2026年山东省政府专项债券（六十三期）潍坊市诸城市湖西片区四期棚户区改造项目

法律意见书

2026年9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、本期债券的发行要素

（一）债券名称：2026 年山东省政府专项债券（六十三期）。

（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 21000 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）。

二、项目基本情况

（一）项目名称

诸城市湖西片区四期棚户区改造项目。

（二）立项单位

项目立项单位为诸城市龙城建设投资集团有限公司（曾用名：诸城市龙城建设投资有限公司）。立项单位现持有诸城市市场监督管理局于2026年5月7日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91370782MA3CE54L02），公司类型：有限责任公司（国有独资）；法定代表人：王聚钦；注册资本：22500万元；成立日期：2016年7月22日；营业期限：2016年7月22日至无固定期限；住所：潍坊市诸城市和平街162号；经营范围：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）一般项目：市政设施管理；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；物业服务评估；住房租赁；城市绿化管理；园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；园区管理服务。（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）；登记状态：在营（开业）企业。

本所律师认为，项目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。

（三）项目规划审批

2020年3月19日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委、山东省财政厅、山东省自然资源厅联合发布《关

于公布调整 2020 年我省城镇棚户区改造开工计划任务的通知》（鲁建住字[2020]5 号）,诸城市 3714 套列入棚改计划。

2020 年 9 月 8 日，潍坊市住房和城乡建设局、潍坊市发展和改革委员会、潍坊市财政局、潍坊市自然资源和规划局共同下发《关于公布潍坊市 2020 年棚户区改造第三批调整项目的通知》，通知就诸城市城中村湖西片区四期（列入计划的改造量 538 套）替换为诸城市城中村湖西片区四期（列入计划的改造量 238 套）。

2019 年 12 月 16 日，诸城市发展和改革局出具《关于诸城市龙城建设投资有限公司诸城市湖西片区四期棚户区改造项目项目建议书的批复》（诸发改投资（2019）47 号），同意项目建设。

2019 年 12 月 17 日，诸城市发展和改革局出具《关于诸城市龙城建设投资有限公司诸城市湖西片区四期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（诸发改投资（2019）48 号），同意项目建设，该项目总投资 94000 万元，建设期限自 2020 年 1 月开工建设，预计到 2022 年 12 月工程全部竣工。

2024 年 12 月 3 日，诸城市行政审批服务局出具《关于诸城市龙城建设投资集团有限公司诸城市湖西片区四期棚户区改造项目建设期限调整情况说明》，同意诸城市湖西片区四期棚户区改造项目建设期限由“该项目建设期为 36 个月，计划

于 2020 年 1 月开工建设，预计到 2022 年 12 月工程全部竣工。”改为“该项目建设期为 6 年，计划于 2021 年 1 月开工建设，预计到 2026 年 12 月工程全部竣工。”其他内容不变。本说明与原项目批复文件(审批号:诸审批投资(2019)48 号)共同使用。

2019 年 12 月 16 日，诸城市行政审批服务局出具《关于诸城市龙城建设投资有限公司诸城市湖西片区四期棚户区改造项目节能报告的审查意见》，原则同意项目节能报告。

2021 年 11 月 4 日，诸城市自然资源和规划局核发地字第 370782202100072 号《建设用地规划许可证》，用地面积 19331 ㎡，土地用途商住用地。

2021 年 10 月 22 日，诸城市自然资源和规划局核发鲁（2021）诸城市不动产权第 0072702 号《不动产权证书》，坐落诸城市环湖西路西侧、尚书路南侧，用途商服、住宅，面积 19331 ㎡，权利性质出让。

2022 年 1 月 7 日，诸城市自然资源和规划局核发建字第 370782202200001 号《建设工程规划许可证》，建设项目诸城市湖西片区四期棚户区改造项目 A10#-A12#住宅楼、A13-A16#商住楼、地下车库（一期），建设规模 61161.22 ㎡。

2022 年 1 月 10 日，诸城市行政审批服务局核发编号 370782202201100201 号《建筑工程施工许可证》，工程名称诸

城市湖西片区四期棚户区改造项目 A10#-A12#住宅楼、A13-A16#商住楼、地下车库，建设规模61161.22㎡。

2019年12月4日，项目取得《建设项目环境影响登记表》，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：201937078200002194。

（四）项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明文件，该项目位于潍坊诸城市龙都街道孔戈庄一村，环湖西路以西，规划尚书路以南。建设内容：该项目为棚户区改造项目，孔戈庄一村拆迁土地面积261.8亩，拆迁户数514户，项目拆迁户全部采用原地房屋安置。项目总用地面积62767㎡，总建筑面积187810㎡，其中住宅建筑面积120720㎡，商业建设面积4890㎡，幼儿园及配套设施建筑面积6200㎡，车库、储藏室建筑面积56000㎡。项目建设19栋17F住宅楼，1栋3F社区服务中心和1栋9班幼儿园，设计住宅总（套）数1500套，设计居住人数4500人，设计车位数1500个。该项目立项总投资94000万元。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2021年1月至2026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

中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所（以下简称“中准会计师事务所”）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，中准会计师事务所现持有济南市历下区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9137010008400119X3）以及山东省财政厅核发的执业证书编号为 110001703701 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，中准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：31370000MD0194025T），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）流动性风险

本次发行的专项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次发行债券的流动性，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。

（二）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。

（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，偿债较有保障，但项目产生的运营收益的实现易受到项目实施进度、市场供求等多种因素影响，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）其他风险

如上所述，本项目立项单位为诸城市龙城建设投资集团有限公司，项目单位具体负责项目建设、经营。本次发行的发行人为山东省人民政府，本次发行募集资金将专项用于项目单位的上述项目，由其项目收入偿还本息。项目单位内部管理是否完善、公司经营是否持续稳定、公司资产状况以及项目单位与财政部门之间的沟通是否高效等因素将直接影响着本次发行募集资金的还本付息。

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）

（本页无正文，为《2026年山东省政府专项债券（六十三期）潍坊市诸城市湖西片区四期棚户区改造项目法律意见书》之签署页）

山东众成清泰（潍坊）律师事务所

经办律师：

经办律师：

2026年9月18日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31370000MD0194025T

山东众成清泰（潍坊）　　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 07 月 13 日

No. 80015238

中华人民共和国司法部监制