

上海勤理（北京）律师事务所

关于天津市北辰区土地储备项目专项债券

之

法律意见书

2019年1月

目 录

释义.....	2
重要提示及声明事项.....	3
一、土地储备机构的主体资格.....	5
二、本期债券对应的项目.....	6
三、项目资金情况.....	23
四、中介服务机构.....	24
五、结论性意见.....	25

释义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

简称	释义
本期债券	天津市北辰区土地储备项目专项债券
北辰土整中心	天津市北辰区土地整理中心
北辰区政府	天津市北辰区人民政府
《土地储备专项债券管理办法》	财政部、国土资源部于 2017 年 5 月 16 日发布的《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预〔2017〕62 号）
《土地储备管理办法》	国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会于 2018 年 1 月 8 日发布的《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）
《土地储备和资金管理通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会于 2016 年 2 月 2 日发布的《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）
《专项评价报告》	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《天津市北辰区土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
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
关于天津市北辰区土地储备项目专项债券之
法律意见书

致天津市北辰区土地整理中心：

根据上海勤理（北京）律师事务所与北辰土整中心签署的《法律服务协议》之约定，本所接受委托，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）、《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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《土地储备专项债券管理办法》《土地储备管理办法》和《土地储备和资金管理通知》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，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现行有效的法律法规、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北辰土整中心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。就该等文件资料，北辰土整中心已向本所律师做出如下承诺：

- 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、土地储备机构的主体资格

本期债券对应项目的实施主体为北辰土整中心，根据其提供的《事业单位法人证书》并经本所律师在事业单位在线（<http://www.gjsy.gov.cn>）查询确认，北辰土整中心的基本情况如下：

名称	天津市北辰区土地整理中心		
统一社会信用代码	12120113744024646D	法定代表人	杨淑鑫
经费来源	财政补助	开办资金	23,041 万元
举办单位	天津市北辰区人民政府	住所	天津市北辰区北辰大厦 C 座 23 层
有效期	自 2016 年 04 月 12 日 至 2021 年 04 月 12 日	登记管理机关	天津市北辰区事业单位 登记管理办公室
宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供土地整理技术服务、土地储备、整理；土地整理评估与咨询			

根据天津市北辰区人民政府于 1992 年 11 月 20 日向区土地局下发的《关于建立天津市北辰区地产开发公司的批复》（（92）北政批字第 21 号），同意设立天津市北辰区地产开发公司，隶属于土地局。

根据天津市北辰区机构编制委员会于 2002 年 10 月 18 日下发的《关于北辰区地产开发公司更名的批复》（津辰编发〔2002〕6 号），同意北辰区地产开发公司更名为北辰区土地储备整理交易中心。

根据天津市北辰区机构编制委员会于 2007 年 10 月 31 日下发的《关于北辰区土地储备整理交易中心更名为北辰区土地整理中心有关问题的通知》（津称编发〔2007〕38 号），土地储备整理交易中心于 2007 年更名为天津市北辰区土

地整理中心，为区政府直接管理的全额拨款事业单位，负责区内土地整理储备工作。

经查询《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录（2018 年版）>的通知》（自然资办函〔2018〕503 号），北辰土地整理中心已被列入全国土地储备机构名录，名录代码为 TC1120113。

据此，北辰土整中心系经批准设立的具有独立法人资格的事业单位；其依法承担土地储备工作，且已被列入全国土地储备机构名录。北辰土整中心符合《土地储备管理办法》“一、总体要求”之第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条规定的土地储备机构主体资格要求。

二、本期债券对应的项目

（一）项目概况

本期债券所募集资金计划用于 2019 年天津市北辰区土地储备项目。

根据北辰土整中心的说明，2019 年天津市北辰区土地储备项目包括以下子项目：核心区土地整理项目二期、高峰路沿线土地整理项目二期、产城融合示范区土地整理项目、外环线内京津路西侧土地整理项目、污水处理厂土地整理项目、淮河道南土地整理项目一期。各子项目的基本情况如下：

（1）核心区土地整理项目二期，项目四至范围为北至外环北路、南至淮河道、西至铁东路、东至外环线；

（2）高峰路沿线土地整理项目二期，项目四至范围为北至外环北路、南至普济河道、西至京津路、东至铁东路；

（3）产城融合示范区土地整理项目，项目四至范围为北至九园公路、南至郊野公园、西至京津城际、东至津武路；

(4) 外环线内京津路西侧土地整理项目，项目四至范围为北至外环西路、南至北辰区界、西至外环西路、东至京津路；

(5) 污水处理厂土地整理项目，包括杨北公路（新区污水处理厂）和双青污水处理厂、北辰区大张庄镇（大双污水处理厂二期）三个分散地块。

(6) 淮河道南土地整理项目一期，项目四至范围为北至淮河道、南至北辰区界、西至铁东路、东至京津塘高速。

(二) 项目地块的情况

根据北辰土整中心提供的资料，上述项目所包括地块的具体情况详见下表。

序号	地块名称	地块四至范围	面积 (公顷)	规划 用途	列入储备计划的 批复文号
(一)	核心区土地整理项目二期				
1.	天盈道（百特医疗）地块	东至天通路 南至天盈道 西至百特医疗新厂区 北至天津市氨基酸公司	1.82764	居住、工业和道路绿化用地	北辰政函（2018）317号
2.	铁东北路（南辰钢铁）地块	东至北仓村集体土地 南至北仓村集体土地 西至三义村城中村界 北至电子物资华北仓库权属界	3.22	公园绿地	北辰政函（2016）91号
3.	堆山公园（市保障房公司）A地块	东至北仓村集体权属界 南至电子库权属界 西至三义村权属界 北至保温管厂属界	7.81	公益设施用地	北辰政函（2016）148号
4.	堆山公园（市保障房公司）B地块	东至拔地线 南至北仓村集体权属界 西至电子库权属界 北至市保障房公司A地块	2.59	公益设施用地	北辰政函（2016）148号
5.	堆山公园（市保障房公司）C地块	东至北仓村集体权属界 南至北仓村集体权属界 西至拔地线 北至北仓村集体权属界	8.01	公益设施用地	北辰政函（2016）148号
6.	北辰道北（核心区）地块	东至规划淮东路顺接刘安庄集体土地 南至北辰道 西至铁东北路 北至规划丹江道	70.05076	商业、居住用地	北辰政函（2018）16号

7.	铁 东 北 路 (保 温 管 厂) 地 块	东至北仓殡仪馆 南至三义村集体土地 西至铁东北路 北至北辰烈士陵园	15.89	公园绿地	北辰政函 (20 16) 91 号
8.	铁 东 北 路 (农 药 厂) 地 块	东至权属线 南至权属线 西至铁东北路 北至北辰道	52.89	居住用地	北辰政函 (20 18) 17 号
9.	铁 东 北 路 (核 心 区 1 7 号) 地 块	东至规划潞江路 南至规划龙门东道 西至铁东北路 北至规划沁河中道	55.32	居住、商 业、绿化 用地	北辰政函 (20 18) 16 号
10.	北辰道 (集 体土地 4) 地 块	东至外环线发证界 南至北辰道 西至规划淮东路 北至规划丹江道	62.76	居住、商 业用地	北辰政函 (20 18) 16 号
11.	铁 东 北 路 (堆 山 公 园) 项 目 地 块	东至淮东路 南至丹江道 西至铁东北路 北至天津憩园	35.62	绿地、商 业	北 辰 政 函 (2015) 325 号
12.	核 心 区 南 (南 北 仓 镇) 地 块	东至北仓村权属界 南至北仓村权属界 西至北仓村权属界 北至北仓村权属界	5.93	居住用地	辰土整字 (20 18) 166 号
13.	铁 东 北 路 (天 穆 镇 集 体土地) 地 块	东至南仓村权属界 南至沁河中道 西至铁东北路 北至沁河北道	6.845	商业、居 住用地	北辰政函 (20 16) 91 号
14.	规划潞江东 路 (克 尔 伦 公 司) 地 块	东至规划潞江东路 南至规划洛河西道 西至规划支路 北至南仓村集体土地权 属界	6.622	居住、绿 化用地	北辰政函 (20 18) 17 号

15.	铁 东 北 路 (天穆工业园南仓村集体) 1 号地块	东至南仓村权属线 南至天盈道 西至南仓村权属线 北至土规线	3.1465	居住、商业、工业、防护绿地、道路用地	北辰政函(2018)317号
16.	铁 东 北 路 (天穆工业园南仓村集体) 2 号地块	东至南仓村权属线 南至天盈道 西至规划潞江路 北至天盈道	7.61	居住、商业、防护绿地、道路用地	北辰政函(2018)317号
17.	铁 东 北 路 (天穆工业园南仓村集体) 3 号地块	东至规划潞江路 南至南仓村权属线 西至南仓村权属线 北至天盈道	5.3001	居住、工业、防护绿地、道路用地	北辰政函(2018)317号
18.	龙 门 东 道 (天穆镇集体土地) 地块	东至南仓村权属线 南至南仓村权属界 西至铁东北路 北至龙门东道中线	8.8948	道路	北 辰 政 函 (2018) 38号
(二)	高峰路沿线土地整理项目二期				
19.	高峰路(北仓苗圃)地块	东至朝阳路 南至龙门东道 西至高峰路 北至果园北道	73.91	绿化用地	北辰政函(2015)151号
20.	朝阳路(中环物流)地块	东至天津市盈通物资有限公司 南至天津物产金属国际贸易有限公司 西至朝阳路 北至交通集团物流配送中心	2.73	居住用地	辰土整字(2018)166号

21.	北辰道北 (核心区) 地块	东至规划淮东路顺接刘 安庄集体土地 南至北辰道 西至铁东北路 北至规划丹江道	70.05076	商业、居 住用地	北辰政函(20 18)16号
22.	文庆道(水 泥总厂)地 块	东至天津市铁路工程公 司 南至天津市天厦门窗有 限公司 西至朝阳路 北至水泥一分厂	3.62836	居住、绿 地	北辰政函(20 18)317号
23.	文庆道(水 泥一分厂) 地块	东至天津市铁路工程公 司第四工程队 南至水泥总厂 西至朝阳路 北至天津市政工程第二 沥青混凝土厂	4.8251	居住、绿 地	北辰政函(20 18)317号
24.	文庆道(水 泥二分厂) 地块	东至朝阳路 南至天津市河北建筑材 料供应公司 西至天津市第二建筑工 程有限公司 北至文庆道	9.592	居住、商 业、文化 设施、绿 地	北辰政函(20 18)317号
25.	文庆道(水 泥三分厂) 地块	东至朝阳路 南至文庆道 西至天津冈北混凝土工 业有限公司 北至中储发展股份有限 公司	11.3993	居住、商 业、绿地	北辰政函(20 18)317号

26.	文庆道（钢窗厂）地块	东至中铁六局集团天津铁路建设有限公司 南至北京铁路局南仓物资总段 西至朝阳路 北至天津市水泥实业公司	3.75243	居住、绿地	北辰政函（2018）317号
27.	文庆道（材料厂）地块	东至朝阳路 南至柳东道 西至京津公路 北至天津市水泥实业公司	18.3125	居住、绿地、文化设施用地	北辰政函（2018）317号
28.	高峰路（华康食品厂南）地块	东至科峰路东边线 南至规划路 西至高峰路 北至延吉南道	8.72	居住用地	北辰政函（2015）151号
29.	朝阳路（盈通物资）地块	东至南仓编组站 南至第二沥青混凝土厂 西至朝阳路 北至交通集团物流配送中心	20.6066	居住、绿地、文化娱乐用地	北辰政函（2018）317号
30.	朝阳路（金属材料厂）地块	东至煤业建筑器材四分公司 南至第二沥青混凝土厂 西至朝阳路 北至电子仪表工业公司 南仓仓库	3.954	居住、商业、文化娱乐、绿地、公共交通用地	北辰政函（2018）317号
31.	朝阳路（市政二沥青厂）地块	东至天津市盈通物资有限公司 南至水泥实业公司 西至朝阳路 北至天津物产金属国际贸易有限公司	2.75	文化用地	辰土整字（2018）166号

32.	顺 义 道 北 (中储) 地 块	东至中储三期权属界 南至顺义道 西至规划高峰路 北至中储一期权属界	8.85	居住、商 业用地	北辰政函(20 18)16号
33.	顺 义 道 南 (中储) 地 块	东至朝阳路 南至中储权属界 西至新峰路 北至顺义道	23.31	居住用地	北辰政函(20 18)16号
34.	文庆道(二 建第三分公 司)地块	东至天津水泥股份有限 公司 南至市建材公司河北分 公司 西至高峰南路 北至文庆道	3.54	居住用地	辰土整字(20 18)166号
35.	朝阳路(二 建第五分公 司)地块	东至普天里花园小区 南至市公安消防总队战 勤保障基地 西至朝阳路 北至普天里花园小区	0.89	居住用地	辰土整字(20 18)166号
36.	双 辰 中 路 (西赵庄村 集体土地) 地块	东至西赵庄权属界线 南至气象局新建项目方 案界线 西至双辰中路顺接西赵 庄村权属界线 北至西赵庄村权属界线	2.4525	工业用地	北辰政函(20 18)286号
37.	延吉道(气 象局)地块	东至北仓村集体土地权 属界 南至延吉道 西至朝阳路 北至北仓村集体土地权 属界	0.71	绿化用地	辰土整字(20 18)166号

38.	富锦道南 (有机化工一厂)地块	东至权属界 南至规划路 西至权属界 北至权属界顺接富锦道	6.96149	居住、教育用地	北辰政函(2018)17号
39.	普济河道 (天骄、开关厂)地块	东至规划柳东路 南至北辰区界 西至京津路 北至邯鄲道	12.79	商业用地	北辰政函(2018)17号
40.	邯鄲道北 (开关厂)地块	东至南仓中学 南至邯鄲道 西至权属界 北至柳滩东里	0.82540	居住用地	北辰政函(2018)17号
41.	北辰道(老发电设备厂)地块	东至朝阳路 南至北辰道 西至规划科峰路 北至规划旺吉道	0.24	居住用地	北辰政函(2018)17号
42.	朝阳路(鑫皓投资)地块	东至权属界 南至权属界 西至权属界 北至南仓站森淼物资交易中心	0.29251	商业、居住用地	北辰政函(2018)17号
43.	北辰道(阿尔斯通)地块	东至规划路 南至北辰道 西至高峰路 北至规划路	13.9	居住用地	北辰政函(2018)17号
44.	朝阳路(灯塔油漆厂)地块	东至权属线 南至权属线 西至权属线 北至权属线	16.08	居住、商业、市政设施及绿化用地	北辰政函(2018)17号
45.	北辰道(造漆厂)地块	东至权属线 南至权属线 西至权属线 北至权属线	9.66	居住、市政设施及绿化用地	北辰政函(2018)17号

46.	高峰路（天重四期）地块	东至朝阳路 南至南仓道快速路 西至高峰路 北至天重道	25.11	商业、居住用地	北辰政函（2018）17号
47.	北辰道（德特福）地块	东至朝阳路 南至果园北道 西至都旺新城地界顺接现状企业 北至北辰道	28.92	居住用地	北辰政函（2018）17号
48.	龙门东道北（工业泵）地块	东至权属界 南至权属界 西至果园东路 北至果园南道	5.91813	居住、商业用地	北辰政函（2018）17号
49.	北辰道（中成进出口股份有限公司）地块	东至权属界 南至北辰道 西至朝阳路 北至规划路	16.39	居住用地	辰土整字（2018）166号
50.	入市口京津路东（北仓村集体土地）地块	东至北仓村权属线 南至北仓村权属线 西至北仓村权属线 北至北仓村权属线	23.04354	居住、商业及绿化用地	北辰政函（2018）16号
51.	入市口京津路东（丁赵村集体土地）地块	东至丁赵村权属线 南至丁赵村权属线 西至丁赵村权属线 北至丁赵村权属线	10.72248	居住用地	北辰政函（2018）16号
52.	入市口京津路东（闫庄村集体土地）地块	东至闫庄村权属线 南至闫庄村权属线 西至闫庄村权属线 北至闫庄村权属线	0.96864	商业及绿化用地	北辰政函（2018）16号

53.	延吉道（华同公司）地块	东至规划技峰路 南至延吉道 西至天津市北辰区市政 工程管理所 北至仓锦道	2.6	商业用地	北辰政函（2018）16号
54.	朝阳路鸿仓工业园（北仓村集体土地）地块	东至朝阳路 南至年吉道 西至北仓村权属界 北至延吉道	0.99538	道路用地	北辰政函（2018）16号
55.	龙门东道（马庄村集体土地）地块	东至京山铁路 南至丰产河 西至马庄村权属界 北至马庄村权属界	9.61937	商业、居住、绿化及道路用地	北辰政函（2018）16号
56.	高峰路（大通绿岛东侧）马庄地块	东至高峰路 南至权属界 西至权属界 北至天重道	6.15	居住、商业用地	辰土整字（2018）166号
57.	朝阳路（老发电设备厂北）地块	东至朝阳路 南至规划路 西至规划路 北至规划路	5.17	居住用地	辰土整字（2018）166号
58.	顺义道南（天穆镇集体土地）地块	东至天朝阳路 南至中储权属界 西至权属界 北至顺义道	3.82888	居住用地	北辰政函（2018）16号
59.	普济河道（粮库）地块	东至朝阳路 南至普济河道 西至规划济辰路 北至现状路	46.52617	居住、商业用地	北辰政函（2018）17号
60.	北辰道（发电楼棚改造项目）地块	东至权属界 南至北辰道 西至权属界 北至权属界	0.46	道路用地	辰土整字（2018）166号

61.	北辰道（工农新村）地块	东至权属界 南至北辰道 西至权属界 北至权属界	0.19	商业用地	辰土整字（2018）166号
62.	北辰区绿化带（北辰道北）地块	东至北仓村权属线 南至北辰道 西至城际绿化线 北至赵虎庄村权属界	19.06	绿化用地	北辰政函（2018）16号
（三）产城融合示范区土地整理项目二期					
63.	双德路东（物流仓储项目1）地块	东至津武路 南至新颜道 西至双德路 北至九园公路	29.62190	物流仓储用地	北辰政函（2018）16号
64.	双德路东（物流仓储项目2）地块	东至津武路 南至新康道 西至双德路 北至新颜道	33.01804	物流仓储用地	北辰政函（2018）16号
65.	创富路（一通无缝钢管公司）地块	东至天津振兴水泥厂 南至创富路 西至鹏业铜材 北至振兴水泥厂	6.83	工业用地	北辰政函（2018）16号
66.	双锦路（普利司通）地块	东至南麻疸村权属线 南至大北环铁路界限 西至普利司通（轮胎）有限公司权属界 北至南麻疸村权属线	1.4384	工业用地	北辰政函（2018）317号
67.	二建器材租赁站地块	东至权属界 南至权属界 西至权属界 北至权属界	2.87	居住用地	辰土整字（2018）166号

68.	北辰区产成融合示范区地块	东至权属界 南至权属界 西至权属界 北至权属界	737.3	居住、商业、工业、教育设施、公共设施、防护绿地、道路用地	辰土整字（2018）166号
（四）外环线内京津路西侧土地整理项目一期					
69.	光荣道（刘家房子A）地块	东至佳兴道 南至光荣道 西至暖洋家园 北至辰昌路	3.65	商业用地	北辰政函（2018）285号
70.	辰锦路（星河时代南）地块	东至天津城市建设管理职业技术学院权属界 南至光荣道 西至辰锦路 北至星河时代权属界顺接龙泉道	12.62	其他商业、居住及绿化用地	北辰政函（2018）17号
71.	辰盛路（杨咀）地块	东至辰盛路 南至瑞达里 西至杨咀菜市场 北至瑞秀花园	1.25	商业、绿化用地	北辰政函（2018）17号
72.	辰昌路（天穆镇集体土地）地块	东至天穆镇权属线 南至天穆镇权属线 西至天穆镇权属线 北至天穆镇权属线	6.069	居住、绿化用地	北辰政函（2018）195号
73.	平津道商业大学南（刘房子村）地块	东至天河桥 南至平津道 西至刘房子村集体土地权属界 北至纪念馆路	5.88777	道路及绿化用地	北辰政函（2018）16号

(五) 污水处理厂土地整理项目					
74.	杨北公路 (污水处理厂) 地块	东至杨北公路 南至津宁高速路 西至空地 北至大北环铁路	28.99	排水用地	北辰政函(2018)16号
75.	双口镇(双青污水处理厂二期) 地块	东至空地 南至空地 西至双青污水处理厂一期权属界 北至空地	3.98	排水用地	北辰政函(2018)16号
76.	北辰区大张庄镇(大双污水处理厂二期) 地块	东至空地 南至空地 西至大双污水处理厂一期权属界 北至空地	5.39	排水用地	北辰政函(2018)16号
(六) 淮河道南土地整理项目一期					
77.	淮河道(中医院及西侧商业项目) 地块	东至姚江路 南至规划淮河南道 西至铁东北路 北至淮河道	18.83	公益性公共设施用地	北辰政函(2016)22号
78.	宜兴埠一街商业地块	东至规划宜兴路 南至宜兴南里小区 西至宜景园 北至规划翠涛道	2.05	商业用地	北辰政函(2018)17号

注：1、表格中序号 3 和序号 19 为同一地块，因内部不同宗地对应不同项目，因此列举两次；2、序号 64 地块范围包含序号 60-63 地块，均为产城融合项目地块，计划整体上报新增及（结转）实施计划。

（三）项目地块土地储备的工作进度

1、项目地块纳入储备计划的情况

根据北辰区政府于 2018 年 11 月 29 日向北辰土整中心下发《天津市北辰区人民政府关于申请将双海道南（双街村集体土地）地块等十九地块列入第十批新增土地整理储备项目实施计划的请示的批复》（北辰政函〔2018〕317 号），本项目涉及的天盈道（百特医疗）地块、铁东北路（天穆工业园南仓村集体）1 号地块、铁东北路（天穆工业园南仓村集体）2 号地块、铁东北路（天穆工业园南仓村集体）3 号地块、文庆道（水泥总厂）地块、文庆道（水泥一分厂）地块、文庆道（水泥二分厂）地块、文庆道（水泥三分厂）地块、文庆道（钢窗厂）地块、文庆道（材料厂）地块、朝阳路（盈通物资）地块、朝阳路（金属材料厂）地块、双锦路（普利司通）地块等 13 宗地块，已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。

根据北辰区政府于 2018 年 11 月 8 日向北辰土整中心下发的《天津市北辰区人民政府关于申请将双辰中路（西赵庄村集体土地）地块等两宗地块列入第七批新增土地整理储备项目实施计划的请示的批复》（北辰政函〔2018〕286 号），本项目涉及的双辰中路（西赵庄村集体土地）地块已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。

根据北辰区政府于 2018 年 11 月 8 日向北辰土整中心下发的《天津市北辰区人民政府关于申请将北辰区光荣道（刘房子 A）地块等三宗地块列入第六批新增土地整理储备项目实施计划的请示的批复》（北辰政函〔2018〕285 号），本项目涉及的光荣道（刘房子 A）地块已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。

根据北辰区政府于 2018 年 8 月 24 日向北辰土整中心下发的《天津市北辰区人民政府关于申请将北辰区辰昌路（天穆镇集体土地）地块等五宗地块列入第五批新增土地整理储备项目实施计划的请示的批复》（北辰政函〔2018〕195 号），本项目涉及的辰昌路（天穆镇集体土地）地块已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。

根据北辰区政府于 2018 年 2 月 8 日向北辰土整中心下发的《天津市北辰区人民政府关于申请将龙门东道（天穆镇集体土地）地块等九宗地块列入第二批

新增土地整理储备项目实施计划的请示的批复》（北辰政函〔2018〕38号），本项目涉及的龙门东道（天穆镇集体土地）地块已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。

根据北辰区政府于2018年1月22日向北辰土整中心下发的《天津市北辰区人民政府关于申请将北辰区辰盛路（杨咀）地块等四十二宗地块结转至第二批土地整理储备项目实施计划的请示的批复》（北辰政函〔2018〕17号），本项目涉及的铁东北路（农药厂）地块、规划潞江东路（克尔伦公司）地块、富锦道南（有机化工一厂）地块、普济河道（天骄、开关厂）地块、邯鄲道北（开关厂）地块、北辰道（老发电设备厂）地块、朝阳路（鑫皓投资）地块、北辰道（阿尔斯通）地块、朝阳路（灯塔油漆厂）地块、北辰道（造漆厂）地块、高峰路（天重四期）地块、北辰道（德特福）地块、龙门东道北（工业泵）地块、普济河道（粮库）地块、辰锦路（星河时代南）地块、辰盛路（杨咀）地块、宜兴埠一街商业地块等17宗地块，已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。

根据北辰区政府于2018年1月22日向北辰土整中心下发的《天津市北辰区人民政府关于申请将北辰区双辰中路（居住项目）地块等三十六宗地块结转至第一批土地整理储备项目实施计划的请示的批复》（北辰政函〔2018〕16号），本项目涉及的北辰道北（核心区）地块、铁东北路（核心区17号）地块、北辰道（集体土地4）地块、顺义道北（中储）地块、顺义道南（中储）地块、入市口京津路东（北仓村集体土地）地块、入市口京津路东（丁赵村集体土地）地块、入市口京津路东（闫庄村集体土地）地块、延吉道（华同公司）地块、朝阳路鸿仓工业园（北仓村集体土地）地块、龙门东道（马庄村集体土地）地块、顺义道南（天穆镇集体土地）地块、北辰区绿化带（北辰道北）地块、双德路东（物流仓储项目1）地块、双德路东（物流仓储项目2）地块、创富路（一通无缝钢管公司）地块、平津道商业大学南（刘房子村）地块、杨北公路（污水处理厂）地块、双口镇（双青污水处理厂二期）地块、北辰区大张庄镇（大双污水处理厂二期）地块等20宗地块，已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。

根据北辰区政府于2016年5月19日向北辰土整中心下发的《天津市北辰区人民政府关于申请将北辰区辰永路（桃花寺村）地块等九宗地块列入第五批土

地整理储备项目实施计划的请示的批复》（北辰政函〔2016〕148号），本项目涉及的堆山公园（市保障房公司）A地块、堆山公园（市保障房公司）B地块、堆山公园（市保障房公司）C地块等3宗地块，已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。

根据北辰区政府于2016年4月5日向北辰土整中心下发的《天津市北辰区人民政府关于申请将北辰区规划淮东路（堆山公园东侧商业）地块等五宗地块列入第四批土地整理储备项目实施计划的请示的批复》（北辰政函〔2016〕91号），本项目涉及的铁东北路（保温管厂）地块、铁东北路（南辰钢铁）地块、铁东北路（天穆镇集体土地）地块等3宗地块，已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。

根据北辰区政府于2016年2月2日向北辰土整中心下发的《天津市北辰区人民政府关于申请结转北辰区北辰道（阿尔斯通）地块等十二宗地块土地整理储备项目实施计划的请示的批复》（北辰政函〔2016〕22号），本项目涉及的淮河道（中医院及西侧商业项目）地块已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。

根据北辰区政府于2015年11月2日向北辰土整中心下发的《天津市北辰区人民政府关于申请北辰区铁东路（核心区九号地）地块等四宗地块列入第十批土地整理储备项目实施计划的请示的批复》（北辰政函〔2015〕325号），本项目涉及的铁东北路（堆山公园）项目地块已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。

根据北辰区政府于2015年6月23日向北辰土整中心下发的《天津市北辰区人民政府关于申请将核心区13号地块等八宗地块列入第五批土地整理储备项目实施计划的请示的批复》（北辰政函〔2015〕151号），本项目涉及的高峰路（北仓苗圃）地块、高峰路（华康食品厂南）地块等2宗地块已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。

根据北辰土整中心于2018年12月25日出具的《关于申请将北辰道（中成进出口股份有限公司）地块等八宗地块列入第十一批新增土地整理储备项目实施计划的请示》（辰土整字〔2018〕166号），本项目涉及的核心区南（北仓镇）地块、朝阳路（中环物流）地块、朝阳路（二建第五分公司）地块、文庆道（二建第三分公司）地块、朝阳路（二建第五分公司）地块、延吉道（气象局）

地块、二建器材租赁站地块、北辰道（中成进出口股份有限公司）地块、高峰路（大通绿岛东侧）马庄地块、朝阳路（老发电设备厂北）地块、北辰道（发电楼棚改项目）地块、北辰道（工农新村）地块、北辰区产成融合示范区地块等 14 宗地块，已经由北辰土整中心制定了实施计划，并将报请北辰区政府批准。

2、项目地块拆迁及土地平整进度

根据北辰土整中心提供的拆迁安置补偿协议等资料，本项目涉及地块的相关土地储备工作正在开展过程中。北辰土整中心已经就前述纳入土地储备计划的大部分地块与相关产权人签署了拆迁补偿安置协议，并且已经在执行当中，且部分纳入土地储备计划的土地已经交付给北辰土整中心进行土地平整工作。2019 年预备纳入收储计划的土地亦将由北辰土整中心与相关产权人签署拆迁补偿安置协议，并开展相应的土地储备前期工作。

综上，本项目涉及的地块中，除 2019 年新增的拟收储地块外，其余地块均已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。本项目涉及地块的土地储备相关工作正在开展过程中。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源及用途

本期债券对应项目的总投资为 2,199,216 万元。其中由财政统筹安排资本金 1,369,216 万元，其余资金通过发行土地储备专项债券筹集，共计 830,000 万元。2017 年、2018 年已累计发行债券 43 亿元，2019 年度拟申请发行债券 40 亿元。

通过上述方式募集来的资金已经用于并将用于支付本期债券对应项目的土地整理建设投资。

（二）项目收益与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，本项目将以国有土地出让收入作为本期债券还本付息的资金来源。

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《专项评价报告》中对项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期债券本息资金覆盖率为4.54倍，项目收入能够满足本期债券的还本付息要求。

据此，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》（财库〔2015〕83号）的有关规定。经专业机构测算的本期债券的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

四、中介服务机构

（一）财务顾问

北辰土整中心委托德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所对本期债券对应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评价报告。

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所是在深圳市市场监督管理局登记注册的外商投资特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为：914403000589780442，成立日期为2012年11月30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。

另，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所持有深圳市财政委员会于2018年6月15日颁发的《会计师事务所执业证书》，证书序号为505147、分所执业证书编号为310000124701。

（二）法律顾问

北辰土整中心委托本所作为其法律顾问针对本期债券对应项目的有关情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经北京市司法局批准设立的律师事务所分所，现持有北京市司法局2017年9月15日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31110000MD0166913P。

据此，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。

五、结论性意见

综上所述：

北辰土整中心系经批准设立的具有独立法人资格的事业单位；其依法承担土地储备工作，且已被列入全国土地储备机构名录。北辰土整中心符合《土地储备管理办法》“一、总体要求”之第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条规定的土地储备机构主体资格要求。

本项目涉及的地块中，除2019年新增的拟收储地块外，其余地块均已经被北辰区政府批准列入北辰区土地整理储备项目实施计划。本项目涉及地块的土地储备相关工作正在开展过程中。

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》（财库〔2015〕83号）的有关规定。经专业机构测算的本期债券的本息资金覆盖率大于“1”，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。

本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效；本法律意见书一式三份，均为正本；本所留存一份，其余两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)



经办律师：

计芳

计芳

负责人： 马骋

郝岩

郝岩

2019年1月 日