北京市炜衡（济南）律师事务所

关于

2022年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（三期）—2022年山东省政府专项债券（八期）济南市市本级国际医学科学中心租赁住房试点项目

法律意见书

炜济债字[2022]第078号

炜衡

二〇二三年一月

北京市炜衡（济南）律师事务所

关于

2022年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（三期）—2022年山东省政府专项债券（八期）济南市市本级国际医学科学中心租赁住房试点项目

法律意见书

炜济债字[2022]第078号

致：济南市财政局

第一部分　引言

一、出具法律意见书的依据

北京市炜衡(济南)律师事务所接受济南市财政局委托,担任2022年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（三期）—2022年山东省政府专项债券（八期）济南市市本级国际医学科学中心租赁住房试点项目发行事项的专项法律顾问,就本期债券的发行事宜出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《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）、《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）、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预

[2016]155号）、《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）、《山东省政府专项债券申报发行操作指南（2020年版）》、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《山东省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号）等法律、法规、规章及规范性文件规定，本所对本期发行有关事项进行了核查和验证，查阅了本所认为出具本法律意见书所需的文件，并就相关事项进行了必要的询问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

二、释义

本法律意见书中，除非特别予以说明，以下词语含义均依如下定义：

项目	指	国际医学科学中心租赁住房试点项目
本所	指	北京市炜衡（济南）律师事务所
本所经办律师	指	本法律意见书签字律师
公证天业	指	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《专项评价报告》	指	公证天业出具的苏公 W[2022]E6011 号《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《专项债券实施方案》	指	《国际医学科学中心租赁住房试点项目专项债券实施方案》
本期专项债券/本期债券	指	2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（八期）济南市市本级国际医学科学中心租赁住房试点项目

《信息披露文件》	指	2022年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券信息披露文件
《信用评级报告》	指	上海新世纪出具的信用评级报告
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

三、本所律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1.本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

2.对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、发行人或者其他有关单位出具的证明文件而出具本法律意见书。

3.本法律意见书是基于出具日以前已发生的事实以及本所对事实的了解和对中国现行法律的理解而出具。本所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、行政法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的批准和确认。

4.本法律意见书仅供本次发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为发行人本次发行所必备的公开披露文件法律文件，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

5.本所同意发行人在其为本次发行而编制的材料中部分或全部

引用本法律意见书的内容，但是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。

6.各项目主体保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，并保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

7.本所根据相关法律、行政法规、规章及规范性文件的要求，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次发行有关文件和事实进行了核查和验证。

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的发行要素

1.债券名称：2022年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（三期）—2022年山东省政府专项债券（八期）济南市市本级国际医学科学中心租赁住房试点项目。

2.发行人：山东省人民政府。

3.发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

4.债券期限：20年期。

5.发行规模：本期债券（济南市）共计发行10,000.00万元人民币，用于本项目。

6.信用级别：由发行人聘请上海新世纪综合评定，本期债券的信用级别为AAA，该公司将每年开展一次跟踪评级。

7.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。

8.还本付息方式：存续期内每半年支付一次债券利息，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9.发行价格：本期债券面值 100 元人民币，以 1000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1000 元的整数倍且不少于人民币 1000 元。

10.发行方式：招标发行

11.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）。

本所律师认为：发行人为本期债券发行已披露本期债券发行要素。

二、国际医学科学中心租赁住房试点项目情况

（一）项目概况

项目名称：国际医学科学中心租赁住房试点项目

项目主体：济南泉城城市更新投资有限公司

建设地点：济南市槐荫区济齐路以北，京台高速以西

项目工期：30 个月，2021 年 7 月-2023 年 12 月。

项目建设内容：项目规划建设总用地面积约 9.58 万平方米，总建筑面积约 30.97 万平方米，地上建筑面积约 22.84 万平方米，其中租赁住房建筑面积约 21.70 万平方米，商业面积约 0.57 万平方米，配套面积约 0.57 万平方米，地下建筑面积约 8.2 万平方米。项目建设租赁住房 3911 套，车位 2447 个。

（二）实施机构主体资质

本项目实施主体为济南泉城城市更新投资有限公司，主体资质情况介绍如下表：

统一社会信用代码	91370100MA3TJRNN06
注册资本	10,000 万人民币
成立日期	2020-7-20
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
经营范围	一般项目：房地产经纪；住房租赁；物业管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；住宅水电安装维护服务。（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）许可项目：各类工程建设活动。（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）
所属行业	房地产业
企业地址	济南市天桥区花店街 21 号
经营状态	在营（开业）企业
股东	济南泉城城市更新投资有限公司 100%
实际控制人	济南市人民政府国有资产监督管理委员会

经查企业信息系统，实施机构未被列入被执行人和失信名单之中。

本所律师认为：实施机构具有相应民事权力能力和民事行为能力；历史沿革合法合规、依法有效存续；本期专项债券涉及项目属于实施机构的负责范围。

（三）项目审批

1、为实施本项目，山东民通环境安全科技有限公司编制了《国际医学科学中心租赁住房试点项目可行性研究报告》。

2、2019 年 10 月 21 日，济南市自然资源和规划局核发鲁（2019）济南市不动产权第 0229288 号《不动产权证书》。

3、2020 年 11 月 17 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，

项目代码：2020-370104-47-03-134754。

4、2019 年 11 月 25 日，济南市自然资源和规划局核发地字第 370104201900357 号《建设用地规划许可证》。

5、2020 年 7 月 5 日，山东新泉城置业有限公司与济南泉城城市更新投资有限公司签订《框架合作意向书》。

6、2021 年 8 月 27 日，山东省建筑设计研究院有限公司出具编号 SY[2021]第 004 号、SY[2021]第 006 号、SY[2021]第 340 号《济南市建设工程施工图设计文件综合审查合格书》。

7、2021 年 12 月 9 日，济南市自然资源和规划局出具审字[2021]-04-0104 号《建设工程设计方案规划审查意见函》。

8、项目新建租赁住房申请已由济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组批准。

本所律师认为：专项债券对应的投资项目，尚未办理建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，除此已取得建设项目所必须的批准、备案文件，项目具有融资需求。

（四）项目建设总投资估算及资金筹措

为实施本项目，编制了《国际医学科学中心租赁住房试点项目可行性研究报告》、《专项债券实施方案》，并有公证天业出具了《专项评价报告》。

本项目估算总投资为 254,840.48 万元，其中工程费用 159,495.50 万元，工程建设其他费用 80,790.54 万元，基本预备费 80,790.54 万元，建设期利息 5,579 .00 万元。

资金筹措：项目资本金 51,000.00 万元，占总投资的比例的 20.01%。

本期拟申请专项债券资金 10,000.00 万元，占总投资的 3.92%。企业自筹资金 193,840.48 万元，占总投资的 76.07%。

（五）项目预期收益与融资平衡

根据《专项评价报告》，根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 219,360.68 万元，还本付息总额为 155,361.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 倍，预期项目产生的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、成本预测、税金预测等进行的分析评价，报告认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证项目融资正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

上述本期发行的 2022 年专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。

三、本期债券的发行机构及发行文件

（一）《信息披露文件》

经本所律师核查，发行人为本期债券发行所编制的《信息披露文件》详细披露了以下内容：本期债券的基本情况、发行方式、募集资金投向说明、信用评级情况、地方经济状况、地方债务状况等。

本所律师认为：发行人为本期债券发行所编制的《信息披露文件》的内容已包含本期债券发行所涉及的主要内容。

（二）信用评级机构及评级报告

经本所律师核查，上海新世纪是本期债券的信用评级机构。上海新世纪现持有上海市杨浦区市场监管局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核发的《证券市场资信评级业务许可证》（编号为 ZPJ003），具有从事证券服务业务的资格。根据上海新世纪出具的《信用评级报告》，本期债券信用等级为 AAA。

本所律师认为，上海新世纪系中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具备法律法规规定的为本期债券进行信用评级的主体资格。

（三）审计机构及专项评价报告

公证天业现持有无锡市行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320200078269333C（1/1））以及江苏省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，公证天业持有中华人民共和国财政部和中国证券监督管理委员会核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，经办注册会计师均持有《注册会计师资格证书》。

根据公证天业出具的《专项评价报告》，项目实施主体能够实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为公证天业系依法注册，并有效存续的特殊普通合伙企业，具备为专项债券提供服务并出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告的资质。

（四）律师事务所资质

北京市炜衡（济南）律师事务所系经山东省司法厅批准设立的律师事务所，现持有山东省司法厅于 2018 年 5 月 16 日核发的统一社会信用代码 31370000MD0188362U《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了山东省司法厅考核备案。

本所律师认为：北京市炜衡（济南）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的特殊普通合伙律师事务所的分所，具备作为专项法律顾问具备并出具法律意见书的资质，在本法律意见书上签字的律师具备相应的从业资格。

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、本期债券风险要素及风险控制

1．该项目的可行性研究报告指出，该项目属于居住类建筑项目，项目的实施严格按照济南市城市发展总体规划认真执行，项目的建设经过科学研究与论证，并交由专业勘察设计机构负责规划设计，建成后不会对周边自然环境和社会发展产生负面影响，不会引发社会矛盾或紊乱，也不会引发区域社会利益群体的资源或市场争夺。因此，项目的社会风险很小。

鉴于同类项目的特点，建设过程中可能存在如下风险：项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和附近居民的抵制。项目投资风险。自然条件风险。外部环境风险。

2．具体风险防范措施

（1）保持与政府有关部门的沟通、协调，争取尽早完成建设手续。

（2）在施工中尽量采用低噪音的施工工艺和方法。不在夜间 10 点至早上 6 点、中午 12 点至下午 2 点进行产生噪音的建筑施工作业。现场围档连续封闭，施工现场脚手架外侧使用绿色密目网进行全封闭。

（3）成立专门领导班子，加强管理、统筹规划；并聘请有关的专家作顾问，现场指导；实施员工前期培训，储备相关技术和人才；保持和加强与济南市有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行；制定应急处理预案，及时查找各种不稳定因素。

（4）规避自然条件风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划、购买工程保险进行风险转移等。

（5）注意和周围人文环境以及市政府规划的衔接，避免形成矛盾，规避不必要的损失。

五、投资者保护机制

本期债券的投资保护机制包括：

1.从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。

2.建立完善的债券资金使用管理机制。

本所律师认为：本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行人已编制了《可行性研究报告》《专项债券实施方案》，委托中介机构出具了《专项评价报告》，符合地方政府专项债券的有关规定。

（二）为本期专项债券发行编制的《信息披露文件》已披露本期债券主要发行要素，《信息披露文件》及相关发行文件在有关重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述而引致重大障碍的法律事项或潜在法律风险。

（三）济南泉城城市更新投资有限公司具备负责实施国际医学科学中心租赁住房试点项目的主体资格。

（四）本期债券募集资金拟投资的国际医学科学中心租赁住房试点项目，尚未办理建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，除此已取得相关批复文件，项目符合地区发展规划；

（五）为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质；

（六）根据《专项债券实施方案》、《专项评价报告》，该项目的预测收益能够实现项目收益和融资自求平衡。

综上所述，本所律师认为，本期债券发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，本期债券发行不存在法律障碍。

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。

（本页无正文，为法律意见书之签署页）

北京市炜衡（济南）律师事务所

经办律师

高景言

曾开欣

2022 年 1 月 18 日

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31370000MD0188362U

北京市炜衡（济南）　　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　05　月　16　日

律师事务所分所登记事项

名　称	北京市炜衡（济南）律师事务所
住　所	山东省济南市高新区舜华路2000号舜泰广场6号楼7层
负 责 人	刘金海
派驻律师	刘金海，李卫红，夏雪
设立资产	30万元
主管机关	高新区司法局
批准文号	鲁司字[2018]85号
批准日期	2018年05月03日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
		年 月 日
名		年 月 日
称		年 月 日
		年 月 日
	济南市高新区新泺大街788号舜泰广场A座东17层01室	2021年7月22日
		年 月 日
住		年 月 日
所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2018年度
考核结果	合格
考核机关	山东省济南市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2019年5月

考核年度	2019年度
考核结果	合格
考核机关	山东省济南市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2020年5月

考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	山东省济南市司法局 专用章 律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2021年5月

执业机构 北京市炜衡（济南）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13701199310463223

法律职业资格或律师资格证号 37912892

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 27 日

持证人 高景喜

性别 男

身份证号 370102196512153078

律师年度考核备案

考核年度	2020年
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 北京市炜衡（济南）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13701201911141201

法律职业资格或律师资格证号 A20174503290491

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2019 年 11 月 01 日

持证人 曾开欣

性 别 女

身份证号 450329199306061089

北京市炜衡（济南）律师事务所 3701207559831

律师年度考核备案

考核年度	2019年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	