

2025年山东省政府

济南市新旧动能转换起步区

鹊山北、梅花山村城中村改造项目专项债券（二期  
调整）

法律意见书

二〇二五年十二月

本所接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《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。

为出具本法律意见书，本所特作如下说明：

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、本期债券的调整要素

清宁书院保护利用项目于2024年8月已发行债券，债券名称：2024年山东省政府专项债券（三十四期），发行金额：5000.00万元，票面利率：2.4%，发行期限：30年期，每半年付息一次，到期偿还本金，本

次拟将4000.00万元调入济南新旧动能转换起步区鹊山北、梅花山村城中村改造项目。

## 二、项目基本情况

### （一）项目名称

济南新旧动能转换起步区鹊山北、梅花山村城中村改造项目。

### （二）立项单位

本项目的立项单位为济南先投新启建设开发有限公司，系济南先投产业发展有限公司全资子公司，经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，公司基本信息如下：

公司名称：济南先投新启建设开发有限公司，统一社会信用代码：91370100MAC4G20211；法定代表人：刘序鹏，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立日期：2022年12月16日，注册资本：5000.00万元，住所地：山东省济南市起步区崔寨街道中科新经济科创中心3-2号楼195室。经营范围：一般项目：园林绿化工程施工；对外承包工程；土地整治服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁。（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：建设工程施工；建设工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；房地产开发经营。（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）。

登记状态：在营（开业）企业

### （三）项目规划审批

项目的主要规划审批如下：



1、2023年10月12日，济南新旧动能转换起步区鹊山北、梅花山村城中村改造项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2310-370192-04-05-966978；

2、2024年5月20日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局印发《关于公布济南市2024年城中村改造计划项目清单的通知》（济建发[2014]16号），济南新旧动能转换起步区鹊山北、梅花山村城中村改造项目列入济南市2024年城中村改造项目清单；

3、2024年8月9日，济南市自然资源和规划局出具《不动产登记证明》（鲁（2024）济南市不动产证明第0125900号、鲁（2024）济南市不动产证明第0125901号）；

4、2024年9月19日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《建设用地规划许可证》（地字第370192202400090号、地字第370192202400091号）；

5、2024年9月19日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《建设工程规划许可证》（建字第370192202400076号、建字第370192202400077号）；

6、2024年10月11日，济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部出具《建筑工程施工许可证》（编号:370192202410110201）；

7、2024年10月18日，济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部出具《建筑工程施工许可证》（编号:370192202410180101）；

8、2024年11月21日，济南市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁（2024）济南市不动产权第0273475号）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

根据项目批复文件，项目规模与主要建设内容如下：

项目位于起步区大桥片区西部，项目主要建设内容包括原有区域拆迁及安置区建设。拆迁区域建筑面积21.93万平方米，占地约262.44万平方米。安置区用地包括A-3地块、A-4地块及B-6地块，总用地约127.35亩，总建筑面积约288227平方米。其中：地上建筑面积约194159平方米，地下建筑面积约94068平方米，同时进行给排水、强电、热力、燃气、绿化、道路等配套设施建设。

### （五）项目建设期限

根据项目《实施方案》，本项目预计工期为2024年3月至2026年12月。

## 三、本期债券发行有关机构及相关文件

### （一）项目收益与融资平衡专项评价报告

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“容诚会计师事务所”）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，容诚会计师事务所现持有北京市西城区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911101020854927874）以及北京市财政局核发的《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，容诚会计师事务所具备为本次发行提供服务的资格。

### （二）法律意见书

经本所律师自查，本所现持有上海市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31310000425097645G），经办律师均持有上海市司法局核发的《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

- 1、项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。
- 2、施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和附近企业、居民的抵制。

##### 3、项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

##### 4、自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

##### 5、外部环境风险

外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险。例如如果出现通货膨胀，使建设成本加大。

##### （二）与项目收益相关的风险

##### 1、经营管理风险

由于项目各种管理因素造成的风险，引起管理风险的风险，管理人的能力不足及有限理性；管理制度不健全或各项管理机制有缺陷；组织机构散乱、僵化，项目内职责不清、内部消耗严重，整个项目的支撑架构出现超载现象，可能会导致成本过高、人员素质下降、质量



不能满足导致财务控制失控等现象。

## 2、市场风险

市场是影响项目预测收益的最大的风险因素之一，尤其在市场经济的体制下，竞争能力直接决定该项目的生存与发展。一般来说，市场风险来源于以下方面：一是市场供需实际情况与预期发生偏离；二是项目市场竞争能力或竞争对手情况发生重大变化。

## 五、结论意见

1、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。

2、项目立项单位是依法设立并有效存续的有限责任公司，具备项目单位主体资格。

3、与本次调整有关的会计师事务所、律师事务所均具有相应的从业资质，具备为本次调整提供相关服务的资格。

本法律意见书一式贰份，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）

(本页无正文，为上海汉盛律师事务所关于《2025年山东省政府济南市新旧动能转换起步区鹊山北、梅花山村城中村改造项目专项债券（二期调整）法律意见书》之签署页)

上海汉盛律师事务所(公章)

负责人：



经办律师：周庆春



经办律师：杨博韬



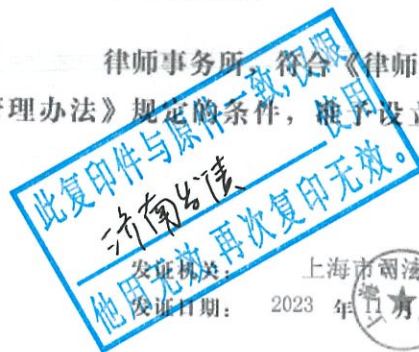
二〇二五年十二月二十六日



## 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31310000425097645G

上海汉盛 律师事务所 符合《律师法》  
及《律师事务所管理办法》规定条件，准予设立并  
执业。



发证机关：

上海市司法局

发证日期：

2023 年 11 月 08 日

