

北京市炜衡（济南）律师事务所
关于
2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022 年山东省政
府专项债券（二十八期）济南市高新区东区安居工程
法律意见书

炜济债字[2022]第 171 号



二〇二二年六月

北京市炜衡（济南）律师事务所

关于

2022年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022年山东省政府专项债券（二十八期）济南市高新区东区安居工程
法律意见书

炜济债字[2022]第 171 号

致：济南市财政局

第一部分 引言

一、出具法律意见书的依据

北京市炜衡（济南）律师事务所接受济南市财政局委托，担任2022年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022年山东省政府专项债券（二十八期）济南市高新区东区安居工程发行事项的专项法律顾问，就本期债券的发行事宜出具本法律意见书。

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）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88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）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）、《关于印发〈地方政府债

务信息公开办法（试行）>的通知》（财预【2018】209号）、《山东省政府专项债券申报发行操作指南（2020年版）》、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《山东省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号）等法律、法规、规章及规范性文件规定，本所对本期发行有关事项进行了核查和验证，查阅了本所认为出具本法律意见书所需的文件，并就相关事项进行了必要的询问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

二、释义

本法律意见书中，除非特别予以说明，以下词语含义均依如下定义：

项目	指	济南高新区东区安居工程
本所	指	北京市炜衡（济南）律师事务所
本所经办律师	指	本法律意见书签字律师
公证天业	指	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《专项评价报告》	指	公证天业出具的《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《专项债券实施方案》	指	《济南市高新区东区安居工程项目实施方案》
本期专项债券/本期债券	指	2022年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022年山东省政府专项债券（二十八期）济南市高新区东区安居工程
《信息披露文件》	指	2022年山东省政府棚改专项债券信息披露文件
《信用评级报告》	指	上海新世纪出具的信用评级报告
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

三、本所律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1.本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

2.对于出具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，本所依赖于有关政府部门、发行人或者其他有关单位出具的证明文件而出具本法律意见书。

3.本法律意见书是基于出具日以前已发生的事实以及本所对事实的了解和对中国现行法律的理解而出具。本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、行政法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的批准和确认。

4.本法律意见书仅供本次发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为发行人本次发行所必备的公开披露文件法律文件，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

5.本所同意发行人在其为本次发行而编制的材料中部分或全部引用本法律意见书的内容，但是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。

6.各项目主体保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，并保证上述

文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

7.本所根据相关法律、行政法规、规章及规范性文件的要求，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次发行有关文件和事实进行了核查和验证。

第二部分 法律意见书正文

一、本期债券的发行要素

1.债券名称：2022年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022年山东省政府专项债券（二十八期）济南市高新区东区安居工程。

2.发行人：山东省人民政府。

3.发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

4.债券期限：7年期。

5.发行规模：本期债券（济南市）共计发行6,000.00万元人民币，用于本项目。

6.信用级别：由发行人聘请上海新世纪综合评定，本期债券的信用级别为AAA，该公司将每年开展一次跟踪评级。

7.债券利率：本期债券为固定利率债券，票面利率在债券存续期内固定不变。

8.还本付息方式：每年付息一次，到期一次性偿还本金。

9.发行价格：本期债券面值100元人民币，以1000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1000元的整数倍且不少于人民币1000 元。

10.发行方式：招标发行

11.发行对象:全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

本所律师认为:发行人为本期债券发行已披露本期债券发行要素。

二、济南高新区东区安居工程情况

(一) 项目概况

项目名称:济南高新区东区安居工程

项目主体:济南高新技术产业开发区管理委员会巨野河街道办事处(高新东区街道办事处)

建设地点:本项目位于济南高新区东区,万科劝学里小区北侧,春秀路以西,规划路以东,科嘉路以南,规划路以北。

项目工期:24个月,2020年11月至2022年10月。

项目建设内容:项目规划建设用地面积约15.02公顷(合225.3亩),共安置套数2736套,安置人口6480人。项目总建筑面积约47.7万平方米,其中地上建筑面积约32.6万平方米,地下建筑面积约15.1万平方米。项目主要建设18层住宅楼26栋、1-6层配套公建4栋、换热站2栋、垃圾收集站1栋,配套设置商业金融、医疗、文体、社区服务、市政公用等设施,同时进行道路、消防、给排水、通风、电气、中水等配套设施建设。

(二) 实施机构主体资质

本项目建设单位为济南高新技术产业开发区管理委员会巨野河街道办事处(高新东区街道办事处),统一社会信用代码

113701126846941457，住所：济南市高新区巨野河街道办事处大正路3007号。

济南高新技术产业开发区东区街道办事处主要负责辖区范围内基层党组织建设、民生保障落实、社会安定治理等基础工作，推进非公企业党建特色性发展；负责制定征地拆迁政策和地上物清点、补偿、拆除、场平工程及相应资金申请与拨付等工作；负责财政资金投资的市政基础设施项目建设工作；贯彻落实上级安全生产工作部署，对安全生产工作进行综合监督管理，组织开展和配合做好安全生产监督检查和重点行业领域专项整治工作；负责本辖区内环境保护和监管工作，配合环保监管执法机构做好相关工作；协助道路交通安全管理机构开展辖区内道路交通安全监管工作；负责限额以下建设工程质量安全监管工作，协助上级有关部门做好限额以上建设工程质量安全监管工作；负责乡镇规划建设管理、村庄（社区）规划建设管理等工作。

济南高新技术产业开发区管理委员会财政性投资项目推进中心负责监督推进本项目实施。

本所律师认为：实施机构具有相应民事权力能力和民事行为能力；历史沿革合法合规、依法有效存续；本期专项债券涉及项目属于实施机构的负责范围。

（三）项目审批

1、为实施本项目，济南高新技术产业开发区管理委员会巨野河街道办事处（高新东区街道办事处）出具了《济南高新区东区安居工程可行性研究报告》。

2、2020年3月18日，本项目获得济南高新技术产业开发区管理委员会出具的济高管字【2020】110号《济南高新区管委会关于于济南高新区东区安居工程可行性研究报告的批复》，项目代码为2020-370171-47-01-095828。

3、本项目已获得以下规划文件：

(1) 2020年9月30日，济南市自然资源和规划局出具地字第370101202000339号《建设用地规划许可证》；

(2) 2020年10月22日，济南市自然资源和规划局出具审字[2020]-01-114号《建设工程设计方案规划审查意见函》；

(3) 2020年10月29日，济南市自然资源和规划局出具建字第370101202000598号《建设工程规划许可证》。

4、2020年10月24日，济南市自然资源和规划局出具鲁（2020）济南市不动产权第0229871号《不动产权证书》。

5、本项目已获得以下施工许可文件：

(1) 2020年10月30日，济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局出具370199202010300101(2020032)号《建筑工程施工许可证》；

(2) 2020年10月30日，济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局出具370199202010300101(2020033)号《建筑工程施工许可证》。

6、2020年10月29日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局联合发布济

建发[2020]60号《关于调整2020年棚户区改造计划的通知》，莱芜经济开发区东芹村棚户区改造安置区二期项目调整为本项目，原项目调减的任务量由本项目承担。

7、2021年12月17日，济南高新技术产业开发区管理委员会出具济高管字[2021]118号《关于同意发行地方政府专项债券解决济南高新区东区安居工程项目2020年度资金需求的批复》，同意本项目2022年度资金需求80000万元通过发行地方政府专项债券的方式予以解决。该专项债券今后优先使用项目自身收益偿还年度本息，不足部分由经十东路以北、科新路以南地块等11宗地块的土地出让收益进行弥补。

本所律师认为：专项债券对应的投资项目已取得建设项目所必须的批准、备案文件，项目具有融资需求。

（四）项目建设总投资估算及资金筹措

为实施本项目，编制了《济南高新区东区安居工程可行性研究报告》、《专项债券实施方案》，并有公证天业出具了《专项评价报告》。

项目估算总投资332,352.00万元，其中：工程费用162,578.00万元，工程建设其他费用151,849.00万元，基本预备费17,925.00万元。

资金筹措：项目资本金99,705.60万元，占总投资的比例为30.00%，由政府统筹安排；2022年2月已发行政府专项债券方式筹集40,000.00万元，占总投资的比例为12.03%，本期拟申请的专项债券资金6,000.00万元，占总投资的比例为1.81%。其他资金186,646.40万元，占总投资的比例为56.16%，由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决

（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。

（五）项目预期收益与融资平衡

根据《专项评价报告》，本项目预期产生的现金流入主要为土地出让返还收益，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。济南高新区东区安居工程接近三年 GDP 目标增速（6.37%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的生长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数。项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.27 倍、1.25 倍、1.25 倍。可以实现项目收益和融资平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、成本预测、税金预测等进行的分析评价，报告认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证项目融资正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

上述本期发行的 2022 年专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。

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：本期债券的基本情况、发行方式、募集资金投向说明、信用评级情况、地方经济状况、地方债务状况等。

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）信用评级机构及评级报告

经本所律师核查，上海新世纪是本期债券的信用评级机构。上海新世纪现持有上海市杨浦区市场监管局核发的统一社会信用代码为 91310110132206721U 的《营业执照》、中国证券监督管理委员会核发的《证券市场资信评级业务许可证》（编号为 ZPJ003），具有从事证券服务业务的资格。根据上海新世纪出具的《信用评级报告》，本期债券信用等级为 AAA。

本所律师认为，上海新世纪系中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具备法律法规规定的为本期债券进行信用评级的主体资格。

（三）审计机构及专项评价报告

公证天业现持有无锡市行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320200078269333C（1/1））以及江苏省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，公证天业持有中华人民共和国财政部和中国证券监督管理委员会核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，经办注册会计师均持有《注册会计师资格证书》。

根据公证天业出具的《专项评价报告》，项目实施主体能够实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为公证天业系依法注册，并有效存续的特殊普通合伙合伙企业，具备为专项债券提供服务并出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告的资质。

（四）律师事务所资质

北京市炜衡（济南）律师事务所系经山东省司法厅批准设立的律师事务所，现持有山东省司法厅于 2018 年 5 月 16 日核发的统一社会信用代码 31370000MD0188362U 《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了山东省司法厅考核备案。

本所律师认为：北京市炜衡（济南）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的特殊普通合伙律师事务所的分所，具备作为专项法律顾问具备并出具法律意见书的资质，在本法律意见书上签字的律师具备相应的从业资格。

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、本期债券风险要素及风险控制

1. 该项目的可行性研究报告指出，本项目主要存在的风险包括征地及补偿风险、技术经济方案风险、生态环境影响风险。项目采用定性分析的方法对以上风险进行了分析，得出本项目社会稳定风险等级为低。但是，由于项目仍存在一些不可控的因素，该项目仍需采取有效的防范和化解措施，将社会稳定风险等级降至最低，保证项目的顺利进行。

2. 具体风险防范措施

(1) 建立风险预警制度，在建设过程中发生的不稳定因素进行每日排查。在征收工作开展之初，对征地工作周密谋划、精心组织，在制定征收补偿方案时，征求被征收群众的意见和建议，尽可能使补

偿方案更完善、更合理。

(2) 在工程方案选择中，充分考虑本区域现状，结合地形，因地制宜，强化建筑质量，适应人的活动规律，综合考虑日照、采光、通风、防灾、配套设施及管理要求，创造集生活、休闲等功能于一体的现代化居住区。

(3) 项目土石方、建筑垃圾运至济南市指定建筑垃圾填埋场进行处置，同时采取必要措施，加强对临时堆存点、运输过程中的管理，严禁违章乱倒。

五、投资者保护机制

本期债券的投资保护机制包括：

1.从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。

2.建立完善的债券资金使用管理机制。

本所律师认为：本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 发行人已编制了《可行性研究报告》《专项债券实施方案》，委托中介机构出具了《专项评价报告》，符合地方政府专项债券的有关规定。

(二) 为本期专项债券发行编制的《信息披露文件》已披露本期债券主要发行要素，《信息披露文件》及相关发行文件在有关重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述而引致重大障碍的法律事项或

潜在法律风险。

（三）济南高新技术产业开发区管理委员会巨野河街道办事处（高新东区街道办事处）具备负责实施济南高新区东区安居工程的主体资格。

（四）本期债券募集资金拟投资的济南高新区东区安居工程已取得相关批复文件，项目符合地区发展规划；

（五）为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质；

（六）根据《专项债券实施方案》、《专项评价报告》，该项目的预测收益能够实现项目收益和融资自求平衡。

综上所述，本所律师认为，本期债券发行符合法律、法规及规范性文件的相关规定，本期债券发行不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，为法律意见书之签署页)



经办律师 

高景言



曾开欣

2022年6月1日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码: 31370000MD0188362U

北京市伟衡（济南）

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：

山东省司法厅

发证日期：

2018 年 05 月 16 日



律师事务所分所登记事项

名称	北京市炜衡（济南）律师事务所
住所	山东省济南市高新区舜华路2000号舜泰广场6号楼7层
负责人	刘金海
派驻律师	刘金海, 李卫红, 夏雪
设立资产	30万元
主管机关	高新区司法局
批准文号	鲁司字[2018]85号
批准日期	2018年05月03日

律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
住所	济南市高新区新陈大街188号商福康广场A座在17层01室	2019年7月22日
住所		年 月 日
住所		年 月 日
住所		年 月 日
住所		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

（济南）律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2019年度
考核结果	合格
考核机关	山东省济南市司法局 济南律师协会分所
考核日期	2019年5月

考核年度	2019年度
考核结果	合格
考核机关	山东省济南市司法局 济南律师协会分所
考核日期	2020年5月

考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	山东省济南市司法局 济南律师协会分所
考核日期	2021年5月

执业机构 **北京市炜衡（济南）
律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13701199310463223**

法律职业资格
或律师资格证号 **37912892**



持证人 **高景吉**

性 别 **男**

身份证号 **370102196512153078**



律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	

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 北京市炜衡(济南)
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13701201911141201

法律职业资格
或律师资格证号 A20174503290491



持证人 普开欣

性 别 女

身份证号 450329199306061089



发证机关 山东省司法厅
发证日期 2019 年 11 月 01 日

律师年度考核备案

考核年度	2019 年度
考核结果	称 职
备案机关	山东省司法厅 专用章
备案日期	2020-11-12

律师年度考核备案

考核年度	2020 年度
考核结果	称 职
备案机关	山东省司法厅
备案日期	2021-11-12