

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编: 100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

关于 2026 年北京市政府专项债券（十八期）

怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目

法律意见书

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所

www.dentons.cn

北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层 (100020)
16-21F, Tower B, ZT International Center, No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District, 100020, Beijing, China
Tel: +86 10-58137799 Fax: +86 10-58137788

目 录

第一部分 引言.....	1
一、释义	1
二、声明	3
第二部分 正文	4
一、本次拟发行专项债券的主要发行要素.....	4
二、项目实施单位	4
三、怀柔 D 地块项目情况.....	6
四、本次拟发行专项债券的中介机构及有关文件.....	13
五、本次拟发行专项债券的风险及其防控措施.....	13
六、结论性意见	15

致：北京市怀柔区财政局

北京大成律师事务所受托指派舒子平律师、舒昭律师就“2026 年北京市政府专项债券（十八期）-怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目”事宜所涉及的有关法律事项出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

除非根据上下文另有所指，下列简称，在本法律意见书中具有如下含义：

发行人	指	北京市人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
本所、本所律师	指	北京大成律师事务所或其律师
北京中伟天业会计师事务所	指	为 2026 年北京市政府专项债券（十八期）-怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目出具《2026 年北京市政府专项债券（十八期）-怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目-收益与融资自求平衡专项评价报告》而聘请的北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）
本次拟发行专项债券	指	本次拟发行的 2026 年北京市政府专项债券（十八期）-怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目
怀柔 D 地块项目或本项目	指	怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目
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〕51 号文	指	《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通

		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]62 号文	指	《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》
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》
自然资规[2025]2 号文	指	《土地储备管理办法》
《专项债券项目情况说明》	指	《关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目的情况说明》
《专项债券项目实施方案》	指	《2026 年北京市政府专项债券（十八期）-怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目-专项债券项目实施方案》
《项目收益与融资平衡报告》	指	北京中伟天业会计师事务所为本次拟发行专项债券出具的《2026 年北京市政府专项债券（十八期）-怀柔新

		城 04 街区 D 地块土地一级开发项目-收益与融资自求平衡专项评价报告》
本法律意见书或《法律意见书》	指	北京大成律师事务所为本次拟发行专项债券出具的《关于 2026 年北京市政府专项债券（十八期）-怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目-法律意见书》

二、声明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

（一）本法律意见书系本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的与本次拟发行专项债券有关的事实、我国现行的法律、法规、部门规章及规范性文件的有关规定，并基于本所律师对与本次拟发行专项债券有关事实的了解、我国现行的法律、法规、部门规章及规范性文件的理解而出具；本所律师已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次拟发行专项债券进行了必要的尽职调查，也对本次拟发行专项债券对应的怀柔 D 地块项目进行了实地考察。

（二）在前述的尽职调查、实地考察及出具本法律意见书过程中，本所律师已得到项目参与主体如下保证和承诺：即项目参与主体已提供了本次工作所需要的全部文件、材料、口头或书面陈述和说明，无隐瞒、虚假记载、误导性陈述及重大遗漏之处，该等文件、材料、口头或书面陈述和说明均是真实、准确、完整和有效的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证明文件支持的事实，本所依赖于项目参与主体或者其他有关机构出具的证明文件而出具本法律意见。

（三）本所律师仅就与本次拟发行专项债券有关的法律问题发表法律意见，而不对有关会计审计、信用评级、资产评估、评价咨询、实施方案、投资决策、风险因素等专门事项发表意见或评论。在本法律意见书中如涉及会计审计、信用评级、资产评估、评价咨询、实施方案、投资决策、风险因素等内容时，均为严格按照有关机构出具的文件、报告中某些数据和结论的引述，对于该等文件、报告的内容，本所律师并不具备核查和作出评价的专业资质和适当资格，也不意味着本所律师对该等文件、报告内容的真实性和准确性做出任何明示或

默示的保证或承诺, 对此应以另行聘请的会计和审计机构及其注册会计师和审计人员等、资产评估机构及其评估人员、评价咨询机构及其咨询人员等有关机构及人员所作出的专业核查和判断为准。

(四) 本所律师同意, 在向上级主管部门呈报相关文件中自行引用或按其要求部分或全部引用法律意见书的内容, 但做任何引用时, 不得因不当引用而导致法律上的歧义或曲解。因任何修改而导致法律上的歧义或曲解, 本所律师对此不承担任何法律责任。

(五) 本法律意见书仅为本次拟发行专项债券之目的使用, 未经本所书面同意, 不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本次拟发行专项债券需要的法律文件, 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。

(六) 本法律意见书的目录、标题等仅为方便查阅而使用, 不得用于解释本法律意见书。

基于上述声明, 依据对本次拟发行专项债券有关事实的了解及对有关法律、法规、部门规章及规范性文件有关规定的理解, 本所律师现出具法律意见如下。

第二部分 正文

一、本次拟发行专项债券的主要发行要素

根据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》及本项目实施单位等提供的有关资料、信息等, 本次拟发行专项债券的发行人 of 北京市人民政府, 本次拟发行专项债券金额共计 31,700.00 万元人民币, 期限 3 年, 假设融资利率 1.56% (该利率按照测算日 2026 年 6 月 12 日三年期国债收益率五日均线值 1.3141% 为基础, 上浮 25BP, 即 $1.3141\% + 0.25\% = 1.5641\%$), 还本付息方式为每年付息一次, 到期还本。按照财政部相关规范性文件的有关规定和要求, 本次拟发行专项债券纳入政府性基金预算管理。

《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》及本项目实施单位等提供的有关资料、信息等已披露本次拟发行专项债券的主要发行要素, 且发行人符合国发[2014]43 号文、财预[2016]155 号文中的有关规定和要求, 具备发行政府专项债券的主体资格。

二、项目实施单位

根据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》及本项目实施单位提供的有

关资料、信息等以及通过全国组织机构统一社会信用代码公示查询网站查询，怀柔 D 地块项目实施单位为北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心，该中心基本情况如下：

名称	北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心
统一社会信用代码	121100007567300628
住所	北京市怀柔区府前街 7 号
法定代表人	康贤明
经费来源	财政补助
开办资金	10 万元人民币
类型	事业单位法人
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。
举办单位	北京市规划和自然资源委员会怀柔分局
证书有效期	2021 年 8 月 17 日至 2026 年 8 月 17 日
单位状态	存续
登记管理机关	北京市事业单位登记管理局

根据自然资源部办公厅 2020 年 5 月 13 日《关于印发〈土地储备机构名录（2020 年版）〉

的通知》（编号：自然资办函[2020]827 号），北京市土地整理储备中心怀柔区分中心（实施单位的前身）被列为土地储备机构名录中单位。

2021 年 5 月 24 日，中共北京市委机构编制委员会作出《关于市规划自然资源系统所属事业单位改革有关事项的批复》（编号：京编委[2021]123 号），其中明确，北京市规划自然资源委员会怀柔分局所属除不动产登记中心以外的其他正科级事业单位（包括土地储备中心等）分别整合为“北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心”，该中心主要职责是：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。

综上，怀柔 D 地块项目实施单位系依法设立并有效存续的事业单位，隶属于所在区规划和自然资源主管部门，业务范围包括承担本辖区内土地储备工作，具备负责怀柔 D 地块项目涉及的收储土地整理、储备工作的主体资格，符合自然资规[2025]2 号文的有关规定。

三、怀柔 D 地块项目情况

根据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》、《项目收益与融资平衡报告》及本项目实施单位等提供的有关资料、信息等，本次拟发行专项债券募集资金用于怀柔 D 地块项目，怀柔 D 地块项目情况如下：

（一）怀柔 D 地块项目概况

项目名称	怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目
坐落地区	北京市怀柔区怀柔镇
四至范围	东至两河路，南至怀安大街，西至京密路，北至永泰北街
土地规划用途	居住、商业、公服配套
总用地面积	45.27 公顷

经营性建筑面积	约 42.37 万平方米
---------	--------------

（二）怀柔 D 地块项目投资估算及资金筹措方案

本项目批复总投资 549,135.56 万元人民币，其中：前期费用 3,117.13 万元人民币，征地补偿费用 80,011.43 万元人民币，房屋拆迁补偿及相关费用 415,274.60 万元人民币，市政基础设施建设费 8,383.25 万元人民币，其他费用 3,129.71 万元人民币，建设期利息 39,219.45 万元人民币，预估总成本为 549,135.56 万元人民币。本项目资金筹措方式为：使用财政预算资金 210,135.56 万元人民币，占比 38.27%；申请发行专项债券募集资金 339,000.00 万元人民币，占比 61.73%。

对于申请发行专项债券融资的具体情况和计划如下：本项目 2019 年通过发行专项债券募集资金 100,000.00 万元人民币，期限 5 年，债券利率 3.31%；后于 2024 年通过发行专项债券募集资金 100,000.00 万元人民币，期限 5 年，债券利率 2.11%，用于周转偿还前述 2019 年发行的到期专项债券本金；2025 年通过发行专项债券募集资金 172,200.00 万元人民币，期限 3 年，债券利率 1.45%。本次拟发行专项债券募集资金 31,700.00 万元人民币，期限 3 年，每年付息一次，到期还本，假设融资利率 1.56%（该利率按照测算日 2026 年 6 月 12 日三年期国债收益率五日均线值 1.3141%为基础，上浮 25BP，即 $1.3141\% + 0.25\% = 1.5641\%$ ）；计划 2027 年及以后通过发行专项债券募集资金 35,100.00 万元人民币，期限 3 年，预计融资利率 1.54%（该利率按照测算日 2026 年 6 月 12 日二年期国债收益率五日均线值 1.2937%为基础，上浮 25BP，即 $1.2937\% + 0.25\% = 1.5437\%$ ）。本项目发行的全部专项债券预计到期累计还本付息总额为 376,159.00 万元人民币。本项目无收入期间的债券利息由北京市怀柔区财政局统筹安排。

（三）怀柔 D 地块项目批复的主要情况

1. 怀柔 D 地块项目纳入土地储备计划有关批复情况

怀柔 D 地块项目纳入 2025 年土地储备计划有关批复情况				
编号	机关/机构	文件名称	出具时间	文件编号/说明

1	北京市规划和自然资源委员会怀柔分局	《关于报送<怀柔区 2025 年度土地储备计划及 2025-2027 年三年滚动计划有关情况>的请示》	2024 年 10 月 24 日	京规自怀文[2024]473 号
2	北京市怀柔区人民政府	《关于报送<怀柔区 2025 年度土地储备计划及 2025-2027 年三年滚动计划>的函》	2024 年 10 月 31 日	怀政函[2024]267 号
3	北京市规划和自然资源委员会	《关于印发<北京市 2025 年度土地储备计划及 2025 年-2027 年三年滚动计划（试行）>的函》	2025 年 6 月 12 日	京规自函[2025]1169 号
怀柔 D 地块项目纳入 2026 年土地储备计划有关批复情况				
编号	机关/机构	文件名称	出具时间	文件编号/说明
1	北京市规划和自然资源委员会怀柔分局	《关于报送怀柔区 2026 年度土地储备计划及 2026-2028 年三年滚动计划有关情况的请示》	2025 年 12 月 31 日	京规自怀文[2025]602 号
2	仍须北京市怀柔区人民政府批准并报送北京市规划和自然资源部门，由北京市规划和自然资源部门审核、备案。			

2. 怀柔 D 地块项目其他主要批复情况

怀柔 D 地块项目其他主要批复情况					
编号	有关审批、备案	机关/机构	文件名称	出具时间	文件编号/说明
1	立项批复	北京市发展和改革委员会	《关于重新审批怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目建议书（代可行性	2020 年 3 月 17 日	京发改（审）[2020]75 号

			研究报告) 的批复》		
			《关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目审批延期的批复》	2022 年 3 月 10 日	京发改(审)[2022]132 号
			《关于重新审批怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告) 的批复》	2025 年 5 月 28 日	京发改(审)[2025]311 号
2	用地规划	北京市规划和自然资源委员会	《建设项目用地预审意见》	2020 年 5 月 27 日	2020 规自(怀)预字 0002 号
3	拆迁补偿方案审批	北京市怀柔区人民政府	《常务会议纪要》	2020 年 10 月 29 日	第 103 号
			《规划工作联席会议纪要》	2021 年 8 月 23 日	第 18 号
			《常务会议纪要》	2024 年 10 月 2 日	第 110 号
4	环境评价	北京市环境保护局	《关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发环保意见》	2014 年 8 月 6 日	2014-018
		北京市怀柔区生态环境局, 北京市规划和自然资源委员会怀柔分局	《关于组织评审〈怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目土壤污染状况调查〉的复函》及其附件	2025 年 9 月 9 日	怀环函[2025]64 号
5	交通评价	北京市及交通委员会	《关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目交通影响评价审查意见》及	2025 年 8 月 4 日	京交函[2025]878 号

			其附件		
6	其他手续正在逐步办理				

3. 项目实施进度及本项目预计净收入

根据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》、《项目收益与融资平衡报告》及本项目实施单位等提供的有关资料、信息等，本项目为在施项目，已在 2018 年 1 月开工，2021 年 10 月启动拆迁；预计 2026 年 7 月取得征地批复，预计 2029 年实现土地出让。预计净收入为 522,933.61 万元人民币。

截至本法律意见书出具之日，怀柔 D 地块项目已纳入 2025 年土地储备计划，并且怀柔 D 地块项目 2026 年土地储备计划的方案和请示已经由北京市规划和自然资源委员会怀柔分局编制完成并报送北京市怀柔区人民政府，仍须北京市怀柔区人民政府批准并报送北京市规划和自然资源部门，由北京市规划和自然资源部门审核、备案。本项目已经取得了部分批复、核准、备案、审核或颁发的证件、许可，但本项目尚待取得或需要更新的其他任何审批、许可、核准、批复、备案等相关手续，怀柔 D 地块项目实施单位应严格按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定，及时办理并完善相关手续；对于有关机构提出的审查意见、要求及有关问题，怀柔 D 地块项目实施单位还应按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定，以及有关部门提出的审查意见和要求，落实并完善。

本项目资本金所占比例符合国发[2015]51 号文、国发[2019]26 号文关于固定资产投资项目资本金制度的要求。

（四）项目经济效益及社会公益效益

根据《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》及本项目实施单位等提供的有关资料、信息等，对怀柔 D 地块项目的经济效益及社会公益效益的分析如下：

1. 经济效益分析

（1）提供公共产品、改善公共服务

本项目实施后,可进一步改善城市市政设施,完善城市功能,提升城市对外形象,促进当地经济发展进入新常态。

(2) 促进群众就业,增加群众收入

本项目的建设将实现新地块配套设施完备、人居环境舒适、经济活力提升的目标,切实提升人民群众的幸福感和获得感。

(3) 弥补发展短板,带来长远效益

本项目实施后,为居民提供了更多高品质的居住选择,同时,也为怀柔科学城的建设和发展注入了新的活力。未来,怀柔新城将继续以其独特的魅力和不断完善的设施,成为更多人向往的宜居之地。

(4) 拉动有效投资,推动经济增长

本项目的建设将有利于活跃地方经济、改善当地投资环境,对提升周边土地价值也有积极的意义。

2. 社会效益分析

(1) 完善基础设施,推动高质量发展

本项目位于怀柔区,是为改善人民居住环境以及环境整治的土地开发项目。怀柔区位于生态涵养区,是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分,是北京的大氧吧,是保障首都可持续发展的关键区域。本项目可有助于建设宜居宜业宜游的绿色发展示范区的功能定位以及完善棚户区改造政策,改善居民居住条件。

(2) 增进民生福祉,提高人民生活品质

本项目所在区域现状建筑多为破旧平房,环境差,地势低洼,基础设施匮乏,每到雨季内涝严重,且范围内的小工业企业存在一定的污染,严重影响居民生活,因此亟待改造。本项目土地开发整理完成并供地后,将建设道路、绿化、居住和商业有利于首都落实科技创新中心定位、构建“高精尖”产业结构。

(3) 繁华社会事业，强化人才智力支撑

本项目的实施将带动周边地区的升值，项目后期的建设将带动该区域开发量的增加和商业的繁荣，从而拉动地区经济的增长，同时带动建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展，有利于地区发展和人民生活水平的提高。

(4) 推动绿色发展，改善生产生活环境

本项目建设将加快城镇化建设步伐，塑造城乡协调发展新格局。加快推进老城区改造与新城综合开发，积极探索多种模式加快城中村开发和棚户区改造，提高土地集约节约利用水平。鼓励社会资本积极参与新城组团重大公共设施项目和配套服务设施开发建设，注重强化功能融合与产业协同。引导房地产开发与住房保障建设健康协调发展，重点发展商业、产业地产项目。

(五) 项目预期收益与融资平衡

北京中伟天业会计师事务所就本次拟发行专项债券出具的《项目收益与融资平衡报告》的结论为：“经审核，我们认为在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的《怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目》预期土地出让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。”

本所律师认为，北京中伟天业会计师事务所受托针对本项目的项目收益与融资自求平衡出具了《项目收益与融资平衡报告》，在对怀柔 D 地块项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，怀柔 D 地块项目能够达到项目收益与融资自求平衡。

(六) 项目对应资产的独立性

本项目的项目实施单位应保证：怀柔 D 地块项目所涉及的项目地块均无查封、抵押、其他担保等限制性情况，无任何权属争议。后续土地出让收益应当按照财预[2015]225 号文、财预[2016]155 号文、财预[2017]89 号文的要求进行管理，保证本项目对应资产的独立性。

四、本次拟发行专项债券的中介机构及有关文件

(一) 会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》

北京中伟天业会计师事务所就本次拟发行专项债券向北京市怀柔区财政局出具《项目收益与融资平衡报告》。经核查,北京中伟天业会计师事务所系依法成立且具有会计师事务所执业资格的合伙制的会计师事务所,现持有北京市昌平区市场监督管理局于 2025 年 3 月 5 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91110112MA04EQEH6T),以及持有北京市财政局于 2025 年 3 月 24 日核发的《会计师事务所执业证书》,证书序号:0022696,执业证书编号:11010428,批准执业文号:京财会许可[2022]0187 号。登记状态:存续(在营、开业、在册);经营范围:从事会计师事务所业务等。经北京中伟天业会计师事务所指派,为本次拟发行专项债券出具《项目收益与融资平衡报告》的经办注册会计师刘光敏、魏玉萍持有现行有效《注册会计师证书》,证书编号分别为:110002590029;110002040500。

(二) 律师事务所及《法律意见书》

北京大成律师事务所受托为本次拟发行专项债券出具本法律意见书。本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所,现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:311100004005689575)。本所指派的舒子平、舒昭律师均持有现行有效《中华人民共和国律师执业证》,执业证号分别为:11101198810892443;11101202010284084。

本所律师认为,为本次拟发行专项债券之目的而聘请的上述会计师事务所、律师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构,各机构根据其业务范围,具备出具上述专业文件的资质或资格,且出具上述专业文件的会计师或律师具备相应的从业资格。

五、本次拟发行专项债券的风险及其防控措施

(一) 征收、拆迁风险

怀柔D地块项目涉及地块面积大,且涉及权属较多,在征收、拆迁、安置过程中可能出现拖延,增加本项目投资成本、影响成本及收益的收回时间。

（二）审批手续延迟风险

土地权属、征地拆迁补偿、土地转用批复等问题尚未完全落实，存在不确定性，尚待按照有关法律、法规和政策及规范性文件等规定进行后续整理、储备工作。

（三）项目收益风险

在土地储备过程中，项目会受到外部多种风险的影响，包括受国民经济状况、国家财政政策、货币政策等因素影响，可能会发生实际出让价格与估算价格的差异。

（四）利率变动风险

在本次拟发行专项债券存续期，市场利率波动将给本次拟发行专项债券的投资带来一定价格风险。

（五）风险防控措施

为防范风险，本项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案等。

根据财预[2017]62号文的规定，土地储备专项债券资金应由财政部门纳入政府性基金预算管理，并纳入土地储备机构专项用于土地储备，因此在怀柔 D 地块项目专项债券资金使用中，必须按照法律、法规、部门和地方性规章及其他规范性文件规定专款专用，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

本项目实施单位应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力，提前做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，并做好后续专项债券发行计划的有关准备和工作。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。同时，按照国办函[2016]88号文的要求，切实实施并做好地方政府性债务风险应急处置预案，及时通过调减投资计划、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。

因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，应按照法律、法规、部门和地方性规章及其他规范性文件规定，在专项债务限额内及时发行土地储备领域专项债券周转偿还，在本项目收入实现后及时予以归还。

六、结论性意见

根据上述内容,并依据与政府专项债券有关的法律、法规、部门规章及规范性文件的有关规定,发表如下结论性意见:

(一)《专项债券项目情况说明》、《专项债券项目实施方案》及本项目实施单位等提供的有关资料、信息等已披露本次拟发行专项债券的主要发行要素,且发行人符合国发[2014]43号文、财预[2016]155号文中的有关规定和要求,具备发行政府专项债券的主体资格。

(二)怀柔 D 地块项目实施单位系依法设立并有效存续的事业单位,隶属于所在区规划和自然资源主管部门,业务范围包括承担本区内土地储备工作,具备负责怀柔 D 地块项目涉及的收储土地整理、储备工作的主体资格,符合自然资规[2025]2号文的有关规定。

(三)截至本法律意见书出具之日,怀柔 D 地块项目已纳入 2025 年土地储备计划,并且怀柔 D 地块项目 2026 年土地储备计划的请示已经由北京市规划和自然资源委员会怀柔分局编制完成并报送北京市怀柔区人民政府,仍须北京市怀柔区人民政府批准并报送北京市规划和自然资源部门,由北京市规划和自然资源部门审核、备案。本项目已经取得了部分批复、核准、备案、审核或颁发的证件、许可,但本项目尚待取得或需要更新的其他任何审批、许可、核准、批复、备案等相关手续,后续仍应严格按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定,及时办理并完善相关手续;对于有关机构提出的审查意见、要求及有关问题,怀柔 D 地块项目实施单位还应按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定,以及有关部门提出的审查意见和要求,落实并完善。本项目资本金所占比例符合国发[2015]51号文、国发[2019]26号文关于固定资产投资项目的资本金制度的要求。

(四)如《项目收益与融资平衡报告》所述,在对怀柔 D 地块项目的项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下,怀柔 D 地块项目能够达到项目收益与融资自求平衡。

(五)怀柔 D 地块项目收益、资产等应按照财预[2015]225号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文的要求进行管理,保证本项目对应资产的独立性。

(六)为本次拟发行专项债券提供服务的会计师事务所、律师事务所具备为本次发行提

供相关服务的资格，具备为本次拟发行专项债券出具有关专业文件的相应从业资质。

(七) 怀柔 D 地块项目存在一定的不确定性风险，后续需及时且有效采取风险防控措施。如及时且有效采取风险防控措施，上述风险基本可控，且有一定保障。

本法律意见书正本一式五份，副本若干份，正本、副本具有同等法律效力。

本法律意见书经本所加盖公章及本所律师签字之日起生效。

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所
北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号
兆泰国际中心 B 座 16-21 层
邮编: 100020

16-21F, Tower B
ZT International Center
No.10, Chaoyangmen Nandajie
Chaoyang District
100020, Beijing, China

dacheng.com
dentons.cn

(本页无正文, 为北京大成律师事务所关于2026年北京市政府专项债券(十八期)-怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目-法律意见书的签署页)

北京大成律师事务所

经办律师:

舒子平

舒子平

经办律师:

舒昭

舒昭

2026年6月15日