

广东广和律师事务所  
关于  
2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）  
—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造  
项目（续发）  
之

---

法律意见书

---



深圳 · 北京 · 广州 · 武汉 · 长春 · 芜湖 · 珠海 · 长沙 · 成都 · 东莞 · 中山 · 前海

龙岗 · 龙华 · 茂名 · 台北 · 纽约 · 南美 · 佛山 · 深汕 · 光明 · 新疆 · 赣州 · 洛杉矶

## 目录

|                        |    |
|------------------------|----|
| 释义 .....               | ii |
| 重要提示及声明 .....          | 1  |
| 一、 本次发行 .....          | 4  |
| 二、 实施主体 .....          | 5  |
| 三、 本次发行对应的募投项目 .....   | 6  |
| 四、 资金筹措方案及预期收益来源 ..... | 30 |
| 五、 发行文件及发行有关机构 .....   | 31 |
| 六、 项目风险提示 .....        | 32 |
| 七、 总体结论性意见 .....       | 33 |

## 释义

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 中国             | 指 | 中华人民共和国   |
| 财政部            | 指 | 中华人民共和国财政部  |
| 发行人            | 指 | 深圳市人民政府   |
| 市发改委           | 指 | 深圳市发展和改革委员会   |
| 市财政局           | 指 | 深圳市财政局  |
| 区财政局           | 指 | 深圳市宝安区财政局   |
| 区住建局           | 指 | 深圳市宝安区住房和建设局  |
| 新安街道办          | 指 | 深圳市宝安区新安街道办事处   |
| 西乡街道办          | 指 | 深圳市宝安区西乡街道办事处   |
| 福海街道办          | 指 | 深圳市宝安区福海街道办事处   |
| 福永街道办          | 指 | 深圳市宝安区福永街道办事处   |
| 新桥街道办          | 指 | 深圳市宝安区新桥街道办事处   |
| 松岗街道办          | 指 | 深圳市宝安区松岗街道办事处   |
| 本期债券           | 指 | 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目（续发）         |
| 《实施方案》         | 指 | 《2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目（续发）实施方案》   |
| 《财务评估报告》       | 指 | 《2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目（续发）财务评估报告》 |
| 《信用评级报告》       | 指 | 《2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）信用评级报告》                             |
| 募投项目/本项目       | 指 | 深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目（续发），包括 26 个子项目                    |
| 本所             | 指 | 广东广和律师事务所   |
| 新世纪评级          | 指 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司   |
| 中天正和           | 指 | 中天正和会计师事务所（广东）有限公司  |
| 《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〕209号文 | 指 | 《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》                  |
| 厅字〔2019〕33号文  | 指 | 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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〕36号   | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》                       |
| 财库〔2020〕43号文  | 指 | 《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》                      |
| 元             | 指 | 人民币/元  |

广东广和律师事务所  
关于  
2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）  
—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造  
项目（续发）  
之法律意见书

（2025）广和专字第 0282 号

深圳市宝安区财政局：

广东广和律师事务所接受区财政局委托，指派陈秀盈律师、黄文华律师作为本期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。

**重要提示及声明**

1. 本所律师依据《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2015〕225 号文及厅字〔2019〕33 号文等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据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。

2. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发

行进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

3. 本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、发行人、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；对于出具本法律意见书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、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作判断。本所谨假设发行人及项目中介机构已向本所全面、客观地介绍事实情况，并向本所提供为出具本法律意见书所需的全部原始书面材料、副本材料或口头证言，且提供的文件和资料均为真实的、完整的、准确的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其中提供的材料为副本材料或复印件的，其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。本所同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4. 本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

5. 本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级、收益和融资平衡方案、收益和融资平衡方案财务评估咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、收益和融资平衡方案、收益和融

资平衡方案财务评估咨询报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

## 一、本次发行

### （一）本次发行的概况

根据《实施方案》，本次发行的主体为深圳市人民政府，本次发行拟募集资金 9,200 万元，专项用于深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目（续发），包括 26 个子项目，具体如下：

| 序号 | 所属街道 | 子项目名称                 |
|----|------|-----------------------|
| 1  | 新安街道 | 新安街道泰安花园和公路局老旧小区改造工程  |
| 2  |      | 新安街道碧涛居老旧小区改造工程       |
| 3  |      | 新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程 |
| 4  |      | 新安街道福安楼老旧小区改造工程       |
| 5  |      | 新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程   |
| 6  |      | 新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程   |
| 7  |      | 新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程 |
| 8  |      | 新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程   |
| 9  |      | 新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程    |
| 10 |      | 新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程   |
| 11 |      | 新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程   |
| 12 |      | 新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程   |
| 13 | 西乡街道 | 西乡街道老旧小区（宝兴花园）改造工程    |
| 14 |      | 西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程  |
| 15 |      | 西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程    |
| 16 |      | 西乡街道名城花园老旧小区改造工程      |



|    |      |                     |
|----|------|---------------------|
| 17 | 福永街道 | 福永街道老旧小区（立新湖花园）改造工程 |
| 18 |      | 福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程 |
| 19 | 福海街道 | 福海街道老旧小区（景山花园）改造工程  |
| 20 | 新桥街道 | 新桥街道正坑小区老旧小区改造工程    |
| 21 | 松岗街道 | 松岗街道居乐苑老旧小区改造工程     |
| 22 |      | 松岗街道宝安山庄老旧小区改造工程    |
| 23 |      | 松岗街道红星花园老旧小区改造工程    |
| 24 |      | 松岗街道松涛花园老旧小区改造工程    |
| 25 |      | 松岗街道集信大厦老旧小区改造工程    |
| 26 |      | 松岗街道东方花苑老旧小区改造工程    |

根据《预算法》、财预〔2016〕155号文、国函〔1988〕121号文、财预〔2017〕89号文等相关规定，深圳市人民政府具备发行地方政府专项债券的主体资格。

## （二）本次发行的额度

根据发行人提供的有关材料，深圳市财政局下达宝安区2025年提前批新增债务限额为24.4亿元。

综上，本所认为：（1）发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格；（2）本次发行的额度在市财政局下达的宝安区2025年提前批新增债务额度内。

## 二、项目主体

根据《实施方案》，本次募投项目建设责任主体及运营责任主体为区住建局。

### （一）项目主体情况

根据全国组织机构代码数据服务中心（网址：<https://www.cods.org.cn/>）公示信息，区住建局统一社会信用代码为 1144030600755054XN，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区新安街道甲岸路 17 号。

## （二）实施项目的主体资格

根据深圳市宝安区人民政府网站之区住建局主要职能概况，区住建局的职能主要包括：“（五）负责拟订工程建设、勘察设计、燃气、物业管理等行业以及装配式建筑、建筑节能、绿色建筑的发展规划和年度计划，经批准后组织实施。统筹我区工程建设标准化管理工作。（十四）协调和指导宜居城市建设。（十七）完成区委、区政府和上级部门交办的其他任务。”

综上，本所认为：（1）区住建局为独立的机关法人，依法有效存续；（2）实施主体具备实施对应的募投项目的主体资格。

## 三、本次发行对应的募投项目

根据《实施方案》，本次募投项目为深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目（续发），各子项目具体情况如下：

### （一）新安街道泰安花园和公路局老旧小区改造工程

#### 1. 项目概述

根据《实施方案》，泰安花园位于宝安区翻身路 163 号，川安路西南侧，川康路东北侧，改造建筑面积 31,616.7 平方米；公路局宿舍位于宝安区 35 区安华二巷 5 号，同和路西北侧，改造建筑面积 9,976 平方米。

改造内容主要包括：楼栋门更换门锁及门禁系统，楼道照明灯更换，对建筑外墙进行治理，楼道修缮，对屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”整治，楼栋排水设施改造；小区道路改造，排水管网改造（非雨污分流），化粪池清淤，安防设施改造，室外照明设施；对建筑标识改造，公共标识改造等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治等内容。

## 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                             | 发文主体      | 文号                    |
|----|----------------------------------|-----------|-----------------------|
| 1  | 《关于新安街道泰安花园和公路局老旧小区改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算<br>(2023) 297 号 |

## （二）新安街道碧涛居老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，碧涛居小区位于宝安区洪浪北路 18 号，洪浪北路西南侧，紧邻宝安外国语学校。共 11 栋住宅，其中 6 号楼为 13 层，其余楼栋均为 8 层，居住户数 419 户，建筑面积 50,997 平方米。

改造内容主要包括：楼道照明灯更换，对建筑外墙进行治理，楼道修缮，对屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”整治，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道

路改造（包括无障碍和适老化设施改造、适老化设施），排水管网改造（非雨污分流），化粪池清淤，安防设施改造，室外照明设施；对建筑标识改造，公共标识改造等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治等内容。

## 2. 项目已取得批复情况

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                        | 发文主体      | 文号                    |
|----|-----------------------------|-----------|-----------------------|
| 1  | 《关于新安街道碧涛居老旧小区改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算<br>(2023) 291 号 |

## （三）新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，怡合花园位于宝安区新安街道 27 区怡园路东三巷 5 号，占地面积约 10,420 平方米、建筑面积约 19,738 平方米。达海花园位于宝安区罗田路 2 号，占地面积约 14,354 平方米、建筑面积约 28,140.19 平方米。共 7 栋住宅楼、254 户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等基础类改造内容及建筑外立面提升等完善类改造内容。

### 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                                  | 发文主体      | 文号                    |
|----|---------------------------------------|-----------|-----------------------|
| 1  | 《关于新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研<br>(2024) 75 号  |
| 2  | 《关于新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》     | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算<br>(2024) 149 号 |

#### (四) 新安街道福安楼老旧小区改造工程

##### 1. 项目概述

根据《实施方案》，福安楼于 1999 年建成，位于宝安区锦花路 107 号，锦花路东侧，金海华府小区（荟悦城生活广场）北侧。共 2 栋 8 层住宅，居住户数 251 户，建筑面积 25,252.32 平方米，改造范围占地面积 8,211 平方米。

改造内容主要包括：楼道照明灯更换，建筑外墙治理，楼道修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”整治，建筑户外构造构件，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，人行安全设施，地面铺装，排水管网改造（非雨污分流），化粪池清淤，安防设施改造，垃圾分类提升，室外消防设施改造，室外照明设施；既有建筑标识改造，公共标识改造小区大门及围墙改造等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治等内容。

##### 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                        | 发文主体      | 文号                    |
|----|-----------------------------|-----------|-----------------------|
| 1  | 《关于新安街道福安楼老旧小区改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算<br>(2023) 292 号 |

### （五）新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程

#### 1. 项目概述

根据《实施方案》，弘雅花园占地面积约为 52,724 平方米、建筑面积约 105,166 平方米，共 22 栋住宅楼；宝新花园占地面积约为 7,233 平方米、建筑面积约为 20,213 平方米，共 3 栋住宅楼；兴华阁占地面积约为 2,110 平方米、建筑面积约为 6,539 平方米，共 2 栋住宅楼；七十三区商住楼占地面积约 37,919 平方米、建筑面积约 76,416 平方米，共 12 栋住宅楼。

主要建设内容：建筑结构加固、楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施以及照明设施等基础类改造内容；以及小区建筑外立面提升、小区风貌整治、公共空间改造、标识系统改造、无障碍及适老化设施、停车棚及充电设施（仅预埋管线）等完善类改造内容。

#### 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称 | 发文主体 | 文号 |
|----|------|------|----|
|----|------|------|----|



|   |                                 |           |                        |
|---|---------------------------------|-----------|------------------------|
| 1 | 《关于新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目建议书的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书<br>(2024) 10 号  |
| 2 | 《关于新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书<br>(2024) 229 号 |

## (六) 新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，海韵花园占地面积约为 9,025 平方米、建筑面积约为 20,481 平方米，共 3 栋楼；汇宝苑占地面积约为 5,553 平方米、建筑面积约为 21,149 平方米，共 2 栋楼；宝海花园占地面积约为 6,650 平方米、建筑面积约为 21,000 平方米，共 4 栋楼；富怡花园占地面积约为 7,560 平方米、建筑面积约为 18,121 平方米，共 5 栋楼；建安花园占地面积约为 17,179 平方米、建筑面积约为 22,460 平方米，共 8 栋楼；海滨花园占地面积约为 17,690 平方米、建筑面积约为 20,386 平方米，共 4 栋楼。

主要建设内容：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施以及照明设施等基础类改造内容；以及小区风貌整治、公共空间改造、标识系统改造、停车棚及充电设施（仅预埋管线）、体育健身及儿童友好设施等完善类改造内容。

### 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                            | 发文主体      | 文号               |
|----|---------------------------------|-----------|------------------|
| 1  | 《关于新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程项目建议书的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书（2024）7号   |
| 2  | 《关于新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书（2024）235号 |

## （七）新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，滨城安乐花园建成于1992年，占地面积16,363平方米、总建筑面积约35,942平方米，共10栋，30个单元，410户；水口花园建成于1992年，占地面积7,605平方米、建筑面积约17,575平方米，共5栋，15个单元，210户；三十三区商住楼建成于1993年，占地面积6,045平方米、建筑面积约13,828平方米，共3栋，9个单元，182户；三十六区商住楼建成于1996年，占地面积16,928平方米、建筑面积约68,437平方米，共15栋，45个单元，609户。

建设内容主要包括：楼道照明灯更换、外墙治理、楼道修缮、屋面防水修缮、屋面防雷改造、楼栋消防设施改造、楼栋排水设施改造、小区道路改造、排水管网改造（非雨污分流）、化粪池改造、安防设施改造等基础类改造内容。

### 2. 项目已取得批复



截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                              | 发文主体      | 文号               |
|----|-----------------------------------|-----------|------------------|
| 1  | 《关于新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程项目建议书的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书（2024）9号   |
| 2  | 《关于新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书（2024）239号 |

## （八）新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，华天花园位于宝安区8区建安一路214号，于1992年建成，有4栋建筑，建筑面积共12,282平方米；新安湖花园多层位于宝安区兴华二路188号，于1991年建成，有28栋建筑，建筑面积共74,277平方米；湖景居位于宝安区新安二路63号，于2000年建成，有1栋楼，建筑面积共51,876平方米；新安湖商业城位于宝安5区，于1991年建成，有2栋楼，建筑面积52,098平方米。

建设内容主要包括：楼栋门更换、楼道照明灯更换、外墙治理、楼道修缮、屋面防水修缮、屋面防雷改造、楼栋“三线”整治、楼栋消防设施改造、楼栋排水设施改造、小区道路改造、排水管网改造（非雨污分流）、化粪池改造、安防设施改造、公共铺装修缮、建筑标识改造等基础类改造内容，公共晾晒设施、拆除违法建设等完善类改造内容。

### 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                            | 发文主体      | 文号              |
|----|---------------------------------|-----------|-----------------|
| 1  | 《关于新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程项目建议书的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书（2024）8号  |
| 2  | 《关于新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算（2024）237号 |

### （九）新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程

#### 1. 项目概述

根据《实施方案》，碧涛苑占地面积约6,347平方米、建筑面积约18,554平方米，共4栋住宅楼、152户；兰花苑占地面积约12,952平方米、建筑面积约20,744平方米，共11栋住宅楼、148户；百合苑占地面积约15,000平方米、建筑面积约19,199.6平方米，共9栋住宅楼、219户；风尚时代占地面积约5,899平方米、建筑面积约22,412.83平方米，共1栋住宅楼、171户；雅士阁地面积约4,542平方米、建筑面积约15,310平方米，共1栋住宅楼、120户；建安新村占地面积约54,000平方米、建筑面积约91,000平方米，共18栋住宅楼、504户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及环卫设施等基础类改造内容，以及标识系统改造、无障碍及适老化设施等完善类改造内容。

## 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                               | 发文主体      | 文号              |
|----|------------------------------------|-----------|-----------------|
| 1  | 《关于新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目建议书的批复》     | 宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书（2024）11号 |
| 2  | 《关于新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研（2024）134号 |
| 3  | 《关于新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》     | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算（2024）227号 |

### （十）新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程

#### 1. 项目概述

根据《实施方案》，富源花园占地面积约11,246平方米、建筑面积约46,958平方米，共2栋楼、360户；汉宝大厦占地面积约933平方米、建筑面积约7,883平方米，共1栋楼、83户；风采轩占地面积约17,090平方米、建筑面积约33,273平方米，共7栋楼、299户；华安苑占地面积约9,300平方米、建筑面积约26,301平方米，共4栋楼、232户；百花苑占地面积约14,665平方米、建筑面积约23,804平方米，共10栋楼、252户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施及照明设施等基础类改造内容，以及小

区风貌整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施等完善类改造内容。

## 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                                | 发文主体      | 文号              |
|----|-------------------------------------|-----------|-----------------|
| 1  | 《关于新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程项目建议书的批复》     | 宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书（2024）20号 |
| 2  | 《关于新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研（2024）138号 |
| 3  | 《关于新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程项目总概算的批复》     | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算（2024）234号 |

## （十一）新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目文汇花园于1993年建成，建筑面积78,100平方米、占地面积36,289平方米，共24栋住宅楼，54个单元，808户；海滨城广场一期于1997年建成，建筑面积57,280平方米、占地面积34,700平方米，共10栋住宅楼，35个单元，600户；多宝利市场（住宅部分）于1998年建成，建筑面积12,056平方米（住宅部分）、占地面积9,311平方米，共1栋住宅楼，6个单元，144户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、

消防设施、环卫设施、照明设施等基础类改造内容，小区风貌整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施、体育健身及儿童友好设施等完善类改造内容。

## 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                                | 发文主体      | 文号              |
|----|-------------------------------------|-----------|-----------------|
| 1  | 《关于新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目建议书的批复》     | 宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书（2024）21号 |
| 2  | 《关于新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研（2024）136号 |
| 3  | 《关于新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目总概算的批复》     | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算（2024）228号 |

## （十二）新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目为老旧小区改造工程，宝湖居于1998年建成，占地面积约5,601.60平方米、建筑面积约14,680.80平方米，共7栋住宅楼、154户；天河楼于1993年建成，占地面积约2,690.40平方米、建筑面积约7,254.60平方米，共1栋商住楼、普通住宅60户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、

消防设施及照明设施等基础类改造内容、建筑外立面提升、公共空间改造等完善类改造内容。

## 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                              | 发文主体      | 文号              |
|----|-----------------------------------|-----------|-----------------|
| 1  | 《关于新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研（2024）80号  |
| 2  | 《关于新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程总概算的批复》     | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算（2024）145号 |

## （十三）西乡街道老旧小区（宝兴花园）改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，宝兴花园位于西乡街道宝民二路184号，宝民二路东侧，西乡大道北侧，共5栋建筑，17个单元，建筑层数为8层，其中一层裙楼为商业，2-8层为住宅，建筑面积共24,242.59平方米。

改造内容主要包括：楼梯和公共空间更新改造，增设门禁设施，对建筑外墙修复，对屋面防水修缮，屋面防雷整治，楼栋“三线”整治，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造，增设无障碍及适老化设施，修复破损的小区道路，整治电力通信线路，对既有建筑标识改造，小区大门及围墙改造等。

### 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：



| 序号 | 批复名称                           | 发文主体      | 文号              |
|----|--------------------------------|-----------|-----------------|
| 1  | 《关于西乡街道老旧小区（宝兴花园）改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算（2023）105号 |

#### （十四）西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程

##### 1. 项目概述

根据《实施方案》，福中福商业城小区位于新安六路西侧，北侧毗邻新湖路，南侧靠近宝源路，于1998年建成。其中A、B、C区1-3层为商业，4-8层为住宅；D区1层为商业，2-8层为住宅，商业范围不纳入本次改造。

项目改造内容主要包括“三线”整治、屋面整修、照明设施完善、外墙治理、道路整治、楼道整修、排水设施完善、消防设施完善、安防设施完善、无障碍设施改造、化粪池改造、环卫设施改造等。

##### 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                                 | 发文主体      | 文号              |
|----|--------------------------------------|-----------|-----------------|
| 1  | 《关于西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程项目建议书的批复》     | 宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书（2024）19号 |
| 2  | 《关于西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程项目可行性研究报告的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研（2025）5号   |

#### （十五）西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程

##### 1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目为老旧小区改造工程，其中安源居小区共有3栋建筑，建筑面积约20,378平方米，户数205户；鸣乐大厦小区共有1栋建筑，建筑面积约5,000平方米，户数64户；鸣乐中心小区共有2栋建筑，建筑面积约15,000平方米，户数133户；鸣园小苑小区共有2栋建筑，建筑面积约5,419平方米，户数66户；半岛明苑小区共有4栋建筑，建筑面积约9,000平方米，户数128户；安泰花园小区共有3栋建筑，建筑面积约13,222平方米，户数148户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线改造、弱电线路整治、增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造等基础类改造内容；公共空间改造、健身跑道改造、停车场改造、无障碍设施改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施、公共空间改造、无障碍设施改造等。

## 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                             | 发文主体      | 文号                   |
|----|----------------------------------|-----------|----------------------|
| 1  | 《关于西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研<br>(2024) 117号 |



|   |                              |           |                       |
|---|------------------------------|-----------|-----------------------|
| 2 | 《关于西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算<br>(2024) 151 号 |
|---|------------------------------|-----------|-----------------------|

## (十六) 西乡街道名城花园老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，名城花园于 1993 年建成，共 2 栋住宅楼，每栋 7 层，共 254 户，建筑面积约 14,791 平方米。

建设内容主要包括：楼道整修、层面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、弱电设施、安防设施、消防设施、照明设施、环卫设施等基础类改造内容。

### 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                           | 发文主体      | 文号                    |
|----|--------------------------------|-----------|-----------------------|
| 1  | 《关于西乡街道名城花园老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研<br>(2024) 115 号 |
| 2  | 《关于西乡街道名城花园老旧小区改造工程总概算的批复》     | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算<br>(2024) 148 号 |

## (十七) 福永街道老旧小区（立新湖花园）改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，立新湖花园位于福永街道温馨路 70 号，广深公路西侧，东华路南侧，温馨路东侧，紧靠立新湖公园，共 8 栋建筑（一栋 6 层、二栋 7 层、五栋 8 层），其中一层裙楼主要为商业、架空层，2-8 层为住宅，建筑面积约 39,639.6 平方米。

改造内容主要包括：楼梯和公共空间更新改造，增设门禁，对建筑外墙进行粉刷，对屋面进行整修，屋面防雷整治，楼栋消防设施改造，室外消防设施改造、增加地下消防水池、修复破损的小区道路，增设地面铺装，更换化粪池，整治小区弱电线，改造及安装小区安防设施，更换照明设施，公共标识改造等。

## 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                            | 发文主体      | 文号             |
|----|---------------------------------|-----------|----------------|
| 1  | 《关于福永街道老旧小区（立新湖花园）改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算（2023）77号 |

## （十八）福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目对福永街道六个老旧小区实施基础类、完善类改造，总建筑面积约 119,544 平方米。其中，文福大厦小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 14,999 平方米，户数 102 户；广福大厦小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 7,161 平方米，户数 54 户；金域豪庭（一期）小区共有 9 栋建筑，建筑面积约 29,664 平方米，户数 350 户；福安大厦小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 10,600 平方米，户数 96 户；福怡商住中心（福怡楼）小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 19,340 平方米，户数 144 户；龙腾阁小区共有 37 栋建筑，建筑面积约 37,780 平方米，户数 384 户。

改造内容主要包括：基础类涉及楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线改造、弱电线路整治、增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造等；完善类涉及建筑外窗更换、屋面节能改造、公共空间改造、标识系统改造、体育健身设施改造等。

工程内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施及照明设施等）、完善类（建筑外立面提升、屋面节能改造、公共空间改造、标识系统改造等）等内容。

## 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                            | 发文主体      | 文号              |
|----|---------------------------------|-----------|-----------------|
| 1  | 《关于福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程项目建议书的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书（2024）12号 |
| 2  | 《关于福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程总概算的批复》   | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算（2024）126号 |

## （十九）福海街道老旧小区（景山花园）改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，景山花园位于福海街道大洋路138号，共6栋建筑（一栋6层、三栋7层、两栋8层），其中一层裙楼主要为商业、架空层，2-8层为住宅，建筑面积约31,550平方米。

改造内容主要包括：楼梯和公共空间更新改造，增设门禁，对建筑外墙进行维修，对屋面进行整修，屋面防雷整治，楼栋消防设施改造，修复破损的小区道路，增设地面铺装，更换化粪池，整治小区电力线，改造及安装小区安防设施，增设垃圾桶，更换照明设施，公共标识改造等。

## 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                           | 发文主体      | 文号             |
|----|--------------------------------|-----------|----------------|
| 1  | 《关于福海街道老旧小区（景山花园）改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算（2023）45号 |

## （二十）新桥街道正坑小区老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，正坑小区建于1992年，共有5栋建筑，建筑面积约40,600平方米，户数352户。

建设内容主要包括：外墙修缮、楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、增设女儿墙顶护栏、增加安防设施、小区道路整治、消防设施设备改造等基础类改造内容；屋面节能改造、建筑外窗更换、公共空间改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：基础类（外墙修缮、楼道整修、屋面整修、消防设施、道路整治及安防设施等）、完善类（建筑节能改造、建筑外立面提升、公共空间改造等）内容。

### 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                         | 发文主体      | 文号                    |
|----|------------------------------|-----------|-----------------------|
| 1  | 《关于新桥街道正坑小区老旧小区改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算<br>(2024) 131 号 |

## （二十一）松岗街道居乐苑老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，居乐苑位于松岗街道，北临松岗车站二路，东至立业路，西至平安路。建设范围约 4.18 公顷，共有建筑 20 栋，总建筑面积约 8.1 万平方米，户数 824 户。

改造内容主要包括：楼栋门更换，门禁系统更换，楼道照明灯更换，建筑外墙清洗、粉刷，楼道修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，地面铺装，排水管网改造（非雨污分流），照明设施更换，安防设施改造，小区“三线”整治；建筑标识改造，小区大门及围墙改造等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治等内容。

### 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                        | 发文主体      | 文号                    |
|----|-----------------------------|-----------|-----------------------|
| 1  | 《关于松岗街道居乐苑老旧小区改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算<br>(2023) 248 号 |

## （二十二）松岗街道宝安山庄老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，宝安山庄位于松岗街道，北临松安路，西邻松兴路。建设范围约 1.17 公顷，共有建筑 11 栋，总建筑面积约 3.6 万平方米，户数 277 户。

本项目改造内容主要包括楼栋门更换门锁，门禁系统更换，楼道照明灯更换，对建筑外墙进行治理，楼道修缮，对屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”和“三线”整治，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造（无障碍和适老化设施改造、适老化设施），排水管网改造（非雨污分流），化粪池清淤，安防设施改造，垃圾分类提升，室外消防设施改造；建筑标识改造，小区大门及围墙改造；结构修缮等。

工程内容主要包括建筑本体修缮、基础设施修缮、小区环境整治、结构修缮等内容。

### 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                         | 发文主体      | 文号                    |
|----|------------------------------|-----------|-----------------------|
| 1  | 《关于松岗街道宝安山庄老旧小区改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算<br>(2023) 141 号 |

## （二十三）松岗街道红星花园老旧小区改造工程

### 1. 项目概述



根据《实施方案》，本项目改造内容主要包括楼栋门更换门锁，门禁系统更换，楼道照明灯更换，对建筑外墙进行治理，楼道修缮，对屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”和“三线”整治，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，排水管网改造，化粪池更换盖板，安防设施改造，更换照明设施；建筑标识改造，小区大门改造等。

工程内容包括建筑本体修缮、基础设施修缮、小区环境整治、结构修缮等。

## 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                         | 发文主体      | 文号                    |
|----|------------------------------|-----------|-----------------------|
| 1  | 《关于松岗街道红星花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算<br>(2023) 140 号 |

## (二十四) 松岗街道松涛花园老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，松涛花园位于松岗街道，分为一期和二期，北临沿河南路，西邻曙光路，东临松岗街道办。建设范围约 2.19 公顷，共有建筑 12 栋，总建筑面积约 6.56 万平方米，户数 786 户。

改造内容主要包括：楼栋门更换，门禁系统更换，楼道照明灯更换，建筑外墙粉刷，楼道修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”，建筑户外构造构件改造，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，排水管

网改造（非雨污分流），化粪池修缮，照明设施更换，安防设施改造；小区既有建筑标识改造，小区大门及围墙改造；建筑结构修缮等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施修缮、小区环境整治、建筑结构修缮等内容。

## 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                         | 发文主体      | 文号                    |
|----|------------------------------|-----------|-----------------------|
| 1  | 《关于松岗街道松涛花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算<br>(2023) 249 号 |

## （二十五）松岗街道集信大厦老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目为老旧小区改造工程，集信大厦老旧小区共有 3 栋建筑 6 个单元，户数 404 户，建筑面积约 64,000 平方米。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、外墙修缮、小区道路整治、给排水设施改造、照明设施完善、消防设施改造、安防设施完善等基础类改造内容；公共空间改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、照明设施、消防设施、安防设施、公共空间改造等。

### 2. 项目已取得批复



截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称                           | 发文主体      | 文号              |
|----|--------------------------------|-----------|-----------------|
| 1  | 《关于松岗街道集信大厦老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研（2024）114号 |
| 2  | 《关于松岗街道集信大厦老旧小区改造工程总概算的批复》     | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算（2024）168号 |

## （二十六）松岗街道东方花苑老旧小区改造工程

### 1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目为老旧小区改造工程，东方花苑老旧小区共有10栋建筑，户数102户，建筑面积约19,290.94平方米。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、外墙修缮、给排水设施改造、道路整治、消防设施设备改造、照明设施改造等基础类改造内容；公共空间改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、照明设施、环卫设施、消防设施等、公共空间改造等。

### 2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称            | 发文主体      | 文号    |
|----|-----------------|-----------|-------|
| 1  | 《关于松岗街道东方花苑老旧小区 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研 |

|   |                            |           |                       |
|---|----------------------------|-----------|-----------------------|
|   | 改造工程可行性研究报告的批复》            |           | (2024) 116 号          |
| 2 | 《关于松岗街道东方花苑老旧小区改造工程总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算<br>(2024) 169 号 |

## 四、资金筹措方案及预期收益来源

### (一) 资金筹集方案

根据《实施方案》，本项目的开发建设总成本为 81,040 万元，建设资金来源为政府财政资金，并采用发行专项债券方式募集资金，由于债券发行产生费用，因此本项目开发建设总投资额调整为 81,730 万元。拟投入项目财政资金调整为 44,348 万元，占调整后总投资估算的 54.26%；此外，本项目于 2024 年 8 月已发行 10 年期境外债 5,600 万元，于 2024 年 9 月通过发行“2024 年深圳市政府专项债券（四十四期）”募集资金 4,000 万元，2024 年 10 月通过发行“2024 年深圳市政府专项债券（六十七期）”募集资金 10,482 万元<sup>1</sup>，2025 年 5 月通过发行“2025 年深圳市政府专项债券（二十一期）”募集资金 8,100 万元，为保障项目建设期间资金需求，募投项目计划通过发行本期债券募集资金 9,200 万元。

### (二) 预期收益来源

根据《实施方案》，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排宝安区辖区内相应城市更新用地出让收入和财政补贴收入作为债券还本付息期内的主要来源。出让地

<sup>1</sup> 原募集资金金额为 11,500 万元，2024 年 12 月将本期债券中原计划用于深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目的 1,017.91 万元资金调整至了深圳市宝安区 2024 年西乡重点产业园区配套基础设施建设项目，调整后深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目使用本期债券资金金额调整为 10,482 万元（四舍五入结果）。

块主要为石岩水田旧村城市更新单元一期、庄边工业区城市更新单元、宝安区西乡街道 107 发展带河东片区城市更新单元、宝安区西乡街道河西工业区更新单元、宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元。

### （三）项目融资与收益平衡

根据《资金平衡方案》，“本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.29，债券本息资金覆盖率可达到 1.22，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20 倍。在对项目收益和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在收益下降 15%或债券利率上升 15%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。”

根据《财务评估报告》披露：“项目债券本金资金覆盖率为 1.29，债券本息资金覆盖率为 1.22，债券本息资金覆盖倍数为 1.20 倍。”此外，“各风险因素单独变动±15%的情况下测算结果显示专项债券存续期债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数均>1，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力。”

## 五、发行文件及发行有关机构

### （一）评级报告

新世纪评级就本期专项债券出具了《信用评级报告》，评定本次发行的债券信用等级为 AAA 级。

根据国家企业信用信息公示系统关于新世纪评级的公示信息以及中国证券监督管理委员会网站公示信息（截至

2025年5月22日最后查询日)，新世纪评级于2007年9月30日获得证监会《关于核准上海新世纪资信评估投资服务有限公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监机构字〔2007〕250号），取得从事证券市场资信评级业务资质。

## （二）法律意见书

本所是经广东省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31440000G3478214XU）。经办律师陈秀盈、黄文华均持有《中华人民共和国律师执业证》。出具本法律意见书的律所以及签字律师具备相关从业资格。

## （三）财务评估咨询报告

中天正和就本次发行出具了《财务评估咨询报告》，认为，未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

根据国家企业信用信息公示系统关于中天正和的公示信息，中天正和持有深圳市市场监督管理局福田管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91530000216529413X），以及根据深圳市财政局于2024年8月20日核发的《会计师事务所分所执业证书》（执业证书编号：47470448）。中天正和为在中国境内依法设立且有效存续的有限责任会计师事务所。

综上，本所认为，为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的相应资质。

# 六、项目风险提示

## （一）项目工程相关风险

募投项目在工程项目建设期间，可能因项目设计方案变化、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平、工程事故等因素造成项目实施进度的延迟，导致不能按时完成、工程投资增加。

## （二）项目收益相关风险

本期债券对应的本息资金偿还可能因项目收入未达预期而受到影响，同时本项目涉及项目建设，考虑到实施过程中的不确定因素，运营成本费用存在增加的风险。

## （三）利率风险

在本期专项债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率水平存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

## （四）政策风险

地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目建设。

# 七、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本次发行的发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格，本次发行的额度在市财政局下达宝安区 2025 年提前批新增专项债务额度内。

2. 项目主管部门为区住建局，由各个子项目所属街道办事处负责实施，各单位具备实施募投项目的主体资格。

3. 本次发行募集资金用于的募投项目均取得相关批准或批复，募投项目投入的资本金比例符合法律规定。

4. 为本次发行提供信用评级服务、评估咨询服务、法律顾问服务的专业机构均具备相关从业资质。

5. 根据《资金平衡方案》关于项目预期收益与自求平衡测算结果，本期专项债券满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合财预〔2017〕89号文的规定。

6. 《实施方案》对本次债券发行进行了事前绩效评估，论证了项目合规性、筹资可行性、需求合理性、风险可控性及绩效目标合理性等内容，符合财预〔2021〕61号文规定。

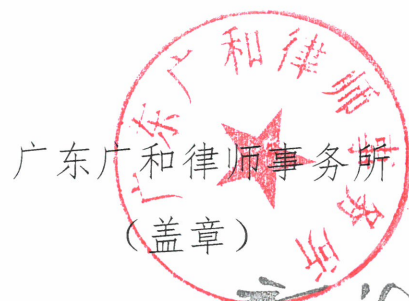
7. 本次发行的风险因素包含项目工程相关风险、运营风险、利率风险及流动性风险等。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式三份，本所留存一份，其余两份供发行人为本发行之目的而使用。

（正文完，下转签字页）



（本页无正文，为《广东广和律师事务所关于 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目（续发）之法律意见书》之签字盖章页）



律所负责人：

童新

童 新

承办律师：

陈秀盈

陈秀盈

承办律师：

黄文华

黄文华

日期：2025 年 6 月 12 日