



---

金杜（横琴）联营律师事务所

关于

广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目

之

法律意见书

---



# 法律意见书

致：珠海市香洲区财政局

金杜（横琴）联营律师事务所（以下简称“本所”）是经中华人民共和国广东省司法厅批准成立，具有合法执业资质的律师事务所，有资格就中国<sup>1</sup>法律问题出具法律意见。

本所接受贵局的委托，担任贵局关于广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目的法律顾问，并出具本法律意见书。

## 第一部分 导言

### 一、释义与简称

在本法律意见书中，除上下文另有明确规定外，下述用语应具有如下定义：

贵局	指	珠海市香洲区财政局
本所	指	金杜（横琴）联营律师事务所
本法律意见书	指	关于广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目之法律意见书
本项目	指	广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目
《预算法》	指	中华人民共和国预算法
《专项债务预算管理办法》	指	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）
《试点通知》	指	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号文）
区城市更新局	指	珠海市香洲区城市更新局
南屏镇政府	指	珠海市香洲区南屏镇人民政府
区公用事业中心	指	珠海市香洲区公用事业管理中心
区教育局	指	珠海市香洲区教育局
拱北街道办事处	指	珠海市香洲区拱北街道办事处
华天会计所	指	珠海华天会计师事务所（普通合伙）

<sup>1</sup> 仅为本法律意见书之目的，“中国”不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区。

《专项评价报告》	指	广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目收益与融资平衡专项评价报告
----------	---	------------------------------------

## 二、前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明：

1. 本所依据《律师法》《预算法》《专项债务预算管理办法》《试点通知》《地方政府债券发行管理办法》等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现就本项目的相关事宜出具本法律意见书。

2. 本所依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实以及现行法律、法规的规定发表本法律意见。

3. 贵局及相关部门、华天会计所已经提供了本所为出具本法律意见书所需的原始书面材料、副本材料、复印材料、电子扫描件、确认函或证明，并承诺提供给本所的材料是真实、准确、完整、有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏，文件材料为副本或复印件、扫描件的，其与原件一致和相符，并且其原件是真实、合法有效的。

4. 对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依据有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5. 为出具本法律意见书之目的，本所仅就区城市更新局、南屏镇政府、区公用事业中心、区教育局、拱北街道办事处的证书信息、本项目的子项目清单以及子项目可行性研究报告的批复进行书面核查，而不对本项目或本项目的子项目进行实地核实和调查。本法律意见书仅就与本项目有关的中国法律问题发表意见，而不对有关工程、建设和运营、会计、财务、审计等专业事项发表意见。本所在本法律意见书中对有关其他中介机构出具的报告如会计报告、财务审计报告、专项评价报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据结论的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

6. 本法律意见书仅供贵局为本项目发行地方政府专项债券之目的使用，未经本所事先书面同意，本法律意见书及其任何副本不得传递给任何其他人，也不得被其他人依赖或用于任何其他目的，除非本所事先书面同意。

第二部分 正文

一、本项目的主管单位和实施单位

（一）主管单位——区城市更新局

根据贵局提供的资料，本项目主管单位为区城市更新局。根据区城市更新局持有的于 2023 年 11 月 22 日颁发的《统一社会信用代码证书》，其基本信息如下：

统一社会信用代码	114404025645640126
机构名称	珠海市香洲区城市更新局
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市香洲区红山路 288 号国际科技大厦 14、15 楼
负责人	黄立
赋码机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

（二）实施单位

1.南屏镇政府

根据南屏镇政府持有的于 2025 年 04 月 21 日颁发的《统一社会信用代码证书》，其基本信息如下：

统一社会信用代码	11440402006992178Y
机构名称	珠海市香洲区南屏镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市香洲区南屏镇坪岚路 13 号
负责人	刘良建
赋码机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

2.区公用事业中心

根据区公用事业中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2025 年 1 月 8 日登录“广东事业单位登记管理”网站（<https://www.gdsy.gov.cn/>）查询，区公用事业中心的基本信息如下：

名称	珠海市香洲区公用事业管理中心
统一社会信用代码	12440402MB2C88684L
宗旨和业务范围	负责承担香洲区政府布置的房屋建筑工程施工工作、市政基础设施工程施工工作，统筹香洲区未配套管道燃气设施住宅小区加建天然气管道工作，承接香洲区范围内政府投资地质

	灾害隐患工程治理任务，参与编制园林绿化、环境卫生、市政道路、雨污排水、城镇排洪防涝、城市照明等公共市政设施方面的中长期专项规划。
住所	珠海市香洲区梅华东路 297 号 5 楼
法定代表人	方绵波
经费来源	财政补助一类
开办资金	人民币 85201.02 万元
举办单位	珠海市香洲区城市管理局
有效期	2023-10-27 至 2028-10-26
登记管理机关	珠海市香洲区事业单位登记管理局

### 3.区教育局

根据区教育局持有 2024 年 11 月 15 日颁发的《统一社会信用代码证书》，其基本信息如下：

统一社会信用代码	114404020069920398
机构名称	珠海市香洲区教育局
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市香洲区人民东路 520 号
负责人	周洋
赋码机关	中共珠海市香洲区委机构编制委员会办公室

### 4.拱北街道办事处

根据拱北街道办事处持有的于 2024 年 11 月 07 日颁发的《统一社会信用代码证书》，其基本信息如下：

统一社会信用代码	11440402006992194L
机构名称	珠海市香洲区拱北街道办事处
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市香洲区拱北港昌路 123 号
负责人	康灵祥
赋码机关	中共珠海市香洲区委机构编制委员会办公室

综上，根据贵局提供的资料，本项目的主管单位是区城市更新局；本项目的实施单位是南屏镇政府、区公用事业中心、区教育局、拱北街道办事处，目前上述单位均有效存续。

## 二、本项目基本情况

根据贵局提供的资料，本项目已取得可研报告的批复，具体情况如下：

2022年2月23日，珠海市香洲区发展和改革局做出《关于广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目项目可行性研究报告的批复》（珠香发改项〔2022〕33号），本项目包括南屏镇、湾仔、拱北3个镇街共163个老旧小区进行改造，涉及改造楼房1355栋，约3.86万户，涉及用地范围约201万平方米，建筑面积约448万平方米。项目主要建设内容包括：改建小区周边道路约40千米；雨污分流需要改建管网长度约128千米；三线下地需要改建地下综合管沟约45千米；建设智感安防设施163套；建设停车位7720个，充电桩3860个等。

根据贵局提供的资料，本项目的子项目包括香洲区老旧小区连片改造将军山示范社区项目、拱北街道老旧小区（昌盛花园、侨怡园、海荣新村）环境整治提升工程、五支队老旧小区环境整治提升工程、莲花路步行街整体改造提升工程、华苑花园老旧小区环境整治提升工程、中立花园老旧小区改造、拱北将军山小区老旧小区环境整治提升工程、中珠新村一期二期老旧小区环境整治提升工程、桂花村B区老旧小区环境整治提升工程、炮台山老旧小区环境整治提升工程、海荣新园老旧小区环境整治提升工程、百合花园老旧小区环境整治提升工程、权晖花园老旧小区环境整治提升工程、华达花园老旧小区环境整治提升工程、珠海市香洲区南屏镇2022年背街小巷提升改造工程、南屏镇南苑山庄老旧小区环境整治提升工程、南屏镇南屏新村老旧小区环境整治提升工程、南屏镇水仙花园老旧小区改造工程、岭园街、跃升路、铭润街及丰源街市政道路工程、北岭街路面改造工程、银龙街建设工程、银坑（濠江）幼儿园周边市政道路工程、香洲区拱北围基村整治提升工程、联安路150号停车场及周边公共配套设施建设项目、矿新路地下停车场及周边公共配套设施建设项目、联安路148号停车场及周边公共配套设施建设项目、港昌路停车场及周边公共配套设施建设项目、湾仔鸿景花园老旧小区整治提升工程、加林路停车场及周边公共配套设施建设项目。其中：

1. 桂花村B区老旧小区环境整治提升工程。珠海市香洲区发展和改革局已于2022年3月28日做出《关于桂花村B区老旧小区环境整治提升工程可行性研究报告的批复》（珠香发改项〔2022〕75号），该项目建设地点位于香洲区迎宾南路1035号桂花村B区地块，小区占地面积约14000平方米，主要建设内容包括：小区道路改造工程、停车位、室外给水及消防工程、通信预留管沟、路灯照明工程、更新小区监控系统、配套工程等。

2. 岭园街、跃升路、铭润街及丰源街市政道路工程。珠海市香洲区发展和改革局已于2022年6月8日做出《关于岭园街、跃升路、铭润街及丰源街市政道路工程可行性研究报告的批复》（珠香发改项〔2022〕86号），该项目位于香洲区富华里东侧、桂花北路西侧。本项目包含4条市政道路，分别为岭园街、跃升路、铭润街及丰源街，道路总长度约1066米，均为双向两车道，道路等级为城市支路。

3. 银坑（濠江）幼儿园周边市政道路工程。珠海市香洲区发展和改革局已于2022年9月2日做出《关于银坑（濠江）幼儿园周边市政道路工程可行性研究报告的批复》



(珠香发改项〔2022〕115号)，项目位于湾仔街道银坑社区在建濠江幼儿园西侧，项目分为两段。

4. 银龙街建设工程。珠海市香洲区发展和改革局已于2022年8月18日做出《关于银龙街建设工程可行性研究报告的批复》(珠香发改项〔2022〕110号)，项目道路位于珠海市香洲区拱北片区，起点接九洲大道跨桂花排洪渠，终点至竹石巷。本次工程包含三部分内容，其中银龙街为城市支路，设计全长约158米，宽12米，双向两车道，竹石巷为临时路，设计全长约92米，宽9.5米，双向两车道；北岭教育中心周边环境提升面积约1000平方米。

5. 北岭街路面改造工程。珠海市香洲区发展和改革局已于2022年6月27日做出《关于北岭街路面改造工程可行性研究报告的批复》(珠香发改项〔2022〕91号)，项目位于拱北街道北岭社区，桂花北路东侧，道路现状南接岭南路，北至规划梧桐路，双向2车道，混凝土路面。其中，国维中央广场一区至领秀城段长约310米，规划宽度为12米，现状宽度约9.5米；民生街小区与大地幼稚园之间道路长约100米，宽8.5米。

6. 华苑花园老旧小区环境整治提升工程。珠海市香洲区发展和改革局已于2022年11月20日做出《关于华苑花园老旧小区环境整治提升工程可行性研究报告的批复》(珠香发改项〔2022〕135号)，项目建设地点位于珠海市香洲区拱北街道昌平路57号，小区总用地面积约31690平方米，小区整治面积约22541平方米，现有楼栋19栋，总户数425户。小区道路改造工程、规范停车位、室外给水改造工程、路灯照明工程、通信基础设施改造工程、更新小区监控系统、新增海绵城市及配套设施等。

### 三、中介机构及相关文件

#### (一) 会计师事务所

本项目中的《专项评价报告》由华天会计所出具。

华天会计所持有珠海市香洲区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 914404007615735324)、广东省财政厅颁发的《执业证书》(批准执业文号: 粤财会[2004]17号, 批准执业日期: 2004年4月14日)。

#### (二) 律师事务所

本项目中的《法律意见书》由金杜(横琴)联营律师事务所出具。

金杜(横琴)联营律师事务所持有广东省司法厅于2022年1月28日核发的《香港澳门特别行政区律师事务所与内地律师事务所合伙联营执业许可证》(统一社会信用代码: 31440000MD02702860)，系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。

本法律意见书由金杜（横琴）联营律师事务所王继宁律师（律师执业证号 14404199110119340）、任尧文律师（律师执业证号 14404201710971730）作为签署律师，其均持有广东省司法厅核发的律师执业证，且均已通过广东省珠海市司法局的年度考核。

#### 四、结论性意见

综上所述，根据贵局提供的资料，本项目的主管单位是区城市更新局，本项目的实施单位是南屏镇政府、区公用事业中心、区教育局、拱北街道办事处。本项目已取得可研报告的批复。

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，主管单位和实施单位应将项目筹集的资金，专项用于本项目。



(本页无正文，为《金杜（横琴）联营律师事务所关于广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目之法律意见书》之签署页)



金杜（横琴）联营律师事务所

经办律师： 王继宁

王继宁

任尧文

任尧文

二〇二五年【八】月【廿一】日