



关于 2025 年北京市政府专项债券（八期）
大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目

法律意见书

北京市一格律师事务所

地址：北京市大兴区金星西路康和园 57-8

邮箱：yigelvshi001@sina.com

电话：010-69259611 69259611

传真：010-60235373 60235373



法律意见书

(2025)一格棚改(债)字第001号

北京经济技术开发区管理委员会、北京经济技术开发区财政国资局：

北京市一格律师事务所是经中华人民共和国北京市司法局批准成立，具有合法执业资质的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受北京宏炬置业有限公司的委托，担任 2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目专项债券之发行前期准备工作的法律顾问。现根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。



第一部分 导言

一、释义与简称

在本意见书中，除上下文已有明确规定外，下述用语应具有如下定义：

市政府	指	北京市人民政府
市财政	指	北京市财政局
区政府	指	北京市大兴区人民政府
经开区管委会	指	北京经济技术开发区管理委员会
本所	指	北京市一格律师事务所
中佳誉会计所	指	北京中佳誉会计师事务所有限公司
宏炬置业	指	北京宏炬置业有限公司
本次准备工作	指	市财政、宏炬置业为本次债券发行所开展的之前准备工作
本项目	指	大兴区旧宫镇南街地区棚户改造项目
《政府债券管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》
专业债券		有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券。
本法律意见书	指	关于 2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目之法律意见书



《专项报告》	指	2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
--------	---	---

二、前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明

1、本所依据《律师法》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定以及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、本所承诺已依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实以及现行法律、法规的规定发表本法律意见；已严格履行法定职责、遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了法律调查，保证法律意见书不存在虚假记载，误导性陈述及重大遗漏。

3、宏炬置业及中佳誉会计所已经提供了本所为出具本法律意见书所需的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明，并承诺提供给本所的材料是真实、准确、完整、有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符，并且其原件是真实的。

4、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，本所依据有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。



5、本所仅就 2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目的相关法律问题发表意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告、资产评估报告数据的真实性、准确性不发表法律意见，对有关会计报告、审计报告、资产评估报告的某些数据的引用和结论的引述，并不意味着本所对上述数据的真实性、准确性、合法性表示认可。

6. 本所同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。



第二部分 正文

一、本次发行的主要发行要素

（一）本次发行的债券名称

2025 年北京市政府专项债券（八期）

（二）本次发行的发行主体

本次债券发行主体为北京市人民政府。

符合《政府债券管理办法》第五条“地方政府依法自行组织本地区地方政府债券发行和还本付息工作。地方政府债券发行兑付工作由地方政府财政部门（以下称地方财政部门）负责办理”的规定。

（三）本次发行的发行品种

项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券

（四）本次发行的债券期限及还息时间

本次债券共计发行总额 122,000.00 万元，期限为 5 年，假设债券发行利率 3.12%，债券存续期间按年付息，到期后一次性偿还本金，主要用于建设棚改征地补偿安置费拆迁费、安置房建设费、前期费等。

二、本次发行对应的项目

（一）本次发行对应的项目参与主体

根据北京市大兴区人民政府《关于旧宫镇南街地区棚户区改造项目实施主体授权的批复》（京兴政函[2019]186 号），项目实施主体为北京宏炬置业有限公司。



1、项目实施单位基本情况

根据宏炬置业提供的营业执照，其基本情况如下：

名 称	北京宏炬置业有限公司		
法定代表人	张庆九	成立日期	2017 年 11 月 21 日
注册资本	10000 万元	营业期限	2017 年 11 月 21 日至 2047 年 11 月 20 日
统一社会信用 代码	91110115MA018XME6Q		
注册地址	北京市大兴区庑殿路 18 号		
经营范围	房地产开发；园林绿化管理；销售自行开发的商品房；物业管理；经济贸易咨询；租赁建筑机械设备；销售汽车配件、五金产品（不含电动自行车）、家用电器、日用品、建筑材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）。（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。）		
公司类型	其他有限责任公司		

2、相关批复文件



(1) 北京市大兴区人民政府《关于棚户区改造重点工作有关问题的专题会议纪要》(京兴政会纪(2017) 93 号)。

(2) 北京市人民政府批复的《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造土地开发项目有关问题的请示》(北京市人民政府公文批办单(2018) 23482 号)。

(3) 北京市规划和自然资源委员会《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造土地开发项目有关情况的报告》(京规自文(2018) 204 号)。

(4) 北京市规划和国土资源管理委员会《关于大兴区旧宫镇 DX05-0200-0003 等地块控制性详细规划的审查意见》(市规划国土函(2018) 159 号)。

(5) 北京市规划和国土资源管理委员会《关于大兴区旧宫镇 DX05-0102-0043 等地块控规的批复》(市规划国土函(2018)102号)。

(6) 北京市大兴区人民政府《关于旧宫镇南街地区棚户区改造项目实施主体授权的批复》(京兴政函(2019) 186 号)。

(7) 北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目(一片区)“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(大)初审函(2019) 0047 号)。

(8) 北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目(二片区)“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(大)初审函(2019) 0056 号)。

(9) 北京市人民政府《北京市人民政府关于加快推进北京



经济技术开发区和亦庄新城高质量发展的实施意见》（京政发（2019）22号）。

（10）北京市规划和自然资源委员会大兴分局《建设项目用地预审与选址意见书》（2020规自（大）选字0007号）。

（11）北京经济技术开发区行政审批局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目核准的批复》（京技管（核）（2020）29号）。

（12）北京经济技术开发区行政审批局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（一片区）核准的批复》（京技管（核）（2020）28号）。

（13）北京经济技术开发区行政审批局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（二片区）核准的批复》（京技管（核）（2020）30号）。

（14）北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于大兴旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目DX05-0102-0045、0047、0048、0051、0052、0053、0057、0059等地块规划设计方案“多规合一”协同平台综合会商意见的函》综审函（2020）0061号）。

（15）北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目申请使用国有土地的批复》（经技管（2021）157号）。

（16）北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴



区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目幼儿园申请使用国有土地的批复》（经技管（2021）158号）。

（17）北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目密闭式垃圾清洁站申请使用国有土地的批复》（经技管（2021）159号）。

（18）中华人民共和国国有建设用地划拨决定书（编号：经技开建划字（2021）18号、19号、20号）。

（19）北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0051 地块、0052 地块、0053 地块、0057 地块、0059 地块建设工程规划许可证》（2020 规自（大）建字 0066 号）。

（20）北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0045 地块建设工程规划许可证》（2021 规自（大）建字 0001 号）。

（21）北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0047 地块、0048 地块建设工程规划许可证》（2021 规自（大）建字 0020 号）。

（22）北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目（0047-1#住宅楼等 14 项）、0045-1#配套服务设施、0045-2#配套服务设施建筑工程施工许可证》（编号 110230202203290101）。



(23) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0057 地块、0059 地块（0059-1#住宅楼等 10 项）建筑工程施工许可证》（编号 110230202204010401）。

(24) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0045 地块（0045-1#住宅楼等 14 项）建筑工程施工许可证》（编号 110230202204010301）。

(25) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0051 地块、0052 地块、0053 地块（0051-1#住宅楼等 16 项）建筑工程施工许可证》（编号 110230202203250201）。

(26) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0045 地块（0045-1#住宅楼等 14 项）建设工程竣工联合验收通过意见书》（编号：京竣联验（经）字（2024）2269 号）。

(27) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目（0047-1#住宅楼等 14 项）、0045-1#配套服务设施、0045-2#配套服务设施建设工程竣工联合验收通过意见书》（编号：京竣联验（经）字（2024）2270 号）。

(28) 北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴



区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0057 地块、0059 地块（0059-1#住宅楼等 10 项）建设工程竣工联合验收通过意见书》（编号：京竣联验（经）字（2024）2450 号）。

（29）北京经济技术开发区管理委员会《关于北京市大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目 DX05-0102-0051 地块、0052 地块、0053 地块（0051-1#住宅楼等 16 项）建设工程竣工联合验收通过意见书》（编号：京竣联验（经）字（2024）2469 号）。

综上，宏炬置业作为 2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目的实施单位，系依法成立并合法存续，具备项目主体资格，可统一实施项目建设及为此需要的前期工作和辅助工作。本项目已经获得相关部门批复，现有审批手续符合法律法规的规定，需按照法律法规要求继续办理后续手续。

（二）本次发行对应的项目情况

1、项目背景情况

为了贯彻国家四部委大气污染防治工作的精神，煤改清洁能源”实现区域“无煤化”，改善旧宫镇南街地区区域环境质量，改善该区域农民的居住条件，促进土地的科学合理利用，优化城市空间布局，旧宫镇启动了南街棚户区改造项目。根据京发改（2015）693 号文件规定，本项目采用“棚户区改造土地开发项目”的开发模式。本项目的建设会有效拉动投资，促进



消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城市化建设，推动北京市南中轴地区的整体发展。有利于当地国民经济的的发展，从而提高了土地的综合利用价值，有利于优化社会经济资源配置、发挥经济效益和提高资源利用率。

依据北京市规划和国土资源委员会《关于大兴区旧宫镇DX05-0102-0043 等地块控规的批复》（市规划国土函（2018）102 号），本项目采用“异地安置”方式，安置房选址在旧宫镇集贤地区土地一级开发项目 DX05-0102-0045 047 048 051、0052、0053、0057、0059 地块内。

经市政府《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造土地开发项目有关问题的请示》（北京市人民政府公文批办单（2018）23482 号）的批复，同意将本项目增补列入 2018 年棚改实施计划。

经区政府《关于旧宫镇南街地区棚户区改造项目实施主体授权的批复》（京兴政函（2019） 186 号）的批复，同意北京宏炬置业有限公司作为大兴区旧宫镇棚户区改造一片区、二片区项目及安置房项目实施主体，负责办理项目相关手续，组织实施项目拆迁及建设等相关工作。

按照京政发（2019） 22 号文件“强化北京经济技术开发区工委、管委会对亦庄新城规划建设管理的主体责任，全面管理核心区 60 平方公里经济和社会事务，承担 165 平方公里区域经济发展、城市建设管理职能以及与优化营商环境有关的公共服务职能”和“由北京经济技术开发区管委会负责亦庄新



城范围内土地一级开发和土地供应等土地管理工作，自主制定经营性用地供应计划，165 平方公里区域按照行政区划实行土地一级开发成本统筹平衡，控制用地成本，保障产业用地竞争力”的精神。本项目纳入 165 平方公里范围内，其棚户区改造和环境整治任务相应由北京经济技术开发区管委会负责。

北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（一片区）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函（2019）0047 号）。2020 年 1 月 7 日取得北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（二片区）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函（2019）0056 号）。项目实施范围内规划采用“分阶段深化”的方式，受南苑机场、规划南中轴路预留用地等客观条件影响的区域暂时“战略留白”，土地整理工作完成后先行纳入土地储备库，带区域规划指标稳定后，按照政府要求供地。

经北京经济技术开发区行政审批局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（一片区）核准的批复》（京技管（核）（2020） 28 号）一片区项目批复总投资约为 1075298.98 万元、《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（二片区）核准的批复》（京技管（核）（2020） 30 号）二片区项目批复总投资约为 457416.25 万元。

2、项目位置情况

本项目位于北京城市南部，建设地点位于旧宫镇，项目四至



分别是：东至五福堂路，西至南苑机场，南至南街工业区，北至镇域边界，在南中轴的延长线上。对外交通十分便捷、104国道、南五环路、京津塘高速公路、地铁亦庄线横穿镇域。

3、项目资金到位、使用情况及后续资金需求

根据北京经济技术开发区行政审批局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（一片区）核准的批复》（京技管（核）（2020）28号）以及《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（二片区）核准的批复》（京技管（核）（2020）30号），本项目批复总投资1,532,715.23万元，其中已到位资金1185,000.00万元，资金来源为财政资金335,000.00万元及政府专项债850,000.00万元。本项目已完成投资支付1,170,426.01万元，主要用于支付拆迁补偿费、前期费、安置房土地开发建设补偿费等。

按照资金募集计划，2019年已发行专项债券200,000.00万元，期限为3年，债券实际发行利率3.18%。2020年已发行专项债券200,000.00万元，期限为5年，债券实际发行利率3.12%。2021年已发行专项债券450,000.00万元，期限为5年，债券实际发行利率2.87%。本期发行专项债券122,000.00万元，期限为5年，假设债券发行利率3.12%，连同2024年之前已发行的专项债券，预计到期本息累计1,105,887.00万元。2026年及以后年度计划投入资金225,700.00万元，其中：财政预算资金225,700.00万元、专项债券0.00万元。建设期间付息及各项费用通过经开区财政预



算资金统筹安排，若未来总投资额在动态下发生增加，剩余资金通过项目实施单位自筹资金或财政统筹安排等方式解决。

4、项目经济社会效益分析

本项目的建设，不仅有利于完善城市功能，还改善当地居民生活环境，提高居民生活水平，充分体现了以人为本的科学发展观的要求，有效保障了该区域群众的居住权利，提升周边基础设施、环境品质和公共服务能力，提高生活质量，改善群众生活环境，让群众住得更加安全舒适，从而提高了土地的综合利用价值，有利于优化社会经济资源配置、发挥经济效益和提高资源利用率。

本项目的实施，改善城市面貌，增添城市活力。棚户区改造在缩小社会差距、带动经济发展的同时，也是一个市容环境再造工程。良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于居住环境的热爱。同时改造后无论从环境还是管理上都将变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。在棚户区改造过程中，将按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，也将进一步完善城市整体功能，集约利用土地资源，改善生态环境。本项目的实施必将使旧宫南街地区面貌发生重大的变化，环境面貌将会有显著的提升。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

《政府债券管理办法》第四条规定，“地方财政部门应当切实履行偿债责任，及时支付债券本息，维护政府信誉。加强专



项债券项目跟踪管理，严格落实项目收益与融资规模相平衡的有关要求，保障债券还本付息，防范专项债券偿付风险。”

本次准备工作中的《专项报告》由中佳誉会计所出具。根据《专项报告》，经计算，债券存续期内，预计土地出让收入为1,623,402.00万元，需支付的项目债券本金及利息合计1,105,887.00万元，本息覆盖倍数为1.47倍，项目收益能够覆盖专项债券本息，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。中佳誉会计所认为，基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目，在发债周期内能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益与融资的自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合《政府债券管理办法》第四条的规定。

三、本次专项债券的风险因素

（一）工程实施风险。建设过程中，来自不同方面的因素，都有可能对工程实施产生影响。例如施工计划不周全；施工出现质量问题、事故；突发事件影响；施工应急预案差；监理工作不到位等情况出现均可能导致项目实施进度受阻，进而影响项目收益。

（二）投资计划变动风险。如果市场需求及情况发生变化，例如市场供需总量的实际情况与预测值发生偏差、市场利率大



幅波动，可能导致项目收益受到影响。

（三）收益实现规模与预期存在差异的风险。棚改项目具有特殊性，因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。且棚改项目容易受到房地产市场的影响，房地产价格波动、甚至是动荡，将影响项目的收益，因波动的不可预测性，可能导致最终收益与预期收益存在差异。

（五）利率风险。本次专项债券的发行存续期间，受国家宏观经济政策、货币政策、资金供求关系、金融债券波动性特点、国民经济总体运行情况以及国际经济环境变化等多种因素的影响，市场利率存在一定的波动性，可能影响项目收益。

（六）流动性风险。本期专项债券发行后可以在银行间债券市场等交易流通，市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象产生一定的流动性风险。

（七）政策风险。在棚改项目开发期间，如果国家宏观经济政策、产业发展政策、土地开发政策、环保政策等调整，在一定时期内可能对项目的运营及收益产生不利影响。

（八）项目管理风险。本次棚改项目总体投资规模较大、周期较长，期间如果发生建筑材料、设备或劳动力价格大幅上涨，或发生不可抗拒的自然灾害、意外事故及其他不可抗力因素，可能导致项目无法按时竣工或实际费用超出概算，导致不



能按预期实现项目收益。

四、本次专项债券的风险控制

本次专项债券严格依据《政府债券管理办法》相关规定，保障稳定的偿债资金来源，项目腾退土地的使用权出让收入，专项收入优先保障偿还本次专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

五、本次发行的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及专项评价报告

本次准备工作中的《专项报告》由中佳誉会计所出具。中佳誉会计所持有北京市大兴区市场监督管理局于 2019 年 10 月 18 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110115756003797N）、北京市财政局于 2019 年 12 月 16 日颁发的《会计师事务所执业证书》（批准执业文号：京财会[2003]1995 号，批准日期：2003 年 11 月 6 日），中佳誉会计所系依法成立的会计师事务所。

（二）律师事务所及法律意见书

本次准备工作中的《法律意见书》由北京市一格律师事务所出具。北京市一格律师事务所持有北京市司法局于 2023 年 5 月 17 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000600094792J，批准文号：京司发[2001]80 号，批



准日期：2001 年 4 月 23 日），系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。

本法律意见书由北京市一格律师事务所王富律师（律师执业证号：11101200110462522）、耿美晗律师（律师执业证号：11101201911118049）作为签署律师，其均持有北京市司法局核发的律师执业证，且均已通过北京市司法局的年度考核。

六、结论意见

结合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下：

1、大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目已纳入国家棚改计划；

2、大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目债券拟融资金额在 2025 年度北京市政府新增专项债券的额度之内；

3、对大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目的政府性文件的真实性、合法性予以确认；

4、为本次准备工作提供服务的法律服务机构、财务审计机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式四份，无副本，自签署律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页之下无正文，下转签章页）





此页为《关于 2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目之法律意见书》之签章页。



负责人： 王富
王 富

经办律师： 王富
王 富
耿美晗
耿美晗

2025 年 1 月 25 日