

广东广和律师事务所
关于
2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）
—深圳市福田区老旧小区改造项目
(续发)
之

法律意见书

目录

释义	i
重要提示及声明	1
一、本次发行	1
二、项目主体	2
三、本次发行对应的募投项目	9
四、资金筹措方案及预期收益来源	25
五、发行文件及发行有关机构	26
六、项目风险提示	28
七、总体结论性意见	29

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、市政府	指	深圳市人民政府
本期债券	指	2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）深圳市福田区老旧小区改造项目（续发）
《实施方案》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）深圳市福田区老旧小区改造项目（续发）实施方案》
《财务评估报告》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）—深圳市福田区老旧小区改造项目（续发）财务评估报告》
募投项目	指	深圳市福田区老旧小区改造项目（续发）包括 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）、2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）、2023 年香蜜湖街道老旧小区改造工程、福田区益田村老旧小区改造示范项目、2023 年华富街道老旧小区改造工程、2023 年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程、2023 年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程、2022 年福田街道老旧小区改造工程、福田街道福民新村老旧小区改造工程、2022 年南园街道老旧小区改造工程、2023 年南园街道老旧小区改造工程、2023 年福保街道老旧小区改造工程、2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）、2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）、梅林街道老旧小区改造工程（第二批）、2023 年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）在内的共计 16 个子项目。
本所	指	广东广和律师事务所
上会深圳分所	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《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〕152 号文	指	《关于印发〈地方政府性债务风险分类处置指南〉的通知》

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	《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》
财预〔2021〕61号	指	《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》
财预〔2021〕115号	指	《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》
国办发〔2024〕52号	指	《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》
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（五十三期）
深圳市福田区老旧小区改造项目
（续发）
之
法律意见书

（2025）广和专字第0476号

深圳市福田区财政局：

根据广东广和律师事务所（以下简称本所）与深圳市福田区财政局签订的《专项法律顾问协议》之约定，本所指派陈秀盈律师、杜珊律师对本次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〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、厅字〔2019〕33号文及财库〔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，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、道德规范和勤勉尽职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、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、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》，本次发行拟就募投项目募集资金 1,100 万元，对应的募投子项目包括 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）、2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）、2023 年香蜜湖街道老旧小区改造工程、福田区益田村老旧小区改造示范项目、2023 年华富街道老旧小区改造工程、2023 年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程、2023 年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程、2022 年福田街道老旧小区改造工程、福田街道福民新村老旧小区改造工程、2022 年南园街道老旧小区改造工程、2023 年南园街道老旧小区改造工程、2023 年福保街道老旧小区改造工程、2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）、2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）、梅林街道老旧小区改造工程（第二批）、2023 年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）。

根据《实施方案》，本次发行的主体为深圳市人民政府。根据《预算法》、国函〔1988〕121 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2016〕155 号文相关规定，发行人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

根据深圳市财政局下达福田区 2025 年第二批新增专项债务额度为 8.2 亿元。

综上所述，本所律师认为：（1）发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格；（2）本次发行的额度在深圳市财政局下达的福田区 2025 年第二批新增地方政府专项债务限额范围内。

二、项目主体

根据《实施方案》，本次募投项目对应的主管部门为深圳市福田区住房和建设局。其中 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）和 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）项目实施主体为福田区莲花街道办事处，2023 年香蜜湖街道老旧小区改造工程项目实施主体为福田区香蜜湖街道办事处，福田区益田村老旧小区改造示范项目实施主体为福田区住房和建设局，2023 年华富街道老旧小区改造工程实施主体为福田区华富街道办事处，2023 年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程和 2023 年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程实施主体为福田区园岭街道办事处，2022 年福田街道老旧小区改造工程和福田街道福民新村老旧小区改造工程实施主体为福田区福田街道办事处，2022 年南园街道老旧小区改造工程和 2023 年南园街道老旧小区改造工程实施主体为福田区南园街道办事处，2023 年福保街道老旧小区改造工程项目实施主体为福田区福保街道办事处，2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）、2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）、梅林街道老旧小区改造工程（第二批）实施主体为福田区梅林街道办事处，2023 年华强北街

道老旧小区改造工程（第一批）实施主体为福田区华强北街道办事处。

（一）基本情况

1. 深圳市福田区住房和建设局

根据全国组织机构代码数据服务中心（<https://www.cods.org.cn/>）及深圳市福田区人民政府网站之福田区住房和建设局机构概况之公示信息，深圳市福田区住房和建设局统一社会信用代码为 11440304007543278Q，机构类型为机关，机构地址深圳市福田区福保街道福民路 123 号福田区政府大楼 27 楼。

根据深圳市福田区人民政府网站之区住房和建设局的公开信息，区住房和建设局主要职责包括“（三）负责推进住房制度改革和住房保障工作。负责区人才住房、保障性住房等政策性住房的建设，组织实施全区政策性住房的出售、出租、维修及供后监管等工作以及相关基础资料的信息化和档案工作。”“（十七）完成区委、区政府和上级部门交办的其他任务。”“（十八）职能转变。区住房建设局应当贯彻高质量发展要求，践行新发展理念，深入推进住房建设领域改革创新，加强房地产宏观调控，加大人才住房、保障性住房建设筹集管理力度，全面推动住房新政落地实施，着力解决住房建设领域发展不平衡不充分问题。”

2. 深圳市福田区莲花街道办事处

根据全国组织机构代码数据服务中心（<https://www.cods.org.cn/>）之公示信息，深圳市福田区莲花

街道办事处统一社会信用代码为 114403040075456529，机构类型为机关，住所为深圳市福田区莲花街道景田路 6 号。

根据深圳市福田区区人民政府网站之莲花街道办事处的公开信息，莲花街道办事处主要职责包括“6. 负责辖区的城市建设和管理工作，参与新建、改建居住区的公共建筑、市政设施配套项目的验收工作，参与城市更新和土地整备工作，协助有关部门对公共建筑、市政配套设施的使用进行监督管理，助力实现住有宜居；加强辖区园林绿化、市容环境管理，协助有关部门做好辖区排洪排污、水污染防治等工作，助力打造可持续发展先锋。”“10. 完成区委、区政府交办的其他任务。”

3. 深圳市福田区香蜜湖街道办事处

根据全国组织机构代码数据服务中心 (<https://www.cods.org.cn/>) 之公示信息，深圳市福田区香蜜湖街道办事处统一社会信用代码为 11440304007548482N，机构类型为机关，机构地址为深圳市福田区香蜜湖街道农林路 1 号。

根据深圳市福田区区人民政府网站之香蜜湖街道办事处的公开信息，香蜜湖街道办事处主要职责包括“6. 负责辖区的城市建设和管理工作，参与新建、改建居住区的公共建筑、市政设施配套项目的验收工作，参与城市更新和土地整备工作，协助有关部门对公共建筑、市政配套设施的使用进行监督管理，助力实现住有宜居；加强辖区园林绿化、市容环境管理，协助有关部门做好辖区排洪排污、水污染防治等

工作，助力打造可持续发展先锋。”“10. 完成区委、区政府交办的其他任务。”

4. 深圳市福田区华富街道办事处

根据全国组织机构代码数据服务中心 (<https://www.cods.org.cn/>) 之公示信息，深圳市福田区华富街道办事处统一社会信用代码为 11440304007543518K，机构类型为机关，机构地址为深圳市福田区华富街道皇岗路莲花一村华富街道办事处综合楼。

根据深圳市福田区人民政府网站之华富街道办事处的公开信息，华富街道办事处主要职责包括“6. 负责辖区的城市建设和管理工作，参与新建、改建居住区的公共建筑、市政设施配套项目的验收工作，参与城市更新和土地整备工作，协助有关部门对公共建筑、市政配套设施的使用进行监督管理，助力实现住有宜居；加强辖区园林绿化、市容环境管理，协助有关部门做好辖区排洪排污、水污染防治等工作，助力打造可持续发展先锋。”“10. 完成区委、区政府交办的其他任务。”

5. 深圳市福田区园岭街道办事处

根据全国组织机构代码数据服务中心 (<https://www.cods.org.cn/>) 之公示信息，深圳市福田区园岭街道办事处统一社会信用代码为 11440304C175532829，机构类型为机关，机构地址为深圳市福田区园岭街道红荔路 200 2 号。

根据深圳市福田区区人民政府网站之园岭街道办事处信息公开信息，园岭街道办事处主要职责包括“（一）贯彻执行党和国家的路线方针、政策以及市、区关于街道工作方面的指示，制订具体的管理办法并组织实施。”“（十三）承办区委、区政府交办的其他工作。”

6. 深圳市福田区福田街道办事处

根据全国组织机构代码数据服务中心（<https://www.cods.org.cn/>）之公示信息，深圳市福田区福田街道办事处统一社会信用代码为 11440304007542785M，机构类型为机关，机构地址为深圳市福田区福田街道金田路 200 6 号。

根据深圳市福田区区人民政府网站之福田街道办事处的公开信息，福田街道办事处主要职责包括“6. 负责辖区的城市建设和管理工作，参与新建、改建居住区的公共建筑、市政设施配套项目的验收工作，参与城市更新和土地整备工作，协助有关部门对公共建筑、市政配套设施的使用进行监督管理，助力实现住有宜居；加强辖区园林绿化、市容环境管理，协助有关部门做好辖区排洪排污、水污染防治等工作，助力打造可持续发展先锋。”“10. 完成区委、区政府交办的其他任务。”

7. 深圳市福田区南园街道办事处

根据全国组织机构代码数据服务中心（<https://www.cods.org.cn/>）之公示信息，深圳市福田区南园街道办事处统一社会信用代码为 11440304007548554F，机构

类型为机关，机构地址为深圳市福田区南园街道松岭路 56 号。

根据深圳市福田区区人民政府网站之南园街道办事处信息公开信息，南园街道办事处主要职责包括“6. 负责辖区的城市建设和管理工作，参与新建、改建居住区的公共建筑、市政设施配套项目的验收工作，参与城市更新和土地整备工作，协助有关部门对公共建筑、市政配套设施的使用进行监督管理，助力实现住有宜居；加强辖区园林绿化、市容环境管理，协助有关部门做好辖区排洪排污、水污染防治等工作，助力打造可持续发展先锋。”“10. 完成区委、区政府交办的其他任务。”

8. 深圳市福田区福保街道办事处

根据全国组织机构代码数据服务中心 (<https://www.cods.org.cn/>) 之公示信息，深圳市福田区福保街道办事处统一社会信用代码为 11440304691182850Y，机构类型为机关，机构地址为深圳市福田区福保街道新洲南路石厦四街 233 号。

根据深圳市福田区区人民政府网站之福保街道办事处的公开信息，福保街道办事处主要职责包括“6. 负责辖区的城市建设和管理工作，参与新建、改建居住区的公共建筑、市政设施配套项目的验收工作，参与城市更新和土地整备工作，协助有关部门对公共建筑、市政配套设施的使用进行监督管理，助力实现住有宜居；加强辖区园林绿化、市容环境管理，协助有关部门做好辖区排洪排污、水污染防治等工作，

助力打造可持续发展先锋。” “10. 完成区委、区政府交办的其他任务。”

9. 深圳市福田区梅林街道办事处

根据全国组织机构代码数据服务中心 (<https://www.cods.org.cn/>) 之公示信息, 深圳市福田区梅林街道办事处统一社会信用代码为 114403040075484661, 机构类型为机关, 机构地址为深圳市福田区梅林街道梅华路 124 号梅林街道办事处。

根据深圳市福田区区人民政府网站之梅林街道办事处的公开信息, 梅林街道办事处主要职责包括 “(一) 贯彻执行党和国家的路线方针、政策以及市、区关于街道工作方面的指示, 制订具体的管理办法并组织实施。” “(十三) 承办区委、区政府交办的其他工作。”

10. 深圳市福田区华强北街道办事处

根据全国组织机构代码数据服务中心 (<https://www.cods.org.cn/>) 之公示信息, 深圳市福田区华强北街道办事处统一社会信用代码为 11440304689401305Y, 机构类型为机关, 机构地址为深圳市福田区华强北街道华强北路赛格科技园三栋中 8 楼。

根据深圳市福田区区人民政府网站之梅林街道办事处的公开信息, 华强北街道办事处主要职责包括 “(一) 贯彻执行党和国家的路线方针、政策以及市、区关于街道工作方面的指示, 制订具体的管理办法并组织实施。” “(十二) 承办区委、区政府交办的其他工作。”

综上所述，本所律师认为：该等主体具备实施募投项目的主体资格。

三、本次发行对应的募投项目

（一）2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区莲花街道，对景鹏综合楼、景梅新村、景田南小区、景新花园（多层）进行改造。景鹏综合楼位于福田区莲花街道景田南路 4 号，建成于 2001 年，共 1 栋 7 层建筑，居民户数 70 户；景梅新村（必好花园）位于福田区北环大道 6003 号，建成于 1995 年，总建筑面积 8,692.95 平方米，共 2 栋 8 层建筑，居民户数 84 户；景田南小区位于深圳市福田区商报东路 131 号，建成于 1994 年，共 14 栋 7 至 8 层建筑，居民户数 521 户；景新花园（多层）小区位于福田区莲花路 2002 号，建成于 1994 年，共 2 栋 7 层建筑，居民户数 126 户。本次改造老旧小区总建筑面积 71,598.04 平方米，其中景鹏综合楼建筑面积 4,667.39 平方米、景梅新村建筑面积 8,692.95 平方米、景田南小区建筑面积 48,081.94 平方米、景新花园（多层）建筑面积 10,155.76 平方米。改造内容包括楼梯和公共走道空间更新改造、屋面防水改造、小区道路整治、外墙渗漏改造、排水管及照明灯具更换、监控摄像头更换等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本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 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）建议书的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改〔2024〕129 号
2	《关于 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）总概算的批复》	福田区发展和改革委员会	（深福发改〔2023〕358 号）

（二）2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区莲花街道，对景田西小区、景田北小区、景林花园、景田南综合楼进行改造。景田西小区位于福田区景田北一街 26 号，建成于 1993 年，共 17 栋 8 层建筑，居民户数 801 户；景田北小区位于福田区回雁路与景田北三街交叉口，建成于 1995 年，共 8 栋 8 层建筑，居民户数 436 户；景林花园位于福田区景田东路 47 号，建成于 1996 年，共 3 栋 8 层建筑，居民户数 176 户；景田南综合楼小区位于福田区景田北一街，建成于 1995 年，共 1 栋 8 层建筑，居民户数 105 户。本次改造老旧小区总建筑面积 115,370 平方米，其中景田西小区建筑面积 65,157 平方米、景田北小区建筑面积 24,949 平方米、景林花园建筑面积 17,134 平方米、景田南综合楼建筑面积 8,130 平方米。改造内容包括楼梯和公共走道空间更新改造、屋面防水改造、小区道路整治、外墙渗漏改造、排水管及照明灯具更换等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本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 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）总概算的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2024）357 号
2	《关于 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）建议书的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2024）130 号

（三）2023 年香蜜湖街道老旧小区改造工程

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区香蜜湖街道，对耀荣园、鸿新花园 2 期、园博绿苑 3 个小区进行改造。

耀荣园小区位于福田区香蜜湖街道锦绣街 8 号，于 1997 年建成，小区共有 174 户，总建筑面积 17,210.95 平方米，小区内有 9 栋建筑。本次改造内容主要为修复屋面防水、拆除废弃空调架、修复楼道墙面、增设适老化设施、更换灯具、更换消防设施、修整破损路面等。

鸿新花园 2 期位于福田区香蜜湖街道侨香路 3028 号，于 2000 年建成，小区共有 426 户，总建筑面积 35534.07 平方米，小区内有 7 栋建筑。本次改造内容主要为修复屋面防水、修复楼道墙面、增设适老化设施、更换灯具、更换消防设施等。

园博绿苑位于福田区香蜜湖街道侨香三道 1 号，于 2002 年建成，共有 176 户，总建筑面积 18840.00 平方米，小区内有 1 栋建筑。本次改造内容主要为修复楼道墙面、增设适老化设施、更换灯具、消防设施维修等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本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 2023 年香蜜湖街道老旧小区改造工程施工建议书的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改〔2024〕131号
2	《关于 2023 年香蜜湖街道老旧小区改造工程总概算的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改〔2024〕338号

（四）福田区益田村老旧小区改造示范项目

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区益田路与福强路交汇处，于 1995 年至 2003 年间建成，多层住宅 82 栋，中高层住宅 6 栋（益强居 2 栋，益荣居 4 栋），高层住宅 21 栋（101-121 栋），居民 8524 户，总建筑面积约为 99.8 万平方米。项目主要针对住宅建筑本体和公共区域进行改造，包括：

全部楼栋：屋面、外墙等漏水部位进行防水修缮，单元门修复等。

多层住宅：楼梯间地面、栏杆扶手、墙面和顶棚修补，照明灯具维修更换；住宅入口无障碍改造。

高层住宅：架空层地面、栏杆扶手、墙面和顶棚修补，玻璃透明顶清理和漏水部位进行补胶处理，照明灯具维修，架空层垃圾投放区域给排水管改造等。

益荣居：增设无障碍坡道，附近裸露地面补种草皮。

公共区域：室外人行道改造，完善无障碍通行设施等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于福田区益田村老旧小区改造示范项目建议书的批复》	福田区发展和改革局	深福发改（2022）430号
2	《关于福田区益田村老旧小区改造示范项目总概算的批复》	福田区发展和改革局	深福发改（2023）495号
3	《关于福田区益田村老旧小区改造示范项目可行性研究报告的批复》	福田区发展和改革局	深福发改（2023）250号

（五）2023 年华富街道老旧小区改造工程

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区华富街道，对富荔花园、勘察院小区、恒通花园、岗厦邮电小区、依山居小区进行改造，总建筑面积 116,965 平方米。富荔花园位于深圳市福田区振华西路 3 号，建成于 1991 年，总建筑面积 25,169 平方米，共 11 栋 5 至 7 层建筑。勘察院小区位于深圳市福田区福中路 13 号，建成于 1983 年，总建筑面积 26,696 平方米，共 7 栋 6 至 8 层建筑。恒通花园位于深圳市福田区上步北路 2005 号，建成于 1996 年，总建筑面积 16,100 平方米，共 5 栋 8 层建筑。岗厦邮电小区位于深圳市福田区一号路，建成于 1988 年，总建筑面积 6,500 平方米，共 3 栋 7 层建筑。依山居小区位于深圳市福田区梅岗路 16 号，建成于 2000 年，总建筑面积 42,500 平方米，共 12 栋 12 至

13 层建筑。主要改造内容包括建筑本体修缮、屋面防水改造、避雷带改造、强弱电、消防改造、小区道路整治等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本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 2023 年华富街道老旧小区改造工程项目建议书的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2023）373 号
2	《关于 2023 年华富街道老旧小区改造工程总概算的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2024）126 号

（六）2023 年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区园岭街道，对南天二花园、长城一花园进行改造。南天二花园建成于 1993 年，楼栋数 3 栋，共 906 户；长城一花园建成于 1987 年，楼栋数 3 栋，共 1121 户。本次改造老旧小区总面积 222,566 平方米，其中南天二花园 88,528 平方米，长城一花园 134,038 平方米。改造内容包括建筑本体修缮、屋面防水改造、避雷带改造、强弱电改造、消防改造、小区道路整治等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本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 2023 年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程项目建议书的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2023）290 号
2	《关于 2023 年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程总概算的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2024）128 号

综上所述，本所律师认为，本次发行对应的募投项目已取得相关批准或批复。

（七）2023 年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区园岭街道，对光纤小区、深华单身公寓、旭飞花园进行改造。光纤小区建于 1989 年，楼栋数 2 栋，共 259 户；深华单身公寓建于 1992 年，楼栋数 1 栋，共 182 户；旭飞花园建于 1998 年，楼栋数 5 栋，共 1698 户。本次改造老旧小区总面积 103,270.3 平方米，其中光纤小区 12,774.3 平方米、深华单身公寓 6,649 平方米、旭飞花园 83,847 平方米。改造内容包括建筑本体加固、屋面防水改造、避雷带改造、给排水改造、消防改造、小区道路整治等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本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 2023 年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程项目建议书的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改〔2023〕323 号
2	《关于 2023 年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程总概算的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改〔2024〕127 号

综上所述，本所律师认为，本次发行对应的募投项目已取得相关批准或批复。

（八）2022 年福田街道老旧小区改造工程

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区福田街道，对天泽花园与南光捷佳小区进行综合整治和改造。天泽花园位于福田区皇岗口岸裕亨路80号，总建筑面积56,647平方米，主要工程内容包括公共区域水电气改造、外墙渗漏改造、楼梯和公共走道空间更新改造、小区道路整治、给排水设施改造和安防设施改造、无障碍改造、增加安全防护连廊等；南光捷佳小区位于福田区深南中路3037号，总建筑面积约67,444.16平方米，主要改造内容包括人行道及机动车道改造、增设安全防护连廊、完善垃圾集中收集点等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本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2022年福田街道老旧小区改造工程项目建议书的批复》	福田区发展和改革局	深福发改（2022）309号
2	《关于2022年福田街道老旧小区改造工程总概算的批复》	福田区发展和改革局	深福发改（2023）361号

综上所述，本所律师认为，本次发行对应的募投项目已取得相关批准或批复。

（九）福田街道福民新村老旧小区改造工程

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于深圳市福田区福田街道福强路1031号，占地面积约96,777平方米。本项目总建筑面积为205,365.54平方米，改造共涉及37栋楼（34栋多层住宅、综合楼、福昌大厦、福民大厦）、居民户数1922

户。主要建设内容包括楼道修缮、屋面修缮、外墙修缮、小区道路整治、给排水设施整治、安防设施改造、消防设施改造、照明设施改造、裸露地面复绿等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于福田街道福民新村老旧小区改造工程项目建议书的批复》	福田区发展和改革局	深福发改（2023）204号
2	《关于福田街道福民新村老旧小区改造工程总概算的批复》	福田区发展和改革局	深福发改（2024）333号

综上所述，本所律师认为，本次发行对应的募投项目已取得相关批准或批复。

（十）2022 年南园街道老旧小区改造工程

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区南园街道，对长虹小区、赛格苑、光华园三个小区进行改造，总建筑面积约 79,598 平方米。工程改造内容包括小区道路整治、屋面整修、建筑外立面改造、公共空间改造、供配电及消防设施改造等。主要建设内容包括：装饰工程、室外工程、安装工程等。

（1）装饰工程

拆除部分：拆除原有地砖面层、铲除油漆面、立面块料拆除、拆除外墙窗套、金属门窗拆除、拆除原有栏杆、余方弃置等。墙面：采用抹灰面油漆（内墙）、抹灰面油漆（顶）、

墙面装饰板（内墙）、块料墙面（外墙）、抹灰面油漆（外）、分格缝、装饰线条等。

其他：采用保温隔热屋面、金属门窗、玻璃雨篷、墙面装饰板等。

（2）室外工程

包括人行道改造、路面改造、标线、小区宣传栏、园路、木质条形座椅、散水、坡道等。

（3）安装工程

改造监控系统、照明系统、门禁系统、雨污水系统、消防栓系统、喷淋系统、排风系统、防雷系统等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本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 2022 年南园街道老旧小区改造工程项目建议书的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2022）274 号
2	《关于 2022 年南园街道老旧小区改造工程总概算的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2022）393 号
3	《关于提前介入 2022 年南园街道老旧小区改造工程质量安全监督的复函》	区住房和城乡建设局	/

综上所述，本所律师认为，本次发行对应的募投项目已取得相关批准或批复。

（十一）2023 年南园街道老旧小区改造工程

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区南园街道，对红岭大厦小区进行改造，总建筑面积 88000 平方米。小区共有 5 栋楼，每栋 28 层。第 3 栋现状为非住宅用途，不列入改造范围。项目存在楼梯及公共走道破损、外墙破损、管线混乱、屋面漏水，消防设施老化，室外道路破损等问题。本次工程改造内容包括：建筑本体修缮、消防电气设施改造、消防栓系统改造、小区道路整治等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本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 2023 年南园街道老旧小区改造工程项目建议书的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改〔2023〕324 号
2	《关于 2023 年南园街道老旧小区改造工程总概算的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改〔2024〕59 号

综上所述，本所律师认为，本次发行对应的募投项目已取得相关批准或批复。

（十二）2023 年福保街道老旧小区改造工程

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区福保街道，对博伦花园、信托花园、众孚花园、众孚新村进行改造，总建筑面积约 137,766 平方米。

博伦花园建成于 1999 年，占地面积为 5,073 平方米，建筑面积为 11,460 平方米，共 3 栋楼 134 户，1 栋为 9 层，其余 8 层。项目存在单元入户门及防火门破损、老化，

墙面潮湿发霉，扶手生锈，地面破损，管线杂乱，缺少无障碍设施，屋面破损且渗水严重，外立面墙砖脱落等问题。本次改造内容主要为：更换楼栋门、增加楼道照明灯、改造楼梯间无障碍通道、防雷排查整治、屋面防水改造、消防设施改造、车行道改造、人行道改造、修复漏水墙面等。

信托花园建成于 1997 年，占地面积为 30,042 平方米，建筑面积为 86,751 平方米，共 11 栋楼 496 户，其中 1 栋 22 层，5 栋 11 层，5 栋 8 层。项目存在外墙破损、渗漏，管线混乱、屋面破损，消防设施老化等问题。本次改造内容主要为：改造楼道照明灯、防雷排查整治、消防设施改造、车行道改造、人行道改造、修复漏水墙面等。

众孚花园建成于 1994 年，占地面积为 9,800 平方米，建筑面积为 13,800 平方米，共 8 栋楼 210 户，均为 8 层。项目存在单元入户门及防火门破损，楼梯及公共走道破损，外墙破损、渗漏，管线混乱、屋面破损，消防设施老化等问题。本次改造内容主要为：更换楼栋门、增加楼道照明灯、改造楼梯间无障碍通道、防雷排查整治、屋面防水改造、消防设施改造、车行道改造、人行道改造、修复漏水墙面等。

众孚新村建成于 1996 年，占地面积为 8,066 平方米，建筑面积为 25,755 平方米，共 3 栋楼 352 户，均为 8 层。项目存在单元入户门及防火门破损，楼梯及公共走道破损，外墙破损、渗漏，管线混乱、屋面破损且渗水严重，消防设施老化等问题。本次改造内容主要为：更换楼栋门、增加楼道照明灯、改造楼梯间无障碍通道、防雷排查整治、屋面防

水改造、消防设施改造、车行道改造、人行道改造、修复漏水墙面等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本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 2023 年福保街道老旧小区改造工程项目建议书的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2023）291 号
2	《关于 2023 年福保街道老旧小区改造工程总概算的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2023）443 号

综上所述，本所律师认为，本次发行对应的募投项目已取得相关批准或批复。

（十三）2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区梅林街道上梅林梅林路 123 号。梅林四村于 1993 年建成，总建筑面积约 121,927.57 平方米，大部分为 7 层住宅楼。经初步检测，梅林四村 2、3、4、5、6、7、8、9、10、12、13、14、15 栋既有建筑结构存在安全隐患。本次改造主要内容为结构加固、建筑立面装饰、屋面工程、建筑楼梯墙面和栏杆扶手修复；小区道路、停车场、既有植被及围墙等的修复；楼宇安防、户内单元供水管、配电房设备更换等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本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 2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）项目建议书的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2023）382 号
2	《关于 2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）总概算的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2024）176 号

综上所述，本所律师认为，本次发行对应的募投项目已取得相关批准或批复。

（十四）2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区梅林街道，对百兴苑、梅林苑、市场综合楼、深华科技园（住宅区）消防管网及设施、公共区域电气、建筑结构、屋面防水、楼梯及公共走道墙面等进行改造。

百兴苑建成于 1999 年，占地面积 14,725 平方米，总建筑面积 25,735 平方米，共计 348 户居民。小区内有 5 栋建筑，层数为 8 层。改造内容为更换入户门与防火门、结构加固、天面防水隔热处理、建筑外立面瓷砖修补、更换室外公共区域照明灯具、更换消防设备、增加建筑标识等。

梅林苑建成于 1994 年，占地面积 10,958 平方米，总建筑面积 21,957 平方米，共计 256 户居民。小区内有 9 栋建筑，层数为 8 层。经初步检测，梅林苑 1 栋既有建筑结构存在安全隐患。改造内容为规整楼道管线、更换消防设施和排水管道、更换室外公共区域照明灯具及线路、楼内增加老年扶手设施等。

市场综合楼建成于 1993 年，占地面积 3,000 平方米，总建筑面积 7,000 平方米，有 1 栋 7 层建筑，共计 85 户。改造内容为维修更换楼道楼梯踏步与扶手、修复楼道墙面、修复屋顶防水、修补建筑外立面瓷砖、更换楼道内排水管道、修整小区路面等。

深华科技园（住宅区）建成于 1994 年，占地面积 5,727 平方米，总建筑面积 18,985 平方米，小区内有 5 栋 7 层住宅建筑。经初步检测，深华科技园既有建筑存在安全隐患，小区现状出现多处建筑钢筋裸露，墙面大面积脱落等隐患现象。改造内容为更换单元入户门与防火门、修复楼道墙面、修补和清洗建筑外立面瓷砖、更换楼内照明及路线、更换消防设备、规整管线、修整破损路面、增加建筑标识等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本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 2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）项目建议书的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2023）383 号
2	《关于 2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）总概算的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2024）177 号

综上所述，本所律师认为，本次发行对应的募投项目已取得相关批准或批复。

（十五）梅林街道老旧小区改造工程（第二批）

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区梅林街道，对梅林三村消防管网及设施、公共区域电气、建筑结构、屋面防水、楼梯及公共走道墙面等进行改造。梅林三村位于深圳市福田区梅林路127号，于1993年始建成，总建筑面积约59000平方米，经初步检测梅林三村1栋配电房、3栋、4栋建筑结构存在安全隐患。本次改造主要内容为结构加固、建筑立面、屋面工程和建筑楼梯墙面和栏杆扶手修复；小区道路、停车场、绿化及围墙等的修复；户内单元供水管、消防、配电房设备更换等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于梅林街道老旧小区改造工程（第二批）建议书的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2024）267号
2	关于梅林街道老旧小区改造工程（第二批）总概算的批复	福田区发展和改革委员会	深福发改（2025）164号

综上所述，本所律师认为，本次发行对应的募投项目已取得相关批准或批复。

（十六）2023年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）

1. 项目概述

根据《实施方案》，该子项目位于福田区华强北街道，总建筑面积91554.30平方米。红荔村于1989年建成，建筑面积81663.60平方米。体委宿舍于1992年建成，建筑面积2709.40平方米。深勘大院于1994年建成，建筑面积7181.

30 平方米。改造内容包括建筑本体修缮、屋面防水改造、避雷带改造、强弱电、消防改造、小区道路整治等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本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 2023 年华强北街道老旧小区改造工程(第一批)项目建议书的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2023）415 号
2	《关于 2023 年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）总概算的批复》	福田区发展和改革委员会	深福发改（2024）108 号

综上所述，本所律师认为，本次发行对应的募投项目已取得相关批准或批复。

四、资金筹措方案及预期收益来源

（一）资金筹措方案

根据《实施方案》，募投项目的开发建设总成本 35,011 万元。本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式进行融资，因涉及债券发行利息成本，募投项目总投资调整为约 35,623 万元。其中政府计划投入财政资金约 21,957 万元，约占调整后总投资比例的 62%。为保障建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计约 13,666 万元，其中，本项目已于 2024 年 5 月通过调整使用专项债券约 12,566 万元¹。本项目计划于 2025 年 10 月（本期）通过发行专项债券筹集资金共计 1,100 万元，期限 20 年，剩余资金依

¹ 募投项目曾于 2024 年 5 月经调整使用“2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）-深圳市福田区保障性住房项目”债券资金 12,566 万元。

据区财政要求使用财政资金或申请专项债资金，按照年度建设资金需求逐年到位。

（二）预期收益来源

根据《实施方案》，在项目存续期内，拟安排子项目保障房出租收入和物业出租收入等作为还本付息主要来源。

（三）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》：“本项目债券本金资金覆盖率可达到1.73，债券本息资金覆盖率可达到1.51，债券本息资金覆盖倍数可达到1.48 倍。在项目运营收益或债券发行利率单独在±15%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。”

根据《财务评估报告》：“专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率可达到1.73，债券本息资金覆盖率可达到1.51，债券本息资金覆盖倍数可达到1.48 倍。专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。当收益和债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率>1，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力。”

综上所述，根据《实施方案》《财务评估报告》，本所律师认为，募投项目投入的资本金比例符合法律规定，本期专项债券满足项目收益与融资自求平衡的要求。

五、发行文件及发行有关机构

（一）评级报告

新世纪评级就本次发行出具了《信用评级报告》，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8月25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）且年度考核合格。本所指派的陈秀盈律师、杜珊律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了年检。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）财务评估报告

上会深圳分所就本次发行出具了《财务评估报告》。《财务评估报告》认为，通过对募投项目收益与融资自求平衡情况的分析，未注意相关项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

根据深圳市市场监督管理局于2022年7月13日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300094329834Y）、国家企业信用信息公示系统关于上会深圳分所的公示信息、

深圳市财政局于2018年6月15日核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：310000084701），上会深圳分所为在中国境内依法设立且有效存续的合伙制会计师事务所分所。

综上所述，本所律师认为，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。

六、项目风险提示

（一）工程建设相关风险

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。另外，本项目位于我国华南地区，台风、雷雨天气多发，可能对项目建设过程中产生一定影响。

（二）突发性工程事故

基础设施项目施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善，容易造成突发性工程事故，导致项目建设风险。

（三）收益风险

本次专项债券还本付息来源主要为保障房出租收入和物业出租收入。收入水平受市场需求影响大，如果未来经济

环境恶化或市场竞争加剧，可能导致出租率下降或租金水平不如预期，从而影响偿债资金来源。

（四）利率风险

在本期专项债券存续期内，受国民经济运行状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

（五）政策风险

地方政府发行的专项债券，如果国家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。

（六）流动性风险

本期专项债券发行后可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

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。
2. 本次发行的额度在市财政局下达的福田区 2025 年第二批新增债务限额范围内。

3. 本次发行募集资金将用于深圳市福田区老旧小区改造项目（续发）。本次发行对应的募投项目已取得立项等相关批复，募投项目投入的资本金比例符合法律规定。

4. 根据《实施方案》关于项目预期收益与自求平衡测算结果，本项目融资收益与自求平衡符合财预〔2017〕89号文规定。

5. 《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。

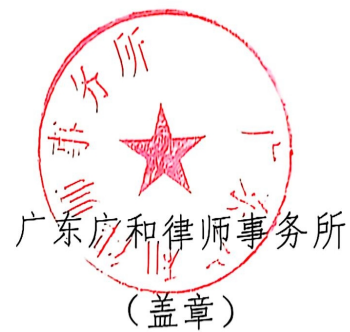
6. 为本次发行提供信用评级服务、评估咨询服务、法律顾问服务的专业机构均具备相关从业资质。

7. 本次发行的风险因素主要为工程建设相关风险、突发性工程事故风险、收益风险、利率风险、政策风险及流动性风险。

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，其余二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（五十三期）—深圳市福田区老旧小区改造项目（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： 杜珊
杜 珊

日期： 2025 年 9 月 3 日