关于2026年北京市政府专项债券（三期）

东城区彭庄土地一级开发项目（调减）

之

法律意见书



北京中子律师事务所

BEIJING ZHONGZI LAW FIRM

北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际中心B座910

Room 910, Maple Stone International Center Block B, No.32, Xizhimen N St,
HAIDIAN District, BEIJING

北京中子律师事务所
Beijing Zhongzi Law Firm

关于2026年北京市政府专项债券（三期）

东城区彭庄土地一级开发项目（调减）

之

法律意见书

（2026）京中子意字第012号

致：北京市东城区财政局

北京中子律师事务所系经中华人民共和国北京市司法局批准设立，具有中华人民共和国执业许可的律师事务所，统一社会信用代码：31110000MD0031461C。本所接受委托就2026年北京市政府专项债券（三期）东城区彭庄土地一级开发项目（调减）事项出具本法律意见书。

释　义

本法律意见书中，除非文义另有所指，以下词语或简称具有以下含义：

1. 财政部：指中华人民共和国财政部

2. 发行人：指北京市人民政府

3. 市财政局：指北京市财政局

4. 市规划委：指北京市规划和自然资源委员会

5. 区政府：指北京市东城区人民政府

6. 区财政局：指北京市东城区财政局

7. 本次调减：指“2026 年北京市政府专项债券（三期）东城区彭庄土地一级开发项目（调减）”

8. 本项目或项目：指“北京市东城区彭庄土地一级开发项目”

9. 本所：指北京中子律师事务所

10.本所律师：指出具并签署本法律意见书，具有合法执业资格的本所专职律师

11.会计师事务所：指鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所

12.《自求平衡专项评价报告》：指鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具的《2026 年北京市政府专项债券（三期）东城区彭庄土地一级开发项目（调减）融资与收益自求平衡专项评价报告》 鹏盛（京）咨字[2026]00013 号

13.《实施方案》：指北京市东城区财政局出具的《2026 年北京市政府专项债券（三期）东城区彭庄土地一级开发项目（调减）专项债券项目实施方案》

14.元：指人民币“元”

目 录

第一部分 引 言 1
一、出具本法律意见书的依据 1
二、方法与限制 3
（一）出具本法律意见书所采用的基本方法 3
（二）本法律意见书基于如下情形成立 3
三、声明事项 4
第二部分 正 文 5
一、 本次调减的基本情况及主要要素 5
（一） 本次调减的基本情况 5
（二） 本次调减的主要要素 6
二、 本项目土地储备机构的主体资格 6
（一） 土地储备机构的基本信息 6
（二） 土地储备机构的资质 8
三、 本次调减对应的项目 8
（一） 项目背景 8
（二） 项目概况 9
（三） 项目相关主体 9
（四） 项目实施工期及实施进度计划 10
（五） 项目审批情况 10
（六） 项目资本金占比 12
（七）项目资金筹措方案及项目融资偿债资金来源 13
（八）项目收益融资平衡 14
四、本项目的风险因素及应对措施 15
（一）本项目可能存在的潜在风险 15
（二）应对措施 15
五、中介机构与相关文件 16
（一）自求平衡专项评价报告 16
（二）法律意见书 16
六、结论性意见 17

第一部分 引 言

一、出具本法律意见书的依据

1.《中华人民共和国证券法》

2.《中华人民共和国预算法》

3.《中华人民共和国预算法实施条例》

4.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

5.财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）

6.财政部《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）

7.财政部《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）

8.财政部《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）

9.财政部《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）

10.财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）

11.财政部《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）

12.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〕36

号）

13.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》

14.北京市财政局关于印发《北京市政府债券招标发行规则》的通知（京财国库〔2021〕85号）

15.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）

16.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〔2020〕94号）

17.财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）

18.财政部关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知（财库〔2021〕8号）

19.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（国发〔2015〕51号）

20.财政部、自然资源部关于印发《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知（财预〔2019〕89号）

21.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〕62号）

22.自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局关于印发《土地储备管理办法》的通知（自然资规〔2025〕2号）

23.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（自然资发〔2024〕242号）

24.国家发展改革委、财政部关于印发《地方政府专项债券投向领域有关规

定的通知》发改投资〔2023〕1232 号）

25.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》（国发〔2015〕51 号）

26.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）

27.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（财预〔2021〕110 号）

28.国家及其工作部门、北京市地方及其工作部门关于政府发行专项债券的其他相关法律法规、规范性文件及政策

29.北京市东城区财政局出具的《2026 年北京市政府专项债券（三期）东城区彭庄土地一级开发项目（调减）专项债券项目实施方案》

30.鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具的《2026 年北京市政府专项债券（三期）东城区彭庄土地一级开发项目（调减）融资与收益自求平衡专项评价报告》 鹏盛（京）咨字[2026]00013 号

二、方法与限制

（一）出具本法律意见书所采用的基本方法

1.审阅相关主体提供的资料、信息与文件。

2.核查相关主体官方网站或提供专项债券项目的其他公开网络渠道相关资料、信息与文件。

3.查阅截至本法律意见书出具日前由其他中介机构出具的专业报告、说明。

4.依据相关法律、政策、程序及实际操作惯例作出法律判断。

（二）本法律意见书基于如下情形成立

1.全部相关主体提交给本所的文件均是真实、有效的，且来源合法，所有提

交文件的复印件与其原件均是一致的。

2.全部相关主体提交给本所的文件均为提供方有权提供的文件、信息、材料，均为由相关当事方合法授权、签订和递交的情形，本所不承担文件提供方对所提供文件、信息、材料等权利瑕疵的不利后果。

3.全部相关主体提交给本所文件上的签字、印章均是真实、合法、有效的。

4.全部相关主体对本所作出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面的还是口头做出的）均为真实、准确、可靠，且无权利瑕疵的。

5.描述或引用法律问题时涉及的事实、信息和数据，均是截至本法律意见书出具之日相关主体提供给本所的，受限于前述规定的有效。

6.本所律师根据具体情况对某些事项进行法律分析，但不保证在法律意见书出具之后某些情况是否会发生变化。

三、声明事项

为出具本法律意见书，本所及本所律师作出如下声明：

（一）本所及本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次调减的真实性、合法性、合规性进行了充分的核查验证，本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师出具本法律意见书，所依据的是本法律意见书签署日之前的相关事实，以及本法律意见书签署日之前我国现行有效的法律法规、规范性文件及相关政策的规定。

（三）本所律师出具本法律意见书过程中，认定某些事实是否合法、有效，是以该等事实发生、存续之时所适用的法律法规、规范性文件、国家及地方政策为依据的，同时充分考虑了政府有关主管部门给予的有关行政确认、许可。

（四）本所律师向相关主体提出了出具本法律意见书所需的资料、信息要求，并得到了相关主体相应回复的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件），该等回复是本所律师出具本法律意见书的依据。本所律师在提供本次法律顾问服务期间，向相关主体有关工作人员进行了询问及必要的讨论，对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见。

（五）本所律师仅就本次调减有关的法律问题发表法律意见，不对会计、审计、项目说明等非法律专业事项和意见发表意见。在本法律意见书中对有关会计意见、审计意见、项目说明中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

（六）本所同意将本法律意见书作为本次调减必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应法律责任。

（七）本所同意相关主体在为本次调减而编制的发行文件中部分或全部引用或根据审批部门审核要求引用本法律意见书内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

（八） 本法律意见书仅供本次调减使用，任何单位和个人不得将本法律意见书，或本法律意见书部分内容用作本次调减以外的目的使用。

第二部分 正 文

一、本次调减的基本情况及主要要素

（一）本次调减的基本情况

根据《实施方案》本次调减的专项债券是2026年北京市政府专项债券（三期）东城区彭庄土地一级开发项目。2026年北京市政府专项债券（三期）-东城区彭庄土地一级开发项目已于2026年2月9日发行36,700万元，债券期限5

年，利率 1.62%。

（二）本次调减的主要要素

根据《实施方案》，由于东城区彭庄土地一级开发项目进度晚于预期，为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券 32,400 万元。其中 32,400 万元调增至 2026 年北京市政府专项债券（三期）天坛地区西草红庙街区更新项目（调增）。本项目调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。本次调减后，2026 年当年共发行 4,300 万元。按照财政部要求，本次调减纳入 2026 年政府性基金预算管理。

本所律师认为，本次专项债券的调减符合财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110 号）中对地方政府专项债券项目调整条件的规定，调整安排的专项债券资金优先用于本级政府符合条件的项目。

二、本项目土地储备机构的主体资格

（一）土地储备机构的基本信息

根据北京市国土资源局《关于崇文区彭庄项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕521 号），经研究，同意由北京市土地整理储备中心及北京市土地整理储备中心崇文区分中心联合作为主体，组织实施项目土地一级开发工作。2009 年 5 月 6 日，原北京市土地整理储备中心授权原北京市土地整理储备中心崇文区分中心具体办理本项目规划、交评、环评、核准、拆迁等各项前期手续，各项手续主体根据北京市国土局的授权批复（京国土市函〔2009〕521 号）办理至市区两级土地储备中心名下。

2011 年 12 月，根据《北京市国土资源局关于首都功能核心区行政区划调整后对北京市国土局原东城分局、崇文分局所属事业单位进行整合设置的通知》（京市国土人〔2011〕620 号）精神，将北京市土地整理储备中心东城区分中心、

北京市土地整理储备中心崇文区分中心整合设置新的北京市土地整理储备中心东城区分中心。

根据《中共北京市委机构编制委员会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》（京编办〔2021〕123号）规定，北京市土地整理储备中心东城区分中心于2022年1月5日正式更名为北京市东城区规划和自然资源综合事务中心。

经本所律师查询，北京市东城区规划和自然资源综合事务中心的基本信息如下：

单位名称	北京市东城区规划和自然资源综合事务中心
法定代表人	崔雨萌
经费来源	财政补助
注册资本	8万元
统一社会信用代码	12110000791607473S
成立日期	2024年05月24日
营业期限	2024年05月24日至2029年05月23日
注册地址	北京市东城区东直门内大街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。
举办单位	北京市规划和自然资源委员会东城分局
登记机关	北京市事业单位登记管理局
单位类型	事业单位

（二）土地储备机构的资质

《实施方案》显示："北京市东城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行政事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。"

综上，本所律师认为，北京市东城区规划和自然资源综合事务中心系依法成立、有效存续的具有独立法人资格的事业单位，其依法承担土地储备工作，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的相关规定。

三、本次调减对应的项目

根据《实施方案》，本次调减对应的项目为北京市东城区彭庄土地一级开发项目。本项目属于专项债券重点支持的土地储备领域，未纳入专项债券投向领域"负面清单"。发展改革部门审批监管代码 2503-110101-04-05-719515，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P25110101-0001。本项目已纳入土地储备计划，土地资产管理系统标识码为 1101012025R000010（地块 0502-601）。项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。项目具体情况如下：

（一）项目背景

彭庄地区位于首都功能核心区，大面积土地被用于居民住房建设，而商业金融等经济用地占比较少。为全面落实首都功能核心区定位，推动经济高质量发展，实现产业结构调整与土地资源优化配置的目标，本项目计划实施土地一级开发工程。通过对现有危旧房屋的改造，实现土地资源的有效整合，合理腾挪出部分土地，用于发展商业金融等经济项目，从而促进区域经济的繁荣与可持续发展。

土地一级开发将完成规划建设区域红线外的市政基础设施方案咨询。主要包括道路工程、给水工程、雨污水工程、电力工程等。

本项目完成土地一级开发时的市政基础设施条件达到“三通一平”状态，即临时用水、临时用电、通路及场地平整。

（二）项目概况

1. 项目名称：彭庄土地一级开发项目。

2. 项目位置及范围：本项目位于南二环陶然桥西南侧，紧邻北京南站和陶然亭公园，四至为：东至马家堡东路，西至永定门车站路，南至规划路，北至右安门东滨河路。

3. 拟总用地面积：约 31596.50 平方米

4. 项目总投资：184,441.00 万元人民币

5. 规划用途：产业用地

6. 专项债券规模：专项债券资金 95,300 万元（其中 2025 年已发行 40,000 万元，当年调增 51,000 万元；2026 年已发行 36,700 万元，本次调减 32,400 万元，调整后已发行专项债券 95,300 万元）

（三）项目相关主体

1. 项目单位

单位名称：北京市东城区规划和自然资源综合事务中心

统一信用社会代码：12110000791607473S

注册地址：北京市东城区东直门内大街 3 号

单位类型：事业单位

法定代表人：崔雨萌

有效期限：2024 年 05 月 24 日至 2029 年 05 月 23 日

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。

2. 主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会东城分局。北京市规划和自然资源委员会东城分局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市东城区规划和自然资源综合事务中心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。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市规划和自然资源委员会东城分局相关预算资金等措施偿债。

（四）项目实施工期及实施进度计划

本项目为在施项目，实施期 71 个月。2009 年被列入绿色通道项目，当年 5 月取得授权批复，当年 7 月取得《房屋拆迁许可证》并启动搬迁工作。因缺少必要的后续资金房源、机构改制、两区合并等等一系列复杂因素的综合影响，本项目于 2011 年底陷入停滞状态。截至 2011 年底，已拆迁居民住宅 396 户，国有企业 4 家。

近年来，政策环境发生积极变化，根据《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），明确允许专项债券用于土地储备领域。在此利好政策的支持下，推动彭庄地区土地资源优化配置和综合开发，实现区域的可持续发展，本项目再次启动。预计 2028 年 6 月前拆迁项目用地范围内剩余居民住宅 189 户，国有企业 2 家，并办理各项手续，确保项目合法合规推进；2028 年 7 月至 2029 年 6 月，组织建设用地供地。结合具体实施情况，适时调整工作进度。

（五）项目审批情况

截至本法律意见书出具之日，根据《实施方案》本项目取得的批复文件如下：

1.主体授权。2009 年 1 月 21 日，原北京市国土资源局召开政府储备土地和入市交易土地 2008 年第六次联席会议，根据《联席会会议纪要》（北京国土会〔2008〕32 号），同意彭庄土地一级开发项目用地由所在区县分中心为主体实

施土地一级开发，办理相关手续，申报规划意见书。

2009 年 4 月 24 日取得原北京市国土资源局《关于崇文区彭庄项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕521 号）。经研究，同意由原北京市土地整理储备中心及原北京市土地整理储备中心崇文区分中心联合作为主体，组织实施项目土地一级开发工作。

2009 年 5 月 6 日，北京市土地整理储备中心出具授权书授权原北京市土地整理储备中心崇文区分中心具体办理本项目规划、交评、环评、核准、拆迁等各项前期手续，各项手续主体根据北京市国土局的授权批复（京国土市函〔2009〕521 号）办理至市区两级土地储备中心名下。

2.立项审批。2009 年 5 月 6 日，北京市发展改革委《关于崇文区彭庄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〔2009〕856 号），同意原北京市土地整理储备中心、原北京市土地整理储备中心崇文区分中心对崇文区彭庄项目组织实施土地一级开发。

2025 年 3 月 24 日，北京市发展改革委《关于东城区彭庄土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）变更的批复》京发改（审）〔2025〕175 号，同意项目总投资估算由 81387 万元调整为 184441 万元，全部由北京市土地储备中心、北京市东城区规划和自然资源综合事务中心筹措解决；其他相关事宜仍按市发展改革委《关于崇文区彭庄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〔2009〕856 号文件执行。

3.用地审批。2009 年 4 月 16 日，原北京市国土资源局崇文分局《关于崇文区彭庄土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土崇预〔2009〕004 号），项目用地总面积约 3.13 公顷，用地均为国有建设用地，符合国家及本市相关供地政策，同意通过用地预审。

4.规划审批。2009 年 5 月 13 日，原北京市自然资源和规划局核发《规划意见书》（2009 规意选字 0216 号），载明经审定，本建设项目符合城市规划要求

准予办理该项目土地、规划设计等前期工作。

2009 年 5 月 31 日，取得建设用地规划许可证[2009 规（崇）地字 0004 号]。

5.环评备案。2010 年 11 月 17 日，本项目《北京市环境保护局关于彭庄联合储备土地一级开发项目环境保护意见的函》已经完成备案。

6.房屋拆迁许可证。北京市东城区房屋管理局于 2026 年 7 月 9 日将《房屋拆迁许可证》（续京建崇拆许字〔2009〕第 165 号）有效期续至 2027 年 1 月 22 日。

本所律师认为：本次调减对应的项目为彭庄土地一级开发项目，由北京市东城区规划和自然资源综合事务中心按照有关法律法规、规范性文件的规定进行整理和储备工作，权属清晰。**截至本法律意见书出具之日已获得相关主管部门的批复，项目单位主体合法存续，相关手续已依法取得。但本项目部分批复文件时间久远，项目单位应及时跟主管部门沟通批复文件的有效性。**

（六）项目资本金占比

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》(国发〔2015〕51 号)中关于各行业固定资产投资项目的最低资本金比例规定“房地产开发项目：保障性住房和普通商品住房项目维持 20%不变，其他项目由 30%调整为 25%。”

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）关于调整基础设施项目最低资本金比例规定“机场项目最低资本金比例维持 25%不变，其他基础设施项目维持 20%不变。其中，公路（含政府收费公路）、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。实行审批制的项目，审批部门可以明确项目单位按此规定合理确定的投资项目资本金比例。实行核准或备案制的项目，项目单位与金融机构可以按此规定自主调整投资项目资本金比例。”

本项目的《实施方案》显示："本项目总投资估算 184,441 万元，计划使用财政预算资金 89,141 万元，占比 48.33%；专项债券资金 95,300 万元，占比 51.67%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金占比 48.33%，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。"

本所律师认为，本项目的项目资本金（财政预算资金）占总投资的 48.33%，不低于总预算的 25%，符合国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）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）关于项目资本金占比的规定。

（七）项目资金筹措方案及项目融资偿债资金来源

根据《实施方案》显示："本项目投资估算范围为项目从拆迁到实现土地入市，按确定的实施内容所发生的全部费用，总投资 184,441 万元，其中前期费用 2,148 万元，房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 157,119 万元，其他费用 3,054 万元，财务费用 22,121 万元。最终以实际发生为准。"

"本项目总投资估算 184,441 万元，计划使用财政预算资金 89,141 万元，占比 48.33%；专项债券资金 95,300 万元，占比 51.67%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金占比 48.33%，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。"

《实施方案》显示"由于项目总投资额大，项目通过土地出让收入等方式补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。项目实施期初及实施资金需求较大时，出现部分项目可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由财政统筹安排。"

《自求平衡专项评价报告》显示"本项目在完成土地一级开发的拆迁、规划后，按临时三通一平条件，通过土地公开市场方式（招标、拍卖或挂牌）将经营

性土地入市交易，通过土地出让净收益作为项目偿债资金来源。”

综上，本所律师认为本项目的资金筹措方案及项目融资偿债资金来源符合财政部、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〕62号）及其他法律法规、规范性法律文件的规定

（八）项目收益融资平衡

《实施方案》显示：“本项目拟使用专项债券95,300万元。2025年计划发行91,000万元（含调增），已发行40,000万元，实际发行利率1.56%；调增专项债券资金51,000万元，其中20,000万元专项债存续期2年，实际发行利率1.37%，14,100万元专项债存续期3年，实际发行利率1.39%，11,000万元专项债存续期5年，实际发行利率1.56%，5,900万元专项债存续期10年，实际发行利率1.70%。2年期和3年期的专项债券到期后拟分别发行3年期和2年期的再融资专项债券进行续期，2年期再融资债券利率按照1.49%预测（以中国债券信息网2026年9月4日，2年期中国国债五日均线值1.2447%为基础，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.49%），3年期再融资债券利率按照1.50%预测（以中国债券信息网2026年9月4日，3年期中国国债五日均线值1.2541%为基础，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.50%）。2026年已发行36,700万元，债券期限5年，实际发行利率1.62%，为提高专项债券资金使用效率，本次调减专项债券32,400万元。”

“专项债券用于拆迁工作和必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。实施期利息由区财政局统筹安排。债券存续期内，2年、3年、5年期债券每年付息一次，10年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。”

“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1.92，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。”

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所（特殊普通合伙）就本次调减出具的《自求平衡专项评价报告》认为：“债券存续期内本项目土地出让净收益现金流入197,664.23万元，债券还本付息总额102,842.90万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本期债券的本息覆盖倍数为1.92倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。”“由以上分析可见，该项目在发债周期内，债券金额调减后，一方面仍能满足项目投资运营需要，另一方面项目收益也能保证债券调减后正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。调整发债金额是现阶段较优的资金解决方案。”

据此，本所律师认为，根据《实施方案》及《自求平衡专项评价报告》本项目可实现收益和融资自求平衡，符合财政部、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〕62号）的规定。

四、本项目的风险因素及应对措施

根据《实施方案》《自求平衡专项评价报告》及本所律师的核查，本项目的主要法律风险及风险应对措施如下：

（一）本项目可能存在的潜在风险

1. 拆迁计划不周延、不规范风险；实施力量不足，工程质量风险；

2. 项目工程建设风险；

3. 项目建设成本变动的风险；

4. 市场土地出让价格变动的风险；相关税费影响的风险，从而导致收益实现规模与预期存在差异的风险；

5. 项目施工对环境的影响；

6. 项目信息披露不全面。

（二）应对措施

1. 项目单位应建立完善的工程项目管理制度，加强施工单位及项目进度管

理，保障项目按期拆迁，坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加。

2. 加强募集资金的管理，建立健全各项管理制度，提前做好项目完工后上市地块挂牌交易的准备工作；加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等。

3.地方政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。项目实施单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。

4.为防范环境污染和破坏，项目实施单位应合理安排施工机械，加强施工现场管理，采取消音、隔音装置；建筑垃圾经过综合利用后，不能利用的建筑垃圾清理到规定的地点妥善处置，施工运输车辆加盖篷布，及时清扫运输车辆产生的道路垃圾。施工期间产生的生活垃圾由环卫部门进行定时清理，施工污水经沉淀处理后统一排入排污管网。

5.地方政府应进一步完善专项债项目信息披露机制，确保债券发行、项目建设投产与运营全过程公开，详细披露资金去向、投资所形成的实物资产、项目收益、地方政府财力及举债状况、债务偿还计划等内容，定期披露项目财务状况和债务风险状况，以便于监管部门及社会公众进行监督。

五、中介机构与相关文件

（一）自求平衡专项评价报告

本次调减的财务评价机构为鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所，现持有京财会许可（2020）0090 号《会计师事务所执业证书》。

经本所律师查询：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所是在中国境内依法设立并合法存续的会计师事务所，经营范围为从事会计师事务所业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务以及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。），具备为本次调减进行审计、会计咨询的合法资格。

（二）法律意见书

本次调减由北京中子律师事务所出具《法律意见书》。本所成立于 2016 年，是北京市一家提供综合性法律服务的合伙制律师事务所。本所持有北京市司法局核发统一社会信用代码为 31110000MD0031461C 的《律师事务所执业许可证》，与发行人不存在关联关系。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本次调减对应的项目的土地储备机构北京市东城区规划和自然资源综合事务中心系经批准设立的具有独立法人资格的事业单位，其依法承担土地储备工作，符合相关法律法规及规范性文件的规定。本次调减的《实施方案》已披露本次调减的主要要素。

2. 本次调减对应的项目为彭庄土地一级开发项目，由北京市东城区规划和自然资源综合事务中心按照有关法律法规、规范性文件的规定进行整理和储备工作，权属清晰。截至本法律意见书出具之日本项目已获得相关主管部门的批复，项目单位主体合法存续，相关手续已依法取得。但本项目部分批复文件时间久远，项目单位应及时跟主管部门沟通批复文件的有效性。

3. 本项目的资金募集、还款来源、项目资本金占比等符合法律法规及有关规范性文件的规定。由于项目的建设周期和运营期较长，加上国家政策法规、行业和市场等其他因素的影响，土地价格等具有较大的不确定性，可能导致项目收益不及预期，存在一定的风险，但项目主管部门制定了相应的措施且应对措施不违反相关法律法规的规定。

4. 根据《实施方案》及《自求平衡专项评价报告》本次调减后预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.92，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。

5. 为本次调减提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

综上，本次调减符合现行法律法规及有关规范性文件的规定。

本法律意见书正本一式三份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

【本页无正文，为北京中子律师事务所出具的《关于2026年北京市政府专项债券（三期）东城区彭庄土地一级开发项目（调减）法律意见书》的盖章签字页】

北京中子律师事务所（盖章）

律师（签字）：陈艳艳

律师（签字）：沈杰

日期：2026年11月9日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD0031461C

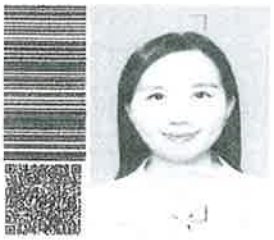
北京中子　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：北京市司法局

发证日期：2022 年 07 月 12 日

No. 70137163

中华人民共和国司法部监制



执业机构 北京中子律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202211537075

法律职业资格或律师资格证号 A20203711227883

持证人 陈会艳

性 别 女

发证机关 北京市司法局

身份证号 371122198507060681

发证日期 2026 年 08月 19日

律师年度考核备案

考核年度 二〇二五年

考核结果 称职

备案机关

备案日期 2026年6月-2027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 北京中子律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11101201911098489

法律职业资格或律师资格证号 A20094201113116

持证人 沈杰

性别 女

发证机关 北京市司法局

身份证号 131024198608200068

发证日期 2025 年 05月 28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

律师年度考核备案

考核年度 二〇二五年度

考核结果 称职

备案机关

备案日期