

2025 年第八批天津市政府债券滨海新区
(中新生态城滨汇养老基地综合建设项目)
法律意见书



天津长丰律师事务所
中国·天津

二〇二五年九月

目 录

一、项目实施单位情况	3
二、本期债券对应的项目	3
三、项目资金情况	5
四、中介服务机构	14
五、项目业主的承诺事项	14
六、结论意见	15

**2025 年第八批天津市政府债券滨海新区
(中新生态城滨汇养老基地综合建设项目)
法律意见书**

敬致：天津滨海新区文苑建设开发有限公司

天津长丰律师事务所（下称“本所”）是在中国天津注册的律师事务所，具备从事法律业务的法定资质。本所接受天津生态城公屋建设有限公司（下称“贵单位”）的委托，指派安好、李晶晶律师（下称“本所律师”）作为贵单位的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》（下称《预算法》）、《中华人民共和国公司法》（下称《公司法》）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）（下称43号文）、《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）（下称83号文）等有关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就贵单位2025年第八批天津市政府债券滨海新区（中新生态城滨汇养老基地综合建设项目）（下称“本项目”）专项债券事项，出具本法律意见书。

本所根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中国现行法律、法规和规范性文件的规定而出具，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事件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予的批准和确认。

本所仅就本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，本项目法律意见中对有关会计报表/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因数，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。

本所得到贵单位如下保证，即其已经提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或口头证言，有关材料上的签字和/或印章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。

为出具本法律意见书之目的，本所律师对本项目贵机构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。

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，本所依赖于有关部门、贵机构或其他单位出具的证明文件，出具本法律意见书。

本所已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对募投项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对贵机构的行为以及募投项目的合法、合规性、有效性进行了充分的核查验证。本所保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本所同意将法律意见书作为本项目贵机构融资申请必备的法律文件，随同其他材料一同报送；并承担相应的法律责任。本法律意见书仅供贵机构本项目融资目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，在对贵机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，现出具法律意见如下：

一、项目实施单位情况

单位名称：天津滨海新区文苑建设开发有限公司

单位地址：天津市滨海新区旅游区投资服务中心一层

企业性质：有限责任公司

法定代表人：常文华

注册资本：28500万元

统一社会信用代码：911201160587049325

本项目实施单位为天津滨海新区文苑建设开发有限公司，负责全面统筹本项目的设计、规划、建设实施等工作。

本次专项债券募投项目的主管部门为中新天津生态城建设局，在依法合规、确保工程质量安全的前提下，主管部门应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付，未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

律师意见：

本项目实施方天津滨海新区文苑建设开发有限公司为在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，能独立承担民事责任。

二、本期债券对应的项目

（一）项目概况

本项目为中新生态城滨汇养老基地综合建设项目。

本项目位于滨海新区中新天津生态城原旅游区域，本地块北侧为彩华路，南侧为彩辰路，地块西侧至规划边界，地块东侧为玉砂道。建筑功能由5层养老康复护理中心、2层养老院日间照料中心和4层养老服务办公楼组成。建设内容包括养老康复护理中心、养老院日间照料中心等，建成后可提供养老服务床位188张。其中养老院日间照料中心建筑面积9241.3平方米，由康复与医疗用房及附属设施等组成；养老康复护理中心建筑面积5460.6平方米。

禁止类项目清单中涉及的建设内容没有使用专项债券资金。

本项目不存在重复申报情况，未将已申报过专项债券资金的其他项目纳入本项目再次申报。

（二）项目取得的审批情况

项目前期立项及工程建设手续齐全，具体相关批复、工程建设证明文件如下：

表 1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号	发文机关	印发时间
1	关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目项目建议书的批复	津生经发〔2022〕104号	中新天津生态城经济局	2022.7.15
2	关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目可行性研究报告的批复	津生经发〔2022〕107号	中新天津生态城经济局	2022.7.20
3	关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目初步设计的批复	津生建初设〔2023〕19号	中新天津生态城建设局	2023.8.25

2022年7月15日，中新天津生态城经济局下达《关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目项目建议书的批复》（津生经发〔2022〕104号），项目总投资为22396.28万元。中新生态城滨汇养老基地综合建设项目计划于2022年8月开工建设，2024年4月竣工。

2022年7月20日，中新天津生态城经济局下达《关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目可行性研究报告的批复》（津生经发

〔2022〕107号），项目总投资为22396.28万元。中新生态城滨汇养老基地综合建设项目计划于2022年8月开工建设，2024年4月竣工。

2023年8月25日，中新天津生态城建设局下达《关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目初步设计的批复》津生建初设〔2023〕19号，项目总投资为20545.29万元。

律师意见：

本项目已获得相关的批复文件。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源

项目资金来源包括自筹资金与政府专项债两部分。本项目总投资20521.89万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目可通过基本业务和其他业务取得收入，基本业务收入包括基本床位费收入、护理费收入、伙食费收入、管理费收入、水电气暖收入；其他业务收入包括康养医疗收入、租赁收入、停车收入、广告收入等。本项目债券存续期内净收益资金流入33030.73万元，需偿还的融资本息20642.66万元，资金覆盖倍数为1.60，满足专项债发行要求的同时具备合理收益。

（二）项目资金用途

本期债券募集资金专项用于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目。

（三）项目预期收益与融资平衡安排

根据中一会计师事务所有限责任公司天津分所出具的《2025年第八批天津市政府债券滨海新区（中新生态城滨汇养老基地综合建设项目）财务报告》（号）（下称“《财务报告》”），本期债券募集资金投资项目收入为基本业务收入和其他业务收入，基本业务

收入包括基本床位费收入、护理费收入、伙食费收入、管理费收入、水电气暖收入；其他业务收入包括康养医疗收入、租赁收入、停车收入、广告收入等。具体如下：

1. 基本床位费收入

项目建成后可提供养老服务床位 188 张，本项目为居住区级公共服务设施，服务人口规模 3 万人-5 万人。按照服务人口 3 万人、老年人口占比为 21.66%（2022 年天津市 60 岁及以上户籍人口占全市户籍人口比例）进行计算，则项目服务半径范围内老年人人口数量约为 0.65 万人。项目周边运营的养老院床位合计不到 200 床，每千人床位约 30 张，养老服务机构的需求较大。参考生态城区域内的养老院入住情况，保守估计本项目入住率在 2026 年为 50%，2027 年为 60%，2028 年为 70%，2029 年及以后各年达到 80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为 100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为 75%-85%之间）。结合市场情况及《天津市养老院新公寓楼床位费和护理费收费标准》，综合考虑本区域养老院市场调节价格，本项目新建养老院收取基本床位费 2500 元/人/月，每三年增长 5%，运营期可产生基本床位费收入 16687.05 万元。

基础床位费价格参考如下：

	天津市南开区养老中心 综合性养老机构【天津·南开区】 1000 床位 公办民营 3700 元/月
	天津市第一老年公寓（天津退休职工养老院） 老年公寓【天津·南开区】 200 床位 公办 3200 元/月
	天津市滨海新区泰达国际养老院 综合性养老机构【天津·滨海新区】 66 床位 民办 3500 元/月
	天津市西青区为善园养老院 综合性养老机构【天津·西青区】 400 床位 公办 3000 元/月
	天津和平康世第三老人院 综合性养老机构【天津·和平区】 200 床位 民办 3000 元/月

图 4-1 基本床位费收入价格参考

2. 护理费收入

本项目按照护理需求等级，分为自理、介助、特护三类收取护理费，参照市场情况天津市 MCS 中福生态城认知中心（滨海新区），床位管理费为自理 1200 元/人/月、介助 3000 元/人/月、特护 5000 元/人/月；陶乐家养老机构（滨海新区）床位管理费为自理 1000 元/人/月、介助 2500 元/人/月、特护 4200 元/人/月；天津星健温莎长者公馆床位管理费为自理 1200 元/人/月、介助 2500 元/人/月、特护 4600 元/人/月，按照谨慎性原则，结合本项目配套情况，各护理登记床位占比和收费水平如下表所示，保守估计本项目入住率在 2026 年为 50%，2027 年为 60%，2028 年为 70%，2029 年及以后各年达到 80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为 100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为 75%-85%之间），运营期可产生护理费收入合计 11860.89 万元。

表 2 分类护理费收费水平

分类	自理	介助	特护
护理费（元/月）	800	2400	4000
床位占比	30%	50%	20%

3. 伙食费收入

伙食费按照每人 40 元/天进行收费，每三年增长 5%，保守估计本项目入住率在 2026 年为 50%，2027 年为 60%，2028 年为 70%，2029 年及以后各年达到 80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为 100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为 75%-85%之间）。运营期可产生伙食费收入 8121.75 万元。

4. 床位管理费收入

参照市场情况天津市 MCS 中福生态城认知中心（滨海新区），床位管理费为 500 元/人/月、陶乐家养老机构（滨海新区）床位管理费为 400 元/人/月、天津星健温莎长者公馆床位管理费为 450 元/人/月，按照谨慎性原则，结合本项目配套情况，本项目床位管理费收入每人 10 元/天（折 300 元/人/月），每三年增长 5%，保守估计本项目入住率在 2026 年为 50%，2027 年为 60%，2028 年为 70%，2029 年及以后各年达到 80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为 100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为 75%-85%之间）。运营期可产生床位管理费收入 2031.09 万元。

5. 水电气暖费收入

参照市场情况天津市 MCS 中福生态城认知中心（滨海新区）水电气暖费收入约 30 元/人/天、陶乐家养老机构（滨海新区）床位管

理费为 25 元/人/天、天津星健温莎长者公馆床位管理费为 22 元/人/天，按照谨慎性原则，结合本项目配套情况，本项目水电气暖费平均收取每人 20 元/天，每三年增长 5%，保守估计本项目入住率在 2026 年为 50%，2027 年为 60%，2028 年为 70%，2029 年及以后各年达到 80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级公办养老院入住率基本都为 100%，大部分公办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为 75%-85%之间）。运营期可产生水电气暖费收入 4061.20 万元。


6. 康养医疗收入

本项目提供专业的康养医疗服务，康养医疗费用 100 元/人/天，每三年增长 5%，保守估计使用率在 2026 年为 50%，2027 年为 60%，2028 年为 70%，2029 年及以后各年达到 80%，运营期可产生康养医疗收入 20302.77 万元。

7. 配套租赁收入

本项目提供配套商铺 5 间，预计本项目出租率在 2026 年为 80%，2027 年为 90%，2028 年及以后各年达到 100%。按照每月租金 5000 元/月进行对外租赁，每三年增长 5%，运营期可产生配套租赁收入 1123.02 万元。

配套租赁价格参考：



(商务港) 生态城繁华区域临街旺铺招租 适合多种项目...

滨海新区·滨海地区 中新天津生态城·天津市滨海新区 空置中

临街门面，带
* 李金瑞 惠达置业网络科技

44㎡ 5500元/月
4.17元/㎡/天

临街门面 临街 上水 下水

	菜市场旁边 客流量大 10 年老店 滨海新区·滨海新区 张记包子铺(无保店) 经营中 商业街店铺 商业街店铺 临街 可餐饮 上水	40㎡ 建筑面积	8500元/月 7.08元/㎡/天
	天津塘沽科技大学食堂3楼档口招租，现招特色饭！非诚... 滨海新区·滨海新区 塘沽科技大学营口道938号商铺 空置中 档口摊位 1-3层 陈浩 张路餐饮 免租1个月 档口摊位 可餐饮 上水 下水	45㎡ 建筑面积	6750元/月 5元/㎡/天
	不是中介 自己房子 价格可以电议 天津·滨海新区 珊瑚湾AKA生活广场 空置中 商业街店铺 1层 免租1个月 商业街店铺 临街 可明火 上水	40.63㎡ 建筑面积	5500元/月 4.51元/㎡/天
	总兑商场一楼熟食拌菜炸串小吃店铺 滨海新区·滨海新区 无池路 空置中 临街门面 临街门面 可餐饮 上水 下水	50㎡ 建筑面积	5300元/月 3.33元/㎡/天

图 4-2 配套租赁价格参考

8. 停车位收入

本项目设立配套停车位 100 个，根据《天津市政府定价的经营服务性收费目录清单》，本项目预计建成后按照租赁单价 4 元/小时，每天每个车位使用时间平均 8 小时，使用率 80%，每三年增长 5%，预计项目运营期间可产生停车费收入为 3477.45 万元。

停车收费价格参考如下：

02、机动车停车收费标准

1、计时停车收费标准。各类区域道路停车泊位和公共停车场计时停车收费标准如下：

计费单位：元/半小时

停车场分类	一类区域	二类区域	三类区域
道路停车泊位	4	3	1
地面公共停车场	3	2	1
地下停车场（楼）	最高不超过3元		

注：1. 在道路停车泊位和公共停车场停放的大型车加倍收取。
2. 地下停车场（楼）按政府指导价管理，实行最高限价。

2、夜间计次收费标准。各类区域道路停车泊位和公共停车场夜间计次停车收费标准如下：

计费单位：元/次

	车型分类	一类区域	二类区域	三类区域
夜间	小型车	4		
	大型车	—	15	10

图 4-3 停车收费价格参考

9. 广告收入

本项目可在电梯以及餐厅等设立广告位 50 个，参考天津市社区电梯以及类似养老基地等（大学）公共场所广告收费情况，预计建成后按照租赁单价 1200 元/月估算，每三年增长 5%，使用率 60%，预计项目运营期间可产生广告收入为 1630.14 万元。

广告收入价格参考如下：

来源：天津社区梯内媒体电梯海报广告；天津万科金域华府社区梯内媒体电梯海报

天津万科金域华府社区梯内媒体电梯海报



¥380元/周

资源地区：天津

资源形式：电梯海报

资源分类：家庭社区-社区梯内媒体

日均人流量：1000人次



李玉王 一级代理商

品牌运营：天津万科金域华府

手机号码：155****4845

查看联系方式

资源状态：未签约 登录后可查看资源详细情况

来源：天津津市地铁站广告；天津西青区天津城建大学学校墙贴/地贴

天津西青区天津城建大学学校墙贴/地贴



¥360元/周

资源地区：天津西青区

资源形式：墙贴/地贴

资源分类：公共场景-学校

日均人流量：3586人次



张志尧 区域代理商

品牌运营：天津城建大学

手机号码：132****7548

查看联系方式

资源状态：未签约 登录后可查看资源详细情况

来源：天津津市地铁站广告；天津西青区天津城建大学学校墙贴/地贴

天津西青区天津城建大学学校墙贴/地贴



¥240元/周

资源地区：天津西青区

资源形式：墙贴/地贴

资源分类：公共场景-学校

日均人流量：1.56万人次



张志尧 区域代理商

品牌运营：天津城建大学

手机号码：132****7548

查看联系方式

资源状态：未签约 登录后可查看资源详细情况

图 4-4 广告收入价格参考

经测算，截至债券存续期结束，项目预测不含税收入为69295.36万元。

根据《2025年第八批天津市政府债券滨海新区（中新生态城滨汇养老基地综合建设项目）实施方案》显示。本项目成本包括人工工资成本、修缮维护费成本、管理费成本、伙食费成本、易耗品更新成本、水电气暖费用成本、相关税费等。

根据项目预测假设条件及数据，经测算，截至债券存续期结束，项目预测净收益33030.73万元。本项目总投资20521.89万元，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资金流入33030.73万元，需偿还的融资本息20642.66万元，资金覆盖倍数为1.60。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试见下表：

表2 项目压力测试表

单位：人民币万元

经营净收益变动情况敏感性分析	收益变化比例				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
经营净收益	29727.66	31379.19	33030.73	34682.27	36333.80
债券还本付息额	20642.66	20642.66	20642.66	20642.66	20642.66
债券本息覆盖率	1.44	1.52	1.60	1.68	1.76

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

律师意见：

募投项目的资金来源以基本业务收入和其他业务收入作为后续资金回笼手段，本项目偿债来源合法，无其他纠纷。募集的资金用于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目，用途合法合规、符合国家产业政策的要求。《财务报告》中项目资金平衡安排符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《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）等法律法规或国家、天津市相关政策的规定，能够按期实现项目收益并用于偿还债券本息。

四、中介服务机构

（一）财务咨询机构

中一会计师事务所有限责任公司天津分所出具了编号为“号”《2025年第八批天津市政府债券滨海新区（中新生态城滨汇养老基地综合建设项目）财务报告》。

经本所律师核查，《财务报告》出具机构中一会计师事务所有限责任公司天津分所的营业执照、经办注册会计师执业证书等文件，本所确认该会计师事务所是一家在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，具备从事审计工作的业务资格，经办注册会计师持有合法的执业证书，中一会计师事务所有限责任公司天津分所及经办注册会计师与贵单位不存在关联关系。

（二）律师事务所

天津长丰律师事务所（下称“本所”）现持有天津市司法局颁发的证号为311200007863790238的《律师事务所执业许可证》，本所经办律师具有律师执业证，并已通过2024年年检。

律师意见：

基于上述，本所律师认为：为本期债券对应项目提供专业服务并出具专项意见的中介机构及经办人员均具备相应的从业资质，与贵单位不存在关联关系。

五、项目业主的承诺事项

贵单位承诺募集资金专款专用且项目对应资产将不会用于企业融资担保。

律师意见：

基于上述，本所律师认为：项目业主已经承诺募集资金专款专用且项目对应资产将不会用于企业融资担保。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目的项目实施方天津滨海新区文苑建设开发有限公司是依法设立并有效存续，具有独立法人资格的企业法人，且负责中新生态城滨汇养老基地综合建设项目。本期债券对应的项目已经办理了项目备案、批复等必要的审批手续。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》的有关规定。经专业机构测算，本期专项债券本息覆盖倍数为 1.60 倍，均可实现现金流完全覆盖，能够实现收益与融资自求平衡。为本期债券对应项目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。项目建设单位已经承诺募集资金专款专用且项目对应资产将不会用于企业融资担保。项目建设单位及第三方专业机构就本期债券对应项目出具的《财务报告》等信息披露文件完备，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；主要条款符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》等法律、法规、规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式陆份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

(本页为《2025年第八批天津市政府债券滨海新区(中新生态城滨海养老基地综合建设项目)法律意见书》签署页)



天津长丰律师事务所

经办律师：安 好

李晶晶

年 月 日