



北京首熙律师事务所
BEIJING SOCAIL LIGHT LAW FIRM

关于 2025 年北京市政府专项债券 (八期)

大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造土地一级开发项目

法律意见书

北京首熙律师事务所
二零二五年一月



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	5
一、本期债券涉及项目	5
二、项目资金情况	8
三、中介服务机构	9
四、项目风险提示及控制措施	10
五、结论意见	12



北京首熙律师事务所
Beijing Social Light Law Firm

北京首熙律师事务所

关于 2025 年北京市政府专项债券（八期）

大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造土地一级开发项目

之

法律意见书

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：

北京首熙律师事务所（以下简称“本所”）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 2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造土地一级开发项目的专项法律顾问，根据有关法律、法规和规范性文件的规定，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、项目实施主体提供的相关文件、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. 《中华人民共和国环境影响评价法》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《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》；
5. 《企业投资项目核准和备案管理条例》；



6. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
7. 《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);
8. 《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);
9. 《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);
10. 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
11. 《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);
12. 《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);
13. 《财政部关于印发<地方政府债务信息公开办法(试行)>的通知》(财预〔2018〕209号);
14. 《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);
15. 《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);
16. 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);
17. 《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);
18. 《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
本期（次）债券	指	2025 年北京市政府专项债券（八期）
本项目/项目	指	大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造土地一级开发项目
项目实施主体	指	北京亦展置业有限公司
本所	指	北京首熙律师事务所
中喜	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
本法律意见书	指	《北京首熙律师事务所关于 2025 年北京市政府专项债券（八期）大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造土地一级开发项目之法律意见书》
《评价报告》	指	中喜出具的《2025 年北京市政府专项债券（八期）北京市大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造土地一级开发项目项目收益与融资平衡报告》
《实施方案》	指	《大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造土地一级开发项目专项债券项目实施方案》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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》



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〔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》
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》
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〔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》
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〔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》
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》
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》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、国办函〔2016〕88号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕36号文、财预〔2018〕209号文、国发〔2019〕26号文、财预〔2020〕94号文、财预〔2021〕61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、道德规范和勤勉尽职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和对我国现行法律、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。

3.本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、项目实施主体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随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4.本所以及承办律师与项目实施主体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.本所律师仅就本期债券发行所对应项目的合法性、项目实施主体的资格、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作出评价的适当资格。

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。

7.在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到项目实施主体如下确认和保证：

(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、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一致和相符；

(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。

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，对项目实施主体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、本期债券涉及项目

根据《实施方案》，本项目计划申请专项债券总额 404027 万元，已发行 298027 万元，本期专项债券申请发行 56000 万元，债务期限 5 年，2026 年拟发行 50000 万元，债务期限 5 年，债券利率暂定 3%（以中国债券信息网 2024 年 12 月 26 日，10 年期中国国债五日均线值 1.7048%为基础，上浮 130BP 取整后作为假设依据），在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

（1）项目基本情况

根据《实施方案》，本项目主要建设规模和内容是：

1) 征地

1 号地 A 地块涉及旧宫镇集体土地 289427 平方米；国有土地 109 平方米；1 号地 B 地块涉及征收旧宫镇集体土地 414229 平方米；国有土地 46576 平方米；2 号地 C 地块涉及征收旧宫镇集体土地 339549 平方米；国有土地 18695 平方米；2 号地 D 地块涉及征收旧宫镇集体土地 473836 平方米；国有土地 9441 平方米。

合计总规模 1591862 平方米。

2) 拆迁

1 号地 A 地块涉及宅基地 270 户，拆迁面积 61990 平方米；涉及集体企业 15 家，拆迁面积 363077 平方米；1 号地 B 地块涉及宅基地 171 户，拆迁面积 39260 平方米；2 号地 C 地块涉及宅基地 415 户，拆迁面积 95450 平方米；2 号地 D 地块涉及涉及集体企业拆迁面积 210226 平方米。

合计总规模 770000 平方米。

3) 市政基础设施建设



1号地A地块涉及项目用地周边内及地块3条城市道路及地下管线建设工程,长度905.9米;1号地B地块涉及项目用地周边内及地块2条城市道路及地下管线建设工程,长度771.7米;2号地C地块涉及项目用地周边内及地块2条城市道路及地下管线建设工程,长度700.73米;2号地D地块涉及项目用地周边内及地块2条城市道路及地下管线建设工程,长度425.99米。

合计2804.32米。

本项目建设地点位于大兴区旧宫镇镇区内,东至庖殿路,南至南五环,西至蒲黄榆路(德贤路),北至已建成小区。本项目于2013年12月启动,预计整体竣工时间为2027年12月。

(2) 项目实施主体

本项目实施主体为北京亦展置业有限公司,基本信息如下:

统一社会信用代码:911100000627559007

法定代表人:巨德慧

注册资本:20000万人民币

成立日期:2013年03月12日

地址:北京市大兴区旧宫镇旧宫中路88号

经营范围:房地产开发;工程勘察设计;施工总承包;物业管理;销售自行开发的商品房;项目投资;投资管理;经济信息咨询;承办展览展示服务(演出除外);会议服务;设计、制作、代理、发布广告;组织文化艺术交流活动;打字;复印;翻译服务;技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。(领取本执照后,应到市规划委、市住建委取得行政许可;企业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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



(3) 项目审批文件

1) 立项审批

2013年11月11日,北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造1号地A地块一级开发项目建议书(代可行性研究报告)》的批复(京发改[2013]2385号),原则上同意该建设项目。

2014年12月15日,北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造1号地B地块一级开发项目建议书(代可行性研究报告)》的批复(京发改[2014]2663号),原则上同意该建设项目。

2015年4月27日,北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造2号地C地块一级开发项目建议书(代可行性研究报告)》的批复(京发改[2015]820号),原则上同意该建设项目。

2015年4月27日,根据北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造2号地D地块一级开发项目建议书(代可行性研究报告)》的批复(京发改[2015]821号),原则上同意该建设项目。

2) 用地审批。

2012年4月26日,北京市国土资源局大兴分局核发的《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造1号地A地块一级开发项目用地预审意见》(京国土兴预[2012]18号)。载明项目用地总面积289536平方米。

2014年10月9日,北京市国土资源局核发的《建设项目用地预审意见》(京国土兴预[2014]0033号)。载明项目用地总面积460800平方米,拟用地用途为储备用地。

2015年2月10日,北京市国土资源局核发的《建设项目用地预审意见》(京国土兴预[2015]0008号)。载明项目用地总面积358200平方米,拟用地用途为储



备用地。

2015年2月12日，北京市国土资源局核发的《建设项目用地预审意见》(京国土兴预[2015]0009号)。载明项目用地总面积483300平方米，拟用地用途为储备用地。

3) 规划审批。

2011年12月30日，取得北京市规划委员会下发的1号地A地块建设项目规划条件(土地储备前期整理)(2011规条整字0133号)，载明本项目土地储备整理(城市建设用地)总用地规模约289536平方米(以实际用地钉桩为准)。

2014年7月10日，取得北京市规划委员会下发的1号地B地块建设项目规划条件(土地储备前期整理)(2014规条整字0020号)，载明本项目土地储备整理(城市建设用地)总用地规模约460805.25平方米(2013DJ拨172号)。

2014年11月4日，取得北京市规划委员会下发的2号地C地块建设项目规划条件(土地储备前期整理)(2014规条整字0034号)，载明本项目土地储备整理(城市建设用地)总用地规模约358243.84平方米(2014DJ拨148号)。

2014年11月4日，取得北京市规划委员会下发的2号地D地块建设项目规划条件(土地储备前期整理)(2014规条整字0035号)，载明本项目土地储备整理(城市建设用地)总用地规模约483277.41平方米(2014DJ拨61号)。

此外，2013年6月25日，北京市土地整理储备中心大兴区分中心委托北京亦展置业有限公司进行本项目具体工作。

本所律师认为：①本项目实施主体依法设立并合法存续，具备实施本项目的资格；②本项目已经取得了必要的批准手续，现有批复及相关文件符合法律法规及规范性文件的要求。

二、项目资金情况



(1) 资金来源

根据《实施方案》，本项目总投资 996735 万元，计划使用财政预算资金 592708 万元，占比 59.46%；专项债券资金 404027 万元，占比 40.54%。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。本项目资本金为财政预算资金，建设期利息由项目收益和财政资金予以保障。

(2) 资金用途

根据《实施方案》，债券发行后，项目实施主体将按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求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 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

(3) 项目预期收益、成本及融资平衡

《评价报告》显示：本项目收入合计 1300407 万元，总收益为 1040325 万元，专项债券本息合计 494352 万元，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 2.10，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为：①本项目资本金符合国发〔2019〕26 号文相关要求；②根据《评价报告》，本期债券涉及项目能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目融资和收益自求平衡，符合相关法律法规及规范性文件的规定。

三、中介服务机构

(1) 会计师事务所



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)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:9111010108553078XF),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(注册会计师证书编号:110001680002)、郭铠溪(注册会计师证书编号:110001680388)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》,并已按要求完成年检。

(2) 律师事务所

北京首熙律师事务所接受委托,指派许晓霞律师、吴宗龙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:31110000597707788Q),且年度检查考核合格。

本法律意见书由许晓霞律师(执业证号:11101201911160370)、吴宗龙律师(执业证号:11101200510950130)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》,且均已通过年检。

本所律师认为,截至本法律意见书出具之日,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。

四、项目风险提示及控制措施

本期债券中涉及项目部分可能存在以下方面风险,并提出了相应的风险控制措施:

(1) 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。本项目用地是项目实施主体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。项目实施主体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）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。项目实施主体、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

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: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,北京市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。

五、结论意见

综上所述,本所律师认为:

1.本期债券对应项目的实施主体依法设立并合法存续,具备实施本项目的资格。

2.本期债券对应项目已经取得了必要的批准手续,现有批复及相关文件符合法律法规及规范性文件的要求。

3.本项目资本金符合国发〔2019〕26号文相关要求。

4.本期债券发行符合财预〔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》论证了项目实施的必要性、债券资金使用合规性、收益与融资平衡方案、项目风险控制等内容,符合财预〔2021〕61号文规定。

6.本期债券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.本期债券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，项目实施主体后续加强风险管理，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，其余伍份为本次发行之目的使用。



北京首熙律师事务所
Beijing Social Light Law Firm

(以下无正文, 本页为签署页)



北京首熙律师事务所



经办律师:

许晓霞



经办律师:

吴宗龙

年 月 日

执业许可证

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000597707788Q

北京首熙 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。

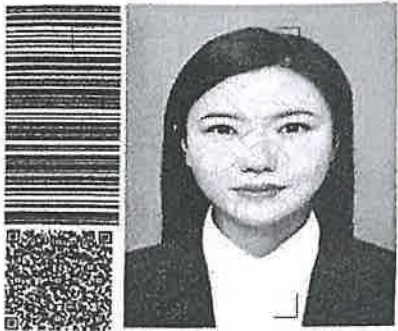
发证机关: 北京市司法局
发证日期: 2023 年 05 月 08 日

No. 70132956

中华人民共和国司法部监制



执业机构 北京首熙律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11101201911160370

法律职业资格 A20173206810415
或律师资格证号

持证人 许晓霞

性 别 女

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 03 月 11 日



身份证号 320681198609113649

律师年度考核备案

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月





执业机构 北京首熙律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200510950130

法律职业资格
或律师资格证号 17200179080698



持证人 吴宗龙

性 别 男

身份证号 422823197908190650



发证机关 北京市司法局

发证日期 2024年6月11日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二二至二〇二三年
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月