

2025 年山东省政府专项债券（十九期）  
济南市市本级  
北大槐树 B 地块租赁住房试点项目  
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（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年期。

(五) 发行金额：本期债券中本项目发行 2900.00 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

北大槐树 B 地块租赁住房试点项目。

### （二）立项单位

本项目的立项单位为济南泉城更新置业有限责任公司。经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，济南泉城更新置业有限责任公司统一社会信用代码：91370100MA3UC43G6，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本：5000 万元，住所：济南市槐荫区北大槐树街 168-7 号，法定代表人：王宇靖，经营范围：许可项目：房地产开发经营；餐饮服务；食品销售；食品生产；游艺娱

乐活动；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；充电控制设备租赁；市场营销策划；体育赛事策划；玩具销售；针纺织品及原料销售；母婴用品销售；办公用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；化妆品零售；橡胶制品销售；箱包销售；农副产品销售；宠物食品及用品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电子产品销售；办公设备耗材销售；文具用品零售；体育用品及器材零售；食品销售（仅销售预包装食品）；家具销售；日用百货销售；皮革制品销售；钟表销售；保健食品（预包装）销售；通讯设备销售；计算机及通讯设备租赁；家用电器销售；五金产品零售；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；金银制品销售；珠宝首饰零售；翻译服务；鞋和皮革修理；箱包修理服务；服装服饰批发；服装服饰出租；服装服饰零售；会议及展览服务；娱乐性展览；数字创意产品展览展示服务；摄像及视频制作服务；广告制作；广告发布；平面设计；广告设计、代理；数字内容制作服务（不含出版发行）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；酒店管理；物业管理；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；网络技术服务；软件开发；专业保洁、清洗、消毒服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；健身休闲活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；游乐园服务；休闲娱乐用品设备出租；汽车装饰用品销售；旅游开发项目策划咨询；宠物销售；宠物服务（不含动物诊疗）；体育竞赛组织；计算机软硬件及辅助设备零售；机动车充电销

售；机动车修理和维护；组织文化艺术交流活动；玩具、动漫及游艺用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。登记状态：在营（开业）企业。

### （三）项目规划审批

项目取得的主要规划审批如下：

1.2020 年 11 月 12 日，北大槐树 B 地块租赁住房试点项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为 2020-370104-47-03-132535）。

2.2020 年 11 月 13 日，济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室作出《北大槐树 B 地块租赁住房试点项目国有建设用地使用权说明》（编号：[2020]土地说明 08 号）。

3.2020 年 11 月 23 日，济南市自然资源和规划局作出《关于北大槐树项目 B 地块规划条件及设计要求的复函》（济自然规划函[2020]996 号）。

4.2021 年 11 月 11 日，济南市自然资源和规划局作出《建设工程设计方案规划审查意见函》（编号：审字[2021]-04-0089 号）。

5.2022 年 12 月 29 日，山东省建筑设计研究院有限公司出具《山东省建设工程施工图设计文件技术性审查合格证明》。

### （四）项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明，项目位于济南市槐荫区经一路北侧，纬十二路东侧，规划建设总用地面积约 31000m<sup>2</sup>，总建筑面积约 135300m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积约 89000m<sup>2</sup>，地下建筑面积约 46300m<sup>2</sup>，建设租赁住房（租赁型公寓）约 1066 户。

### （五）项目建设期限

根据《项目实施方案》，本项目预计工期为 2021 年 10 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等级为 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）（以下简称“公证天业会计师事务所”）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，公证天业会计师事务所现持有无锡市行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320200078269333C）

以及江苏省财政厅核发的《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，公证天业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《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31370000495181332U），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

#### 1.项目建设相关的风险

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，以及项目施工条件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，使项目净收益减少，可能影响本期债券的还本付息。

#### 2.项目收益相关的风险

受预测基础资料影响，收入预测具有一定的不确定性，可能存在总投资核算不准确，收益测算不准确等方面的风险。项目建成后的运营管理存在一定的风险，存在运营成本增加的风险。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。上述风险将影响项目收益，可能影响本次发行债券的还本付息。

#### 3.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，银行间债券市场、证券交易所市场资金供需状况、投资者分布及投资者投资偏好变化等因素可能影响本期债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。



#### 4.评级变动风险

在本期债券存续期期间，若出现宏观经济的剧烈波动，导致山东地区经济增长速度放缓，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，从而对本期债券投资者带来一定的风险。

#### 5.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。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《2025年山东省政府专项债券(十九期)济南市市本级北大槐树B地块租赁住房试点项目法律意见书》之签署页)

山东众成清泰(济南)律师事务所



经办律师:

吴海洋

吴海洋 律师

经办律师:

武国良

武国良 律师

二〇二五年四月十五日

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000495181332U

山东众成清泰(济南)

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:

2019年02月21日

