

广东广和律师事务所

关于

2026年深圳市政府专项债券（二十六期）—— 深圳市罗湖区螺岭片区改造项目之

法律意见书



深圳 · 北京 · 武汉 · 成都 · 珠海 · 广州 · 东莞 · 台北 · 纽约 · 南美 · 洛杉矶

地 址：深圳市福田区深南大道 1006 号国际创新中心 A 座 10 层

网 址：www.ghlawyer.net

目 录

释 义.....	1
引 言.....	4
一、本次发行.....	7
（一）发行人的主体资格	7
（二）本次发行的批准与额度	7
二、本次发行的投资项目	7
（一）项目概况	7
（二）项目实施主体	8
（三）项目报批	9
（四）项目资金筹措方案	9
（五）偿债资金来源	9
（六）项目融资与收益平衡	10
三、本次发行的有关文件及中介机构.....	11
（一）信用评级报告	11
（二）法律意见书	11
（三）财务评估报告	12
四、本项目的偿债风险.....	12
五、结论性意见.....	13

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
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
市财政局	指	深圳市财政局
区财政局	指	深圳市罗湖区财政局（区国有资产监督管理局、区集体资产管理局）
东门街道办	指	深圳市罗湖区东门街道办事处
本期债券	指	2026 年深圳市政府专项债券（二十六期）—深圳市罗湖区螺岭片区改造项目
本次发行	指	2026 年深圳市政府专项债券（二十六期）—深圳市罗湖区螺岭片区改造项目的发行
《实施方案》	指	本项目的实施方案，即《2026 年深圳市政府专项债券（二十六期）—深圳市罗湖区螺岭片区改造项目实施方案》
本项目	指	深圳市罗湖区螺岭片区改造项目
本所	指	广东广和律师事务所
本所律师	指	广东广和律师事务所经办律师

本《法律意见书》	指	本所为发行人本次发行出具的《广东广和律师事务所关于 2026 年深圳市政府专项债券（二十六期）—深圳市罗湖区螺岭片区改造项目之法律意见书》
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《信用评级报告》	指	上海新世纪为本次债券发行出具的《2026 年深圳市政府专项债券（二十六期）信用评级咨询报告》
《财务评估报告》	指	政旦志远(深圳)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《2026 年深圳市政府专项债券（二十六期）深圳市罗湖区螺岭片区改造项目财务评估咨询报告》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法(2018 年修正)》
国函〔1988〕121 号	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	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	指	《财政部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	指	《财政部关于印发〈地方政府专项

		债务预算管理办法〉的通知》
财预〔2017〕89号	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》
财库〔2018〕72号	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财预〔2020〕94号	指	《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
财库〔2020〕36号	指	《财政部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	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉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

广东广和律师事务所
关于 2026 年深圳市政府专项债券（二十六期）
—深圳市罗湖区螺岭片区改造项目之
法律意见书

广和法意〔2026〕第 0619 号

引 言

致：深圳市罗湖区财政局

广东广和律师事务所接受贵局委托，指派本所蒋军辉律师、刘艳艳律师作为本期债券发行事项的专项法律顾问，并为本次发行出具法律意见书。

本所律师根据《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、财库〔2018〕72 号、财预〔2020〕94 号、财库〔2020〕36 号、财库〔2020〕43 号等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章以及政策性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，就本次发行事项出具本法律意见书。

本所持有中国司法主管机关签发的《律师事务所执业许可证》，签署本法律意见书的本所律师均经依法注册，持有有效的《中华人民共和国律师执业证》，有权接受贵局委托，就委托事项出具法律意见。

为出具本法律意见之目的，本所律师对发行人本次发行的主体资格和所应具备的条件进行了审核，并查阅了本所律师认为出

具本法律意见所需的文件和资料，包括涉及发行人本次发行的主体资格、发行批准、募集投资项目、信用评级以及本次发行所涉及的其他中介机构的有关文件。

对本法律意见，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和相关中国法律的理解发表法律意见。

2. 本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关收益与融资平衡方案、财务评估报告、信用评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及收益与融资平衡方案、财务评估报告、信用评级内容的，均为本所严格按照相关中介机构出具的报告书中的相关数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，且对于该等内容，本所律师并不具备核查和作出评价的适当资格。

3. 本所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、误导性陈述及重大遗漏。

4. 本所出具本《法律意见书》，依赖于发行人、委托人、实施主体、项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。本所谨假设该等文件满足以下条件：复印件与原件一致；文件中盖章及签字全部真实；文件及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，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本所披露，且无任何隐瞒、遗漏之处。

5. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于政府有关主管部门、区财政局或其他机构出具的证明文件出具本法律意见书。

6. 本所同意将本法律意见书作为发行人申请本次发行所必备的法律文件，随其他材料一起上报，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

7. 本所及经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。

8. 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。本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，未经本所同意，不得用作其他目的。

正 文

一、本次发行

(一) 发行人的主体资格

根据国函〔1988〕121 号，深圳市在国家计划中实行单列（包括财政计划），享有相当于省一级的经济管理权限。根据财预〔2016〕155 号第四条“经省政府批准、计划单列市政府可以自办发行专项债券”的有关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《实施方案》，本期债券发行额度为 6,000 万元，发行时间为 2026 年，发行期限为 5 年。

根据《实施方案》，本次发行对应的投资项目为深圳市罗湖区螺岭片区改造项目，实施主体是东门街道办。

综上，本所律师认为，发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得必要的批准；本次发行的额度在市财政局下达的罗湖区地方政府专项债务限额范围内。

二、本次发行的投资项目

(一) 项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

本项目主要建设内容为对罗湖区东门街道螺岭片区东门中路、文锦中路和中兴路围合而成的区域进行改造，主要包括土地清理，拟拆除范围面积 12.06 万平方米，拆除现状建筑面积 23.34 万平方米，以及管线迁改等。安置房建设，在 01-02-01、01-02-02、05-06-01、05-06-02 地块建设回迁安置用房，用地面积 4.08 万平方米，拟新建 9 栋住宅楼（含住宅、商业，嵌入式消防站、社区服务中心、社区老年人日间照料中心等）、12 班幼儿园，总建筑面积 37.39 万平方米，其中地上 24.50 万平方米、地下 12.89 万平方米。包括基础、主体结构、安装，以及室外道路、广场、管网等配套工程。

本项目为新建项目，建设期 60 个月，于 2025 年 11 月开工，计划于 2030 年 11 月底完成回迁房建设。

（二）项目实施主体

根据《实施方案》，实施主体东门街道办的基本情况如下：

东门街道办持有统一社会信用代码为 114403030075428495 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为深圳市罗湖区东门街道蛟湖路 12 号，负责人为秦尚琛。

根据东门街道办政府信息公开网显示，其主要职责包括统筹落实辖区发展的重大决策，参与辖区建设规划、公共服务设施建设规划的编制和实施。落实辖区城市更新、棚户区改造、土地整备等工作职责；承担法律、法规、地方政府规章等规定的其他职责；完成区委、区政府交办的其他任务。

（三）项目报批

根据发行人提供的资料，截至本法律意见书出具日，本项目已取得的主要批文如下：

项目名称	审批文件
深圳市罗湖区 螺岭片区 改造项目	《罗湖区发展和改革局关于罗湖区螺岭片区改造项目建设书的批复》（罗发改投〔2025〕19号）
	《罗湖区发展和改革局关于罗湖区螺岭片区改造项目可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2025〕47号）

（四）项目资金筹措方案

根据《实施方案》，本项目总投资估算 713,929 万元，其中财政资金 315,929 万元，占总投资比例 44.25%；政策性银行专项贷款资金 246,000 万元，占比 34.46%；计划使用专项债券资金 152,000 万元（其中 96,400 万元专项债作为项目资本金），占比 21.29%，本期计划发行 5 年期专项债券 6,000 万元。

（五）偿债资金来源

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，安排项目回迁房地价收入、招拍挂用地收入和回迁房面积结差收入作为债券还本付息的主要来源。

（六）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，通过测算，根据资金平衡测算分析，本项目预计全部融资本息资金覆盖率可达到 1.31 倍，全部融资本息资金覆盖倍数可达到 1.25 倍。另外，在对运营收益和融资利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收益下降 15% 或融资利率上升 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。

《财务评估报告》认为，本项目以回迁房地价收入、招拍挂用地收入和回迁房面积结差收入作为还本付息的资金来源，按现状预估了项目运营现金支出，匹配了债券还本付息计划。基于当前获取的所有资料，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，本所律师认为，项目实施主体均具有相应的民事权利能力和民事行为能力，实施主体依法有效存续，且具备从事深圳市罗湖区螺岭片区改造项目的主体资格；本项目均已完成立项并取得了有关政府部门的批复；本项目投入的资本金比例符合财预〔2017〕89 号“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收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

三、本次发行的有关文件及中介机构

（一）信用评级报告

发行人已聘请上海新世纪担任本期债券发行的信用评级机构。上海新世纪为经核准依法登记设立的资信评估公司，现持有统一信用代码为 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。”上海新世纪已取得中国证券监督管理委员会《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），并已依法完成了备案，具备为本次发行出具评级报告的业务资格。

上海新世纪就本次发行出具了《信用评级报告》，评定本期债券的信用等级为 AAA 级。

（二）法律意见书

发行人已聘请本所担任本期债券发行的专项法律顾问并出具本法律意见书。本所为经核准依法登记设立的律师事务所，现持有统一社会信用代码为 31440000G3478214XU 的《律师事务所执业许可证》。

本所为本期债券发行出具法律意见的律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过年度年检。

（三）财务评估报告

发行人已聘请政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）担任本期债券发行的专项评价机构。政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）现持有统一社会信用代码为914403007703322987的《营业执照》和市财政局核发的证书序号为0021874的《会计师事务所执业证书》。政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）已按《会计师事务所从事证券服务业务备案管理办法》的规定完成从事证券服务业务会计师事务所的备案，具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）就本次发行出具了《财务评估报告》。《财务评估报告》认为，基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具备为本次发行提供相关服务的资格。

四、本项目的偿债风险

根据《实施方案》，本项目存在的主要偿债风险如下：

1. 谈判签约钉子户风险

钉子户的存在可能导致整个建设项目的延误，影响项目的进程，由于无法按照原计划进行拆迁和建设，可能需要调整设计方案，甚至面临项目延期等风险，增加项目的开发成本和时间成本。

2. 房地产市场楼面价降低风险

楼面价是项目收入的重要组成部分，楼面价的高低直接关系到项目的盈利空间，如果楼面价降低，项目的收入就会减少，将会压缩项目的利润空间，甚至可能导致项目亏损。

3. 工期延误风险

本项目的建设存在工期延误风险。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、项目建设单位的组织管理水平、资金到位情况、承包单位的施工技术及管理水平的等。项目建设期每年需支付的利息金额较大，若工期延误，将增加工程投资成本，减少项目收益。

4. 工程事故风险

项目施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善有可能导致工程事故，工程事故会引起人员伤亡、投资增加、工程延期等。

5. 利率波动风险

专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目还款能力。

五、结论性意见

综上所述，经核查，本所律师认为：

1. 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；本次发行的额度在市财政局下达的罗湖区地方政府专项债务限额范围内；

2. 实施主体具备从事深圳市罗湖区螺岭片区改造项目的主体资格;


3. 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;

4. 本次发行的风险因素包括谈判签约钉子户风险、房地产市场楼面价降低风险、工期延误风险、工程事故风险以及利率波动风险。

本法律意见书一式叁份,经本所盖章及经办律师签字后生效。

(以下无正文,下转签章页)

【本页无正文，为《广东广和律师事务所关于 2026 年深圳市政府专项债券（二十六期）—深圳市罗湖区螺岭片区改造项目之法律意见书》签章页】


广东广和律师事务所
负责人：童新

经办律师：蒋军辉

经办律师：刘艳艳

2026 年 6 月 22 日