2026年山东省政府专项债券（七十八期）

新泰市新甫街道东西周村棚户区改造工程二期（西周印象项目）

法 律 意 见 书

山东浩远律师事务所

2026年10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）、《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），以及财政部《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）〉的通知》（财预〔2018〕209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）等法规文件有关规定，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，根据我国现行政策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（七十八期）。

（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2,700万元。

（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

新泰市新甫街道东西周村棚户区改造工程二期（西周印象项

目）。

（二）立项单位

项目立项单位：新泰市弘润房地产开发有限公司。

新泰市弘润房地产开发有限公司隶属于新泰市新甫街道办事处，公司成立于2020年7月，注册地位于新泰市青云街道滨湖新区榆山路28号，法定代表人史永强。经营范围主要是房地产开发经营。

（三）项目规划审批

2018年，省住房和城乡建设厅、发展改革委、财政厅、自然资源厅联合下发《关于公布2018年棚户区改造第三批调整项目的通知》（鲁建住字〔2018〕25号），将该项目列入2018年度棚户区改造计划。

2023年2月20日，项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案登记，项目代码：2302-370982-04-05-176765。

2023年3月2日，项目取得新泰市行政审批服务局《建设用地规划许可证》，证书编号：地字第370982202300006号。

2023年3月27日，项目取得新泰市自然资源和规划局《中华人民共和国不动产权证书》，证书编号：鲁（2023)新泰市不动产权第0009335号，使用权面积24,582㎡。

2023年10月30日，项目取得新泰市行政审批服务局《建

设工程规划许可证》，证书编号：建字第370982202300101号。

2024年4月11日，项目取得新泰市行政审批服务局《建筑工程施工许可证》，证书编号为：370982202404110101。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于新泰市新甫街道东西周村，东至东西周村土地，西至发展大道，南至东西周村路，北至山南路。二期总投资21,914万元，总用地面积24,582平方米，拟规划建设1栋6层住宅楼、8栋7层住宅楼、2栋8层住宅楼、2栋配套公建。总建筑面积36,658.16平方米，其中住宅面积27,349.82、储藏室2,990.08平方米、配套商业房156.12平方米、配套用房2,683.29平方米、地下车库3,478.85平方米。

项目结建人防面积2,786.94平方米，防护等级核6常6防化丙级。项目居住户数284户，地下停车位51个，综合容积率1.285，建筑密度20.6%，绿地率为35.02%。项目配套设施主要包括室外给水、排水、污水、供暖、燃气管道、配电设施、小区内硬化、绿化等设施。其中室外配套基础设施需敷设给水管道3,500米、敷设污水管网1,000米、敷设供暖管网2,000米，敷设燃气管道1,200米；安装箱式变压器一套、敷设电缆5,000米，电信电缆5,000米；硬化道路7,370平方米、绿化面积8,610平方米、院墙360米、安装监控设施1套、照明设施100套；配套

基础设施估算投资1,450万元。

（五）项目建设期限

项目预计工期两年半，计划为2024年4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

山东安明会计师事务所（普通合伙）（以下简称“山东安明会计事务所”）就本次债券发行出具了《项目收益与融资平衡专项评价报告》。

经本所律师适当核查，山东安明会计事务所现持有济南市槐荫区行政审批服务局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91370103MAD2MNQ435）以及山东省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：37010132），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，山东安明会计事务所具备为本次债券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：31370000680688282G），经办律师均持有山东省司法厅核发的《律师执业证》，本所具备为本次债券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、安全事故风险：在工程施工过程中若突发安全事故，会对施工人员造成伤害，对周边环境和人员、财产造成巨大损失。

2、土地出让风险：项目预测在正常市场环境下的合理价格，且假设未来几年当地土地市场将保持平稳，相关地块可以按照计

划出让。但市场环境变化难以预料，相关土地出让存在较大不确定性。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险：从财务分析中的敏感性分析计算可知，项目对于相关土地出让收入非常敏感。如果土地市场发生较大变化，难以在预期时间内以合理价格进行出让，也将对项目未来发展带来一定风险。

2、运营成本增加风险：项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，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、抢险救灾及运营效益。

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国有企业，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。

山东浩远律师事务所

经办律师：臧远杰

经办律师：郑美芳

2026 年 10 月 20 日

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31370000680688282G

山东浩远　　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　21日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	山东浩远律师事务所
住　　所	山东省潍坊市诸城市兴华西路39号
负 责 人	臧运杰
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	诸城市司法局
批准文号	鲁司字[2008]316号
批准日期	2008年09月24日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	臧运杰，董志仁，郑美芳

2023年度

合格

山东省潍坊市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核

有效期：2024年5月至2025年5月

备注

2024年度

合格

山东省潍坊市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核

有效期：2025年5月至2026年5月

2025年度

合格

山东省潍坊市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核

有效期：2026年5月至2027年5月

注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。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。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 50077606