

上海锦天城（青岛）律师事务所

关于 2019 年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）

—2019 年青岛市政府专项债券（七期）

之

法律意见书



目录

释义.....	3
第一部分 法律意见书引言.....	4
第二部分 法律意见书正文.....	6
一、 本次发行.....	6
二、 本次发行对应的投资项目.....	6
（一）项目概述.....	6
（二）纳入棚改计划进展情况.....	7
（三）项目批复情况.....	7
三、 发行文件及发行有关机构.....	7
（一）法律意见书.....	7
（二）财务评价咨询报告.....	7
四、 法律风险.....	8
（一）法律风险.....	8
（二）风险控制措施.....	9
五、 结论.....	9

释义

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、青岛市政府	指	青岛市人民政府
崂山区	指	青岛市崂山区
本次发行	指	2019年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）-2019年青岛市政府专项债券（七期）的发行
本次发行对应的投资项目、本项目	指	本次发行对应的棚户区改造-崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目
本所	指	上海锦天城（青岛）律师事务所
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发[2014]43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）
财预[2016]155号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）
财预[2017]89号文	指	《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）
财预[2018]28号文	指	《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）
财预[2018]34号文	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号）
财库[2018]61号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61号）

上海锦天城（青岛）律师事务所

关于 2019 年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）

—2019 年青岛市政府专项债券（七期）

之法律意见书

第一部分 法律意见书引言

致：崂山区财政局

根据上海锦天城（青岛）律师事务所（以下简称“本所”）与崂山区财政局签署的《专项法律顾问协议》之约定，本所担任 2019 年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）—2019 年青岛市政府专项债券（七期）之棚户区改造-崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目的专项法律顾问。

根据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）、《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）、《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）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的通知》（财库[2018]61 号）等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件的规定，对本次发行出具本法律意见书。

重要提示及声明

1、本所律师依据《预算法》、财预[2017]89 号文、财预[2018]28 号文、财预[2018]34 号文、财库[2018]61 号文等法律法规之规定及本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

2、本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据。

3、本法律意见书的出具已经得到如下保证：崂山区财政局已经提供了本所为出具本法律意见书所要求提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明；该等文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

4、本所律师出具本法律意见书依赖于崂山区财政局及立信会计师事务所已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。

5、本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

7、本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项债券方案财务评价咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项债券方案财务评价咨询报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

8、本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次发行事宜出具法律意见如下：

第二部分 法律意见书正文

一、 本次发行

本次发行募集资金拟专项用于棚户区改造-崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目，由指定区域的国有土地使用权出让收益等专项收入偿还本息。

青岛市政府根据《预算法》、《国务院关于对青岛市实行计划单列的批复》（国函[1986]146号）、国发[2014]43号文、财预[2016]155号文、财预[2018]28号文、财预[2018]34号文、财库[2018]61号文的相关规定，自办发行专项债券，转贷崂山区政府使用。本次发行棚户区改造专项债券2.4亿元，期限5年。崂山区政府拟将青岛市政府转贷的募集资金用于棚户区改造-崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目的建设。

根据财预[2018]28号文第十条之规定，青岛市政府此次自办发行棚改专项债券应当在国务院批准的青岛市的专项债务限额内安排。

二、 本次发行对应的投资项目

（一）项目概述

根据《2019年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）—2019年青岛市政府专项债券（七期）之崂山区北宅街道北涧社区旧村改造实施方案》，崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目具体情况如下：

崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目涉及旧村拆迁及安置，涉及居民104户，拆迁完成后根据初步规划可出让面积276亩。安置区位于北宅街道办事处涧西路以西、天水路以北，规划住宅308户。安置区规划总占地面积约2万m²（合30亩），用地性质为城镇住宅用地，规划总建筑面积4.65万m²，其中地上总建筑面积3万m²，地下建筑面积1.65万m²。地上部分主要建设内容包括：七栋住宅，其中五栋为九层、两栋为十一层，一栋三层的社区公共设施。地下部分主要建设内容：停车场、换热站、水泵房等设备用房。

（二）纳入棚改计划进展情况

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、山东省国土资源厅下发《关于公布2017年棚户区改造第一批调整项目的通知》，确认北涧社区改造项目列入2017年棚户区改造第一批调整项目。

（三）项目批复情况

2016年3月28日，青岛市崂山区发展和改革局下发《关于批复北涧社区安置区项目建议书的函》，批复如下：项目建设单位为青岛市崂山区北宅街道办事处北涧社区居民委员会。项目内容：项目位于涧西路以西、天水路以北。占地面积约2万平方米。主要建设内容包含7栋高层住宅，1栋社区公共建筑（建设规模以规划部门批准为准）。项目估算总投资约2.4亿元。

2017年9月15日，青岛市崂山区发展和改革局下发《关于批复崂山区北涧社区安置区项目可行性研究报告的函》，原则同意修改后的可行性研究报告，有关事项批复如下：项目建设地点为崂山区北宅街道原北涧社区、涧西路以西、天水路以北。项目建设内容主要包括：建设居民安置住宅、社区办公配套及地下车库等。

三、 发行文件及发行有关机构

（一）法律意见书

本所是经山东省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：313700000974697360）且2017年度考核合格。

本所指派的王蕊律师、张晓敏律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了2017年度年检。

（二）财务评价咨询报告

立信会计师事务所就本次发行出具了《2019年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）—2019年青岛市政府专项债券（七期）项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》（以下简称“《财务评价咨询报告》”）。《财务评价咨询报告》认为，本项目以土地出让未来收益对应的充足、稳定的现金流作为债券还

本付息的资金来源，未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

经本所律师检索全国企业信用信息公示系统，立信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所成立于2013年2月25日，统一社会信用代码为9137020206109213X5，经营范围为审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】具备为发行人提供会计咨询的资格。

四、 法律风险

（一）法律风险

1、 征地拆迁风险

本项目涉及居民104户，被拆迁人可能因认为房屋征收补偿政策不公平、对未来规划建设房屋的面积、价值、地理位置不满、自身意愿等原因，拒绝拆迁补偿方案，或者要求政府部门重新核定并提高征收补偿标准，或者拆迁过程中出现矛盾不可协调，影响拆迁进度，后续开发进程也无法按照计划进行。

2、 偿付风险

棚户区改造项目的收入主要来自土地出让收入，但土地出让收入受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，这些不确定性风险将影响项目收益以及本次发行债券的还本付息。

3、 腾空土地处置风险

本项目对腾空土地处置，是基于现有政策、土地现状以及建设规划不发生变化的方案，可能存在城市总体规划调整或因不可抗力等因素影响，导致处置方案调整，从而对土地出让收益产生影响。

4、 利率波动风险

在本次发行债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对棚户区改造的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

5、流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时可能无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（二）风险控制措施

1、按照《预算法》、《中华人民共和国突发事件应对法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）、《财政部关于印发〈地方政府性债务风险分类处置指南〉的通知》（财预〔2016〕152号）、《山东省人民政府办公厅关于印发山东省政府性债务风险应急处置预案的通知》（鲁政办字〔2017〕41号）、《青岛市人民政府关于加强政府性债务管理的实施意见》（青政发〔2016〕24号）、《关于印发青岛市政府性债务风险应急处置预案的通知》（青政办字〔2017〕51）等，经崂山区政府批准，2017年10月26日崂山区政府办公室印发了《崂山区政府性债务风险应急处置预案》（青崂政办发〔2017〕40号），该预案主要包括适用范围、建立分级响应机制、实施分类应急处置和严格落实责任追究等方面的内容。该预案第3.3.1条规定，对地方政府债券，由区政府根据实际举借债务数额，依法承担全部偿还责任。

2、根据财预〔2018〕28号文第二十九条之规定，如本项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，青岛市政府可以在专项债务限额内发行棚改专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，确保债券本金偿付。

五、 结论

根据以上内容，本所律师认为：

一、本次发行所募集资金拟投资的棚户区改造-崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目已取得立项批复及发改批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

二、本次发行所募集资金将用于棚户区改造-崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目。

三、为本次发行提供服务的法律顾问、财务评估机构均具备相应的从业资质。

四、根据《财务评价咨询报告》，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让未来收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，立信会计师事务所未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。符合财预[2017]89号文和财预[2018]28号文的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

本所律师认为，本次发行存在一定的法律风险，但相关法律风险不构成本次发行的实质性法律障碍。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供发行人为本次发行之目的使用。

(本页无正文，为《上海锦天城（青岛）律师事务所关于 2019 年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）--2019 年青岛市政府专项债券（七期）之法律意见书》之签字页）

上海锦天城（青岛）律师事务所
负责人： 王宇



经办律师： 王蕊

经办律师： 张峻毅

2019 年 4 月 30 日

