



广东金桥百信(中山)律师事务所
GUANGDONG KINGBRIDGE (ZHONGSHAN) LAW FIRM

广东金桥百信(中山)律师事务所
关于

广东省中山市老旧小区改造项目（二期）

之

法律意见书

目 录

第一部分 引言	2
一、释义	2
二、律师声明事项	3
第二部分 正文	5
一、本项目组织实施建设机构	5
二、本期债券发行对应的项目情况	12
三、本项目收益与融资自求平衡	22
四、项目风险及风险控制措施	22
五、结论意见	23

广东金桥百信（中山）律师事务所
关于
广东省中山市老旧小区改造项目（二期）
之
法律意见书

〔2025〕粤金桥（中山）意字第 015 号

致：中山市财政局

广东金桥百信（中山）律师事务所(以下简称“本所”)接受中山市财政局的委托，本所作为“广东省中山市老旧小区改造项目（二期）”政府专项债券发行事项的专项法律顾问，对本期债券发行出具本法律意见书。

本所根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“《国发〔2014〕43号文》”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“《财预〔2017〕89号文》”）、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（以下简称“《财预〔2016〕155号文》”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（以下简称“《财预〔2015〕225号文》”）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（以下简称“《财预〔2018〕34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》（以下简称“《厅字〔2019〕33号》”）、《地方政府债券发行管理办法》（以下简称“《财库〔2020〕43号文》”）等有关法律、法规、地方政府规章以及政策文件规定出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或上下文另有定义，下列各项用语具有如下特定的含义：

简称	定义
2025 年债券本次计划发行金额	人民币 1000.00 万元
专项评价机构	深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
《预算法》	《中华人民共和国预算法》
《国发〔2014〕43 号文》	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
《财预〔2017〕89 号文》	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《财预〔2015〕225 号文》	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
《厅字〔2019〕33 号文》	《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》
《财库〔2020〕43 号文》	《地方政府债券发行管理办法》
《法律意见书》	广东金桥百信（中山）律师事务所出具的《广东金桥百信（中山）律师事务所关于广东省中山市老旧小区改造项目（二期）之法律意见书》
《专项评价报告》	深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）出具的《深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）关于广东省中山市老旧小区改造项目（二期）收益与融资自求平衡测算评价报告》
本所	广东金桥百信（中山）律师事务所

简称	定义
元	人民币元

二、律师声明事项

本所及经办律师就为“广东省中山市老旧小区改造项目（二期）”政府专项债券发行事项出具法律意见书的相关事宜声明如下：

（一）本所及经办律师根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2015〕225号文、厅字〔2019〕33号文、财库〔2020〕43号文等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）本所律师进行上述核查验证，已经得到项目主体及项目中介的以下承诺及声明，并以该等承诺、声明作为出具本法律意见书的前提：保证其向本所提供的为出具本法律意见书必需的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，保证其向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致，保证对本所提供的文件和材料的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

（三）对于出具本法律意见书中的至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、公司或者其他有关单位的证明文件以及与本次债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（四）在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、法规、规章等相关规范性文件的明确要求，对本次发债的合法性及对本次发

债有重大影响的法律问题发表法律意见，但对于实施方案、会计审计、评级、评估、投资决策等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见。本所律师在本法律意见书中对有关实施方案、会计报表、审计、评级报告、评估报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

（五）在本法律意见书中，本所律师对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

（六）本法律意见书仅供本次发行债券之目的使用，未经本所及本所律师书面同意，本法律意见书不得用作其他任何用途，或由任何其他人予以引用。

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所印章后生效。本法律意见书正本一式叁份，无副本，各正本具有同等法律效力。

第二部分 正文

一、 本项目组织实施建设机构

经本所核查，广东省中山市老旧小区改造项目（二期）的项目单位为中山市石岐街道城市更新和建设服务中心、中山市石岐街道城市建设和管理局、中山市东区街道城市更新和建设服务中心、中山市西区街道城市建设和管理局、中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山市板芙镇城市更新和建设服务中心和中山市大涌镇城市更新和建设服务中心。

根据中山市石岐街道城市更新和建设服务中心持有的《事业单位法人证书》并经本所律师核查，该单位基本信息如下：

名称	中山市石岐街道城市更新和建设服务中心（中山市石岐街道土地房屋征收中心）
统一社会信用代码	124420000599129440
宗旨和范围	负责辖区内相关工程建设的技术性、服务性和辅助性工作，供水、排水和污水处理等工程建设及建成后的运行管理。。协助开展辖区内建设工程质量安全管理，协助有关部门处理工程建设中的质量和施工安全事故。开展市政公用、环境卫生、园林绿化、风景名胜设施、人防设施的管理和维护。协助开展辖区内燃气管理的技术性和服务性工作。协助“三旧”改造相关工作，协助开展辖区内资源、潜力排查和更新意愿、基础数据调查等工作。协助开展本辖区历史文化名城名镇名村、历史文化街区、历史风貌区、历史建筑的保护工作。做好与市自然资源局派驻片区分局的工作衔接，协助开展空间规划、各专项规划、控制性详细规划等规划的编制。宣传和贯彻执行上级关于土地房屋征收的政策和法

	律、法规。调查、登记征收范围内土地房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况。组织开展土地房屋征收前的社会稳定风险评估和被征收土地房屋的价值评估工作。协助拟订辖区内建设项目的土地房屋征收补偿方案。协助开展土地房屋征收补偿方案的论证、听证、征求意见、公示等工作。组织开展土地房屋征收补偿协商及征收补偿协议签订工作。开展土地房屋征收补偿、安置纠纷的调解工作。负责土地房屋征收与补偿数据的信息统计、档案资料的收集整理和汇总上报等。
住所	中山市石岐区康华路18号
法定代表人	田湘攸
经费来源	财政补助一类
开办资金	5.11 万元
举办单位	中山市人民政府石岐街道办事处
有效期	2020 年 11 月 30 日 至 2025 年 11 月 29 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

根据中山市石岐街道城市建设和管理局持有的《统一社会信用代码证书》并经本所律师核查，该单位基本信息如下：

名称	中山市石岐街道城市建设和管理局
统一社会信用代码	11442000MB2E104408
机构地址	中山市石岐区康华路18号

负责人	凌明敏
机构性质	机关（内设机构）
赋码机关	中共中山市委机构编制委员会办公室
颁发日期	2022 年 08 月 09 日
有效期至	2025 年 08 月 08 日

根据中山市东区街道城市更新和建设服务中心持有的《事业单位法人证书》并经本所律师核查，该单位基本信息如下：

名称	中山市东区街道城市更新和建设服务中心（中山市东区街道土地房屋征收中心）
统一社会信用代码	1244200006148431XG
宗旨和范围	负责辖区内相关工程建设的技术性、服务性和辅助性工作；协助开展辖区内建设工程质量安全管理，协助有关部门处理工程建设中的质量和施工安全事故；负责辖区内供水、排水、和污水处理等工程建设及建成后的运行管理；协助开展辖区内市政公用、环境卫生、园林绿化、风景名胜设施、人防设施的管理和维护；协助开展辖区内燃气管理的技术性和服务性工作；协助开展辖区内住房保障、公有房屋使用于房屋安全管理、房屋租赁管理工作；做好与市自然资源局派驻片区分局的工作衔接，协助开展空间规划、各专项规划、控制性详细规划等规划的编制；协助开展辖区内国土空间生态修复工作，负责辖区内国土空间生态修复工程建设；协助“三旧”改造相关工作，协助开展辖区内资源、潜力排查和更新意愿、基础数据调查等工作；协助开展本辖区历史文化名城名镇名村、历史文化街区、历史风貌区、历史建筑的保护工

	作等。（具体按机构编制部门有效批文开展业务）
住所	中山市中山五路63号东区街道办事处大楼三楼303室
法定代表人	雷鹏远
经费来源	财政补助一类
开办资金	1.28万元
举办单位	中山市人民政府东区街道办事处
有效期	2020年10月15日至2025年10月15日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

根据中山市西区街道城市建设和管理局持有的《统一社会信用代码证书》并经本所律师核查，该单位基本信息如下：

名称	中山市西区街道城市建设和管理局
统一社会信用代码	11442000MB2E04200X
机构地址	中山市西区富华道升华路8号
负责人	朱子昕
机构性质	机关（内设机构）
赋码机关	中共中山市委机构编制委员会办公室
颁发日期	2022年05月18日

有效期至	2025 年 05 月 17 日
------	------------------

根据中山市南区街道城市更新和建设服务中心持有的《事业单位法人证书》并经本所律师核查，该单位基本信息如下：

名称	中山市南区街道城市更新和建设服务中心（土地房屋征收中心）
统一社会信用代码	1244200005073570X6
宗旨和范围	<p>城市更新和建设服务方面：负责辖区内相关工程建设的技术性、服务性和辅助性工作，辖区内供水、排水和污水处理等工程建设及建成后的运行管理；协助开展辖区内建设工程质量安全管理，协助有关部门处理工程建设中的质量和施工安全事故；协助开展辖区内市政公用、环境卫生、园林绿化、风景名胜设施、人防设施的管理和维护。协助开展辖区内燃气管理的技术性和服务性工作；协助开展辖区内住房保障、公有房屋使用与房屋安全管理、房屋租赁管理工作；协助开展辖区内国土空间生态修复工作，负责辖区内国土空间生态修复工程建设；协助“三旧”改造相关工作，协助开展辖区内资源、潜力排查和更新意愿、基础数据调查等工作；协助开展本辖区历史文化名城名镇名村、历史文化街区、历史风貌区、历史建筑的保护工作；做好与市自然资源局派驻片区分局的工作衔接，协助开展空间规划、各专项规划、控制性详细规划等规划的编制；土地房屋征收收入方面：宣传和贯彻执行上级关于土地房屋征收的政策和法律、法规；对征收范围内土地房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查、登记；组织开展土地房屋征收前的社会稳定风险评估和被征收土地房屋的价值评估工作；协助拟订辖区内建设项目的土地房屋征收补偿方案；协助开展土地房屋征收补偿方案的论证、听证、征求意见、公示等工作；组织开展土地房屋征收补偿协商及征收补偿协议签订工作。开展土地房屋征收补偿、安置纠纷的调解工作。负责土地房屋征收与补偿数据的信息统计、档案资料的收集整理和</p>

	汇总上报。
住所	中山市南城区南二路1号
法定代表人	高鹏程
经费来源	财政补助一类
开办资金	17584.95 万元
举办单位	中山市人民政府南区街道办事处
有效期	2020 年 09 月 16 日 至 2025 年 09 月 15 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

根据中山市板芙镇城市更新和建设服务中心持有的《事业单位法人证书》并经本所律师核查，该单位基本信息如下：

名称	中山市板芙镇城市更新和建设服务中心(中山市板芙镇土地房屋征收中心)
统一社会信用代码	12442000759222805E
宗旨和范围	负责辖区工程建设技术服务相关工作；负责辖区内供水、排水和污水处理建设及管理；协助开展本镇建设工程质量安全管理、市政公用、环境卫生、园林绿化、风景名胜、人防设施、燃气、住房保障、公有房屋使用与安全及租赁等管理；做好与市自然资源局分局的衔接工作；协助做好辖区内规划、国土空间、“三旧”改造、历史建筑保护等相关工作；负责土地房屋征收中心的各项工作。
住所	中山市板芙镇政府大院内
法定代表人	赖辉普
经费来源	财政补助一类
开办资金	488 万元
举办单位	中山市板芙镇人民政府
有效期	2020 年 12 月 15 日 至 2025 年 12 月 14 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

根据中山市大涌镇城市更新和建设服务中心持有的《事业单位法人证书》并经本所律师核查，该单位基本信息如下：

名称	中山市大涌镇城市更新和建设服务中心(中山市大涌镇土地房屋征收中心)
统一社会信用代码	12442000739893003K
宗旨和范围	负责辖区内相关工程建设的技术性、服务性和辅助性工作，供水、排水和污水处理等工程建设及建成后的运行管理。。协助开展辖区内建设工程质量安全管理，协助有关部门处理工程建设中的质量和施工安全事故。开展市政公用、环境卫生、园林绿化、风景名胜设施、人防设施的管理和维护。协助开展辖区内燃气管理的技术性和服务性工作。协助“三旧”改造相关工作，协助开展辖区内资源、潜力排查和更新意愿、基础数据调查等工作。协助开展本辖区历史文化名城名镇名村、历史文化街区、历史风貌区、历史建筑的保护工作。做好与市自然资源局派驻片区分局的工作衔接，协助开展空间规划、各专项规划、控制性详细规划等规划的编制。宣传和贯彻执行上级关于土地房屋征收的政策和法律、法规。调查、登记征收范围内土地房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况。组织开展土地房屋征收前的社会稳定风险评估和被征收土地房屋的价值评估工作。协助拟订辖区内建设项目的土地房屋征收补偿方案。协助开展土地房屋征收补偿方案的论证、听证、征求意见、公示等工作。组织开展土地房屋征收补偿协商及征收补偿协议签订工作。开展土地房屋征收补偿、安置纠纷的调解工作。负责土地房屋征收与补偿数据的信息统计、档案资料的收集整理和汇总上报等。
住所	中山市大涌镇励志路1号
法定代表人	叶高生
经费来源	财政补助一类

开办资金	123 万元
举办单位	中山市大涌镇人民政府
有效期	2020 年 10 月 30 日 至 2025 年 10 月 29 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

本所认为，中山市石岐街道城市建设和管理局和中山市西区街道城市建设和管理局是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的机关单位；中山市石岐街道城市更新和建设服务中心、中山市东区街道城市更新和建设服务中心、中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山市板芙镇城市更新和建设服务中心和中山市大涌镇城市更新和建设服务中心是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的事业单位，有权作为本项目的组织实施机构。

二、本期债券发行对应的项目情况

经本所核查，本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	广东省中山市老旧小区改造项目（二期）
项目总投资	156,445.83 万元
项目情况概述	<p>1.中山市石岐街道洪家基片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 9101.61 万元。</p> <p>2.石岐街道白水井片区老旧小区改造项目，项目总投资 4108.11 万元。</p> <p>3.中山市石岐街道光明路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 16782.63 万元。</p> <p>4.中山市石岐街道华光路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 9830.51 万元。</p> <p>5.中山市石岐街道涵秀里片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 33295.58 万元。</p> <p>6.中山市东区街道 2023 年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（竹苑社区），项目总投资 4516.85 万元。</p>

7.中山市东区街道 2023 年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（花苑社区），项目总投资 3401.1 万元。

8.中山市东区街道 2023 年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（桃苑社区、东裕社区、夏洋社区、桥岗社区、起湾社区），项目总投资 3316.05 万元。

9.西苑西片区老旧小区改造工程，项目总投资 1904.14 万元。

10.蓝波湾小区改造工程，项目总投资 2929.65 万元。

11.长洲、后山及彩虹社区老旧小区改造工程，项目总投资 2988.12 万元。

12.西苑东片区老旧小区改造工程，项目总投资 2547.28 万元。

13.怡星花园、幸福新村小区改造工程项目，项目总投资 2305.80 万元。

14.粤华花园、粤海庄园小区改造工程项目，项目总投资 2229.48 万元。

15.金沙新城小区改造工程项目，项目总投资 2863.67 万元。

16.西苑中片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 2702.24 万元。

17.中山市石岐街道悦来新村片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 7097 万元。

18.中山市石岐街道安栏路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 8249.30 万元。

19.中山市石岐街道上佳里片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 9468.03 万元。

20.南区街道日华片区老旧小区改造项目，项目总投资 4149.51 万元。

21.南区街道老旧小区改造项目一，项目总投资 991.01 万元。

22.南区街道老旧小区改造项目二，项目总投资 2472.72 万元。

23.板芙镇老旧小区改造工程项目，项目总投资 5945.40 万元。

24.广东省中山市大涌镇 5 个老旧小区改造项目，项目总投资 1155.35 万元。

25.南区街道月华园老旧小区改造项目，项目总投资 283.34 万元。

26.南区街道长征小区老旧小区改造项目，项目总投资 452.74 万元。

27.石岐街道博物馆片区老旧小区改造工程，项目总投资 11358.61 万元。

根据《2025年广东省政府专项债券（六期）广东省中山市老旧小区改造项目（二期）募投报告》的相关内容，并经本所律师核查，广东省中山市老旧小区改造项目（二期）包含了27个子项目，上述27个子项目的基本情况如下：

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	中山市石岐街道洪家基片区老旧小区改造工程项目	1. 本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道洪家基片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕28号）。	项目建设内容：项目改造范围总面积 57163 平方米，建筑面积 114462 平方米，改造范围内 66 栋建筑，总户数 1026 户，道路总长度 2690 米。项目建设内容：建筑结构改造与加固、建筑外立面改造、楼梯和公共空间更新改造、小区道路整治、给排水设施改造、供配电和照明设施改造、智慧设施提升改造、消防安全提升、小区风貌、公共空间、绿化环境、停车设施整治、海绵设施改造、儿童游乐设施。项目总投资 9101.61 万元。
2	石岐街道白水井片区老旧小区改造项目	1. 本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于石岐街道白水井片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕9号）。	本项目改造范围位于民生路以东，白水井大街以北，洪家基大街以西，华贵坊北街以南，总面积约 36128.82 平方米，建筑面积约为 54193.23 平方米，改造范围内建筑约 133 栋建筑，道路总长度约 809.36 米。建设内容包括建筑结构改造与加固、建筑外立面改造、小区道路整治、给排水设施改造、供配电和照明设施改造、消防安全提升、公共空间、环卫设施与垃圾分类、市政公用设施、停车设施整治。项目总投资 4108.11 万元。
3	中山市石岐街道光明路片区老旧小区改造工程项目	1. 本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道光明路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕32号）。	总占地面积约 152405 平方米，改造范围内涉及建筑面积约 124711 平方米，建筑物约 65 栋建筑(历史建筑 8 栋)，总户数为 998 户，改造道路总面积约 13537 平方米。建设内容包括

			道路改造工程、建筑外立面改造工程、三线整治工程、环卫设施改造、排水系统改造和配套工程等。项目总投资16782.63万元。
4	中山市石岐街道华光路片区老旧小区改造工程项目	1. 本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道华光路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕31号）。	项目总占地面积约73810平方米，建筑面积约88470平方米，涉及大约838户37栋住宅建筑和1个“老旧粮仓区”，改造内容包括：外立面改造、铝合金外窗改造、沿街商铺统一改造、市政道路和小区内部道路改造、人行道、照明设施、消防设施、安防设施、环卫设施、三线整治、停车设施整治、小区内公园、小区入口、小区单元大门升级更换、雨污分流改造、道路文化墙改造、“老旧粮仓区”特色商业街改造以及其他配套设施改造完善。项目总投资9830.51万元。
5	中山市石岐街道涵秀里片区老旧小区改造工程项目	1. 本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道涵秀里片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕29号）。	本项目包括石岐街道涵秀里、唐屋巷、河伯大街二巷、河泊大街三巷、莲峰新村等5个老旧小区，总占地面积159803.21平方米，现状建筑总栋数496栋，总建筑面积约303207.05平方米。建设内容主要包括：房屋外立面改造、消防设施改造、消防通道整治、路面铺装改造、环卫设施改造、小区公共“三线”整治、停车设施改造、雨污水管道改造、公共绿地系统提升、小区入户门楼改造、安装小区照明设施、莲兴路拓宽工程（拆除建筑物5栋，由2车道改为4车道）。项目总投资33295.58万元。
6	中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（竹苑社区）	1. 本项目已取得《中山市东区街道发展改革和统计局关于中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街	项目建设规模及内容：项目以基础类工程为主，改造主要内容包：建筑公共区域（楼

		立面修整工程（竹苑社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕26号）。	梯、台阶等）修缮、空调整治及机位规整、打造特色公共空间、进行小区围蔽管理、增加休闲设施、丰富居民活动空间、修复破损路面、规范（规划）停车设置、提升基础设施（管道煤气入户、加装充电桩、外墙冲洗、三线整治、完善消防设施设备、整治防盗网、更换公共楼道门窗等）、单车房门的翻新、治水工程及沿街立面修整等。项目总投资4516.85万元。
7	中山市东区街道 2023 年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（花苑社区）	1. 本项目已取得《中山市东区街道发展改革和统计局关于中山市东区街道 2023 年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（花苑社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕27号）。	项目建设规模及内容：项目以基础类工程为主，改造主要内容包括：建筑公共区域（楼梯、台阶等）修缮、空调整治及机位规整、打造特色公共空间、整治防盗网、合理布局停车位、修复破损路面、修剪绿化、增设休闲娱乐设施、完善小区照明系统、冲洗外墙、三线整治、完善消防设施设备、单车房门的翻新、进行治水工程以及沙井盖的更换及沿街立面修整等。项目总投资 3401.1 万元。
8	中山市东区街道 2023 年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（桃苑社区、东裕社区、夏洋社区、桥岗社区、起湾社区）	1. 本项目已取得《中山市东区街道发展改革和统计局关于中山市东区街道 2023 年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（桃苑社区、东裕社区、夏洋社区、桥岗社区、起湾社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕28号）。	项目以基础类工程为主，改造主要内容包括：加装充电桩、增设摩托车棚、规划（规范）停车位，引入智慧停车、进行小区围蔽、增设休闲健身设施、建筑公共区域改造（包括楼梯扶手、照明系统、楼栋标识、门窗更换、楼面修整等）、完善消防设施设备、增设宣传栏、外墙清洗、三线整治、完善垃圾分类设施设备、空调整治及机位规整、打造特色公共空间、室内活动空间（党群服务站）、整治防盗网、修复路面、靠近河涌修建

			亲水走廊、修复房屋主体漏水现象、治水工程及沿街立面修整等。项目总投资 3316.05 万元。
9	西苑西片区老旧小区改造工程	1. 本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于西苑西片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕35号）。	项目建设规模及内容：主要为创兴广场一二期、天海城、穗苑新村共 7 个老旧小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资 1904.14 万元。
10	蓝波湾小区改造工程	1. 本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于蓝波湾小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕32号）。	项目建设规模及内容：主要为蓝波湾小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资 2929.65 万元。
11	长洲、后山及彩虹社区老旧小区改造工程	1. 本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于长洲、后山及彩虹社区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕29号）。	项目建设规模及内容：主要为彩虹花园、翠景花园、星晨广场、槟城、帝景豪苑、第一居及翠朗华苑共 7 个老旧小区进行建筑外立面修整、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资 2988.12 万元。
12	西苑东片区老旧小区改造工程	1. 本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于西苑东片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕33号）。	项目建设规模及内容：主要为瑞安花园、华司巷及西园新村共 3 个老旧小区进行建筑外立面修整、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明

			设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资 2547.28 万元。
13	怡星花园、幸福新村小区改造工程项目	1. 本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于怡星花园、幸福新村小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕30号）。	主要为怡星花园及幸福新村共3个小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资 2305.8 万元。
14	粤华花园、粤海庄园小区改造工程项目	1. 本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于粤华花园、粤海庄园小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕31号）。	主要为粤华花园及粤海庄园小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资 2229.48 万元。
15	金沙新城小区改造工程项目	1. 本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于金沙新城小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕36号）。	主要为金沙新城小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资 2863.67 万元。
16	西苑中片区老旧小区改造工程项目	1. 本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于西苑中片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕34号）。	主要为旗山花园、丽景花园及豪景花园3个老旧小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资 2702.24 万元。

17	中山市石岐街道悦来新村片区老旧小区改造工程项目	1. 本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道悦来新村片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2023〕3号）。	项目改造范围占地面积 69245 平方米，现状建筑总栋数 67 幢，总建筑面积约 222350 平方米。改造内容:1、对居民楼(楼梯及公共空间、外立面)进行修缮与改造，涉及建筑物总建成面积 8.86 万平方米，共 49 幢；2、基础设施改造，含道路改造三线整治、环卫设施与垃圾分类、智慧设施提升改造、雨污分流改造、供配电线路及照明设施改造、消防安全提升等工程；3、小区环境整治，涉及新建小区大门及围墙、新增智慧出入管理系统、口袋公园提升、新建智慧停车场工程等。项目总投资额 7097 万元。
18	中山市石岐街道安栏路片区老旧小区改造工程项目	1. 本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道安栏路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2023〕7号）。	项目范围内总占地面积 37397.97 平方米，改造建筑 112 栋，建筑外立面改造面积 53895.69 平方米，道路改造总面积 8297.96 平方米。项目建设内容主要包括建筑外立面改造、道路改造、停车设施整治、雨污分流改造、三线整治、口袋公园、环卫设施改造、文体活动设施、供配电和照明设施改造等。项目总投资 8249.30 万元。
19	中山市石岐街道上佳里片区老旧小区改造工程项目	1. 本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道上佳里片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2023〕4号）。	项目总占地面积约 22427 平方米，建筑占地面积约 11908 平方米，其余公共面积约 10519 平方米，改造内容为建筑结构改造与加固、建筑外立面改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、给排水设施及雨污分流改造、供配电和照明设施改造、消防安全提升、公共空间改造、环卫设施与垃圾分类、三线整治、停车设施整治等。项目总投资 9468.03 万元。

20	南区街道日华片区老旧小区改造项目	1. 本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道日华片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改南区投审〔2023〕2号）。	中山市南区街道日华片区老旧小区位于中山市南区街道办事处南侧，占地面积57010平方米，建筑面积91499平方米，楼高约15米，计划改造内容为基础类，主要为雨污分流、停车位整治等。项目总投资4149.51万元。
21	南区街道老旧小区改造项目一	1. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改南区投审〔2023〕6号）。	南区街道老旧小区改造项目一包括朗悦居、天湖山庄、穗丰花园、美怡乐宿舍四个小区，占地面积13804平方米，建筑面积43500平方米，主要改造内容为基础类，包括建筑外饰面修补或清洗、雨污分流改造、机动车停车设施整治等。项目总投资991.01万元。
22	南区街道老旧小区改造项目二	1. 本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道老旧小区改造项目二项目可行性研究报告的批复》（中发改南区投审〔2023〕4号）。	南区街道老旧小区改造项目二包括日华小区、邮申宿舍、星华苑、干部楼、银潭小区、银潭花园、银鑫阁、金叶新村、城中城等，占地面积80540.92平方米，建筑面积18.31万平方米，主要改造内容为基础类，包括车行道改造、人行道改造、化粪池改造和清掏、雨污分流改造、通讯线路整治、消防设施改造、既有植被改造、机动车停车设施整治等。项目总投资2472.72万元。
23	板芙镇老旧小区改造工程项目	1. 本项目已取得《中山市板芙镇经济发展和科技统计局关于板芙镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改板芙投审〔2023〕2号）。	对板芙镇南至板芙商业街北至新兴大道，东至G105国道西至芙中路区域内的老旧小区片区进行改造。建设内容包括片区各小区之间的道路、小区内道路和片区各小区之间、小区内的排水改造等基础设施改善。项目总投资5945.40万元。
24	广东省中山市大涌镇5个老旧小区改造项目	1. 本项目已取得《中山市大涌镇经济发展和科技统计局关于广东省中山市大涌镇5个老旧小区改造项目可	本项目包括兆洋苑、泰康邨、祥晖楼、丽豪苑、自来水公司宿舍5个老旧小区，总用地面

		行性研究报告的批复》（中发改大涌投审〔2023〕3号）。	积约 14623.91m，建筑面积共约 33704.50m，改造建筑约 22 栋，建筑外立面改造面积约 23346.85m，道路改造总面积约 6193.03m。建设内容主要包括建筑外立面清洗、道路改造、停车设施改造整治、排水设施改造、消防设施改造、环境设施改造、康体设施改造等。项目总投资 1155.35 万元。
25	南区街道月华园老旧小区改造项目	1. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改南区投审〔2022〕14号）。	工程面积约 12000 平方米。工程建设内容主要包括楼道遮阳停车棚更换、楼道地面翻新、增设宣传栏、二层天面涂地面地坪漆及栏杆涂漆翻新、楼房相关消防设施及照明设施增加等工作。项目总投资 283.34 万元。
26	南区街道长征小区老旧小区改造项目	1. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改南区投审〔2023〕7号）。	中山市南区街道长征小区老旧小区改造项目位于银潭一路侧，占地面积 3151.6 平方米，建筑面积 8660.28 平方米，楼高约 20 米，改造内容为基础类，主要为楼道构件修正(楼梯、扶手)和公共区域(道路、活动场地、绿化)，改善楼道照明、垃圾分类设施和公共照明设施等。项目总投资 452.74 万元。
27	石岐街道博物馆片区老旧小区改造工程	1. 本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于石岐街道博物馆片区老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2023〕10号）。	本项目包括照壁街、治安街、水关街、弓箭巷四条街巷，设计范围 29701.27 平方米，改造建筑约 151 栋。改造内容包括基础类、完善类，共 10 大类工程。包括建筑外立面改造，小区道路整治，给排水设施改造，供配电和照明设施改造，环卫设施与垃圾分类，消防安全提升，公共空间，绿化环境，市政公用设施，标识系统。项目总投资 11358.61 万元。

综上，本所认为，本期债券发行对应的项目由 27 个子项目组成，子项目均已取得发改部门可行性研究报告的批复或概算批复，有实施项目的资金需求。

三、本项目收益与融资自求平衡

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）就本次政府专项债券发行出具了《专项评价报告》。《专项评价报告》认为：“在广东省中山市老旧小区改造项目（二期）营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东省中山市老旧小区改造项目（二期）在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期广东省中山市老旧小区改造项目（二期）自身收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”。

经本所律师核查，深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）现持有《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MA5GDUGR6Q）和《会计师事务所执业许可证》（执业证书编号：47470338），截至本《法律意见书》出具之日合法存续。

综上，本所认为，本项目符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）第七条“专项债务收支应当按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡”的规定。

四、项目风险及风险控制措施

（一）潜在风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

（二）还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：中山市石岐街道城市更新和建设服务中心、中山市石岐街道城市建设和管理局、中山市东区街道城市更新和建设服务中心、中山市西区街道城市建设和管理局、中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山市板芙镇城市更新和建设服务中心和中山市大涌镇城市更新和建设服务中心系本项目的组织实施机构；本项目由27个子项目组成，子项目均已取得发改部门可行性研究报告的批复或概算批复；本项目可实现项目收益和融资自求平衡；中山市石岐街道城市更新和建设服务中心、中山市石岐街道城市建设和管理局、中山市东区街道城市更新和建设服务中心、中山市西区街道城市建设和管理局、中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山市板芙镇城市更新和建设服务中心和中山市大涌镇城市更新和建设服务中心应当根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《国务院关于加强地方政府性债

务管理的意见》（国发〔2014〕43号）的要求，将债券项目筹集的资金，专项用于本项目。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《广东金桥百信（中山）律师事务所关于广东省中山市老旧小区改造项目（二期）之法律意见书》的签署页)

广东金桥百信（中山）律师事务所
(公章)



经办律师:

江明

苏玉洁

2025 年 1 月 10 日