

关于
2025 年深圳市政府专项债券（六十期）
-深圳市坪山区保障性住房项目（续发）
之
法律意见书



盛 唐 律 師 事 務 所

FINANCE & COMMERCE LAW FIRM OF CHINA

深圳（总所）：深圳市福田区大中华国际交易广场西区 15 层

深圳（分所）：深圳市龙岗区龙城街道天安数码城 3 栋 A902

上海办事处：上海市黄浦区淮海中路 282 号香港广场 2704 室

香港办事处：香港特别行政区中环德辅道中 19 号环球大厦 7 楼

二〇二五年九月





目录

第一节 重要提示及声明	5
第二节 法律意见书正文	7
一、本次发行	7
（一）本期债券发行概况	7
（二）本期债券发行人	7
（三）本期债券发行的批准	7
（四）本期债券发行的额度	8
二、本项目实施主体	8
（一）区住房保障中心基本情况	8
（二）区住房保障中心业务资质	9
三、本次发行对应的募投项目	9
（一）募投项目概述	9
（二）募投项目资本金	10
（三）项目取得的批复	11
四、资金偿还方案及预期收益来源	13
（一）项目预期偿债资金来源	13
（二）项目融资与收益平衡	13
五、本次发行的中介机构及有关文件	14



(一) 信用评级机构	14
(二) 律师事务所	14
(三) 会计师事务所	15
六、风险提示	15
(一) 项目潜在风险	15
(二) 风险分析	15
七、结论性意见	16



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”
市发改委	指	深圳市发展和改革委员会
市规自局	指	深圳市规划和国土资源委员会（现深圳市规划和自然资源局）
区规自局	指	深圳市规划和自然资源局坪山管理局
区财政局、委托人	指	深圳市坪山区财政局（原深圳市坪山区发展和财政局）
区发改局	指	深圳市坪山区发展和改革局
区住建局	指	深圳市坪山区住房和建设局
区建筑工务署	指	深圳市坪山区建筑工务署



实施主体	指	深圳市坪山区住房保障中心
本期债券	指	《2025 年深圳市政府专项债（六十期）-深圳市坪山区保障性住房项目（续发）》专项债
本次发行或本期发行	指	《2025 年深圳市政府专项债（六十期）-深圳市坪山区保障性住房项目（续发）》的发行
本项目、募投项目	指	深圳市坪山区保障性住房项目，包含安居泰和苑、传承启元府、财富城育德苑、招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程，共 4 个项目。
《实施方案》	指	本项目的实施方案，即《2025 年深圳市政府专项债（六十期）-深圳市坪山区保障性住房项目（续发）的实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）为本次发行出具的《2025 年深圳市政府专项债（六十期）-深圳市坪山区保障性住房项目（续发）财务评估咨询报告》
盛唐、本所	指	广东盛唐（龙岗）律师事务所
盛唐律师、本所律师	指	广东盛唐（龙岗）律师事务所经办律师
新世纪评估	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
久安	指	深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
《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》
(厅字〔2019〕33号)号文	指	中办、国办印发《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》
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》
深财预〔2017〕10号文	指	《深圳市地方政府性债务风险应急处置预案》
财库〔2017〕59号文	指	《关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》
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〕61号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2018〕72号文	指	《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	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2021〕110号文	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》
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



广东盛唐（龙岗）律师事务所
关于
2025 年深圳市政府专项债（六十期）
-深圳市坪山区保障性住房项目（续发）
之
法律意见书

深圳市坪山区财政局：

广东盛唐（龙岗）律师事务所接受贵局委托，指派王勇飞律师和何元海律师作为“2025 年深圳市政府专项债（六十期）-深圳市坪山区保障性住房项目（续发）”债券发行的法律顾问，为本次发行出具法律意见书。

第一节重要提示及声明

本所律师依据《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、财库〔2020〕43 号等相关法律、法规、规章以及规范性文件，根据存在的客观事实和律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。本所律师已严格履行法定职责，恪守行业



规范，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了充分的核查，保证出具的法律意见书独立客观。

本所律师出具法律意见书基于贵局、发行人、有关政府部门、实施主体和项目中介机构或其他机构向本所提供的文件和资料；对于出具本法律意见书至关重要又无独立证据支持的事实，本所律师依赖贵局、发行人、有关政府部门、实施主体、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作出判断。本所假设发行人、项目实施主体和相关中介机构所提供的文件和所作的陈述和说明是完整的，且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，而无任何隐瞒、遗漏之处；其所提供的所有副本材料及复印件与原件完全一致；所有文件上签字、签章和图章均真实。基于以上假设，本所同意将本法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，与其他文件一并报送和披露，并愿意承担相应法律责任。

本所律师仅就发行人本次发行所涉及法律问题进行独立核查并发表意见。本所律师不对资金平衡方案、信用评级报告、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、资金平衡方案、财务评估咨询报告等内容时，均为引述有关中介机构出具的文件，但并不意味着本所律师保证该等内容的真实性和准确性。

本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中引述法律意见书的内容，但不得因引述而产生法律上歧义或曲解。本法律意见书仅供发行人为本次发行使用，不得用作除此之外的任何其他用途。

基于上述，本所律师出具的法律意见如下：



第二节 法律意见书正文

一、本次发行

（一）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期发行共募集资金 3,700 万元，还本付息期限 20 年，募集资金用于深圳市坪山区保障性住房项目（简称本项目）建设。本项目包含安居泰和苑、传承启元府、财富城育德苑、招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程，共 4 个子项目。由于本项目内各子项目实际进展情况不一，本次拟发行专项债券募集的债券资金将根据各子项目实际进展情况与资金需求统筹安排使用。

（二）本期债券发行人

根据《信息披露文件》，本期债券发行人为广东省深圳市人民政府。根据国函〔1988〕121 号文批复，“深圳市为计划单列市，国务院同意深圳市在国家计划中实行单列（包括财政计划），并赋予其相当于省一级的经济管理权限”，并根据财预〔2016〕155 号文第四条，“经省级政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”的规定及省政府有关批示文件，自 2017 年开始，深圳市取得自办发行地方政府专项债券的主体资格，深圳市政府是地方政府专项债券的合格发行人，是本只债券的合格发行人。

（三）本期债券发行的批准

经核实，市政府已同意下达坪山区 2025 年第二批新增地方政府专项债务限额 69,000 万元。因此，本期发行已获得市政府批准。



(四) 本期债券发行的额度

根据《实施方案》和《信息披露文件》，本期发行募集资金规模为 3,700 万元。

经核实，市政府已批准，深圳市财政局下达坪山区 2025 年第二批新增地方政府专项债务限额 69,000 万元，由坪山区统筹安排用于适合的专项债项目，坪山区将其中 3,700 万元专项债务额度用于本项目本期发行。

综上，本所律师认为，发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得市政府批准；本次发行募集资金的额度在市财政局下达的地方专项债务限额以内；本项目具有公益性。

二、本项目实施主体

根据《实施方案》，本项目实施主体为区住房保障中心。根据《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13 号）为实现保障性住房供应，通过收购或建设方式筹集保障性住房。

(一) 区住房保障中心基本情况

经核查，全国组织机构代码公示查询平台（www.cods.org.cn）和坪山政府在线，区住房保障中心的基本情况如下：

机 构 名 称	深圳市坪山区住房保障中心
统一社会信用代码	1244030006029168X6
性 质	事业单位
状 态	存续



地 址	深圳市坪山区龙田街道金牛西路8号区政府第三办公楼15楼
负 责 人	张翠红

（二）区住房保障中心业务资质

经查询深圳市坪山政府在线¹机构概况，区住房保障中心职权范围包括：“……（二）负责保障性住房和人才住房筹集、建设等工作，负责统计保障性住房和人才住房年度住房需求、房源储备，拟定相关供应计划。负责市区两级保障性住房和人才住房的配租配售及日常管理、统筹辖区公建配套设施管理和使用、廉租住房补贴的发放等工作。（四）负责市区两级保障性住房和人才住房的资产管理和监督管理等工作，……”。

综上，盛唐律师认为：实施主体是依法成立且存续的法人，具备独立的法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；实施主体具备实施本项目的主体资质。

三、本次发行对应的募投项目

（一）募投项目概述

根据《实施方案》并核查实施主体提供资料，募投项目总体情况如下：

1. 招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程

该子项目（国家编码：2210-440310-04-01-978959）位于招商花园

¹ 查询网址：<https://www.sz.gov.cn/cn/xxgk/fzzfjsndbg/psq/>



城和力高君御国际小区，共有保障性租赁住房 899 套，总建筑面积 84,584.87m²，装修套内面积 67769.84m²。其中，429 套房源位于招商花园城小区 18 栋 A、B、C 单元，470 套房源位于力高君御国际小区 1 栋 A、B 单元与 4 栋。主要建设内容包括室内工程、安装工程、设备购置（空调、燃气灶、热水器、抽油烟机）等。

2. 财富城育德苑项目

该子项目名称“财富城育德苑”，根据《深圳市建设用地区划规划许可证》（深规土许 SG-2022-014 号），项目总用地面积 12077.04m²，总建筑面积不少于 23290m²，总计共 316 套住房，其中两房 168 套，建筑面积按照 60-65m²设计；三房 148 套，建筑面积按照 80-85m²设计。

3. 传承启元府项目

本项目名称“传承启元府”，根据《深圳市建设用地区划规划许可证》（深规土许 SG-2022-0001 号、深规土许 SG-2022-0002 号），项目总用地面积 18288.23m²，其中保障性住房面积 16410m²，共 230 套保障性住房。保障性住房位于传承启元府 1 栋 C 座、2 栋 A 座住宅，其中 60-65m²户型共 154 套，80-85m²的户型共 76 套。

4. 安居泰和苑

该子项目位于坪山区马峦街道体育二路与沙岭路交汇处东北角，项目于 2020 年 11 月开工。该项目保障性住房建筑面积为 36,150m²，共 402 套。

（二）募投项目资本金

根据《实施方案》“（一）投资估算”部分显示，本项目所需资金拟通过财政资金及发行专项债券筹措，结合项目实际情况，计划投入财政资金 40,972.02 万元，占比 59.16%；通过发行专项债券融资 27,200



万元，占比 39.28%。

本所律师认为，募投项目投入资本金符合《国务院关于加强固定资产投资项目的资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于固定资产投资项目的资本金比例的规定。

（三）项目取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本项目在立项、环评、规划、建设等方面的有关审批或备案文件如下：

1. 招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《坪山区发展和改革局关于招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程可行性研究报告的批复》	区发改局	深坪发改复〔2023〕218号
2	《坪山区发展和改革局关于招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房装修工程项目建议书的批复》	区发改局	深坪发改复〔2022〕131号
3	《坪山区发展和改革局关于招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程总概算的批复》	区发改局	深坪发改复〔2023〕283号
4	《建筑工程施工许可证》	区住建局	工程编号：2210-440310-04-01-97895901

2. 财富城育德苑项目

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



1	《建设用地规划许可证》	区规自局	地字第440310202200062号
2	《建设工程规划许可证》	区规自局	建字第 4403102024GG0046427（改 1）号
3	《建设工程施工许可证》	区住建局	工程编号：2112-440310- 04-01-15859203

3. 传承启元府项目

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《建设用地规划许可证》	区规自局	地字第440310202100059号
2	《建设工程规划许可证》	区规自局	深规划资源建许字SG-2022- 0001号
3	《建设工程规划许可证》	区规自局	深规划资源建许字SG-2022- 0002号
4	《建筑工程施工许可证》	区住建局	工程编号：2019-440317- 70-03-10727101
5	《建筑工程施工许可证》	区住建局	工程编号：2019-440317- 70-03-10727102
6	《建筑工程施工许可证》	区住建局	工程编号：2019-440317- 70-03-10727103

4. 安居泰和苑



序号	批复名称	发文主体	文号
1	《建设用地规划许可证》	区规自局	地字第440310202000011号
2	《建设工程规划许可证》	区规自局	深规划资源建许字PS-2022-0002(改1)号
3	《建筑工程施工许可证》	区住建局	证书序列号: 2022-0288

综上, 本所律师认为, 募投项目均已立项, 已取得用地、工程规划许可和施工许可。

四、资金偿还方案及预期收益来源

(一) 项目预期偿债资金来源

根据《实施方案》, 项目逐年分批完工, 建成后由坪山区住房保障中心负责项目的整体运营。同时, 为保障项目还本付息, 坪山区住房保障中心将统筹安排本项目涉及的保障房以及运营的其它保障房租金收入作为项目还本付息的来源。在还本付息年份内, 具体安排招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程项目、财富城育德苑项目、传承启元府项目、安居泰和苑等四个项目租金收入作为偿债资金来源。

(二) 项目融资与收益平衡

《实施方案》中“(二) 融资收益平衡情况”部分表明: “经测算, 债券存续期内, 本项目预计可实现项目收益约 52,545.90 万元, 每年的现金流都能覆盖当年还本付息的资金需求, 专项债券本金覆盖率为 1.59



倍，专项债券本息覆盖率为 1.44 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.44 倍”。

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）出具的融资《财务评估咨询报告》结论性报告认为：“通过对本项目资金平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况”。

综上所述，本所律师认为，《实施方案》显示本只债券具备偿还计划和偿还资金来源，并且可实现项目收益和融资自求平衡。

五、本次发行的中介机构及有关文件

（一）信用评级机构

经查询国家企业信用信息公示系统，新世纪评估统一社会信用代码为“91310110132206721U”，登记状态存续，经营范围包括“债券评估”。经查询中国证券监督管理委员会官网（<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c100035/zfxxgk-zdgk.shtml#tab=zdgkm>），新世纪评估已录入完成首次备案的证券评级机构名录，并获得《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），新世纪评估是中国境内依法注册的企业法人且具备债券评级资质，具备为本次发行进行信用评级业务资质。

（二）律师事务所

盛唐律所是在中国合法注册的具有法律执业资格的律师事务所，现持有证号为“19022017100507”的《律师事务所执业许可证》。相关经办律师均持有广东省司法厅颁布的《中华人民共和国律师执业证》且执业证年检合格。盛唐律所及律师具备为本次发行出具法律意见书的执业资质。



（三）会计师事务所

久安持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“914403001923608867”的《营业执照》且持有深圳市财政局核发的执业证书编号为44030052的《会计师事务所执业证书》，久安为在中国境内依法设立且有效存续的合伙制（特殊普通合伙）会计师事务所。久安具备为本次发行提供财务评估咨询报告服务的执业资质。

综上所述，本所律师认为，上述中介机构具备为本期发行提供服务的资质。

六、风险提示

（一）项目潜在风险

《实施方案》披露本项目潜在风险如下：

1. 租金下调风险

考虑到保障性住房的性质及出租对象，不排除进一步下调租金的可能，这有可能导致出租收入的下降，从而致使还款来源资金不足以偿还专项债券本息。

2. 工期延误风险

造成工期延误的因素包括勘测资料的详细程度、设计方案的深化程度、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承包单位的施工技术及管理水平等。工期延误将影响项目现金流入的开始时间，使债券存续期内项目净收益减少。

（二）风险分析



针对项目存在的潜在风险,《实施方案》已采取预防控制措施。同时,《实施方案》中项目单位明确承诺,关于本次发行对应项目资产,在还清本次发行专项债券本金和利息前不会用于任何融资提供抵押、质押及其他任何形式担保的事项。

综上,截至本法律意见书出具日,发行人不存在可能对本次发行构成实质性不利影响的重大法律风险。

七、结论性意见

综上所述,经核查,本所律师认为:

1. 发行人具备发行地方政府专项债的资格;本期发行已获得市政府批准;本期发行的额度在市财政局下达的专项债务限额以内。

2. 实施主体是依法成立且存续的法人,具备独立的法人资格,具有相应的民事权利能力和民事行为能力;具备从事募投项目建设管理的主体资格。

3. 本项目已立项,已取得用地、工程规划和施工许可;募投项目投入资本金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)关于固定资产投资项目最低资本金比例的规定。

4. 《实施方案》和《财务评估咨询报告》显示本只债券具备偿还计划和偿还资金来源,可实现融资与收益自求平衡。

5. 为本次发行提供服务的中介机构具备为本次发行提供服务的资质。

6. 《实施方案》已披露了项目概况、事前绩效评估、债券资金偿还来源和计划、潜在风险及控制措施等必备要素。截至本法律意见书出具日,发行人不存在可能对本次发行构成实质性不利影响的重大法律风险。



（本页无正文，为《2025年深圳市政府专项债（六十期）-深圳市坪山区保障性住房项目（续发）之法律意见书》之签署页）

广东盛唐（龙岗）律师事务所

负责人：_____



经办律师王勇飞：_____



经办律师何元海：_____

何元海

日期：2025年9月30日