



**2025 年深圳市政府专项债券（二十六期）
松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目
法律意见书**



中国 深圳 福田区 益田路 6001 号
太平金融大厦 11, 12 层

目 录

目 录.....	1
释 义.....	2
第一节 律师声明事项.....	5
第二节 法律意见书正文.....	6
一、本次发行.....	6
(一) 发行人的主体资格.....	6
(二) 本次发行的批准与额度.....	6
二、本次发行对应的项目主体.....	6
(一) 项目主体的基本情况.....	6
(二) 项目主体实施本项目的主体资格.....	7
三、本次发行对应的投资项目.....	8
(一) 本项目情况及其主要批复文件.....	8
(二) 项目预期偿债资金来源.....	9
(三) 项目融资与收益平衡.....	9
四、本次发行的有关文件及中介机构.....	10
(一) 鹏盛会所及《财务评估报告》.....	10
(二) 信达及《法律意见书》.....	10
(三) 新世纪及《评级报告》.....	10
五、项目风险提示.....	10
六、结论性意见.....	11

释 义

在本《法律意见书》中，除非上下文另有所指，下列词语具有以下含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
省政府	指	广东省人民政府
发行人、市政府	指	深圳市人民政府
市人大	指	深圳市人民代表大会
市财政局	指	深圳市财政局，曾用名“深圳市财政委员会”
市监局	指	深圳市市场监督管理局
本次债券	指	2025年深圳市政府专项债券（二十六期）松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目
本次发行	指	2025年深圳市政府专项债券（二十六期）松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目的发行
本项目	指	松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目
市住房建设局	指	深圳市住房和建设局，本项目主管部门，项目主体之一
市住房保障署	指	深圳市住房保障署，本项目项目单位，项目主体之一
《实施方案》	指	本项目的实施方案，即《2025年深圳市政府专项债券（二十六期）松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目实施方案》
鹏盛会所	指	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
《财务评估报告》	指	鹏盛会所出具的《2025年深圳市政府专项债券（二十六期）松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目预期收益与融资平衡财务评估报告》
新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《评级报告》	指	新世纪为本次债券出具的《2025年深圳市政府专项债券（二十六期）信用评级报告》
信达、本所	指	广东信达律师事务所
信达律师、本所律师	指	广东信达律师事务所经办律师
本《法律意见书》	指	信达为发行人本次发行出具的《2025年深圳市政府专项债券（二十六期）松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目法律意见书》
元	指	人民币元
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国函〔1988〕121号文	指	《国务院关于深圳市在国家计划中实行单列的批复》

国办函〔2016〕88号文	指	《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》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预〔2017〕89号文	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〔2018〕34号文	指	《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕72号文	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》



中国 深圳 福田区益田路6001号太平金融大厦11、12楼 邮政编码: 518038

11, 12/F, TaiPing Finance Tower, 6001 Yitian Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel.): (86 755) 88265288 传真 (Fax.): (86 755) 88265537

电子邮件 (Email): info@sundiallawfirm.com 网址 (Website): www.sundiallawfirm.com

2025 年深圳市政府专项债券 (二十六期)

松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目

法律意见书

信达债字〔2025〕第 80 号

致: 深圳市财政局

根据市财政局与信达签订的《专项法律顾问聘请协议》, 信达接受市财政局的委托, 指派律师以特聘专项法律顾问的身份参与本次发行工作, 并根据《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、国办函〔2016〕88 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文、财库〔2018〕72 号文、财库〔2020〕43 号文等法律法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件, 按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神, 出具本《法律意见书》。

第一节 律师声明事项

信达是在中华人民共和国注册并具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，有资格依据中华人民共和国有关法律、法规、规范性文件的规定以及根据对本《法律意见书》出具日前已发生或存在事实的调查、了解，提供本《法律意见书》项下之法律意见。

为出具本《法律意见书》，信达已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人本次发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，审查了发行人提供的与本次发行相关的文件和资料，保证本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

信达出具本《法律意见书》，依赖于发行人、项目主体、项目中介机构向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。信达假设该文件资料满足以下条件：复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；文件以及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次发行的事实和文件均已向信达披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。

信达仅就与本次发行所涉及的有关中国法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。信达在本《法律意见书》中对其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见和结论的引述，并不表明信达对该等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

本《法律意见书》仅供发行人本次发行之目的而使用，不得被用于其他任何目的。信达同意将本《法律意见书》作为发行人本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一起上报且作为公开披露文件，并依法对出具的本《法律意见书》承担相应的法律责任。

基于上述，现出具本《法律意见书》如下：

第二节 法律意见书正文

一、本次发行

(一) 发行人的主体资格

根据国函〔1988〕121号文，深圳市为计划单列市，享有相当于省一级的经济管理权限。根据财预〔2016〕155号文第四条之“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”的规定及市财政局提供的省政府有关批示文件，发行人已取得省政府关于深圳市自办发行地方政府债券的批准，具备自办发行专项债券的主体资格。

(二) 本次发行的批准与额度

根据市财政局提供的省政府有关批示文件，省政府同意深圳市从2017年起自办发行地方政府债券，发行人发行地方政府专项债券已经取得省政府的批准。

根据《实施方案》，本次债券募集资金7,000万元。本次发行额度在深圳市2025年提前批新增地方政府专项债务限额内。

综上，信达律师认为，发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得必要的批准；本次发行额度在深圳市2025年提前批新增地方政府专项债务限额内。

二、本次发行对应的项目主体

根据《实施方案》，本项目主管部门为市住房建设局，项目单位为市住房保障署。市住房建设局作为本次拟发行专项债券项目的主管部门，负责项目实施的协调工作等相关事项。市住房保障署作为本次拟发行专项债券项目的项目单位，在资金到位后负责项目的建设工作安排、资金的使用及债券还本付息等事项。

(一) 项目主体的基本情况

1. 市住房建设局

经信达律师在深圳市组织机构统一社会信用代码数据服务平台 (<https://data.sist.org.cn/#/>) 查询, 市住房建设局的基本情况如下:

机构名称	深圳市住房和建设局
机构性质	机关
机构地址	深圳市福田区华强北街道振华路 8 号设计大厦 8 楼
负责人	朱恩平

2. 市住房保障署

根据市住房保障署提供的统一社会信用代码为 12440300MB2C09130X 《事业单位法人证书》, 并经信达律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台 (<https://www.cods.org.cn/>)、深圳市组织机构统一社会信用代码数据服务平台 (<https://data.sist.org.cn/#/>) 查询, 市住房保障署的基本情况如下:

机构名称	深圳市住房保障署 (深圳市鹿丹村片区综合改造管理办公室)
机构性质	事业单位
机构地址	深圳市福田区华富街道红荔西路莲花大厦东座 9 楼
负责人	王德响

(二) 项目主体实施本项目的主体资格

根据市住房建设局于官网 (<http://zjj.sz.gov.cn/xxgk/jgzn/jggk/>) 公开披露的机构职能情况, 其主要职能包括: “……二、组织编制全市住房发展规划, 负责拟订人才住房、安居型商品房和公共租赁住房等安居工程年度实施计划并监督实施。负责房地产市场和行业管理以及住房租赁工作。三、负责推进住房制度改革和住房保障工作。负责市人才住房、保障性住房、政策性住房的建设、维修、租售和监督管理以及相关基础资料的信息化和档案工作。……”

根据市住房保障署《事业单位法人证书》, 其宗旨和业务范围包括:

“一、贯彻执行国家、省、市有关公共住房的法律、法规、规章和政策。

二、参与对全市公共住房的空间布局、建设 (筹集) 规模进行中长期规划; 参与编制全市公共住房年度建设 (筹集) 计划; 负责市本级公共住房建设项目的综合协调工作; 承担全市公共住房建设标准的拟定工作。

三、承担市本级年度供应项目计划的编制，负责房源分配计划的下达工作；负责市本级公共住房申请的受理、资格审核、房源分配；管理全市公共住房的房源信息，协助主管部门调剂各区房源；负责全市现有轮候册和将来需求库的管理。

四、负责拟定全市安居型商品房的售价和市本级公共住房的租金标准，负责全市公共住房的租售价格标准和全市安居型商品房单套销售价格备案工作。

五、承担全市住房制度改革的具体实施工作，处理相关历史遗留问题；负责市本级住房货币化补贴和人才安居住房补贴的受理、审核、发放和后续监管工作；负责市本级已出售公共住房的权利人变更和取得完全产权的办理工作。

六、承担市本级存量公共住房的运维监管；负责市本级公共住房分配后的监督管理及违规行为调查处理有关事务性工作；协助主管部门开展行政处罚相关工作。

七、负责住房专项资金、国土基金预算计划的编报、支付、收缴和结算工作。

八、承担全市公共住房信息管理平台的规划、建设、管理和维护工作。

九、负责鹿丹村片区综合改造相关管理工作。

十、承担主管部门交办的其他工作。”

综上，信达律师认为：（1）本项目的项目主体是独立的机关法人或事业单位，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，依法有效存续；（2）项目主体具备从事本项目的主体资格。

三、本次发行对应的投资项目

（一）本项目情况及其主要批复文件

根据《实施方案》，项目位于宝安区松岗街道，建设内容包括新建一、二期住宅楼及配套。新建总建筑面积 468,780 平方米。项目规划设置人才住房和保障性住房 3603 套。一期拟新建住宅楼总建筑面积 144,386 平方米，包括地下室、裙房、一单元—七单元住宅（32-34 层），地下室为地下一层，裙房为地上二层主要功能设置停车库、商业用房、设备用房、公共配套用房（含文化活

动中心、社区管理用房、老年人日间照料中心、邮政所、社区警务站等）。二期主体土建工程拟新建住宅楼，总建筑面积 324,394 平方米，包括地下室、裙房、一单元~七单元住宅（45-46 层）。地下室为地下三层，裙房为地上二层，主要功能设置停车库、公交首末站（公交车停车位 15 个）、商业用房、设备用房、公共配套用房（含物业服务用房等）。

截至本《法律意见书》出具日，项目已取得的批复文件、建设文件如下：

序号	出具单位	可研/概算等批复文件、建设文件
1	深圳市规划和自然资源局 宝安管理局	《建设项目用地规划许可证》（地字第 4403062024Y G0048413 号）
2	深圳市发展和改革委员会	《深圳市发展和改革委员会关于松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目可行性研究报告的批复》（深发改〔2022〕952 号）
3	深圳市发展和改革委员会	《深圳市发展和改革委员会关于松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目总概算的批复》（深发改〔2023〕980 号）
4	深圳市住房和建设局	《建筑工程施工许可证》（编号：2017-440300-81-01-103266052025-0007）

（二）项目预期偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目“偿债资金来源于项目建成后的人才住房和保障性住房租金收入、商业用房租金收入、停车场停车位出租收入”。

（三）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，“项目整体专项债券本金覆盖率 1.41，专项债券本息覆盖率 1.31，专项债券本息覆盖倍数 1.31，本项目在单因素变动测试中，收入下浮 15%、成本及发行利率上浮 15%时，债券本金覆盖率依然能大于 1。”

鹏盛会所出具的《财务评估报告》认为“项目整体专项债券本金覆盖率 1.41，专项债券本息覆盖率 1.31，专项债券本息覆盖倍数 1.31，本项目在单因素变动测试中，收入下浮 15%成本及发行利率上浮 15%时，债券本金覆盖率依然能大于 1。项目的安全边际较高，对未来偿还债券资金有足够的保障。”

“本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目的资金出现不能满足还本付息要求的情况。”

综上所述，根据《实施方案》《财务评估报告》，本项目符合财预〔2017〕89 号文“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反

映为政府性基金收入或专项收入的现金流入，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

四、本次发行的有关文件及中介机构

（一）鹏盛会所及《财务评估报告》

鹏盛会所就本次发行出具了《财务评估报告》。鹏盛会所现持有市监局核发的统一社会信用代码为“91440300770329160G”的《营业执照》和深圳市财政局核发的证书序号为“47470029”的《会计师事务所执业证书》。根据信达律师在证监会、财政部网站核查的信息，鹏盛会所从事证券服务业务已向财政部、证监会备案，鹏盛会所具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

（二）信达及《法律意见书》

信达是在中国合法注册的具有中国法律执业资格的律师事务所，现持有证号为“31440000455766969W”的《律师事务所执业许可证》且年度考核合格。相关经办律师均持有广东省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》且均通过了年检。信达及经办律师具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

（三）新世纪及《评级报告》

新世纪为本次债券出具《评级报告》。根据《评级报告》，本次发行的债券级别为 AAA，债券级别 AAA 表示“对应的政府性基金或专项收入收支状况、对应项目建设运营状况极好，偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。”

新世纪现持有市监局核发的统一社会信用代码为“91310110132206721U”的《营业执照》，经营范围为“资信服务，企业资产委托管理，债券评估，为投资者提供投资咨询及信息服务，为发行者提供投资咨询服务。”

五、项目风险提示

根据《实施方案》，本项目存在的主要风险及风险控制措施如下：

（一）工期延误

拖延项目工期的因素较多，如建设工程计划未落实、项目业主的组织管理水平、资金到位情况等。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，影响项目交付，经营收入达不到预期，将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，落实建设工程计划，做好相关工程建设工作，及时申请项目资金确保项目按时支付，保障项目顺利开展。

（二）运营管理风险

市场风险：保障房市场的供需关系、竞争状况等因素都会影响保障房的租金和销售价格，从而影响投资收益。如果市场供应过剩，租金和销售价格可能会下降，导致收益降低。

政策风险：保障房的政策调整也会对收益产生影响。政府可能会提高或降低保障房的租金标准、扩大或缩小保障房的建设规模等，这些政策调整都可能影响保障房的收益。

经营风险：保障房项目的经营管理水平也会影响收益。如果项目管理不善，可能会导致房屋损坏、租金收不回来等问题，从而影响收益。

控制措施：深化各阶段设计方案，落实建设工程计划，确保投资可控，保障项目品质和进度；建立完善的管理流程和加强运营团队的建设，提前做好运营方案和招商引流工作，提高服务质量，确保租金收益的实现。

六、结论性意见

综上所述，经核查，信达律师认为：

1. 发行人具备发行地方政府专项债券的条件；本次发行已获得必要的批准；本次发行额度在深圳市 2025 年提前批新增地方政府专项债务限额内；
2. 项目主体具备从事本项目的主体资格；
3. 投资项目的风险因素包括工期延误、运营管理风险。

本《法律意见书》一式贰份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为签字页）

（本页无正文，为《广东信达律师事务所 2025 年深圳市政府专项债券（二十六期）松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目法律意见书》之签署页）



负责人：

经办律师：

李 忠

石之恒

赵雨吟

2025 年 6 月 12 日