

北京市道可特（济南）律师事务所  
关于  
2022 年山东省日照市岚山区岚山头街道片区山海家园社区（三  
期）棚户区改造项目棚改专项债券（一期调整）  
之  
法律意见书

## 目 录

重要提示及声明.....	4
一、本次调整的债券概况.....	6
二、本次调整的项目.....	6
三、本次调整项目的项目单位.....	10
四、调整后预期收益与融资平衡.....	10
五、主管部门责任.....	11
六、中介机构及相关文件.....	11
（一）财务顾问机构及《财务评价报告》.....	11
（二）法律顾问机构及《法律意见书》.....	11
七、项目风险提示.....	12
（一）利率风险.....	12
（二）流动性风险.....	12
（三）偿付风险.....	12
（四）税务风险.....	12
（五）工程延期的风险.....	13
（六）效果未达逾期风险.....	13
（七）项目建设管理风险.....	13
八、投资者保护机制.....	13
九、结论意见.....	14

北京市道可特（济南）律师事务所

关于

2022 年山东省日照市岚山区岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造  
项目棚改专项债券（一期调整）

之

法律意见书

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“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，以下简称“财库〔2015〕83 号文”）、《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，以下简称“财预〔2015〕225 号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号，以下简称“财预〔2016〕155 号文”）、《关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59 号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号，以下简称“财预〔2018〕28 号文”）、《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）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉》（财预〔2018〕209 号）、《关于地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）、《国务院关于落实〈政府工作报告〉重点工作部门分工的意见》（国发〔2019〕8 号）、《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号）、财政部 国家发展改革委关于引《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》的通知（财预〔2021〕115 号）、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209

号）、山东省财政厅 山东省发展和改革委员会转发《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》的通知（鲁财预〔2021〕50 号）、《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号）等法律、法规及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，就本期专项债券调整事宜，出具本法律意见书。

## 重要提示及声明

本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券调整所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对本期债券调整的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，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。

本所律师向项目单位提出了应提供的资料清单，并取得了项目单位依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次调整所涉及的有关问题向项目单位、项目中介等有关工作人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具证明文件。

在前述调查过程中，经办人已得到项目单位、实施主体、建设单位以及项目中介机构的承诺与保证，并以该承诺与保证作为出具本法律意见书的前提，即项目单位、实施主体、建设单位以及项目中介机构向我们提供的所有文件是真实、准确、完整的，其复印件、扫描件、影印件与原件一致，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自提供该等文件之日起直至本法律意见书出具之日，该等文件均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；所有文件中的信息是真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自获得之日起至本法律意见书出具之日，该等信息均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；所有已签署或将签署文件的各方均为依法存续并取得了适当的授权以签署和提交该等文件，并履行文件项下的义务；所有文件均合法有效，且在所适用的适用法律的前提下对相关各方具有约束力；申请单位、实施主体、建

设单位以及项目中介机构以口头方式向我们提供的信息均系真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且截止本法律意见书出具之日，该等信息仍保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销。

在本法律意见书中，本所律师仅就与本期债券有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供本期债券调整之目的使用，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本期债券调整所必备的法律文件，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。

本所律师同意申请单位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。

基于上述重要提醒及声明，本所对项目单位、实施主体、建设单位以及项目中介机构所提供的与本期债券申请调整相关的资料和事实进行了审查和验证，现出具法律意见如下：

## 一、本次调整的债券概况

根据山东省财政厅于 2022 年 1 月 25 日印发的《2022 年山东省政府专项债券（一至九期）2022 年山东省政府一般债券（一期）2022 年山东省地方政府再融资专项债券（一期）发行结果公告》，2022 年山东省政府专项债券（一至九期）2022 年山东省政府一般债券（一期）2022 年山东省地方政府再融资专项债券（一期），2022 年 1 月 25 日已完成招标。2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二期）--2022 年山东省政府专项债券（二期）计划发行规模 65.37 亿元，实际发行规模 65.37 亿元，发行期限为 15 年期，票面利率为 3.19%，发行价格为 100 元，付息频率为 6 月/次，付息日为每年 1 月 26 日、7 月 26 日，到期日为 2037 年 1 月 26 日。

根据《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号），本次调整后，2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二期）--2022 年山东省政府专项债券（二期）日照市岚山水厂（二期）工程债券募集资金中的 1.14 亿元将用于将用于日照市岚山区岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目。

## 二、本次调整的项目

本期债券原募投项目为日照市岚山水厂（二期）工程。本次调整后，本期债券募集资金中的 1.14 亿元将用于日照市岚山区岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目。

### （一）项目概况

日照市岚山区岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目位于岚山区圣岚东路以南，金牛岭路以西。项目建设内容及规模：项目总占地面积 215276.9 平方米，规划总建筑面积 416605 平方米，项目主要建设住宅楼、公建、地下储藏室、地下车库等。目前为在建项目，本项目安置 2056 户居民，其中全部货币产权置换 498 户，一套安置楼+货币化补偿 1160 户，货币化补偿 398 户。项目总投资 153000 万元。

### （二）项目批复性文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，本项目已取得批复性文件如下：

2017年8月9日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅出具《关于公布2018年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字〔2017〕20号），载明：该项目纳入2018年棚户区改造项目清单内。

2018年6月25日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅出具《关于公布2018年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字〔2018〕15号），载明：该项目纳入2018年棚户区改造第二批调整项目范围内。

2018年11月30日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅出具《关于公布2018年棚户区改造第三批调整项目的通知》（鲁建住字〔2018〕25号），载明：该项目纳入2018年棚户区改造第三批调整项目范围内。

2018年10月25日，日照市岚山区发展和改革局出具《关于岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（岚发改审字〔2018〕53号），载明：项目名称岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目。项目建设内容及规模：项目总占地面积215276.9平方米，规划总建筑面积416605平方米，项目主要建设住宅楼、公建、地下储藏室、地下车库等。项目总投资153000万元。建设地点：岚山区圣岚东路以南，金牛岭路以西。

2018年9月20日，日照市规划局岚山分局出具《关于岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目规划选址意见》，载明：原则同意岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目规划选址。

2018年10月23日，日照市国土资源局岚山分局出具《关于岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目用地情况说明》，载明：岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目用地215277平方米，属存量建设用地，不新增建设用地。

2018年10月23日，日照市国土资源局岚山分局出具《关于日照市岚山区城市建设发展有限公司岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目的用地预审意见》，载明：岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目涉及4个地块，符合城乡规划要求，符合土地利用总体规划。

2018 年 12 月 24 日，日照市岚山区城市建设发展有限公司填报《建设项目环境影响登记表》，载明：项目名称岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目，建设单位日照市岚山区城市建设发展有限公司，备案号：201837110300001106。

2018 年 10 月 23 日，日照市规划局颁发《建设项目选址意见书》（选字第 371103201810026 号），载明：本建设项目符合城乡规划要求。建设项目名称岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目，建设单位名称日照市岚山区城市建设发展有限公司，拟用地面积 215276.9 平方米。

2018 年 11 月 27 日，日照市规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 371103201810053 号），载明：本用地项目符合城乡规划要求。用地单位日照市岚山区城市建设发展有限公司，用地项目名称岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目，用地位置 7#地块位于圣岚路以南，岚阳路以西。用地性质居住用地，净用地面积 57617.5 平方米。

2018 年 11 月 27 日，日照市规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 371103201810054 号），载明：本用地项目符合城乡规划要求。用地单位日照市岚山区城市建设发展有限公司，用地项目名称岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目，用地位置 8#地块位于圣岚路以南，岚阳路以东。用地性质居住用地，净用地面积 36152.2 平方米。

2018 年 11 月 27 日，日照市规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 371103201810055 号），载明：本用地项目符合城乡规划要求。用地单位日照市岚山区城市建设发展有限公司，用地项目名称岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目，用地位置 9#地块位于圣岚路以南，金牛岭路以西。用地性质居住用地，净用地面积 48991.4 平方米。

2018 年 11 月 27 日，日照市规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 371103201810056 号），载明：本用地项目符合城乡规划要求。用地单位日照市岚山区城市建设发展有限公司，用地项目名称岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目，用地位置 16#地块位于海州路以南，金牛岭路以西。用地性质居住用地，净用地面积 42399 平方米。

2019 年 11 月 20 日，日照市岚山区行政审批服务局出具《关于岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目节能报告的审查意见》（岚审批能审字〔2019〕5 号），载明：原则同意该项目节能报告。

2019 年 11 月 7 日,日照市自然资源和规划局颁发《建设工程规划许可证》(建字第 371103201910049 号), 载明: 本建设工程符合城乡规划要求。建设单位日照市岚山区城市建设发展有限公司, 建设项目名称岚山头街道片区山海家园社区(三期)棚户区改造项目, 建设位置 7#地块位于圣岚路以南, 岚阳路以西。

2020 年 5 月 19 日,日照市自然资源和规划局颁发《建设工程规划许可证》(建字第 371103202010021 号), 载明: 本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2020 年 6 月 11 日,日照市自然资源和规划局颁发《建设工程规划许可证》(建字第 371103202010023 号), 载明: 本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2020 年 6 月 11 日,日照市自然资源和规划局颁发《建设工程规划许可证》(建字第 371103202010024 号), 载明: 本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2021 年 6 月 9 日,日照市行政审批服务局版发《建设工程规划许可证》(建字第 371103202110018 号), 载明: 本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2020 年 8 月 7 日,日照市岚山区行政审批服务局版发《建筑工程施工许可证》(编号 371103202008070101), 载明: 本建筑工程符合施工条件, 准予施工。

2020 年 9 月 16 日,日照市岚山区行政审批服务局版发《建筑工程施工许可证》(编号 371103202009160101), 载明: 本建筑工程符合施工条件, 准予施工。

2021 年 1 月 20 日,日照市岚山区自然资源局颁发《不动产权证书》(鲁〔2021〕日照市不动产权第 0010910 号)。

2021 年 1 月 20 日,日照市岚山区自然资源局颁发《不动产权证书》(鲁〔2021〕日照市不动产权第 0010908 号)。

2021 年 1 月 20 日,日照市岚山区自然资源局颁发《不动产权证书》(鲁〔2021〕日照市不动产权第 0010917 号)。

2021 年 1 月 20 日,日照市岚山区自然资源局颁发《不动产权证书》(鲁〔2021〕日照市不动产权第 0010930 号)。

2022 年 6 月 29 日,日照市岚山区发展和改革局出具《关于对岚山头街道片区山海家园社区(三期)

棚户区改造项目变更建设期限的批复》（岚发改审字〔2022〕20号），载明：同意项目建设期限变更为“2018年11月-2023年6月。”

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的上述项目已取得相关批复文件，后续可根据项目实际情况，依法合规继续完善相关手续。

### 三、本次调整项目的项目单位

根据《岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目可行性研究报告》，上述项目的项目单位为日照市岚山区城市建设发展有限公司。

日照市岚山区城市建设发展有限公司现持有日照市岚山区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91371103MA3CAT2F2G的《营业执照》，住所地山东省日照市岚山区圣岚西路188号；法定代表人：张立迎；类型：有限责任公司(国有独资)；注册资本：30000.000000万；营业期限自：2016年05月19日至；经营范围：承担岚山区重点工程、大型公共基础设施、城中村改造、旅游项目开发、公益性项目建设、管理；从事土地一级开发、房地产项目开发、棚户区改造、保障房建设、管理；从事城市园林绿化施工、养护管理；从事物业、文化传媒经营管理；从事授权的其他经营活动。（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）。

本所律师认为：日照市岚山区城市建设发展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，具备从事棚户区改造等的主体资格。

### 四、调整后预期收益与融资平衡

和信会计事务所为本项目出具了《2022年山东省岚山头街道片区山海家园社区（三期）棚户区改造项目棚改专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡专项评价报告》（以下简称“专项评价报告”），认为：本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。

## 五、主管部门责任

本项目主管部门为日照市岚山区住房和城乡建设局，项目单位为日照市岚山区城市建设发展有限公司。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

## 六、中介机构及相关文件

### （一）财务顾问机构及《财务评价报告》

发行人委托和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所作为本期债券调整的财务顾问。和信会就本项目出具了《财务评价报告》，该单位现持有济南市市中区市场监督管理局于 2019 年 7 月 16 日核发的统一社会信用代码为 913701030690342410 的《营业执照》，山东省财政厅于 2019 年 8 月 7 日核发的执业证书编号为 370100013706 的《会计师事务所分所执业证书》。

本所律师认为：和信会系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本期债券调整出具专项评价报告的资质。

### （二）法律顾问机构及《法律意见书》

发行人聘请本所作为本期债券调整的专项法律顾问并出具《法律意见书》。本所系经山东省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有山东省司法厅于 2018 年 12 月 12 日核发的统一社会信用代码为 31370000MD02169844 的《律师事务所分所执业许可证》。本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签章并加盖公章。

本所律师认为：本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券调整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执业资格。

综上，本所律师认为：为本期债券调整提供服务的财务顾问机构、法律顾问机构均具备相应的从业资质。

## 七、项目风险提示

### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

### （二）流动性风险

本期债券可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

### （三）偿付风险

本期债券根据“财预[2016]155 号文”第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。虽然会计事务所就本申请项目出具了《财务评价报告》，偿债较有保障，偿付风险低。但该项目相关收益的实现易受到项目实施进度、市场经济环境等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

### （四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5 号）规定，

企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

#### （五）工程延期的风险

本项目工程量大，项目实施进度如不能按期完成，则实际收入实现时间将晚于测算收入实现时间，将导致不能按期偿还利息甚至本金。因管理不善、环境变化等原因，可能出现资金不足，难以竣工等情况，导致工程延期，不能按时完工，加大项目成本，给项目的经营收益带来风险。

#### （六）效果未达逾期风险

因本期应综合考虑多方面因素，耗费时间长、投入成本大。项目可能会存在不同的复杂情况或者难度较大等原因，存在未达逾期效果或者效果不明显等风险，可能未能实现逾期项目效果目标。

#### （七）项目建设管理风险

在项目建设过程中，可能发生原材料价格和人工成本上涨，导致项目建设成本增加；可能发生设计方案变化、投资规模变化、项目施工单位管理水平等众多情况，对项目建设产生不确定性，导致项目建设风险。

### 八、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。

## 九、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

- 1.本次调整已披露调整项目的发行要素及该项目实施的主体资格。
- 2.调整后的项目已获得目前阶段相关批复性文件，后续可根据项目实施情况，依法依规继续完善相关手续。
- 3.根据《专项评价报告》，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债券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。
4. 本期债券调整的风险因素包括但不限于政策风险、环境风险、利率风险、流动性风险、偿付风险、税务风险、工程风险、投资风险及管理风险等
- 5.为本期债券调整提供服务的第三方专业机构均具备相应的从业资质。
- 6.本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

本法律意见书一式五份，经本所律师及本所负责人签章并加盖本所公章后生效。本法律意见书仅供本次调整之目的使用，不得用作其他任何目的。由于使用不当造成的后果与本所及本所律师无关。

（以下无正文，仅为签署页）

（本页无正文，仅为签署页）



北京市道可特（济南）律师事务所

负责人：\_\_\_\_\_



经办律师：\_\_\_\_\_

经办律师：\_\_\_\_\_

2022年7月8日

执业机构

北京市道可特（济南）  
律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

13701200811862621

法律职业资格  
或律师资格证号

A20053711221592

发证机关



发证日期



持证人

刘双梅

性别

女

身份证号

371122197603106825

执业机构 北京市道可特（济南）  
----- 律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13701201610905027

法律职业资格A20121401050733  
或律师资格证号

发证机关



发证日期

2022 年 01 月 13 日



持证人 祝春旺

性 别 男

身份证号 372924198505155713

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000MD02169844

北京市道可特(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 12 月 12 日