

广东广和律师事务所

关于

2026年深圳市政府专项债券（三十期） —深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程之

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	9
(一) 项目概况	9
(二) 项目实施主体	9
(三) 项目报批	10
(四) 项目资金筹措方案	10
(五) 偿债资金来源	11
(六) 项目融资与收益平衡	11
三、本次发行的有关文件及中介机构	12
(一) 信用评级报告	12
(二) 法律意见书	12
(三) 财务评估报告	13
四、本项目的风险及风险防控措施	13
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施..	14
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	14
五、结论性意见	15

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）
区住房和建设局	指	深圳市罗湖区住房和建设局（深圳市罗湖区城市更新和土地整备局）
区建筑工务署	指	深圳市罗湖区建筑工务署
笋岗街道办	指	深圳市罗湖区笋岗街道办事处
东湖街道办	指	深圳市罗湖区东湖街道办事处
罗湖供电局	指	深圳罗湖供电局
本期债券	指	2026年深圳市政府专项债券(三十期)——深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程
本次发行	指	2026年深圳市政府专项债券(三十期)——深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程的发行
《实施方案》	指	《2026年深圳市政府专项债券（三十

		期) 深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程项目实施方案》
本项目	指	深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程
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(三十期)一深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程之法律意见书》
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(三十期)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(三十期)深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程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（三十期）
—深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程之
法律意见书

广和法意〔2026〕第 0623 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、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 4,500 万元，发行时间为 2026 年，发行期限为 20 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城中村综合整治及配套工程，发展改革部门审批监管代码为 2304-440303-04-05-726560，共包含 10 个¹子项目，分别为：

序号	项目名称	实施主体
1	笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程	区建筑工务署
2	罗湖区 2024 年度（立新花园等小区）老旧小区改造工程	区住房和城乡建设局

¹ 本期债券募集资金将用于笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程。

序号	项目名称	实施主体
3	横排岭村、虎竹吓村 整治提升工程	东湖街道办
4	横排岭老瓦房区域及周边道路 和市政管网改造提升工程	
5	笋岗村整治提升工程	笋岗街道办
6	罗湖区老旧电气安全隐患全面排 查整治第二阶段老旧住宅区部分 工程（第一批-深城公寓等 28 个 台区）	罗湖供电局
7	宝润路（佳兆业段）建设工程	区建筑工务署
8	正坑水碧道越桥东北侧边坡等 12 处边坡治理工程	
9	莲塘地区法定图则 05-20 地块 人才住房和保障性住房项目	
10	黄龙小区保障房项目改造工程	深圳市罗湖城市 发展有限公司

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》，本期发债项目基本情况如下：

笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程

本工程位于罗湖区笋岗街道梨园路与宝安北路交汇处西侧，在笋岗片区 01-10 地块中的 01 子地块建设春笋楼回迁安置用房以及罗湖区学校红线内教师宿舍楼外迁工作储备预留用房，用地面积 4,117 平方米。主要建设内容包括新建 1 栋地下 3 层、地上 37 层的安置房及室外配套，总建筑面积 36,440 平方米，其中地上 26,300 平方米，地下 10,140 平方米，共 366 户，地上为商业、住宅、片区汇聚机房、消防控制室、人防报警间等，地下为消防水池等。

本工程于 2023 年 11 月正式开始施工建设，计划 2026 年 12 月完成工程施工。

（二）项目实施主体

根据《实施方案》，本期发行项目实施主体为区建筑工务署，其基本情况如下：

区建筑工务署持有统一社会信用代码为 12440303786580149L 的《事业单位法人证书》，住所为深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 号罗湖商务中心 9 楼，法定代表人为崔强，其宗旨为区政府投资项目提供建设与管理服务。业务范围：区政府投资项目申报立项、可行性研究、初步设计及概算、

前期审批等工程前期相关工作；区政府投资项目的组织实施和监督管理；上级部门和区委、区政府交办的其他工作。

根据区建筑工务署政府信息公开网显示，其机构职能包括区政府投资项目申报立项、可行性研究、初步设计及概算、前期审批等工程前期相关工作；区政府投资项目的组织实施和监督管理；上级部门和区委、区政府交办的其他工作。

（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，本期发债项目已取得的主要批文如下：

项目名称	审批文件
笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程	《罗湖区发展和改革局关于笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2022〕3 号）
	《罗湖区发展和改革局关于笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2022〕115 号）
	《罗湖区发展和改革局关于笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程总概算的批复》（罗发改投〔2023〕25 号）

（四）项目资金筹措方案

根据《实施方案》，本项目总投资估算 440,365 万元，建设资金来源于自筹资金、中央财政补助资金、发行专项债券筹措的

资金。通过发行专项债券筹集资金 20,400 万元，其中 2024 年 9 月已发行专项债券 6,800 万元；2025 年 5 月已发行专项债券 8,600 万元；2026 年 2 月已发行专项债券 500 万元；本期拟发行专项债券 4,500 万元，剩余将由自筹资金、中央财政补助资金、其他资金承担。

（五）偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目收益来源为投放自动售卖机、停车位出租、投放横幅广告、公寓出租、商铺出租、土地出让等，以上收入部分作为债券还本付息资金来源。

（六）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，通过测算，本项目专项债券本息覆盖倍数可达 1.23，本金覆盖倍数可到 1.78。收入下浮 15%或利率增加 15%的情况下，专项债券本息覆盖倍数分别为 1.05 和 1.18，可实现债券还本付息的资金需要，具备较高的债券还本付息能力。

《财务评估报告》认为，本项目以投放自动售卖机、停车位出租、投放横幅广告、公寓出租、商铺出租、土地出让的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

市罗湖区城中村综合整治及配套工程的主体资格；本期发债项目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，现持有统一社会信用代码为 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 3144000G3478214XU 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、本项目的风险及风险防控措施

根据《实施方案》，本项目存在的主要风险如下：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

工程施工风险

本项目为城中村综合整治及配套工程项目，开发周期较长，开发建设投资超额及其他不可控或不可抗力等因素都有可能影响项目的施工进度。

风险控制措施：一是控制开发成本，保证工程质量。将项目开发的总体经营思路，贯彻到项目的所有业务流程中，并使之在业务流程的各个环节中得到很好的理解和执行。在项目实施中应优化设计，采取优化的工程技术措施和施工方案，既要控制各项开发建设成本费用，又要保证工程质量；二是开发时间控制。为达到项目在规定期限内开发完毕并取得合理的回报，并且防止随着时间的延长而使得市场情况发生变化，建议本项目做好开发周期的控制，力争在规定的期限内开发完毕。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 财务风险

本项目所面临的财务风险主要在资金供应随着开发进度的不断推进而逐步投入，过程中可能存在原材料及人工等成本上涨、租金下滑等风险，进而影响项目预定的财务平衡。

风险控制措施：一是随时关注市场动态，对成本上升和收入下降提前采取应对措施；二是本次项目资金前期土地款项来源于自有资金，资金需求量较大，要保证开发资金的落实到位；三是后期开发过程中需依靠融资款项保证开发建设现金流，融资需求

量较大，需尽早确定融资款项来源；四是项目运营过程中需重新装修，对资金需求量较大，要保证运营期内资金充足，避免出现资金链的断裂给项目造成风险。

2. 政策风险

从深圳市出台的保障性住房相关政策来看，政府为加快解决人才居住问题，不断研究出台各类保障性住房实施政策，未来政策走向以及相关管理规定的调整仍具有一定不确定性，对人才住房申请者要求提高、税费政策变动等将对项目带来较大影响。

风险控制措施：加强与政府部门沟通，密切关注政策走向，及时做好应对措施。项目总投资成本应留足价格变动的弹性空间。

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城中村综合整治及配套工程的主体资格；本期发债项目已完成立项并取得了有关政府部门的批复；

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工程施工风险、财务风险、政策风险。

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。

【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（三十期）—深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程之法律意见书》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