



中伦文德律师事务所
ZHONGLUN W&D LAW FIRM

天津市南开区卫津南路 76 号创业环保大厦 10 层
10/F CEP Building, No.76, Weijin South Road,
Nankai District, Tianjin, 300381, P.R.C.
Tel: 86-22- 5858 0758 Fax: 86-22-5858 0759

北京中伦文德（天津）律师事务所
2018 年天津市市级棚户区改造专项债券（一期）
—2018 年天津市政府专项债券（二十六期）
之法律意见书

北京中伦文德（天津）律师事务所

2018 年 8 月



目录

释义与简称.....	1
委托事项.....	2
出具本法律意见书的依据.....	2
声明.....	3
一、本期专项债券发行要素.....	4
二、本期债券的募集资金用途.....	4
（一）项目概述.....	5
（二）项目实施方.....	5
（三）项目批复文件.....	6
三、本期债券的发行机构及发行文件.....	7
（一）信息披露文件.....	7
（二）法律顾问及法律意见书.....	7
（三）审计机构及专项评价报告.....	8
四、本期债券的风险因素.....	9
（一）经济环境风险.....	9
（二）社会稳定风险.....	9
（三）项目投资风险.....	9
五、偿债保障措施.....	9
六、总体结论性意见.....	10

北京中伦文德（天津）律师事务所
2018年天津市市级棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（二十六期）
之法律意见书

释义与简称

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列简称应具有以下含义：

财政局/市财政局	指	天津市财政局
天津保障房公司/项目实施方	指	天津市保障住房建设投资有限公司
政府专项债券	指	项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
本期政府专项债券/本期专项债券/本期债券	指	金额为10亿元的“2018年天津市市级棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（二十六期）”
信息披露文件	指	2018年天津市市级棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（二十六期）信息披露文件
本法律意见书	指	2018年天津市市级棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（二十六期）法律意见书
倚天事务所/会计师事务所	指	天津倚天会计师事务所有限公司
专项评价报告/评价报告		《2018年天津市市级棚户区专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（二十六期）相关的项目收益与融资自求平衡专项评价报告》以下简称“《专项评价报告》”倚天专评字(2018)第010号
本所/律师事务所	指	北京中伦文德（天津）律师事务所
本所律师	指	董萌律师、高志成律师
评级机构/联合资信	指	联合资信评估有限公司

北京中伦文德（天津）律师事务所
2018 年天津市市级棚户区专项债券（一期）—2018 年天津市政府
专项债券（二十六期）
之法律意见书

（2018）文德归非字第 055 号

致：天津市保障住房建设投资有限公司

一、委托事项：

北京中伦文德（天津）律师事务所（以下简称“本所”）为在中国取得律师执业资格的律师事务所，作为 2018 年天津市市级棚户区改造专项债券（一期）—2018 年天津市政府专项债券（二十六期）（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，就本期债券发行事宜所涉相关法律事项出具本法律意见书。

二、出具本法律意见书的依据：

1. 《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）
2. 《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）
3. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“国发[2014]43 号”）
4. 《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉通知》（以下简称“财库[2015]83 号”）
5. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（以下简称“财预[2015]225 号”）

6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（以下简称“财预[2016]155号”）

7. 《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》
（以下简称“财预[2017]89号”）

8. 《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（以下简称“财预[2018]28号”）

9. 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（以下简称“财预[2018]34号”）

三、声明：

1. 本律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。本律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行事宜进行了充分的尽职调查，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。

2. 本法律意见书仅供发行人本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为发行人本期债券发行申请所必备的法律文件，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。

3. 本所仅就与本期债券发行事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、信用评级等其他法律之外的专业事项和报告发表意见。本法律意见书中对有关会计报表、审计报告或融资企业信用评级报告中某些数据和结论的引述，并不表明本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。对于该等数据、报告的内容，本所以及本律师并不具备核查和做出评价的资格。

4. 本所律师同意发行人部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

一、本期专项债券发行要素

根据《2018年天津市市级棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（二十六期）信息披露文件》（以下简称“《信息披露文件》”），本期债券的主要发行要素包括：

1. 债券名称：2018年天津市市级棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（二十六期）。
2. 发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。
3. 发行总额：本期专项债券共计发行人民币10亿元（RMB:1,000,000,000.00元），用于天津市红桥区铃铛阁地区棚户区改造项目建设。
4. 债券期限：本期专项债券为3年期固定利率债券。
5. 信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期专项债券的信用级别为AAA。评级机构将在本期专项债券存续期间开展定期以及不定期跟踪评级。
6. 发行方式：招标发行。天津市财政局于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作。

本所律师认为：发行人为本期债券发行编制的《信息披露文件》已披露本期债券主要发行要素。

二、本期债券的募集资金用途

根据《信息披露文件》，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，将全部用于天津市红桥区铃铛阁棚户区改造项目建设（以下简称“铃铛阁改造项目”），铃铛阁项目将由天津市保障住房建设投资有限公司（以下简称“天津保障房公司”）负责建设。项目主要情况如下：

（一）项目概述

天津市红桥区铃铛阁棚户区地处红桥区繁华地带，毗邻地铁1号线、地铁2号线、内环线西马路、复兴路、芥园道，为我市公共交通重要节点区域，街道人流、车流密集。本次铃铛阁改造项目所在区域四至范围为：东至规划路，西至复兴路，南至西关街，北至芥园道。区域面积为14.78公顷。本项目主要工程内容包括项目区内房屋征收和补偿。其中：征收房屋建筑面积12.67万平方米，5692户。其中住宅10.6万平方米，5658户；非住宅2.07万平方米，34户。

铃铛阁改造项目总投资规模为512,481.81万元，拟专项债券资金100,000.00万元，其余资金已落实。铃铛阁项目于2009年8月启动，截止2017年底已完成投资共24.95亿元，目前项目处于收尾阶段，尚有800户左右拆迁户未完成安置。为保障在建项目平稳建设，拟使用专项债券资金100,000.00万元。

（二）项目实施方

根据《信息披露文件》，天津市红桥区铃铛阁棚户区改造项目的项目实施方为天津市保障住房建设投资有限公司。

根据天津市保障住房建设投资有限公司现持有天津市市场和质量监督管理委员会于2017年9月28日核发的统一社会信用代码为91120000687701101L的《营业执照》，住所：天津市和平区大理道88号；法定代表人：张阳；注册资金：人民币2,001,781.00万元，经营期限：2009年4月10日至2059年04月09日止，经营范围：对城市基础设施配套及改造进行投资及管理服务；危陋房屋拆迁安置和保障住房进行投资；资产经营管理（金融资产除外）；房地产开发与经营（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

天津市保障住房建设投资有限公司的股东共计14个，其中天津市土地整理中心、天津市住房保障管理办公室、天津市结构调整土地收购中心和国开发展基金有限公司分别持股54.2%、28.26%、9.99%和5.05%，其他股东持股比例均为0.25%。公司实际控制人为天津市国土资源和房屋管理局。股权结构如下表：

北京中伦文德（天津）律师事务所
2018年天津市市级棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（二十六期）
之法律意见书

序号	股东	持股比例	认缴出资额万元
1	天津市土地整理中心	54.20%	1085000
2	天津市住房保障管理办公室	28.26%	565781
3	天津市结构调整土地收购中心	9.99%	200000
4	国开发展基金有限公司	5.05%	101000
5	天津东方财信投资集团有限公司	0.25%	5000
6	天津市北辰区建设开发公司	0.25%	5000
7	天津市南开城市建设投资有限公司	0.25%	5000
8	天津市嘉华城市建设投资发展有限公司	0.25%	5000
9	天津市河西区国有资产经营投资有限责任公司	0.25%	5000
10	天津市众意安居建设有限公司	0.25%	5000
11	天津市西青区建设开发公司	0.25%	5000
12	天津市红桥建设发展有限公司	0.25%	5000
13	天津市河北城市建设投资有限公司	0.25%	5000
14	天津市津南区土地整理中心	0.25%	5000

本所律师认为：天津市保障住房建设投资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，不存在根据中国法律、法规或公司章程规定需要终止的情形，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

（三）项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，铃铛阁改造项目已取得批复文件如下：

2009年5月6日，天津市国土资源局和房屋管理局核发《关于同意红桥区铃铛阁危简陋房屋拆迁土地整理计划的批复》（津国土房拆函字[2009]340号），同意红桥区铃铛阁危楼房屋拆迁土地整理计划。

2015 年 10 月 12 日，天津市发展改革委核发《关于同意天津市保障住房建设投资有限公司红桥区铃铛阁棚户区改造（旧城区改建）项目备案的通知》（津发改许可[2015]123 号），同意天津市保障住房建设投资有限公司红桥区铃铛阁棚户区改造（旧城区改建）项目的备案。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的天津市红桥区铃铛阁棚户区改造项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

三、本期债券的发行机构及发行文件

（一）《信息披露文件》

经本所律师核查，发行人为本期债券发行所编制的《信息披露文件》详细披露了以下内容：债券基本信息、债券发行方式、信用评级情况、募集资金投向说明、项目相关风险、项目实施单位情况介绍、本期专项债券偿债保障措施等。本所律师对发行人在《信息披露文件》中引用的本法律意见书的内容无异议，确认《信息披露文件》所引用的本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本所律师认为：发行人为本期债券发行所编制的《信息披露文件》的内容已包含本期债券发行所涉及的主要内容。

（二）法律顾问及法律意见书

本期债券发行由本所作为专项法律顾问并出具法律意见书。

北京中伦文德（天津）律师事务所系经天津市司法局批准设立的合伙制律师事务所，现持有天津市司法局于 2016 年 4 月 1 日核发的统一社会信用代码为 31120000666108843M 的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书由本所董萌律师、高志成律师作为签署律师，其均持有天津司法局合法律师执业证明，且均已经过年度年检。

本所律师认为：北京中伦文德（天津）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行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。

（三）审计机构及专项评价报告

本期债券发行由天津倚天会计事务所有限公司（特殊普通合伙）（以下简称“倚天事务所”）作为审计机构并出具评价报告。

1. 审计机构

倚天事务所现持有天津市河东区市场和质量监督管理局于2016年9月18日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为911201027182424983）、天津市财政局于2016年10月19日核发的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：倚天事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

2. 专项评价报告

2018年8月25日，倚天事务所出具《2018年天津市市级棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津政府专项债券（二十六期）相关的项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（倚天专评字(2018)第010号，以下简称“《专项评价报告》”），认为在相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天津市红桥区铃铛阁棚户区改造（旧城区改建）项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入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。

综上，本所律师认为：为本期债券发行提供服务的资信评级机构、法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

四、本期债券的风险因素

（一）经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

（二）社会稳定风险

安置补偿标准与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，项目可能在分期实施的土地征收工作过程中，安置补偿会随通货膨胀或市场价格变化影响其实际价值，如果补偿标准与周边同类项目差距较大，可能容易引起利益群体的不满，容易造成补偿协议签订工作推进困难。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

（三）项目投资风险

因棚户区改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完工，或出现无法完工或提升项目投资成本的风险。

五、偿债保障措施

根据《信息披露文件》，本期债券的偿债保障措施包括：

（一）本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，铃铛阁项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的腾空土地国有

土地使用权出让收入、专项收入，将结合项目对应的棚户区改造专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还债券本金。天津保障房公司按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目自身收益优先用于专项债券本金偿付。

（二）必要时天津市政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若铃铛阁项目的土地出让收益无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，天津市政府将按照财预[2017]89号和财预[2018]28号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。

本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合“财预[2017]89号文”和“财预[2018]28号文”的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

六、总体结论性意见

综上所述，本律师认为：

一、发行人为本期债券发行编制的《信息披露文件》已披露本期债券主要发行要素。

二、本期债券募集资金将用于天津市红桥区铃铛阁棚户区改造项目，本期债券募集资金拟投资的天津市红桥区铃铛阁棚户区改造项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

三、为本期债券发行提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

四、本期债券的偿债保障措施符合“财预[2017]89号文”和“财预[2018]28号文”的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

五、本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

综上所述，本所律师认为：发行人本期债券发行符合《预算法》、《证券法》、“国发[2014]43号文”、“财库[2015]83号文”、“财预[2015]225号文”、“财

北京中伦文德（天津）律师事务所
2018年天津市市级棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（二十六期）
之法律意见书

预[2016]155 号文”、“财预[2017]89 号文”、财预[2018]34 号及“财预[2018]28 号文”等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式肆份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

北京中伦文德（天津）律师事务所

负责人：

温志胜



律师：

董 萌

高志成

2018 年 8 月 30 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31120000666108843M

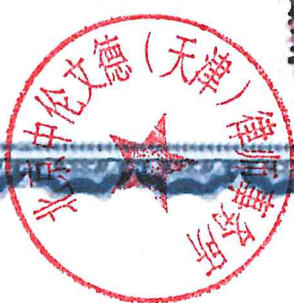
证号: 21201200711628707

北京中伦文德(天津)律师事务所 分所,

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》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: 2016 年 04 月 01 日



执业机构 北京中伦文德(天津)

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11201201110988996

法律职业资格
或律师资格证号

A20091201050616

发证机关

天津市司法局

发证日期

2015年04月01日



持证人 董萌

性别 男

身份证号 130102198104172119

律师年度考核备案

考核年度	2016
考核结果	合格
备案机关	天津市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期至2018年4月

律师年度考核备案

考核年度	2017
考核结果	合格
备案机关	开发区司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期至2019年4月

执业机构 北京中伦文德(天津)

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11201201510310294

法律职业资格
或律师资格证号

A20131201080086

发证机关 天津市司法局

发证日期 2015年05月15日



持证人 高志成

性别 男

身份证号 120108198102220531

律师年度考核备案

考核年度	2016
考核结果	合格
备案机关	天津市司法局
备案日期	有效期至2018年4月

律师年度考核备案

考核年度	2017
考核结果	合格
备案机关	天津市司法局
备案日期	有效期至2019年4月

