

北京市中伦文德（济南）律师事务所

关于

2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）-2023 年山东省政府专项债券（一期）滨州市滨城区棚改（含 3 个项目）项目法律意见书

二〇二三年一月



目 录

一、本期债券的发行要素.....	5
二、项目基本概况.....	6
三、本期债券发行文件及发行有关机构.....	13
四、潜在风险评估.....	14
五、结论意见.....	15

北京市中伦文德（济南）律师事务所
关于 2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）-2023 年山东省政府
专项债券（一期）滨州市滨城区棚改（含 3 个项目）项目
法律意见书

我们接受委托，根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国民法典》、《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”）、《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）、《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36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）、《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29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）、《关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知》（财库〔2021〕8号）、财政部 国家发展改革委关于印《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)、国家发展改革委办公厅《关于组织申报2023年地方政府专项债券项目的通知》发改办投资(2022)873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,就本期债券发行事宜,出具本法律意见书。

重要提示及声明

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见;本所律师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、法规和规范性文件为依据,同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认;本所律师已严格履行法定职责,遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对本期债券进行了充分的尽职调查,保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于发行人、实施主体、建设单位及项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。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、发行人、实施主体、建设单位、项目中介机构或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为本期债券发行的法律文件之一,随同其他材料一同报送;愿意作为公开披露文件,并承担相应的法律责任。

3. 本所以及承办律师与发行人之间不存在除本期债券发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系,并在本期债券发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则,出具的法律意见书独立客观。

4. 本所律师仅就发行人本期债券发行所涉及的法律问题进行核查,不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、实施方案、财务评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、实施方案、财务评价报告等内容时,均为严格按照有关中介机构出具的文件引述,并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容,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。法律意见书仅供发行人为本期债券发行之目的使用,不得用作任何其他目的。

基于上述重要提醒及声明,本所对发行人、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发行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、本期债券的发行要素

(一) 债券名称: 2023年山东省政府棚改专项债券(一期)-2023年山东省政府专项债券(一期)。

(二) 发行人: 山东省人民政府。

(三) 发行品种: 项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

(四) 债券期限: 7年期。

(五) 发行金额: 本期债券中本项目发行82300.00万元(其中: 学府新居棚户区改造项目27300.00万元人民币; 惠众伯禹嘉苑项目14000.00万元人民币; 北海馨居项目41000.00万元人民币)。

(六) 信用级别: 由发行人聘请上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,本期债券的信用级别为AAA,该公司将在本期债券存续期内每年开展一次跟踪评级。

(七) 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。

(八) 还本付息方式: 存续期内每年支付一次债券利息,到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

(九) 发行方式: 招标发行。

(十) 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)。

(十一) 税务提示: 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。

二、项目基本概况

项目一

（一）项目名称

滨城区学府新居项目

（二）立项单位

滨州市惠众置业有限公司

根据项目单位提供的营业执照复印件，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询核实，确认项目单位的基本信息如下：

名称	滨州市惠众置业有限公司
统一社会信用代码	91371602572893828Q
法定代表人	李振峰
企业住所	山东省滨州市滨城区黄河十六路997号
企业类型	有限责任公司
注册资本	51240万人民币
成立时间	2011年4月20日
营业期限	2011年4月20日至
登记状态	在业
经营范围	新农村建设、村镇土地整理开发；道路桥梁及基础设施建设；建筑室内外装潢工程及材料销售；园林绿化；房地产开发、销售、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)
登记机关	滨州市滨城区市场监督管理局

(三) 项目规划审批

2019年10月1日，滨州市惠众置业有限公司依法取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2019-371602-70-03-065995。

2019年12月10日，滨州市惠众置业有限公司学府新居项目《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号：201937160200001888。

2020年4月28日，滨州市滨城区自然资源局出具《关于学府新居项目用地预审的初审意见》，滨城自然资源字【2020】44号。

2021年6月11日，滨州市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》，鲁（2021）滨州市不动产权第0011427号。

2021年6月11日，滨州市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》，鲁（2021）滨州市不动产权第0011428号。

2021年6月11日，滨州市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》，鲁（2021）滨州市不动产权第0011426号。

2021年6月11日，滨州市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》，鲁（2021）滨州市不动产权第0011506号。

2021年3月23日，滨州市行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》，地字第371600202100067号。

2021年3月24日，滨州市行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》，地字第371600202100069号。

2021年3月24日，滨州市行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》，地字第371600202100068号。



2021年3月19日，滨州市行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》，地字第371600202100062号。

2021年7月9日，滨州市行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》，建字第371600202100113号。

2021年7月12日，滨州市滨城区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》，编号371602202107120101。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于滨州市滨城区渤海十一路以西、渤海十二路以东、长江二路以北，南杨市场以南。本项目规划总用地面积88488m²（约合132.73亩），总建筑面积263353.76m²，其中地上建筑面积196141.5m²，地下建筑面积67212.26m²（地下车库建筑面积52482.26m²，地下储藏室建筑面积14730m²），项目拟安置户数约为992户，建设停车位1641个。项目投资总投资133600万元。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2019年10月至2023年08月。

项目二

（一）项目名称

北海馨居项目

（二）立项单位

滨州市惠众置业有限公司

根据项目单位提供的营业执照复印件，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统

(<http://www.gsxt.gov.cn>) 查询核实，确认项目单位的基本信息如下：

名称	滨州市惠众置业有限公司
统一社会信用代码	91371602572893828Q
法定代表人	李振峰
企业住所	山东省滨州市滨城区黄河十六路997号
企业类型	有限责任公司
注册资本	51240万人民币
成立时间	2011年4月20日
营业期限	2011年4月20日至
登记状态	在业
经营范围	新农村建设、村镇土地整理开发；道路桥梁及基础设施建设；建筑室内外装潢工程及材料销售；园林绿化；房地产开发、销售、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)
登记机关	滨州市滨城区市场监督管理局

（三）项目规划审批

2019年05月30日，北海馨居项目依法取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2019-371602-70-03-025913。

2019年06月05日，滨州市惠众置业有限公司北海馨居项目《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号：201937160200000752。

2020年04月28日，滨州市滨城区自然资源局出具《关于北海馨居项目用地预审的初审意见》，滨城自然资源字【2020】43号。

2021年07月09日，滨州市行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》，地字第371600202100131号。

2022年09月08日，滨州市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》，鲁（2022）滨州市不动产权第0023754号。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于滨州市滨城区黄河十五路以南，渤海八路以东，中昂滨州府以北，规划支路以西。本项目规划总用地面积73210.09m²，总建筑面积251618.22m²，住宅建筑面积173437.5m²，配套公共建筑面积7074.72m²，社区幼儿园建筑面积2508m²，地下建筑面积68598m²（地下车库建筑面积55822m²，地下储藏室建筑面积12776m²）。项目拟安置套数1290套，建设停车位1639个（住宅停车位地上46个，地下1500个，商业停车位地上94个），容积率为 2.50，绿化率为38.52%，建筑密度为12.30%。项目总投资120741万元。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2019年05月至2023年08月。

项目三

（一）项目名称

惠众伯禹嘉苑

（二）立项单位

滨州市魅力城乡建设有限公司

根据项目单位提供的营业执照复印件，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询核实，确认项目单位的基本信息如下：

名称	滨州市魅力城乡建设有限公司
统一社会信用代码	91371602557882856H



法定代表人	曹方明
企业住所	山东省滨州市滨城区黄河十六路997号
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	14915万元人民币
成立时间	2010年06月30日
营业期限	2010年06月30日至
登记状态	在业
经营范围	城市道路、市政基础设施、治污减排、供水(生活用水除外)供热、棚户区及城中村改造, 房地产开发, 水利建设, 城乡建设用地增减挂钩项目以及经区政府授权的其他重大工程项目的投资、建设和运营管理; 市政工程、景观及园林绿化工程设计施工、雕塑设计施工; 亮化工程; 绿化养护; 苗木花卉培育种植及销售、中药材种植及销售; 园林设施维护; 花卉租赁; 农业观光项目开发; 展览展示服务; 初级农产品、园林工具及器材销售; 从事农业科技领域内技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务; 钢管、弯头、三通、接头及不锈钢制品、金属板材、不锈钢板销售; 仓储服务(不含危险品); 装卸服务。(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)
登记机关	滨州市滨城区市场监督管理局

(三) 项目规划审批

2020年03月09日, 惠众伯禹嘉苑依法取得《山东省建设项目备案证明》, 项目代码: 2020-371602-47-03-010514。

2022年3月16日, 中共滨城区委政法委员会出具《重大决策社会稳定风险评估项目备案证明(回执)》, 【2022】13号。



2021年12月14日，滨州市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》，鲁（2021）滨州市不动产权第1077001号。

2022年01月19日，滨州市行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》，地字第371600202200036号。

2021年12月14日，滨州市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》，鲁（2021）滨州市不动产权第1076993号。

2021年06月30日，滨州市行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》，地字第371600202100123号。

2022年03月08日，滨州市行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》，建字第371600202200025号。

2021年01月11日，滨州市行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》，地字第371600202100010号。

2022年03月08日，滨州市行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》，建字第371600202200024号。

2022年11月09日，滨州市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》，鲁（2022）滨州市不动产权第0027437号。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于滨州市滨城区，项目位于长江五路以北、渤海十三路以东。规划用地面积：36677.34m²，总建筑面积约98570.41m²，其中地上总建筑面积约70059.66m²，地下总建筑面积约28510.75m²，容积率1.91，新建住宅624套，配套幼儿园1栋。总投资约49285.21万元。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2019年05月至2023年08月。

三、本期债券发行文件及发行有关机构

（一）信息披露文件

山东省财政厅为本次发行编制了《信息披露文件》，《信息披露文件》包含了债券基本情况、发行方式、募集资金投向说明、信用评级情况、地方财政状况、经济状况、地方政府债务状况，并附列了募投项目情况汇总表，已披露了主要发行要素。

（二）信用等级报告

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）就本次发行出具了《信用评级报告》，本次发行的债券信用级别为AAA。

经本所律师适当核查，上海新世纪现持有上海市杨浦区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310110132206721U）以及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》，上海新世纪为在中国境内工商注册且具备证券市场资信评级资质的中介机构。本所律师认为，上海新世纪具备为本次发行提供信用评级服务的资格。

（三）项目收益与融资平衡专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所（以下简称“和信会计师事务所”）就本次发行出具了《项目收益与融资平衡专项评价报告》。

经本所律师适当核查，和信会计师事务所现持有济南市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913701030690342410）以及山东省财政厅核发的执业证书编号为370100013706的《会计师事务所分所执业证书》。经办注册会计师均持有《注册会计师资格证书》。本所律师认为，和信会计师事务所具备为本次发行提供服务的资格。

（四）法律意见书

经本所律师自查，本所现持有山东省司法厅核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为：313700005755619926），经办律师均持有山东省司法厅核发的《律师执业证》，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

四、潜在风险评估

1. 流动性风险

本期债券发行后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。

2. 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。虽然和信会计师事务所就本申请项目出具了《项目收益与融资平衡专项评价报告》，但该项目相关收益的实现易受到项目实施进度、市场因素等多种因素影响，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。

3. 评级变动风险

由发行人确定的评级机构对本期债券信用等级进行评级，在本期债券存续期期间，若出现宏观经济的剧烈波动，导致山东地区经济增长速度放缓，政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除发行人资信情况出现变化，本期债券的信用等级发生调整，从而为本期债券投资者带来一定的风险。

4. 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。

5. 征地拆迁风险

棚户区改造项目需要前期的拆迁、安置、土地征收。在拆迁安置过程中，必须与原住户进行沟通，处理与需拆迁户的纠纷。如果出现因与社区居民的纠纷，导致项目工期的拖延，工期延误，将影响增加项目投资成本，影响成本及收益的收回时间，增加利息。

6. 项目收益风险

棚户区改造项目具有特殊性，容易受到房地产市场的影响。房地产价格的波动、甚至是动荡将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

五、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 发行人具备本次发行主体资格，符合相关法律法规和规范性文件的规定。
2. 募集资金拟投入的项目已经主管部门立项，符合国家产业政策。
3. 项目立项单位是依法设立并有效存续的、具有独立法人资格的有限责任公司，具备项目单位主体资格。
4. 本次发行的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。
5. 与本次发行有关的信用评级机构、会计师事务所、律师事务所均具有相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的资格。

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，每份均具有同等法律效力。本法律意见书仅供本期债券发行之目的而使用，不得用作其他任何目的。

（以下无正文，为签署页）



北京市中伦文德（济南）律师事务所



负责人：_____



本期律师：_____

付春法

本所律师：_____

刘传亨

2023年1月18日

执业机构 北京市中伦文德济南律

师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13701201110239145

法律职业资格
或律师资格证号 A20093713120050

持证人 付春法

性 别 男

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2015 年 12 月 16 日



371312198504067413



2021年度
备 注

称 职

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师年度考核备案专章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录
验证网址：_____

有效期

2022年5月至2023年5月

No. 10638566



执业机构 北京市中伦文德(济南)
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13701202110335071

法律职业资格
或律师资格证号 A20193708823622

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2021 2 月 02 日



持证人 刘传亨

性别 男

身份证号 370882199502160411

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 313700005755619926

北京市中伦文德(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14日