

上海勤理（北京）律师事务所

关于天津市南开区棚户区改造项目

专项债券

之

法律意见书

2019年1月

## 目录

释义.....	2
重要提示及声明事项.....	3
一、本期债券对应项目的项目业主.....	5
二、本期债券对应项目的情况.....	6
三、项目纳入棚户区改造计划的情况.....	9
四、项目资金平衡情况.....	10
五、本期债券中介服务机构.....	11
六、结论性意见.....	12

## 释义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

简称	释义
本期债券	天津市南开区棚户区改造专项债券
本项目	2019年天津市南开区棚户区改造项目
灵隐南里项目	南开区灵隐南里片区棚户区改造（旧城区改建）项目
长虹楼项目	南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目
昌源里项目	南开区昌源里片区棚户区（旧城区改建）改造项目
隆盛置业	天津市隆盛置业发展有限公司
《灵隐南里复函》	2017年7月27日，天津市国土资源和房屋管理局向南开区人民政府下发的《市国土房管局关于南开区灵隐南里片区棚户区纳入我市2017年棚户区改造计划的复函》（津国土房拆函字（2017）1014号）
《长虹楼备案证明》	2017年9月27日，天津市南开区行政审批局向隆盛置业下发的《天津市南开区行政审批局关于天津市隆盛置业发展有限公司南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目备案的证明》（南开投资备字（2017）41号）
《昌源里备案证明》	2017年11月22日，天津市南开区行政审批局向隆盛置业下发的《天津市南开区行政审批局关于天津市隆盛置业发展有限公司南开区昌源里片区棚户区（旧城区改建）改造项目备案的证明》（南开投资备字（2017）52号）
《专项报告》	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《天津市南开区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
本所	上海勤理（北京）律师事务所
元	人民币元

**上海勤理（北京）律师事务所**  
**天津市南开区棚户区改造专项债券之**  
**法律意见书**

致：天津市南开区房地产管理局：

根据上海勤理（北京）律师事务所与天津市南开区房地产管理局签署的《法律服务协议》之约定，本所接受天津市南开区房地产管理局的委托，依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）等法律法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本期债券的有关事项进行了法律尽职调查，并出具本法律意见书。

**重要提示及声明事项**

1. 本法律意见书系依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和现行有效的法律法规、规范性文件，并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。

2. 本法律意见书仅对本期债券有关情况所涉法律问题发表意见，并不对本期债券的可偿付性做出任何的保证。

3. 鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行核查和评价的能力和资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或者默示的保证。

4. 本所律师出具本法律意见书系依赖于天津市南开区房地产管理局和其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对于出具法律意见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或其他有关机构出具的证明文件

作判断。就该等文件资料，天津市南开区房地产管理局已向本所律师做出如下承诺：

- 1) 所提供的全部书面文件资料 and 通过口头、电子等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；
  - 2) 所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致，副本均与正本一致；
  - 3) 所提供的书面文件上的签名和印章均为真实、有效。
5. 本法律意见书仅供专项债券发行之目的使用，不得用于任何其他目的。

## 正文

## 一、本期债券对应项目的项目业主

本期债券对应的 2019 年天津市南开区棚户区改造项目包含三个子项目，分别为：灵隐南里项目、长虹楼项目和昌源里项目。根据天津市南开区房地产管理局提供的资料，上述三个项目分别通过天津市南开区人民政府与隆盛置业签订的《政府购买服务合同》、由天津市南开区人民政府确定隆盛置业承接具体实施工作。

根据隆盛置业现持有的、天津市南开区市场和质量监督管理局于 2018 年 09 月 14 日核发的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>) 查询确认，隆盛置业的基本情况如下：

名称	天津市隆盛置业发展有限公司		
统一社会信用代码	91120104MA05TJ4E15	法定代表人	穆岩
类型	有限责任公司 (法人独资)	营业期限	2017 年 07 月 13 日至 2047 年 07 月 12 日
注册资本	90,000 万元	住所	天津市南开区红旗路与 西湖道交口西南侧博雅 轩 6-1701
登记机关	天津市南开区市场和质 量监督管理局	核准日期	2018 年 09 月 14 日
经营范围：房地产开发项目筹建，筹建期间不得开展该项目的生产经营活动；建筑业。（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）			

隆盛置业的唯一股东为天津市南开城市建设投资有限公司。天津市南开城市建设投资有限公司由天津市凯兴安居建设有限公司、国开发展基金有限公司、建信资本管理有限责任公司、天津市南开房地产开发公司共同出资设立，各自的持股比例分别为 42.1%、31.8%、22.7%、3.4%。天津市南开城市建设投

资有限公司的第一大股东天津市凯兴安居建设有限公司系由天津市南开区人民政府国有资产监督管理委员会间接持有 100%股权的国有公司；第二大股东国开发展基金有限公司的唯一股东是国家开发银行。因此，隆盛置业亦为国家出资企业。

据此，本期债券对应的 2019 年天津市南开区棚户区改造项目的项目业主隆盛置业是具有独立法人资格的国家出资企业。隆盛置业依据合同承接本期债券对应项目的具体实施工作。

## 二、本期债券对应项目的情况

2019 年天津市南开区棚户区改造项目的三个子项目的具体情况如下：

### （一）灵隐南里项目

#### 1、项目概况

根据《灵隐南里复函》，灵隐南里项目涉及征收房屋 3.7 万平方米、657 户，其中非住宅 1.42 万平方米、7 户，棚改安置计划 895 套。

#### 2、固定资产投资项目备案的情况

2017 年 8 月 1 日，天津市南开区行政审批局向隆盛置业下发《天津市南开区行政审批局关于天津市隆盛置业发展有限公司南开区灵隐南里片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明》（南开投资备字（2017）25 号）并随附长虹楼项目的《天津市内资企业固定资产投资项目备案登记表》。该证明及其附件载明：灵隐南里项目的全国项目统一编码为 2017-120104-50-03-002338，灵隐南里项目位于南开区中部，总占地面积 3.3 公顷，征收四至范围为东至兴泰路、南至兴泰中街、西至白堤路、北至灵隐道，项目主要建设内容及规模包括房屋征收总建筑面积 3.70 万平方米、非建筑面积 1.42 万平方米。

#### 3、项目地块的规划和环境影响评价情况

根据天津市规划局南开区规划分局于 2017 年 8 月 16 日向隆盛置业下发的《南开区分局关于灵隐南里棚户区改造地块城乡规划情况的函》（规南发字

(2017)30号),项目位于南开区灵隐道南侧,四至范围为东至兴泰路、南至兴泰中街、西至白堤路、北至灵隐道,规划用地面积约2.6公顷,规划地块的性质为居住用地,南侧部分为规划小学的预留用地。

天津市南开区行政审批局于2017年8月18日向隆盛置业出具了《关于南开区灵隐南里片区改造(旧城区改建)项目不需办理环评手续意见的函》(南审环函(2017)001号),载明:根据天津市环境保护局文件《市环保局关于印发部分环境影响轻微建设项目差别化管理名录(修订)的通知》(津环保审(2015)33号)规定,灵隐南里项目属于房屋拆迁类,不需要办理环境影响评价审批手续,免于环境保护“三同时”管理。

## (二)长虹楼项目

### 1、项目概况

根据《长虹楼备案证明》,长虹楼项目建设地址为天津市南开区,占地面积18,285.7平方米,主要建设内容为房屋征收,主要包括:

- (1) 长虹楼487平方米,17户;东至汽车交易市场,南至排管所仓库,西至长虹楼,北至长虹楼。
- (2) 长江道排水所1,242平方米,37户;东至津河,南至规划线,西至规划线,北至南开区市政监察管理所。
- (3) 石化楼1,172平方米,43户;
  - ① 东至胜利制药厂,南至规划线,西至白堤路,北至石化楼1号楼。
  - ② 东至规划线,南至石化楼1号楼,西至白堤路,北至南开小学。
- (4) 通江路2,742平方米,96户;东至规划线,南至天津扎达服装有限公司,西至通江路,北至美术颜料厂仓库。



- (5) 二马路二纬路 832 平方米，54 户；东至规划线，南至兴南顺菜市场，西至南开二马路，北至南开二纬路。
- (6) 红旗路北桥 2,340 平方米，124 户；东至红旗路，南至津维机动车检测中心围墙，西至规划线，北至津河。
- (7) 五马路 3,166 平方米，126 户；东至南开五马路，南至新兴楼 1 号楼，西至规划线，北至新华楼 1 号楼。

## 2、固定资产投资项目备案的情况

根据《长虹楼备案证明》及随附的长虹楼项目的《天津市内资企业固定资产投资项目备案登记表》，载明：南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目的全国项目统一编码为 2017-12104-50-03-003379，项目建设地址在天津市南开区，项目占地面积 18,285.7 平方米。同时其附件亦明确了项目各零散片区的四至范围。

### (三) 昌源里项目

#### 1、项目概况

根据《昌源里备案证明》，昌源里项目的主要建设内容为房屋征收，建设地址位于天津市南开区黄河道和文水路交口。项目四至范围为：东至迎春里 1-3 门（不含迎春里 4-6 门）、第二十九中学围墙、阳城里西侧规划线，南至黄河道，西至文水道（含进步里 5 号楼），北至西营门外大街。

#### 2、固定资产投资项目备案的情况

根据《昌源里备案证明》及随附的昌源里项目的《天津市内资企业固定资产投资项目备案登记表》，载明：昌源里项目的全国项目统一编码为 2017-120104-50-03-004889，项目主要建设内容为房屋征收，建设地址为天津市南开区黄河道和文水路交口，项目占地面积 36,241.5 平方米，项目四至范围为：东至迎春里 1-3 门（不含迎春里 4-6 门）、第二十九中学围墙、阳城里西侧规划线，南至黄河道，西至文水道（含进步里 5 号楼），北至西营门外大街。

根据天津市环保局于 2018 年 6 月 16 日下发的《市环保局关于印发部分环境影响轻微建设项目差别化管理名录（修订）的通知》（津环保规范（2018）2 号），包括棚户区改造在内的房屋拆迁项目不需办理环评审批手续，免于环评管理。

另根据天津市国土资源和房屋管理局于 2017 年 5 月 16 日下发的《市国土房管局关于棚户区改造和旧城区改建项目用地情况的函》（津国土房拆函字（2017）630 号）及所附市区棚户区改造项目明细表，昌源里项目、长虹楼项目、灵隐南里项目均符合土地利用总体规划，占用土地属于国有建设用地的，项目建设单位可不办理建设项目用地预审手续。

综上，本期债券对应的昌源里项目、长虹楼项目、灵隐南里项目已经办理了固定资产投资立项备案，且根据天津市的地方性规定和相关文件无需办理环评审批手续和用地预审手续。

### 三、项目纳入棚户区改造计划的情况

2017 年 7 月 27 日，天津市国土资源和房屋管理局向南开区人民政府下发了《市国土房管局关于南开区灵隐南里片区棚户区纳入我市 2017 年棚户区改造计划的复函》（津国土房拆函字（2017）1014 号）。该复函载明：南开区灵隐南里片棚户区改造项目涉及征收房屋 3.7 万平方米、657 户，其中非住宅 1.42 万平方米、7 户，棚改安置计划 895 套；该项目符合国家棚户区改造政策和我市棚户区改造项目标准，住宅和非住宅部分均属于棚户区改造范围，同意整体纳入天津市上报住房城乡建设部的棚户区改造规划和 2017 年棚户区改造计划。

2018 年 6 月 20 日，天津市国土资源和房屋管理局向南开、河北、红桥、北辰区人民政府下发了《市国土房管局关于南开区长虹楼等棚户区改造项目纳入 2018 年棚户区改造计划的复函》（津国土房拆函字（2018）576 号）。该复函载明：南开区长虹楼、昌源里（八大楼）、长江道排水所、石化楼、通江路、二马路二纬路、红旗北桥、五马路等棚户区改造项目，已纳入天津市上报住房城乡建设部的棚户区改造规划和 2018 年棚户区改造计划。

据此，本期债券对应的灵隐南里项目、长虹楼项目、昌源里项目已经纳入天津市上报住房和城乡建设部的棚户区改造规划和天津市 2017 年、2018 年棚户区改造计划，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）第二条规定的“纳入国家棚户区改造计划”的要求。

#### 四、项目资金平衡情况

##### （一）项目资金来源

根据《专项报告》，本项目总投资为 473,103 万元，由财政安排或建设单位自筹资本金 313,103 万元，项目总投资中的其余资金通过政府发行棚户区改造专项债券筹集，共计 160,000 万元。其中，灵隐南里项目债券额度为 77,000 万元，已于 2017 年发行专项债券 20,000 万元，拟于 2019 年发行专项债券 57,000 万元；长虹楼项目债券额度为 19,200 万元，已于 2018 年发行专项债券 16,200 万元，拟于 2019 年发行专项债券 3,000 万元；昌源里项目债券额度为 63,800 万元，已于 2017 年发行专项债券 10,000 万元，2018 年发行专项债券 43,800 万元，拟于 2019 年发行专项债券 10,000 万元。

##### （二）项目收益与融资平衡安排

根据《专项报告》中对项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，项目的整体本息资金覆盖倍数为 1.78 倍，其中：灵隐南里项目资金覆盖倍数可达到 2.25 倍，昌源里项目资金覆盖倍数可达到 1.70 倍。项目收入能够满足本期债券的还本付息要求。

据此，本期债券对应项目的资金来源符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）的有关规定。经专业机构测算的本期债券的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

## 五、本期债券中介服务机构

### （一）财务顾问

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所接受委托对本期债券对应三个项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所是在深圳市市场监督管理局登记注册的外商投资特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为：914403000589780442，成立日期为2012年11月30日，经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

另，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所持有深圳市财政委员会于2018年6月15日颁发的《会计师事务所执业证书》，证书序号为505147、分所执业证书编号为310000124701。

### （二）法律顾问

本所接受委托作为其法律顾问针对本期债券对应三个项目的有关情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经北京市司法局批准设立的律师事务所分所，现持有北京市司法局2017年9月15日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31110000MD0166913P。

据此，为本期债券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。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

本期债券对应项目的项目业主隆盛置业是具有独立法人资格的国家出资企业。隆盛置业依据合同承接本期债券对应项目的具体实施工作；

本期债券对应的灵隐南里项目、长虹楼项目、昌源里项目均已经办理了固定资产投资立项备案，且根据天津市的地方性规定和相关文件无需办理环评审批手续和用地预审手续；

本期债券对应项目已经纳入天津市上报住房和城乡建设部的棚户区改造规划和天津市 2017 年、2018 年棚户区改造计划，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）第二条规定的“纳入国家棚户区改造计划”的要求；

本期债券对应项目的资金来源符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）的有关规定。经专业机构测算的本期债券的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡；

为本期债券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。

本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效；本法律意见书一式三份，均为正本；本所留存一份，其余两份为本次发行之目的使用。

（以下无正文，下转签署页）

(本页无正文，是法律意见书的签署页)



经办律师:



---

计芳

负责人: 马骋



---

郭宸杉

2019 年 1 月 日