定，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

第一部分 引言

一、简称与定义

在本法律意见书中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

1、实施主体：北京城市副中心投资建设集团有限公司；

2、本项目/项目：指通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目；

3、本期专项债券/本期债券：指通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券；

4、本法律意见书：指《北京合川律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）调增通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目之法律意见书》；

5、财政部：指中华人民共和国财政部；

6、本所：指北京合川律师事务所；

7、会计师事务所：指中喜会计师事务所（特殊普通合伙）；

8、《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》：指中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜咨询2026X00185号《2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）（调增）通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》；

9、《证券法》：指《中华人民共和国证券法》；

10、《预算法》：指《中华人民共和国预算法》；

11、《意见》：指国发〔2014〕43号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》；

12、《发行管理办法》：指财库〔2020〕43号《地方政府债券发行管理办法》；

13、《试点通知》：指财预〔2017〕89号《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》；

14、《预算管理办法》：指财预〔2016〕155号《地方政府专项债务预算管理办法》；

15、《限额管理实施意见》：指财预〔2015〕225号《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》；

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

16、《风险预案通知》：指国办函〔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》；

17、元：指人民币元。

本法律意见书所使用的简称、定义以及各部分的标题仅供查阅方便之用。

二、律师声明事项

（一）本所已对本所律师认为出具本法律意见书所需的文件以及信息披露文件进行了审慎审阅。

（二）北京市规划和自然资源委员会通州分局向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

（三）对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

（四）本法律意见书仅供通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意，任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

（五）本所律师同意将本法律意见书作为申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

（六）本所律师同意部分或全部在申请说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

第二部分 正文

一、本期债券项目债券发行及使用情况

根据《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》本项目拟使用专项债券836,400万元，其中已发行744,700万元，具体发行情况如下：

2024年已发行455,000万元，其中：2024年北京市政府专项债券(十六期）已发行350,000万元，期限3年，中标利率1.55%；2024年使用专项债调增资金105,000万元（来源于2024年北京市政府专项债券（十七期）调增资金44,300万元，期限5年，中标利率1.78%；2024年北京市政府专项债券（二十四期）调增资金60,700万元，期限5年，中标利率1.89%，调增资金以2024年12月18日作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从2024年12月18日起计算，该时间之前的利息支付与本项目无关）。

2025年已取得专项债券资金289,700万元，其中：2025年使用专项债调增资金58,200万元（调增资金来源：2025年北京市政府专项债券（八期）调增47,200万元，期限5年，中标利率1.51%；2025年北京市政府专项债券（十七期）调增11,000万元，期限30年，中标利率1.87%，该30年期债券为每半年支付一次利息，到期后一次性还本），使用调增资金利息支付起算日从2025年6月18日起计算，该时间之前的利息支付与本项目无关。具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准）。2025年北京市政府专项债券（二十三期）已发行95,500万元，期限3年，中标利率1.45%；2025年北京市政府专项债券（三十七期）已成功发行175,700万元，期限3年，中标利率为1.53%，2026年调减39,700万元。

2026年10月申请发行政府专项债券融资58,500万元，期限三年，按2026年10月20日前五日均值测算的3年期国债收益率并上浮25个基点为1.52%，假定此次发行专项债券利率为1.52%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计61,168万元（含本金58,500万元，利息2,668万元）。

本次使用调增资金33,200万元，其中：调整2026年北京市政府专项债券（三十四期）中“张郭庄村棚户区改造土地开发项目”的债券资金13,700万元至本项目，以2026年11月12日为债券资金调整日，债券发行利率1.31%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计14,216万元（含本金13,700万元，利息516万元）；调整2026年北京市政府专项债券（三十六期）中“丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目”的债券资金19,500万

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

元至本项目，以2026年11月12日为债券资金调整日，债券发行利率1.73%，期限十年，债券存续期内每半年付息一次，到期一次还本，融资本息合计22,737万元（含本金19,500万元，利息3,237万元）。

综上，应偿还专项债本金和利息合计887,718万元（含本金836,400万元，利息51,318万元）。

项目资本金来源于财政资金和专项债资金，共计355,600万元，其中98,000万元财政资金，257,600万元专项债资金，资本金比例为20%。资金来源符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规。

本所律师认为，项目资本金比例符合国发〔2015〕51号《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《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》。

二、本期债券对应的项目

（一）本期债券对应的项目参与主体

根据《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券项目实施方案》，通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目主管部门（及专项债券申请单位）为北京市规划和自然资源委员会通州分局；实施单位为北京城市副中心投资建设集团有限公司。

1、项目主管单位

经本所律师核查，北京市规划和自然资源委员会通州分局的基本信息如下：

单位名称：北京市规划和自然资源委员会通州分局

统一社会信用代码：111100007825009306

单位住所：北京市通州区潞苑南大街3号院6-7号楼

机构类型：党政机关

2、项目实施单位

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，北京城市副中心投资建设集团有限公司的基本信息如下：

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

统一社会信用代码：911100007577013516

类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：石银峰

注册资本：1106296.3万人民币

成立日期：2003年12月12日

营业期限：自2005年03月17日至2055年03月16日

登记机关：北京市市场监督管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：北京市通州区通济路8号8层-9层

经营范围：土地一级开发、工业大院整治、市政基础设施建设；市政管网项目管理；房地产开发经营；专业承包；物业管理；工程建设监理；造价咨询；建筑招投标代理；销售建筑材料；园区管理；投资管理；资产管理；政府资产授权经营；出租办公用房、商业用房；旅游资源开发、旅游项目投资；组织文化艺术交流活动（不含演出）；体育运动项目经营（不含棋牌）；机动车公共停车场服务。（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，项目主管单位为北京市规划和自然资源委员会通州分局，为在中华人民共和国依法成立、合法存续的党政机关，具有相应权利能力和民事行为能力，具备负责本项目政府专项债券申请工作的主体资格；项目实施单位依法设立并合法存续，符合《公司法》的相关规定，具有从事本项目实施的主体资格。

（二）本期债券对应的项目情况

1、项目概况

项目建设地点为北京市通州区宋庄镇。项目四至分别是：东至规划春明西路东红线、西至六合村东边界、北至京榆旧线、南至通燕高速北红线。

通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端，辖区总面积905.95平方千米，西邻朝阳

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

区、大兴区，北与顺义区相接，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市安次区交界。截至2024年末全区常住人口184.6万人，户籍人口87.4万人。2025年通州区地区生产总值1638.77亿元，2025年末全区常住人口184.5万人，户籍人口86万人。2025年通州地方级一般公共预算收入完成184.96亿元，区级一般公共预算收入完成98.19亿元。

根据北京市通州区发展和改革委员会《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目可行性研究报告的批复》，本项目建设规模、建设内容分别为：征收集体土地4210亩，拆除地上物建筑面积约64.17万㎡，建设市政基础设施涉及支路17.10公里，根据项目实际情况，计划建设安置房建筑面积约14.53万㎡，外购安置房源建筑面积为6.4万㎡。

根据北京市通州区人民政府《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会〔2024〕125 号），本项目采用新建安置房和外购安置房方式予以安置，其中宋庄项目新建安置房地块调整为北侧两宗居住用地，南侧两宗居住用地作为上市地块用于平衡项目资金。

2、项目批复情况

（1）立项审批。本项目为核准制项目。2024年6月15日，北京市通州区发展改革委下发《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕47号）、《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕51号）、《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造三片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕48号）、《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造四片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕52号）、《关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造五片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕50号）、《关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造六片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕49号），同意项目建设。

（2）规划方案批复。2024年3月23日，项目规划综合实施方案《北京城市副中心07组团FZX-0703-6001、FZX-0704-6001等地块规划综合实施方案》已完成公示，5月6日已报送党工委，5月9日已通过市级技审会，2024年6月26日已获批。

（3）实施方案批复。《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目实施方案》已报送通州区人民政府，2024年6月获得审批。

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

（4）相关会议纪要。北京市通州区人民政府《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会〔2024〕125号）FZX-0704-6023和FZX-0704-6024两宗居住用地作为上市地块用于平衡本项目资金。经项目单位落实该两宗地出让收入仅用于本项目。

（5）稳评批复。2024年9月1日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于〈通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告〉的备案意见》（通政法风评备〔2024〕50号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2024年12月13日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于〈通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告〉的备案意见》（通政法风评备〔2024〕70号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2025年8月22日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于〈通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造三片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告〉的备案意见》（通政法风评备〔2025〕24号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2025年8月22日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于〈通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造四片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告〉的备案意见》（通政法风评备〔2025〕25号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2025年9月2日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于〈通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造五片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告〉的备案意见》（通政法风评备〔2025〕26号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2025年9月2日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于〈通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造六片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告〉的备案意见》（通政法风评备〔2025〕27号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。

（6）开工令。2025年3月30日，北京双圆工程咨询监理有限公司核发《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目土护降工程总承包1标段工程开工令》。2025年3月30日，北京双圆工程咨询监理有限公司核发《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目土护降工程总承包2标段工程开工令》。

本所律师认为，本期专项债券发行所对应的项目属于《产业结构调整指导目录（2024年本）》中鼓励类投资项目项下的保障性住房项目。本项目已经获得相关部门的批复，现有审批手续符合法律法规的要求，且将按相关法律法规持续完善后续审批手续。

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

3、项目资金筹措方式

本项目总投资估算1,777,549万元。从资金来源看，计划使用财政资金208,158万元，占比11.71%；专项债券资金836,400万元，占比47.05%；其他市场化融资（即专项借款资金）732,991万元，占比41.24%。以上合计1,777,549万元。

项目分年度资金筹措计划表

（单位：万元）

资金来源类型	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
专项借款资金	71,991	661,000	-	-	-	732,991	41.24%
财政资金	1,722	28,704	12,724	165,008	-	208,158	11.71%
专项债券	455,000	289,700	91,700	-	-	836,400	47.05%
合计	528,713	979,404	104,424	165,008	-	1,777,549	100.00%
分年度占比	29.74%	55.10%	5.87%	9.28%	-	100.00%	-

注：表中数据横向汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目为城中村改造项目，资金来源明晰。

（三）债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本项目收入合计2,334,667万元，扣减市级分享支出180,966万元、计提的各项政策性资金（基金）107,622万元、外购安置房销售税金6,413万元，可用于还本付息的资金为2,039,666万元。拟偿还专项债券本息合计887,718万元。

本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为2.30倍，能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为1.42倍，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

综合以上两项，本项目预期收益2,039,666万元，专项债券与市场化融资本息合计1,698,987万元，本项目预期收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的整体覆盖倍数为1.20倍。能够合理保障偿还专项债券和市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

三、本期专项债券的风险因素及风险控制

本项目可能存在潜在的工程实施风险、资金筹措风险、收益实现的风险。

本项目周期长，不可预见因素多，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施单位的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效的做好项目建设实施中的各项工作。

通过识别在本项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

（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

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，后续单位资金筹措出现问题。征地拆迁程序长，村民拆迁签约进度存在不及预期风险，如出现滞留户，将导致征地拆迁成本及财务成本增加；后续项目拆迁安置方案可能涉及货币安置方式，可能存在一定比例的村民选择货币安置，导致拆迁安置成本增加。

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，项目单位准备充足自筹资金，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

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

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”。五是，精细化制定开发计划，严格按照计划推进，加强征拆管理，保证开发进度。六是，密切对接属地政府，充分发挥镇村治理能力，共同制定滞留户拆迁工作方案，深入细致做好拆迁补偿安置政策讲解和沟通等方面工作，提高拆迁效率，确保依法依规尽快完成拆迁签约。七是，加强与政府主管部门和属地镇村沟通，提前了解村民意愿，科学制订征拆补偿方案，引导村民选择实物安置，控制货币安置比例，严格把控征拆成本。八是，加强城中村改造项目管理，制定专项工作机制和全过程管理方案，明确成本控制目标，强化监督考核和成本管控。

（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。考虑到当前市场整体形势，本项目可能面临一定的土地去化压力，导致供地计划延后、收益存在不确定性的风险。此外，目前城中村改造项目土地出让收益部分（扣除政府计提之后）返还路径及周期未明确，存在回款周期过长导致资金成本增加的风险。

控制措施：一是，严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，规范收益平衡测算方法，提升预测精准度，确保项目能基本按照预算实现收益。二是，落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，通州区财政部门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。三是，优化规划方案，目前本项目平衡资金用地中居住用地约 67%、产业用地约 33%，下一阶段，发挥实施单位优势，优化区域规划，合理调整安置房和经营性用地规模及位置，增强地块吸引力。四是，按照分期开发思路实施项目，整理完成后分批次供地，加速回笼资金，实现滚动开发。五是，密切协调市区政府及相关部门，提前对接疏解到副中心的企业，与通州区共同制定详细土地供应计划，分批次供地，确保项目供地与拿地企业需求精准匹配，缓解去化风险。六是，提前与市区财政、规自等部门沟通，研究明确土地收益返还路径。

（四）压力测试

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

依据当前的市场状况及数据，基于谨慎性原则，对债券存续期内收入波动进行压力分析，详见下表：

项目资金整体本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	收入变化-敏感性分析		
	-5%	0%	5%
经营净收益	2,115,570	2,039,666	1,948,424
债券还本付息额	1,698,987	1,698,987	1,698,987
债券本息覆盖率	1.25	1.20	1.15

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模。

四、本期发行债券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财务评价咨询报告》

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本期债券发行的会计师事务所，已为本期债券发行出具《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》，认为本期债券满足项目收益与融资平衡的条件，符合专项债券发行要求。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市东城区市场监督管理局于2013年11月28日核发的统一社会信用代码为91110101085530 78XF的《营业执照》，类型为特殊普通合伙企业；住所为北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室；营业期限至无固定期限；注册资本为人民币2675万人民币；经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法律规定的其他业务。（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。）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市财政局于2018年01月25日核发的编号为11000168的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）具备为本期债券出具《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》的主体资格，不存在被监管部门

北京市石景山区古城金融街长安中心54号院4号楼7层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

限制参与债券发行业务活动资格的情形。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本所为本期债券发行的专项法律顾问，是经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2021年3月15日核发的统一社会信用代码为31110000726360 89X4的《律师事务所执业许可证》。本所未被监管部门限制参与债券发行业务活动。在本法律意见书上签字的陈东辉、尤梦雅持有北京市司法局颁发的律师执业证书，具有出具本法律意见书的资格。本所及经办律师具备为本期债券担任法律顾问的主体资格和相应资质。

基于上述，参与本期债券发行的中介机构均合法设立且有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

五、结论意见

根据专项债券资金管理的相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，发表如下法律意见：

（一）项目资本金比例符合国发〔2015〕51号《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《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》。

（二）项目主管单位为北京市规划和自然资源委员会通州分局，为在中华人民共和国依法成立、合法存续的党政机关，具备负责本项目政府专项债券申请工作的主体资格；项目实施单位依法设立并合法存续，符合《公司法》的相关规定，具有从事本项目实施的主体资格。。

（三）本期专项债券发行的项目属于《产业结构调整指导目录（2024年本）》中鼓励类投资项目项下的保障性住房项目。

（四）根据《收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》，本期债券符合项目收益和融资平衡的条件。

（五）参与本期债券发行的中介机构均合法设立且有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

（六）本期债券发行符合相关法律法规的要求，不存在实质性的法律障碍。

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

本法律意见书一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

（以下无正文）

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

（本页无正文，为《北京合川律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）调增通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目之法律意见书》的签字页）

北京合川律师事务所

（盖　章）

律师：（签字）

陈东辉

负责人（签字）：

陈东辉

陈东辉

尤梦雅

2026 年 11 月 11 日

北京合川律师事务所
BEIJING OCEAN LAW FIRM

北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com



北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

执业机构 北京合川律师事务所

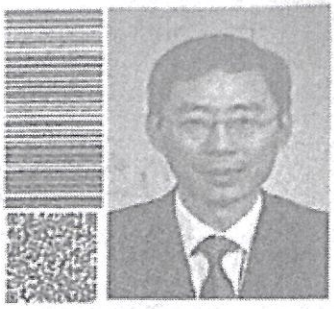
执业证类别 专职律师

执业证号 11101200010934074

法律职业资格或律师资格证号 （京）司律证字第36 31

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 06 月 04 日



持证人 陈东辉

性别 男

身份证号 110221196802128 31X

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

北京合川律师事务所
BEIJING OCEAN LAW FIRM

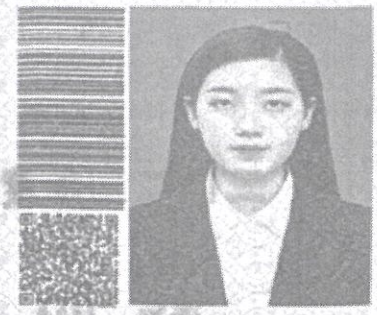
北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
邮编：100043
电话：+86 10 85910400 传真：+86 10 85910418
网址：www.oceanlawfirm.com

执业机构 北京合川律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202511877460

法律职业资格或律师资格证号 A20204115216322



姓名 尤梦雅

性别 女

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 01 月 21 日

身份证号 411521199710223928

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	