

**2025 年山东省政府专项债券（九期）
威海市市本级恒山社区棚户区改造（三期）
法律意见书**

2025 年 3 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（九期）。

（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 年期。

（五）发行金额：本期债券中本项目发行 26,000 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

恒山社区棚户区改造（三期）项目。

（二）立项单位

本期债券项目的立项单位为威海高新园区建设运营有限公司。

该公司持有威海火炬高技术产业开发区管理委员会于2021年7月26日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91371000MA3C5TC9XF。住所地：山东省威海市火炬高技术产业开发区科技路220号；法定代表人：王军波；注册资本：人民币20,000万元；经营期限自2016年1月20日起；经营范围：园区开发建设和运营管理；房地产开发；电力销售；建筑材料销售；混凝土销售；工程咨询；企业管理服务；物业管理服务；房屋租赁。（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）。

（三）项目规划审批

截至本法律意见书出具之日，本期债券项目取得如下证明文件：

1.2018年11月30日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅发出的《关于公布2018年棚户区改造第三批调整项目的通知》，恒山社区一期片区改造项目列入2018年山东省棚改项目调整表（第三批）的清单中。

2.2022 年 3 月，威海市鸿诚工程咨询有限公司东城分公司编制的《恒山社区棚户区改造（三期）项目可行性研究报告》。

3.2020 年 2 月 21 日，项目实施单位取得的《山东省建设项目备案证明》，登记备案的项目为恒山社区棚户区改造（三期）项目，项目位于威海火炬高技术产业开发区内，项目代码 2020-371071-70-03-005898。

4.2022 年 2 月 22 日，威海市自然资源和规划局核发“鲁（2022）威海市不动产权第 0005613 号”《不动产权证书》，证书记载，坐落于高区初村镇山海路西、锦山路北 G 地块的国有建设用地的权利人为威海高新园区建设运营有限公司。

5.2022 年 2 月 23 日，威海市自然资源和规划局核发的“鲁（2022）威海市不动产权第 0005743 号”《不动产权证书》，证书记载，坐落于高区初村镇山海路西、锦山路北 F 地块的国有建设用地的权利人为威海高新园区建设运营有限公司。

6.2022 年 4 月 13 日，威海市行政审批服务局核发的《建设用地规划许可证》，经该局审查，恒山社区棚户区改造三期 F 地块符合国土空间规划和用途管制要求。

7. 2022 年 4 月 13 日，威海市行政审批服务局核发的《建设用地规划许可证》，经该局审查，恒山社区棚户区改造三期 G 地块符合国土空间规划和用途管制要求。

8.2022 年 4 月 15 日,威海市行政审批服务局核发的《建设工程规划许可证》,经该局审查,恒山社区棚户区改造三期 F 地块符合国土空间规划和用途管制要求。

9.2022 年 4 月 15 日,威海市行政审批服务局核发的《建设工程规划许可证》,经该局审查,恒山社区棚户区改造三期 G 地块符合国土空间规划和用途管制要求。

10.2022 年 5 月 24 日,威海市生态环境局高区分局出具的《关于<关于恒山社区棚户区改造(二期)项目是否需进行建设项目环境影响评价的请示>的回复》,该回复载明,根据《建设项目环境影响评价分类管理目录(2021 版)》要求,本期债券项目不需要开展环境影响评价。

11.2022 年 8 月 3 日,威海火炬高技术产业开发区管理委员会核发的编号为“371006202208030101”《威海市建筑工程施工综合许可证》,经该委审查,恒山社区棚户区改造项目二期 F 地块符合施工条件,准予施工。

12.2022 年 8 月 3 日,威海火炬高技术产业开发区管理委员会核发的编号为“371006202208030201”《威海市建筑工程施工综合许可证》,经该委审查,恒山社区棚户区改造项目二期 G 地块符合施工条件,准予施工。

13.2024 年 4 月 2 日,威海市自然资源和规划局核发的“鲁(2024)威海市不动产权第 0014693 号”《不动产权证书》,证书记载,坐落于高区山海路西、锦山路北 B 地块的国有建设用地的权利人为威海高新园区建设运营有限公司。

14.2024年7月10日,威海市行政审批服务局核发的《建设工程规划许可证》,经该局审查,恒山社区棚户区改造三期B地块符合国土空间规划和用途管制要求。

15.2024年7月8日,威海市行政审批服务局核发的《建设用地规划许可证》,经该局审查,恒山社区棚户区改造三期B地块符合国土空间规划和用途管制要求。

(四) 项目规模与主要内容

本期债券项目位于威海火炬高技术产业开发区(以下简称威海高区)凤凰山路南、山海路西、锦山路北,恒山社区一期片区改造项目共计涉及拆迁户数为4,401户,本期债券项目拟拆迁对片区内的1,542户进行拆迁,新建住宅、商业用房,配套建设公共建筑、地下车库、地下储藏室等以及绿化、广场、综合管网等室外工程,对拆迁户采用新建安置房的方式进行补偿安置。

本期债券项目总建筑面积约284,100平方米,其中地上建筑面积约221,500平方米,地下建筑面积约62,600平方米;包括住宅楼、地下车库、临街网点及其他配套附属用房。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为自2022年1月起至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

威海安达会计师事务所有限公司（以下简称“安达会计师事务所”）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，安达会计师事务所现持有威海市

环翠区行政审批服务局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91371002720716306A）以及山东省财政厅核发的《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，安达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：31370000495177552W），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）项目建设风险

根据有关法律、法规及规章的规定，本期债券项目应当依法履行必要的审批手续，审批进度在一定程度上可能会影响项目实施进展；项目实施单位的组织管理水平、施工单位的技术管理水平等也可能对项目建设产生一定程度的影响，如果工期拖延，项目投资可能会增加；投资概算不准确、投资规模控制不严，可能会导致投资增加，如果不能筹措到足够的建设资金，有可能会影响项目实施进度，影响项目资金流入，使得项目净收益减少，进而可能会影响本期债券的还本付息。

（二）项目运营风险

本期债券项目的主要收入来源为土地出让收入，上述收入的实现易受房地产调控政策、房地产市场变化、土地供求等多种因素的影响，存在一定的不确定性、也可能存在土地价格变动、项目运营成本波动等情况，存在收入减少、成本增加、项目收益无法实现等方面的风险，影响项目收益的实现，进而可能影响本期债券的还本付息。

（三）偿付风险

根据“财预〔2016〕155号文”第三条，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源为土地出让收入，偿债资金较有保障。但上述收入的实现受多种因素的影响，存在一定不确

定性，有可能会给本期债券偿付带来一定风险。

（四）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、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，本期债券存续期限内，不排除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给本期债券投资者的实际收益水平带来一定的不确定性。

（五）流动性风险

本期债券可以在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通，但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、投资者交易意愿等多种因素的影响，委托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，从而影响本期债券的流动性。

（六）评级变动风险

山东省在国家发展全局中具有重要的政治、经济地位，在社会经济发展方面也取得了瞩目的成就。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，如果出现宏观经济的

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，不排除委托人资信情况出现变化，本期债券的信用等级发生调整，从而给本期债券投资者带来一定的风险。

（七）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），企业或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。但如果国家税收政策发生调整，可能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。

山东东方未来律师事务所



经办律师：

马光利

经办律师：

韩颖琪

2025年3月17日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000495177552W

山东东方未来

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 01 月 04 日

No. 70077935

中华人民共和国司法部监制