

2026年北京市政府专项债券(十九期)  
轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、  
亦庄火车站土地一级开发项目  
专项债券募投项目之法律意见书

(2026)天泰住总法意字第 001 号

## 目 录

释义.....	1
声明.....	5
一、本次发行的主要发行要素.....	7
二、 本次发行对应的项目.....	9
（一）本次发行对应的项目参与主体.....	9
（二）本次发行对应的项目情况.....	13
（三）项目预期收益、成本及融资平衡.....	21
三、本次专项债券的风险因素.....	22
四、本次专项债券的风险控制.....	23
五、本次发行的中介机构及相关文件.....	25
（一）会计师事务所及专项评价报告.....	25
（二）律师事务所及法律意见书.....	26
六、结论意见.....	27

## 释 义

在本法律意见书中，除非文意另有所指，下列词语专指下述含义：

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
本次发行	指	2026 年北京市政府专项债券（十九期） 轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、 亦庄火车站土地一级开发项目专项债 券项目的发行
《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》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的 意见》

国办函〔2016〕88号	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〔2016〕155号	指	关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知
财预〔2017〕89号	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〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
京政发〔2019〕22号	指	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》
财库〔2020〕36号	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	指	财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知

国办发〔2024〕52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》
《项目实施方案》	指	本次发行的专项债券募投项目实施方案,即《2026年北京市政府专项债券(十九期)轻轨L2线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目专项债券项目实施方案》
《专项评价报告》	指	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《2026年北京市政府专项债券(十九期)轻轨L2线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目项目收益与融资平衡报告》
《法律意见书》	指	北京天驰君泰律师事务所为本次发行出具的《关于2026年北京市政府专项债券(十九期)轻轨L2线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项

		目专项债券募投项目之法律意见书》
--	--	------------------

北京市朝阳区北辰东路8号汇宾大厦B座6层 邮编: 100101

6

Address: level 1, tower B, East Ring Center, No.8 beichen Rd, chao yang District, Beijing China

电话 TEL: +8610 6184 8000 传真 FAX: +8610 6184 8008 8009

<http://www.tiantailaw.com>

## 关于 2026 年北京市政府专项债券（十九期）

北京市轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、

亦庄火车站土地一级开发项目

### 专项债券募投项目之法律意见书

（2026）天泰住总法意字第 001 号

**致：**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、北京住总置地有限公司

**鉴于：**

北京天驰君泰律师事务所（以下简称“本所”）是经中华人民共和国北京市司法局批准成立，在中华人民共和国境内具有法律服务资格的律师执业机构，可以就中国法律问题出具法律意见。

本所接受北京住总置地有限公司的委托，担任北京市人民政府发行“2026 年北京市政府专项债券（十九期）轻轨 L2 线通州段次

北京市朝阳区北辰东路 8 号汇宾大厦 B 座 6 层 邮编：100101

7

Address: level 1, tower B, East Ring Center, No. 8 Beichen Rd, Chao Yang District, Beijing China

电话 TEL: +8610 6184 8000 传真 FAX: +8610 6184 8008 8009

<http://www.tiantailaw.com>



渠站、堡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目专项债券”（以上发行简称“本次发行”，以上债券简称“本次专项债券”）的特聘专项法律顾问，指派张岩峰、郭晗两位律师（以下简称“本所律师”）就本次发行事宜所涉及的有关法律事项出具如下法律意见。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日前相关主体已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部、北京市政府等部门的有关规范性文件发表法律意见。

2. 在本法律意见书中，本所律师仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、评估、实施方案、投资决策等专业事项发表意见。本所律师在本法律意见书中涉及会计审计、实施方案、投资决策等内容时，均为严格按照实施单位及有关机构出具的《项目实施方案》、《专项评价报告》、《北京市新增地方政府专项债券项目事前绩效评估报告（2026年度）》、《2026年新增债券项目申报自查审核汇总表（专项债券）》、《2026年度债券项目自查审核表（专项债券）》、《新增地方政府债券项目绩效目标表（2026年）》、等文件引述，本所律师在本法律意见书中

对该等文件中的表述、数据和结论的引述，并不意味着本所律师对这些表述、数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

3. 本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行所涉及的相关材料及有关事项进行了审阅，对本次发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4. 本法律意见书仅供北京住总置地有限公司就本次发行之目的使用，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发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

5. 本所律师同意发行人部分或全部在本次发行信息披露文件中自行引用或按本次债券发行要求引用本法律意见书的内容，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。

6. 本所律师已经得到北京住总置地有限公司的保证：即相关项目单位已提供了出具本法律意见书所必需且真实、准确、完整、有

北京市朝阳区北辰东路8号汇宾大厦B座6层 邮编：100101

9

Address: level 1, tower B, East Ring Center, No.8 beichen Rd, chao yang District, Beijing China

电话 TEL: +8610 6184 8000 传真 FAX: +8610 6184 8008 8009

<http://www.tiantailaw.com>

效的原始书面材料、副本材料、复印材料或者口头的陈述和书面情况说明，不存在任何隐瞒、虚假、误导和重大遗漏之处，实施单位所提供的文件、材料如为副本或者复印件的，保证与其正本或原件是一致的和相符的；发行人或实施单位所提供的文件、材料上的签署、印章均为真实的，并已履行了进行该等签署和盖章行为所必须的法定程序且获得合法授权。

7. 对于本法律意见书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、项目单位或其他有关单位出具的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见书。

8. 本法律意见书仅供本次发行之用，不得用作任何其他目的。

基于上述声明，本所依据《公司法》、《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号、国办函〔2016〕88号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财库〔2019〕23号、财库〔2020〕36号、财库〔2020〕43号、国办发〔2024〕52号文等法律、法规、规范性文件的有关规定，本所作为本次发行的特聘专项法律顾问，按照律师

行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次发行事宜出具本法律意见书，本所就本次发行出具法律意见如下：

## 一、本次发行的主要发行要素

### （一）发行人的基本情况

本次发行系由北京市人民政府作为发行主体。

本所律师认为：本次发行的发行人符合财预[2016] 155 号文第四条之规定，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

### （二）本次发行基本情况

根据《项目实施方案》、《专项评价报告》，本次发行专项债券基本情况如下：

本项目总投资 6,336,160 万元，计划使用财政预算资金 4,259,660 万元，计划申请专项债券总额 2,076,500 万元。专项债券已发行情况：2021 年 12 月已发行 1250200 万元（其中 2 年期债券 220500 万元；3 年期债券 300000 万元；5 年期债券 550000 万元）；2022 年 1 月已发行 450000 万元（其中 3 年期债券 100000 万元；5 年

北京市朝阳区北辰东路 8 号汇宾大厦 B 座 6 层 邮编：100101

11

Address: level 1, tower B, East Ring Center, No.8 beichen Rd, chao yang District, Beijing China

电话 TEL: +8610 6184 8000 传真 FAX: +8610 6184 8008 8009

<http://www.tiantailaw.com>

期债券 350000 万元)；2025 年已发行 5 年期债券 196300 万元；本项目专项债存在多种利率，具体情况如下：

(1) 已还 2 年期专项债券 1,250,200 万元，利率 2.89%，2022—2023 年每年应付利息 36,633 万元；

(2) 已还 2 年期专项债券 450,000 万元，利率 2.49%，2023—2024 年每年应付利息 11,361 万元；

(3) 已还 2 年期再融资债券 220,500 万元，利率 2.50%，2024—2025 年每年应付利息 5,604 万元；

(4) 3 年期再融资债券 300,000 万元，利率 2.54%，2024—2026 年每年应付利息 7,726 万元；

(5) 5 年期再融资债券 550,000 万元，利率 2.63%，2024—2028 年每年应付利息 14,706 万元；

(6) 3 年期再融资债券 100,000 万元，利率 2.33%，2025—2027 年每年应付利息 2,362 万元；

(7) 10 年期再融资债券 184,900 万元，利率 1.95%，2025—2035

北京市朝阳区北辰东路 8 号汇宾大厦 B 座 6 层 邮编：100101

12

Address: level 1, tower B, East Ring Center, No.8 beichen Rd, chao yang District, Beijing China

电话 TEL: +8610 6184 8000 传真 FAX: +8610 6184 8008 8009

<http://www.tiantailaw.com>

年每年应付利息 3,656 万元;

(8) 5 年期专项债券 196,300 万元, 利率 1.51%, 2025—2030 年每年应付利息 3,014 万元;

(9) 2026 年申请发行 5 年期专项债券 180,000 万元, 利率 1.51%(测算利率基准按照 5 年期记账式国债利率为基准, 上浮 15-25BP 测算), 2027—2031 年每年应付利息 2,763 万元。

本批次拟申请发行专项债券 180,000 万元, 债券期限为 5 年, 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。

本所律师认为: 发行人为本次发行已披露关于本次发行的主要要素。

## 二、本次发行对应的项目

根据上述信息披露文件及《项目实施方案》、《专项评价报告》，本次专项债券募集资金用于北京市轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目（以下简称“本项目”），位于北京市通州区台湖镇。总用地面积 1,683.0867 公顷（合 25,246.301 亩），其中集体土地 1,635.2944 公顷，国有土地 47.7923 公顷。其四至为：东北至京津二通道；东南至六环路；西至通惠排干渠；西南至垡渠路；南至凉水河。属于亦庄新城规划区域范围内。

本所律师认为：本项目属于土地储备领域专项债券，未纳入“负面清单”，符合国办发〔2024〕52 号文件规定专项债券投向的领域。

### （一）本次发行对应的项目参与主体

#### 1. 主管单位

本项目主管部门为北京经济技术开发区管理委员会。北京经济技术开发区管理委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京住总置地有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项

北京市朝阳区北辰东路 8 号汇宾大厦 B 座 6 层 邮编：100101

14

Address: level 1, tower B, East Ring Center, No.8 beichen Rd, chao yang District, Beijing China

电话 TEL: +8610 6184 8000 传真 FAX: +8610 6184 8008 8009

<http://www.tiantailaw.com>

目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入按程序及时上缴国库用于偿债。项目建设期间(无收益期间)还本付息及手续费支付通过经开区财政预算资金统筹安排。

本次发行对应项目主管单位是北京经济技术开发区管理委员会。

## 2. 项目实施单位

本项目于 2009 年 6 月正式启动,作为市、区联储项目,原授权主体为北京市土地整理储备中心和北京市土地整理储备中心通州区分中心。为降低政府债务,破解储备机构融资瓶颈,北京市人民政府于 2016 年 6 月将本项目的开发主体变更为北京住总集团有限责任公司;2016 年 9 月,北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心与北京住总集团有限责任公司签订了《轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目主体变更及清算补偿协议》(京土整储项一合〔2016〕4 号)。根据北京市人民政府在《北京市规划和国土资源管理委员会关于同意将轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目授权至北京住总置地有限公司的意见》(京规划国土文〔2017〕70 号)

北京市朝阳区北辰东路 8 号汇宾大厦 B 座 6 层 邮编: 100101

15

Address: level 1, tower B ,East Ring Center ,No.8 beichen Rd, chao yang District, Beijing China

电话 TEL: +8610 6184 8000 传真 FAX: +8610 6184 8008 8009

<http://www.tiantailaw.com>



的批示，北京住总置地有限公司取得了该项目的土地一级开发授权。

根据《轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目主体变更及清算补偿协议》（京土整储项一合〔2016〕4 号）约定，北京住总置地有限公司于 2017 年 9 月前支付了全部 250.48 亿元主体变更清算补偿款。

根据《关于轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站 A4 地块等土地一级开发项目有关情况的复函》（京发改〔2017〕1088 号），同意北京住总置地有限公司实施该项目。

本项目实施单位北京住总置地有限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，本项目于 2009 年 6 月正式启动，2016 年 9 月，北京住总置地有限公司取得了该项目的土地一级开发授权并负责本项目实施。

### 3、项目申请单位

北京市朝阳区北辰东路 8 号汇宾大厦 B 座 6 层 邮编：100101

16

Address: level 1, tower B, East Ring Center, No.8 beichen Rd, chao yang District, Beijing China

电话 TEL: +8610 6184 8000 传真 FAX: +8610 6184 8008 8009

<http://www.tiantailaw.com>

项目专项债券申请单位为北京住总置地有限公司，项目单位已累计发行专项债券 1,896,500 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 1,896,500 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 1,896,500 万元，目前已累计支出 1,896,500 万元，支出进度 100%。

北京住总置地有限公司的基本情况如下：

企业名称：北京住总置地有限公司

住所地：北京市北京经济技术开发区永昌北路 3 号 3 幢 6 层 8610

法定代表人：马璐

统一社会信用代码：91110000MA0080BT8H

注册资本：5000 万元人民币

成立日期：2016 年 8 月 31 日

公司类型：有限责任公司（法人独资）

北京市朝阳区北辰东路 8 号汇宾大厦 B 座 6 层 邮编：100101

17

Address: level 1, tower B, East Ring Center, No.8 beichen Rd, chao yang District, Beijing China

电话 TEL: +8610 6184 8000 传真 FAX: +8610 6184 8008 8009

<http://www.tiantailaw.com>

经营状态：存续

股东及持股比例：北京住总房地产开发有限责任公司，持股比例 100%

根据《营业执照》登记信息，北京住总置地有限公司依法登记的经营经营范围包括：房地产开发；销售自行开发的商品房；土地整理；施工总承包；专业承包；房地产信息咨询；物业管理；机动车公共停车场服务；经济贸易咨询。（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。）

综上，本所律师认为，本次发行涉及的项目主管单位是北京经济技术开发区管理委员会，项目实施单位及申请单位是北京住总置地有限公司。

项目实施单位及申请单位北京住总置地有限公司系依法设立并有效存续的企业法人，具有独立法人地位，且不存在需要终止、解

散或清算的情形，具备本次发行涉及项目建设单位的资格，能够履行债券发行项目实施单位职责，具有与建设、运营项目相适应的民事权利能力和民事行为能力。

## （二）本次发行对应的项目情况

### 1、北京市轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目情况概述

本项目建设地点位于北京市通州区台湖镇，属于亦庄新城范围内。其四至为：东北至京津二通道；东南至六环路；西至通惠排干渠；西南至垡渠路；南至凉水河。项目为在建项目，预计建设期 171 个月（14 年零 3 个月），已在 2016 年 09 月开工至 2030 年 12 月完工；运营期预计至 2032 年 12 月。

供地情况：已供总建设用地 216.9575 公顷，总建筑面积 459.83 万 m<sup>2</sup>。主要包括：招拍挂出让的总用地面积 85.8775 公顷，协议、划拨出让总用地面积 131.08 公顷。

征地情况：本项目征地共涉及 58 个地块，其中 32 个地块与亦

庄火车站站前广场项目（G8 地块内）已取得征地批复并已完成征地 902.19 公顷；剩余 26 个地块（含亦庄火车站站前广场项目 G8 剩余地块）共 780.89 公顷未完成征收。

拆迁情况：本项目拆迁范围为通州区台湖镇 14 个村（含项目外代拆 6 个村）。住宅：住宅共 5420 户，非宅：非宅共 2408 户，均全部实现了签约或拆除，住宅和非宅的拆迁工作实现了清零。

市政情况：本项目规划建设支路共计 70 余条，约 70 公里。其中已完成 22.9 公里；剩余待实施支路约 46 公里。在施道路 2 条约 1.2 公里。

本项目预计建设期 171 个月（14 年零 3 个月），已在 2016 年 09 月开工至 2030 年 12 月完工；土地出让管理预计至 2032 年 12 月。

## 2、项目审批情况

（1）立项审批。本项目于 2009 年起分别取得了 58 个地块的立项批文件，北京市发展改革委员会下发《关于轻轨 L2 线通州段次渠

北京市朝阳区北辰东路 8 号汇宾大厦 B 座 6 层 邮编：100101

20

Address: level 1, tower B, East Ring Center, No.8 beichen Rd, chao yang District, Beijing China

电话 TEL: +8610 6184 8000 传真 FAX: +8610 6184 8008 8009

<http://www.tiantailaw.com>

站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目于 2026 年取得了 3 个包次地块立项批复文件，北京经济技术开发区管理委员会下发《关于轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，原则上同意该建设项目。根据项目目前实施方案总投资合计 6,336,160 万元。

（2）用地审批。本项目经北京市国土资源局通州分局出具了 58 个地块的《建设项目用地预审意见》。

（3）规划审批。本项目于 2019 年分别取得 58 个地块的规划意见书（选址）。

（4）施工许可。本项目为土地一级开发项目，项目整体未涉及《建筑工程施工许可证》。

综上，轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目已取得相关部门的审批手续，上述手续应属真实有效。

### 3、债券资金使用、项目建设运营模式与项目投后管理

北京市朝阳区北辰东路 8 号汇宾大厦 B 座 6 层 邮编：100101

21

Address: level 1, tower B, East Ring Center, No.8 beichen Rd, chao yang District, Beijing China

电话 TEL: +8610 6184 8000 传真 FAX: +8610 6184 8008 8009

<http://www.tiantailaw.com>

根据《项目实施方案》，本次债券发行后，北京住总置地有限公司将按照建设进度，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，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

本项目建设期预计 14 年零 3 个月，已在 2016 年 09 月开工至 2030 年 12 月完工；运营期预计至 2032 年 12 月。（具体以实际为准）项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。本项目主要为土地整理，配合推动地块上市工作。

项目收入归集。本项目预计可产生的收益主要来自于项目完成土地一级开发以后在土地交易市场公开出让国有土地使用权收益。项目土地出让收入由北京市财政局直接收取用于偿债。

债务本息偿还。项目建设期间（无收益期间）还本付息及手续费支付通过经开区财政预算资金统筹安排。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京经济技术开发区管理委员会（主管部门）名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

#### 4、项目投资估算及资金筹措方案

根据《项目实施方案》以及《专项评价报告》，本项目属于土地一级开发项目，本项目总投资 6336160 万元，计划使用财政预算资金 4259660 万元，占比 67.23%；专项债券资金 2076500 万元，占比 32.77%。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。

本项目计划申请专项债券总额 2,076,500 万元，已发行 1,896,500 万元，2021 年 12 月已发行 1,250,200 万元（其中 2 年期



债券 220,500 万元; 3 年期债券 300,000 万元; 5 年期债券 550,000 万元); 2022 年 1 月已发行 450,000 万元(其中 3 年期债券 100,000 万元; 5 年期债券 350,000 万元); 2025 年已发行 5 年期债券 196,300 万元。

2026 年拟申请发行专项债券 180,000 万元, 债券期限为 5 年, 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。

## 5、收益来源

根据《项目实施方案》以及《专项评价报告》, 本项目预计可产生的收益主要来自项目完成土地一级开发以后在土地交易市场公开出让国有土地使用权收益。

## 6、项目经济效益与社会效益

### (一) 项目经济效益

#### (1) 提供公共产品, 改善公共服务。

经济协同发展战略是台湖镇的重大机遇, 台湖镇的轨道交通、高速公路、城市交通、城市绿化等重大项目获得了国家和北京市巨

大的资金投入，使其产业结构调整 and 战略转型具有更加强劲的政治驱动力。台湖镇通过产业调整、优化和改进高精尖项目，将实现产业转型和经济腾飞。同时，该战略为台湖地区承接北京核心区和拓展区的外迁产业、企业与人才，提供了有力支撑。

(2) 促进群众就业，增加群众收入。

台湖镇是北京市农村集体经营性建设用地改革试点之一，在集体建设用地的管理使用方面，具有独到的政策优势，为台湖镇推动城市面貌和投资优化提供了巨大的政策机会。同时城乡统筹的改革措施不断出台，城镇化水平的持续提升，为台湖的农业、工业和服务业的产业结构优化、产业升级和农民的增收、就业渠道增多，提供了新的机遇与渠道。

(3) 弥补发展短板，带来长远效益。

本项目通过优化和整合土地资源，创造产业集群优势，实现土地价值定位，大幅度提升土地价值，有助于发展电子信息、新材料、环保、生物工程等高新技术产业，增强区域自主创新能力，促进区域经济发展，为人们整体生活质量的提高创造条件。通过本项目的实施，可以为亦庄新城引入高新技术产业创造更为优越的条件，从

而推动本区域的高新技术产业化，推动整体经济更快更好地发展。

(4) 拉动有效投资，推动经济增长。

通过本项目的实施进一步升级经开区的产业集群，促进全产业链向高端高附加值领域拓展，聚集创新高端要素协同发展，进一步优化产业结构，形成新的经济增长点。

(二) 社会效益

(1) 完善基础设施，推动高质量发展。

台湖镇重点发展科技服务业、高端商务服务业，形成聚集研发创新、创业孵化、工业设计、建筑设计、知识产权、科技咨询等的服务业态，全力打造设计之都，吸引一批国际企业总部、高端商务类项目落地，推动文化与科技深度融合，形成支撑技术创新和创业发展的聚集区。

新机场空港经济辐射下的亦庄新城，伴随极致多元化的城市立体交通路网不断升级。在推台湖国际高科技产业集聚同时，也将促使台湖进一步优化城市功能和产业发展布局，加快区域国际化建设。

(2) 增进民生福祉，提高生活品质。

该整合为台湖镇带来了巨大的商机和产业的优化机遇。将承接首都文化中心疏解、市民休闲等功能，文化创意、休闲购物等将呈现爆发式增长，同时北京市高端人才也将聚集到台湖周边。

(3) 繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

随着亦庄新城、台湖地区统一管理且融合度的不断强化，台湖板块的发展红利将加速释放。

(4) 推动绿色发展，改善生产生活环境。

未来本项目将成为亦庄新城标志性城市节点和大型综合服务中心，通过配套基础设施建设和生态环境建设注入发展活力。其中，亦庄火车站作为亦庄新城至关重要的交通枢纽，代表着亦庄新城的门户和形象，生活、生态基础设施将全面建设，吸引高端人群，为产业发展做好配套服务，形成亦庄新城产城融合发展的典范。

(三) 项目收益与融资平衡

根据《项目实施方案》，本项目收入来源为通过财政资金及专

项债资金，保障项目投资款项的支付；本项目收益来源为土地出让收益，本项目已按照市场比较法、成本逼近法测算项目收益，基于谨慎性原则考虑，选择测算收益较低的方法作为本项目的预测收益。经预测 2027 年至 2030 年 12 月可累计实现土地出让收益 3600400 万元，扣除上级财政分成 288032 万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收入 3312368 万元，可覆盖本项目存量专项债的本息金额，覆盖倍数可达到 1.64 倍。

此外，本项目已由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具《2026 年北京市政府专项债券（十九期）轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目项目收益与融资平衡报告》，根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在  $\pm 5\%$  范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然  $> 1.2$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

综上所述，本所律师认为，根据《项目实施方案》和《专项评价报告》的分析结果、压力测试结果与评估结论，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地使用权出让收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

### 三、本次专项债券的风险

根据《项目实施方案》和《专项评价报告》，本项目风险包括：项目建设较为复杂，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。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。

资金风险主要来源有两个方面，一是建设资金未能及时落实到位，致使本项目无法按期实施或延期竣工，影响项目发挥效益；二是本项目投资量大，土地出让价格和经营收入受到宏观经济、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、土地价格不确定、经营收入不稳定等问题，导致不能如期收回投资影响偿还债券本息。

#### **四、本次专项债券的风险控制**

《项目实施方案》亦对前述本项目风险提出了控制措施：

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。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。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。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。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。

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。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。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中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。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”。



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。提升项目运营收率。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。落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，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，坚决避免专项债券兑付风险。

## 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

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天职国际”）为本次发行出具《2026 年北京市政府专项债券（十九期）轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目项目收益与融资平衡报告》，该报告的评估结论为：“本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地使用权

北京市朝阳区北辰东路 8 号汇宾大厦 B 座 6 层 邮编：100101

32

Address: level 1, tower B, East Ring Center, No.8 beichen Rd, chao yang District, Beijing China

电话 TEL: +8610 6184 8000 传真 FAX: +8610 6184 8008 8009

<http://www.tiantailaw.com>

出让收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。”

经本所律师适当核查，天职国际现持有北京市海淀区市场监督管理局于 2024 年 9 月 11 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 911101085923425568）。

成立日期：2012 年 3 月 5 日；企业类型为：特殊普通合伙企业；执行事务合伙人为：邱靖之。

登记的主要经营场所为：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域。

天职国际现持有北京市财政局于 2018 年 7 月 26 日核发的执业证书编号为 11010150 的《会计师事务所执业证书》。

为本次发行出具《专项评价报告》的经办会计师史志强、郭婧

均持有合法有效的《注册会计师证书》。

本所律师认为：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的特殊普通合伙会计师事务所，具备为本次发行提供相关服务，出具《专项评价报告》的资格。

## （二）律师事务所及法律意见书

北京天驰君泰律师事务所作为本次发行的专项法律服务机构，本所指派张岩峰、郭晗律师具体承办本项业务，出具《关于 2026 年北京市政府专项债券（十九期）轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目专项债券项目之法律意见书》。本所系经北京市司法局批准设立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》（统一社会信用代码为 31110000H52631115G），具有为本次发行提供法律服务的资格；出具本法律意见书的签字律师均持有经北京市司法局颁发的现行有效的《中华人民共和国律师执业证》，具备从事法律服务业务的资格。承办本项目的张岩峰、郭晗律师均为持有《律师执业证》的执业律

师。

本所律师认为，北京天驰君泰律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本次发行出具法律意见书的资质；出具本法律意见书的签字律师均具备相应的执业资格。

综上，本所律师认为：为本次发行提供服务的上述中介机构及人员均具备相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的资格。

## 六、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

- 1、本次发行已披露本次发行专项债券主要发行要素。
- 2、本项目属于土地储备领域专项债券，未纳入“负面清单”，符合国办发〔2024〕52号文件规定专项债券投向的领域。
- 3、为本次发行提供服务的中介机构均具备出具相关文件的相应从业资质，具备为本次发行提供相关服务的资格。

本次发行根据《2026 年北京市政府专项债券（十九期）轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目专项债券项目实施方案》及《2026 年北京市政府专项债券（十九期）轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目项目收益与融资平衡报告》，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地使用权出让收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目依据的文件、资料与收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

综上所述，本所律师认为：本次发行符合《公司法》、《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43 号、国办函〔2016〕88 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、财库〔2019〕23 号、财库〔2020〕36 号、财库〔2020〕43 号、国办发〔2024〕52 号文等法律、法规及规范性文件的有关规定，本次发行合规，发行人实施本

次发行不存在法律障碍。

本法律意见书正本五份，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和经办律师签字后生效。



(本页无正文, 为签字盖章页)

北京天驰君泰律师事务所

(盖章)



经办律师:

张岩峰

张岩峰

郭晗

郭晗

二零二六年六月十五日