KINGBRIDGE
LAW FIRM

# 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

梅州市梅县区新城办、程江镇老旧小区改造工程

之

法律意见书

# 目 录

**第一部分　引言 ..... 4**

一、释义 ..... 4

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 ..... 7

三、本项目收益与融资自求平衡 ..... 13

四、项目风险及风险控制措施 ..... 14

五、结论意见 ..... 14

KINGBRIDGE LAW FIRM
广东金桥百信律师事务所
地址Add: 广东省广州市天河区珠江东路16号24-26层 邮编P.C: 510623
24-26Floor, 16 East Zhujiang Road, Tianhe District, Guangzhou, Guangdong, 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
# 梅州市梅县区新城办、程江镇老旧小区改造工程
# 之
# 法律意见书

〔2026〕粤金桥非字第3116号

致：梅州市梅县区财政局

广东金桥百信律师事务所(以下简称“本所”)指派本所陈苏、李冬荧律师作为“梅州市梅县区新城办、程江镇老旧小区改造工程”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 |
| --- | --- |
| 2026年债券计划发行金额 | 人民币5,000.00万元 |
| 专项评价机构 | 深圳中钦会计师事务所（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》 |
| 《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梅州市梅县区新城办、程江镇老旧小区改造工程之法律意见书》 |
| 《专项评价报告》 | 深圳中钦会计师事务所（普通合伙）出具的《深圳中钦会计师事务所（普通合伙）关于梅州市梅县区新城办、程江镇老旧小区改造工程预期收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》 |
| 本所 | 广东金桥百信律师事务所 |
| 元 | 人民币元 |

## 二、律师声明事项

本所及经办律师就为“梅州市梅县区新城办、程江镇老旧小区改造工程”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〕255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，梅州市梅县区新城办、程江镇老旧小区改造工程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，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建设单位。**

## 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** | 梅州市梅县区新城办、程江镇老旧小区改造工程 |
| **项目总投资** | 24279.81 万元 |
| **项目情况概述** | 本项目共包含 12 个子项目，建设内容为对新城办西桥市场片区、新城办华侨城广场片区、新城办富贵花园片区、新城办怡迪苑毅新大厦、程江镇府前花园等十个老旧小区、程江镇 7 个小区（吉祥 B 区、碧清楼、昌盛大楼、华龙小区、槐岗教师宿舍、吉祥花园、丽华苑）进行改造；改造内容主要包括：小区内及周边道路、公共环境设施、管线、排水排污、供水、便民设施等残旧破损设施进行改造。 |
| **项目获批情况** | 1. 2021年10月27日，梅州市梅县区发展和改革局出具《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区新城办事处华侨城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[2021]110号），同意项目立项。<br>2. 2021年10月27日，梅州市梅县区发展和改革局出具《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西桥市场片区老旧小区建筑本体改造项目概算的批复》（梅县区发改审[2020]111号），同意项目立项。<br>3. 2021年10月27日，梅州市梅县区发展和改革局出具《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区新城办事处西桥片区老旧小区周边配套基础设施改造项目的批复》（梅县区发改审[2021]108号），同意项目立项。<br>4. 2020 年 12 月 1 日，梅州市梅县区发展和改革局出具《梅州市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、毅新大厦老旧小区改造工程概算的批复》（梅县区发改审[2020]151 号），同意项目立项。<br>5. 2020 年 12 月 3 日，梅州市梅县区发展和改革局出具《梅州市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富贵花园二期老旧小区改造工程概算的批复》(梅县区发改审[2020]154 号），同意项目立项。<br>6. 2021年10月27日，梅州市梅县区发展和改革局出具《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富贵花园片区老旧小区建筑本体改造项目概算的批复》（梅县区发改审[2021]112号），同意项目立项。<br>7. 2021年10月27日，梅州市梅县区发展和改革局出具《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区新城办事处富贵花园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[2021]109号），同意项目立项。<br>8. 2020年12月3日，梅州市梅县区发展和改革局出具《梅州市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华丽苑、香港花园六座老旧小区改造工程概算的批复》（梅县区发改审[2020]153号），同意项目立项。 |

| | |
|---|---|
| | 9. 2021年10月27日，梅州市梅县区发展和改革局出具《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华侨城广场片区老旧小区建筑本体改造项目的批复》（梅县区发改审[2021]113号），同意项目立项。<br>10. 2021年10月27日，梅州市梅县区发展和改革局出具《关于程江镇府前花园等十个老旧小区建筑改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审（2021)106号），同意项目立项。<br>11. 2021年10月27日，梅州市梅县区发展和改革局出具《梅县区发展和改革局关于程江镇府前花园等十个老旧小区周边道路及配套基础设施提升改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审[2021]107号），同意项目立项。<br>12.2020年3月11日，梅州市梅县区发展和改革局出具《关于梅州市梅县区程江镇7个小区（吉祥B区、碧清楼、昌盛大楼、华龙小区、槐岗教师宿舍、吉祥花园、丽华苑）改造工程的批复》（梅县区发改审[2020]23号），同意项目立项。 |

根据《2026年广东省政府专项债券（四十期）梅州市梅县区新城办、程江镇老旧小区改造工程募投报告》的相关内容，并经本所律师核查，梅州市梅县区新城办、程江镇老旧小区改造工程包含了12个工程项目构成，该12个工程项目的的基本情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 项目获批情况 | 项目情况概述 | 项目总投资（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 梅州市梅县区新城办事处华侨城片区老旧小区周边配套基础设施改造项目 | 梅县区发改审(2021)110号 | 区内道路凿除小区内破旧道路，铺沥青混凝土面层共13545平方米，周边道路重新铺水稳层并浇筑混凝土地面，路面加铺沥青混凝土面层共34071平方米、给排水设施改造清理公共排水系统埋设雨、污管道各2231米、供电设施改造公共供电、电信电缆改造2229米、智慧设施提升改造通迅线路改造4128米。 | 4425.80 |
| 2 | 梅州市梅县区人民政府新城办事处西桥市 | 梅县区发改审(2021)111号 | 外立面整饰、排水排污管道改造、公共走道（楼梯间）改造提升、消防升级、通信设备及管线整理、屋 | 989.81 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 区建筑本体改造项目 | | 顶旧铁皮瓦更换。改造面积约31200平方米。 | |
| 3 | 梅州市梅县区新城办事处西桥片区老旧小区周边配套基础设施改造项目 | 梅县区发改审(2021)108号 | 对小区内及周边配套的道路、给排水、供配电和、垃圾分类与环卫、消防等基础设施进行改造；对小区及周边的停车设施、标识系统等环境进行整治改造；对小区配套的老人服务、功能性服务等服务设施进行改造等。改造面积约48000平方米。 | 4769.16 |
| 4 | 梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑、毅新大厦老旧小区改造工程 | 梅县区发改审[2020]151号 | 1、道路工程：铺设改性沥青2600平方米；路面停车线划分130平方米；2、小区内公共排水工程：清理公共排水系统，埋设雨、污管道401米；3、公共空间美化：首层铁门刷漆910平方米；离地3米外墙刷漆2600平方米；4、电力改造：公共供电、电信电缆改造29780米。 | 834.64 |
| 5 | 梅州市梅县区人民政府新城办事处富贵花园二期老旧小区改造工程 | 梅县区发改审[2020]154号 | 1、道路工程：铺设改性沥青5498平方米；路面停车线划分550米；2、小区内公共排水工程：清理公共排水系统，埋设雨、污管道334米；3、公共空间美化：首层铁门刷漆608平方米；离地3米外墙刷漆2717平方米；4、电力改造：公共供电、电信电缆改造26424米。 | 904.98 |
| 6 | 梅州市梅县区人民政府新城办事处富贵花 | 梅县区发改审(2021)112号 | 1、对破损，陈旧，风化严重的房屋外墙进行外立面改造；2、建筑本体内楼梯及公共空间的改造； | 981.81 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 园片区老旧小区建筑本体改造项目 | | 3、建筑本体内消防设施的改造；4、强弱电线路的改造；5、建筑本体屋面整修；6、建筑本体排水管改造；7、建筑本体栋口大门及杂间门的改造。改造面积约71200平方米。 | |
| 7 | 梅州市梅县区新城办事处富贵花园片区老旧小区周边配套基础设施改造项目 | 梅县区发改审(2021)109号 | 对小区内及周边配套的道路、给排水、供配电和垃圾分类与环卫、消防等基础设施进行改造；对小区及周边的停车设施、标识系统等环境进行整治；对小区配套的老人服务、功能性服务等服务设施进行改造，新建雨水、污水管，道路加铺沥青，垃圾中转站改造及设备更新等。改造面积约110000平方米。 | 4839.36 |
| 8 | 梅州市梅县区人民政府新城办事处华丽苑、香港花园六座老旧小区改造工程 | 梅县区发改审[2020]153号 | 1、道路工程：铺设改性沥青6180平方米；路面停车线划分309平方米；2、小区内公共排水工程：清理公共排水系统，埋设雨、污管道260米；3、公共空间美化：首层铁门刷漆1283平方米；离地3米外墙刷漆3665平方米；4、电力改造：公共供电、电信电缆改造42736米。 | 725.19 |
| 9 | 梅州市梅县区人民政府新城办事处华侨城广场片区老旧 | 梅县区发改审(2021)113号 | 小区内首层杂间门、防盗网进行重新刷防锈漆；加压泵安装位置统一规整；铲除楼梯间内墙抹灰/瓷砖；重新抹灰、粉刷墙；重新布置楼梯间首层电表后线路、水表后管 | 923.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 小区建筑本体改造项目 | | 道归整；消防管道刷漆翻新；拆除破烂钢结构雨棚，更换钢结构树脂瓦；拆除1-2层外墙砖，新做外墙真石漆。改造面积约14650平方米。 | |
| 10 | 程江镇府前花园等十个老旧小区建筑改造项目 | 梅县区发改审(2021)106号 | 程江镇府前花园等十个老旧小区26栋245户，建设面积约2.472万平方米，项目工程主要包括建筑物的天面、外墙和公共楼梯间的改造。项目内容：铁皮瓦更换光伏发电板及树脂瓦，屋顶防水改造，外墙立面粉刷翻新，空调机位规整，店铺招牌统一风格，增加花窗及老年楼梯扶手。 | 1562.00 |
| 11 | 程江镇府前花园等十个老旧小区周边道路及配套基础设施提升改造项目 | 梅县区发改审(2021)107号 | 程江镇府前花园等十个老旧小区26栋245户，对小区周边约2.7万平方米进行改造提升。项目内容：道路改沥青路面，管线整治，增加和规整停车位，增加垃圾分类亭、保安亭、智能停车系统、智能充电桩、智慧社区管理系统、无障碍设施、绿化、休闲活动娱乐设施、隔油池、党建宣传、公共照明等。 | 2345.00 |
| 12 | 梅州市梅县区程江镇7个小区（吉祥B区、碧清楼、昌盛大楼、华龙小区、槐岗 | 梅县区发改审[2020]23号 | 1、道路工程：铺设改性沥青(3CM)6198平方米；路面停车线划分870米；2、小区内公共排水工程：清理公共排水系统2311米；3、公共空间美化：首层铁门刷漆288平方米；首层楼梯间增加树脂 | 979.06 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 教师宿舍、吉祥花园、丽华苑）改造工程 | | 瓦雨棚264平方米；拆除原屋面铁皮瓦改做瓷瓦（客家元素）10102平方米；4、电力改造：公共供电、电信电缆改造843米；增加挂壁式路灯39个；5、消防设施：增加消防管1555米，消防栓333个；6、垃圾分类投放亭7座。 | |

**综上，本所认为，本期债券发行对应的项目由12个子项目组成，子项目均已完成立项，具有项目实施的资金需求。**

## 三、本项目收益与融资自求平衡

深圳中钦会计师事务所（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，深圳中钦会计师事务所（普通合伙）现持有《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MAK01XK81P）和《会计师事务所执业许可证》（执业证书编号：47470438），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项目单位；本项目由12个子项目构成，子项目均已完成立项；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梅州市梅县区新城办、程江镇老旧小区改造工程之法律意见书》的签署页)

广东金桥百信律师事务所

(公章)

经办律师：

陈　苏

李冬荧

2026 年 9 月 14 日