

2025年山东省政府专项债券（十六期）

济南市天桥区

成大社区城中村改造安置地块项目

法律意见书

二〇二五年四月

本所接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《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。

为出具本法律意见书，本所特作如下说明：

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：2025年山东省政府专项债券（十六期）。
- （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。

(五) 发行金额：本期债券中本项目发行8000.00万元。

(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）。

(十一) 税务提示：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。

二、项目基本情况

（一）项目名称

成大社区城中村改造安置地块项目。

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南天桥城市发展有限公司，系济南天桥投资发展集团有限公司的控股公司。经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，公司基本信息如下：

企业名称：济南天桥城市发展有限公司，统一社会信用代码：91370105MA3TQ3GHXG，法定代表人：李岩，类型：其他有限责任公司，成立日期：2020年08月11日，注册资本：85000.00万，核准日期：2024

年10月24日，登记机关：济南市天桥区市场监督管理局，住所：山东省济南市天桥区堤口路5号，经营范围：一般项目：城市更新建设与综合开发；土地整理、熟化与开发经营；教育、卫生基础设施建设、管理与经营；旅游开发建设、管理与运营；城市基础设施及配套项目、公用工程；环保项目建设、运营与管理；政府授权国有资产的管理；以自有资金对外投资；区域综合开发；棚户区（城中村）改造开发；城市老旧小区改造；房地产开发与经营（含安居房、共有产权房、公租房类保障性住房）；物业管理；建筑装饰装修工程；市政公用工程；工程项目管理咨询；园林绿化服务；国内广告业务；房屋租赁（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）。

（三）项目规划审批

项目的主要规划审批如下：

2020年8月17日，该项目取得了在线审批监管平台出具的《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370105-47-03-084826）；

2020年11月12日，济南市自然资源和规划局出具《建设项目规划审查意见函》（编号：〔2020〕-05-126号），经审查，成大社区城中村改造项目安置地块总平面布局基本符合规划技术要求。

2021年1月4日，济南市生态环境局天桥分局出具《关于成大社区城中村改造安置地块项目环境影响评价有关情况的说明》，提出项目不需要进行建设项目环境影响评价；

2021年2月26日，项目取得《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第0042526号），济南市城市发展有限公司对项目土地天桥区生产路以西，凤凰山路以东，水屯北路两侧32150平方米城镇住宅用地

（村民安置房）享有国有建设用地使用权，使用期限为2021年01月27日起2091年01月26日止；

2021年3月5号，该项目取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》（证号：地字第370105202100080）；

2021年4月1日，该项目取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设工程设计方案规划审查意见函》（编号：审字〔2021〕-05-0023号），经审查，该方案基本符合相关规划要求，可履行公示程序；

2021年4月10日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局发布《关于公布济南市2021年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发〔2021〕5号），项目列于其中。

2021年4月21日，该项目取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》（证号：建字第370105202100145号）；

2021年7月5日，该项目取得了济南市天桥区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》（编号：370105202107050101(2021313)），准予施工。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划建设规划总建筑面积179016.52平方米，其中地上建筑面积125925.74平方米，（包括住宅120204.61平方米，配套服务用房5721.13平方米），地下建筑面积53090.78平方米（地下储藏室16350.87平方米，地下车库及设备用房36739.91平方米）及周边应急的基础配套设施。

（五）项目建设期限

根据《项目实施方案》，本项目预计工期为2021年7月至2026年

5月。

三、本期债券发行有关机构及相关文件

（一）信用评级机构

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”）将为本次发行进行信用评级。

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。

（二）项目收益与融资平衡专项评价报告

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“容诚会计师事务所”）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，容诚会计师事务所现持有北京市西城区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911101020854927874）以及北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，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，容诚会计师事务所具备为本次发行提供服务的资格。

（三）法律意见书

经本所律师自查，本所现持有上海市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31310000425097645G），经办律师均持有上海市司法局核发的《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）与项目建设相关的风险

1、项目的合法性、合理性及可行性

主要涉及问题为项目的建设实施是否符合现行政策、法律、法规及相关规划；是否与当地的风俗民情相悖；是否经过严谨科学的可行性论证；是否具有详细、可行的建设实施方案；是否经过严格的报批和审查（批）程序。

2、建设期的环境影响

项目施工过程中主要涉及问题为项目施工是否影响周围群众的日常生产、生活，是否对周围生态环境造成破坏，是否对水环境、大气环境造成污染等。

（二）与项目收益相关的风险

1、供需达不到预期风险

从财务分析中可知，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

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、维护、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有限责任公司，具备项目单位主体资格。

4、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。

本法律意见书一式贰份，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，为上海汉盛律师事务所关于《2025年山东省政府专项债券（十六期）济南市天桥区成大社区城中村改造安置地块项目法律意见书》之签署页)

上海汉盛律师事务所(公章)

负责人： 

经办律师：周庆春



经办律师：杨博韬



二〇二五年四月十五日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31310000425097645G

上海汉盛
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。

此复印件与原件一致，
他用无效，再次复印无效。

发证机关：上海市司法局
发证日期：2023 年 11 月 08 日

汉盛