

山东齐鲁(威海)律师事务所
关于 2019 年山东省政府棚改专项债券（一期）
——2019 年山东省政府专项债券（一期）
法律意见书



中国 山东
威海市环翠区统一路 402 号
电话 (Tel): 0631-5286259 传真 (Fax): 0631-5202397

目录

| | |
|-----------------------|----|
| 一、威海市发展状况介绍 | 3 |
| 二、本期债券的募集资金用途..... | 7 |
| 三、本期债券的委托机构及委托文件..... | 22 |
| 四、本期债券的风险因素 | 24 |
| 五、结论意见..... | 26 |

山东齐鲁(威海)律师事务所关于
2019年山东省政府棚改专项债券(一期)
——2019年山东省政府专项债券(一期)
之法律意见书

致：威海市财政局

根据《中华人民共和国预算法》(以下简称“《预算法》”)、《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43号,以下简称“国发[2014]43号文”)、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》(财库[2015]83号,以下简称“财库[2015]83号文”)、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预[2015]225号,以下简称“财预[2015]225号文”)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155号,以下简称“财预[2016]155号文”)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预[2017]89号,以下简称“财预[2017]89号文”)、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》(财预[2018]28号,以下简称“财预[2018]28号文”)等法律、法规及规范性文件的有关规定,山东齐鲁(威海)律师事务所(以下简称“本所”)作为2019年山东省威海市棚户区改造专项(以下简称“本期债券”)的特聘专项法律顾问,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就本期债券委托事宜,出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前委托人已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件发表法律意

见。对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖威海市各级财政部门、有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与委托人本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则。本所律师向威海市各级财政局提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了各级财政部门依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向威海市各级财政局以及项目实施单位的有关人员作了询问并进行了必要的讨论。各级财政部门向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、准确、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。政府部门出具的文件具有公信力，本所律师确认其真实性，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供委托人本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为委托人本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。本所律师同意委托人部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

一、威海市发展状况介绍

（一）威海市概况

威海，中国山东省地级市，位于山东半岛东端，北、东、南三面濒临黄海，北与辽东半岛相对，东与朝鲜半岛隔海相望，西与山东烟台接壤。东西最大横距 135 公里，南北最大纵距 81 公里，总面积 5798 平方公里，其中市区面积 992 平方公里。海岸线长 985.9 公里。辖环翠区、文登区、荣成市、乳山市。

（二）威海市经济发展情况

经本所律师查阅《威海市国民经济和社会发展统计公报》(2015 年-2017 年)，2015 至 2017 年，威海市地区生产总值分别 3001.57 亿元、3212.20 亿元和 3480.10 亿元，增速分别为 8.5%、8.0%和 8.1%。其中，2017 年第一产业产值为 235.48 亿元，较 2015 年产值 217.14 亿元增加了 18.34 亿元；2017 年第二产业产值为 1580.49 亿元，较 2015 年产值 1422.22 亿元增加了 158.27 亿元；2017 年第三产业产值为 1664.13 亿元，较 2015 年产值 1362.21 亿元增加了 301.92 亿元。随着三大产业产值的变动，三大产业结构也相应地发生变化，第一产业的比重由 2015 年的 7.2%下降到 2017 年的 6.8%，第二产业的比重由 2015 年的 47.4%下降到 2017 年的 45.4%，第三产业的比重由 2015 年的 45.4% 上升为 2017 年的 47.8%，第三产业的地位进一步稳固。

（三）威海市的财政收支情况

1、一般公共预算执行情况

2018 年，全市一般公共预算收入 2844414 万元，完成调整后预算的 97.5%，增长 4.2%，剔除不可比因素，同比增长 9%。一般公共预算收入，加地方政府债券收入、返还性收入、转移支付收入和上年结转结余等 2111096 万元，收入共计 4955510 万元。全市一般公共预算支

出 3638170 万元，完成调整后预算的 103.2%，增长 1.2%。一般公共预算支出，加上解省级支出和结转下年支出等 1317340 万元，支出共计 4955510 万元。

2、政府性基金预算执行情况

2018 年，全市政府性基金预算收入 2991689 万元，完成调整后预算的 105.1%，增长 21.9%。基金预算收入，加地方政府债券收入、上级补助收入和上年结转结余等 930618 万元，收入共计 3922307 万元。全市政府性基金预算支出 3514669 万元，完成调整后预算的 104%，增长 25.3%。基金预算支出，加上解省级支出、调出资金和结转下年支出等 407638 万元，支出共计 3922307 万元。

3、国有资本经营预算执行情况

2018 年，全市国有资本经营预算收入 39973 万元，完成预算的 101.6%，增长 15.1%。国有资本经营预算收入，加上年结转结余 4037 万元，收入共计 44010 万元。全市国有资本经营预算支出 23635 万元，完成预算的 103.4%，下降 15.9%。国有资本经营预算支出，加调出资金和结转下年支出 20375 万元，支出共计 44010 万元。

（四）社会保险基金预算执行情况

2018 年，全市社会保险基金预算收入 1660003 万元（包括企业职工基本养老保险、职工基本医疗保险、居民基本养老保险、居民基本医疗保险、失业保险、工伤保险、机关事业单位基本养老保险，下同），完成预算的 101.2%，增长 10.5%。全市社会保险基金预算支出 1793296 万元，完成预算的 98.3%，增长 12.4%。全市社会保险基金当年收支结余-133293 万元，年末滚存结余 2970650 万元。

（五）威海市政府性债务情况

2019年省级提前下达威海市新增政府债务限额28.73亿元。截至2018年末，威海市政府债务561.7亿元，或有债务1.9亿元。市本级政府债务为204.8亿元，占比36.5%，或有债务为1亿元，占比52.6%；县市区政府债务为356.9亿元，占比63.5%，或有债务为0.9亿元，占比47.4%。在依法批准的债务限额内，2018年全市争取地方政府债券171.99亿元，其中：新增债券52.3亿元（全部为专项债券），置换债券119.69亿元（包括一般置换债券84.81亿元，专项置换债券34.88亿元）。

按照新预算法和党中央、国务院有关政策要求，全市各级财政已将政府债务收支全面纳入预算管理，严格履行预算调整审批程序，突出安排重点，强化资金监管，很好地发挥了地方政府债券资金的使用效益。在新增债券资金使用方面，严格按照省财政厅要求和市委、市政府确定的重点投资方向，全部用于公益性资本支出，重点加大对改善民生和经济结构调整的支持力度，优先用于重点民生项目和在建公益性项目后续融资。初步统计，2018年全市新增债券用于保障性住房项目31.59亿元，用于土地储备项目12.16亿元，用于教育重点建设项目4.01亿元，用于公路等交通建设项目2.55亿元，用于生态建设、环境保护、农林水利等建设项目1.99亿元。在置换债券资金使用方面，全市各级积极用好置换债券资金，全面置换了系统内非债券形式存量政府债务本金，有力缓解了各级偿债压力，大幅降低了地方政府融资成本。

（六）威海市加强政府债务管理的措施

一是完善规章制度，将债务管理纳入制度笼子。（1）搭建了政府债务管理总体框架。2011年，我市在省内率先出台了《威海市市级及所属开发区政府性债务管理暂行办法》，对各级政府举债行为做出

明确规范。2017年，我市又根据上级最新政策要求，制定了《威海市政府性债务管理办法》，以市政府名义印发。（2）对政府债务实行了限额管理和预算管理。从2015年起，统筹考虑各区市财力状况、债务风险、重点建设投资需求等情况，采取因素法测算各区市政府债务限额，报人大批准后实施。同时，将政府一般债务、专项债务收支分别纳入一般公共预算和政府性基金预算管理，主动接受人大和社会监督。（3）完善了风险预警和应急处置机制。2017年，以市政府名义印发了《威海市政府性债务风险应急处置预案》，对全市政府性债务风险应急处置做出总体部署和系统性安排，切实防范财政金融风险。经过多年努力，我市初步构建起覆盖政府债务限额管理、预算管理、存量置换、风险预警、应急处置、监督考核、违约追责等各个环节的“闭环”管理运行机制，使政府性债务管理做到了有章可循、有法可依。

二是加快存量置换，实现降成本、防风险多重政策目标。抓住国务院利用三年左右时间全面置换存量债务的政策机遇，积极争取地方政府置换债券，有效缓释了财政金融风险，大幅降低了政府融资成本。存量债务置换的难点主要集中在城投债，这部分债务金额大、周期长、债权人分散，很难召集协调、达成置换意向。目前我市已对多只城投债实施了提前置换，主要做法：一是提前准备，2017年即开展这项工作。二是多渠道沟通，通过中债登公司、发行机构，及时与债权人取得联系，召开提前置换协商会议。

三是坚持限高扶低，建立对下分类管理机制。为提高政府债务管理工作的针对性，从2015年起，统筹考虑各区市政府债务负担、综合财力等情况，结合政府债务率指标，对各区市分类管理引导。将政府债务率纳入对各区市考核体系，对债务率超过100%、介于70-100%

之间、低于 70%的区市，分别制定不同的政府债务率考核目标。

四是强化风险管控，建立债务管理长效机制。（1）实行动态监测。将各级政府显性债务、隐性债务、平台公司债务均纳入动态监测范围，发现风险隐患，及早进行处置。（2）实行信息公开。在全面落实限额内政府债务信息公开的基础上，积极推进平台公司名录、政府购买服务、PPP 项目相关信息公开，主动接受社会监督。（3）实行联合监管。各级均成立了政府性债务管理领导小组，构建起发改、财政、金融办、人民银行、银保监、审计等多部门联合监管机制，切实防范和化解债务风险。

五是加大改造力度，推进平台公司市场化转型。（1）注入有效资产。通过持续注入企业股权、实物资产、财政资金，逐步解决平台公司资产“无效”化、业务“空心”化问题，引导企业自我造血、自我举债、自我发展。（2）健全法人治理结构。各平台公司依法成立董事会、监事会，公开招聘管理层，逐步转型为市场主体。

二、本期债券的募集资金用途

根据威海市财政局提供的资料，本期债券募集资金将用于威海东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目、威海东部滨海新城蒲湾社区棚户区改造项目、威海火炬高技术产业开发区马山社区城中村棚户区改造项目、威海临港区天亿学府及实验学校棚户区改造项目、威海市南海新区观海新村三期棚户区改造项目、威海市乳山市 2018 年旗杆石-陈家-刘家庄-寨前棚户区改造项目。

（一）威海东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目

1、项目概述

威海东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目位于威海市东部滨海新城泊于镇逍遥河与石家河之间的成大路北侧，东、西、北侧均为

规划道路。泊于社区棚户区改造项目规划用地面积 111644 平方米，出让用地面积为 92889 平方米，其中：地块一出让用地面积 46257 平方米，地块二出让用地面积 46632 平方米。两地块规划总建筑面积 177861.1 平方米，其中，地上建筑面积 152754.28 平方米，地下建筑面积 25106.82 平方米。项目建设期两年，其中建设投资为 93522.08 万元，建设期利息 6552.46 万元。

2、项目实施单位

根据威海市财政局提供的资料，威海东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目的项目实施单位为威海市城市投资开发有限公司。

威海市城市投资开发有限公司现持有威海市工商行政管理局于 2017 年 11 月 20 日核发的统一社会信用代码为 91371000762897280R 的《营业执照》，住所：山东省威海市环翠区竹岛街道青岛北路 158 号；法定代表人：鞠衍奎；注册资本：54000 万元人民币；经营期限：2004 年 6 月 1 日至 2054 年 5 月 31 日；经营范围：开放式海水养殖（有效期限内以许可证为准）；城市建设开发、投资及相关城建资产的经营管理、凭资质从事房地产开发；房屋租赁；工程管理服务。（依法禁止的项目除外，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）

本所律师认为：威海市城市投资开发有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法续存的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

3、项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，威海东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目的项目已取得批复文件如下：

(1) 2017 年 3 月 29 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和

改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅发布《关于公布 2017 年棚户区改造第一批调整项目的通知》（鲁建住字[2017]8 号），将威海东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目列入 2017 年棚户区改造项目调整表（第一批）清单。

(2) 2017 年 6 月 14 日，威海市环境保护局核发《威海市城市开发投资有限公司威海东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目环境影响报告表》的审批意见（威环经管表【2017】6-1 号），认定能够满足环境保护要求，同意项目建设。

(3) 2017 年 10 月 17 日，威海经济技术开发区经济发展局核发《威海经济技术开发区经济发展局关于威海市城市投资开发有限公司威海东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目的项目的核准意见》（经技区经投字[2017]9 号），同意威海东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目建设。本文件有效期两年。

(4) 2017 年 11 月 6 日，威海市规划局颁发《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 3710012017B0023 号），用地项目名称：东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目，用地位置经区成大路北、松郭家村南地块一。经审核本用地项目符合城乡规划要求。

(5) 2017 年 11 月 14 日，威海市国土资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2017）威海市不动产权第 0051617 号），坐落于经区成大路北、松郭家村南地块一。权利类型为国有建设用地使用权。权利性质为出让。用途为城镇住宅用地、批发零售用地、公共设施用地。面积 46257 平方米。

(6) 2018 年 1 月 15 日，威海市规划局颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 3710012018B0001 号），建设项目名称：东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目，用地位置经区成大路北、松

郭家村南地块一。经审核本建设工程符合规划要求。

(7) 2017年11月6日，威海市规划局颁发《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第3710012017B0024号），用地项目名称：东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目，用地位置经区成大路北、松郭家村南地块二。经审核本用地项目符合城乡规划要求。

(8) 2017年11月14日，威海市国土资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2017）威海市不动产权第0051453号），坐落于经区成大路北、松郭家村南地块二。权利类型为国有建设用地使用权。权利性质为出让。用途为城镇住宅用地、批发零售用地、公共设施用地。面积46632平方米。

(9) 2018年1月15日，威海市规划局颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第3710012018B0002号），建设项目名称：东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目，用地位置经区成大路北、松郭家村南地块二。经审核本建设工程符合规划要求。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的威海东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目已取得相关批复文件，项目符合地区发展规划。该项目信息已在2018年8月24日中国债券信息网《2018年山东省政府专项债券（五期）、（六期）信息披露文件》中披露过，并且已经成功发行专项债券。

（二）威海东部滨海新城蒲湾社区棚户区改造项目

1、项目概述

威海东部滨海新城蒲湾社区棚户区改造项目拟建地点位于威海市经区石家大道以东，蒲湾村内。蒲湾社区棚户区改造项目规划用地面积82689平方米，出让用地面积为82689平方米，规划总建筑面积158836.38平方米，其中，地上建筑面积133504.84平方米，地下建

筑面积 25331.54 平方米。项目建设期两年，其中建设投资为 96279.74 万元。

威海东部滨海新城蒲湾社区棚户区改造项目与上述威海东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目总投资为 93522.08 万元，申请发行专项债券金额共计 3.64 亿元。

2、项目实施单位

根据威海市财政局提供的资料，威海东部滨海新城蒲湾社区棚户区改造项目的项目实施单位为威海市城市投资开发有限公司。

威海市城市投资开发有限公司现持有威海市工商行政管理局于 2017 年 11 月 20 日核发的统一社会信用代码为 91371000762897280R 的《营业执照》，住所：山东省威海市环翠区竹岛街道青岛北路 158 号；法定代表人：鞠衍奎；注册资本：54000 万元人民币；经营期限：2004 年 6 月 1 日至 2054 年 5 月 31 日；经营范围：开放式海水养殖（有效期限内以许可证为准）；城市建设开发、投资及相关城建资产的经营管理、凭资质从事房地产开发；房屋租赁；工程管理服务。（依法禁止的项目除外，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）

本所律师认为：威海市城市投资开发有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法续存的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

3、项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，威海东部滨海新城蒲湾社区棚户区改造项目的项目已取得批复文件如下：

(1) 2017 年 8 月 9 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅发布《关于公布 2018

年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字[2017]20号），将威海东部滨海新城蒲湾社区棚户区改造项目列入2018年棚户区改造项目清单。

(2) 2018年3月6日，威海市规划局出具的《经区石家大道东、成大路北地块用地出让规划示意图》确认了项目用地房屋、规划用地性质、规划建设规模、用地房屋及规划路网情况。

(3) 2018年5月8日，威海市城市开发投资有限公司填报的威海市东部滨海新城蒲湾社区棚户区改造项目的《建设项目环境影响表》已进行备案。

(4) 2018年5月9日，威海经济技术开发区经济发展局核发《威海经济技术开发区经济发展局关于威海市城市投资开发有限公司威海东部滨海新城蒲湾社区棚户区改造项目的核准意见》（经技区经投字[2018]6号），同意威海东部滨海新城蒲湾社区棚户区改造项目建设。本文件有效期两年。

(5) 2018年5月9日，威海市国土资源局经区分局核发《威海市国土资源局经区分局关于建设威海东部滨海新城蒲湾社区棚户区改造项目用地预审意见的报告》（威经技区土审字【2018】5号），审定项目符合土地管理要求。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的威海东部滨海新城蒲湾社区棚户区改造项目已取得相关批复文件，项目符合地区发展规划。该项目信息已在2018年8月24日中国债券信息网《2018年山东省政府专项债券（五期）、（六期）信息披露文件》中披露过，并且已经成功发行专项债券。

(三) 威海火炬高技术产业开发区马山社区城中村棚户区改造项目

1. 项目概况

马山片区棚户区改造项目（A 地块）位于初村镇，南为凤凰阁路，东为跃马路，西为凤凰山北路，北为骏山路。本项目安置范围主要为威海高区初村镇东、西马山村，拆迁户数为 483 户，拆迁房屋面积 64239 平方米。

新建安置房工程总用地面积 5.2450 公顷，于 A、B 两处地块进行项目建设。其中，A 地块占地 43740 平方米，B 地块占地 8710 平方米。项目总建筑面积 98806 平方米，安置户数 483 户，安置住宅 617 套。其中：住宅建筑面积 71929 平方米（其中，A 地块住宅 63035.74 平方米），配套商业及公建建筑面积 9783 平方米（A 地块，图纸面积），地下储藏室建筑面积 9063 平方米（其中，A 地块 7951.99 平方米，图纸面积），地下车库建筑面积 8031 平方米（A 地块）。项目总投资为 44216 万元，其中，A 地块项目总投资为 37987 万元，申请发行专项债券金额为 0.93 亿元。

2. 项目实施单位

根据威海市财政局提供的资料，威海火炬高技术产业开发区马山社区城中村棚户区改造项目的项目实施单位方为威海双岛湾汇元城市发展有限公司。

威海双岛湾汇元城市发展有限公司现持有威海市工商行政管理局于 2016 年 9 月 20 日核发的统一社会信用代码 913710003492041539 的《营业执照》，住所：山东威海市高区和兴路-1396-7 号；法定代表人：李健；注册资本：30000 万元人民币；经营期限：始于 2015 年 08 月 18 日；市政工程建设；水利工程建设；管道安装施工；园林绿化；城市基础设施建设、投资及管理运营；房地产开发、销售；物业管理。（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）。

本所律师认为：威海双岛湾汇元城市发展有限公司在中华人民共

和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

3. 项目证明文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，威海火炬高技术产业开发区马山社区城中村棚户区改造项目已取得证明文件如下：

(1) 2017年8月9日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅发布《关于公布2018年棚户区改造项目的通知》（编号：鲁建住字[2017]20号），将威海火炬高技术产业开发区马山社区城中村棚户区改造项目列入2018年棚户区改造项目清单。

(2) 2018年4月19日，威海火炬高技术产业开发区经济发展局出具的《关于马山社区城中村改造项目的核准意见》（编号：威高经核[2018]2号），同意实施马山社区城中村改造项目。

(3) 2018年5月7日，威海市环境保护局高技术产业开发区分局对该项目出具审批意见（威环高[2018]27号）：同意该项目建设。

(4) 2018年7月5日，威海火炬高技术产业开发区建设局出具的《关于威海火炬高技术产业开发区马山社区城中村改造项目建设情况的说明》，马山社区城中村改造项目，用地位于双岛湾科技城竣山路南、跃马路西，总建设面积为98806平方米，施工许可手续正在办理中。

(5) 2018年9月14日，威海市规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第3710012018（高）0015号），认定用地项目符合城乡规划要求，同意项目建设。

(6) 2018年11月29日，威海市规划局颁发《建设工程规划许可证》（建字第3710012018（高）0061号），认定建设工程

符合城乡规划要求，同意项目建设。

(7) 2018年8月6日，威海市国土资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2018）威海市不动产权第0039143号），该土地为威海双岛湾汇元城市发展有限公司单独所有。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的威海火炬高技术产业开发区马山社区城中村棚户区改造项目已取得相关证明文件，项目符合地区发展规划。

(四) 威海临港区天亿学府（一期）棚户区改造项目

1. 项目概况

天亿学府棚户区改造及实验学校配套项目位于威海临港经济技术开发区，东临青威一级路，西临台州路，南临浙江路，北侧是开元东路。天亿学府棚改项目拆迁下庄、毕家庄、丛家屯、大庄4个村庄共计573户，统一安置于新建的天亿学府社区。4个村共计腾空土地面积7,583.85亩，规划区内面积4,735.76亩，已出让土地面积2,780.22亩，符合规划的土地面积1,632.11亩。安置区用地总面积82,437平方米，总建筑面积134,015.01平方米。项目建设期两年，项目总投资额为87128万元，申请发行专项债券金额为1.64亿元。

2. 项目实施单位

根据威海市财政局提供的资料，威海临港区天亿学府（一期）棚户区改造项目的实施单位为威海临港区信成投资开发建设有限公司。

威海临港区信成投资开发建设有限公司现持有威海市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91371000062998152H的《营业执照》，住所：威海临港经济技术开发区江苏东路；法定代表人：隋军涛；注册资本：13000万元人民币；经营期限：2013年03月12日至

2063年03月12日；经营范围：凭资质从事市政工程施工、公路建设工程施工、水利水电工程施工、市政设施维护、管道工程施工、园林绿化、房地产开发；投资项目策划。（法律、行政法规和国务院决定禁止经营的项目除外，法律、行政法规和国务院决定限制经营的项目取得许可证后经营）（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）。

本所律师认为：威海临港区信成投资开发建设有限公司在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

3. 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，威海临港区天亿学府（一期）棚户区改造项目已取得批复文件如下：

（1）2017年10月25日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅和山东省国土资源厅《关于同意威海市调整棚户区改造项目的函》（鲁建住函[2017]42号）：同意将原纳入我省2015年棚户区改造计划的临港区北刘章、西苘山片区棚户区改造项目（464套），调整为天亿学府棚户区改造项目A区（464套）。

（2）2018年6月25日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅和山东省国土资源厅《关于公布2018年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字[2018]15号）：将原天亿学府片区改造项目（793套）替换为天亿学府片区改造项目B区（544套）。

（3）2017年10月15日，威海市国土资源局临港经济技术开发区分局出具《关于威海临港区信成投资开发建设有限公司建设棚户区改造安置用房（天亿学府一期）项目用地的预审意见》（威临港国土

资审字[2017]4号)：项目位于临港区台州路东、浙江路北，拟用地总面积为8.2437公顷，全部为国有建设用地，不占用耕地。

(4) 2017年10月15日，威海市规划局临港经济技术开发区分局出具证明：天亿学府一期项目符合《威海临港经济技术开发区(草庙子镇、苟山镇、汪疃镇)总体规划(2015-2030年)》。

(5) 2017年10月31日，威海临港经济技术开发区经济发展局《关于威海临港区信成投资开发有限公司天亿学府一期项目的批复》(威临港经发审字[2017]11号)：同意建设天亿学府一期项目。

(6) 2017年10月31日，威海市环境保护局(威环临港审[2017]10-18号)批复同意建设。

(7) 2018年8月21日，《关于天亿学府一期棚户区改造项目有关情况的说明》，核实《关于威海临港区信成投资开发有限公司天亿学府一期项目的批复》(威临港经发审字[2017]11号)“建设天亿学府一期项目”，即指《关于同意威海市调整棚户区改造项目的函》(鲁建住函[2017]42号)批复的“天亿学府棚户区改造项目A区”，和《关于公布2018年棚户区改造第二批调整项目的通知》(鲁建住字[2018]15号)批复的“天亿学府棚户区改造项目B区”。

本所律师认为：威海临港区天亿学府一期棚户区改造项目已取得相关批复文件，项目符合地区发展规划，该项目信息已在2018年8月24日中国债券信息网《2018年山东省政府专项债券(五期)、(六期)信息披露文件》中披露过，并且已经成功发行专项债券。

(五) 威海市南海新区观海新村三期棚户区改造项目

1. 项目概况

项目地点位于威海市南海新区滨海路以南、海晏路以北，观海路以西。

观海新村三期棚户区改造项目主要安置百寿庄、榆树底两村 361 户村民，安置面积 40390 平方米，拆迁可腾出土地 200 亩。项目异地建设，建设用地面积 39143.14 平方米，规划总建筑面积 64752.82 平方米，其中地上建筑面积 52319.79 平方米（含高层住宅 48823.82 平方米，车库及储藏室 3495.97 平方米），地下建筑面积 12433.03 平方米（含车库及设备房面积 10941.49 平方米，住宅储藏室面积 1491.54 平方米）。容积率 1.34，建筑密度 12.39%，绿地率 36.82%，建设总户数为 452 户，其中安置房 361 户。

项目总投资为 28209 万元，申请发行专项债券金额为 1.64 亿元。项目计划 2019 年 3 月开工，2021 年 2 月全部竣工，2023 年 2 月完成安置及房屋、土地销售，项目建设经营期为 4 年。

2. 项目实施单位

根据威海市财政局提供的资料，威海市南海新区观海新村三期棚户区改造项目的项目实施单位方为威海蓝创建设投资有限公司。

威海蓝创建设投资有限公司现持有威海市文登区市场监督管理局核发的社会统一信用代码为 91371081595215069Q 的《营业执照》，住所：山东省威海市南海新区现代路北、畅海路东蓝创大厦 11 楼 1116 室；法定代表人：刘文生；注册资本：155843643 元；经营期限：2012 年 4 月 27 日至长期。

经营范围：以自有资金在法律法规允许范围内对外投资、投资项目管理；房地产开发、经营；文化旅游项目开发；园林绿化；市政工程建设；管道设备安装（法律、行政法规、国务院决定规定禁止的项目除外，法律、行政法规、国务院决定须经许可经营的，取得许可后方可经营）（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）。

本所律师认为：威海蓝创建设投资有限公司是在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

3. 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，威海市南海新区观海新村三期棚户区改造项目已取得批复文件如下：

(1) 2019年1月8日，威海南海新区行政审批局《关于威海南海新区观海新村三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(编号：威南海审批投建审字[2019]4号)，同意威海南海新区观海新村三期棚户区改造项目可行性研究报告内容。项目建设期限为2019年3月至2021年2月。

(2) 2019年1月8日，威海蓝创建设投资有限公司填报的威海市南海新区观海新村三期棚户区改造项目的《建设项目环境影响表》已进行备案。

本所律师认为：根据财政部、住房城乡建设部2018年3月1日发布实施的《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》(财预[2018]28号文)的规定，棚户区改造项目应纳入国家棚户区改造计划。本期债券募集资金拟投资的威海市南海新区观海新村三期棚户区改造项目已根据2018年11月14日，住房城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅、农业农村部办公厅、国务院国资委办公厅、国家林业和草原局办公室发布《住房城乡建设部办公厅等关于申报2019年棚户区改造计划任务的通知》(编号：建办保[2018]55号)及2018年11月21日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅、山东省农业农村厅、山东省人民政府国有资产监督管理委员会转发住房城乡建设部办

公厅等部门《关于申报 2019 年棚户区改造计划任务的通知》的通知（编号：鲁建住函[2018]21 号）于 2018 年 11 月 26 日申报该项目相关材料。

（六）威海市乳山市 2018 年旗杆石-陈家-刘家庄-寨前棚户区改造项目

1. 项目概况

该片区涉及乳山市旗杆石、陈家、刘家庄、寨前村四个村居，项目安置区位于开拓五路以南，开拓六路以北；海湾路以西，疏港路以东，总占地 168790.1 平方米，拆迁土地面积 5127.9 亩，腾空土地面积 4984.4 亩。拆迁 1590 户，拆迁人口 5401 人。该村拆迁后，本地新建居民房屋 1012 套，475 户采用货币补偿方式进行安置。计划总投资额 8.78 亿元，项目资本金 1.76 亿元，申请发行专项债券金额为 4.4 亿元。

2. 项目实施单位

根据威海市财政局提供的资料，威海市乳山市 2018 年旗杆石-陈家-刘家庄-寨前棚户区改造项目的项目实施单位方为乳山市财金资产运营有限公司。

乳山市财金资产运营有限公司成立于 2014 年 11 月 26 日，注册资本壹亿元人民币，位于山东省威海市乳山市胜利街 83 号，经营范围：办理棚户区改造补助资金的拨付业务；棚户区改造；农民集中住房及水利基础设施建设（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）。

乳山市财金公司自成立以来，承接了乳山市 2014 年—2018 年棚改，有新建安置、货币化安置、回购商品房安置三种安置方式。其中新建项目由乳山市财金公司委托乳山市城投置业有限公司组织实施，

货币化安置与回购商品房安置由财金公司负责实施。截至 2018 年 7 月底，财金公司已融资 41.39 亿元，其中 2014 年棚改融资 3.1 亿元，2015 年融资 8.5 亿元，2016 年棚改融资 14.9 亿元，2017 年棚改融资 14.89 亿元。

本所律师认为：乳山市财金资产运营有限公司在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备作为项目实施单位的主体资格。

3. 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，威海市乳山市 2018 年旗杆石-陈家-刘家庄-寨前棚户区改造项目已取得批复文件如下：

(1) 2017 年 8 月 9 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅发布《关于公布 2018 年棚户区改造项目的通知》（编号：鲁建住字[2017]20 号），将旗杆石、陈家、刘家庄片区改造项目列入 2018 年棚户区改造项目清单。

(2) 2018 年 11 月 30 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅发布《关于公布 2018 年棚户区改造第三批调整项目的通知》（编号：鲁建住字[2018]25 号），将乳山口镇旗杆石、陈家、刘家庄、寨前建制镇驻地改造项目列入 2018 年棚户区改造项目调整表（第三批）。

(3) 2019 年 1 月 8 日，乳山市行政审批服务局《关于乳山市 2018 年旗杆石-陈家-刘家庄-寨前棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，同意实施乳山市 2018 年旗杆石-陈家-刘家庄-寨前棚户区改造项目，项目建设周期为 2 年。

(4) 乳山市城投置业有限公司填报的乳山市 2018 年旗杆石-陈

家-刘家庄-寨前棚户区改造项目的《建设项目环境影响登记表》已进行备案。

(5) 2018年12月21日,乳山市城乡规划局《关于2018年旗杆石-陈家-刘家庄-寨前棚户区改造项目的规划意见》,项目符合乳山市城市总体规划。

本所律师认为:本期债券募集资金拟投资的威海市乳山市2018年旗杆石-陈家-刘家庄-寨前棚户区改造项目已取得相关批复文件,项目符合地区发展规划。

三、本期债券的委托机构及委托文件

(一) 信用评级机构及评级报告

发行人委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司作为本期债券的信用评级机构。

1. 信用评级机构

上海新世纪资信评估投资服务有限公司现持有上海市杨浦区市场监督管理局于2016年8月18日核发的统一社会信用代码为91310110132206721U的《营业执照》、中国证券监督管理委员会于2012年11月2日核发的编码为ZPJ003的《中华人民共和国证券市场资信评级业务许可证》以及中国人民银行于1997年12月16日批复的《关于中国诚信证券评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》(银发[1997]547号)和中国证券监督管理委员会于2007年9月30日批复的《关于核准上海新世纪资信评估投资服务有限公司从事证券市场资信评级业务的批复》(证监机构字[2007]250号)。上海新世纪资信评估投资服务有限公司为中国境内注册设立且有效存续的信用评级机构,具备为本期债券提供信用评级的主体资格。

2. 评级报告

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AAA。评级机构将在本期债券存续期间开展定期以及不定期跟踪评级。

综上，本所律师认为：上海新世纪资信评估投资服务有限公司为中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，出具的相关评级报告符合法律法规的相关规定。

（二）法律顾问及法律意见书

委托人聘请本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。本所系经山东省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有山东省司法厅于 2018 年 02 月 09 日核发的统一社会信用代码为 31370000MD0184097G 的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为，山东齐鲁（威海）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

（三）审计机构及专项评价报告

委托人委托中天运会计师事务所（特殊普通合伙）作为本期债券的审计机构。

1、审计机构

中天运会计师事务所现持有北京市工商行政管理局西城分局于 2018 年 7 月 10 日核发的统一社会信用代码为 91110102089661664J 的《营业执照》、北京市财政局于 2014 年 9 月 24 日核发的执业证书编号为 11000204 的《会计师事务所执业证书》及财政部与中国证监会

于 2017 年 12 月 26 日核发的证书序号为 000410 的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

本所律师认为，中天运会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

2、专项评价报告

2019 年 1 月 15 日，中天运会计师事务所出具《威海市棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（中天运[2019]普字第 00006 号，以下简称“《专项评价报告》”），认为 2019 年威海市棚户区改造专项债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为威海市棚改提供足够的资金支持，保证威海市棚改工程项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年威海市棚户区改造专项债券还本付息要求。

综上，本所律师认为：为本期债券发行提供服务的资信评级机构、法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

四、本期债券的风险因素

（一）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。由于本期债券期限较长，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。

（二）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证

券交易所市场交易流通。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，委托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。

（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。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地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）评级变动风险

威海市在国家发展全局中具有重要的政治、经济地位，在社会经济发展方面也取得了瞩目的成就。长期以来，威海市社会经济快速发展，财政收入稳定增长，地方债务风险可控。基于威海市整体发展情况及本期债券较低的偿付风险，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予本期债券信用等级评定为AAA。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致威海市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除委托人资信情况出现变化，本期债券的信用等级发生调整，从而为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。委托人无法保证在本期债券

存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。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

根据以上内容，本所律师认为：

一、本期棚户区改造项目已经取得部分批复文件，其他审批手续尚待各县市区实施单位申请办理。

二、威海东部滨海新城泊于社区棚户区改造项目、威海东部滨海新城蒲湾社区棚户区改造项目、威海火炬高技术产业开发区马山社区城中村棚户区改造项目、威海临港区天亿学府及实验学校棚户区改造项目、威海市乳山市 2018 年旗杆石-陈家-刘家庄-寨前棚户区改造项目，符合“财预[2018]28 号文”、“财预[2016]155 号”及“财预[2017]89 号文”关于“市县级政府确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”、“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行。”的相关要求。

三、为本期债券发行提供服务的资信评级机构、法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

四、本次核查范围内的棚户区改造项目，尚待按照棚户区改造相关法律法规、规范性文件的规定进行后续工作。

本法律意见书一式四份，经本所负责人及本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

(此页无正文，仅为《山东齐鲁（威海）律师事务所关于2019年山东省政府棚改专项债券（一期）——2019年山东省政府专项债券（一期）之法律意见书》之签章页）

山东齐鲁（威海）律师事务所

负责人：王立业



经办律师：王立业 王立业

经办律师：邹丹

2019年1月17日

律师事务所分所 执业许可证

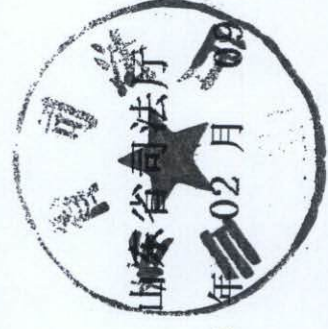
(副本)

统一社会信用代码: 31370000MD0184097G



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。

律师事务所,



发证机关:

· 发证日期: 2018

日

执业机构 山东齐鲁(威海)
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13710199310447684

法律职业资格
或律师资格证号 37933015

发证机关 山东省司法厅
发证日期 2018年06月28日



持证人 王立业

性/别 男

身份证号 510212196605101634



执业机构 山东齐鲁（威海）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13710200911875792

法律职业资格
或律师资格证号 A20073710022694

发证机关 山东省司法厅
发证日期 2018年06月27日



持证人 邹丹

性别 女

身份证号 371002197304145540

