

上海勤理（北京）律师事务所

关于 2018 年天津市滨海新区棚户区改造专项债券（一期）——2018 年天津市政府专项债券（三十期）

之

法律意见书

2018 年 9 月

目录

释义 .....2

重要提示及声明事项 .....3

一、本期债券的基本情况 .....5

二、本期债券发行的批准和授权 .....5

三、本期债券募集资金投向的项目 .....6

四、本期债券对应项目纳入棚户区改造计划的情况 .....16

五、项目资金来源和平衡安排 .....17

六、结论性意见 .....17

## 释义

在本报告中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

| 简称            | 释义                                                       |
|---------------|----------------------------------------------------------|
| 本期债券          | 2018 年天津市滨海新区棚户区改造专项债券（一期），即 2018 年天津市政府专项债券（三十）期        |
| 《信息披露文件》      | 《2018 年天津市滨海新区棚户区改造专项债券（一期）——2018 年天津市政府专项债券（三十）期信息披露文件》 |
| 天津国土房管局       | 天津市国土资源和房屋管理局                                            |
| 《财务评估咨询报告》    | 《天津市滨海新区棚户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》                    |
| 财预〔2018〕28 号文 | 《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28 号）           |
| 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

### 关于 2018 年天津市滨海新区棚户区改造专项债券（一期） ——2018 年天津市政府专项债券（三十期）

#### 之法律意见书

致天津市滨海新区土地开发有限责任公司：

根据上海勤理（北京）律师事务所与天津市滨海新区土地开发有限责任公司签署的《法律服务协议》之约定，本所接受天津市滨海新区土地开发有限责任公司委托，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）、《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）和《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）等法律法规、规范性文件，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有关法律法规、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专业资质，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滨海新区土地开发有限责任公司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。本所律师假设，天津市滨海新区土地开发有限责任公司和其他相关各方：

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、本期债券的基本情况

根据《信息披露文件》，本期债券的基本情况如下：

- 1、 债券名称：2018 年天津市滨海新区棚户区改造专项债券（一期）—2018 年天津市政府专项债券（三十期）
- 2、 发行人：天津市人民政府
- 3、 债券期限：5 年期
- 4、 计划发行总额：40 亿元
- 5、 债券利率：固定利率
- 6、 还本付息方式：利息按年支付，到期一次性偿还本金。
- 7、 发行方式：招标方式发行；天津市财政局于招标日通过财政部深圳证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作。

### 二、本期债券发行的批准和授权

根据天津市第十七届人民代表大会常务委员会第三次会议审议通过的《天津市人民代表大会常务委员会关于批准天津市 2018 年市级预算调整方案的决议》，天津市 2018 年地方政府债券的发行已经纳入政府预算。

2018 年 6 月 1 日，天津市财政局下发的《天津市财政局关于下达 2018 年区级政府债务限额的通知》（津财债指[2018]1 号），载明：“全市 2018 年新增政府债务限额分配方案已经由市人民政府第 12 次常务会议和第十七届市人大常委会第三次会议审议批准”，其中，滨海新区棚户区改造专项债券的额度为 40 亿元。

据此，本期债券的发行在天津市 2018 年政府专项债券的限额之内，本期债券的发行及偿还已经纳入天津市政府财政预算。

### 三、本期债券募集资金投向的项目

#### （一）项目概况

根据本期债券的《信息披露文件》，本期债券所对应项目的概况如下：

##### 1、新河街片区棚户区改造（旧城区改建）项目

新河街片区位于天津市滨海新区中部，项目总投资约 14,003 万元，总用地面积 1.43 公顷，用地现状均为国有建设用地，涉及房屋征收总建筑面积 4,129 平方米，共 45 户，均为住宅户。

项目包括新河小桥外、新建里平房 2 个小片，各小片的四至范围如下：

（1）新河小桥外片区：东至汽车修理厂，南至渤油方源钻头有限公司，西北至新北路；

（2）新建里平房片区：东至总参农场大院，南至新馨家园，西至新北路，北至广州道。

##### 2、新北街片区棚户区改造（旧城区改建）项目

新北街片区位于天津市滨海新区中部，项目总投资约 14,440 万元，总用地面积 1.86 公顷，土地现状均为国有建设用地，涉及房屋征收总建筑面积 3,982 平方米，共 106 户，均为住宅户。

项目包括利民里、迎春里 2 个小片，各小片的四至范围如下：

（1）利民里：南邻第九大街立交桥，西部南侧邻接中化物产股份有限公司天津分公司储运部，西部北侧邻接天津中海国际货运有限公司；

（2）迎春里：北至永兴道，西至河北西路，东至迎春里 1-5 栋，南至金沙娱乐与海湾汽车有限服务公司。

### 3、杭州道片区棚户区改造（旧城区改建）项目

杭州道片区位于天津市滨海新区中部，项目总投资约 12,655 万元，总占地面积 1.19 公顷，土地现状均为国有建设用地，涉及房屋征收总建筑面积 3,511 平方米，共 98 户，均为住宅户。

项目包括煤建宿舍、吉林路增 20 号（含遵义里 9 栋增 1、增 2 号）、杭州道 3 个小片，各小片的四至范围如下：

（1）煤建宿舍：东至西邻村 10 栋，南至京山铁路，西至修配公司，北至西邻村 8 栋；

（2）吉林路增 20 号（含遵义里 9 栋增 1、增 2 号）：东至吉林路，南至津塘路，西至抗震路，北至吉林里 5 栋（东至遵义里甬路，南至遵义里 9 栋 1 门侧墙，西至遵义里 9 栋 3 门，北至遵义里 9 栋 5 门）；

（3）杭州道：东至中心北路，西至甘肃路，南至杭州道，北至治国里。

### 4、塘沽街片区棚户区改造（旧城区改建）项目

塘沽街片区位于滨海新区中部，项目总投资约为 5,454 万元，总用地面积 0.35 公顷，土地现状均为国有建设用地，涉及房屋征收总建筑面积 1,365 平方米，共 54 户。项目包括河口街 1 个小片，四至范围为东至新港船厂（厂外院），南至新港船厂宿舍，西至永进路，北至河口街 3 号楼。

### 5、大沽街片区棚户区改造（旧城区改建）项目

大沽街片区位于天津市滨海新区中部，项目总投资约 200,196 万元，总占地面积 31.60 公顷，土地现状均为国有建设用地，涉及房屋征收总建筑面积 58,851 平方米，共 1,887 户，其中：住宅 48,424 平方米、1,789 户，非住宅 10,427 平方米、98 户。

项目包括大梁子南地，大梁子卫星里、建新里（路北），大梁子卫星里、建新里、新星里（路南），大梁子新村、老大楼及民房，长芦盐场 5 个小片，各小片的四至范围如下：

（1）大梁子南地：东至南北卫里，西至集体土地，北至曙光路，南至无名路；



（2）大梁子卫星里、建新里（路北）：南至曙光道，东至大沽化建筑安装工程公司，西至无名路；

（3）大梁子卫星里、建新里、新星里（路南）：东至振文路，南至水塘，西至振教路，北至曙光道（含路北化建院）；

（4）大梁子新村、老大楼及民房：东北至海河，南至兴化道，西至集体土地；

（5）长芦盐场：包括老五厂、老二厂、制卤厂，其中老五厂北至疏港联络线、东至制盐场场部、南侧为制盐场道路和走水沟、西侧为盐池，老二厂北至津港二期高速公路、东至老二场场部、南侧为制盐场道路和走水沟、西侧为盐池，制卤厂北至制盐场盐沟、东至制卤场场部、南侧为制盐场道路和走水沟、西侧为盐池。

#### 6、塘沽农场片区棚户区改造（旧城区改建）项目

塘沽农场片区位于天津市滨海新区中部，总投资约 45,012 万元，占地面积 15.28 公顷，土地现状均为国有建设用地，四至范围为：场南区南至空地，北至津北公路，东至黑猪河，西至空地；场西区南至津北公路，北至排洪沟，西至西外环高速，东至厂区。项目涉及房屋征收总建筑面积 12,727 平方米，共 326 户，全部为居民住宅。

#### 7、海滨街片区棚户区改造（旧城区改建）项目

海滨街片区位于天津市滨海新区大港海滨街，项目总投资约 77,090 万元，总占地面积 129,225 平方米，土地现状均为国有建设用地，涉及房屋征收总建筑面积 38,540 平方米，共 942 户，均为住宅平房。

项目包括商业公司、法庭平房、油田散小旧平房、南春园平房、芳华平房 5 个小片，各小片的四至范围如下：

（1）商业公司：东至创业北里，南至家具城，西至创业北里，北至创业北里；

（2）法庭平房：东至福利厂汽配城，南至空地，西至汽车修理厂，北至创业路；

（3）油田散小旧平房：东至津岐公路，南至供应处厂房，西至双丰小区，北至管道局六公司；

（4）南春园平房：东至津岐公路，南至二道沟居民区，西至南春园，北至南春路；

（5）芳华平房：东至空地，南至空地，西至光明大道，北至芳华小区。

#### 8、古林街片区棚户区改造（旧城区改建）项目

古林街片区位于天津市滨海新区大港古林街，总投资约 17,427 万元，总占地面积 48,026 平方米，涉及房屋征收总建筑面积 8,161 平方米，共涉及 203 户，均为住宅平房。

项目包括板桥农场总场平房、板桥农场四分场平房、板桥农场锅炉场平房、板桥农场三分场平房、欣欣南里小区 5 个小片，各小片的四至范围如下：

（1）板桥农场总场平房：东至汉港公路，南至板南路，西至津岐公路，北至板桥农场；

（2）板桥农场四分场平房：东至板桥农场四分场用房，南至板桥农场四分场用房，西至津岐公路，北至港塘公路；

（3）板桥农场锅炉场平房：东至空地，南至板南路，西至汉港公路，北至空地；

（4）板桥农场三分场平房：东至天津滨海裕众商品混凝土有限公司，南至空地，西至汉港公路，北至港塘公路；

（5）欣欣南里小区：东至空地，南至空地，西至欣欣小区，北至欣欣小区。

#### 9、大港街片区棚户区改造（旧城区改建）项目

大港街片区位于天津市滨海新区大港街，项目总投资约 15,035 万元，总占地面积 33,852 平方米，土地现状均为国有建设用地，涉及房屋征收总建筑面积 7,083 平方米，共 174 户，均为住宅平房。

项目包括堤南平房、滨海监狱平房、板桥新村平房 3 个小片。各小片的四至范围如下：

（1）堤南平房：东至空地，南至空地，西至湿地公园，北至南环路；

（2）滨海监狱平房：东至滨海监狱，南至滨海监狱，西至空地，北至空地；

（3）板桥新村平房：东至空地，南至空地，西至空地，北至板港路。

#### 10、茶淀街片区棚户区改造（旧城区改建）项目

茶淀街片区位于天津市滨海新区茶淀街，项目总投资约 327,676 万元，涉及房屋拆除总建筑面积约 166,071 平方米，共 2,995 户，其中住宅平房户数约 2920 户、非住宅平房户数约 75 户。

项目包括宜春里平房、三明里平房、五羊里平房、四平里平房、七星里平房、八仙里平房、留园里菜站平房 7 个小片，各小片的四至范围如下：

（1）宜春里平房：东至一经路宜春里楼房西墙，南至小区甬路，西至二经路，北至楼房南墙；

（2）三明里平房：东至三经路楼房西侧，南至四纬路楼房北墙，西至四经路楼房东侧，北至三纬路楼房南侧；

（3）五羊里平房：东至二经公建非住宅西墙，南至三纬路楼房北墙，西至三经路楼房东墙，北至二纬路楼房南墙；

（4）四平里平房：北至二纬路楼房南墙，南至三纬路楼房北墙，西至二经路楼房东墙，东至一经路楼房西墙；

（5）七星里平房：东至一经路七星里楼房西墙，南至二纬路七星里楼房北墙，西至河西第四小学东墙，北至小区甬路；

（6）八仙里平房：东至二经路八仙里楼房西墙，南至八仙里楼房北墙，西至楼房东墙，北至楼房南墙；

（7）留园里菜站平房：东至天津东方劳森制鞋有限公司围墙，南至楼房北墙，西至津汉公路加油站，北至留庄村住宅。

## 11、寨上街片区棚户区改造（旧城区改建）项目

寨上街片区位于天津市滨海新区寨上街，项目总投资约 436,625 万元，总占地面积约 551,300 平方米，约合 827 亩，应拆建筑物共约 221,168 平方米。

项目包括寨上街东风北里平房、寨上街华阳里平房、寨上街德阳里平房、寨上街庆阳里平房、寨上街惠阳里平房、寨上街天化新村宿舍平房、寨上街秦台里 1-4 号楼、寨上街营城天化宿舍、寨上街秦台里平房、寨上街牌坊东里、福顺东里平房、寨上街大柳沽平房、汉沽盐场一分厂 12 个小片，各小片的四至范围如下：

（1）寨上街东风北里平房：东至文化局西墙，南至天化物业公司供热站北墙，西至东风北里楼房东墙，北至东风北里楼房南墙；

（2）寨上街华阳里平房：东至建设路自建小二楼西墙，南至华阳里楼房北墙，西至东风路，北至友谊街；

（3）寨上街德阳里平房：东至海悦蓝庭小区西墙，南至德阳里楼房北墙，西至建设路，北至人民街；

（4）寨上街庆阳里平房：东至建设路自建小二楼西墙，南至和谐大街，西至东风路楼东墙，北至人民街楼房南墙；

（5）寨上街惠阳里平房：东至大丰路惠阳里楼房西墙，南至朝阳花园北墙，西至建设路，北至和谐大街；

（6）寨上街天化新村宿舍平房：东至东风路，南至天化北墙，西至新村街天化铁路，北至和谐大街；

（7）寨上街秦台里 1-4 号楼：东至新开南路，南至新村街，西至秦台里楼房东墙，北至喜盈盈楼房南墙；

（8）寨上街营城天化宿舍：东至汉北公路平房，南至天津化工厂武装部围墙，西至空地，北至天津化工厂工会；

（9）寨上街秦台里平房：东至秦台里 13、14 号楼西侧，南至秦台里 8 号楼南侧，西至秦台里 12 号楼东侧，北至大楼 3 号楼南侧；河边平房东至海宁湾东侧，南至大清浴池北侧，西至蓟运河大堤，北至天化俱乐部南侧；

（10）寨上街牌坊东里、福顺东里平房：东至东风路，南至太平街楼房，西至新开南路楼房，北至牌坊街；

（11）寨上街大柳沽平房：东至汉蔡路，南至津汉快速路，西至汉沽工业区，北至大丰路；

（12）汉沽盐场一分厂：四面空地。

## 12、汉沽街片区棚户区改造（旧城区改建）项目

汉沽街片区位于天津市滨海新区汉沽街，项目总投资为 223,679 万元，拆迁总建筑面积约 113,213 平方米，其中住宅平房建筑面积约 101483 平方米，住宅楼房建筑面积约 3,681 平方米，非住宅建筑面积约 8,049 平方米；拆迁总户数约 1,957 户。

项目包括汉源里平房、魏民里平房及盐场小灰楼、中阳里平房、三化家属区平房、思家坨平房、红霞里平房、王园南里平房、坨北里平房、三分厂平房、贾园南里平房、沽祥里平房、教育局宿舍平房、东滨里平房、火车站宿舍平房共 14 个片区，各小片的四至范围如下：

（1）汉源里平房：东至新开北路，南至后坨里楼房北墙，西至滨河路楼房东墙，北至东滨街；

（2）魏民里平房及盐场小灰楼：东至建设北路，南至王园街，西至富达花园小区东墙，北至文化街；

（3）中阳里平房：东至建设路，南至友谊街楼房北墙，西至东风路楼房东墙，北至星海新苑南墙；

（4）三化家属区平房：东至汉沽盐场精制盐分厂厂房，南至盐田空地，西至大丰路厂房，北至汉南路；

（5）思家坨平房：东至天津长芦汉沽盐场厂房，南至汉南路厂房，西至大丰路厂房，北至盐田空地；

（6）红霞里平房：东至红霞里楼房西墙，南至红霞里楼房北墙，西至红霞里铁路线，北至天化物业公司南墙；

（7）王园南里平房：东至水泵公寓西墙，南至红霞里居民楼北墙，西至铁路线，北至王园街；

（8）坨北里平房：东至新开中路，西至盐场总部东墙，南至国家庄路，北至文化街；

（9）三分厂：东至汉沽盐场三分厂，南至汉沽盐场三分厂池子，西至汉沽盐场三分厂池子，北至东庄坨；

（10）贾园南里平房：东至春光塑料厂厂房西墙，南至空地，西至空地，北至春光塑料厂厂房南墙；

（11）沽祥里平房：东至新开北路，南至后坨里楼房北墙，西至滨河路楼房东墙，北至东滨街；

（12）教育局宿舍平房：东至新开北路，南至东滨路，西至滨河路，北至汉沽中专；

（13）东滨里平房：东至东风北路，南至东滨街，西至铁路沿线，北至弘泽天泽南墙；

（14）火车站宿舍平房：东至京山铁路，南至汉沽火车站，西至芦汉公路，北至空地。

### 13、塘沽胡家园片区棚户区（城中村）改造项目

胡家园片区位于滨海新区核心区，涉及胡家园街六道沟、八堡、中心桥、五十间房、于庄子、周庄子、田庄子、大埝、刘庄子、南窑等 10 村村庄建设用地范围，总占地面积 295.41 平方米（约合 4431.2 亩）。

#### （二）项目业主

根据天津市滨海新区人民政府下发的《天津市滨海新区人民政府关于同意天津市滨海新区土地开发有限责任公司作为建设主体单位开展滨海新区部分区域棚户区及城中村改造项目建设工作的批复》（津滨政函（2014）119 号），本期债券对应的塘沽胡家园片区棚户区（城中村）改造项目的业主（建设单位）为天津市滨海新区土地开发有限责任公司；其他 12 项棚户区改造项目的建设单

位（项目业主）尚在确定过程中。天津市滨海新区土地开发有限责任公司的基本情况如下：

|                                                                                                                                                                                          |                                             |       |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|------------------|
| 公司名称                                                                                                                                                                                     | 天津市滨海新区土地开发有限责任公司                           |       |                  |
| 统一社会信用代码                                                                                                                                                                                 | 91120116559458207L                          | 法定代表人 | 杭天明              |
| 注册资本                                                                                                                                                                                     | 1,185,090 万元                                | 成立日期  | 2010 年 7 月 28 日  |
| 注册地址                                                                                                                                                                                     | 天津市生态城动漫中路<br>482 号创智大厦 201<br>(TG 第 634 号) | 经营期限  | 2030 年 07 月 27 日 |
| 经营范围：土地开发与整理；工业、农业、基础设施业、房地产业、交通运输业、建筑业、仓储业、邮电通讯业、旅游业、餐饮业、酒店业、物业、租赁服务业、教育业、文化艺术业的投资咨询、投资管理及策划；基础设施工程、填海造陆工程、土方工程、工程项目建设、开发及项目代建；教育信息咨询；从事广告业务；农业科学研究；企业资产管理。（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） |                                             |       |                  |

### （三）项目已经取得的审批

1、根据天津市滨海新区土地开发有限责任公司及其他相关政府部门提供的资料和信息，本期债券的募集资金投向的项目中，前述 1-12 个项目尚未开始办理立项手续，但已经取得了如下批准：

2017 年 8 月 21 日，天津市滨海新区人民政府下发《天津市滨海新区人民政府关于滨海新区棚户区改造工作实施方案的通知》（津滨政发〔2017〕27 号），批准了滨海新区共计 12 个街道的棚户区改造任务的工作方案。

2018 年 1 月 30 日，天津市滨海新区人民政府下发《天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区 2018 年度政府投资重大项目投资计划和前期工作计划的通知》（津滨政发〔2018〕5 号），确认本期债券对应的 60 个片区（12 个街道）的棚户区改造计划已经纳入了滨海新区 2018 年政府 20 项民心工程项目投资计划。



2、根据天津市滨海新区土地开发有限责任公司及其他相关政府部门提供的资料和信息，前述第 13 个项目，即胡家园片区棚户区（城中村）改造项目，已经启动并在建设过程当中。该项目已经取得了如下批准：

2014 年 7 月 8 日，天津市滨海新区行政审批局向天津市滨海新区土地开发有限责任公司下发了《关于滨海新区塘沽胡家园片区棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（津滨审批投准〔2014〕288 号），批复内容如下：项目总投资为 1,086,815.00 万元，项目位于塘沽胡家园六道沟、八堡、中心桥、五十间房、于庄子、周庄子、田庄子、大埝、刘庄子、南窑等 10 个村村庄建设用地范围，总占地面积 295.41 公顷；项目建设内容为拆除 10 个村村庄现状房屋 57.07 平方米；购置还迁住宅 79.11 平方米；定向安置改造范围内 6,126 户居民。

2014 年 6 月 16 日，滨海新区规划国土局向滨海新区行政审批局出具《滨海新区规划国土局关于滨海新区棚户区及城中村改造项目土地工作的情况说明》，载明：塘沽胡家园棚户区（城中村）改造项目的拆迁区域为塘沽胡家园六道沟、八堡、中心桥等 10 村宅基地范围，总占地面积约 295.41 公顷。项目用地范围内只进行现状建筑拆除工作，拆除完成后不再进行建设，故无需选址意见书审批及用地预审审批工作。

2014 年 6 月 10 日，天津市滨海新区行政审批局向天津市滨海新区土地开发有限责任公司下发了《关于对天津市滨海新区土地开发有限责任公司塘沽五车地片区、汉沽洒金坨大神堂片区等 8 个区域城中村及棚户区改造项目的合理用能意见》，8 个区域城中村及棚户区改造项目（包括滨海新区塘沽胡家园片区棚户区（城中村）改造项目在内的）免于办理合理用能审批。

2015 年 5 月 18 日，天津市滨海新区行政审批局向天津市滨海新区土地开发有限责任公司下发了《关于滨海新区大港板桥片区棚户区改造（旧城区改建）等八个项目的环保意见》，载明：包括滨海新区塘沽胡家园片区棚户区（城中村）改造项目在内的八个项目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。

综上所述，本期债券所对应的除塘沽胡家园片区以外的棚户区改造项目均为尚待实施项目，该等棚户区改造工作的实施方案已经由滨海新区人民政府批准同意，已经纳入滨海新区 2018 年政府投资重大项目投资计划和前期工作计



划；塘沽胡家园片区棚户区改造项目正在实施过程中，已经取得了可行性研究报告批复，并已经过节能、规划国土、环境保护等方面的审查。

#### 四、本期债券对应项目纳入棚户区改造计划的情况

根据天津市滨海新区土地开发有限责任公司及其他相关政府部门提供的资料和信息，本期债券的募集资金对应项目纳入棚户区改造计划的情况如下：

2018 年 7 月 23 日，天津市滨海新区人民政府向天津市国土资源和房屋管理局发出《滨海新区关于棚户区改造计划调整情况的复函》，确认：本期债券对应的新河街片区、新北街片区等 12 个项目包含的 60 个片区的棚户区改造，已列入滨海新区《2018 年~2020 年改造计划》。

根据天津市滨海新区人民政府于 2015 年 1 月 17 日向市政府发出的《天津市滨海新区人民政府关于棚户区改造有关事宜的请示》（津滨政报〔2015〕5 号）和天津市国土资源和房屋管理局于 2015 年 2 月 5 日向市政府发出的《市国土房管局关于落实领导对滨海新区棚户区改造有关问题批示的请示》（津国土房拆〔2015〕31 号），包括胡家园片区棚户区（城中村）改造项目在内的滨海新区棚户区改造计划均已纳入天津市棚户区改造总体规划，并上报住房城乡建设部备案。然而，根据天津市国土资源和房屋管理局于 2018 年 9 月 4 日发出的《市国土房管局关于提供棚户区改造涉及农村房屋拆迁的函》，涉及农村房屋拆迁的棚户区改造项目尚需按照棚户区改造标准进行甄别，因胡家园片区棚户区（城中村）改造项目涉及农村房屋拆迁，因此该项目后续能否继续列入棚户区改造项目实施存在一定不确定性。

本期债券对应的除塘沽胡家园片区以外的棚户区改造项目均已经纳入滨海新区 2018 年~2020 年棚户区改造计划并已上报天津市国土资源和房屋管理局，塘沽胡家园片区棚户区（城中村）改造项目已经纳入天津市棚户区改造总体规划，并已上报住房城乡建设部备案，但因棚户区认定的政策变化能否继续作为棚户区改造项目实施存在一定不确定性。

## 五、项目资金来源和平衡安排

根据本期债券的《信息披露文件》，本期债券对应 13 个项目的总投资合计约 2,497,918 万元，建设资金来源于资本金和通过发行地方政府棚户区改造专项债券筹集的资金，其中资本金为投资估算的 26%，共计约 538,827 万元，按照建设需求分 3 个年度到位；项目利用专项债券资金 1,496,515 万元，包括本期债券资金 400,000 万元，2019 年发行 1,096,515 万元。

本期债券对应项目的主要偿债收益来源为土地出让收入。根据《信息披露文件》和根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《财务评估咨询报告》对项目资金平衡的分析结果，预计本期债券的本息资金覆盖率为 1.22 倍，能够满足债券还本付息的需求。

据此，本期债券对应项目的偿债收益来源于项目土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，项目的收益足以偿还本期债券本息，项目收益与融资能够实现自求平衡，符合财预〔2018〕28 号文第 6 条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的规定。

## 六、结论性意见

综上所述，本期债券的发行在天津市 2018 年政府专项债券的限额之内，本期债券的发行及偿还已经纳入天津市政府财政预算；本期债券对应的项目中，除塘沽胡家园片区以外的棚户区改造项目均为尚待实施项目，该等棚户区改造工作的实施方案已经由滨海新区人民政府批准同意，并已经纳入滨海新区 2018 年政府投资重大项目投资计划和前期工作计划；塘沽胡家园片区棚户区改造项目正在实施过程中，已经取得了可行性研究报告批复，并已经过节能、规划国土、环境保护等方面的审查；本期债券对应的除塘沽胡家园片区以外的棚户区改造项目均已经纳入滨海新区 2018 年~2020 年棚户区改造计划并已上报天津市国土资源和房屋管理局，塘沽胡家园片区棚户区（城中村）改造项目已经纳入天津市棚户区改造总体规划，并已上报住房城乡建设部备案，但因棚户区认定的政策变化，能否继续作为棚户区改造项目实施存在一定不确定性；本期债券对应项目的偿债收益来源于项目土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖

率大于“1”，项目的收益足以偿还本期债券本息，项目收益与融资能够实现自求平衡。

本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效，本法律意见书一式四份，均为正本，本所留存一份，其余三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）

上海勤理（北京）律师事务所



负责人： 马骋

经办律师：

计芳

计芳

郝岩

郝岩

2018 年 9 月