

2025 年山东省政府专项债券(二十八期)
泰安市山东省增补 2024 年城镇老旧小区改造(东平县
增补)项目

法律意见书



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(二十八期)。

(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)。

(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

山东省增补 2024 年城镇老旧小区改造（东平县增补）项目

（二）立项单位

项目单位：东平县房产管理服务中心

项目单位简介：东平县房产管理服务中心位于东平县城平湖路建设大厦八楼，为县政府直属、县住房和城乡建设局代管正科级公益一类事业单位。主要职责是：贯彻执行国家、省、市关于房产管理的方针政策和法律法规，完善住房市场体系和住房保障体系建设，研究提出房产管理领域重大问题的政策建议；承担全县住房保障、棚户区改造、公共租赁住房等相关政策落实和年度计划的实施。承担县区公共租赁住房、人才保障性租赁型住房、政策性租赁住房、共有产权房等保障性住房相关政策落实工作，承担保障性住房购建项目的投资监控和指导推进工作。会同有关部门做好中央和省、市城镇保障性安居工程资金安排并组织实施；组织实施县区公共租赁住房等保障性住房的建设管理。承担县区住房保障申报和保障性住房销售、分配、使用、退出管理工作。承担县区购置型保障性住房的政府回购、取得产权受理审核等具体工作；配合有关部门推进全县住房制度改革工作，处理房改历史遗留问题；参与拟定县级直管公房管理相关政策、年度计划并组织实施；承担全县房产市场管理服务。参与拟订房产市场政策措施，规范城区房产市场秩序。指导全县商品房预（销）售证明核发，承担楼盘表建立和管理、房屋面积管理、商品房买卖合同网签和

备案、现房销售备案、商品房预售资金监管、房屋租赁市场管理服务、房屋租赁备案、房产估价、房产中介管理服务等工作；开展全县住房保障、房产市场、住房租赁、房屋安全、物业管理信息化建设。承担全县房产管理综合服务平台（含个人住房信息系统和政府租赁信息服务平台）建设管理具体工作，配合推进不动产登记信息化建设。承担全县房产市场监测分析及信息统计上报，承担领导干部个人事项报告关于房产信息抽查核实方面的工作；指导全县物业行业服务管理工作。参与拟订物业行业政策和物业服务规范并组织实施。参与县区住宅小区的物业服务用房规划方案审查和竣工综合验收工作。承担全县物业服务企业的信用评级管理、前期物业管理招投标、住宅专项维修资金管理等工作。承担全县物业行业文明创建指导工作；参与指导全县老旧小区改造工作，参与拟定城市老旧小区环境改造提升相关政策及年度计划并指导实施，指导协调全县既有住宅加装电梯工作；承担全县城市房屋安全服务指导工作，参与拟定城市危旧房屋安全鉴定、危房解危等综合配套政策和有关规范性文件并组织实施；负责本单位安全工作；承办县委、县政府和县住房和城乡建设局交办的其他事项。

（三）项目规划审批

2024年7月12日，东平县行政审批服务局下发了《关于山东省增补2024年城镇老旧小区改造（东平县增补）项目可行性研究报告的批复》（东审批（建设基字）【2024】31号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目计划改造东平县实验小学家属院等 48 个城镇老旧小区，涉及住宅单体建筑 149 幢、4190 户，总建筑面积 429224 m²。根据《山东省老旧小区整治改造导则（试行）》的要求，结合东平县老旧小区的现状，本着政府主导、业主参与，因地制宜、阳光透明的原则，按照基础、完善、提升三类，其中，基础类改造主要包括拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤、建筑物修缮、管线规整等，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题；完善类改造主要是完善社区和物业用房、停车场、文化、体育健身、无障碍设施等；提升类改造主要是完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。

本项目主要改造内容包括主要对老旧小区道路工程、给水、雨污分分管网、供暖改造、电改造、弱电改造、燃气、车位铺装、健身器材、道闸、路灯改造、绿化、便民服务用房等配套基础设施的改造，以及住宅楼屋顶防水、屋面扣瓦、外墙保温、外墙粉刷、楼道门维修等住宅防水及节能改造，项目计划总投资 17168.94 万元，其中配套基础设施的改造 12578.55 万元，防水及节能改造 4590.39 万元。

（五）项目建设期限

该项目计划建设期 14 个月，开工时间 2024 年 11 月，竣工时间 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

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所(以下简称“公证天业会计师事务所山东分所”)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，公证天业会计师事务所山东分所现持有济南市历城区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91370112069013360Y)以及山东省财政厅核发的《会计师

事务所执业证书》(证书编号: 5004152), 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, 公证天业会计师事务所山东分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, 本所现持有新疆生产建设兵团司法局核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码: 31650000MD02424297), 经办律师均持有新疆生产建设兵团司法局核发的《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)利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响, 在本期债券存续期内市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长, 在存续期内, 可能面临市场利率周期性波动, 而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

(二)流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场和证券交易所债券市场交易流通。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。

(三)偿付风险

本期债券偿付资金主要来自于物业收入、车位收入、广告收入、充电桩收入等,但上述现金流入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。

(四)评级变动风险

长期以来,山东省社会经济快速发展,财政收入稳定增长地方债务风险可控。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,从而为债券投资者带来一定的风险。

(五)税务风险

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。发行人无法保证在本期债券存续期内,上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增,将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

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有限责任公司，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。

本法律意见书一式四份，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

上海市汇业（乌鲁木齐）律师事务所



经办律师：吴捷捷

经办律师：王章国

2025年6月16日

律师事务分所执业许可证

证号: 31650000MD02424297

上海市汇业(乌鲁木齐)律师事务所分所,

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的
条件, 准予设立并执业

发证机关: 新疆生产建设兵团司法局

2020年 09月 11日

发证日期:

No. 80001285

中华人民共和国司法部监制