2026 年北京市政府专项债券（八期）0201 街区家园中心（日化二厂）收储项目（调减）专项债券之法律意见书

北京市诚汇律师事务所

2026 年 11 月 11 日

目 录

第一部分 引言.....3-5
一、释义.....3
二、声明.....3-5
第二部分 正文.....6
一、主体资格.....6-7
二、对应项目的基本情况.....7-8
三、对应项目的政府机关的批复情况.....8
四、项目资金用途、偿债保障.....8-10
五、中介机构及相关文件.....10-11
六、结论性意见.....11
七、律师事务所及律师资质文件.....12-14

2026年北京市政府专项债券（八期）
0201街区家园中心（日化二厂）收储项目（调减）专项债券
之法律意见书

致：北京市规划和自然资源委员会通州分局、北京市通州区财政局

本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《土地储备管理办法》、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155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<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预[2017]62号）、《自然资源部、财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）、《关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》（财综[2018]8号）、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（财预〔2021〕110号）等法律、法规、规范性文件的有关规定，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》。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语有以下含义：

通州区规自中心	指	北京市通州区规划和自然资源综合事务中心
本期债券对应的项目	指	0201 街区家园中心（日化二厂）收储项目
仁智信会计师事务所	指	北京仁智信会计师事务所有限公司
评估咨询报告	指	2026 年北京市政府专项债券（八期）0201 街区家园中心（日化二厂）收储项目（调减）收益与融资平衡财务评估咨询报告

二、声明

1、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或存在的事实和我国相关法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关主管部门给予的批准和确认。

2、本所仅就与本期债券对应项目及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见，即本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或者默示的保证，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。

3、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵单位如下确认和保证：

（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、确认函或证明或口头的陈述和说明；

（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、虚假或误导和重大遗漏之处；

（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。

4、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵单位提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关判断。

5、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、通州区规自中心或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

6、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券对应项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对贵单位的行为以及本期债券对应项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

7、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以通州区规自中心聘请的会计师/评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

8、本所同意将本法律意见书作为通州区规自中心本期债券申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

9、本所同意通州区规自中心部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但通州区规自中心做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因通州区规自中心的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非通州区规自中心已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应法律责任。

10、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。

第二部分 正文

一、主体资格

1、本项目专项债券申报主体基本信息如下所示：

表 1 项目申报主体基本信息一览表

北京市通州区规划和自然资源综合事务中心

单位名称	北京市通州区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	张洪	登记状态	正常
开办资金	3000 万元	有效期限	2024-5-21 至 2029-5-20
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	121100007921010527		
注册地址	北京市通州区潞苑南大街 3 号院 10 号楼		
宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会通州分局		

本所律师认为，截止本法律意见书出具之日，通州区规自中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备本项目专项债券申报的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

2、项目实施单位

北京城市副中心投资建设集团有限公司作为项目实施单位，负责组织项目推进及专项债券使用。

表 2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京城市副中心投资建设集团有限公司		
法定代表人	石银峰	成立日期	2003 年 12 月 12 日
注册资本	1106296.3 万元	营业期限	-
统一社会信用代码	911100007577013516		
注册地址	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）		
单位类型	有限责任公司(国有独资)		
股东及持股比例	北京市人民政府国有资产监督管理委员会持股 100%		

本所律师认为，截止本法律意见书出具之日，北京城市副中心投资建设集团有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，符合使用专项债券的项目主体要求。

二、0201 街区家园中心（日化二厂）收储项目基本情况

本项目位于北京市通州区玉带河东街 150 号，在副中心创新发展轴与生态文

明带交汇区域，东至北京熊猫宝洁洗涤用品有限公司，南至京秦铁路，北至玉带河东街，西至现状日化二厂宿舍及玉桥中路甲2号院。

项目位于通州区城市副中心155平方公里范围内02组团0201街区，是副中心规划36个家园中心之一，距离北人产业园区1.1公里，距离北运河西地铁站1.2公里，距离行政办公区3.6公里。重点规划承载功能以产业用地、公共管理用地、公共服务设施用地、基础设施用地为主。

根据通州区规自中心及相关单位提供的资料及承诺，本项目总成本约62111万元。拟主要通过发行专项债券方式进行融资，截至目前已通过2026年北京市政府专项债券（八期）融资49600万元，起息日为2026年4月28日，期限一年，票面利率为1.2%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

三、0201街区家园中心（日化二厂）收储项目审批情况

该项目已通过区政府专题会议审议，取得了北京市通州区生态环境局《关于对北京日化二厂有限公司申请确认北京日用化学二厂有限公司一期地块异常土壤处置结果及后续开发事宜的复函》（通环函[2025]98号）、北京市通州区不动产登记中心《关于明确北京日用化学二厂有限公司国土证及一期收储地块权属边界的回函》，规划综合实施方案已完成、收储协议已基本草拟完成，双方确认评估结果后进行签订。

四、项目资金用途、偿债保障

（一）项目资金用途

根据通州区规自中心提供的材料和信息，本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆

典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

资金使用情况符合《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综[2018]8号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）和其他法律法规规章及规范性文件的规定。

现因本项目资金需求少于预期，为提高专项债券资金使用效益，将2026年北京市政府专项债券（八期）中本项目资金4900万元调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，以2026年10月30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，均由调增项目承担。

调整后本项目融资本息合计45266万元（含本金44700万元，利息566万元），建设期间利息及手续费来源为区财政垫付，剩余资金需求17411万元通过财政预算资金解决。

调减本项目债券发行金额，符合财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110号）和其他法律法规规章及规范性文件的规定。

（二）偿债保障

根据北京仁智信会计师事务所有限公司出具的财务评估咨询报告、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 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），本期债券对应项目或地块的资金需求的偿债保障措施包括：

1、本期债券对应项目或地块的预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。北京仁智信会计师事务所有限公司出具的对应项目的收益与融资平衡财务评估咨询报告对此作出了如下表述：

在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的0201街区家园中心（日化二厂）收储项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2、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《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）规定，省级财政部门应当按照合同约定，及时偿还全省、自治区、直辖市专项债券到期本金、利息以及支付发行费用。

据此，本所律师认为，本期债券中对应项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够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《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）第六条的规定。本期债券的资金将用于全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，本期债券对应项目的偿债保障措施符合《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）等相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求，并且提出了必要的投资者保护措施。将2026年北京市政府专项债券（八期）中本项目资金4900万元调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，符合财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110号）的相关规定。

五、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次债券发行工作的专项债券收益与融资平衡财务评估咨询报告由北京仁智信会计师事务所有限公司出具。北京仁智信会计师事务所有限公司现持有北京市工商行政管理局海淀分局于2024年12月6日核发的《营业执照》（统一社会

信用代码证为91110108783201916W）、北京市财政局于2016年2月24日核发的《会计师事务所执业证书》，北京仁智信会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本法律意见书由北京市诚汇律师事务所出具。

北京市诚汇律师事务所现持有北京市司法局于2022年7月13日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31110000692335919T），为具有合法执业资格的律师事务所。本法律意见书由北京市诚汇律师事务所王月永律师、王月律师作为签署律师，其持有北京市司法局核发的律师执业证书，且均已经过年度年检。

综上所述，为通州区规自中心本期债券提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

六、结论性意见

通州区规自中心具有本期债券对应项目主体资格；本次在地方政府债券限额内发行的专项债券所募集资金将专项用于0201街区家园中心（日化二厂）收储项目，在利率变动幅度较小、项目按照计划进展等条件下能够实现项目收益和融资自求平衡。本项目债券资金调减符合法定触发情形，新项目具备专项债券资金承接条件，调减程序符合财政部及北京市相关规定。在履行完毕政府批准及信息披露程序后，本次用途调整合法合规。

本法律意见书正本一式陆份。

（以下无正文）

北京市诚汇律师事务所

经办律师：

2026年11月11日

七、律师事务所及律师资质文件：



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31110000692335919T

北京市诚汇 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 07 月 13 日



执业机构 北京市诚汇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200610810873

法律职业资格A20041310240587
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 02 月 11 日

持证人 王月永

性别 男

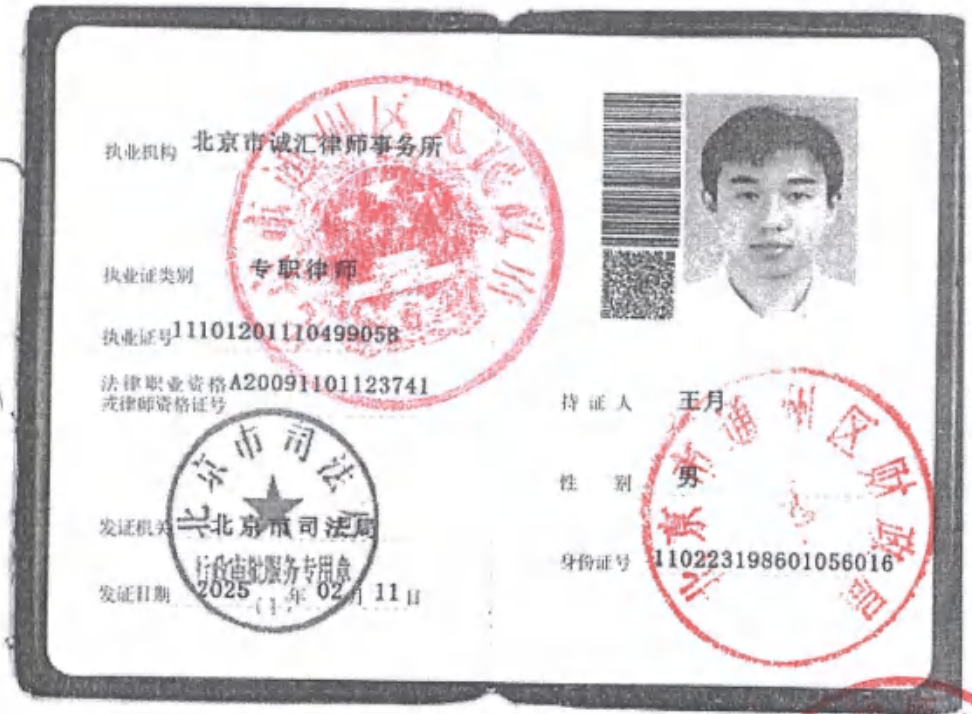
身份证号 132823197701072412

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	北京市通州区司法局 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	北京市通州区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月—2027年5月



执业机构 北京市诚汇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201110499058

法律职业资格或律师资格证号 A20091101123741

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 02 月 11 日

持证人 王月

性别 男

身份证号 110223198601056016



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2025
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	