



信達律師事務所
SUNDIAL LAW FIRM

**2026 年深圳市政府专项债券（十九期）
深圳市福田区保障性住房项目（续发）
法律意见书**

中国 深圳 福田区 益田路 6001号
太平金融大厦11、12层

目 录

释 义	2
第一节 律师声明事项	5
第二节 法律意见书正文	7
一、 本次发行	7
（一） 发行人的主体资格	7
（二） 本次发行的额度	7
二、 本次发行对应的项目主体	7
（一） 项目主管部门的基本情况	7
（三） 项目主体的主体资格	9
三、 本次发行对应的投资项目	10
（一） 主要批准文件	10
（二） 项目预期偿债资金来源	12
（三） 项目融资与收益平衡	12
四、 本次发行的有关文件及中介机构	13
（一） 新世纪及《评级报告》	13
（二） 信达及《法律意见书》	13
（三） 上会深圳分所及《财务评估咨询报告》	13
五、 项目风险提示及风险控制措施	14
第三节 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”
区财政局	指	深圳市福田区财政局
市监局	指	深圳市市场监督管理局
证监会	指	中国证券监督管理委员会
本次债券	指	2026 年深圳市政府专项债券（十九期）深圳市福田区保障性住房项目（续发）
本次发行	指	2026 年深圳市政府专项债券（十九期）深圳市福田区保障性住房项目（续发）的发行
本项目	指	深圳市福田区保障性住房项目（续发），包括 4 个子项目
区住建局	指	深圳市福田区住房和城乡建设局，本项目的项目主管部门和实施主体之一
福河建设公司	指	深圳市福田福河建设开发有限公司，本项目的实施主体之一
福华建设公司	指	深圳市福田福华建设开发有限公司，本项目的实施主体之一
《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（十九期）深圳市福田区保障性住房项目（续发）实施方案》
信达、本所	指	广东信达律师事务所
信达律师、本所律师	指	广东信达律师事务所经办律师
本《法律意见书》	指	信达为本次债券发行出具的《2026 年深圳市政府专项债券（十九期）深圳市福田区保障性住房项目（续发）法律意见书》

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
《财务评估咨询报告》	指	上会深圳分所为本次债券出具的《2026年深圳市政府专项债券（十九期）——深圳市福田区保障性住房项目（续发）财务评估咨询报告》
新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《评级报告》	指	上海新世纪出具的《2026年深圳市政府专项债券（十九期）信用评级报告》
元	指	人民币元
《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》
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》
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〕72号文	指	《财政部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	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》



中国 深圳 福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼 邮政编码：518038

11, 12/F, TaiPing Finance Tower, 6001 Yitian Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel.): (86 755) 88265288 传真 (Fax.): (86 755) 88265537

电子邮件 (Email): info@sundiallawfirm.com 网址 (Website): www.sundiallawfirm.com

2026 年深圳市政府专项债券（十九期） 深圳市福田区保障性住房项目（续发） 法律意见书

信达债字〔2026〕第103号

福田区财政局：

根据区财政局与信达签订的《专项法律顾问聘请协议》，信达接受区财政局的委托，指派律师以特聘专项法律顾问的身份参与本次发行工作，并根据《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、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕72号文、财库〔2020〕43号文、国办函〔2016〕88号文等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件，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》。

第一节 律师声明事项

信达是在中华人民共和国注册并具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，有资格依据中华人民共和国有关法律、法规、规范性文件的规定以及根据对本《法律意见书》出具日前已发生或存在事实的调查、了解，提供本《法律意见书》项下之法律意见。

为出具本《法律意见书》，信达已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人本次发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，审查了发行人提供的与本次发行相关的文件和资料，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。

信达出具本《法律意见书》，依赖于发行人、项目主体、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。信达假设该文件资料满足以下条件：复印件与原件一致；文件中的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，且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信达披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。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、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。

信达仅就本次发行所涉及到的有关中国法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、评级等专业事项发表意见。信达在本《法律意见书》中对其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见和结论的引述，并不表明信

达对该等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

本《法律意见书》仅供发行人本次发行之目的而使用，不得被用于其他任何目的。信达同意将本《法律意见书》作为发行人本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一起上报且作为公开披露文件，并依法对出具的本《法律意见书》承担相应的法律责任。

基于上述，现出具本《法律意见书》如下：

第二节 法律意见书正文

一、本次发行

（一）发行人的主体资格

根据国函〔1988〕121号文，深圳市为计划单列市，享有相当于省一级的经济管理权限。根据财预〔2016〕155号文第四条之“经省政府批准，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）本次发行的额度

根据市财政局提供的省政府有关批示文件，省政府同意深圳市从2017年起自办发行地方政府债券，发行人发行地方政府专项债券已经取得省政府的批准。

根据《实施方案》，本次债券募集资金8,000万元。本次发行额度在福田区获得的2026年新增地方政府专项债务限额内。

综上，信达律师认为，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；本次发行额度在福田区获得的2026年新增地方政府专项债务限额内。

二、本次发行对应的项目主体

根据《实施方案》，本项目的主管部门为区住建局，实施主体为福河建设公司、福华建设公司、区住建局。

（一）项目主体基本情况

1. 区住建局

根据区住建局提供的统一社会信用代码为 11440304007543278Q 的《统一社会信用代码证书》，并经信达律师查询深圳市组织机构统一社会信用代码数据服务平台（<https://data.sist.org.cn/>），区住建局的基本情况如下：

机构名称	深圳市福田区住房和建设局（深圳市福田区城市更新和土地整备局）
机构性质	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
负责人	张瑱

2. 福河建设公司

根据福河建设公司提供的统一社会信用代码为 91440300MA5FBPPT4C 的《营业执照》，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>），福河建设公司的基本情况如下：

企业名称	深圳市福田福河建设开发有限公司
法定代表人	刘隆欢
注册资本	50000.0000(万元)
公司类型	有限责任公司（法人独资）
股东	深圳市福田投资控股有限公司
营业期限	2018 年 10 月 15 日至 2038 年 10 月 11 日
登记状态	存续（在营、开业、在册）

3. 福华建设公司

根据福华建设公司提供的统一社会信用代码为 91440300MA5EPC8X9L 的《营业执照》，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>），福华建设公司的基本情况如下：

企业名称	深圳市福田福华建设开发有限公司
------	-----------------

法定代表人	曾皓
注册资本	50000.0000(万元)
公司类型	有限责任公司（法人独资）
股东	深圳市福田投资控股有限公司
营业期限	2017年8月22日至2037年08月22日
登记状态	存续（在营、开业、在册）

（二）项目主体的主体资格

根据福田政府在线网站公开披露的区住建局的职能信息（<https://zjj.sz.gov.cn/xxgk/jgzn/jggk/>），其主要职能包括“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”。

经信达律师查询国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>），福河建设公司的经营范围为：“一般经营项目：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；物业租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）许可经营项目：停车服务”。

经信达律师查询国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>），福华建设公司的经营范围为：“一般经营项目：房地产开发；物业管理；物业租赁。许可经营项目：停车服务”

综上，信达律师认为：（1）项目主体是独立的机关或有限责任公司，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，

依法有效存续；（2）项目主体具备从事本项目的主体资格。

三、本次发行对应的投资项目

（一）主要批准文件

根据《实施方案》，本次发行对应的投资项目中包括 4 个子项目，其中河湾北片区（南华村）保障房建设项目实施主体为福河建设公司，华富村东、西区旧住宅区保障房建设项目实施主体为福华建设公司，梅林 29-02 地块保障房建设项目和安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目实施主体为区住建局。截至本《法律意见书》出具日，子项目及其已取得的项目文件如下：

序号	子项目名称	可研/概算/许可/环评等文件
1	河湾北片区（南华村）保障房建设项目	<p>（1）《福田区国资委关于福田投控公司成立南华村老旧住宅区改造项目公司事项的批复》（福国资委〔2018〕44 号）</p> <p>（2）《关于确认福田区河套北片区（南华村）改造项目实施主体的通知》（深福建发〔2019〕30 号）</p> <p>（3）《深圳市社会投资项目备案证》（深福田发改备案(2024)0077 号）</p> <p>（4）《建设工程规划许可证》（深规划资源建许字 FG-2023-0001 号）</p> <p>（5）《建设用地规划许可证》（地字第 440304202200042 号）</p> <p>（6）《建筑工程施工许可证》（工程编号 2019-440304-70-03-10340506）</p>
2	华富村东、西区旧住宅区保障房建设项目	<p>（1）《深圳市社会投资项目备案证》（深福田发改备案(2020)0052 号）</p> <p>（2）《建设工程规划许可证》（深规划资源建许字 FG-2020-0008 号）</p> <p>（3）《建设工程规划许可证》（深规划资源建许字 FG-2021-0011 号）</p> <p>（4）《建设用地规划许可证》（地字第</p>

		<p>440304202000001 号)</p> <p>(5) 《建设用地规划许可证》(地字第 440304202000003 号)</p> <p>(6) 《建筑工程施工许可证》(工程编号: 2018-440300-70-03-50042209)</p> <p>(7) 《建筑工程施工许可证》(工程编号: 2018-440300-70-03-50042201)</p>
3	梅林 29-02 地块保障房建设项目	<p>(1) 《福田区发展和改革局关于梅林 29-02 地块保障房建设项目建议书的批复》(深福发改〔2020〕252 号)</p> <p>(2) 《福田区发展和改革局关于梅林 29-02 地块保障房建设项目可行性研究报告的批复》(深福发改〔2020〕699 号)</p> <p>(3) 《福田区发展和改革局关于梅林 29-02 地块保障房建设项目总概算的批复》(深福发改〔2021〕336 号)</p> <p>(4) 《深圳市国有建设用地划拨决定书》(编号: 深地划拨字(2020)6040 号)</p> <p>(5) 《建设用地规划许可证》(地字第 44030420200019 号)</p> <p>(6) 《建筑工程施工许可证》(工程编号: 2020-440304-47-01-01126501)</p> <p>(7) 《建设工程规划许可证》(深规划资源建许字 FT-2021-0066 号)</p>
4	安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目	<p>(1) 《福田区发展和改革局关于安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目建议书的批复》(深福发改〔2021〕131 号)</p> <p>(2) 《福田区发展和改革局关于安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目总概算的批复》(深福发改〔2022〕305 号)</p> <p>(3) 《建设用地规划许可证》(地字第 440304202100058 号)</p> <p>(4) 《深圳市国有建设用地划拨决定书》(编号: 深地划拨字(2022)6001 号)</p> <p>(5) 《建设工程规划许可证》(深规划资源建许字 FT-2022-0055 号)</p> <p>(6) 《建筑工程施工许可证》(工程编号: 2020-440304-47-01-01756601)</p> <p>(7) 《建筑工程施工许可证》(工程编号: 2020-440304-47-01-01756602)</p> <p>(8) 《福田区发展和改革局关于安托山 16-03 地块</p>

	上盖保障房建设项目可行性研究报告的批复》（深福发改〔2021〕597号）
--	--------------------------------------

（二）项目预期偿债资金来源

根据《实施方案》，“项目以保障房租售等相关收入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》，“根据资金平衡测算分析，本息资金覆盖倍数可达到 1.63 倍，能够满足专项债券还本付息的需求”。

“在项目运营收入或债券发行利率单独在 $\pm 15\%$ 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，因而项目具备较高的抗风险能力”。

根据《财务评估咨询报告》，“测试结果显示，本项目对债券本金资金覆盖率为 1.96，对债券本息资金覆盖率为 1.70；债券本息资金覆盖倍数为 1.63 倍，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强”。

“根据本项目压力测试结果，当收益和债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 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，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况”。

综上所述，根据《实施方案》《财务评估咨询报告》，本项目符合财预〔2017〕89 号文“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。

四、本次发行的有关文件及中介机构

（一）新世纪及《评级报告》

新世纪为本次债券出具《评级报告》。根据《评级报告》，本次发行的债券级别为 AAA，债券级别 AAA 表示“偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低”。

新世纪现持有上海市杨浦区市场监督管理局核发的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”。

（二）信达及《法律意见书》

信达是在中国合法注册的具有中国法律执业资格的律师事务所，现持有证号为“31440000455766969W”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发的《中华人民共和国律师执业证》。信达及经办律师具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

（三）上会深圳分所及《财务评估咨询报告》

上会深圳分所就本次发行出具了《财务评估咨询报告》。上会深圳分所现持有深圳市市场监督管理局福田监管局核发的统一社会信用代码为“91440300094329834Y”

的《营业执照》和深圳市财政局核发的编号为“310000084701”的《会计师事务所分所执业证书》。上会深圳分所具备执业资格。

五、项目风险提示及风险控制措施

根据《实施方案》，本项目存在的主要风险及风险控制措施如下：

（一）影响项目风险因素如下：

1. 项目建设相关风险

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。

2. 政策风险

若国家对专项债券发行政策进行调整，可能影响后续债券发行，进而影响项目建设。

（二）针对项目风险因素，风险防控措施如下：

1. 提前规划，做好项目可行性分析，相关部门做好项目用地规划，注重项目可行性研究和科学管理，深入调研设计工程方案，持续跟踪工程建设。招投标时从项目本身实际情况出发，选择有较高施工水平的施工队伍，以实现项目的顺利推进。针对环境相关的风险因素，提前对可能发生的灾害做好预判，并及时做好防范工作。

2. 政策风险方面，本次债券的发行符合国家相关政策和法律法规，相关政策变化可能性较小。如发生政策调整，专项债券发行人将根据调整后的政策积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设运营后续资金，确保项目按期完工并顺利投入运营。

第三节 结论性意见

综上所述，经核查，信达律师认为：

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；本次发行额度在福田区获得的 2026 年新增地方政府专项债务限额内；

2. 项目主体具备从事本项目的主体资格；

3. 投资项目的风险因素包括项目建设相关风险、政策风险。

本《法律意见书》一式两份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为签字页）

（本页无正文，为《广东信达律师事务所 2026 年深圳市政府专项债券（十九期）深圳市福田区保障性住房项目（续发）法律意见书》之签署页）



广东信达律师事务所

负责人:

李忠 李忠

经办律师:

石之恒 石之恒

赵雨吟 赵雨吟

2026 年 6 月 9 日

签署页