



天津張盈（武清）律師事務所

TIAN JIN ZHANG YING LAW FIRM WU QING OFFICE

2025 年第八批天津市政府债券武清区
(武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造



武清区国际企业社区 B1 座 1 层

中国●天津武清



目 录

引 言	3
正 文	7
第一部分 项目概况	7
第二部分 项目资金来源及用途	10
第三部分 项目预期收益与融资平衡安排	11
第四部分 中介服务机构	12
第五部分 结论性意见	15



2025 年第八批天津市政府债券武清区
(武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目)
法律意见书

盈武专（2025）第 007 号

致：天津市金博企业孵化器有限公司

引 言

天津张盈（武清）律师事务所（下称“本所”）接受天津市金博企业孵化器有限公司（下称“金博公司”）的委托，就 2025 年第八批天津市政府债券武清区（武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目）进行法律分析，出具法律意见书。

本所律师根据《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）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库(2020)43 号）、《中共中央办公厅 国务院办公厅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》、《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）、《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》、《地方政府专项债券债券用途调整操作指引》、《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）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，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师做如下声明：

- 1、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或存在的事实和我国相关法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等时间所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关主管部门给与的批准和确认。
- 2、本所仅就 2025 年第八批天津市政府债券武清区（武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目）（以下简称“城中村改造项目”）项目概况及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。
- 3、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于金博公司提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关判断。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、金博公司或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

5、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，对城中村改造项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对金博公司的行为以及城中村改造项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证披露、出具或提供信息的及时、准确、完整，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，如含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，应承担相应责任。

6、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以金博公司聘请的会计师、评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

7、本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到金博公司如下确认和保证：

(1)已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；

(2)一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

(3)所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

(4)所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

(5)所有陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；



(6)金博公司指定或委托第三方单位直接向本所律师提供材料的,视为金博公司提供。

8、本所同意将本法律意见书作为金博公司融资信息披露所必备的法律文件,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。

9、本所同意金博公司部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容,但金博公司做上述引用时,不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后,因金博公司的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解,除非金博公司已书面告知并经本所律师确认,本所律师不承担相应法律责任。

10、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用,不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明,本所律师根据相关法律、法规和规章的要求,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,对金博公司提供的有关文件和事实进行了核查和验证,现出具法律意见如下:



正 文

第一部分 项目概况

使用本期债券资金的城中村改造项目为武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目。根据本所收到的文件，截止本法律意见出具之日，城中村改造项目的具体情况如下：

1、实施主体

武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目的实施主体为天津市金博企业孵化器有限公司(以下简称“金博公司”)。根据提供的天津市金博企业孵化器有限公司的统一社会信用代码证书，其基本信息如下：

机构名称：天津市金博企业孵化器有限公司

统一社会信用代码：91120222MA05KCTK1W

机构类型：有限责任公司(法人独资)

机构地址：天津市武清区南蔡村镇福兴道 1 号 203 室-10（集中办公区）

负责人：李立新

根据《区住房建设委关于成立武清区城中村改造工作专班的请示》，城中村改造项目由区国投公司牵头，各属地镇政府具体负责本

镇项目实施。属地镇政府作为项目开发建设的实施主体，全面负责本镇项目前期工作、征收补偿安置、安置住房及安置住房小区内配套基础设施建设等各项工作。可指定区属或者镇属国有企业作为用款主体。根据《关于天津市武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目项目建议书的批复》，确定该项目的实施主体为天津市金博企业孵化器有限公司。

综上，天津市金博企业孵化器有限公司具备实施本项目的主体资格。

2、项目概况

为实现武清区南蔡村镇城镇居民安居乐业、城镇可持续性发展，根据国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》等文件精神，结合历史工作情况，南蔡村镇人民政府决定全面启动南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村5村城中村改造项目的还迁房建设和相关配套基础设施建设，实现村民安居，宜居生活等目标，本项目的实施有助于在一定程度上改善居民居住条件、提高生活质量，促进优化城镇空间布局，提升城镇高质量可持续发展。

本项目建设地点选址于武清区京津产业新城核心近期拓展区北侧，浩源道南侧。共涉及01-05、01-10、01-13共3个地块，总占地面积为265,168 m²，约398亩。其中：

01-05地块，东至新盛路，南至武清区土地整理中心（规划绿地）、广源道，西至新远路，北至武清区东蒲洼街大南官村农民集体土地、浩源道，总占地面积为109,076 m²，约164亩；



01-10 地块，东至新远路，南至开源道，西至规划路，北至广源道，总占地面积为 92,852 m²，约 139 亩；

01-13 地块，东至新盛路，南至武清区土地整理中心（规划居住用地），西至土地整理中心（规划公园绿地）、新远路，北至广源道，总占地面积为 63,240 m²，约 95 亩。

本项目主要建设内容及规模为对武清区南蔡村镇南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村 5 个村，1,762 户居民进行拆迁安置。拆除村内现状房屋 271,300 平方米，新建安置住房总用地面积 265,168 平方米，总建筑面积 572,310 平方米，其中住宅地上建筑面积为 464,000 平方米、地下建筑面积 72,980 平方米，公共配套建筑面积 35,330 平方米；施做平台构筑物面 130,500 平方米；同步实施小区内室外工程。

本项目建设期为 31 个月，已于 2024 年 5 月 30 日开工，预计于 2026 年 12 月 31 日竣工验收。

3、项目审批

根据《区住房城乡建设委关于成立武清区城中村改造工作专班的请示》，同意成立武清区城中村改造工作专班，城中村改造项目由区国投公司牵头，各属地镇政府具体负责本镇项目实施。属地镇政府作为项目开发建设的实施主体，全面负责本镇项目前期工作、征收补偿安置、安置住房及安置住房小区内配套基础设施建设等各项工作。可指定区属或者镇属国有企业作为用款主体。

根据《关于天津市武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目项目建议书的批复》（津武审批投资〔2024〕13 号），该项



目获得项目名称、项目选址、规模及主要建设内容、项目总投资、项目实施主体等的同意批复。

根据《关于2024年度天津市武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目初步设计及概算的批复》（津武审批投资〔2024〕24号），该项目于2024年4月15日获得初步设计及概算的批复，确定了项目名称、项目实施地址、项目规模及主要建设内容及项目总投资等。

综上所述，本所律师认为，上述城中村改造项目已取得其当前建设现状下的批复，有建设资金需求。

第二部分 项目资金来源及用途

一、项目资金来源

根据本所律师收到的材料和信息，城中村改造项目资金来源渠道包括自有资金和专项借款，截止本法律意见出具之日，城中村改造项目既有资金为123,823.56万元，其中自有资金44,067.54万元，专项借款79,756.02万元。

项目资金总需求为490,483.76万元，拟使用地方政府专项债券资金总规模为185,000.00万元，其中2025年本期拟使用地方政府专项债资金为2,000.00万元。

二、资金用途

城中村改造项目募集的资金主要建设内容及规模为对武清区南蔡村镇南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村5个村，1,762户居



民进行拆迁安置。拆除村内现状房屋 271,300 平方米，新建安置住房总用地面积 265,168 平方米，总建筑面积 572,310 平方米，其中住宅地上建筑面积为 464,000 平方米、地下建筑面积 72,980 平方米，公共配套建筑面积 35,330 平方米；施做平台构筑物面 130,500 平方米；同步实施小区内室外工程。

综上所述，本所律师认为，城中村改造项目资金来源渠道包括自有资金、专项借款和政府专项债券，募集的资金将用于上述项目建设。

第三部分项目预期收益与融资平衡安排

城中村改造项目收益包括回迁收益及土地出让收益。根据《关于〈天津市武清区南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村城中村改造项目房屋征收补偿安置方案（讨论稿）〉有关情况的汇报》，拆迁人购买定向安置房时，面积超过主房的部分采用分档计价方式，可形成回迁收入。根据《南蔡村镇南陈庄等 5 个村城中村改造项目相关情况报告》，可用于南蔡村镇城中村改造项目资金平衡的地块共 7 宗，其中 1 宗为自有平衡地块，其余 6 宗为全区平衡地块，分别是开源道南、奥克斯南、运河东、城际南 A-09-02、城际南 A-11-04 及黄庄南部 D-08-02。其中，开源道南、城际南 A-11-04 及城际南 A-11-04 的出让收益作为本项目专项债券还本付息来源。

根据武清区有关部门的说明，城中村改造项目及资金平衡地块形成的国有资产、偿债收入目前不存在任何抵押、质押或其他权利限制情况，不存在法律纠纷。

根据南京信国会计师事务所（普通合伙）《2025年第八批天津市政府债券武清区（武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目）财务报告》（以下简称“《财务报告》”），城中村改造项目的预期收益和融资平衡情况为“本本项目调整后的总投资490,483.76万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内净收益525,706.82万元，其中用于偿还项目专项债券的净收益为251,781.65万元，用于偿还项目专项借款的净收益为273,925.17万元，专项债券融资本息208,125.00万元。……本项目专项债券以回迁收益及土地出让收益为融资还本付息基础。经过详细估算，本期专项债券存续期间有稳定的项目收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目专项债券存续期间各年度偿还本金后期末仍有结余。总体而言，本项目资金稳定性较可靠。”

综合上述，本所律师认为，在南京信国会计师事务所（普通合伙）对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，城中村改造项目预期收益可覆盖融资本息，项目融资平衡方案满足政府专项债券相关规范性文件关于项目预期收益与融资自求平衡的要求。

第四部分 中介服务机构

一、财务顾问及其财务报告



天津市金博企业孵化器有限公司委托南京信国会计师事务所（普通合伙）对城中村改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务报告。

1. 鉴证机构

根据南京信国会计师事务所（普通合伙）的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，南京信国会计师事务所（普通合伙）为经江苏省财政厅许可并在南京江北新区管理委员会行政审批局登记注册的普通合伙企业，统一社会信用代码为：

913201160758867074，成立日期为 2013 年 09 月 22 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。许可事项：司法鉴定服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；破产清算服务。”，登记状态为“存续(在营、开业、在册)”。

综合上述，本所律师认为，南京信国会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的普通合伙企业，具备为本项目出具财务报告的资质。

2. 财务报告



南京信国会计师事务所(普通合伙)出具《财务报告》,认为“2025年第八批天津市政府债券武清区(武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目)可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以回迁收益及土地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存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。”。

二、法律顾问及法律意见书

天津市金博企业孵化器有限公司委托本所作为其法律顾问针对城中村改造项目概况及其资金来源、资金投入进行分析并出具法律意见书。本所系经天津市司法局批准设立的律师事务所,现持有天津市司法局核发的《律师事务所执业许可证》,统一社会信用代码为:31120000073122156P,本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。

综合上述,本所律师认为,天津张盈(武清)律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所,具备为本项目进行法律分析并出具法律意见书的资质;在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。



第五部分 结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

- 1、使用本期债券资金的项目为武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目，相关项目已取得其当前建设现状下的批复，有建设资金需求。
- 2、城中村改造项目的资金来源渠道包括自有资金、专项借款及政府专项债券，募集的资金将用于本项目建设，对武清区南蔡村镇南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村5个村，1,762户居民进行拆迁安置。拆除村内现状房屋，新建安置住房，小区内室外工程建设等。
- 3、城中村改造项目的偿债资金来源为回迁收益及土地出让收益，在南京信国会计师事务所（普通合伙）对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本项目的预期收益可覆盖融资本息，项目融资平衡方案符合政府专项债券相关规范性文件关于项目预期收益与融资自求平衡的要求。
- 4、为本项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

签署页

本页无正文，仅供签字盖章之用。

本法律意见书于 2025 年 09 月 09 日出具，正本一式四份，天津市金博企业孵化器有限公司三份，本所一份，无副本。

天津张盈（武清）律师事务所

负责人：徐岚



经办律师：王英 徐岚

王英 徐岚

2025 年 09 月 09 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码： 31120000073122156P

天津张盈（武清） 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：

天津市司法局

发证日期：

2025 年 05 月 13 日



No. 8003540

中华人民共和国司法部监制