

2025 年山东省（泰安市泰山区 2024 年度城镇老旧小区
改造项目）专项债券（二期调整）

法律意见书

(2025)鲁地一律意字第 043 号



二〇二五年十二月

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、本期债券的调整要素

（一）债券名称：2025 年山东省（泰安市泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目）专项债券（二期调整）。

（二）债券品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

（三）债券期限：10 年期，7 年期。

（四）调整金额：2600 万元，其中：由 2025 年山东省政府专项债券（三十一期）泰安市泰山区省庄镇中心小学附设幼儿园项目调整至本项目 2000 万元、由 2025 年山东省政府专项债券（三十四期）泰安市原方泽投资黄前地块土地储备项目二调整至本项目 600 万元。

（五）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。

（六）还本付息方式：本项目调整专项债券 2600 万元，其中 2000 万元债券期限 10 年，存续期内每半年支付一次债券利息；600 万元债券期限 7 年，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。

二、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目

（二）立项单位

立项单位：泰安市泰山区房产管理服务中心

单位简介：泰安市泰山区房产管理服务中心，成立于 2016 年，地址：泰山区武装部民兵训练综合楼 9~12 层，宗旨和业务范围是“承担全区商品房市场管理服务、物业行业管理服务、保障性住房管理、城区内国有土地上房屋安全管理等工作；指导全区棚户区改造、老旧小区改造、既有住宅增设电梯工作；承办区委区政府及区住房和城乡建设局交办的其他事项”。

（三）项目规划审批

2024 年 1 月，泰安市泰山工程咨询院有限公司编制了《泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2024 年 1 月 10 日，泰安市泰山区行政审批服务局下发了《关于泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（泰山行政审批项字[2024]1 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本次改造涉及泰山区范围内的 3 个街道（镇）82 个老旧小区，改造楼栋总数为 289 栋，涉及户数 7179 户，建筑面积为 65.6 万平方米。其中：

1、财源街道：包括更新社区的更新老楼 1-2 号、更新社区、外贸宿舍、畜牧局宿舍、裕祺厂宿舍、酒厂宿舍、公安局宿舍、食品宿舍；大桥社区的药检所宿舍、药厂宿舍、人民银行宿舍、服装研究所宿舍、港华燃气宿舍、人寿保险公司宿舍、药监局宿舍、泰开宿舍；后七里社区的中铁十局八公司宿舍、法院宿舍、铁路信号工区宿舍（贤德苑 1 号楼北）；后七里的

医药公司宿舍北院、伟业苑宿舍、商业银行宿舍、泰山大街公路局宿舍、泰安地区铁路综合楼、交运集团宿舍、部队宿舍。改造小区数 26 个，改造楼栋数为 71 栋，涉及户数为 2339 户，总建筑面积为 19.95 万平方米。

2、岱庙街道：包括升平社区的山东省军区泰安第三干休所宿舍、山东省泰安军分区宿舍（1-3#）、山东省泰安军分区宿舍（4-5#）；感恩亭社区的铝制品宿舍、农行宿舍、南关中学宿舍；梅园社区的拖拉机站宿舍、育才学校宿舍、安全局宿舍、财政局宿舍、司法局宿舍、国土资源局宿舍、工商局宿舍、环保局宿舍、老梅园宿舍、农机局宿舍、交警支队宿舍、泰安市公安局警卫处宿舍；南关社区的房管局宿舍、电池厂宿舍、电业局北院、电业局南院、棉麻宿舍、金园西区、烟草宿舍、邮政局宿舍、统计局宿舍、泰山商场宿舍、轴承厂宿舍、轻工宿舍、广厦宿舍；迎暄社区的柴家胡同小区（东区）、柴家胡同小区（西区）；金星社区的天元房地产（房管宿舍）、环卫宿舍、环卫处宿舍、公交公司宿舍、洼子回迁楼、造纸厂宿舍；梳洗河社区的桃花源小区 2#（房管局宿舍）、桃花源小区 3#（房管局宿舍）。改造小区数 41 个，改造楼栋数为 110 栋，涉及户数为 4003 户，总建筑面积约为 33.32 万平方米。

3、泰前街道：包括傲徕峰社区的公用事业管理局宿舍、南糖茶站宿舍、省干休所、交警宿舍；向阳社区的向阳小区小楼；擂鼓石社区的牛奶厂宿舍、商业局宿舍、疾控中心宿舍；

岱道庵社区的旅汽宿舍、擂鼓石大街 365 号炮兵干休所、炮干所（西区）；广生泉社区的普照寺路 9 号（机械局）；科大社区的部队留守处、山东省军区泰安第一离职干部休养所北院、山东省军区泰安第一离职干部休养所南院。改造小区数 15 个，改造楼栋数为 108 栋，涉及户数为 837 户，总建筑面积约为 12.33 万平方米。

（五）项目建设期限

项目预计工期为 2024 年 7 月至 2026 年 6 月。

三、本期债券调整文件及调整有关机构

（一）项目收益与融资平衡专项评价报告

山东致信联合会计师事务所（普通合伙）（以下简称“致信会计师事务所”）就本次调整出具了《项目收益与融资平衡专项评价报告》。

经本所律师适当核查，致信会计师事务所现持有泰安市泰山区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91370902796195121E）以及山东省财政厅核发的《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，致信会计师事务所具备为本次调整提供服务的资格。

（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

313700000604421269), 经办律师均持有山东省司法厅核发的《律师执业证》, 本所具备为本次调整出具法律意见书的资格。

四、潜在风险评估

(一) 偿付风险

本期债券专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理, 偿债较有保障, 偿付风险较低。但各项收入的实现易受到项目实施进度、后期经营管理等多种因素影响, 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。

(二) 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。

(三) 流动性风险

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。

(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、结论意见

- 1、发行主体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事业单位法人，具备项目单位主体资格。
- 4、本次调整的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。
- 5、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调整之目的而使用，不得用作其他任何目的。



经办律师：薛玉乾

经办律师：朱祥民

2025 年 12 月 26 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 313700000604421269

山东地一

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 03 月 06 日