



广东金桥百信律师事务所
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM

广东金桥百信律师事务所
关于

广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能
小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设
施改造项目
之
法律意见书

廣東金橋百信律師事務所
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM

廣州市珠江新城珠江東路16號高德置地冬廣場G座24樓
電話: 020-8333 8668

傳真: 020-8333 8088

郵編: 510623
網址: www.gdjqbx.com

目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明事项	4
第二部分 正文	6
一、本项目组织实施建设机构	6
二、本期债券发行对应的项目情况	7
三、本项目收益与融资自求平衡	12
四、项目风险及风险控制措施	12
五、结论意见	13



广东金桥百信律师事务所

广州市珠江新城珠江东路16号高德置地冬广场G座24楼 邮编P.C: 510623
24/F, Tower G, GTLand Plaza, 16 East Zhujiang Road, Guangzhou, PRC.
电话Tel: 020-8333 8668 传真Fax: 020-8333 8088 网址Web: www.gdjqbx.com

广东金桥百信律师事务所

关于

广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江
镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目

之

法律意见书

[2025] 粤金桥非字第0055号

致：梅县区财政局

广东金桥百信律师事务所(以下简称“本所”)接受梅县区财政局的委托，本所指派陈苏律师、吴宇逸律师作为“广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目”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 年债券计划发行金额	人民币 10,000.00 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》	广东金桥百信律师事务所出具的《广东金桥百信律师事务所关于广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目之法律意见书》
《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）关于广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目收益与融资自求平衡测算评价报告》
本所	广东金桥百信律师事务所

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“广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目”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，广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目的项目单位为梅州市梅县区住房和城乡建设局。

根据梅州市梅县区住房和城乡建设局持有的《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	梅州市梅县区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11441403007214546U
机构地址	广东省梅州市梅县区新城行政区宪梓南路3号
负责人	钟政堂
机构性质	机关
赋码机关	中共梅州市梅县区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2023年02月02日

本所认为，梅州市梅县区住房和城乡建设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。

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	广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目
项目总投资	48458.18 万元
项目情况概述	<ol style="list-style-type: none">1. 梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目，项目总投资 4901.96 万元。2. 梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目，项目总投资 11608.94 万元。3. 梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目，项目总投资 4548.00 万元。4. 梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目，项目总投资 11200.00 万元。5. 梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区主体改造项目，项目总投资 2660.00 万元。6. 梅县区程江镇天秀新苑等 7 个老旧小区配套设施改造项目，项目总投资 5000.00 万元。7. 梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目，项目总投资 1491.27 万元。8. 梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区周边配套基础设施改造项目项目总投资 7048.01 万元。

根据《2025年广东省政府专项债券（五期）广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目募投报告》的相关内容，并经本所律师核查，广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目包含了8个子项目，上述8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	项目总投资 (万元)	具体实施单位
1	梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕28号）。 2. 本项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号：441421202403070301）。 	项目建设规模及内容：对建设路片区永兴南园、永兴北园、邮政宿舍小区等21个小区进行建筑本体改造：1、拆除违章搭建和外立面整治3835平方米，屋面防水改造51130平方米，建筑排水改造76695平方米；2、楼道拆除和更换楼道门180扇，楼梯和楼道空间美化更新85处，无障碍设施85处；三线整治85栋，智慧楼宇对讲系统180套；3、节能改造和建筑架构加固。	4901.96	梅州市梅县区人民政府新城办事处
2	梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕27号）。 2. 本项目已取得《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2024〕7号）。 	项目建设规模及内容：对建设路片区永兴南园、永兴北园、邮政宿舍小区等21个小区进行周边配套基础设施改造：1、铺设沥青混凝土，人行道面层改造，破除原有道路、土方开挖、基坑支护、新建雨水箱涵、污水箱涵、土方回填、道路恢复，新建道路雨水箱涵、污水箱涵，新增及改造通信管线，新增及改造电力管线改造，道路绿化等；2、小区内部公共空间路面翻新，停车位改造，绿化提升；3、垃圾分类站点；4、监控设备，消防栓等；5、新能源汽车充电桩、增容变压器及配套；6、智慧社区综合管理系统。	11608.94	梅州市梅县区人民政府新城办事处
3	梅州市梅县区人民政府新城办事处	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区人民政府新城办事处 	项目建设内容：对新城办事处华慧苑、富都小区、福源楼、梅瑶大厦等21	4548.00	梅州市梅县区人民政府新城办事处

	科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目	<p>科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕25号）。</p> <p>2. 本项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号：441421202406040201）。</p>	个小区建筑主体进行改造：1、传统基础类建设（外立面改造 44500 平方米、雨污水管改造 7982 米、维修更换供水管网 5246 米、楼梯间装饰改造 241975 米、其他设施维护等 1 项），2、新基建类建设（智慧物业 21 套、智慧照明及消防改造 21 处智慧四线线路规整 151 处）。		
4	梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目	<p>1. 本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕26号）。</p>	<p>项目建设规模及内容：对新城办事处华慧苑、富都小区、福源楼、梅瑶大厦等21个小区周边配套基础设施进行改造：1、传统基础类建设（小区公共空间改造48705平方米、小区门楼整治提升7座、小区照明设施226个、小区公共配套设施21个、周边道路配套改造23714平方米、周边道路照明路灯125盏、周边道路公共垃圾桶39个、机械立体式停车位1个）；2、新基建类建设：小区智慧安防监控21个，小区智慧停车系统21个，小区智慧消防系统21个，小区智慧雨污分流设施改造5246米、信息基础管道15公里/管孔、智慧液晶广告机68座、智慧社区管理1项、小区新能源摩托车充电桩设施165个、小区新能源汽车充电桩设施10个、周边道路智慧灯杆56盏、周边道路新能源汽车充电桩设施17个、新能源建设1项。</p>	11200.00	梅州市梅县区人民政府新城办事处

5	梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区主体改造项目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区主体改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕24号）。 2. 本项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号：441421202402190101）。 	<p>项目建设规模及内容：梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区78栋924户，建筑面积约9.22万平方米。项目工程主要包括：天面防水隔热改造，增设钢结构雨棚、雨棚瓦面改造(原来就有的铁皮瓦更换成树脂瓦)、杂物间铁门更换、楼梯间改造、强弱电改造、楼层排水排污改造、楼层消防改造及立面更换客家特色的防盗网建筑屋面整修、水电气改造、内部装饰更新。</p>	2660.00	梅州市梅县区程江镇人民政府
6	梅县区程江镇天秀新苑等7个老旧小区配套设施改造项目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅县区程江镇天秀新苑等7个老旧小区配套设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕23号）。 2. 本项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号：441421202402010102）。 	<p>项目建设规模和内容：程梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区78栋924户，对小区道路、设施、公共环境和建筑等四个部分约4.48万平方米进行改造提升。本项目改造内容：公共空间地面改造、小区入口门楼改造、道路改沥青路面、围墙改造、四线落地、供水泵房、排水排污整治、增加和规整公共停车位、增加垃圾分类亭、自助快递柜、保安亭、智能停车道闸及停车管理、智能充电桩、智慧社区管理平台、场地花园绿化改造、无障碍设施、球场、娱乐设施、坐凳、党建宣传栏、太阳能路灯、周边道路及沿路风貌提升等。</p>	5000.00	梅州市梅县区程江镇人民政府

7	梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目	1. 本项目已取得《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕47号）。	项目建设规模及内容：对怡迪苑市场片区保险公司宿舍、怡泰园、怡迪苑19栋、好景好运大厦、华达楼、华发苑、怡迪苑26栋、怡迪苑10-13栋、新侨大厦、怡雅园、广梅北路55号测报站、金属大厦等15个老旧小区进行建筑本体改造：1、传统基础类建设（外立面改造92790平方米、建筑物给排水改造5726平方米、楼梯间装饰改造44栋、其他设施维护等1项）2、新基建类建设（节能改造1项、智慧照明及消防改造44处、新能源建设1项）	1491.27	梅州市梅县区人民政府新城办事处
8	梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区周边配套基础设施改造项目	1. 本项目已取得《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕48号）。	项目建设规模及内容：对怡迪苑市场片区保险公司宿舍、怡泰园、怡迪苑19栋、好景好运大厦、华达楼、华发苑、怡迪苑26栋、怡迪苑10-13栋、新侨大厦、怡雅园、广梅北路55号测报站、金属大厦等15个老旧小区及永定路、永福路、怡迪苑一街，怡迪苑二街、怡迪苑三街5条城市道路、渡江津1条村道进行周边配套基础设施提升改造：1、传统基础类建设（敷设智慧系统网络及维修改造原路面11808平方米、智慧门禁15处、智慧照明设施109个、智能消防设施27个、智慧安全便民中心7处、智慧垃圾分类箱16个、停车位608个）；2、新基建类建设（智慧汽车	7048.01	梅州市梅县区人民政府新城办事处

			充电桩83个、智慧社区管理平台系统建设1项、新能源建设1项)。		
--	--	--	---------------------------------	--	--

综上，本所认为，本期债券发行对应的项目由8个子项目组成，子项目已取得梅州市梅县区发展和改革局的可行性研究报告的批复，已取得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：“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：梅州市梅县区住房和城乡建设局系本项目的组织实施机构；本项目8个子项目组成，子项目已取得梅州市梅县区发展和改革局的可行性研究报告的批复；本项目可实现项目收益和融资自求平衡；梅州市梅县区住房和城乡建设局应当根据《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《广东金桥百信律师事务所关于广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目之法律意见书》的签署页)



经办律师: 陈 苏

陈 苏

吴宇逸

吴宇逸

2025 年 1 月 10 日