

2021年山东省（泰安市新泰市楼德镇埠前  
社区回迁安置项目）棚改专项债券（一期）  
—2021年山东省政府专项债券（十八期）  
之

法律意见书

山东习德律师事务所

地址：山东省新泰市杏山路174号

电话：15953832199

邮编：271200

电子邮箱：zxc260114@163.com

# 目 录

一、本期债券的发行要素.....	1
二、本期项目债券的发行人.....	1
三、本期债券的募集资金来源及用途 .....	9
四、项目的基本情况 .....	9
五、本项目收益覆盖本金和利息的情况.....	11
六、项目预期收益与融资平衡.....	11
七、债券发行中介机构及文件.....	12
八、本期债券的风险因素.....	13
九、结论性意见.....	14

## 致：新泰市财政局

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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43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）、《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）、《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）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）等法律、法规及规范性文件的有关规定，山东习德律师事务所（以下简称“本所”）接受新泰市财政局委托，作为2021年山东省（泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目）棚改专项债券（一期）—2021年山东省政府专项债券（十八期）（以下简称“本期项目”）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，就本期项目有关事宜，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，本所律师仅就募投项目概况及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计等专业事项及其他事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关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，对项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对贵机构的行为以及募投项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，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。

本法律意见书仅作为贵机构融资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，贵机构进行引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，不得用作任何其他目的。

本法律意见书的使用权只能归委托方所有，因使用不当所造成的风险与本机构及执业律师无关。

本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

# 正文

## 一、本期债券的发行要素。

经本所律师核查，根据 2021 年山东省（泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目）棚改专项债券（一期）—2021 年山东省政府专项债券（十八期）的基本情况如下：

1. 债券名称：2021 年山东省（泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目）棚改专项债券（一期）—2021 年山东省政府专项债券（十八期）。

2. 发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

3. 债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券。

4. 发行资金：本次发行 2000.00 万元。

5. 还本付息方式：存续期内按每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

6. 发行信用评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“资评公司”）综合评定，本期债券的信用级别为 AAA。

## 二、本期债券的发行人

根据《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）之规定，专项债券需由山东省人民政府作为发行主体，本期项目债券的发行人山东省人民政府，其符合关于省级人民政府发行转贷市县使用之规定，据此，本所律师认为山东省人民政府为本次专项债券的适格主体，转贷给泰安市人民政府。

### （一）泰安市概况

泰安，是山东省下辖的一个地级市，泰山的所在地。泰安市位于山东省中部，城市位于泰山脚下，依山而建，山城一体。泰安是中国华东地区重要的对外开放旅游城市。北距省会济南市 66.8 千米，南至三孔圣地曲阜市 74.6 千米，是山东省“一山、一水、一圣人”旅游热线的中点。北依山东省会济南，南临儒家文化创始人孔子故里曲阜，东连商城临沂，西濒黄河。辖泰山、岱岳两个市辖区，宁阳、东平两个县，代管新泰、肥城 2 个县级市。

泰安寓意“国泰民安”，是一座著名的文化旅游城市，境内的

泰山是国家重点风景名胜区，有“五岳之首”、“天下第一山”的美誉，是世界自然文化遗产。泰安市于1982年被国务院列为第一批对外开放旅游城市，是国家历史文化名城。

## （二）新泰市概况

新泰市位于山东省中部，地处泰山蒙山连接地带，黄河淮河流域分界处，北依五岳独尊泰山，南邻孔子故里曲阜，东接山东半岛沿海城市，面积1946平方公里，人口144.3万人，辖21个乡镇街道、916个行政村（居），1个省级经济开发区、1个省级自然保护区，是全国百强县、全省县域经济30强县、山东省重点建设的15个中等城市之一。

## （三）泰安市经济、财政和债务情况

经本所律师根据泰安市市长张涛在2021年1月9日泰安市第十七届人民代表大会第五次会议上所作的泰安市政府工作报告可知：

### 1. 经济情况：

1.1 经济运行平稳向好。地区生产总值预计增长6%左右；一般公共预算收入完成224.7亿元，增长2.36%；纳入一般公共预算的地方级税收收入完成164.2亿元，增长3.9%，税收占财政收入比重达到73%。预计实现社会消费品零售总额增长3.5%左右。存贷款余额分别达到4093.8亿元、2696.4亿元，增长12.1%、14%。城镇居民、农村居民人均可支配收入预计分别增长7%和9.5%左右。“产业兴市”战略初显成效。工业增势强劲，规模以上工业企业增加200家，预计增加值增长5.2%左右。“双50强”企业带动明显，50家工业领军企业预计实现营业收入1360亿元，增长5%左右；46家科技创新型企业预计实现营业收入32.49亿元，增长24.38%。新增过百亿企业2家。服务业繁荣发展，完成税收150.41亿元，增长12%，占全部税收比重达到51.61%。旅游服务质量提升“四大工程”初见成效，全年预计接待国内游客人次增长12.2%，实现国内旅游收入增长14.5%。现代农业提质增效，粮食总产量282.2万吨，肉蛋奶总产量76.7万吨，果品总产量100万吨。

1.2 动能转换全面起势。电子商务蓬勃发展，预计全年实现电子商务交易额1374亿元。强化金融供给，大力支持实体经济发展，全市融资性担保机构为8000余家企业担保余额近160亿

元；重点企业财源建设基金完成项目投资 30.3 亿元。强化能源供给保障，煤电油气供应平稳充足，新能源和节能环保产业总产值预计达到 276 亿元，新能源装机容量预计达到 271 万千瓦。强化土地供给，采取“1+N”用地保障模式，破解用地难题，报批建设用地 1.75 万亩，挖潜盘活存量土地 7422 亩。

1.3 双招双引力度加大。强化招商引资，引进一批内资“十强”产业和交通基础设施项目。泰山国际登山节集中签约 51 个重点项目，总投资 1248.4 亿元。强化招才引智，放大人才“金十条”政策效应，全市兑现各类人才奖励补助资金 1.3 亿元，其中市本级 6823.6 万元。

1.4 改革开放不断深化。持续推进财税改革，落实国家减税降费政策，新增税费减免 46.7 亿元。

1.5 乡村振兴加快实施。坚持规划先行，编制完善乡村振兴示范区、村庄分类布局、县域重点镇和重点村等 6 类规划，统筹推进“五大振兴”，乡村振兴“1+5+8+N”规划体系全面搭建。

1.6 城市面貌持续改善。加强城市规划，省委、省政府出台了《泰安市城乡一体空间发展战略规划》，城乡规划、土地利用规划、主体功能区规划实现多规融合，泰城的“山体线”“水岸线”“天际线”得到有效控制。

## 2、财政情况

### 2.1 一般公共预算执行情况

#### (1) 全市一般公共预算执行情况

2019 年，全市一般公共预算收入 224.7 亿元，完成调整预算的 99.8%，增长 2.36%。其中：税收收入 164.2 亿元，完成调整预算的 103.3%，增长 3.9%，税收收入比重达到 73%，比上年提高 1 个百分点；非税收入 60.5 亿元，完成调整预算的 91.4%，下降 1.7%。全市一般公共预算支出 414.5 亿元，完成调整预算的 101.6%，增长 8.8%。

全市一般公共预算总收入 463.8 亿元，其中：当年收入 224.7 亿元，税收返还和转移支付收入 162.2 亿元，动用预算稳定调节基金 6.7 亿元，调入资金 55.9 亿元，上年结转收入 14.2 亿元。全市一般公共预算总支出 454 亿元，其中：当年支出 414.5 亿元，债务还本支出（不含置换债券）4620 万元，上解支出 29.6 亿元，补充预算稳定调节基金 9.4 亿元。收支相抵，结转下年支出 9.8

亿元。

## (2) 市级一般公共预算执行情况

2019年，市级一般公共预算收入59亿元（市直31.2亿元、市高新区22.2亿元、泰山景区5.6亿元），完成调整预算的98.9%，增长1%；加税收返还和转移支付收入222.9亿元、调入资金18.9亿元（预算稳定调节基金调入、政府性基金调入、国有资本经营预算调入等）、上年结转收入8.7亿元，减市对县（市、区）税收返还和转移支付补助133.1亿元、上解省级支出29.6亿元后，市级总收入146.8亿元。市级一般公共预算总支出141.5亿元，其中：当年支出138.6亿元（市直100.7亿元、市高新区30.1亿元、泰山景区7.8亿元），完成调整预算的103.1%，增长14.7%；补充预算稳定调节基金2.6亿元，债务还本支出3449万元。收支相抵，结转下年支出5.3亿元。

市级一般公共预算收入主要项目完成情况：税收收入29.3亿元，完成调整预算的115.2%，增长13.6%。其中：增值税12.6亿元，完成调整预算的104%，增长92.9%；企业所得税3.4亿元，完成调整预算的112.9%，增长9.7%；个人所得税9202万元，完成调整预算的104.4%，下降30.7%（主要是受提高个人所得税起征点及专项附加扣除影响）；其他税收收入12.4亿元，完成调整预算的131.2%，下降16.4%。非税收入29.7亿元，完成调整预算的86.8%，下降9%。

## 2.2 政府性基金预算执行情况

2019年，全市政府性基金总收入319.5亿元，其中：当年收入239.6亿元，完成调整预算的98.2%，增长37.5%；转移支付和新增专项债券转贷收入65.1亿元，上年结转收入14.8亿元。全市政府性基金总支出301.1亿元，其中：当年支出260.2亿元，完成调整预算的92.7%，增长23.8%；调出资金及上解支出39亿元，债务还本支出1.9亿元。收支相抵，结转下年支出18.4亿元。

市级政府性基金总收入178.2亿元，其中：当年收入137.8亿元（市直116.8亿元、市高新区20.9亿元、泰山景区733万元），完成调整预算的101.1%，增长76.6%；转移支付和新增专项债券转贷收入32.6亿元，上年结转收入7.8亿元。市级政府性基金总支出172.1亿元，其中：当年支出151.3亿元（市直



124.7 亿元、市高新区 26.4 亿元、泰山景区 2152 万元)，完成调整预算的 91.7%，增长 78.3%；补助县（市、区）支出 11.6 亿元，调出资金及上解支出 8.8 亿元，债务还本支出 4032 万元。收支相抵，结转下年支出 6.1 亿元。

### 2.3 国有资本经营预算执行情况

2019 年，全市国有资本经营预算总收入 1.9 亿元，其中：当年收入 1.5 亿元，完成调整预算的 99.4%，增长 18.2%；转移支付及上年结转收入 3523 万元。全市国有资本经营预算总支出 1.2 亿元，其中：当年支出 7925 万元，完成调整预算的 93.4%，下降 34%（主要是部分资金结转下年支出）；调出资金 3853 万元。收支相抵，结转下年支出 7075 万元。

市级国有资本经营预算总收入 1.6 亿元，其中：当年收入 1.2 亿元（市直 12019 万元、市高新区 400 万元），完成调整预算的 99.2%，增长 31.2%；转移支付及上年结转收入 3523 万元。市级国有资本经营预算总支出 9317 万元，其中：当年支出 6191 万元（市直 5911 万元、市高新区 280 万元），完成调整预算的 98.2%，下降 32.8%；调出资金及补助县级支出 3126 万元。收支相抵，结转下年支出 6625 万元。

### 2.4 社会保险基金预算执行情况

2019 年，全市社会保险基金收入 206.5 亿元，完成调整预算的 100.2%，下降 7.8%。全市社会保险基金支出 214.4 亿元，完成调整预算的 100.4%，增长 16.5%。年末滚存结余 215.1 亿元。市级社会保险基金收入 139 亿元（市直 134 亿元、市高新区 3.5 亿元、泰山景区 1.5 亿元），完成调整预算的 100.4%，增长 18.3%。市级社会保险基金支出 152.4 亿元（市直 148.6 亿元、市高新区 3 亿元、泰山景区 8324 万元），完成调整预算的 99.7%，增长 90%（主要是受企业职工养老保险政策性统筹影响）。年末滚存结余 161.8 亿元。

## 3、政府债务情况

省财政厅下达泰安市新增政府专项债务限额 60.11 亿元（含省直管县宁阳县 7.58 亿元、东平县 10.05 亿元）。建议按照省下达泰安市的新增政府专项债务限额，批准调增 2019 年全市政府专项债务限额 60.11 亿元。调整后，全市政府债务限额 618.99 亿元，其中市级 306.79 亿元。

根据市级和县（市、区）重点项目资金需求及债务风险情况，拟分配市级新增政府专项债务限额 24.27 亿元；分配县（市、区）新增政府专项债务限额 35.84 亿元。其中：泰山区 7.42 亿元、岱岳区 4.79 亿元、新泰市 4 亿元、肥城市 2 亿元、宁阳县 7.58 亿元、东平县 10.05 亿元。市级新增政府专项债务限额 24.27 亿元，扣除年初已列入市级预算的 10.4 亿元，本次新增 13.87 亿元，相应调整市级政府性基金收支预算。安排的主要项目是：市土地储备中心 5 亿元，用于土地储备；市高新区 5.23 亿元、市旅游经济开发区 3 亿元，用于棚户区改造；市中心医院分院、市中医医院、市妇幼保健院 0.64 亿元，用于医疗设备购置等。经本所律师根据泰安市市长张涛 2021 年 1 月 25 日在泰安市第十七届人民代表大会第六次会议上所作的泰安市政府工作报告可知：

#### 1. 经济情况：

1.1 综合实力稳步提升、发展后劲不断增强。“十三五”末，全市地区生产总值达到 2766.5 亿元，年均增长 5.8%，按可比价格计算，比 2010 年翻一番；一般公共预算收入达到 229.2 亿元，年均增长 2.2%；实现社会消费品零售总额 1022.4 亿元，年均增长 4.4%；金融机构存贷款余额分别达到 4559.6 亿元、3136.3 亿元，年均分别增长 13.7%、14.8%；城乡居民人均可支配收入达到 30937 元，比 2010 年翻一番。粮食总产连续 6 年稳定在 50.4 亿斤以上。

1.2 新旧动能加速转换、产业结构持续优化。三次产业比例由 13.3：41.7：45.0 调整为 10.8：39.1：50.1。“十三五”期间，全市规上工业增加值年均增长 5.9%。服务业增加值规模持续扩大，年均增速 7.7%，贡献率达到 61.4%。研发投入占生产总值比重由 2.23% 提高到 2.42%。“四新”经济占生产总值比重由 2017 年的 19.6% 提高到 26%。国家级高新技术企业总数达到 369 家，是“十二五”末的 3.2 倍。

1.3 基础设施实现突破、城乡一体统筹发展。综合交通运输体系取得重大突破，交通基础设施累计投资 443.3 亿元，是“十二五”的 4.8 倍；高速公路通车里程达到 475 公里，是“十二五”末的 2 倍；京杭运河东平湖区段航道具具备通航条件，千吨级货船经泰安港可直达江浙沪。建设改造万官大街、博阳路、环山路东

延等城市主干道，新建续建道路 25 条、71.6 公里。将黄金地段建成泰城最大生态绿地健身公园，泰安老街、岱庙广场等成为网红新景点。完成老旧小区改造 4.71 万户。建成 5G 基站 3279 个、公用充电桩 1915 个。乡村振兴战略深入实施，九女峰先行区获中国文旅融合示范奖。创建齐鲁样板省级示范区 3 家。开展农村人居环境整治三年行动，城乡垃圾治理一体化实现全覆盖，农村无害化厕所覆盖率达到 90.7%。实施农村饮水安全攻坚，集中供水率达到 98% 以上。完成 286 座中小型水库除险加固。投资 83.3 亿元，新改建“四好农村路”3700 余公里，2785 个行政村实现农村道路“三通”。新改建农村电网 3535 公里。

1.4 重点领域改革扎实推进、对外开放不断深入。机构改革顺利实施，“放管服”改革取得突破，财税体制、投融资体制、国有企业、供销合作社、“亩均效益”评价等改革提速加力。成立全省首家市级行政审批服务局，被列入全省庆祝改革开放 40 周年最具影响力事件。“贴心代办、一次办好”改革不断深化，推出“带方案出让用地”审批服务新模式，工业新增用地项目实现“拿地即开工”，打响“泰好办”服务品牌，获评中国投资环境百佳城市、中国企业营商环境十佳城市。全面完成国有企业“三供一业”分离移交。全市实有市场主体达到 49.3 万户，比 2015 年增长 81.4%。与 170 个国家和地区建立贸易往来。“十三五”时期，完成进出口总值 833.9 亿元，年均增长 8.4%；招商引资项目到位市外资金 1842.3 亿元；实际利用外资 30 亿美元，年均增长 14.2%。

1.5 生态建设不断加强、美丽泰安加速凸显。泰山区域山水林田湖草生态保护修复工程成功入选全国试点，完成投资 144.8 亿元。空气质量综合指数达到 4.95，优良天数比例较“十二五”末改善 17.4%。全面推行河长制、湖长制、林长制，国控以上重点河流水质优良比例达到 100%；建设国家、省湿地公园 7 处；大力实施“绿满泰安”行动，森林覆盖率达到 25.8%。全面加强泰山石保护，彻底关闭取缔各类大型石头交易市场 236 处。顺利完成土壤环境管理重点目标任务。累计治理“散乱污”企业 4200 余家。万元 GDP 能耗累计下降 21.9%。荣获“全国水生态文明城市”。

1.6 民生福祉持续增进、社会事业繁荣发展。民生支出累计

达到 1510.6 亿元，占比稳定在 80%左右。顺利完成一批群众关注的民生实事。累计实现城镇新增就业 27.7 万人，期末城镇登记失业率 2.08%。教育经费提高到 110 亿元，较“十二五”末增长 45.5%，累计建设中小学校、幼儿园 1111 处，增长 55.6%。市属高校年度教育经费提高到 4.2 亿元，较“十二五”末增长 101.7%。集中整治房地产开发历史遗留问题，惠及 22 万人。基本药物制度实现全覆盖。建成全国首家慢病互联网医院。在全省率先实现互联网医保线上支付，被确定为全国城市医联体建设试点市。成功举办首届泰山国际文化论坛。泰山国际登山比赛、泰山国际马拉松获评中国体育旅游精品赛事。。

## 2、财政情况

2021 年克服疫情带来的不利影响，全力抓好“六稳”“六保”工作，大力推进企业复工复产。开发“泰安政企直通车”服务平台，梳理惠企政策 246 项，精准推送到企业。对受冲击较大的外贸企业、文旅企业、食品加工企业和民办幼儿园，一企一策重点帮扶。在省内率先开展“战疫情、保发展，金融支持在行动”，为 148 家企业授信 189.2 亿元，帮助 3408 家企业融资 1066.6 亿元；获得省政策性农业担保和政府性融资担保授信 150 亿元，推动全市小微企业、“三农”担保规模快速增长；成立 84 支金融辅导队，结对帮扶 1148 家中小微企业。新增减税 16 亿元，累计落实各项税收优惠 143.6 亿元。重点企业财源建设基金投放 31.3 亿元，累计达到 74.6 亿元；投放 1000 万元消费券，有效激活拉动消费。全市经济全面恢复、稳步回升、逐渐向好，主要指标实现正增长。2021 年，地区生产总值增长 3.5%；一般公共预算收入增长 2%；固定资产投资增长 2.9%；规模以上工业企业实现营业收入 2137.1 亿元，同比增长 1.4%；存贷款余额分别增长 11.4%、16.3%；进出口总值增长 24.8%，实际利用外资增长 109.9%。

## 3、政府债务情况

省财政厅下达泰安市新增政府专项债务限额 60.11 亿元（含省直管县宁阳县 7.58 亿元、东平县 10.05 亿元）。建议按照省下达泰安市的新增政府专项债务限额，批准调增 全市政府专项债务限额 60.11 亿元。调整后，全市政府债务限额 618.99 亿元，其中市级 306.79 亿元。

根据市级和县（市、区）重点项目资金需求及债务风险情况，

拟分配市级新增政府专项债务限额 24.27 亿元；分配县（市、区）新增政府专项债务限额 35.84 亿元。其中：泰山区 7.42 亿元、岱岳区 4.79 亿元、新泰市 4 亿元、肥城市 2 亿元、宁阳县 7.58 亿元、东平县 10.05 亿元。市级新增政府专项债务限额 24.27 亿元，扣除年初已列入市级预算的 10.4 亿元，本次新增 13.87 亿元，相应调整市级政府性基金收支预算。

### 三、本期债券的募集资金来源及用途。

本项目总投资估算为 48713 万元，拟发行地方政府专项债金额为 4,500 万元，本次发行 2000 万元，剩余 44213 万元由新泰市财政自行解决。

募集资金仅用于 2021 年新泰市棚改项目，不得用作其他目的。

### 四、项目的基本情况

#### （一）项目名称

新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目

#### （二）承办单位：新泰市楼德镇埠前村民委员会

具体承建单位：新泰瑞嘉房地产开发有限公司

#### （三）项目概况

##### 1、项目建设背景及必要性

2016 年第十二届全国人民代表大会第四次会议李克强总理指出：“推进新型城镇化。城镇化是现代化的必由之路，是我国最大的内需潜力和发展动能所在。今年重点抓好三项工作。一是加快农业转移人口市民化。深化户籍制度改革，放宽城镇落户条件，建立健全‘人地钱’挂钩政策。扩大新型城镇化综合试点范围。居住证具有很高的含金量，要加快覆盖未落户的城镇常住人口，使他们依法享有居住地义务教育、就业、医疗等基本公共服务。发展中西部地区中小城市和小城镇，容纳更多的农民工就近就业创业，让他们挣钱顾家两不误。二是推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展。完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存。建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围。”

本项目属城市棚户区改造项目，项目的建设有利于提高区域保障性住房的有效供给，符合国家产业政策要求，是实实在在的

利民工程。

## 2、项目建设内容和规模

根据新泰市楼德镇总体规划、建设用地条件、周围环境与规划的土地面积，确定本项目建设内容和规模是：项目总用地面积 67645 m<sup>2</sup>，合 101.47 亩，建设 3 栋 7 层、4 栋 15 层、1 栋 17 层、12 栋 11 层居民住宅楼及室外给水、排水、污水、供暖、配电设施、小区内硬化、绿化等配套设施，项目总建筑面积 165796.34 m<sup>2</sup>，其中，地上住宅楼建筑面积 114039.64 m<sup>2</sup>，安置居民 1020 户，地下储藏室建筑面积 18836.64 m<sup>2</sup>，地下车库建筑面积 27877.55 m<sup>2</sup>，配套公建建筑面积 5042.51 m<sup>2</sup>。项目容积率为 1.58，建筑密度 17.41%，绿化率 35.5%。

项目配套设施主要包括：社区内室外给水、排水、污水、供暖、配电设施、小区内硬化、绿化等配套设施以及社区外道路修建、给排水、污水管网、绿化等设施。其中社区内室外配套基础设施需敷设给水管道 3180 米、敷设污水管网 2700 米、雨水管网 3180 米、敷设燃气管网 3180 米、敷设供暖管网 2920 米、设置化粪池 48 座、安装室外消防栓 32 个、安装箱式变压器 4 座、敷设电缆 4600 米、电信电缆 400 米、安装监控设施 1 套、安装照明设施 54 套、道路硬化 1053 平方米、绿化 26682.05 平方米、建设大门 2 座、围墙 1186 米；社区外配套基础设施需敷设给水管道 1800 米、污水管网 6000 米、雨水管网 2000 米、修建道路 5000 米、绿化亮化工程。

## 4、建设地点

新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目具体位置位于新泰市楼德镇埠前村，S244 路以西，会馆大街以北。

## 5、项目建设期限

预计为 2020 年 3 月至 2021 年 12 月。

## 6、项目规划审批

本项目已列入泰安市住房和城乡建设局、泰安市发展和改革委员会、泰安市财政局、泰安市自然资源和规划局下发的棚户区改造计划项目（泰建函[2020]70 号），并于 2019 年 10 月 30 日取得山东省建设项目备案证明（2019-370982-70-03-073507）。

本项目于 2019 年 11 月 20 日取得建设项目环境影响登记表，本项目于 2021 年 3 月 10 日取得本项目的建设工程规划许可证

(建字第 370982202100117\_号(镇))

## 五、本项目收益覆盖本金和利息的情况

根据中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所出具的《2021年山东省(泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目)棚改专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(以下简称专项评价报告),对新泰市汶南镇借庄村棚户区改造项目未来数据的合理预测,发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下,本次融资利率为3.5%,本次发行期间共产生可用于还付本息金额的现金流入7,463.21万元,能够覆盖债券本息金额5,602.50万元,专项债券本息覆盖倍数1.33倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为,根据《专项评价报告》,本项目符合项目收益专项专项债券对项目融资与收益达到平衡的要求。

## 六、项目预期收益与融资平衡

根据中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所出具的《专项评价报告》,本项目预期偿债资金来源主要为棚改项目完成后腾空的土地出让收益。

在假设与项目土地出让有关国家政策未有重大变化的情况下,根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件,参考新泰市近期土地交易情况、及新泰市近三年GDP的增长情况综合确定土地出让收益。

新泰市2017年至2019年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为6.20%、5.90%和6.10%,近三年平均增速为6.07%;按照最近三年GDP平均增速计算土地价格的预期增长率。基于前述对本项目未来数据的合理预测,对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下,在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入及项目覆盖倍数。

如按照预期增长率的100%计算本项目收益率,7年期间内共产生可用于还付本息金额的现金流入7,463.21万元,能够覆盖债券本息金额5602.5万元,专项债券本息覆盖倍数1.33倍。按预期增长率的90%计算的本息覆盖倍数,7年期间内共产生可用于还付本息金额的现金流入7,098.57万元,能够覆盖债券本息金额5602.5万元,专项债券本息覆盖倍数1.27倍。按预期增长率的80%计算的本息覆盖倍数,7年期间内共产生可用于还付

本息金额的现金流入 6,746.29 万元，能够覆盖债券本息金额 5602.5 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.2 倍。本期债券发行能满足项目投资运营融资需要；本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，对于还本付息资金的充足性能够得到保障。

综上，本所律师认为，在中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，募投项目预期收益可覆盖本期专项债券的还本付息规模，本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

## 七、债券发行中介机构及文件

### （一）会计师事务所及专项评价报告

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所作为本期债券的审计机构。

#### 1. 审计机构

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所现持有济南市历下区市场监督管理局于 2018 年 11 月 21 日核发的统一社会信用代码为 91370102MA3CHPRE0H 的《营业执照》；持有山东省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分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

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所为本项目收益与融资自求平衡情况进行专项评价，出具了《2021 年山东省（泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目）棚改专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，认为 2021 年泰安市新泰市汶南镇借庄村棚改项目专项债券项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为泰安市新泰市棚改项目提供足够的资金支持，保证泰安市新泰市棚改项目的顺利施工。充分满足山东省（泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目）棚改专项债券（一期）—2021 年山东省政府专项债券（十八期）还本付息要求。

本所律师认为：《专项评价报告》已包含本期债券发行所涉及的项目收益与融资自求平衡专项评价，本项目符合项目收益专



项债券对项目融资与收益要求达到平衡的要求。

## （二）资信评估公司及信用等级评价

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 1992 年 7 月 30 日在上海市杨浦区市场监督管理局注册成立，统一社会信用代码：91310110132206721U。该公司为中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具有为本项目出具《信用评级报告》资质，具备为本期专项债券发行进行信用评级的合法资格，出具的相关评级报告符合法律法规的相关规定。该公司为本项目出具的《信用评级报告》，评级结果：本项目信用等级为 AAA。

## （三）律师事务所及法律意见书

新泰市财政局聘请本所作为专项法律顾问就募投项目概况及其资金来源、资金投入的合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系山东省司法厅批准设立的普通合伙制律师事务所，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：31370000MD008618X5），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名的两名律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且均通过年度检验，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法律顾问、审计、资信评估机构均具备相应的从业资质。

## 八、本期债券的风险因素。

1、项目拆迁风险。该风险主要存在于旧村庄搬迁等置换过程中，由于本项目的实施关系到被改造居民的切身利益，给他们的生产和生活都带来现实和长远的影响，如果组织协调工作不到位，将会产生一系列的矛盾，甚至可能产生来自村民方面的阻力，延长本项目工期。

2、项目完工风险。主要体现在建设施工过程产生的风险，由于项目具体实施的施工单位都是通过招标而来，如果对施工单位监管不到位，就容易导致建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。针对上述可能出现的问题，项目承办单位将委托专业机构，对项目建设资金使用情况进行审计以确保项目资金专款专用，有效控制项目总投资预算。项目建设要严格按照政府工程项目建设程序进行管理，保证工程质量和如期完工。通过以上项目风险分

析，项目是可控的。能够在一定范围内，采取一定措施，避免项目所发生的风险。

3、利率风险。本项目的专项债券年利率暂按照 3.3%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，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本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4、流动性风险。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，发行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。

5、偿付风险。本期债券根据专项债务收入、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。

6、针对上述可能出现的风险，项目承办单位要根据山东省政府和泰安市、新泰市政府在国家相关政策框架下，相继制定出台的一系列相关文件，积极宣传引导，制定完善的措施，得到广大居民的认可和支持。委托专业机构，对项目建设资金使用情况进行审计以确保项目资金专款专用，有效控制项目总投资预算。项目建设要严格按照政府工程项目建设程序进行管理，保证工程质量和如期完工。做到项目可控性，避免项目发生风险。

## 九、结论性意见。

根据以上内容，本所律师认为：

1、截至本法律意见书出具日，新泰市棚户区改造项目符合法律法规关于申请专项债券资金的相关规定。

2、新泰市棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3、为本期新泰市棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所、会计师事务所具有相应的业

务资格。各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本次申请债券资金的申报材料所使用。

本法律意见书正本一式二份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

山东习德律师事务所（盖章）

经办律师：张新成

经办律师：宋雨强

2021年5月18日

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

( 副 本 )

统一社会信用代码:31370000MD008618X5

山东习德 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09日



执业机构 **山东习德律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13709201210369671**

法律职业资格  
或律师资格证号 **A20073709822583**

发证机关 **山东省司法厅**

发证日期 **2017** 年 **02** 月 **09** 日



持证人 **张新成**

性 别 **男**

身份证号 **370982196902260114**



# 中华人民共和国 法律职业资格证书

张新成 经国家司法考试合格，授予法律  
职业资格。特颁此证。



中华人民共和国司法部

颁证日期：二〇〇八年

部长：吴爱英

证书编号：A20073709822583



执业机构 **山东习德律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13709201210118356**

法律职业资格  
或律师资格证号 **A20103709822882**

发证机关 **山东省司法厅**

发证日期 **2017** 年 **02** 月 **09** 日



持证人 **宋丙强**

性 别 **男**

身份证号 **370982197511135273**



习德

# 中华人民共和国 法律职业资格证书

宋丙强 经国家司法考试合格，授予法律  
职业资格。特颁此证。

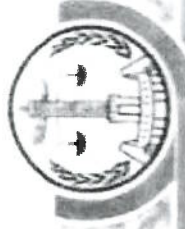
中华人民共和国司法部

部长：吴爱英



颁证日期：二〇

证书编号：A 20103709822882





# 中华人民共和国 法律职业资格证书

宋丙强 经国家司法考试合格，授予法律  
职业资格。特颁此证。

中华人民共和国司法部

部长：吴俊英



颁证日期：二〇

证书编号：A 20103709822882

