

2025 年山东省政府专项债券（八十六期）
2024 年第二批沂水县人壽保險公司家屬院等 5 个老旧
小区改造项目
法律意见书

2025 年 11 月

我们接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《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。

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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（八十六期）。

（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：30 年期。

（五）发行金额：本期债券中本项目发行 4000 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：存续期内每半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）。

二、项目基本情况

（一）项目名称

2024 年第二批沂水县人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区

区改造项目

(二) 立项单位

本项目的立项单位为沂水县住房保障中心。

经本所律师查阅沂水县住房保障中心提供的《事业单位法人证书》，截至本法律意见书出具之日，沂水县住房保障中心的基本情况如下：

机构名称	沂水县住房保障中心
统一社会信用代码	123713234952755311
开办资金	381.1 万元人民币
住所	沂水县香山路 13 号
法定代表人	郭磊

(三) 项目规划审批

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，2024 年第二批沂水县人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区改造项目已取得批复文件如下：

1、2024 年 1 月 10 日，沂水县住房和城乡建设局、沂水县发展和改革局、沂水县财政局出具《关于增补 2024 年城镇老旧小区改造计划的请示》（沂建字〔2024〕1 号），将沂水县人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区申报为增补 2024 年城镇老旧小区改造项目；

2、2024 年 1 月 12 日，沂水县城乡规划编制研究中心出具《关于 2024 年第二批沂水县人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区

小区改造项目规划情况说明》，项目不新增用地，为城镇老旧小区改造项目，符合《沂水县城市总体规划》，无需办理规划许可手续；

3、2024 年 1 月 18 日，沂水县行政审批服务局出具《关于 2024 年第二批沂水县人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（沂审服投资许字〔2024〕13 号），项目代码为 2401-371323-04-01-616286；

4、2024 年 1 月 18 日，沂水县自然资源和规划局出具《关于 2024 年第二批沂水县人寿保险公司家属院老旧小区改造项目用地情况说明》（沂自然资规函〔2024〕14 号），该项目不需要新增建设用地，无需办理建设用地审批手续；

5、2024 年 1 月 18 日，沂水县行政审批服务局出具《关于〈2024 年第二批沂水县人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区改造项目关于咨询是否需要办理建设用地规划许可证的函〉的复函》（沂审服规划函〔2024〕2 号），在原老旧小区范围内进行综合整治改造，无需办理建设用地规划许可证；

6、2024 年 1 月 18 日，沂水县行政审批服务局出具《关于〈沂水县住房保障中心关于咨询〈2024 年第二批沂水县人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区改造项目〉是否需要办理施工许可证的函〉的复函》（沂审服工程函〔2024〕7 号），按照《沂水县深入推进老旧小区改造实施方案》相关要求，无需办

理施工许可手续；

7、2024 年 1 月 18 日，沂水县行政审批服务局出具《关于〈2024 年第二批沂水县人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区改造项目关于咨询是否需要办理环评的函〉的复函》（沂审服投资函〔2024〕004 号），项目不涉及环境敏感区，无需办理环评；

8、2024 年 1 月 25 日，临沂市住房和城乡建设局出具《关于申报增补 2024 年老旧小区改造计划的请示》（临建报〔2024〕2 号），确定沂水县人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区属于临沂市增补 2024 年城镇老旧小区改造计划范围；

9、2025 年 1 月 16 日，沂水县行政审批服务局出具《关于对〈关于 2024 年第二批沂水县人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复〉中建设时间延期的决定书》（沂审服投资准延字〔2025〕2 号），同意对该项目可行性研究报告批复文件建设时间延期，建设时间延长至 2025 年 12 月。

（四）项目规模与主要内容

该项目计划对兴龙小区、东方小区、人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区实施综合整治改造，共涉及楼房 103 幢，居民 2771 户，建筑面积 29.2 万平方米。主要改造内容为：雨污管网更换维修，屋面防水、内外墙粉刷，安装安防监控、消防器

材、停车位划线、弱电线路规整入地、水电设施设备改造等。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 4 月至 2025 年 12 月。

三、本期债券发行文件及发行有关机构

（一）信息披露文件

山东省财政厅为本次发行编制了《信息披露文件》，《信息披露文件》包含了债券基本情况、发行方式、募集资金投向说明、信用评级情况、地方财政状况、经济状况、地方政府债务状况，并附列了募投项目情况汇总表，已披露了主要发行要素。

（二）信用评级报告

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”）就本次发行出具了《信用评级报告》，本次发行的债券信用级别为 AAA。

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。

（三）项目收益与融资平衡专项评价报告

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中证天通会计师事务所”）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，中证天通会计师事务所现持有北京市海淀区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108089662085K）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，中证天通会计师事务所具备为本次发行提供服务的资格。

（四）法律意见书

经本所律师自查，本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313700004274031161），经办律师均持有山东省司法厅核发的《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）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，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。

（二）评级变动风险

基于山东省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，导致山东省经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除发行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。

（三）项目建设相关风险

1、风险内容：

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（四）项目收益相关风险

1、租赁数量、面积和价格的不确定性

本项目各年租赁数量和价格是根据现阶段的状况(市场竞争、区域环境)确认。其也受政治与法律环境、经济环境、技术环境等因素的影响,这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施:

聘请专业的预测咨询机构,广泛搜集数据,科学选取样本,采用可靠且适合于具体项目的预测模型,此外密切关注价格趋势和行业发展的情况,争取精准可靠的预测结果。做好设施维护,确保本项目满负荷运行,使本项目发挥最大效用。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理,特别是日常维护和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运营成本。

风险控制措施:

(1) 加强日常维护方面的管理,节约成本;

(2) 设计、施工和管理中采用新设备、新技术,提高项目安全运营水平;

(3) 建立健全安全应急机制,提高安全事件处置能力,降低突发事件对运营管理的影响。

3、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内,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影响,进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施:

为控制项目融资平衡风险,可动态调整债券发行期限和还款方式及时间,做好期限配比、还款计划和准备,适当增大流动比率,充分盘活资金,用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

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、具有独立法人资格的事业单位法人,具备项目单位主体资格。

4、本次发行的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。

5、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。

(本页无正文)

山东文康律师事务所



经办律师: 赵春旭

经办律师: 张新宇

2025年 11月 11日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 313700004274031161

山东文康 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: 2017 年 12 月 26 日



No. 79064454

中华人民共和国司法部监制