

逻英律师事务所
LUOYING LAW FIRM
—Logic&Legal—

2019 年第九批天津市政府债券河东区棚户区改造项目

法律意见书



天津逻英律师事务所

通讯地址：天津市南开区霞光道1号宁泰广场8层802室

电 话：(022) 8380 5517 传真：(022) 8380 5517

邮 编：300381 E-mail: luoyinglawfirm@126.com

目 录

引 言	- 2 -
正 文	- 5 -
第一部分 项目概况	- 5 -
第二部分 项目资金来源及用途	- 6 -
第三部分 项目预期收益与融资平衡安排	- 6 -
第四部分 中介服务机构	- 7 -
第五部分 结论性意见	- 9 -

2019 年第九批天津市政府债券河东区棚户区改造项目法律意见书

遯法意（2019）第 32 号

致：天津市河东区住房和建设委员会

引 言

天津遯英律师事务所（以下称“本所”）接受天津市河东区住房和建设委员会（以下称“贵机构”或“河东区住建委”）的委托，就天津市河东区棚户区改造项目进行法律分析，出具法律意见书。

为出具本法律意见书之目的，本所根据《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）、《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）等法律法规、规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

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与的批准和确认。

2、本所仅就与天津市河东区棚户区改造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。天津市河东区棚户区改造项目为河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目（以下称“棚改项目”）。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、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵机构如下确认和保证：

（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）所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；

（6）贵机构指定或委托第三方单位直接向本所律师提供材料的，视为贵机构提供。

4、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于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。

5、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、贵机构或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

6、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，对棚改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棚改项目的合法、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。

7、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，请以贵机构聘请的会计师、评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

8、本所同意将本法律意见书作为贵机构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、本所同意贵机构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，但贵机构做上述引用时，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，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵机构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，对贵机构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

本期债券对应的棚改项目为河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目（以下简称“河沿街棚户区改造项目”或者“棚改项目”）。根据本所收到的文件，截止本法律意见书出具之日，棚改项目情况如下：

1、经办主体

河沿街棚户区改造项目的经办主体为天津市河东区住房和城乡建设委员会（以下简称“河东住建委”）。根据河东住建委的统一社会信用代码证书，其基本信息如下：

统一社会信用代码：11120102MB1646137G

机构性质：机关

机构地址：天津市河东区七纬路 106 号

负责人：夏敬雄

河东住建委的主要职责为负责对本区房地产经营活动实施指导、监督和行政管理，负责本区房屋征收管理工作，拟定区国有土地上房屋征收方案，并监督执行，负责区内土地储备整理和出让，负责推动落实本区基础设施的重点工程建设项目等。

综上，河东住建委为依法设立并有效存续的机关法人，能独立承担民事责任，负责指导、监督、管理河东区房地产经营活动、河东区房屋征收管理工作等，具备组织河东区河沿街棚户区改造工作的主体资格。

2、项目概况

根据项目相关文件，河沿街棚户区改造项目的四至范围为：东至原河东区市政管理局、南至东兴路、西至海河东路、北至神州花园，主要建设内容为项目范围内的房屋拆迁补偿等，涉及征收房屋总户数为 240 户，总建筑面积 1.1 万平方米。

项目总投资约 66200 万元。

3、项目审批

根据 2019 年 4 月 29 日《市住房城乡建设委关于河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目纳入市区 2019 年零散棚户区改造计划有关意见的函》，确认该地块位于天津市棚户区改造范围，符合棚户区改造政策和标准，已经市政府批准列入市区零散棚户区改造项目，同意整体纳入天津市 2019 年零散棚户区改造计划。

综合上述，本所律师认为，河东区河沿街棚户区改造项目已纳入天津市棚户区改造计划。

第二部分 项目资金来源及用途

一、资金来源

截止本法律意见出具之日，河沿街棚户区改造项目尚无既有融资。

该项目资金总需求为 66200 万元，拟申请使用地方政府专项债券资金 50000 万元，其中本期拟申请使用专项债券资金 30000 万元。

二、资金用途

根据本所收到的材料和信息，棚改项目募集的资金将用于河沿街棚户区改造项目建设，主要建设内容为房屋征拆、补偿等。

综上所述，棚改项目目前尚无既有融资。棚改项目本期债券募集的资金将专用于河沿街棚户区改造项目，主要建设内容为房屋征拆、补偿等。

第三部分 项目预期收益与融资平衡安排

根据《天津市人民政府办公厅关于印发市区零散棚户区改造工作方案的通知》（津

政办函[2019]28号)，确定市区零散棚户区继续按照“地块自行平衡、区内自行平衡、全市统筹平衡”原则执行。河沿街棚户区改造项目本期债券融资的偿债资金来源为可出让地块土地出让收入。根据河东区有关部门的确认，前述土地出让收入不存在为任何单位和个人的债务以任何方式提供抵押、质押或其他担保等权利限制情况，不存在法律纠纷。

根据天津倚天会计师事务所有限公司(以下简称“倚天会计师事务所”)出具的《2019年第九批天津市政府债券河东区棚户区改造项目财务评价报告》(以下简称“《财务评价报告》”)，河沿街棚户区改造项目的融资平衡情况为：“按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。本次总体覆盖情况：按天津市政府工作报告中预计2019年GDP增速4.5%的100%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.44；按天津市政府工作报告中预计2019年GDP增速4.5%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.29；按天津市政府工作报告中预计2019年GDP增速4.5%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.15”。

综上所述，本所律师认为，在倚天会计师事务所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，棚改项目预期收益可覆盖融资本息，资金无法偿还风险较低，棚改项目融资平衡方案符合政府债券相关规范性文件关于项目收益与融资自求平衡的要求。

第四部分 中介服务机构

一、财务顾问及其财务评价报告

河东区住房和城乡建设委员会委托倚天会计师事务所对棚改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财务评价报告。

根据倚天会计师事务所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，倚天会计师事务所为经天津市财政局许可并在天津市河东区市场和监督管理局

登记注册的有限责任公司，统一社会信用代码为 911201027182424983，成立日期为 1999 年 11 月 26 日，住所为天津市河东区富民路街西台大街 38 号（棉三创意街区 1-208-3），经营范围为“服务：审查企业会计报表、验证企业资本、查帐及记帐代理、企业合并、分立清算、编制和审验、建设工程概算、预算、决算、财务咨询；税务咨询、税务代理服务、招投标代理。零售兼批发：财务会计用品；自有房屋租赁。（国家有专项专营规定的按规定执行；涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证为准）”，登记状态为存续（在营、开业、在册）。

综合上述，本所律师认为，倚天会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的有限责任公司，具备为棚改项目出具项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告的资质。

倚天会计师事务所出具《财务评价报告》认为“在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天津市河东区棚户区改造项目，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”。

二、法律顾问及法律意见书

河东区住房和城乡建设委员会委托本所作为其法律顾问针对棚改项目概况及其资金来源、资金投入的合法合规性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 2015 年 11 月 4 日核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31120000356722725K。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

综合上述，本所律师认为，天津逻英律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为河东区棚改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、本期债券对应的棚改项目为河东区河沿街棚户区改造项目，该项目已纳入天津市棚户区改造计划。

2、棚改项目目前尚无既有融资。棚改项目本期债券募集的资金将用于河沿街棚户区改造项目，主要建设内容为房屋征拆、补偿等。

3、棚改项目的偿债资金来源为土地出让收入，在会计师事务所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，棚改项目预期收益可覆盖融资本息，资金无法偿还风险较低，棚改项目融资平衡方案符合政府债券相关规范性文件关于项目收益与融资自求平衡的要求。

4、为棚改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。

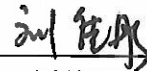
本法律意见书于 2019 年 9 月 4 日出具，正本一式三份，天津市河东区住房和建设委员会执两份，本所执一份，无副本。

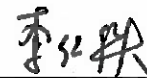
天津英律律师事务所

负责人：


刘佳彤

经办律师：


刘佳彤


李红侠

2019 年 9 月 4 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 311200003567227954

律师事务所执业专用章

证号: 21201201530087373

天津逻英

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:



发证日期:

2015 年 11 月 04 日

No. 70046539

中华人民共和国司法部监制

执业机构 天津逻英律师事务所



36

执业证类别 专职律师

执业证号 11201200911422500

法律职业资格
或律师资格证号 A20071201010449

持证人 刘佳彤

性 别 女

发证机关



发证日期 2019 年 04 月 01 日

身份证号 12010119830831204X

律师年度考核备案

考核年度	2018
考核结果	
备案机关	
备案日期	有效期至2020年4月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 天津逐英律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11201201211502890

法律职业资格
或律师资格证号 A20091201010894

发证机关



发证日期 2016年05月03日



持证人 李红侠

性别 女

身份证号 130822198310155428

律师年度考核备案

考核年度	2017
考核结果	
备案机关	
备案日期	有效期至2018年4月 有效期至2019年4月

律师年度考核备案

考核年度	2018
考核结果	
备案机关	
备案日期	有效期至2020年4月