北京市安园律师事务所

关于

2026年北京市政府专项债券（三期、六期、三十八期）

天坛地区西草红庙街区更新项目（调增）

之

法律意见书

【2026】年【11】月

安园律师事务所

ANYUAN LAW FIRM

中国北京市东城区广渠门内大街80号通正国际大厦717室　　邮编：100062

Room 717, Tongzheng International Tower, No.80 Guangqumennei Street, Dongcheng District, Beijing 100062, China

电话(Tel)：67156658　　传真(Fax)：67156658

2026年北京市政府专项债券（三期、六期、三十八期）天坛地区西草红庙街区更新项目（调增）法律意见书

致：北京市东城区住房和城市建设委员会、东城区财政局

北京市安园律师事务所（以下简称“本所”）系合法注册的从事中国法律服务的律师事务所，受委托就2026年北京市政府专项债券（三期、六期、三十八期）天坛地区西草红庙街区更新项目（调增）（以下简称“本项目”）本次专项债券发行事项，出具本法律意见书。

目录

第一部分 引言 ..... - 2 -
一、释义 ..... - 2 -
二、为出具本法律意见书，本所及本所律师特作如下声明： ..... - 3 -
三、本所律师出具本法律意见书主要法律依据、事实或文件 ..... - 4 -
第二部分 正文 ..... - 6 -
一、项目主体资格 ..... - 6 -
（一）专项债券发行主体及本次发行概况 ..... - 6 -
（二）项目实施单位主体资格 ..... - 8 -
二、申请项目基本情况 ..... - 9 -
（一）项目概况 ..... - 9 -
（二）项目投资、融资及资本金安排 ..... - 11 -
（三）项目公益性、收益、融资及自求平衡情况 ..... - 11 -
（四）项目批复及行政审批手续 ..... - 13 -
三、中介服务机构及相关文件 ..... - 14 -
（一）会计师事务所 ..... - 14 -
（二）律师事务所 ..... - 14 -
四、与专项债券发行有关的法律风险及风险防控措施 ..... - 15 -
（一）后续行政审批手续尚未完成的风险 ..... - 15 -
（二）财政补贴收入落实及偿债资金归集风险 ..... - 15 -
（三）项目收益预测及经营收入实现风险 ..... - 15 -
（四）专项债券资金使用及项目资产管理风险 ..... - 16 -
（五）项目绩效目标实现风险 ..... - 17 -
五、结论性意见 ..... - 17 -

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有明确说明，下列用语具有如下含义：

1.“发行人”系指北京市人民政府。

2.“本次发行”系指2026年北京市政府专项债券（三期、六期、三十八期）中，为天坛地区西草红庙街区更新项目（调增）申请发行人民币55,800万元专项债券的事项。

3.“本项目”系指天坛地区西草红庙街区更新项目（调增）。

4.“项目单位”或“实施主体”系指北京京诚集团崇西房屋管理有限公司。

5.“主管部门”系指北京市东城区住房和城市建设委员会。

6.“财政部门”系指北京市东城区财政局。

7.“《项目实施方案》”系指《2026年北京市政府专项债券（三期、六期、三十八期）天坛地区西草红庙街区更新项目地方政府专项债券项目（调增）实施方案》。

8.“《专项评价报告》”系指北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2026年北京市政府专项债券（三期、六期、三十八期）天坛地区西草红庙街区更新项目（调增）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》【2026】京会兴咨字第00280012号。

9.“本所”系指北京市安园律师事务所。

10.“兴华会计师事务所”系指北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。

11.“元”“万元”“亿元”均指人民币计量单位。

二、为出具本法律意见书，本所及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已经发生或存在的事实，以及届时有效的中国法律、行政法规、部门规章及规范性文件出具本法律意见书。本所律师对于有关事项是否合法、合规、有效的判断，以该等事项发生时适用的法律、法规及规范性文件为依据，并充分考虑有关主管部门作出的批准、确认或出具的文件。

2.本所已根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本次发行有关的法律事项进行了必要的核查和验证。本所律师出具本法律意见书，依赖于项目单位、主管部门、财政部门及其他有关单位向本所提供的文件、资料及书面说明真实、准确、完整、有效，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3.对于本法律意见书至关重要而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、主管部门、财政部门及其他有关机构出具的证明、说明或确认文件作出判断。本所未对相关文件、资料中所载会计、审计、评估、预测性财务信息、项目造价、税费测算、经营数据及其他专业事项进行独立审计、评估或复核。

4.本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题发表意见；对于《专项评价报告》所载项目投资、收益、成本、现金流、融资成本、债券本息覆盖倍数及其他财务、会计、审计或预测性信息，本所仅在法律意见书中予以引用，不构成对该等信息真实性、准确性、完整性、可实现性或者偿债能力的任何保证。

5.本所及承办律师与发行人、项目单位、主管部门、财政部门不存在可能影响独立判断的关联关系。本所及承办律师将依法、客观、独立地发表法律意见。

6.本所同意将本法律意见书作为本次发行申报、备案及信息披露文件之一，随同其他相关材料一并报送或披露；但本法律意见书仅供本次发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用于其他任何目的。

三、本所律师出具本法律意见书主要法律依据、事实或文件

《中华人民共和国预算法（2018 修正）》

《中华人民共和国公司法（2023 修订）》

《中华人民共和国市场主体登记管理条例》

《中华人民共和国企业国有资产法》

《企业投资项目核准和备案管理条例》

《中华人民共和国城乡规划法（2019 修正）》

《中华人民共和国建筑法（2019 修正）》

《中华人民共和国环境影响评价法（2018 修正）》

《中华人民共和国注册会计师法（2014 修正）》

《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》

《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》

《北京市城市更新条例》

《北京历史文化名城保护条例》

其他与本次发行有关的法律、法规、规章和规范性文件

《2026 年北京市政府专项债券（三期、六期、三十八期）天坛地区西草红庙街区更新项目（调增）地方政府专项债券项目实施方案》

《2026 年北京市政府专项债券（三期、六期、三十八期）天坛地区西草红庙街区更新项目（调增）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》

本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实

委托人已向本所作出承诺：委托人为本所出具本法律意见书所提供的所有文件资料、陈述和说明均为真实、准确、完整，不存在任何可能导致本法律意见书失实或产生误导的虚假记载、重大遗漏和误导性陈述，并对所有文件资料、陈述及说明的真实性、准确性和完整性承担全部责任。

在审查上述文件时，本所律师作出下列假定：

1.委托人提供给本所律师的文件均与其正本相符，且至今未被替换、补充或修改。

2.所有文本上的签名、印章均为真实，且至今未被撤销。

3.所有文件及相关陈述均为真实、完整、有效，无任何隐瞒、遗漏和虚假之处。

4.相关当事人的行为系依照现行法律及各自章程所规定的程序和权限实施。

第二部分 正文

一、项目主体资格

（一）专项债券发行主体及本次发行概况

《中华人民共和国预算法（2018修正）》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市预算中必需的建设投资部分资金，可以在国务院确定的限额内通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措；举借债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》第四条规定，专项债务收入通过发行专项债券方式筹措，省、自治区、直辖市政府为专项债券发行主体；市辖区政府确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市辖区政府。

根据《项目实施方案》及有关申报材料，本次专项债券发行人为北京市人民政府。本项目位于北京市东城区，拟由北京市人民政府统一发行专项债券，并按照有关规定转贷用于本项目建设。北京市人民政府作为直辖市人民政府，具备作为本次专项债券发行主体的法定资格。

根据《项目实施方案》，本项目总投资为177,014万元，拟申请专项债券总额159,300万元；本次申请发行专项债券调增资金55,800万元，其中通过将2026年北京市政府专项债（六期）东城区亮马河体育空间及平急两用项目专项债本金4,800万元调整至本项目，债券利率为2.45%，债务期限20年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本；将2026年北京市政府专项债（三十八期）东城区亮马河体育空间及平急两用项目中专项债本金18,600万

元调整至本项目，债券利率为2.20%，债务期限20年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本；将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中专项债本金32,400万元调整至本项目，债券利率为1.62%，债务期限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。以上资金以2026年11月12日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由原项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还由本项目承担。后续2027年计划发行90,500万元、2028年计划发行9,500万元、2029年计划发行3,500万元。

根据《项目实施方案》及《专项评价报告》，以2026年10月16日前5日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网2026年10月12日-10月16日20年期国债收益率平均值为2.18%，本次融资成本以此为基准向上浮动15个BP，即按照2.33%作为后续批次发债的测算利率，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性偿还本金。

根据《项目实施方案》，本次申请的专项债券资金拟用于本项目范围内的退租补偿及腾退期间费用、恢复性修建及保护性修缮工程费用、工程建设其他费用等资本性支出，不用于人员工资、办公经费、置换存量债务及其他非资本性支出。该等资金使用安排与《中华人民共和国预算法（2018修正）》第三十五条关于地方政府债务应当用于公益性资本支出的规定相符。

《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》第二十三条规定，地方各级财政部门应当依据预算调整方案及专项债券发行规定的预算科目和用途使用专项债券资金；确需调整支出用途的，应当按照规定程序办理。据此，本项目专项债券资金应严格依照

经批准的预算、项目实施方案及规定用途使用；如确需调整用途，应依法履行相应审批程序。

（二）项目实施单位主体资格

根据《项目实施方案》及《专项评价报告》，本项目的项目单位为北京京诚集团崇西房屋管理有限公司。

单位名称：北京京诚集团崇西房屋管理有限公司

类型：有限责任公司（法人独资），北京京诚集团有限责任公司持有100%股权

注册地址：北京市东城区西晓市街72号101室

法人代表：陈少毅

注册资本：1000万元

成立时间：2018年8月15日

经营范围：房屋管理；房屋及其设备维护修缮；房屋供暖；项目投资；资产管理；房地产开发；房地产信息咨询；房地产经纪；物业管理；出租商业用房；出租办公用房；机械设备维修；建筑安装；装饰装潢；水电安装；机动车公共停车场服务；销售百货、五金交电、针纺织品、工艺美术品、民用建材、日用杂品。（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。）

《中华人民共和国公司法（2023修订）》第三条规定，公司是企业法人，有独立的法人财产，享有法人财产权，并以其全部财产对公司的债务承担责任。《中华人民共和国市场主体登记管理条例》第三条规定，市场主体应当依法办理登记；未经登记，不得以市场主体名义从事经营活动。《中华人民共和国公司法（2023修订）》第九

条规定，公司的经营范围由公司章程规定；经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，应当依法经过批准。

根据《项目实施方案》及《专项评价报告》记载，项目单位系依法设立并有效存续的国有企业，其登记经营范围涵盖房屋管理、维护修缮、房地产开发、物业管理及房屋出租等与本项目实施、运营相适应的业务内容。**项目单位作为本项目的专项债券申请单位、实施主体和运营主体，具备实施本项目的主体资格。**

《中华人民共和国企业国有资产法》第十七条规定，国家出资企业从事经营活动应当遵守法律、行政法规，加强经营管理，依法建立和完善法人治理结构、内部监督管理和风险控制制度。项目单位应依据上述规定及国有资产监督管理要求，规范实施本项目，加强专项债券资金、项目资产、项目收入及运营活动的内部控制与风险管理。

本所注意到，项目单位为依法设立的国有企业法人，并非政府机关；北京市东城区住房和城市建设委员会系本项目行业主管部门，负责行业监管、项目协调和相关管理职责。项目单位与主管部门应当依照各自法定职责及经批准的项目实施方案开展工作，不应相互混同主体责任、资金责任和资产管理责任。

二、申请项目基本情况

（一）项目概况

根据《项目实施方案》《专项债券项目情况说明》等，本项目位于北京市东城区，项目四至为北至珠市口东街、南至天坛路、西至西草市东街、东至金鱼池西街。退租区域包括西草市东街、红山巷街、红庙街、山涧口街、山涧口一巷、山涧口二巷、西半壁街、刷子市街、精忠街、粉厂街、天坛路等区域的院落房屋。

本项目涉及约341个院落、约1,956户居民，建筑面积约45,303.12平方米。其中，直管公房院落167个、私房院落96个、混合院落46个。项目拟按直管公房总建筑面积的50%，对实施范围内直管公房平房院落（含中式楼）实施整院申请式退租、恢复性修建及保护性修缮；实施范围内私房院落按照“居民自愿、整院实施”原则，参照直管公房相关方式实施。

本项目建设内容主要包括整院申请式退租及退租后的恢复性修建和保护性修缮。

《北京市城市更新条例》第一条明确，北京市城市更新工作旨在优化城市功能和空间布局、改善人居环境、加强历史文化保护传承、促进城市高质量发展。《北京市城市更新条例》第十七条规定，城市更新项目应当依据控制性详细规划和项目更新需要编制实施方案。《北京市城市更新条例》第三十条规定，实施首都功能核心区平房院落保护性修缮、恢复性修建，可以采用申请式退租、换租、房屋置换等方式，完善配套功能，改善居住环境，加强历史文化保护，恢复传统四合院基本格局；实施主体完成直管公房申请式退租和恢复性修建后，可以获得经营房屋的权利。

本项目属于首都功能核心区平房院落保护性修缮、恢复性修建及街区更新项目，建设内容包括申请式退租、恢复性修建、保护性修缮及街区环境提升等，与《北京市城市更新条例》确定的城市更新、核心区平房院落保护性修缮及恢复性修建的制度方向相符。

根据《北京历史文化名城保护条例》第四十七条，历史建筑保护责任人对历史建筑进行维护和修缮的，应当按照历史建筑保护图则和修缮技术标准编制保护设计方案，报区规划和自然资源主管部门审批；并依据经批准的保护设计方案编制施工方案，报区住房和城乡建设主

管部门审批。本项目如涉及历史建筑维护、修缮，项目单位应严格依照该等规定及相关技术标准办理保护设计方案、施工方案的审批手续，并按照经批准的方案组织实施。

（二）项目投资、融资及资本金安排

根据《项目实施方案》，本项目总投资177,014万元。其中，退租补偿费用14,1541万元，腾退期间费用2,538万元，工程费用14,154万元，工程建设其他费用2,037万元，预备费用5,728万元，建设期利息11,016万元。

本项目资金来源包括财政安排资金17,714万元及专项债券资金159,300万元，除上述资金来源外，无银行贷款、市场化融资、单位自筹资金或其他融资计划。

根据《项目实施方案》中的资金筹措表，财政安排资金17,714万元；用作项目资本金的专项债券资金55,800万元，占项目总投资177,014万元的31.52%。

（三）项目公益性、收益、融资及自求平衡情况

《北京市城市更新条例》第一条及第十七条明确，城市更新工作旨在优化城市功能、改善人居环境、加强历史文化保护传承，项目应依据规划编制实施方案。《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》第二条规定，地方政府专项债券，是指省级政府为有一定收益的公益性项目发行的、以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券。

根据《项目实施方案》及《专项评价报告》，本项目在专项债券存续期内的项目收入包括房屋租赁收入、促整院市级财政补贴及区级运营补贴。其中：

1.房屋租赁收入预计为71,601万元。项目完成整院申请式退租、恢复性修建和保护性修缮后，拟形成可对外出租院落及临街配套用房，并通过出租取得房屋租赁收入。

2.促整院市级财政补贴预计为58,748万元，按照退租面积申请相关市级财政补贴。

3.区级运营补贴预计为182,000万元，纳入项目运营期收入测算。

根据《项目实施方案》及《专项评价报告》，本项目债券存续期内预计项目总收入312,349万元，预计运营支出14,783万元，预计项目净收益297,566万元；专项债券融资本金159,300万元，按年利率2.33%测算的专项债券利息为60,869万元，本息合计220,169万元。项目预期净收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.35倍。

根据《专项评价报告》，兴华会计师事务所依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》，对项目收益与融资自求平衡情况进行审核。该报告认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预期收益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，本项目通过申请式退租、保护性修缮、恢复性修建、改善人居环境、修复历史风貌、活化非遗产业及提供便民服务等方式，具有改善民生、保护历史文化风貌、提升公共服务和促进街区更新的公益性特征；项目建成后形成的经营性房屋租赁收入，具有与项目运营相对应的收益基础，符合有一定收益的公益性项目特征。

《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》第三条规定，专项债券项目应实现收益与融资自求平衡。根据《专项评价报告》预测，在相关假设条件成立的前提下，本项目预

期净收益能够覆盖专项债券本息，实现融资自求平衡。针对项目收益中包含的财政补贴部分，依据《中华人民共和国预算法》第四十五条之规定，各级政府、各部门、各单位的支出必须以经批准的预算为依据。本所提示，项目净收益及覆盖倍数的实现，以房屋租赁收入、促整院市级财政补贴、区级运营补贴及相关成本、税费测算的实现为前提。其中，区级运营补贴182,000万元及促整院市级财政补贴58,748万元占项目收入的比例较高。项目单位、主管部门及财政部门应当依法落实相应财政补贴资金的预算安排、审批程序及资金保障机制，并确保用于专项债券偿债的收入依法纳入预算管理、及时归集和足额上缴。本所律师对收益平衡的分析仅限于法律程序合规性审查，对财务数据的可实现性及财政补贴的最终落实不作独立判断与保证。

（四）项目批复及行政审批手续

根据项目单位提供资料及《项目实施方案》显示，本项目所涉行政批复/许可目前办理进展情况如下：

1.关于项目立项。本项目为核准制项目。已取得2021年8月17日，东城区发展改革委下发的《关于天坛地区西草红庙街区更新项目核准的批复》（京东城发改（核）〔2021〕18号），同意项目建设。

2.关于用地审批及规划审批。2020年8月5日，北京市规划和自然资源委员会东城分局出具《关于天坛地区西草红庙街区更新项目征求意见的复函》（京规自东函〔2021〕76号）。

3.关于项目环评备案。本项目为存量平房修缮类城市更新工程，《环评分类名录》无对应管理类别，施工污染短期可控、运营无持续污染物排放，无需填报环境影响登记表、无需办理环评备案。

4.关于施工许可。根据项目实施进度，办理相关手续。

5.关于公开招投标。根据项目实施进度，开展招投标工作。

项目单位承诺将依法、依规完善并落实本项目后续有关施工建设等相关行政审批/许可手续。

三、中介服务机构及相关文件

（一）会计师事务所

根据《专项评价报告》，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

《中华人民共和国注册会计师法（2014 修正）》第三条规定，会计师事务所是依法设立并承办注册会计师业务的机构；注册会计师执行业务，应当加入会计师事务所。

根据《专项评价报告》记载，兴华会计师事务所依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》对本项目收益预测及融资自求平衡情况进行了审核，并就项目收益预测假设、融资安排、项目收入、运营成本、债券本息及自求平衡情况发表了专项评价意见。

本所律师认为，《专项评价报告》系本次发行申报材料的重要组成部分，为本项目收益与融资自求平衡情况提供了专业依据。本所对《专项评价报告》所载财务测算、预测假设、收入成本数据、税费数据、利率参数及覆盖倍数等专业事项不发表独立意见。

（二）律师事务所

北京市安园律师事务所受委托，就本次发行涉及的法律问题出具本法律意见书。

本所根据法律、行政法规、律师执业管理规定及律师行业公认的业务标准，对本次发行涉及的发行主体资格、项目单位主体资格、项目基本情况、项目审批手续、项目收益安排、项目融资与收益自求平

衡、中介服务机构及相关风险事项进行了必要核查，并在本法律意见书中发表相应法律意见。

四、与专项债券发行有关的法律风险及风险防控措施

（一）后续行政审批手续尚未完成的风险

根据《项目实施方案》，本项目施工许可及招投标等事项将按照项目实施进度办理。项目后续建设活动能否按计划推进，取决于相关行政审批、许可、备案及招投标程序能否依法及时完成。

风险防控措施：项目单位应根据项目建设时序制定审批手续办理计划，明确责任主体、办理节点和风险预案；在实施相关建设活动前，依法取得建设工程规划许可、施工许可及其他必要手续。主管部门应加强对项目审批进度、建设进度及合规性的统筹协调和监督管理。

（二）财政补贴收入落实及偿债资金归集风险

本项目预计收入包括区级运营补贴182,000万元和促整院市级财政补贴58,748万元。上述财政补贴收入在项目收入及专项债券偿债资金来源中占比较高。如相关补贴未能依法纳入预算、未能按计划落实或未能及时归集，可能对项目现金流及专项债券本息偿付安排产生影响。

风险防控措施：财政部门、主管部门及项目单位应当依法落实财政补贴资金的预算编制、审批、拨付和使用程序；对于拟用于专项债券还本付息的项目收入，应按照有关预算管理和国库管理要求，明确收入归集路径、上缴时点、债券对应关系及偿债资金管理责任。项目单位及主管部门应按照《项目实施方案》约定，做好项目专项收入归集和专户分账管理；用于专项债券还本付息的部分，应按程序及时足额缴入国库。

（三）项目收益预测及经营收入实现风险

本项目房屋租赁收入的实现受项目建设进度、腾退签约进度、修缮完成情况、出租面积、出租率、租金水平、运营管理能力及市场环境等因素影响。项目收益与融资自求平衡测算基于预测性财务信息，实际经营结果可能与预测存在差异。

风险防控措施：项目单位应依法规范推进腾退、修缮、建设和运营工作，强化成本控制、工程质量管理、运营管理和租赁管理；应根据项目实际进展及时评估收入实现情况，动态监测项目现金流及偿债能力。主管部门、财政部门应依法建立专项债券项目运行监测、绩效管理和风险预警机制；如项目收入不能按既定方案落实，应依法采取调减投资计划、调整预算支出结构、处置可变现资产或其他合法合规措施，保障专项债券按时足额偿付。

（四）专项债券资金使用及项目资产管理风险

《中华人民共和国预算法（2018 修正）》第三十五条规定，地方政府举借债务只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》第二十三条规定，专项债券资金应当依据预算调整方案及专项债券发行规定的预算科目和用途使用。

根据《项目实施方案》，本项目形成的资产为经营性国有资产，登记在项目单位名下；在专项债券存续期内，严禁将项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，不得违规处置项目经营权、收益权。

风险防控措施：项目单位、主管部门及财政部门应严格按照经批准的预算、项目实施方案和专项债券资金使用范围管理和使用债券资金，建立健全专项债券资金专账核算、专户管理、资金拨付、绩效评价和监督检查机制。项目单位应按照国有资产管理规定，对项目形成

资产进行登记、盘点、维护及运营管理；未经依法履行批准程序，不得擅自转让、抵押、质押、担保或以其他方式处置项目资产、经营权或收益权。

（五）项目绩效目标实现风险

根据项目绩效目标表，本项目设置了腾退院落数量、腾退居民户数、修缮工程合格率、历史风貌修复达标率、资金支出进度、居民满意度及项目全周期收入等绩效指标。项目实施过程中可能因腾退协商、权属核查、工程建设、市场运营及其他因素影响绩效目标实现。

风险防控措施：项目单位应按照绩效目标表明确的指标、时限和标准组织实施，建立全过程绩效管理台账；主管部门和财政部门应加强对专项债券资金使用、建设进度、绩效目标实现情况及项目收益情况的监督检查，及时发现并纠正影响绩效目标实现的风险事项。

五、结论性意见

综上所述，在项目单位、主管部门、财政部门及其他有关主体向本所提供的文件、资料和说明真实、准确、完整、有效，并在本法律意见书所述前提、条件及风险防控措施得到落实的基础上，本所律师认为：

1.北京市人民政府作为直辖市人民政府，具备作为本次专项债券发行主体的法定资格。

2.本项目专项债券资金用途符合《中华人民共和国预算法》关于公益性资本支出的规定。

3.北京京诚集团崇西房屋管理有限公司具备项目实施主体资格。

4.本项目符合《北京市城市更新条例》关于城市更新及核心区平房院落保护性修缮、恢复性修建的制度要求。

5.根据《专项评价报告》，在假设财政补贴依法纳入预算且市场运营收益达到预期的前提下，本项目预期收益能够覆盖专项债券本息，符合地方政府专项债券“收益与融资自求平衡”的法定要求。

6.除本法律意见书已经披露的项目立项文件核实、后续行政审批、财政补贴预算落实、项目收入实现、专项债券资金使用及项目资产管理等风险事项外，本次专项债券发行不存在实质性法律障碍。

本法律意见书一式四份，本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效。

本法律意见书系基于贵方截至本意见书出具之日提供的文件资料及现行有效法律法规作出。如后续项目审批文件、授权依据、财务测算或政策环境发生重大变化，本所保留根据新事实与新法规重新出具或补充法律意见的权利。

北京市安园律师事务所（盖章）

负责人：

承办律师：

承办律师：赵雪

2026 年 11 月 11 日