

# 2025年山东省政府专项债券（十九期）

济南市市中区

2024年济南市市中区老旧小区改造项目

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：10年。

（五）发行金额：本期债券中本项目发行6000.00万元。

（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

2024年济南市市中区老旧小区改造项目。

### （二）立项单位

本项目的立项单位为济南市市中区住房和城乡建设局（曾用名：济南市市中区住房和城乡建设局（济南市市中区人民防空办公室）），统一社会信用代码：11370103004197197M，类型：机关单位，机构地址：山东省济南市市中区建设路30号。

### （三）项目规划审批

项目的主要规划审批如下：



2024年1月12日，济南市市中区发展和改革局出具《关于2024年济南市市中区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（市中发改字〔2024〕2号），项目代码：2310-370103-04-01-528881。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目主要对辖区内白马山、大观园、兴隆等14个街道的1749栋老旧小区居民楼及小区内部设施进行提升改造，改造户数64006户，改造建筑面积约4330000平方米。其中，增设道路隔离栏杆（安装禁停隔离桩）、配建垃圾收集点、安装商业用房牌匾等建设内容，该项目还要实施排水防涝（雨污分流、疏通排水管道等），楼本体改造，加装电梯，外墙保温节能改造，增设配套市政公用设施，增设社区配套服务等内容。

#### （五）项目建设期限

根据《项目实施方案》，本项目预计工期为2024年3月至2025年12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、对老旧小区进行改造，影响居民的生活，与传统工程建设相比，人工阻力更大。各个小区使用情况不同，建设目标不同，项目分散程度高，对管理要求较高。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、在建设过程中，施工现场的各种机械设备，若使用不当、操作不规范易造成危害。现场施工作业时应组织实施定期或不定期的

安全检查，对发现的隐患要按照“三定”的原则进行处理，即定人、定措施、定责任人。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、使用量达不到预期的风险

本项目未来产生的充电桩租赁收入、快递柜租赁收入、停车费收入与周边经济发展、人口增长情况息息相关，而这些因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测可能也会出现一定程度的偏差。

### 2、运营成本增加的风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修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及运营效益。加强运营管理、养护大修等方面的工作管理，可节约项目运营成本、增加项目净收益。

## 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行政主体，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（十九期）济南市市中区2024年济南市市中区老旧小区改造项目法律意见书》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

此复印件与原件一致, 仅限  
为法律执业使用。  
他用无效, 再次复印无效。

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。

发证机关：上海市司法局  
发证日期：2023 年 11 月 08 日

再  
公  
司