

2025 年北京市政府专项债券（七期）
房山区良乡大学城拓展东区土地一级
开发项目（调减）
法律意见书

北京诺德律师事务所

（法）字【2025】第 603 号

二〇二五年十二月

**2025 年北京市政府专项债券（七期）
房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调减）
法律意见书**

（法）字【2025】第 603 号

致：北京市房山区财政局

依据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国务院〔2014〕43 号文）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号文）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号文）、《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〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209 号）、《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》（厅字〔2019〕33 号）、《关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知》（财库〔2021〕8 号）、《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）、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）、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）及现行有效的法律法规、规

范性文件之规定，本律师事务所作为房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调减）专项法律顾问，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。为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

本所律师依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实及委托人提供的现有资料，根据我国现行法律法规和规范性文件的要求对上述项目的合法合规性发表法律意见。委托人所提供资料的增加或变化，会对本法律意见书产生影响。

本法律意见书按照委托人的委托，仅就与上述项目有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估等其他专业事项发表意见。

一、本次调减的基本情况

根据《项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，本次债券调减的基本情况如下：

2025年本期本项目调减专项债券40900万元（本次将2025年6月调增的债券资金69000万元中无法形成实物工作量的40900万元进行调减，本次调减债券资金40900万元全部调增至房山区绿色能源产业先导区（一期）项目），债券利率1.39%，期限3年，本次调减资金暂时以2025年12月20日作为利息分割日，原则上利息分割日之前的利息归属本项目承担，利息分割日之后的利息归属调增项目承担，具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之后的利息支付与本项目无关。具体信息如表1所示。

表1 2025年本期调减专项债券资金情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年度	调减项目情况				调增项目情况			
			调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额	调减原因	调增项目名称	调增金额	调增后预计支出时间	调增原因
房山区	2025年北京市政府专项债券（七期）	2025年	房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目	3年，1.39%	40900	项目进展较为缓慢，无法按期完成支出。	房山区绿色能源产业先导区（一期）项目	40900	2025年12月底前	项目推进较快

二、项目基本情况

（一）项目名称

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（以下简称“本项目”）。

（二）参与主体

1. 主管部门

本项目主管部门为北京市房山区良乡大学城管理委员会。具体信息如下所示：

表 2 主管部门基本信息一览表

单位名称	北京市房山区良乡大学城管理委员会		
经营状态	开业	营业期限	长期有效
统一社会信用代码	111101115976956413		
注册地址	北京市房山区拱辰街道学园北街 11 号		
组织机构代码	59769564-1		
机构类型	党政机关		

本项目主管部门为北京市房山区良乡大学城管理委员会，系在中华人民共和国依法设立的政府机关，具备负责管理本项目专项债券申请工作的主体资格。

2. 项目单位

本项目专项债券申请项目单位：北京市房山区规划和自然资源综合事务中心和北京市房山新城投资有限责任公司。

表 3 北京市房山区规划和自然资源综合事务中心基本信息一览表

单位名称	北京市房山区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	朱英辉	经营状态	开业
注册资金	10 万元	有效期限	2024-05-08 至 2029-05-07
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	12110000794050420X		
注册地址	北京市房山区良乡西路 3 号		
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房山分局		

表 4 北京市房山新城投资有限责任公司基本信息一览表

单位名称	北京市房山新城投资有限责任公司		
法定代表人	欧新刚	成立日期	2016 年 7 月 8 日
注册资本	150000 万元	营业期限	2016-07-08 至无固定期限
统一社会信用代码	91110111MA006TK06D		
注册地址	北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 4 层 1 单元 503 号		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；财务咨询；对外承包工程；物业管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；建筑材料销售；建筑用石加工；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；出版物零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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(国有控股)		

股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会持股比例 100%
-----------------------------	-----------------------------------

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，北京市房山区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，北京市房山新城投资有限责任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。以上两家单位均具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券的项目主体要求。

(三) 项目规模与主要建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于审批房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积302600平方米，建设控制规模394000平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅、基础教育、商业及环卫设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会《关于审批房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积383200平方米，建设控制规模208400平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅及教育等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会《关于审批房山区良乡大学城

拓展东区 10 号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积 400700 平方米，建设控制规模 198700 平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅、教育、体育及社区综合服务设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市房山区发展和改革委员会《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积 176400 平方米，建设控制规模 215700 平方米，建设内容包括工业研发等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

（四）项目审批情况

项目已取得的批复文件：

1. 立项审批

2023 年 8 月 4 日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2023〕309 号），总投资 88363 万元，原则上同意该建设项目。

2023 年 8 月 4 日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 2 号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2023〕310 号），总投资 101630 万元，原则上同意该建设项目。

2023 年 8 月 4 日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批

房山区良乡大学城拓展东区 10 号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2023〕311 号），总投资 96757 万元，原则上同意该建设项目。

2024 年 5 月 7 日，北京市房山区发展和改革委员会下发《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目核准的批复》（京房山发改（核）〔2024〕61 号），原则上同意该建设项目，总投资 37320 万元，原则上同意该建设项目。

2. 用地及规划审批

2023 年 4 月 6 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕1 号），用途为二类居住用地、基础教育用地、商业用地、环卫设施用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积 302600 平方米。

2023 年 5 月 24 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区 2 号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕3 号），用途为二类居住用地、基础教育用地、供电供地、城市道路用地、公园绿地，用地面积 383200 平方米。

2023 年 5 月 24 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区 10 号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕

2号），用途为二类居住用地、基础教育用地、行政办公用地、文化设施用地、体育用地、社区综合服务设施用地、供电供地、环卫设施用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积 400700 平方米。

2024 年 4 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函〔2024〕0026 号），用途为工业研发用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积 176400 平方米。

本所律师认为，房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目属于专项债券支持的土地储备领域项目，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。

（五）项目资金来源

本项目总投资估算 324070 万元，计划使用财政预算资金 142773 万元，占比 44%；专项债券资金 181297 万元，占比 56%。除以上财政预算资金及发债资金来源外，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。债券存续期无收入期间，由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用。本项目申请的专项债券资金用于本项目前期费用、征地费用、拆迁费用、市政费用、其他费用等。

本项目资本金占项目总投资的 44%，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。

（六）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，项目总投资预算为324070万元。项目总投资中181297万元通过发行地方政府专项债筹措，其中，2025年2月已发行36800万元，期限3年，债券利率1.39%；2025年6月调增69000万元，债券利率1.39%，期限3年；本批次将2025年6月调增的债券资金中无法形成实物工作量的40900万元进行调减，本次调减资金40900万元全部调增至房山区绿色能源产业先导区（一期）项目，本次调减资金暂时以2025年12月20日作为利息分割日，原则上利息分割日之前的利息归属本项目承担，利息分割日之后的利息归属调增项目承担，具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之后的利息支付与本项目无关。2026年申请发行116397万元，债券期限为2年，债券利率2.02%（2025年9月24日前5日2年期财政部公布的国债收益率平均值约1.52%，上浮50BP）。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。

综上，本项目债券存续期内本金为181297万元，利息为7560万元，本项目债券存续期本息合计为188857万元。根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目可用于还本付息的资金为281942万元。专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.49倍。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收益影响债券还本付息的因素在-10%至10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率均大于1.34倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本所律师认为，根据《项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，本次债券对应投资项目能够实现项目收益和融资自求平衡，资金运行合规，符合政策文件相关规定。

综上，本所律师认为，本次专项债券的调减符合国发〔2014〕43号、财预〔2016〕155号、财预〔2021〕110号、国办发〔2024〕52号及其他相关法律法规、规范性文件的规定。

三、本期债券调减文件及有关机构

（一）信息披露文件

北京市财政局为本次调减编制了《信息披露文件》，《信息披露文件》包含了债券基本情况、调减方式、地方财政状况、经济状况、地方政府债务状况，并附列了募投项目情况汇总表，已披露了主要调减要素。

（二）项目收益与融资平衡专项评价报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）（以下简称“政德会计师事务所”）就本次调减出具了《项目收益与融资平衡报告》。

经本所律师适当核查，政德会计师事务所现持有北京市

石景山区市场监督管理局于 2022 年 6 月 13 日核发的统一社会信用代码为 91110107MA01J6FL5E 的《营业执照》、北京市财政局于 2019 年 11 月 12 日核发的编号为 11010329 的《会计师事务所执业证书》。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

（三）法律意见书

本法律意见书由北京诺德律师事务所依法出具。

北京诺德律师事务所系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 2020 年 07 月 02 日核发的统一社会信用代码 31110000MD019798XX《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了北京市司法局考核备案。

本所律师认为：北京诺德律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用出具法律意见书的资格；在本法律意见书上签字的两名执业律师具备相应的执业资格。

四、潜在风险评估

（一）项目风险

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目的投资主要依靠地方财政配套资金、专项债券资金，偿债资金的归还主要依靠本项目土地出让收入来解决，因此可能存在一定的风险。

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

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。

2. 影响项目资金筹措的风险

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。

3. 影响项目收益实现的风险

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。

综上，本所律师认为，根据本项目申请报告、《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，本次专项债券的调减文件已依照相关法律法规的规定揭示了本次专项债券的相关风险因素。

（二）风险控制

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平

衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

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，为项目实施提供有力的资金保障。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

的重大变更的，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”。

3. 影响项目收益实现的风险控制措施

一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，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，房山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。

综上，本所律师认为，根据本项目申请报告、《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，项目主体已制定针对本次专项债券调减风险的控制措施。

五、结论意见

1. 发行主体北京市人民政府具备本次发行主体资格，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

2. 本项目已取得相关手续，符合国家产业政策。

3. 本项目主管部门为北京市房山区良乡大学城管理委员会，项目单位为北京市房山区规划和自然资源综合事务中心和北京市房山新城投资有限责任公司，项目单位北京市房山区规划和自然资源综合事务中心，是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110111。项目单位北京市房山新城投资有限责任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。以上两家单位均具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券的项目主体要求。

4. 本次专项债券（调减）的《信息披露文件》已披露了本次调减的主要要素。

5. 与本次专项债券（调减）有关的会计师事务所、律师事务所均具有相应的从业资质，具备为本次专项债券资金（调减）提供相关服务的资格。

6. 本次专项债券（调减）文件已依照相关法律法规的规定揭示了本次专项债券的相关风险因素。

7. 项目单位已制定针对本次专项债券（调减）风险的控制措施。

本法律意见书一式叁份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效，每份均具有同等法律效力。本法律意见书仅供本期债券调减之目的而使用，不得用作其他任何目的。

(以下无正文)

(本页无正文,为《2025年北京市政府专项债券(七期)

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目(调减)法律
意见书》签字盖章页)



北京诺德律师事务所

律师:



律师:

刘红梅

2025年12月25日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000MD019798XX

北京诺德

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: 2020 年 07 月 02 日

No. 70123725

中华人民共和国司法部监制

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

31110000MD019798XX

统一社会信用代码：
北京诺德

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。

北京市司法局

发证机关：

2020 07 02
年 月 日

发证日期：

律师事务所登记事项（一）

名 称	北京诺德律师事务所
住 所	北京市石景山区古城南街9号院 1号楼6层609号
负 责 人	姚海林
组织形式	个人
设立资产	98.5万元
主管机关	石景山区
批准文号	京司许律[2018]556号
批准日期	2018-09-20

律师事务所登记事项（二）

合
伙
人

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二二-二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
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

律师事务所变更登记 (76)

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
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2020年6月-2021年5月

考核年度	二〇二一-二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2021年6月-2022年5月

考核年度	二〇二二-二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2022年6月-2023年5月

执业机构 **北京诺德律师事务所**

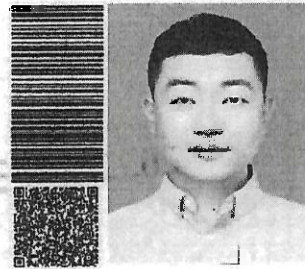
执业证类别 **专职律师**

执业证号 **11101202410746124**

法律职业资格 **A20181301055051**
或律师资格证号

发证机关 **北京市司法局**

发证日期 **2024** 年 **02** 月 **29** 日



持证人 **刘一**

性 别 **男**

身份证号 **232301199209091811**



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	北京市石景山区司法局 专用章 律师事务所年度考核
备案日期	1549202-11945202 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	

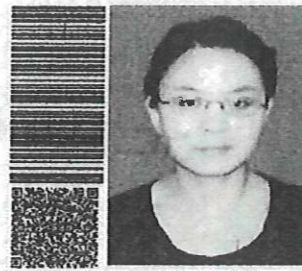


执业机构 **北京诺德律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **11101201411441808**

法律职业资格 **A20126101031535**
或律师资格证号



持证人 **刘红梅**

性 别 **女**

身份证号 **612729198105093622**

发证机关 **北京市司法局**

发证日期 **2024** 年 **03** 月 **25** 日

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	
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	

