



广东峻铭律师事务所

关于

2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）
深圳市南山区保障性住房建设（续发）

法律意见书

2026 年 6 月



目录

第一部分引言	1
一、释义	1
二、重要提示及声明	4
第二部分正文	7
一、本次发行方案的基本内容	7
（一）发行主体	7
（二）发行额度	7
（三）募投项目及发行金额	7
二、募投项目及项目单位	7
（一）项目基本情况	8
（二）项目资金筹措方案及预期收益来源	11
三、发行文件及有关中介机构	12
（一）信用评级报告	12
（二）法律意见书	13
（三）财务评估咨询报告	14
四、项目风险提示	14
五、结论意见	14

法律意见书

深圳市南山区财政局：

广东峻铭律师事务所（以下简称本所）是在中华人民共和国依法成立的律师事务所，本所受深圳市南山区财政局的委托，指派本所刘磊律师、鄢学东律师在 2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）深圳市南山区保障性住房建设（续发）专项法律服务项目担任法律顾问，根据有关法律法规和规范性文件的规定，并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。

第一部分 引言

一、释义

本法律意见书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/发行主体	指	深圳市人民政府
实施主体/项目单位/区住建局	指	深圳市南山区住房和建设局
区政府	指	深圳市南山区人民政府
区财政局	指	深圳市南山区财政局
本次债券	指	2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）
本次发行	指	本次债券的发行
本项目	指	深圳市南山区保障性住房建设（续发）

《实施方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）深圳市南山区保障性住房建设（续发）实施方案》
《资金平衡方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）深圳市南山区保障性住房建设（续发）资金平衡方案》
《信用评级报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）信用评级报告》
《财务评估咨询报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）深圳市南山区保障性住房建设（续发）——预期收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）深圳市南山区保障性住房建设（续发）之法律意见书》
本所	指	广东峻铭律师事务所
安永	指	安永（中国）企业咨询有限公司
德勤	指	德勤咨询（深圳）有限公司
新世纪资信	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》
《预算法实施条例》	指	《中华人民共和国预算法实施条例》
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》
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》
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》
财预〔2018〕209号文	指	《地方政府债务信息公开办法（试行）》
国发〔2019〕26号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
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〔2021〕6号文	指	《关于委托第三方机构参与预算绩效管理的指导意见》

财预〔2021〕8号 文	指	《财政部关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知》
国办发〔2024〕52 号文	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

二、重要提示及声明

（一）本所律师依据《预算法》《预算法实施条例》、国函〔1988〕121号文、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、国办函〔2016〕88号文、财库〔2017〕59号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2018〕72号文、财预〔2018〕209号文、国发〔2019〕26号文、财库〔2020〕43号文、财库〔2020〕36号文、财库〔2021〕6号文、财预〔2021〕8号文、国办发〔2024〕52号文等法律和规范性文件,根据本法律意见书出具之日及之前发生的事实和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。

（二）本所律师依据本法律意见书出具日之前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见。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

发行的合法合规性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。

(三)本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、项目单位及中介服务机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。本所律师通过现场查阅或者查询深圳市市场监督管理局网站、国家企业信用信息公示系统、中国债券信息网等网络平台公示信息对本次发行所涉及的中介服务机构、地方政府债券发行额度、项目实施方案、资金平衡方案、评级报告等重要基础信息、文件进行核查。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或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件随同其他材料一同报送;愿意作为公开披露的文件,并承担相应的法律责任。

(四)本所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。

(五)本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题进行核查,不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级,债券方案专项评价报告等内容时,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。

(六)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,本所根据《中华人民共和国律师法》,按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,现出具法律意见如下:

第二部分 正文

一、本次发行方案的基本内容

截至本法律意见书出具之日，根据发行人提供的《信息披露文件》以及《实施方案》，本所律师核查相关批复、通知、会议纪要，确认本次发行方案的基本内容如下：

（一）发行主体

本次发行的主体为深圳市人民政府。

依据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《国务院关于深圳市在国家计划中实行单列的批复》，广东省政府同意深圳市从2017年起自办发行地方政府专项债券，发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格。

（二）发行额度

根据深圳市财政局提供的有关批复文件，深圳市南山区2026年第一批政府专项债务限额为11亿元。

（三）募投项目及发行金额

本项目发行金额为1,000万元，募集资金拟用于深圳市南山区保障性住房建设（续发）。

综上所述，本所律师认为，发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格；募投项目具有公益性和收益性，符合地方政府专项债券发行要求；本次发行的专项债券金额为1,000万元，该专项债券项目的发行金额在本批次的专项债券限额以内。

二、募投项目及项目单位

截至本法律意见书出具之日，根据发行人提供的《信息披露文件》《实施方案》、实施主体资格文件，本所律师经查询深圳市南山区政府网站，核查相关批复、会议纪要，确认本次发行的实施主体及对应的募投项目信息如下：

（一）项目基本情况

1.项目单位

区住建局持有深圳市南山区机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，统一社会信用代码为11440305007542160G，机构性质为党政机关，住所为深圳市南山区南头街道桃园路2号区委大楼3楼，负责人为陈晖鹏。

2.项目概述

项目名称：深圳市南山区保障性住房建设（续发）

项目包括6个子项目，具体为：

（1）赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房项目

项目位于深圳市南山区招商街道赤湾片区少帝路与华英路交汇处东北侧，宗地总用地面积约33,926.1平方米，计入容积率建筑面积约127,300平方米，配建公共住房建筑面积为39,065.68平方米。该项目权属及资产登记单位为深圳市南山区住房和建设局。

（2）能源小区（臻山海家园）配建公共住房项目

项目位于深圳市南山区前海路与荔海二路交汇处，宗地总用地面积约13,073.22平方米，计入容积率建筑面积约63,010平方米，配建公共住房建筑面积为11,067.94平方米。该项目权属及资产登记单位为深圳市南山区住房和建设局。

(3) 白石岭 T506-0060 地块（汉园茗院）配建公共住房项目

项目位于深圳市南山区桃源留仙大道以东,长岭一号路以北,宗地总用地面积约 20,214.15 平方米,计入容积率建筑面积约 115,530 平方米,配建公共住房建筑面积为 23,985.29 平方米。该项目权属及资产登记单位为深圳市南山区住房和建设局。

(4) 深业世纪山谷（一期）配建公共住房项目

项目位于深圳市南山区沙河街道沙河街以西、沙河东路以东,宗地总用地面积约 42,143.43 平方米,计入容积率建筑面积约 243,600 平方米,配建公共住房建筑面积为 14,713.44 平方米。该项目权属及资产登记单位为深圳市南山区住房和建设局。

(5) 深圳市公安消防支队赤湾消防站（上盖保障性住房）项目

项目位于深圳市南山区赤湾片区赤湾四路与赤湾五路交汇处西南侧,用地面积为 3,217.11 平方米,建筑面积为 23,289.30 平方米,其中人才保障房建筑面积为 11,378.00 平方米。该项目权属登记单位为深圳市南山区人民政府,资产登记单位为深圳市南山区住房和建设局。

(6) 山海逸居二期保障房项目

项目位于南山区赤湾六路与小南山隧道交汇处北侧,地块西北侧紧邻少帝路,南侧为山海逸居一期,东侧为小南山隧道。用地面积为 7,009.54 平方米,总建筑面积为 40,130.05

平方米，包括 3 栋建筑住宅，共 488 套公共租赁房。其中住房建筑面积 24,421.00 平方米。该项目权属及资产登记单位为深圳市南山区住房和建设局。

3.项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得批复文件如下：

《赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房回购协议书》（深南住建回〔2021〕004 号）；

《能源小区（臻山海家园）配建公共住房回购协议书》（深南住建回〔2021〕002 号）；

《白石岭 T506-0060 地块（汉园茗院）项目配建公共住房回购协议书》（深南住建回〔2021〕003 号）；

《深业世纪山谷（一期）项目配建公共住房回购协议书》（深南住建回〔2021〕001 号）；

《南山区发展和改革局关于下达赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房回购等 5 个项目 2021 年区政府投资项目计划的通知》（深南发改〔2021〕70 号）；

《南山区发展和改革局关于深圳市公安消防支队赤湾消防站（上盖保障性住房）项目概算的批复》（深南发改批〔2021〕199 号）；

《南山区发展和改革局关于山海逸居二期保障房项目概算的批复》（深南发改批〔2023〕321 号）；

《深圳市国有建设用地划拨决定书》（深地划拨字（2021）8013 号补 01）；

《深圳市建设用地区划规划许可证》（深规土许NS-2019-0001号）；

《深圳市建设工程规划许可证》（建字第4403002024GG0060424号）；

《深圳市国有建设用地区划划拨决定书》（深地划拨字（2021）8014号）；

《深圳市建设工程规划许可证》（深规划资源建许字NS-2021-0051号）；

《建筑工程施工许可证》（工程编号2017-440305-48-01-70026301）。

（二）项目资金筹措方案及预期收益来源

1. 项目投资

根据《实施方案》以及《资金平衡方案》，本项目投资总金额为126,110万元；募集资金用于深圳市南山区保障性住房建设（续发）。

本项目建设资金来源于财政资金和通过发行地方政府专项债券筹集的资金。本项目财政资金为项目投资总金额的53.69%，共计约67,710万元，资本金由财政投入，按照年度资金需求到位。经本所律师核查，项目投入资本金比例符合国发〔2019〕26号文规定，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计58,400万元，其中，已于2022年3月发行15年

期专项债券 22,000 万元；已于 2022 年 10 月发行 15 年期专项债券 8,000 万元；已于 2023 年 12 月调整使用 15 年期专项债券 4,200 万元；已于 2024 年 8 月发行 15 年期专项债券 14,600 万元；已于 2025 年 8 月发行 15 年期专项债券 8,600 万元；本期计划申请发行 20 年期专项债券 1,000 万元，

2. 预期收益

根据《实施方案》及《资金平衡方案》，拟在还本付息年份内，安排保障房出租收入作为债券还本付息的主要来源。项目实施主体承诺以上收入来源不存在抵押、收入被占用及分成情况。

3. 融资平衡情况

根据《实施方案》及《资金平衡方案》，本项目预计债券本金资金覆盖率为 1.76 倍，债券本息资金覆盖率为 1.55 倍，债券本息资金覆盖倍数为 1.47 倍。另外，在对运营收入和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收入下降 20%或债券利率上升 20%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。

综上，本所律师认为，区住建局具备实施募投项目的主体资格；募投项目已经取得相关的批复；在项目单位、德勤对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，募投项目预期收益可覆盖本项目融资本息，资金无法偿还风险较低，满足项目收益和融资收支平衡的要求。

三、发行文件及有关中介机构

（一）信用评级报告

新世纪资信就本次发行出具了《2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）信用评级报告》，本次发行的债券级别为 AAA 级。

根据杨浦区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310110132206721U），并经本所律师在“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）核查，以及中国人民银行上海总部于 2020 年 7 月 2 日公布的《上海新世纪资信评估投资服务有限公司、远东资信评估有限公司完成信用评级机构备案》信息、中国证券监督管理委员会于 2025 年 5 月 27 日公布的《上海辖区完成 2024 年度备案的证券评级机构名录》（<https://www.csrc.gov.cn/shanghai/c103863/c7560774/content.shtml>），新世纪资信为中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具备本次发行的信用评级资格。

综上，本所律师认为，新世纪资信为在中国境内注册成立且具备证券市场资信评级资质的中介机构，具备为本次发行出具信用评级报告的资格。本次债券发行级别为 AA A 级。

（二）法律意见书

广东峻铭律师事务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《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31440000MD029638XP），且最近年度考核合格。本所指派的刘磊律师、鄢学东律师持有《中华人民共和国律师执业证》且均通过最近年度年检。

综上，本所律师认为，广东峻铭律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期专项债券发行出具法律意见书的资质，在本《法律意见书》上签字的执业律师均具备律师执业资格。

（三）财务评估咨询报告

安永就本次发行出具了《2026年深圳市政府专项债券（三十一期）深圳市南山区保障性住房建设（续发）预期收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》。

根据国家企业信用信息公示系统关于安永的公示信息，安永的经营范围为一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；税务服务；企业管理咨询；软件开发；软件销售；销售代理；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；招投标代理服务；市场营销策划；破产清算服务；企业总部管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

因此，安永在中国境内注册成立中介机构，具备为本期专项债券发行出具财务评估咨询报告的资质。

综上所述，本所律师认为，为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次发行提供相关服务的相应资质。

四、项目风险提示

截至本法律意见书出具之日，根据发行人提供的《实施方案》及《资金平衡方案》，本所律师核查本项目立项文件、批复文件、会议纪要，认为本次发行存在如下风险因素：

（一）施工风险

1. 季风气候、设计变更等因素影响施工工期风险

深圳气候类型为亚热带季风气候，高温多雨台风多，容易导致工期延长。咨询对象虽然对设计工程采取全球招标，但不可避免的在工程实施阶段存在一定的工程设计变更，也会导致工期延长。

2. 工程质量不达标、监理不到位等因素导致建筑成本增加的风险

在工程建设全过程中工程设计变更、工程质量不达标、签证不及时等因素也会对建设工程成本产生影响，因此，项目的工程成本存在一定的风险。

（二）融资与收益平衡风险

本项目偿债收入主要依靠保障性住房出租收入，如果居民群众对于住房及相关物业等的认可度不高，则有可能出现物业空置的现象，进而影响租金收入，因此项目的收入存在一定的不确定性。

五、结论意见

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.募投项目具有公益性和收益性,符合地方政府专项债券发行要求;本次发行的专项债券金额为 1,000 万元,该专项债券项目的发行金额在本批次的专项债券限额以内,在项目单位、德勤对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下,募投项目预期收益可覆盖本项目融资本息,资金无法偿还风险较低,满足目标收益和融资收支平衡的要求。

3.本项目的实施主体为深圳市南山区住房和建设局,符合实施主体的资格要求。

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具备相关从业资质。

5.本次发行的风险因素包含施工风险、融资与收益平衡风险等。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效;本法律意见书正本壹式叁份,本所存档壹份,其余贰份供发行人为本次发行之目的而使用。

(以下无正文)



(本页为《2026年深圳市政府专项债券（三十一期）深圳市南山区保障性住房建设（续发）之法律意见书》签署页)

广东峻铭律师事务所（盖章）



经办律师：_____

刘磊

经办律师：_____

鄢学东

鄢学东

2026年6月22日