



中聞律師事務所
Zhong Wen Law Firm

关 于

2025 年北京市政府专项债券（八期）

朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目

（调增）

之

法律意见书

北京市中闻律师事务所

2025 年 6 月

北京市东城区朝阳门北大街 9 号泓晟国际中心 2/3/5/23 层, 100010

北京市中闻律师事务所

关于 2025 年北京市政府专项债券(八期)

朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目(调增)

法律意见书

(2025)京中闻非字第 2276-1 号

致：北京市朝阳区财政局、北京市朝阳区农业农村局

致：北京金隅嘉业房地产开发有限公司

北京市中闻律师事务所(以下简称“本所”)接受贵方委托,就 2025 年北京市政府专项债券(八期)朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目(调增)(以下简称“本项目”)出具专项法律意见书。

目 录

释 义.....	3
声 明.....	5
正 文.....	6
一、本次债券调整的要素.....	6
二、本次债券发行及调整对应的项目.....	6
（一）参与主体	
（二）项目情况	
（三）项目预期收益、成本及融资平衡	
三、本次专项债券风险因素	11
（一）影响项目施工进度或正常建设的风险	
（二）影响社会稳定的风险	
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险	
四、本次专项债券的风险控制	12
五、本次发行的相关文件.....	14
六、结论性意见	16

释 义

在本法律意见书中，除非文中另有特别说明，正文内容内所使用“简称”指“全称及特定含义”如下：

简 称	指	全称及特定含义
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《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》
国发〔2013〕25号文	指	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》
国办发〔2014〕36号文	指	《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》
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〔2015〕37号文	指	《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》
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》
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》
《通知》	指	中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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》
建保〔2009〕295号文	指	《住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部等关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》
财综〔2010〕8号文	指	《财政部关于切实落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》
财综〔2015〕57号文	指	《财政部关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》
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》
财综〔2016〕4号文	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
财综〔2016〕11号文	指	《财政部、住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》
财预〔2017〕62号文	指	财政部、国土资源部关于印发《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》
财预〔2018〕28号文	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
财预〔2018〕209号文	指	《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》
财库〔2020〕36号文	指	《财政部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	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2020〕94号文	指	《财政部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	《财政部关于印发〈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	《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》
京政发〔2014〕18号文	指	《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》
京财国库〔2021〕2399号	指	北京市财政局关于印发《2021年北京市政府再融资债券定向承销发行兑付办法》的通知
国办发〔2023〕25号	指	《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》
建办保〔2023〕45号	指	住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于报送2024年保障性住房、城中村改造和棚户区（城市危旧房）改造计划的通知
自然资发〔2024〕242号	指	自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知
国办发〔2024〕52号	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
本次发行债券/本次专项债券	指	2025年北京市政府专项债券（八期）朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目（调增）
《专项评价报告》	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）《2025年北京市政府专项债券（八期）北京市朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目（调增项目）收益与融资自求平衡专项评价报告》
本所	指	北京市中闻律师事务所
会计师事务所	指	指北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

声 明

1、本所及本所律师根据有关基本法律、行政法规、规章，以及地方人民政府部门有关规范性文件、自律规则和政策性要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

2、委托方已经作出承诺，其向本所提供的与本法律意见书相关的信息、文件或资料均为真实、准确、完整、有效；文件资料为副本、复印件的，内容均与正本或原件相符；所有文件或资料上的签字和印章均为真实。本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于委托方向本所提供的文件、资料及所做说明的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性。

3、本所及本所律师与委托方之间不存在可能影响本所及本所律师公正履行职责的关系。本所及本所律师具备就题述事宜出具本法律意见书的主体资格，符合相关法律规定，并依法对所出具的专项法律意见书承担责任。

4、本所及本所律师严格依据《证券法》、《公司法》等要求，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分地核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

5、本所及本所律师仅就与本次专项债券发行相关法律事项发表意见，并不对会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。本法律意见书中对与该等专业事项有关的报表、数据或对会计报告、审计报告、信用评级报告等专业报告内容的引用，不意味着本所及本所律师对这些引用内容的真实性、有效性作出任何明示或默示的保证。本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级事项等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的专业文件予以引述。

6、本所同意将本法律意见书作为本次专项债券发行必备的法律文件，随同其他材料一同上报进行相关的信息披露。本法律意见书仅供本次专项债券项目申报申报阶段入库之目的使用，未经本所书面同意不得用作任何其他用途。

正文

一、本次债券调整的要素

根据《朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目专项债券项目实施方案》《专项评价报告》，本次债券调整的要素如下：

朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目即本项目总投资 92,900 万元，其中：计划申请专项债券总额 74,320 万元，2025 年申请债券资金总计 55,000 万元，其中调减朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目的 2025 年北京市政府专项债券（八期）额度 41,600 万元至本项目，期限 5 年，调整之前由调减项目承担，调整之后由本项目承担，原项目的利息计至 2025 年 6 月 16 日，剩余期限利息计入本项目（本次假设以 2025 年 6 月 16 日作为利息切割日期，具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准）。本批次新增发行债券资金 13,400 万元，期限 5 年，后续批次发行 19,320 万元，债券期限为 5 年。项目前期无收入期间，项目的利息及相关费用由区财政统一安排。在债券存续期内，债券每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

本项目调增资金后续计划按需申请财政资金保障，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。

本所律师认为，发行人已经披露调整的主要要素。本次调整符合财预（2021）110 号对于专项债券用途调整的原则要求。

二、本次债券发行及调整对应的项目

（一）参与主体

1、项目实施主体基本情况

根据本所律师核查，项目实施主体北京金隅嘉业房地产开发有限公司具体信息如下：

名称	北京金隅嘉业房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110000101718097J

住 所	北京市朝阳区白家庄东里 23 号 C 座三层 03 商业内 F3-06 房间
法定代表人	王明昌
注册资本	650000 万元人民币
公司类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	1996 年 04 月 05 日
经营范围	房地产开发、经营商品房；房地产开发咨询；出租房屋；销售钢材、土材、水泥；会议服务。（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。）

2、项目实施主体资格文件及职责内容

根据 2025 年 1 月 22 日《北京市朝阳区人民政府关于同意北京金隅嘉业房地产开发有限公司作为东坝乡单店区域平房区城中村改造项目主体及借款主体的批复》朝政批〔2025〕4 号，以及 2025 年 5 月 14 日《北京市朝阳区发展和改革委员会关于朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目核准的批复》京朝阳发改（核）〔2025〕29 号和《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目规划意见的函》京规自朝文【2025】135 号，朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目实施主体和借款主体为北京金隅嘉业房地产开发有限公司。

本所律师认为，项目实施主体北京金隅嘉业房地产开发有限公司是一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，经营范围包括房地产开发、经营等内容，公司持有《房地产开发企业资质证书》，资质等级壹级，有效期至 2025 年 12 月 22 日，且不存在需要终止、解散或清算的情形，具备实施本项目的资格，能够履行债券发行项目实施主体职责。

（二）项目情况

根据《朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目专项债券项目实施方案》及《专项评价报告》内容，朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目基本情况如下：

本项目位于朝阳区东坝乡，东坝乡东临金盏地区，北邻崔各庄，南与平房、常营地区接壤，西接东风、将台乡。总用地面积 8.91 公顷，本体地块包括 5 号地单店西村五排房三车间地块（1104-01）、6 号地单店西村 2 车间地块（1105-01）、4 号地高杨树北里平房地块（1107-01）。其中，1104-01 地块四至范围为：北至现状康静里小区，东至单店西路，南至东坝南二街，西至醉公村路；1105-01 地块四至范围为：北至东坝南三街，东至现状汇景苑二区，南至单店南路，西至醉公村路；1107-01 地块四至范围为：北至朝新大街，东至驹子房西路，南至现状富北嘉园，西至现状高杨树社区。同步实施整理用地（3 号地、9 号地等）约 2.25 公顷。朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目为新建项目，建设期 42 个月，拟在 2025 年 6 月开工，2025 年 6 月土地征拆、2025 年 5 月场地平整，2025 年 12 月土地入市，2025 年 12 月安置房开工建设，2028 年 12 月安置房竣工验收投入使用。

根据 2025 年 5 月 14 日《北京市朝阳区发展和改革委员会关于朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目核准的批复》京朝阳发改（核）〔2025〕29 号，同意北京金隅嘉业房地产开发有限公司实施朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目，主要内容：一、建设地点：项目位于东坝乡，本体地块包括单店西村五排房三车间地块（1104-01）、单店西村 2 车间地块（1105-01）、高杨树北里平房地块（1107-01）。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。二、规划用地：项目改造面积共约 8.91 公顷。其中经营性用地面积约 5.07 公顷，安置房用地面积约 1.59 公顷，同步实施整理用地约 2.25 公顷。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。三、规划建设规模及内容：经营性地上建筑控制规模约 11.65 万平方米，建设内容为住宅、商业等。安置房地地上建筑控制规模约 3.34 万平方米。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。四、工作内容：进行征收腾退等土地整理，安置房及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。五、投资估算及资金来源：项目总投资估算为 92900 万元，其中土地整理投资约 68288 万元，安置房及市政基础设施投资以单独立项批复为准。全部建设资金由北京金隅嘉业房地产开发有限公司自筹解决。六、本批复附《建设项目招标方案核准意见书》1 份。七、本批复有效期两年。在有效期内未取得延期批复的，逾期自动失效。

根据 2025 年 5 月 14 日《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目规划意见的函》京规自朝文【2025】135 号，函告主要内容：一、北京金隅嘉业房地产开发有限公司本次申报的东坝乡单店区域平房区城中村改造项目位于东坝乡，改造范围总共约 8.91 公顷。二、本意见函仅用于城中村改造项目改造范围内的征地、立项等前期手续办理工作，在项目实施过程中，控制好成本、按时间节点抓好项目推进、统筹好安全和稳定，与各相关部门对接，加快办理相关手续，推动城中村改造工作，尽快消除安全隐患，改善居民居住和生态环境。

本所律师认为，本项目的实施可以有效改善当地百姓的居住条件，维护当地社会的和谐稳定，带动地方经济的发展，公益性明显，社会效益突出，符合财库〔2020〕43 号文、《通知》、财预〔2017〕89 号文等文件要求。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《专项评价报告》“三、资金筹措”内容，以及《朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目专项债券项目实施方案》等资料，本项目总投资 92,900 万元，其中前期费用 1,069 万元；房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 61,766 万元；其他费用 970 万元；市政基础设施建设费 1,660 万元，财务费用 2,823 万元；安置房投资 24,612 万元。

本项目总投资估算 92,900 万元，计划使用财政预算资金 18,580 万元，占比 20%；单位自有资金 0 万元，占比 0%，两者合计 18,580 万元，占比 20%，符合国务院关于项目资本金比例的要求，项目资本金按照项目建设进度分年度到位。本项目计划使用专项债券资金 74,320 万元，占比 80%。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
财政预算资金	14,000.00	500.00	2,080.00	2,000.00	18,580.00
专项债券	55,000.00	19,320.00			74,320.00
合计	69,000.00	19,820.00	2,080.00	2,000.00	92,900.00
分年度占比	74.27%	21.33%	2.24%	2.15%	100.00%

朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目总投资 92,900 万元，其中：计划申请专项债券总额 74,320 万元，2025 年申请债券资金总计 55,000 万元，其中调减朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目的 2025 年北京市政府专项债券（八期）额度 41,600 万元至本项目，期限 5 年，调整之前由调减项目承担，调整之后由本项目承担，原项目的利息计至 2025 年 6 月 16 日，剩余期限利息计入本项目（本次假设以 2025 年 6 月 16 日作为利息切割日期，具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准）。本批次新增发行债券资金 13,400 万元，期限 5 年，后续批次发行 19,320 万元，债券期限为 5 年。项目前期无收入期间，项目的利息及相关费用由区财政统一安排。在债券存续期内，债券每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。北京市朝阳区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。北京市财政局及时通过市级金库将还本付息及费用资金拨付至债券发行机构。

根据《专项评价报告》“四、项目收入预测”、“五、项目收益与融资平衡情况”等内容，本项目收益来源于土地入市收入和安置房回笼资金。根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内，预期项目收益为 209,332 万元，需支付的项目债券本金及利息和为 80,258.36 万元，本息覆盖率为 2.61 倍，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，已有专业会计师事务所对本期专项债券项目收益与融资自求平衡作出了专项审核报告，项目经营收益可覆盖本资融资利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

根据《专项评价报告》“三、资金筹措”之“（二）资金筹措”内容，本项目总投资估算 92,900 万元，计划使用财政预算资金 18,580 万元，占比 20%；单位自有资金 0 万元，占比 0%，两者合计 18,580 万元，占比 20%，符合国务院关于项目资本金比例的要求，项目资本金按照项目建设进度分年度到位。本项目计划使用专项债券资金 74,320 万元，占比 80%。

本所律师认为，项目资本金设置符合国务院印发《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）以及《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）关于项目资本金比例的要求。

三、本次专项债券风险因素

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

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。受宏观经济、政策调控、规划控制、资金筹措等诸多因素影响，项目建设涉及多个政府部门审批、设计施工、所在区域的居民和企业的协调配合、历史腾退主体的协调配合等诸多环节，上述影响因素及工作环节均可能对项目建设进度造成影响。

（二）影响社会稳定的风险

2025年3月，北京东方华太工程咨询有限公司编制《北京市朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目社会稳定风险分析报告》，该报告第三章风险调查、第四章风险识别、第五章风险估计等内容，通过系统调查和预测项目建设前期准备、建设实施、投入使用后所产生的社会影响，分析项目所在地的社会环境对项目的适应性和可接受程度，通过识别和分析存在项目社会稳定风险因素，估计各种社会风险因素发生概率、影响程度，在提出预防和化解措施的基础上，采用定性的风险指标评价方法确定项目的风险等级，给出项目社会稳定可行性结论。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险

1、项目主体的风险。本项目作为政府主导项目，项目实施单位在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目单位发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

2、产业政策的风险。产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。本项目主要为土地出让，受到产业政策影响的风险较小。

3、经济周期风险。本项目为城中村改造，项目重点围绕提高当地居民生活质量，受到经济周期影响并不十分明显，但项目可能存在潜在的工程实施风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

4、项目收益不及预期风险。项目已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。本项目投资收益不确定性带来的风险，直接反映在土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响较大，导致项目单位在债券存续期间的出让收入的取得存在不确定性，影响项目单位的偿债能力。

5、封闭使用债券资金的风险。相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

6、债券资金使用不当的风险。专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。本项目单位经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

四、本次专项债券的风险控制

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险控制

根据《朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目专项债券项目实施方案》第七章项目风险控制，针对影响项目施工进度的风险控制措施：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实施计划投入资金、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）影响社会稳定的风险控制

针对影响社会稳定的风险控制措施，项目实施主体北京金隅嘉业房地产开发有限公司于 2025 年 3 月 18 日取得了北京市朝阳区社会治安综合治理中心关于《北京市朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目社会稳定风险评估报告》的备案意见，朝综备〔2025〕5 号，备案意见对《北京市朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目社会稳定风险评估报告》予以备案，并建议实施主体在项目实施过程中切实落实好风险化解措施，做好群众工作，制定相应的方案预案，积极化解社会矛盾，确保社会安全稳定。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险控制

1、针对项目主体风险的应对措施。一是项目单位主动对自身运营能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目主管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目单位提升项目运营能力。

2、针对产业政策风险的应对措施。虽然本项目受到产业政策影响较小，但项目单位也要加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。项目单位尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

3、针对经济周期风险的应对措施。虽然本项目运营受到经济周期影响较小，但不排除区域经济增长不及预期，项目主管部门和项目单位也要重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

4、针对项目收益不及预期风险的应对措施。对于项目因产业政策、经济周期、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急预案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。三是发行人可以发行新一期政府专项债券偿还债券本金。

5、针对封闭使用债券资金的风险应对措施。为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理。二是项目单位通过与银行签订的《资金监管协议》，通过银行存管的方式，使用募集资金；另一方面，存管银行将监督项目单位的资金使用情况。三是项目建设单位使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本单位的年度投资计划进行管理。

五、本次发行的相关文件

（一）项目文件

经本所律师核查，本次发行对应的项目已取得以下相关文件：

1、2025年1月22日，《北京市朝阳区人民政府关于同意北京金隅嘉业房地产开发有限公司作为东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目主体及借款主体的批复》，朝政批〔2025〕4号。

2、2025年3月，《北京市朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目社会稳定风险分析报告》，北京东方华太工程咨询有限公司编制。

3、2025 年 3 月 18 日,《北京市朝阳区社会治安综合治理中心关于北京市朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目社会稳定风险评估报告》的备案意见,朝综备〔2025〕5 号。

4、2025 年 5 月 14 日,《北京市朝阳区发展和改革委员会关于朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目核准的批复》,京朝阳发改(核)(2025)29 号。

5、2025 年 5 月 14 日,《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目规划意见的函》,京规自朝文〔2025〕135 号。

6、2025 年 6 月,《朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目专项债券项目实施方案》。

7、2025 年 6 月,北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)《2025 年北京市政府专项债券(八期)北京市朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目(调增项目)收益与融资自求平衡专项评价报告》,[2025]京会兴咨字第 00280024 号。

8、2025 年 5 月,北京若田管理咨询服务有限公司《北京市新增地方政府专项债券项目事前绩效评估评估报告》。

本所律师认为,本次债券募集资金拟投资的朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目符合国家产业结构政策及地区发展规划,本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文,项目合法合规,符合国家产业政策。

(二) 中介服务机构及相关文件

本次专项债券的《专项评价报告》由北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具。北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)现持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 911101020855463270 营业执照,以及北京市财政局核发的证书编号 11000010、批准执业文号京财会许可(2013)0060 号的《会计师事务所执业证书》。

本次专项债券的法律意见书由北京市中闻律师事务所出具。北京市中闻律师事务所现持有北京市司法局颁发的统一社会信用代码为 31110000726377413Y 的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书由本所李雪飞律师、李梓祺律师作为签署律师，其均持有北京市司法局核发的《律师执业证》，且均已通过年度年检。

本所律师认为，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所及本所均具备为本次发行提供服务的资质。

六、结论性意见

本所律师认为：

（一）北京金隅嘉业房地产开发有限公司是一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，经营范围包括房地产开发经营等内容，具有房地产开发企业壹级资质，具备实施本项目的资格。

（二）截止本法律意见书出具之日，本次债券募集资金投资的朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划，项目符合法律法规和政策性文件的有关规定。

（三）根据《专项评价报告》，项目调增后，具有稳定的预期偿债来源，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（四）根据《专项评价报告》，本次调增符合财预〔2021〕110 号对于专项债券用途调整的原则要求。项目资本金设置符合国务院印发《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）以及《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）关于项目资本金比例的要求。

（五）为本期债券提供服务的会计师事务所、律师事务所，均依法成立且合法存续，具备相应的从业资格，具有为本项目提供相关服务的主体资格。各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为申请本次专项债券资金的申报材料。

综上所述，本所律师认为，本次专项债券发行符合法律法规和规范性文件的有关规定，本次专项债券发行合规，不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，委托方执三份，本所执一份，经本所加盖公章及负责人、本所律师签章后生效并具备同等法律效力。

【以下无正文】

【本页无正文，为《北京市中闻律师事务所关于 2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目（调增）之法律意见书》签字盖章页】

北京市中闻律师事务所（盖章）



负责人：吴 革

签 名：

吴革

本所律师：李雪飞

签 名：

李雪飞

律师执业证号：11101201111426493

本所律师：李梓祺

签 名：

李梓祺

律师执业证号：11101202310644479

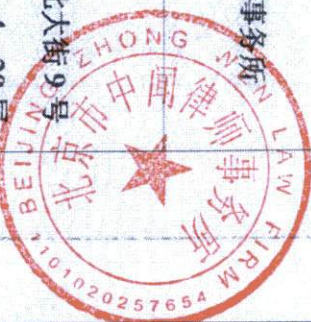
2025 年 6 月 17 日

附件：北京市中闻律师事务所执业许可证

	
律 师 事 务 所 执 业 许 可 证	
(副 本)	
统一社会信用代码 31110000726377413Y	
北京市中闻	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 11 日	

律师事务所登记事项 (一)

名 称	北京市中闻律师事务所
住 所	北京市东城区朝阳门北大街9号 的泓晟国际中心2、3、4、20层
负 责 人	吴革
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	2000.0 万元
主管机关	北京市东城区司法局
批准文号	京司发【2001】192号
批准日期	2001-09-13



律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人			
白晶	张鹏	孙世海	刘春
赵健宁	穆振辉	毛雪华	旷继东
周加志	朱东升	沈斌侧	王鑫
杨洪志	倪良月	苏建友	孙传忠
呼爱军	彭亮	王川	王新民
陈光	赵凯	高峰	白文霞
温进	卢浩斌	高晓峰	李玉娟
贾虹	宋久江	何艳萍	郭新峰
柳玉兵	程璇	王惠艳	张宾峰
高蕾	张翔	王威	周明刚
吴俊强	李静涛	陈金梅	李亚
李树召	李雪	荣秀梅	王富聪
王立妍	武洁	张杨	夏剑
宋青春	张勃	任梦	闫创
潘静	王维旭	李琪	张新年
印伟	李燕	赵敏	孙杰
王恩龙	袁健	方勇	韩子涓
李雪飞	陈为奇	梅玉霞	房健
曹琳	陈开光	王站	余永华
苏荣城	高明波	李圣敬	沈宗斌
武朝辉		汪至贺	李奔航
			杨改凤
			董新艳
			刘峰

律师事务所登记事项 (三)

程久余 布和 张道强 张京辉 钟伟健 王宏光 翟宣政 肖璐 马露 闫京京	张耀军 陈伟华 马凤惠 许红亮 齐亮 王国华 梁晓月 周瑞军 陈尔怡	席玉彬 李俊杰 宋彦君 胡秋明 吴革 刘绍昆 王诗高 徐晨笛 金钊	马可臻 张蒙 万翠英 苗成霞 孙敬中 王敬小苑 周开明 杨书韩 胡书韩
---	--	---	---

合 伙 人

律师事务所登记事项 (四)

合 伙 人

律师事务所登记事项 (五)

<div data-bbox="798 822 1121 1146" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="349 748 671 1072" data-label="Image"> </div>	<p>合 伙 人</p>
--	--------------

律师事务所登记事项 (六)

<p>合 伙 人</p>

律师事务所登记事项 (七)

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	



律师事务所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

律师事务所变更登记 (三)

加入合伙人姓名	日期
张天宝 张斯源 袁荆江	2023.12.12 变更
杨阳 魏武刚 刘妍 刘进一 刘彬	2023.12.12 变更
李付民 邵雁晨 袁龙斌	2023.12.12 变更
杨艺 赵金涛 王达 鹿明 隋丽	2023.12.12 变更
司徒 石丽君 刘长 刘东 林智斌	2023.12.12 变更
邓建国 范向阳 叶希磊	2023.12.12 变更
余慧花 李国峰 刘海彦 李云海 杨华 刘桐	2023.12.12 变更
李艳华	2023.12.12 变更
杨帆 牛浩宇 牛佳倩 宋子丹	2023.12.12 变更
赵鹏 朱宗帅	2023.12.12 变更
王泽源	2023.12.12 变更
戴晨露、张涛春	2023.12.12 变更
王肖的、高建浩	2023.12.12 变更



律师事务所变更登记 (四)

加入合伙人姓名	日期
王顺亮 吴中 卢义杰 魏晓鹏 李伟德	2025年03月11日
王守巍 张亮 高森	2025年03月11日
杜华程	2025年03月11日
李里王清 王金夏 孟凡杰 马仕	2025年03月11日
胡市龙 何清华 王雪琴 徐福奎	2025年03月11日
杨耀富 张红梅 胡晓梅 王霞	2025年03月11日
刘晓蒙 徐京龙 徐习彬 王永立	2025年03月11日
王大成 江文涛 任红霞 甘磊	2025年03月11日
祁俊航 牛景航 刘吉敏 廖永升	2025年03月11日
徐冬望 胡明峰 杨建奎 习海清	2025年03月11日
李宁志 周海峰 张明忠 刘艳军	2025年03月11日
张世峰 李冬越 林 磊 陈	2025年03月11日
乔煥然 魏改	2025年03月11日

律师事务所变更登记 (五)

加入合伙人姓名	日期
张 晓 黎	2025年03月11日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记 (六)

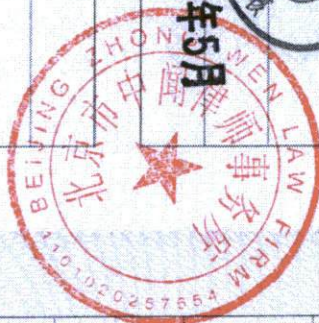
退出合伙人姓名	日期
杨南初	2012年8月20日
宋立妍 李俊杰 赵健	2012年10月24日
潘静 赵制	2012年3月20日
徐永月	2012年1月20日
李艳华 李泽旭	2012年10月20日
李锐 夏舒 武沛馨	2012年10月20日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记 (七)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	2025年6月-2026年5月



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	2025年6月-2026年5月



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	2025年6月-2026年5月



律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

备 注

注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获得设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度考核专用章（首次发证之日起至首次年度考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录
核验网址：_____。

No. 50125570

李雪飞律师证、李梓祺律师证：



法律职业资格 A20072201043995
或律师资格证号



持证人 李雪飞

性别 女

身份证号

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	北京市东城区司法局 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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 北京市中闻律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号 11101202310644479

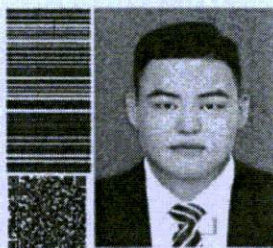
法律职业资格 A20212201822769
或律师资格证号

发证机关



发证日期

2023年08月03日



持证人 李梓祺

性别 男

身份证号

2[REDACTED]

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	北京市东城区司法局 专用章
备案日期	2025年6月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	北京市东城区司法局 专用章
备案日期	