

2023 年山东省政府棚改专项债券（三期）

——2023 年山东省政府专项债券（十五期）

济南市章丘区新建双山街道办事处城中村、城边村改造
项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置

房建设项目

法律意见书



我们接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》《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）、《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）、《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）、《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）等法律、法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

本所律师依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实及委托人提供的现有资料，根据我国现行法律、法规和规范性文件的要求对上述项目的合法合规性发表法律意见。委托人所提供资料的增加或变化，会对本法律意见书产生影响。

本法律意见书按照委托人的委托，仅就与上述项目有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估等其他专业事项发表意见。

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（三期）——2023 年山东省政府专项债券（十五期）

（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 6000 万元。

（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、项目基本情况

（一）项目名称

新建双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目。

（二）立项单位

立项单位为章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司。章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司为济南章丘控股集团有限公司持股 45.23%、济南市章丘区建设投资有限公司持股 43.46%、济南章丘中惠基础设施投资管理中心(有限合伙)持股 7.41%、山东省章控泰民城市建设发展有限公司持股 2.82%、山东省章控泰众城市建设发展有限公司持股 1.08%共同出资成立的,济南章丘控股集团有限公司为济南市章丘区财政局出资成立的国有独资公司,济南市章丘区建设投资有限公司为济南市章丘区财政局出资成立的国有控股公司。章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司穿透后为济南市章丘区财政局国有控股公司。

章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司成立于 2011 年 3 月 15 日,法定代表人:皇甫海螺,注册资本:50000 万元人民币,经营期限:2011 年 3 月 15 日至无固定期限,企业类型:其他有限责任公司,经营范围:一般项目:以自有资金从事投

资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；工程管理服务；农村集体经济组织管理；政府采购代理服务；公共事业管理服务；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。住所：山东省济南市章丘区双山街道龙泉大厦三楼西 3038 室。

（三）项目规划审批

1、2018 年 7 月 31 日，济南市章丘区国土资源局出具《关于双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目土地规划审查意见函》（章国土函字（2018）80 号），该项目拟选地块在章丘土地利用总体规划图中规划为允许建设用地中的城镇建设用地区。

2、2018 年 8 月 1 日，济南市章丘区发展和改革委员会出具《关于章丘市国有资产运营有限公司新建双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目的批复》（章发改投资（2018）44 号）。

3、2018 年 11 月 21 日，济南章丘规划局发布《关于双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿

街、南涧溪旧村改造安置房建设项目的规划初审意见》。

4、2018 年 11 月 22 日，济南市章丘区发展和改革委员会出具《关于同意双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目变更建设单位的意见》，将本项目建设单位变更为章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司。

5、2019 年 4 月 10 日，济南住房和城乡建设局、发展改革委、财政局、自然资源和规划局出具《关于公布 2019 年第一批棚户区改造计划的通知》（济建发（2019）5 号），该项目列入其中。

6、2019 年 7 月 24 日，济南市生态环境局章丘分局出具《关于章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目环境影响报告表的批复》（章环报告表（2019）217 号），从环境保护的角度同意该项目建设。

7、2020 年 3 月，济南市章丘区自然资源局颁发了《不动产权证书》（编号：鲁（2020）章丘区不动产权第 0020778 号），章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司对项目土地（95228 平方米）享有使用权。

8、2020 年 4 月 1 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建

设项目取得《建设用地规划许可证》(地字第 370181202000009 号),项目建设用地面积 95228 平方米符合国土空间规划及用途管制要求。

9、2021 年 7 月 15 日,双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目项目取得《建设工程规划许可证》(建字第 370181202100084 号),本建设工程程符合国土空间规划和用途管制要求。

10、2021 年 8 月 20 日,双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目取得《建筑工程施工许可证》(编号 370181202108200601(2021090)),建设规模 198868.02 m²。

11、2021 年 12 月 17 日,双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目取得《建设工程规划许可证》(建字第 370181202100161 号),本建设工程程符合国土空间规划和用途管制要求。

12、2021 年 12 月 17 日,双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目取得《建设工程规划许可证》(建字第 370181202100160 号),本建设工程程符合国土空间规划和用

途管制要求。

13、2021 年 12 月 21 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 370181202112210401），建设规模 33477.4 m²。

14、2021 年 12 月 21 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 370181202112210501），建设规模 77532.94 m²。

15、2021 年 12 月 17 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370181202100093 号），项目建设用地面积 2598 平方米符合国土空间规划及用途管制要求。

16、2021 年 12 月 17 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370181202100091 号），项目建设用地面积 3020 平方米符合国土空间规划及用途管制要求。

17、2021 年 12 月 17 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置

房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370181202100092 号），项目建设用地面积 3243 平方米符合国土空间规划及用途管制要求。

18、2021 年 12 月 21 日，济南市章丘区自然资源局颁发了《不动产权证书》（编号：鲁（2021）章丘区不动产权第 0027924 号），章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司对项目土地（2598 平方米）享有使用权。

19、2021 年 12 月 21 日，济南市章丘区自然资源局颁发了《不动产权证书》（编号：鲁（2021）章丘区不动产权第 0027922 号），章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司对项目土地（3243 平方米）享有使用权。

20、2021 年 12 月 21 日，济南市章丘区自然资源局颁发了《不动产权证书》（编号：鲁（2021）章丘区不动产权第 0027916 号），章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司对项目土地（3020 平方米）享有使用权。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于章丘区绣水大街以西，怡和家园以东，唐王山路以北，鲁宏大道以南。该项目规划用地面积为 104499.57 平方米(156.75 亩)，规划总建筑面积 403760 平方米，其中，地上建筑面积 263340 平方米(地上住宅建筑面积 234140 平方米；地下建筑面积 140420 平方米(地下车库面积 105300 平方

米，地下储藏室面积 35120 平方米)。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2018 年 11 月至 2023 年 12 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) 信用评级报告

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

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“华兴会计师事务所”）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，华兴会计师事务所现持有福州市鼓楼区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350100084343026U）以及福建省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，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，华兴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《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码 31370000F49010452Y），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

（一）与项目建设相关的风险

本项目可能引发社会稳定风险的主要因素是噪声处理不当、拖欠农民工工资等可能带来的不利影响。

（二）与项目收益相关的风险

受预测基础资料影响，收入预测具有一定的不确定性，可能存在总投资核算不准确，收益测算不准确等方面的风险。项

目建成后的运营管理存在一定的风险,存在运营成本增加的风险。项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。上述风险将影响项目收益,可能影响本次发行债券的还本付息。

（三）流动性风险

本期债券可以在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通,银行间债券市场、证券交易所市场资金供需状况、投资者分布及投资者投资偏好变化等因素可能影响本期债券的流动性,在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（四）评级变动风险

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,从而对本期债券投资者带来一定的风险。

（五）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。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、结论意见

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。

本法律意见书一式三份，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。



山东圣义律师事务所

经办律师：李克尘

经办律师：成国栋

2023 年 3 月 17 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000F49010452Y

山东圣义

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 06 月 29 日

No. 70077449

山东省司法厅制发