



广东峻铭律师事务所  
关于

2026 年深圳市政府专项债券（四十二期）  
深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）

法律意见书

2026 年 9 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 .....            | 6  |
| 一、本次发行方案的基本内容 .....      | 6  |
| （一）发行主体 .....            | 6  |
| （二）发行额度 .....            | 6  |
| （三）募投项目及发行金额 .....       | 6  |
| 二、募投项目及项目单位 .....        | 7  |
| （一）项目基本情况 .....          | 7  |
| 1. 项目单位 .....            | 7  |
| 2. 项目概述 .....            | 8  |
| 3. 项目批复文件 .....          | 12 |
| （二）项目资金筹措方案及预期收益来源 ..... | 18 |
| 1. 项目投资 .....            | 20 |
| 2. 预期收益 .....            | 21 |
| 3. 融资平衡情况 .....          | 22 |
| 三、发行文件及有关中介机构 .....      | 23 |
| （一）信用评级报告 .....          | 23 |
| （二）法律意见书 .....           | 24 |
| （三）财务评估咨询报告 .....        | 24 |
| 四、项目风险提示 .....           | 25 |
| 五、结论意见 .....             | 25 |

## 法律意见书

### 深圳市龙华区财政局：

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，本所受深圳市龙华区财政局的委托，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（四十二期）深圳市龙华区保障性租赁住房项目（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 | 深圳市龙华区住房和建设局          |
| 区政府            | 指 | 深圳市龙华区人民政府            |
| 区财政局           | 指 | 深圳市龙华区财政局             |
| 本次债券           | 指 | 2026 年深圳市政府专项债券（四十二期） |
| 本次发行           | 指 | 本次债券的发行               |
| 本项目            | 指 | 深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）   |

|                |   |                                                    |
|----------------|---|----------------------------------------------------|
| 《实施方案》         | 指 | 《2026 年深圳市政府专项债券（四十二期）深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）实施方案》     |
| 《资金平衡方案》       | 指 | 《2026 年深圳市政府专项债券（四十二期）深圳市龙华区保障性租赁住房项目（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（四十二期）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（四十二期）深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）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（四十二期）深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）之法律意见书》   |
| 本所             | 指 | 广东峻铭律师事务所                                          |
| 日浩             | 指 | 深圳日浩会计师事务所（普通合伙）                                   |
| 德勤             | 指 | 德勤管理咨询（上海）有限公司深圳分公司                                |
| 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    | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》                          |

|               |   |                                   |
|---------------|---|-----------------------------------|
| 号文            |   |                                   |
| 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    | 指 | 《财政部关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办          |

|               |   |                               |
|---------------|---|-------------------------------|
| 文             |   | 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》和《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批准、确认的效力。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以提供的文件资料。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的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，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》和《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，深圳市龙华区2026年第一批政府专项债务限额为20.7亿元，第二批新增地方政府债务限额为28.57亿元。

#### （三）募投项目及发行金额

2026 年本期计划申请发行 20 年期境内专项债券 53,300 万元，计划申请发行 3 年期境外专项债券 22,700 万元，募集资金拟用于深圳市龙华区保障性租赁住房项目（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》和《实施方案》、实施主体资格文件，本所律师经查询深圳市龙华区政府网站，核查相关批复，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

##### （1）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](http://www.cods.org.cn)）和龙华政府在线，区住建局的基本情况如下：

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| 机构名称：       | 深圳市龙华区住房和建设局                |
| 统一社会信用代码：   | 114403000539605231          |
| 机构类型        | 机关单位                        |
| 状态          | 正常                          |
| 法定代表人或负责人姓名 | 陈启梦                         |
| 注册地址：       | 深圳市龙华区龙华街道清湖路 10 号国鸿工业园 3 栋 |

## （2）机构概况

经核查,全国组织机构代码公示查询平台([www.cods.org.cn](http://www.cods.org.cn))和龙华政府在线,区住建局的机构概况为: (一)贯彻执行国家、省、市有关城市建设、工程建设,房地产、勘察设计咨询、物业管理、燃气、建筑等行业以及房屋安全、住房制度改革、人才住房和保障性住房建设、住房公积金管理等方面的法律、法规和政策。组织起草本区相关管理办法及规范性文件,经批准后组织实施。(二)组织编制全区住房发展规划,负责拟订人才住房、安居型商品房和公共租赁住房等安居工程年度实施计划并监督实施。负责房地产市场和行业管理以及住房租赁工作。(三)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、政策性住房的建设、维修、租售和监督管理以及相关基础资料的信息化和档案工作。(四)负责拟订房屋安全管理的技术标准,统筹指导全区房屋安全管理工作。承担全区各级维修基金的监管职责,确保资金安全和有效使用。(五)拟订工程建设、建筑、勘察设计、燃气、物业管理等行业以及建筑工业化、装配式建筑、建筑节能、绿色建筑的发展规划和年度计划,经批准后组织实施。统筹本区工程建设标准化管理工作。(六)承担建筑市场和建设行业监管职责。负责本区建筑业三级资质企业、建筑市场以及建筑科技管理。负责区管建筑工程质量、安全生产和文明施工的监督管理。规范建筑市场,负责勘察设计行业及市场管理。监管全区工程建设(含勘察设计和与工程密切相关的设备材料)

招标投标活动。（七）承担建设工程质量安全监管职责。负责建设工程质量、建筑安全生产和文明施工的监督管理。负责工程的施工许可管理。组织或参与工程质量、安全事故的调查处理。负责建设工程竣工验收备案管理。负责对工程质量监督、施工安全监督和工程质量检测机构进行业务指导和监督管理。（八）指导和监督检查人民防空建设，指导开展人民防空组织指挥工作。负责人防指挥工程、人防通信、警报设施的建设管理。负责单建式人防工程的规划报建、工程建设管理、建设质量监督管理、维护管理等各环节工作。负责结建式人防工程从施工报建至竣工验收阶段的质量监督管理，监督指导人防设施维护管理工作。配合推进人民防空平战结合。负责人民防空工程规划和建设管理工作。协调指导防震抗震工作。（九）承担建设工程消防设计审查验收职责，负责对建设工程施工使用的消防产品和装修装饰材料依法进行监督管理。（十）负责推进建筑节能减排工作。负责建设行业科技发展工作。组织制定建设科技推广、应用政策。负责建筑废弃物排放管理和综合利用管理工作。组织推进区管建筑废弃物临时受纳场（不含已移交城管部门的受纳场）的建设及运营工作。管理建筑节能专项资金。（十一）承担燃气行业管理和安全监管职责。在市主管部门指导下，组织编制、实施辖区燃气管道安全事故应急预案，并负责组织应急演练，组织开展辖区燃气管道安全保护知识宣传工作。负责组织或参与燃气事故的调查处理。（十二）承担本区地下综合管廊建设协调、督促、管理等职责，指导建设单位实施。

(十三)承担物业管理的指导和监督管理工作。(十四)协调和指导宜居城市建设。(十五)贯彻执行上级有关人才工作的方针政策和部署,落实区人才主管部门交办的各项工作,负责本单位本系统人才队伍建设。(十六)负责建筑施工、建筑安装、建筑装饰装修、勘察设计、建设监理、燃气(天然气,下同)、物业管理、建筑废弃物受纳行业安全监督管理,并承担监管责任。(十七)完成区委、区政府和上级部门交办的其他任务。(十八)职能转变。区住房建设局应当贯彻高质量发展要求,践行新发展理念,深入推进住房建设领域改革创新,加强房地产调控,加大人才住房、保障性住房建设筹集管理力度,全面推动住房新政落地实施,着力解决住房建设领域发展不平衡不充分问题。(十九)与区城市管理和综合执法局有关职责分工。1.关于余泥渣土受纳场管理。区住房建设局承担区属建筑废弃物受纳场的管理、区余泥渣土排放管理及综合利用、余泥渣土临时受纳场地设立许可以及依法核发区属建筑废弃物临时受纳场地证等职能。区城市管理和综合执法局负责对封场竣工验收后且堆体已稳定的建筑废弃物受纳场进行管理,持续监测稳定性、安全性,对建筑废弃物处置过程中污染市容环境卫生的行为进行查处。2.关于城中村管理。区住房建设局负责推进本区城中村小区物业管理,指导协调燃气安全治理、推进燃气管道建设。区城市管理和综合执法局负责城中村环境整治,统筹推进本区城中村基础设施完善工作。3.关于燃气管理。区住房建设局负责燃气行业管理和安全监管,在市主管部门指导

下，组织编制、实施辖区燃气管道安全事故应急预案，并负责组织应急演练，组织开展辖区燃气管道安全保护知识宣传工作。监督检查燃气经营企业，加强燃气安全隐患排查整治。推动燃气安全用气，督促燃气企业及其下属的供应站或服务点落实安全生产主体责任。区城市管理和综合执法局负责依法打击非法经营、存储黑燃气的行为，依据《深圳市燃气条例》等法规对“黑煤气”以及利用机动车辆或其他运输工具作为储存场所销售瓶装燃气的（直接为预约用户提供送气服务的除外）行为进行查处。

## 2.项目概述

根据发行人提供的《信息披露文件》和《实施方案》，深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）（以下简称本项目）本期计划申请发行专项债券项目为区级保障性住房项目，共计包含 32 个子项目。分别为澜汇云庭花园保障性住房项目、卓越柏乐庭保障性住房项目、龙胜尚府保障性住房项目、卓越和奕府保障性住房项目、悦见誉府保障性住房项目、壹湾府保障性住房项目、盛龙时代广场保障性住房项目、天屿花园保障性住房项目、鸿荣源博誉府保障性住房项目、壹城时尚花园保障性住房项目、启城家园保障性住房项目、天玑公馆保障性住房项目、安宏基星曜广场保障性住房项目、水榭云上家园保障性住房项目、星悦名庭保障性住房项目、未来平方云泽府保障性住房项目、未来平方云翰府保障性住房项目、未来平方云岭府保障性住房项目[原观城世纪花园保障性住房项目。]、御龙湾西园保障性住房项目、龙

馨家园保障性住房项目、华馨雅苑保障性住房项目、尚云花园保障性住房项目、幸福城臻园保障性住房项目、檀悦府保障性住房项目、启曜府保障性住房项目、珑门壹品花园保障性住房项目、大浪街道浪口村改造城市更新项目、赤岭头一片区城市更新项目、澜湖时代景悦府保障性住房项目、松元厦大布头片区城市更新项目、永鑫商业中心保障性住房项目和龙华街道清湖西片区城市更新项目。

#### （1）澜汇云庭花园保障性住房项目

本项目位于龙华区福城街道；总建筑面积为 321,095.24 平方米，其中公共租赁住房面积 67,970 平方米，共 1,025 套公共租赁住房。

#### （2）卓越柏乐庭保障性住房项目

本项目位于龙华区大浪街道新区大道与建设东路交会处；总用地面积 6,979.54 平方米，总建筑面积为 17,950 平方米，其中保障性住房面积 11,050 平方米，共 196 套保障性住房。

#### （3）龙胜尚府保障性住房项目

本项目位于龙华区大浪街道东接工业西路，西邻龙胜路；总用地面积 9,036.9 平方米，总建筑面积 68,400 平方米，其中保障性住房面积 34,734 平方米，共 574 套保障性住房。

#### （4）卓越和奕府保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道龙华大道与工业路交会处；总用地面积为 14,388.58 平方米，总建筑面积 72,000 平方米，

其中公共租赁住房面积 9,540 平方米,共 144 套公共租赁住房。

(5) 悦见誉府保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道和平路与清龙路交会处东南侧;总用地面积 17,924.15 平方米,总建筑面积 143,560 平方米,其中公共租赁住房面积 54,100 平方米,共 936 套公共租赁住房。

(6) 壹湾府保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道;总用地面积 8,049.98 平方米,总建筑面积 46,345 平方米,其中保障性住房面积 8,120 平方米,共 120 套公共租赁住房。

(7) 盛龙时代广场保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道;总用地面积 23,036.42 平方米,总建筑面积 254,401.02 平方米,其中公共租赁住房面积 7,570 平方米,共 186 套公共租赁住房。

(8) 天屿花园保障性住房项目

本项目位于龙华区观澜街道;总用地面积 20,652.18 平方米,总建筑面积 132,920 平方米,其中公共租赁住房面积 33,404 平方米,共 736 套公共租赁住房。

(9) 鸿荣源博誉府保障性住房项目

本项目位于龙华区民治街道;总用地面积 19,940.16 平方米,总建筑面积 115,130 平方米,其中公共租赁住房面积 5,780 平方米,共 82 套公共租赁住房。

(10) 壹城时尚花园保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道；总用地面积 25,298.85 平方米，总建筑面积 201,540 平方米，其中保障性住房面积 37,324 平方米，共 600 套保障性住房。

（11）启城家园保障性住房项目

本项目位于龙华区福城街道；总用地面积 5,272.85 平方米，总建筑面积 42,167.25 平方米，其中公共租赁住房面积 22,700 平方米，共 368 套公共租赁住房。

（12）天玑公馆保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华办事处；总用地面积 3,000.6 平方米，总建筑面积 11,730 平方米，其中住宅建筑面积 10,180 平方米，保障性住房建筑面积 10,180 平方米。

（13）安宏基星曜广场保障性住房项目

本项目位于龙华区大浪街道；总用地面积 20,184.76 平方米，总建筑面积 109,180 平方米，其中公共租赁住房面积 14,190 平方米，共 270 套公共租赁住房。

（14）水榭云上家园保障性住房项目

本项目位于龙华区民治街道；总用地面积 7,732.43 平方米，总建筑面积 52,580 平方米，其中公共租赁住房面积 3,509 平方米。

（15）星悦名庭保障性住房项目

本项目位于龙华区大浪街道；总用地面积 20,953.16 平方米，总建筑面积 145,045 平方米，其中保障性住房面积 66,040 平方米，共 1,248 套保障性住房。

（16）未来平方云泽府保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道观澜大道与汇心路交接西南侧；总用地面积 18,998.99 平方米，总建筑面积 207,240 平方米，其中保障性住房面积 91,740 平方米，共 1,547 套保障性住房。

(17) 未来平方云翰府保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道金明路与平安路交接西南侧；总用地面积 21,529.96 平方米，总建筑面积 221,830 平方米，其中保障性住房面积 37,340 平方米，共 735 套保障性住房。

(18) 未来平方云岭府保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道平安路与横坑北路交叉口南侧；总用地面积 20,630.96 平方米，总建筑面积 129,120 平方米，其中保障性住房面积 16,740 平方米，共 224 套保障性住房。

(19) 御龙湾西园保障性住房项目

本项目位于龙华区福城街道观澜大道与翠幽路交汇处东南侧；总用地面积 41,357.07 平方米，总建筑面积 207,566 平方米，其中保障住房面积 22,410 平方米，共 360 套保障性住房。

(20) 龙馨家园保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道；总用地面积 18,424.61 平方米，总建筑面积 133,727.51 平方米，其中公共租赁住房面积 64,541 平方米，共 1,530 套公共租赁住房。

(21) 华馨雅苑保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道；总用地面积 21,334.18 平方米，总建筑面积 114,070 平方米，其中保障性住房面积 40,020 平方米，共 1,021 套保障性住房。

（22）尚云花园保障性住房项目

本项目位于龙华区民治街道；总用地面积 15,319.43 平方米，建筑规模 141,545 平方米，其中公共租赁住房面积 37,125 平方米，共 600 套公共租赁住房。

（23）幸福城臻园保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道；占地总面积 31,636.80 平方米，规划容积率 8.61，拟建总建筑面积约 372,455 平方米。其中，计容积率建筑面积 272,455 平方米，不计容积率建筑面积约 100,000 平方米。

（24）檀悦府保障性住房项目

本项目位于龙华街道工业路与俊龙路交汇处东北侧。拟配建项目住房任务总套数不少于 104 套，总建筑面积不少于 6,860 平方米。

（25）启曜府保障性住房项目

本项目位于龙华区民治街道；总用地面积 17,734.10 平方米，其中公共住房建筑面积 23,475 平方米。

（26）珑门壹品花园保障性住房项目

本项目位于龙华区观澜街道；总用地面积 21,537.08 平方米，其中公共住房建筑面积 3,806 平方米。

（27）大浪街道浪口村改造城市更新项目

本项目位于龙华区大浪街道浪口社区大浪南路与浪口一路交汇处东北侧；总用地面积 13,247.92 平方米，其中保障性住房面积 21,220 平方米。

(28) 赤岭头一片区城市更新项目

本项目位于大浪街道布龙路交和平路西北侧；总用地面积 5,448 平方米，其中保障性住房面积 27,410 平方米。

(29) 澜湖时代景悦府保障性住房项目

本项目位于观澜街道桂花路与庙花路交汇处东南角，总用地面积 20,143.09 平方米，其中保障性住房建筑面积 24,490 平方米。

(30) 松元厦大布头片区城市更新项目

本项目位于龙华区观湖街道观平路与环观中路交汇处西北侧；总用地面积 106,947.7 平方米，其中保障性住房面积 61,690 平方米。

(31) 永鑫商业中心保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华大道及梅观高速东侧、观澜河西侧；总用地面积 25,408 平方米，其中保障性住房面积 53,100 平方米。

(32) 龙华街道清湖西片区城市更新项目

本项目位于深圳市龙华区龙华街道和平路与清龙路交汇处；总用地面积 25,621.51 平方米，其中保障性住房面积 16,370 平方米。

### 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，本项目已取得相关文件如下：

| 序号 | 文件名称                | 文号             |
|----|---------------------|----------------|
| 1  | 《深圳市龙华区保障性住房项目回购合同》 | 深龙华回购〔2019〕2号  |
| 2  | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2021〕1号  |
| 3  | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2021〕3号  |
| 4  | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2022〕1号  |
| 5  | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2022〕3号  |
| 6  | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2022〕6号  |
| 7  | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2023〕3号  |
| 8  | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2023〕4号  |
| 9  | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2023〕5号  |
| 10 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2023〕6号  |
| 11 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2023〕7号  |
| 12 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2023〕8号  |
| 13 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2023〕9号  |
| 14 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2023〕10号 |
| 15 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2024〕1号  |
| 16 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》 | 深龙华收购〔2024〕2号  |

|    |                                        |                         |
|----|----------------------------------------|-------------------------|
| 17 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》                    | 深龙华收购〔2025〕2号           |
| 18 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》                    | 深龙华收购〔2025〕3号           |
| 19 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》                    | 深龙华收购〔2025〕4号           |
| 20 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》                    | 深龙华收购〔2025〕5号           |
| 21 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》                    | 深龙华收购〔2025〕6号           |
| 22 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》                    | 深龙华收购〔2025〕7号           |
| 23 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》                    | 深龙华收购〔2026〕1号           |
| 24 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》                    | 深龙华收购〔2026〕2号           |
| 25 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》                    | 深龙华收购〔2026〕3号           |
| 26 | 《深圳市龙华区建设工程质量安全监督站<br>保障性住房收购价格测算审核单》  | /                       |
| 27 | 《深圳市社会投资项目备案证》                         | 深龙华发改备案〔2022〕0147号      |
| 28 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同<br>(天屿花园)补充协议二》     | /                       |
| 29 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同<br>(龙胜尚府项目)补充协议》    | 深龙华收购〔2023〕07号之补充<br>协议 |
| 30 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同<br>(悦见誉府项目)补充协议》    | 深龙华收购〔2023〕09号之补充<br>协议 |
| 31 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同<br>(卓越柏乐庭项目)补充协议》   | 深龙华收购〔2023〕06号之补充<br>协议 |
| 32 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同<br>(未来平方云泽府项目)补充协议》 | 深龙华收购〔2025〕05号之补充<br>协议 |
| 33 | 《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》                    | 深龙华收购〔2025〕03号之补充       |

|    | (御龙湾西园项目)补充协议》      | 协议              |
|----|---------------------|-----------------|
| 34 | 《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》 | 深龙华保监书〔2021〕10号 |
| 35 | 《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》 | 深龙华保监书〔2022〕1号  |
| 36 | 《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》 | 深龙华保监书〔2023〕1号  |
| 37 | 《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》 | 深龙华保监书〔2023〕2号  |
| 38 | 《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》 | 深龙华保监书〔2023〕4号  |
| 39 | 《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》 | 深龙华保监书〔2024〕5号  |
| 40 | 《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》 | 深龙华保监书〔2024〕6号  |
| 41 | 《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》 | 深龙华保监书〔2023〕7号  |
| 42 | 《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》 | 深龙华保监书〔2025〕2号  |

## (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 683,032 万元；募集资金用于深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）。

本项目资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金约为项目投资总金额的 55.77%，共计约 380,904 万元。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，按照年度资金需求逐步到位。结合建设资金需求，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 302,128 万元。其中，该项目于 2024 年 5 月发行 20 年期专项债 27,000 万元；于 2024 年 7 月发行 20 年期专项债 18,800 万元。项目于 2024 年 12 月调整使用专项债券合计 9,328 万元，其中，调整使用 202

4 年深圳市政府专项债券（二十七期）专项债券额度 2,500 万元；调整使用 2024 年深圳市政府专项债券（四十四期）专项债券额度约 1,617 万元；调整使用 2024 年深圳市政府专项债券（五十六期）专项债券额度 1,900 万元；调整使用 2024 年深圳市政府专项债券（六十七期）专项债券额度约 3,311 万元。另外，项目于 2025 年 3 月发行 20 年期专项债券 35,700 万元，于 2025 年 5 月发行 20 年期专项债券 39,300 万元，于 2025 年 7 月发行 20 年期专项债券 8,900 万元。于 2025 年 8 月发行 20 年期专项债券 6,100 万元。于 2026 年 2 月发行 20 年期专项债券 26,000 万元。于 2026 年 5 月发行 20 年期专项债券 8,000 万元。于 2026 年 6 月发行 30 年期专项债券 47,000 万元。

计划于本期发行 20 年期专项债券 53,300 万元；计划申请发行 3 年期境外专项债券 22,700 万元。

## 2. 预期收益

根据《实施方案》及《资金平衡方案》，龙华区住房和建设局将统筹安排本项目涉及的保障房以及由该局运营的保障房租金收入作为项目还本付息的来源，具体为：在还本付息年份内，安排澜汇云庭花园保障性住房项目、卓越柏乐庭保障性住房项目、龙胜尚府保障性住房项目、卓越和奕府保障性住房项目、悦见誉府保障性住房项目、壹湾府保障性住房项目、盛龙时代广场保障性住房项目、天屿花园保障性住房项目、鸿荣源博誉府保障性住房项目、壹城时尚花园保障性住房项目、启城家园保障性住房项目、水榭云上家园保

障性住房项目、星悦名庭保障性住房项目、未来平方云泽府保障性住房项目、未来平方云翰府保障性住房项目、未来平方云岭府保障性住房项目、御龙湾西园保障性住房项目、龙馨家园保障性住房项目、华馨雅苑保障性住房项目、尚云花园保障性住房项目、幸福城臻园保障性住房项目、檀悦府保障性住房项目、启曜府保障性住房项目、珑门壹品花园保障性住房项目、大浪街道浪口村改造城市更新项目、赤岭头一片区城市更新项目、澜湖时代景悦府保障性住房项目、松元厦大布头片区城市更新项目、永鑫商业中心保障性住房项目和龙华街道清湖西片区城市更新项目租金收入作为偿债来源。实施主体承诺，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。

### 3.融资平衡情况

根据《实施方案》及《资金平衡方案》，项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.41 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.30 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.22 倍。能够满足债券还本付息的需求。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 15% 或债券利率上升 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。总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。

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；在区住建局、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（四十二期）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 2026 年 7 月 29 日公布的《上海辖区完成重大事项备案的证券评级机构名录（截至 2026 年 7 月 27 日）》（<https://www.csrc.gov.cn/shanghai/c103863/c7648436/content.shtml>），新世纪资信为在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

日浩就本次发行出具了《2026年深圳市政府专项债券（四十二期）深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）预期收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》。

根据深圳市市场监督管理局于2005年1月11日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030077032778X0），国家企业信用信息公示系统关于日浩的公示信息、深圳市财政局（原深圳市财政委员会）于2017年2月20日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号为47470026），日浩为在中国境内依法设立并有效存续的会计师事务所。

综上，日浩为在中国境内依法设立并有效存续的会计师事务所，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）工程延误及工程事故风险

###### 1. 工程建设延期

本项目的保障性住房建设项目存在工期延误风险。造成工期延误的因素包括勘察资料的详细程度、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。项目建设期每年的利息额较大如果工期拖延，将导致财务费用增加，并且工期拖延将影响项目的债券资金支出进度。

###### 2. 工程事故

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。应当在事故防范上引起足够的重视。

##### （二）影响项目收益的风险

###### 1. 租金收入不及预期风险

本次专项债券的主要还款来源为住房出租租金收入。如果未来总体租金收入不及预期，影响项目发债计划安排和还款安排。

###### 2. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家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，进而影响项目投资收益的平衡。

## 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；2026年本期计划申请发行20年期境内专项债券53,300万元，计划申请发行3年期境外专项债券22,700万元，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，在德勤、区住建局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龙华区住房和建设局，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工程建设延期、工程事故、租金收入不及预期风险、利率波动风险等。

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。

（本页为《2026年深圳市政府专项债券（四十二期）深圳市龙华区保障性租赁住房项目（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

2026年9月17日

