

关于广东省中山市老旧小区改造项目（三期）
的法律意见书

（2025）穗安律法意第 0014 号



广东安国律师事务所

目 录

第一部分 引言.....	3 -
一、释义.....	3 -
二、律师声明事项.....	5 -
第二部分 正文.....	7 -
一、本项目组织实施建设机构.....	7 -
二、本期债券发行对应的项目情况	22 -
三、本项目收益与融资自求平衡	41 -
四、项目风险及风险控制措施.....	42 -
五、结论意见.....	43 -

广东安国律师事务所

致：中山市财政局

广东安国律师事务所(以下简称“本所”)接受中山市财政局的委托，担任“广东省中山市老旧小区改造项目（三期）”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。

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《财政部关于印发〈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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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）等法律、法规和规范性文件的规定，出具本法律意见书。

广东安国律师事务所

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
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》	广东安国律师事务所出具的《广东安国律师事务所关于广东省中山市老旧小区改造项目（三期）之法律意见书》

广东安国律师事务所

简称	定义
《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（三期）收益与融资自求平衡测算评价报告》
本所	广东安国律师事务所
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（三期）”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、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》、《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》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，已经得到责任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

广东安国律师事务所

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。

广东安国律师事务所

(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（三期）的项目单位为中山市三乡镇城市建设和管理局、中山市沙溪镇城市建设和管理局、中山市西区街道城市建设和管理局、中山市港口镇城市建设和管理局、中山市小榄镇城市建设和管理局、中山市坦洲镇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、中山火炬高技术产业开发区城市建设服务中心、中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山市石岐街道城市更新和建设服务中心、中山市神湾镇城市更新和建设服务中心、中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心（中山市黄圃镇土地房屋征收中心）。

根据中山市三乡镇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：

广东安国律师事务所

名称	中山市三乡镇城市建设和管理局
统一社会信用代码	11442000MB2E05027H
机构地址	中山市三乡镇建设路3号
负责人	林君乐
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	2023年6月21日
有效期至	2025年5月9日

根据中山市沙溪镇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	中山市沙溪镇城市建设和管理局
统一社会信用代码	11442000MB2E046810
机构地址	中山市沙溪镇隆兴南路43号
负责人	梁凯政
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

广东安国律师事务所

颁发日期 2023 年 4 月 17 日

有效期至 2025 年 5 月 6 日

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 中山市西区福华道升华路 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 5 月 8 日

有效期至 2025 年 5 月 17 日

根据中山市港口镇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 中山市港口镇城市建设和管理局

统一社会信用代码 11442000MB2E330368

机构地址 中山市兴港中路 100 号行政服务中心 3 楼

广东安国律师事务所

负责人	田秉川
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	2023 年 6 月 26 日
有效期至	2025 年 10 月 7 日

根据中山市小榄镇镇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	中山市小榄镇镇城市建设和管理局
统一社会信用代码	11442000598955994P
机构地址	广东省中山市小榄镇东港大道 2 号
负责人	钟剑辉
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	2024 年 10 月 25 日
有效期至	2027 年 10 月 25 日

根据中山市坦洲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：

广东安国律师事务所

名称	中山市坦洲镇城市更新和建设服务中心
统一社会信用代码	1244200045726548XG
宗旨和范围	为辖区规划建设提供服务保障。负责本镇建设工程监督管理、环境卫生、市政设施等工作，协助开展住房保障、燃气供水等管理;受镇城乡规划局委托，协助开展辖区内有关规划业务和规划建设档案资料的收集、保管与利用等。(具体按机构编制部门有效批文开展业务)。
住所	中山市坦洲镇坦神北路 105 号
法定代表人	梁国明
经费来源	财政补助一类
开办资金	190784.04 万元
举办单位	中山市坦洲镇人民政府
有效期	自 2020 年 9 月 18 日 至 2025 年 9 月 17 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

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：

广东安国律师事务所

名称	中山市东区街道城市更新和建设服务中心
统一社会信用代码	1244200006148431XG
宗旨和范围	<p>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</p>

广东安国律师事务所

	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	吴杭韦
经费来源	财政补助一类
开办资金	25185.18 万元
举办单位	中山市人民政府东区街道办事处
有效期	自 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

根据中山火炬高技术产业开发区城市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	中山火炬高技术产业开发区城市建设服务中心
统一社会信用代码	12442000398047844J
宗旨和范围	负责区域内相关工程建设的技术性、服务性和辅助性工作，协助开展区域内建设工程质量安全管 理、住房保障、燃气、排水供水和污水处理、风

广东安国律师事务所

	景名胜设施、人防设施等管理。
住所	中山火炬开发区康乐大道7号城建大楼
法定代表人	周红成
经费来源	财政补助一类
开办资金	677014.66 万元
举办单位	中山火炬高技术产业开发区管理委员会
有效期	自 2021-04-07 至 2026-04-06
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

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
统一社会信用代码	1244200005073570X6
宗旨和范围	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

广东安国律师事务所

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。

住所	中山市南区城南二路1号
法定代表人	高鹏程
经费来源	财政补助一类
开办资金	21808.19 万元
举办单位	中山市人民政府南区街道办事处
有效期	自 2020-09-16 至 2025-09-15
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
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

广东安国律师事务所

	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	丁丽
经费来源	财政补助一类
开办资金	3.41 万元
举办单位	中山市人民政府石岐街道办事处
有效期	自 2020-11-30 至 2025-11-29
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

根据中山市神湾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	中山市神湾镇城市更新和建设服务中心
统一社会信用代码	124420007462828335
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工作，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

广东安国律师事务所

	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	中山市神湾镇神湾大道中 48 号
法定代表人	董婷慧
经费来源	财政补助二类
开办资金	38845.2 万元
举办单位	中山市神湾镇人民政府
有效期	2020 年 09 月 29 日 至 2025 年 09 月 28 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

根据中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心（中山市黄圃镇土地房屋征收中心）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	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心(中山市黄圃镇土地房屋征收中心)
统一社会信用代码	12442000745531789T
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

广东安国律师事务所

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。

广东安国律师事务所

住所	中山市黄圃镇新柳东路 70 号
法定代表人	宋世堂
经费来源	财政补助一类
开办资金	349 万元
举办单位	中山市黄圃镇人民政府
有效期	2020 年 10 月 14 日 至 2025 年 10 月 14 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

本所认为，中山市三乡镇城市建设和管理局、中山市沙溪镇城市建设和管理局、中山市西区街道城市建设和管理局、中山市港口镇城市建设和管理局和中山市小榄镇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，有权作为本项目的组织实施机构；中山市坦洲镇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、中山火炬高技术产业开发区城市建设服务中心、中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山市石岐街道城市更新和建设服务中心、中山市神湾镇城市更新和建设服务中心、中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心（中山市黄圃镇土地房屋征收中心）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：

广东安国律师事务所

项目名称 广东省中山市老旧小区改造项目（三期）

项目总投资 153358.03 万元

项目情况概述

1. 华丰花园及林屋门前老旧小区改造，项目总投资 2987.1 万元。
2. 雅居乐 1-3 期老旧小区改，项目总投资 2975.42 万元。
3. 富华道东片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 6207.94 万元。
4. 2024 年坦洲镇老旧小区改造工程，项目总投资 2878.95 万元。
5. 沙溪镇老旧小区改造一期工程，项目总投资 786.02 万元。
6. 中山市东区街道 2024 年城镇老旧小区改造项目，项目总投资 14269 万元。
7. 火炬开发区老旧小区改造工程（第一批）项目，项目总投资 11297.90 万元。
8. 黄圃镇富兴楼老旧小区改造工，项目总投资 137.55 万元。
9. 中山路南片区老旧小区改造工程，项目总投资 2203.84 万元。
10. 中山路东片区老旧小区改造工程，项目总投资 4722.37 万元。
11. 富华道西片区老旧小区改造工程，项目总投资 2062.19 万元。
12. 翠景道沿线老旧小区改造工程，项目总投资 2355.73 万元。
13. 2023 年港口镇老旧小区改造工程，项目总投资 1111.89 万元。
14. 南区街道长征机械厂宿舍老旧小区改造项目，项

目总投资 382.38 万元。

15. 中山市石岐街道仙湖新村片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 8024.73 万元。
16. 中山市石岐街道上海城、第一城片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 7145.03 万元。
17. 中山市石岐街道岐江苑片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 7227.33 万元。
18. 中山市石岐街道民权路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 4121.83 万元。
19. 中山市石岐街道莲兴路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 9596.07 万元。
20. 中山市石岐街道邝家基片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 4348.69 万元。
21. 中山市石岐街道华侨新村片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 11474.65 万元。
22. 中山市石岐街道宏基路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 3129.47 万元。
23. 中山市石岐街道富兴新村片区老旧小区改造工程项目，项目总投资额 7333.36 万元。
24. 中山市石岐街道方基冲新村片区老旧小区改造工程项目，项目总投资额 7377.21 万元。
25. 中山市石岐街道东明花园片区老旧小区改造工程项目，项目总投资额 10822.27 万元。
26. 小榄镇迎宾路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资额 5614.23 万元。
27. 小榄镇老旧小区改造工程（一期）项目，项目总投资额 3583.56 万元。
28. 中山市小榄镇金菊花园改造工程，项目总投资额 6105.08 万元。
29. 南区街道恒海花园老旧小区改造项目，项目总投

广东安国律师事务所

资 2776.24 万元。

30. 神湾镇神湾中学教师新村老旧小区改造项目，项目总投资 300 万元。

根据《广东省中山市老旧小区改造项目（三期）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（三期）包含了 30 个子项目，上述 30 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	华丰花园及林屋门前老旧小区改造	<p>1. 本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改三乡投审〔2024〕142号）；</p> <p>2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改三乡投审〔2024〕143号）。</p>	<p>本项目改造范围共计10个小区，89栋、1602户、建筑面积20.7万平方米，用地面积 11.65 万平方米；改造内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外面改造、屋面整修、建筑配套设施改造、消防安全提升、智慧设施提升改造、环卫设施与垃圾分类、小区环境整治等基础类改造。项目未经批准不得超标准建设、装修；不得擅自建设、搭建、装修办公用房；不得建设具有住宿、会议、餐饮等接待功能的设施或场所。项目总投资2987.1万元。</p>
2	雅居乐1-3期老旧小区改	<p>1. 本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改三乡投审〔2024〕124号）；</p>	<p>本项目改造范围共计8个小区，116栋、2450户，建筑面积19.47 万平方米，用地面积15.4万平方米；改造内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外面改造、</p>

2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改三乡投审〔2024〕130号）。
- 屋面整修、建筑配套设施改造、消防安全提升、智慧设施提升改造、环卫设施与垃圾分类、小区环境整治、功能性服务设施改造等基础类改造。项目未经批准不得超标准建设、装修；不得擅自建设、搭建、装修办公用房；不得建设具有住宿、会议、餐饮等接待功能的设施或场所。项目总投资2975.42万元。

富华道东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和改革和统计局关于富华道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〔2023〕45号）。
2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改东区投审〔2024〕16号）。
- 本项目位于中山市西区街道后山社区及长洲社区，涉及西苑广场、烟洲新村、长乐新村、景裕新村4处老旧小区，实施内容包括：建筑楼梯及公共空间更新改造工程、建筑外立面改造工程、屋面整修工程、防雷工程；智慧设施提升改造工程、小区燃气改造工程、消防安全提升工程、小区道路整治工程、充电基础设施建设、环卫基础设施建设工程、照明设施改造工程、化粪池改造和清掏、无障碍及适老化设施改造；小区风貌治理工程、公共空间改造及绿化环境整治工程、停车设施整治工程、标识系统改造工程、亮化工程等，工程建筑改造面积约为 236613平方米，环

广东安国律师事务所

			境改造面积约为83833平方米。 项目总投资6207.94万元。
2024年坦洲镇老旧小区改造工程	1. 本项目已经取得《中山市坦洲镇发展改革和统计局关于2024年坦洲镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审〔2023〕26号）；	本项目改造涉及坦洲镇金山城小区、碧涛花园、知识分子楼等3个老旧小区，总居民户数2311户，总用地面积107530平方米，总建筑面积146300平方米。主要建设内容为停车位改造、建筑物本体修缮(增加屋面防水改造)、基础设施改造(增加排水残旧管网改造、充电基础设施建设、照明设施改造及安防设施提升改造)、小区环境整治、破损管线更换等基础类改造。项目总投资2878.95万元。	
4	2. 本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改坦洲投审〔2024〕10号）。		
沙溪镇老旧小区改造一期工程	1. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改沙溪投审〔2023〕8号）。	本项目改造建筑5栋，建设内容主要包括建筑本体修缮、基础设施改造、道路改造、停车设施改造、排水设施改造、消防设施改造等。项目总投资额786.02万元。	
5			
中山市东区街道2024年城镇老旧小区改造项目	1. 本项目已经取得《中山市东区街道发展改革和统计局关于中山市东区街道2024年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2023〕33号）；	工程涵盖新兴花园等30个老旧小区改造，改造内容以基础类工程为主，包括规范设置停车位、既有植被改造、破损道路修、建筑公共区域改造(楼梯扶手、照明系统、楼栋标识、广增设宣传栏、预留充电基础设施位置更换、楼道修整等)赞	
6	2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批	设、照明设施改造、环卫设施	

广东安国律师事务所

复》（中发改东区投审〔2024〕7号）。

火炬开发区
老旧小区改
造工程（第
一批）项目

1. 本项目已取得《中山市火炬开发区经统局火炬开发区老旧小区改造工程（第一批）项目可行性研究报告的批复》（中发改火炬投审〔2024〕4号）。

改造、标识系统改造11线整治、完善基础设施配套、公共活动场地改造、增设便民服务点等。项目总投资14269万元。

本项目对火炬开发区新港花园、华景花园、怡景花园、安居花园、建行宿舍、商住小区、濠东银苑、港城花园、康乐园、国祥花园进行老旧小区改造。主要建设内容包括小区危墙加固与修缮、楼体和公共空间更新改造、外立面整治修缮、屋面整修、小区单元入户改造、建筑公共区域水电气改造、小区道路整治、给排水设施改造、照明设施完善、智慧设施改造、环卫设施改造、消防设施改造、燃气设施改造、三线整治工程、小区大门完善改造、小区沿街立面整治修缮、小区绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、康体设施改造、文化设施改造、儿童游乐设施改造、供电设施改造。改造总户数约3772户，改造总建筑面积约36.89万平方米。项目总投资11297.90万元。

黄圃镇富兴
楼老旧小区
改造工

1. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改黄圃投审

本项目位于黄圃镇文明社区，对我镇富兴楼小区进行提升改造（含富兴路15、21、29号，

广东安国律师事务所

〔2024〕15号）。

德兴路14号、20号），小区范围建筑面积约2万平方米，改造内容为完善室外公共消防设施改造（增加消防栓等）、公共部位楼梯间地面铺贴、墙身铺贴、粉刷、楼梯公共部位照明改造、规整光纤等。项目总投资137.55万元。

中山路南片区老旧小区改造工程 1. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕13号）。

本改造工程项目内容为建筑楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面修正、适老化设施与建筑配套设施改造、小区道路整治、公用设施（给排水设施、供配电和照明设施、燃气）改造、智慧设施提升、消防安全提升、绿化环境与标识系统改造、停车设施整治、文体活动设施改造等。工程总改造面积约 57708平方米。项目总投资2203.84万元。

中山路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中山路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〔2023〕50号）。
2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕12号）。

本改造工程项目位于中山市西区街道，包含下闸新村和江畔新村的楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面修正、适老化设施与建筑配套设施改造、小区道路整治、公用设施（给排水设施、供配电和照明设施、燃气）改造、智慧设施提升、消防安全提升、绿化环境与标识系统改造、停车设施

富华道西片
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富华道西片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改投审〔2023〕46号）。
2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕15号）。

整治、文体活动设施改造等。
工程总改造面积约60649.40平方米。项目总投资4722.37万元。
本项目位于中山市西区街道西苑社区及烟洲社区，涉及广南大厦、明珠楼、富华道215号、顺兴大厦、富华新天地、柏景苑6处老旧小区，实施内容包括：建筑楼梯及公共空间更新改造工程、建筑外立面改造工程、屋面整修工程、防雷工程；智慧设施提升改造、小区燃气改造工程、消防安全提升工程、小区道路整治工程、充电基础设施建设、环卫基础设施建设工程、照明设施改造工程、化粪池改造和清掏、无障碍及适老化设施改造；小区风貌治理工程、公共空间改造及绿化环境整治工程、停车设施整治工程、标识系统改造工程、亮化工程等，工程建筑改造面积约为89629平方米，环境改造面积约为36328平方米。项目总投资2062.19万元。

翠景道沿线
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翠景道沿线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

本改造工程位于中山市西区街道，包含升华花园、柏景台、翠宝路小区、新居路小区的楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面修正、适老

广东安国律师事务所

投审〔2024〕1号）。

2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕14号）。

化设施与建筑配套设施改造、小区道路整治、公用设施（给排水设施、供配电和照明设施、燃气）改造、智慧设施提升、消防安全提升、绿化环境与标识系统改造、停车设施整治、文体活动设施改造等。总建筑面积约268167.57平方米，实际改造面积约62691平方米。项目总投资2355.73万元。

2023年港口镇老旧小区改造工程

1. 本项目已取得《中山市港口镇经济发展和科技统计局关于2023年港口镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改港口投审〔2023〕3号）。
2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改港口投审〔2024〕16号）。

主要内容为港口镇老旧小区改造工程。主要为对美景花园、兴港大厦、港穗商业大厦和港穗大厦4个老旧小区进行消防设施、路面修复、雨污分流、安防设施、屋面防水、垃圾收集点、单元内部基础类修缮等改造。项目总投资1111.89万元。

南区街道长征机械厂宿舍老旧小区改造项目

1. 本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道恒海花园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〔2024〕11号）。
2. 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〔2024〕3号）。

南区街道长征机械厂宿舍老旧小区改造项目位于渡头环村东路135号，占地面积4742.52平方米，建筑面积8831平方米，主要改造内容为建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治。本次建设主要内容包括楼道内部粉刷、照明灯更换、首层房门重刷漆、雨污分流改造、三线整治、消防、环卫、

		公共照明设施更新、围墙改造、公共空间改造、宣传与标识改造等。项目总投资382.38万元。
15	中山市石岐街道仙湖新村片区老旧小区改造工程项目	<p>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仙湖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〕33号）。</p> <p>2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕11号）。</p> <p>本项目改造范围位于逸仙湖公园附近，总占地面积约为256200.51m²（合计约384.30亩），改造范围内涉及建筑面积约为308200.00m²，建筑物约129栋建筑，总户数为3223户。建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修（防水改造）、无障碍及适老化设施改造、小区道路整治、给排水设施改造、供电和照明设施改造、智慧设施提升改造、环卫设施与垃圾分类（环卫设施改造）、消防安全提升、小区风貌、公共空间改造、停车设施整治以及老人服务设施改造等配套工程。项目总投资额8024.73万元。</p>
16	中山市石岐街道上海城、第一城片区老旧小区改造工程项目	<p>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海城、第一城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〕22号）。</p> <p>2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批</p> <p>项目总占地面积198007平方米，合297亩，建筑面积为279313平方米，本次为整体改造，涉及2660户，233栋建筑，道路改造总长度1814.77米。改造内容包括：楼梯和公共空间修复翻新、外立面修复翻新、小区单元入户改造、道路改造工程、停车设施改造、照明设</p>

复》（中发改石岐投审〔2024〕15号）。
施、消防设施改造、三线整治工程、小区景观绿化提升，本次改造不涉及拆迁。项目总投资7145.03万元。

17
中山市石岐街道岐江苑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岐江苑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〕41号）。
2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕10号）。

主要修缮内容主要包括：建筑外立面改造、楼梯和公共空间更新改造、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、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、广场铺装、公共空间改造、绿化环境整治、停车设施整治与提升、无障碍通道设施、小区风貌及公共空间改造、文体活动设施改造工程等；其中改造范围总用地面积约87084.81平方米,建筑面积约165298.00平方米,室外景观改造面积为60171.65平方米,改造范围内约66栋住宅楼，总户数约1507户，道路总长度约3056米。项目总投资7227.33万元。

18
中山市石岐街道民权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民权路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〕38号）。

本项目建设主要是对民权路片区的建筑本体进行修缮、基础设施改造和小区环境整治，项目占地面积约24.86万平方米，总建筑面积约11.28万平方米，涉及68栋建筑共1265户居民。项目的建设内容包括楼梯和公

共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、建筑配套设施改造、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、环卫设施与垃圾分类设施提升、消防设施提升、小区风貌整治、公共空间改造等内容，其中建筑外立面修缮面积19776平方米，小区道路整治27555平方米。项目总投资4121.83万元。

- 中山市石岐街道莲兴路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中山市石岐街道莲兴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〕35号）。
- 本项目用地面积为157783.98平方米，总建筑面积为331226.00平方米，改造涉及133栋2853户（其中岐乐花园25栋565户、城市花园岐兴阁5栋101户、宝丽阁17栋495户、宝金阁6栋212户、宝怡阁7栋64户、宝华阁11栋156户、宝兴阁12栋162户、宝轩阁11栋298户、建设花园26栋352户、莲兴路1、3、5、7、9、11、11栋共5栋142户、莲花阁4栋48户及东华花园4栋258户）；建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、公共空间改造、停车设施整治和服务设施提升等配套工程。项目总投资9596.07万元。

中山市石岐街道邝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和改革和统计局关于中山市石岐街道邝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〔2023〕40号）。

本项目建设主要是对邝家基片区的建筑本体进行修缮、基础设施改造和小区环境整治，占地面积约14.8万 m²，总建筑面积10.50万平方米，涉及54栋建筑共 1353 户居民。项目的建设内容主要为楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面整修、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、环卫设施改造、消防安全提升、公共活动场地改造、停车设施整治等，其中建筑外立面修缮面积 23662.95平方米，小区道路整治 39800 平方米。项目总投资4348.69万元。

20

中山市石岐街道华侨新村片区老旧小区改造工程项目 1. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕9号）。

本项目改造范围位于逸仙湖公园附近，总占地面积约为458980平方米（合688.47亩），改造范围内涉及建筑面积约为399892平方米，建筑物约205栋建筑，总户数为4122户。建设内容包括楼梯和公共空间更新

21

改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、公共空间改造、停车设施整治和服务设施提升等配套工程。项目总投资额11474.65万元。

中山市石岐街道宏基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宏基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〕36号）。

本项目改造范围位于石岐大信新都汇附近，总占地面积约为43480.00平方米（合65.22亩），改造范围内涉及建筑面积约为113280.00平方米，建筑物约40栋建筑，总户数为909户。建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、预留电梯管线、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、燃气设施改造、消防安全提升、小区道路整治、环卫设施与垃圾分类、公共空间改造、小区风貌、绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等配套工程。项目总投资3129.47万元。

广东安国律师事务所

中山市石岐街道富兴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和改革委员会关于中山市石岐街道富兴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〕42）。

23

2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕18号）。

本项目用地面积约为103132.64平方米，总建筑面积约为106061.40平方米，改造涉及107栋2271户（其中富兴新村17栋242户、豪雅街小区17栋278户、莲峰新村47栋1088户、莲柏新村26栋663户），建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、公共空间改造、停车设施整治和服务设施提升等配套工程。项目总投资7057.27万元。

中山市石岐街道方基冲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和改革委员会关于中山市石岐街道方基冲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〕39号）。

24

2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕13号）。

本项目改造范围总面积约118056平方米，总建筑面积约129485.90平方米，改造范围内约75栋建筑，总户数约1261户，主要改造内容包括：建筑外立面改造、楼梯和公共空间更新改造、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、给排水设施改造、照明设施改造、智慧设施提升改造、广场铺装、公共空间改造、优化环境整治、停车

设施 整治与提升。项目总投资7377.21万元。

中山市石岐街道东明花园片区老旧小区改造工程项目

1. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改港口投审〔2022〕15号）。

本项目建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、节能改造、无障碍及适老化设施改造、增设电梯位置、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、小区风貌、公共空间改造、停车设施整治、标识系统改造、建筑结构加固和服务设施提升等配套工程。拟改造范围总用地面积约为39.44万平方米，包括东明花园、东盛花园、恒基花园及自建房，其中东明花园、东盛花园、恒基花园占地面积约26.45平方米，建筑面积约52.26万平方米，共有277幢楼，居民户数3690户；自建房区域占地面积约12.99万平方米，约346栋。项目总投资10822.27万元。

25

小榄镇迎宾路片区老旧小区改造工程项目

1. 本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇迎宾路片区老旧小区改造工程项目可行性研

本项目改造涉及小榄镇迎宾路片区共12个老旧小区，总居民户数987户，总用地面积253080.00 m²，总建筑面积128313.91 m²，建设内容包括楼

26

究报告的批复》（中发改小
榄投审〔2024〕4号）。

梯和公共空间更新改造、建筑
外立面改造、屋面整修、无障碍
及适老化设施改造、建筑配
套设施改造、小区道路整治、
给排水设施改造、供配电和照
明设施改造、智慧设施改造建
设、垃圾分类与环卫设施改造、
消防安全保障、无障碍通道设
施改造、小区风貌改造、公共
空间改造、绿化环境整治、停
车设施整治、标识系统改造、
文体活动设施改造等。项目总
投资5614.23万元。

- 小榄镇老旧小区改造工程（一期）项目
1. 本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇老旧小区改造工程（一期）项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2024〕2号）。
- 本项目共涉及25个老旧小区，总居民户数843户，总用地面积34393.21 m²，总建筑面积111836.8 m²。改造内容主要为基础类工程，包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、排水设施改造、供配电和照明设施改造、智慧设施提升改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、小区大门及围墙改造、公共活动场地改造、既有植被改造、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等。项目总投资3583.56万元。

广东安国律师事务所

- 28
- 中山市小榄镇金菊花园改造工程
1. 本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于中山市小榄镇金菊花园改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2023〕26号）。
2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改小榄投审〔2024〕27号）。
- 项目改造涉及小榄镇金菊花园共68栋建筑，总居民户数 1664 户，总用地面积126999 m²，总建筑面积166973 m²。建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、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、环卫设施与垃圾分类、无障碍通道设施、小区围墙、公共空间改造、绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等。项目总投资6105.08万元。
- 29
- 南区街道恒海花园老旧小区改造项目
1. 本项目已取得《中山市发展和改革委员会关于南区街道恒海花园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〔2024〕11号）。
- 中山南区街道恒海花园老旧小区改造项目位于白石南街以南，恒和街以北，碧堤湾畔以东，海伦堡玖悦云府以西。项目主要建设内容包括小区内楼梯间修缮、三线下地、给排水设施、道路整治、无障碍及适老化设施、消防安全提升、环卫设施、停车设施、燃气管道提升、小区公共空间环境提升等。建筑占地约计17774.90m²，涉及外立面修缮改造的建筑面积约计5600 m²。项目总投资2776.24万元

神湾镇神湾中学教师新村老旧小区改造项目

1. 本项目已经取得《神湾镇党委会议决定事项跟踪处理表》

项目主要是对小区内楼梯、屋面防水等公共部位修缮对雨污分流、消防、无障碍设施、绿化设施、停车设施、文体休闲设施等设施进行改造，对供水(包括直供水和二次供水)、供电、道路、供气、照明提升、快递收取、监控等设施进一步完善，以及供电、移动通讯和广电等架空线规整等。项目总投资300万元。

30

综上，本所认为，本期债券发行对应的项目由 30 个子项目组成，29 个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，1 个子项目已经取得《神湾镇党委会议决定事项跟踪处理表》。

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：“本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期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

广东安国律师事务所

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

广东安国律师事务所

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：中山市三乡镇城市建设和管理局、中山市沙溪镇城市建设和管理局、中山市西区街道城市建设和管理局、中山市港口镇城市建设和管理局、中山市小榄镇镇城市建设和管理局、中山市坦洲镇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、中山火炬高技术产业开发区城市建设服务中心、中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山市石岐街道城市更新和建设服务中心、中山市神湾镇城市更新和建设服务中心、中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心（中山市黄圃镇土地房屋征收中心）系本项目的组织实施机构；本项目由30个子项目组成，29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，1个子项目已经取得《神湾镇党委会议决定事项跟踪处理表》。本项目可实现项目收益和融资自求平衡；中山市三乡镇城市建设和管理局、中山市沙溪镇城市建设和管理局、中山市西区街道城市建设和管理局、中山市港口镇城市建设和管理局、中山市小榄镇镇城市建设和管理局、中山市坦洲镇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、中山火炬高技术产业开发区城市建设服务中心、中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山市石岐街道城市更新和建设服务中心应当根据

广东安国律师事务所

《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）

广东安国律师事务所
李梦圆 律师
李梦圆 律师

二〇二五年一月十日

