SINCE 1995

KINGBRIDGE
LAW FIRM

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

# 关于广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目的法律意见书



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、25楼 邮编：510623
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM 电话：(020)8333 8668 传真：(020)8333 8088 网址：www.gdjqbx.com

# 目录

第一部分 引言 ..... 3
释义与简称 ..... 3
声明 ..... 4
第二部分 正文 ..... 5
一、 投向领域 ..... 5
二、 项目事前绩效评估 ..... 5
三、 本项目的实施机构 ..... 6
四、 本项目情况 ..... 7
五、 项目的公益性及收益与融资平衡情况 ..... 8
六、 法律风险 ..... 9
七、 总结性意见 ..... 9



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、25楼 邮编：510623
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM 电话：(020)8333 8668 传真：(020)8333 8088 网址：www.gdjqbx.com

## 第一部分 引言

广东金桥百信律师事务所是经中华人民共和国广东省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受委托，就广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目申报政府专项债券事宜，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。

## 释义与简称

除非特别注明或另有所指，本意见书的简称和术语具有以下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 本意见书 | 指 | 关于广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目的法律意见书 |
| 本项目 | 指 | 广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目 |
| 本所 | 指 | 广东金桥百信律师事务所 |
| 开发区城更局 | 指 | 广州市开发区城市更新局 |
| 开城联晟城开投公司 | 指 | 广州开城联晟城市开发投资有限公司 |
| 广州光领会计师事务所 | 指 | 广州市光领有限责任会计师事务所 |
| 《实施方案》 | 指 | 《2026 年广东省政府专项债券广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目实施方案》 |
| 《评价报告》 | 指 | 广州光领会计师事务所出具的《“广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目”收益与融资自求平衡专项评价报告》 |


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、25楼 邮编：510623
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM 电话：(020)8333 8668 传真：(020)8333 8088 网址：www.gdjqbx.com

## 声明

1. 本所及经办律师根据现行有效的相关法律法规规定及本《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。

2. 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等的以下承诺及声明，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，保证一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假、误导及重大遗漏之处，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。

3. 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。

4. 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作出评价的适当资格。对本法律意见书中涉及的实施方案、会计审计、评估、投资决策等专业事项所涉数据，请以贵单位聘请的会计师、评估师等专业人员所作出的专业核查和判断为准。

5. 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。

6. 本所同意贵单位在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求部分或全部引用法律意见书的内容，但贵单位做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧



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、25楼 邮编：510623
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM 电话：(020)8333 8668 传真：(020)8333 8088 网址：www.gdjqbx.com

义或曲解。本法律意见书出具后，因贵单位的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵单位已书面告知并经本所及经办律师确认，否则本所及经办律师不承担相应的法律责任。

7. 本法律意见书仅供委托方和政府有关部门对委托人申请广东省政府地方专项债券时参考使用，不得用于发行阶段，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。委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与经办律师及本所无关。

8. 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。

基于以上所述，本所出具本法律意见书。

## 第二部分 正文

### 一、投向领域

根据《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）相关规定，“（一）实行专项债券投向领域“负面清单”管理”。地方政府专项债券禁止类项目清单包括：一、完全无收益的项目；二、楼堂馆所，包括（一）党政机关办公用房、技术用房；（二）党校（行政学院）；（三）培训中心；（四）行政会议中心；（五）干部职工疗养院；（六）其他各类楼堂馆所；三、形象工程和政绩工程，包括（一）巨型雕塑；（二）过度化的景观提升和街区亮化工程；（三）文化庆典和主题论坛场地设施；（四）其他各类形象工程和政绩工程；四、房地产等项目，包括（一）除保障性住房、土地储备以外的房地产开发；（二）主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施；五、一般竞争性产业项目，一般竞争性产业是指市场能够有效配置资源、供需平衡、竞争充分，且不存在足以影响价格的企业或消费者的产业领域。

本项目主要为城中村改造项目，不属于专项债券投向领域“负面清单”。

### 二、项目事前绩效评估

根据《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）第五条规定，“申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，



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、25楼 邮编：510623
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM 电话：(020)8333 8668 传真：(020)8333 8088 网址：www.gdjqbx.com

并将评估情况纳入专项债券项目实施方案”及第六条规定，“地方财政部门指导项目主管部门和项目单位做好事前绩效评估，将事前绩效评估作为项目进入专项债券项目库的必备条件。必要时财政部门可组织第三方机构独立开展绩效评估，并将评估结果作为是否获得专项债券资金支持的重要参考依据。”

项目单位已经完成《事前绩效评估报告》，符合《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）的要求。

## 三、本项目的实施机构

经本所核查，本项目所涉及的项目实施机构资格情况如下：

据2026年5月8日取得《广州开发区发展和改革局 广州市黄埔区发展和改革局关于广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目可行性研究报告的批复》（穗埔发改投批〔2026〕4号）、《实施方案》显示，开发区城更局为本项目的主管单位，开城联晟城开投公司为本项目的建设管理单位。

### 1. 开发区城更局

据本所律师登录广东机关群团统一社会信用代码管理系统(http://www.gdsy.gov.cn/jgqt)进行核查，开发区城更局的基本信息如下：

| | |
|---|---|
| 统一社会信用代码 | 114401125544196 20U |
| 名称 | 广州市开发区城市更新局 |
| 机构性质 | 机关 |
| 负责人 | 侯奔 |
| 机构地址 | 广州市黄埔区香雪大道87号广垦商务大厦A2栋15楼 |
| 赋码机关 | 中共广州市黄埔区委机构编制委员会办公室 |

### 2. 开城联晟城开投公司

据贵司提供的《营业执照》及本所律师在（国家企业信用信息公示系统（gsxt.gov.cn））查找的信息显示，开城联晟城开投公司的基本信息如下：

| | |
|---|---|
| 统一社会信用代码 | 91440112MAE0AEG233 |
| 企业名称 | 广州开城联晟城市开发投资有限公司 |



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、25楼 邮编：510623
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM 电话：(020)8333 8668 传真：(020)8333 8088 网址：www.gdjqbx.com

| | |
|---|---|
| 法定代表人 | 林富 |
| 类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 商务服务业 |
| 住所 | 广州市黄埔区知凤街9号知识大厦7楼01-06室 |
| 注册资本 | 壹仟万元（人民币） |
| 成立时间 | 2024年09月14日 |
| 登记机关 | 广州市黄埔区市场监督管理局 |

综上，本所认为，开发区城更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，有权作为本项目的主管单位；开城联晟城开投公司是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的公司法人，有权作为本项目的建设管理单位。

## 四、本项目情况

经本所律师核查，本项目的情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目名称 | 广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目 |
| 项目总投资 | 项目总投资估算588.9201亿元 |
| 建设内容 | 改造范围399.75公顷，改造成本588.9201亿元。规划总建设量1143.16万平方米，安置地块建设量438.50万平方米，出让地块建设量704.66万平方米。独立占地公服和基础设施50.48万平方米。 |
| 项目进展 | 本项目于2025年7月31日取得《广州开发区 黄埔区城中村改造建设指挥部办公室关于明确云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目改造主体的函》；2025年8月25日取得《关于广州市黄埔区 2025 年城中村改造项目情况的说明》；于2026年5月8日取得《广州开发区发展和改革局 广州市黄埔区发展和改革局关于广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目可行性研究报告的批复》（穗埔发改投批〔2026〕4号）；本项目下广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目（莲潭社）、广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目（簕竹片区）、广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目（永岗田心社）、广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目（沧联榕村片区）、广州市黄埔区云 |


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、25楼 邮编：510623
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM 电话：(020)8333 8668 传真：(020)8333 8088 网址：www.gdjqbx.com

| | |
|---|---|
| | 埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目（南湾村）、广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目（南岗街南岗西路片区）已经完成改造意愿征询，同意率满足《广州市城中村改造条例》要求；本项目下广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目（莲潭社）、广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目（簕竹片区）、广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目（永岗田心社）、广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目（沧联榕村片区）、广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目（南湾村）、广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目（南岗街南岗西路片区）已经完成房屋征收补偿安置方案。 |

综上，本所认为，就本项目，已经依法取得立项批复、概算批复，有实施项目的资金需求。

## 五、项目的公益性及收益与融资平衡情况

**1. 本项目的公益性**

本项目的建设是解决居民拆迁安置的需要，改善当地搬迁安置居民的生活居住条件，推进城市基础设施建设，提升了社会服务容量和城市化进程，增加和完善城市功能，推动了城市化进程，有利于保证本地区的经济的可持续发展，并带动当地居民收入水平的提高，为公益性的项目。

**2. 本项目的收益与融资情况**

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）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，本项目需要实现项目收益和融资自求平衡。

《评价报告》由广州光领会计师事务所出具。经本所核查，广州光领会计师事务所成立于1999年9月17日，注册资本为人民币200万元，统一社会信用代码为91440101716357654X，于2018年8月15日取得了广东省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号44010048），有资质出具《评价报告》。



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、25楼 邮编：510623
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM 电话：(020)8333 8668 传真：(020)8333 8088 网址：www.gdjqbx.com

依据《评价报告》，广州光领会计师事务所认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目，预期项目收益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。

综上，本所律师认为，本项目符合《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）之规定。

## 六、法律风险

**1. 项目收益风险**

本项目具有公益性，回收周期长，预期收入可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

**2. 还款保障**

根据《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《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议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。

**3. 其他风险**

（1）自然环境、施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险。

（2）物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

综上，本所律师认为：从客观上讲，本次申报存在一定的风险，但还款有一定保障。

## 七、总结性意见

截至本法律意见书出具之日，经审查有关文件、资料、信息，综合上述内容，根据目前现行有效的法律、法规和规范性文件的相关规定，总结如下意见：



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、25楼 邮编：510623
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM 电话：(020)8333 8668 传真：(020)8333 8088 网址：www.gdjqbx.com

1. 本项目领域不属于专项债券投向领域“负面清单”；

2. 本项目已经完成事前绩效评估；

3. 开发区城更局系本项目合法的主管单位；开城联晟城开投公司系本项目合法的建设管理单位；

4. 本项目具有公益性且有收益，符合《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）的规定；

5. 本项目已经依法取得立项批复，大部分村已经完成改造意愿征询、征收补偿安置方案公告等工作，有实施项目的资金需求，后续项目需根据工程进度，按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理相关审批手续；

6. 列入债券项目的本项目经有资格的广州光领会计师事务所评价可实现项目收益和融资自求平衡；

7. 开发区城更局、开城联晟城开投公司应当根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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）、《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）《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）等法规政策的要求，将债券项目筹集的资金，专项用于本项目基础设施建设，不得用于地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目。

---

以下无正文，为盖章签署页。

广东金桥百信律师事务所

律师

律师



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、25楼 邮编：510623
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM 电话：(020)8333 8668 传真：(020)8333 8088 网址：www.gdjqbx.com

2026 年 5月 9日



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、25楼 邮编：510623
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM 电话：(020)8333 8668 传 真：(020)8333 8088 网址：www.gdjqbx.com