

2025 年深圳市政府专项债券（七十五期调整）

深圳市坪山区城中村改造项目（续发）
法律意见书



广东卓建律师事务所
2026 年 10 月

目 录

正 文	6
一、本次调整的基本情况	6
（一）本次调整的批准	6
（二）本次调整的内容	6
二、本次调整后的项目主体	7
三、本次调整后的募投项目	8
（一）募投项目的基本情况	8
（二）募投项目的批复文件	10
（三）项目资金筹措方案及预期偿债资金来源	11
（四）项目融资和收益平衡	12
四、本次调整的有关文件及中介机构	12
（一）信用评级机构及《评级公告》	12
（二）法律服务机构及《法律意见书》	13
（三）会计师事务所及《财务评估报告》	13
五、项目风险提示	13
六、结论性意见	14

释 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
发行人/市政府	指	深圳市人民政府
本期调整的债券	指	2025 年深圳市政府专项债券（七十五期）
本次调整	指	2025 年深圳市政府专项债券（七十五期）的调整
《实施方案》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（七十五期调整）深圳市坪山区城中村改造项目（续发）实施方案》
《财务评估报告》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（七十五期调整）深圳市坪山区城中村改造项目（续发）财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《2025 年深圳市政府专项债券（七十五期调整）深圳市坪山区城中村改造项目（续发）法律意见书》
本项目/募投项目	指	深圳市坪山区城中村改造项目（续发）
本所	指	广东卓建律师事务所
久安	指	深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
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》
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》
深财预〔2017〕10 号文	指	《深圳市地方政府性债务风险应急处置预案》
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）》

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》
财预〔2021〕5号文	指	《关于印发〈地方政府债券信息公开平台管理办法〉的通知》
财预〔2021〕61号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
财预〔2021〕110号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉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、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

**广东卓建律师事务所关于
2025 年深圳市政府专项债券（七十五期调
整）
深圳市坪山区城中村改造项目（续发）法律意
见书**

致：深圳市坪山区财政局

广东卓建律师事务所接受深圳市坪山区财政局委托，就 2025 年深圳市政府专项债券（七十五期）调整事宜，担任专项法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财库〔2018〕72 号文、财预〔2018〕209 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2021〕5 号文、财预〔2021〕61 号文、财预〔2021〕110 号文、国办发〔2024〕52 号文等法律法规，依照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次调整的有关事实和所有文件资料进行法律核查和验证，就发行人本次调整事宜出具本法律意见书。

重要提示及声明

1. 本所律师根据《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财库〔2018〕72号文、财预〔2018〕209号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2021〕5号文、财预〔2021〕61号文、财预〔2021〕110号文、国办发〔2024〕52号文等法律法规、规章和规范性文件，以及本法律意见书出具日之前存在的事实，依照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次调整的有关事实和文件资料进行法律核查和验证，出具本法律意见书。

2. 本所律师根据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实以及国家现行法律法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该些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，对本次调整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。

3. 本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、实施主体、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。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调整的法律

文件随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4. 本所及承办律师与发行人之间不存在除委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，本所律师在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。

5. 本所律师仅就本次调整有关的法律问题发表法律意见，不对有关信用评级、收益和融资平衡方案、项目实施方案、财务评估等专业事项发表意见。本所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，并不意味着本所对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

6. 本所同意发行人在本次调整的相关文件中部分或全部引用本法律意见书的内容，但不得因上述引用内容导致法律上的歧义和曲解；本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书做任何解释或说明。

7. 本法律意见书仅供发行人调整本期债券之目的使用，不得用作其他目的。

基于以上所述，本所律师发表如下法律意见：

正文

一、本次调整的基本情况

（一）本次调整的批准

根据国函〔1988〕121号文、财预〔2016〕155号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2021〕110号文等相关法律法规规定，发行人深圳市人民政府具备发行地方政府专项债券的主体资格，有权就调整债券资金用途事项作出批准。鉴于本次调整不涉及新增地方政府专项债券额度，故深圳市人民政府具备就本次债券资金用途调整事项作出批准的主体资格。

截至本法律意见书出具日，本次调整已取得市政府的批准。

（二）本次调整的内容

根据深圳市财政局公开披露的《2025年12月11日深圳市政府债券发行结果公告》，2025年深圳市政府专项债券（七十五期）发行结果如下：

债券名称	2025年深圳市政府专项债券（七十五期）		
计划发行规模	3.9584亿元	实际发行规模	3.9584亿元
发行期限	15年期	票面利率	2.34%
发行价格	100元	付息频率	6月/次
付息日	存续期内12月12日和6月12日（节假日顺延）	到期日	2040年12月12日

经深圳市人民政府的批准，本次拟对2025年深圳市政府专项债券（七十五期）资金用途进行调整，将原用于子项目“石井

街道金龟村综合整治提升项目”的 150 万元，安排至子项目“马峦街道红花岭村综合整治提升项目”。具体调整情况如下：

债券名称	调整前项目	调出金额 (万元)	调整后项目	调入金额 (万元)
2025 年深圳市政府专项债券(七十五期)	石井街道金龟村综合整治提升项目	150	马峦街道红花岭村综合整治提升项目	150

综上，本所律师认为，本次债券资金调整已取得必要的批准，发行人具备发行地方政府专项债券及对本次调整债券资金用途作出批准的主体资格。

二、本次调整后的项目主体

根据《实施方案》及项目主体资格文件，并经本所律师核查，本次调整后，项目主管单位为深圳市坪山区城市更新和土地整备局，项目资金使用单位为深圳市坪山区马峦街道办事处、深圳市坪山区坪山街道办事处和深圳市坪山区石井街道办事处。

深圳市坪山区城市更新和土地整备局，机构性质为机关，统一社会信用代码为 11440310MB2D06619K，注册地址为深圳市坪山区龙田街道坪山大道 5068 号，法定代表人为刘茂。

深圳市坪山区马峦街道办事处，机构性质为机关，统一社会信用代码为 11440300MB2C173847，注册地址为深圳市坪山区马峦街道体育一路 1 号，法定代表人为张亮。

深圳市坪山区坪山街道办事处，机构性质为机关，统一社会信用代码为 11440300007551593U，注册地址为深圳市坪山区坪山

街道建设路 60 号，法定代表人为张先觉。

深圳市坪山区石井街道办事处，机构性质为机关，统一社会信用代码为 11440300MB2C17333Y，注册地址为深圳市坪山区石井街道坪葵路 271 号，法定代表人为黄郁明。

综上，本所律师认为，本次调整后的项目主体深圳市坪山区城市更新和土地整备局、深圳市坪山区马峦街道办事处、深圳市坪山区坪山街道办事处和深圳市坪山区石井街道办事处是独立的机关法人，具备项目主体资格。

三、本次调整后的募投项目

（一）募投项目的基本情况

根据《实施方案》，本次调整后的募投项目包括坪山区马峦街道大万村综合整治提升项目、马峦街道红花岭村综合整治提升项目、坪山街道中兴村综合整治提升项目、坪山街道黄果坳村综合整治提升项目和石井街道金龟村综合整治提升项目共计 5 个子项目。

1. 坪山区马峦街道大万村综合整治提升项目

项目位于马峦街道大万村，主要建设内容包括道路破损修复、给排水设施完善、公共空间品质提升以及建筑物外观修缮等。项目改造涉及范围面积 81,445.94 平方米，其中道路交通及给排水设施完善涉及面积 12,246.05 平方米、公共空间品质提升涉及面积 21,659.23 平方米、建筑物外观修缮涉及外立面面积 47,540.66 平方米。主要包括万宁路、大万路、大万新村路三条

沿街 62 栋建筑立面的整治提升，以及大万世居周边、广场、比亚迪路至万宁路沿河路面改造等。

2. 马峦街道红花岭村综合整治提升项目

项目位于马峦街道红花岭村，主要建设内容包含房屋结构安全整治工程、外立面及屋面工程、安装工程等。项目总占地面积约 6.23 万平方米，主要建设内容包含房屋加固改造建筑面积 4,085.79 平方米、外立面改造面积 6,001.95 平方米、屋面工程 2,541.84 平方米、室外安装工程 40,401.66 平方米。

3. 坪山街道中兴村综合整治提升项目

项目位于坪山街道，主要建设内容包括消防安全、社区治安治理等整治、道路交通安全、公共服务配套、公共空间品质提升、充电桩及非机动车位划分、环境卫生安全、电力迁改等工程。项目改造范围面积约 2.5 公顷，楼栋建筑共 82 栋。建设规模包括超薄沥青面层表面处治工程，人行道铺装提升改造工程，灭火器安装工程等。

4. 坪山街道黄果坳村综合整治提升项目

项目位于坪山街道和平社区黄果坳村，主要建设内容包括基础设施改造提升、消防安全、社区治安治理等整治、公共服务配套、道路交通设施完善、非机动车位划分、环境卫生安全、电力迁改等。项目改造范围约 3.1 公顷，楼栋建筑共 66 栋。建设规模包括超薄沥青面层表面处治工程，人行道建设工程，微型消防站内设备更新，灭火器安装工程等。

5. 石井街道金龟村综合整治提升项目

项目位于深圳市坪山区石井街道金龟社区坪葵路两侧，主要建设内容包括溯溪步道贯通提升、公共服务配套设施完善、市政基础设施及风险隐患整治等相关内容。项目整治提升涉及社区建成区域内用地约 11.33 公顷，主要建设内容包括溯溪步道贯通提升、公共服务配套设施完善、市政基础设施及风险隐患整治等相关内容。

（二）募投项目的批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，募投项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	文号
1	《深圳市坪山区发展和改革局关于马峦街道大万村综合整治提升项目总概算的批复》	深坪发改复〔2026〕37号
2	《坪山区发展和改革局关于马峦街道红花岭村综合整治提升工程总概算的批复》	深坪发改复〔2025〕24号
3	《坪山区发展和改革局关于坪山街道中兴村综合整治提升项目总概算的批复》	深坪发改复〔2025〕67号
4	《坪山区发展和改革局关于坪山街道黄果坳村综合整治提升项目总概算的批复》	深坪发改复〔2025〕66号
5	《坪山区发展和改革局关于石井街道金龟	深坪发改复〔2026〕17号

	村综合整治提升项目总概算的批复》	
--	------------------	--

（三）项目资金筹措方案及预期偿债资金来源

根据《实施方案》，本次调整后的各子项目资金筹措方案具体如下：

1. 坪山区马峦街道大万村综合整治提升项目

项目动态总投资估算为 3,678.10 万元，其中财政资金 2,178.10 万元，占比 59.22%；通过发行专项债券融资 1,500 万元，占比 40.78%。

2. 马峦街道红花岭村综合整治提升项目

项目动态总投资估算为 3,466.42 万元，其中财政资金 1,016.42 万元，占比 29.32%；通过发行专项债券融资 2,450 万元，占比 70.68%。本次调整使用“石井街道金龟村综合整治提升项目”资金 150 万元。

3. 坪山街道中兴村综合整治提升项目

项目动态总投资估算为 921.47 万元，其中财政资金 306.97 万元，占比 33.31%；通过发行专项债券融资 614.50 万元，占比 66.69%。

4. 坪山街道黄果坳村综合整治提升项目

项目动态总投资估算为 616.62 万元，其中财政资金 157.12 万元，占比 25.48%；通过发行专项债券融资 459.50 万元，占比 74.52%。

5. 石井街道金龟村综合整治提升项目

本次调整将本项目资金 150 万元安排至其他子项目。本次调整后，项目动态总投资估算为 1,321.58 万元，其中财政资金 545.58 万元，占比 41.28%；通过发行专项债券融资 776 万元，占比 58.72%。

根据《实施方案》，本次调整后的募投项目的偿债资金来源主要为生活垃圾处理费收入和政府补助收入。

（四）项目融资和收益平衡

根据《实施方案》，本项目债券本金覆盖率为 1.24，债券本息覆盖率为 1.18，债券本息覆盖倍数为 1.18，能够满足债券还本付息的需求。当项目运营收益或债券发行利率单独在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，本息覆盖率、本息覆盖倍数仍然大于 1，具备一定的抗风险能力。

同时，《财务评估报告》指出：通过对本项目资金平衡情况的分析，未注意到本项目资金出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

四、本次调整的有关文件及中介机构

（一）信用评级机构及《评级公告》

上海新世纪对本次调整出具了《评级公告》，确认本次调整后的债券信用等级为 AAA。

上海新世纪持有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》和中国证券监督管理委员会核发的《证券市场资信评级业务许可证》，是在中

国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具有为证券市场资信进行信用评级的主体资格。

（二）法律服务机构及《法律意见书》

广东卓建律师事务所为本次调整出具法律意见书。本所现持有广东省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31440000664158863E）且最近年度考核合格。本所指派的赵艳华律师、张维光律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了最近年度的年检，本所和签字律师均具备出具本法律意见书的相应资质及资格。

（三）会计师事务所及《财务评估报告》

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）就本次调整出具《财务评估报告》。久安持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 914403001923608867 的《营业执照》和深圳市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，久安是在中国境内依法设立且有效存续的合伙制会计师事务所。

综上，本所律师认为，为本次调整提供服务的信用评级机构、法律服务机构、会计师事务所等中介机构均具备相应资质。

五、项目风险提示

根据《实施方案》，并经本所律师核查本次调整后的项目立项文件、批复文件等资料，本次调整后的募投项目存在的主要风险为生活垃圾处理收入波动风险。生活垃圾处理费收入与辖区人口、收费标准调控等因素有较大关系。如辖区人口增长

或城市化进程快，生活用水增长，收入随之上升，反之，如果人口减少，收入也会下降。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次债券资金调整已取得必要的批准，发行人具备发行地方政府专项债券及对本次调整债券资金用途作出批准的主体资格。

（二）本次调整后的募投项目均已取得相关批复，项目收益与融资收支平衡，且不属于负面清单范围。

（三）项目主体具备从事本次调整后的募投项目的主体资格。

（四）为本次调整提供信用评级服务、评估服务、法律顾问服务的专业机构均具备相关从业资质。

（五）本次调整后的募投项目已进行事前绩效评估，并将评估情况纳入《实施方案》。

（六）本次调整后的募投项目的风险因素主要为生活垃圾处理收入波动风险等。截至本法律意见书出具日，发行人不存在可能对本次调整构成实质性不利影响的重大法律风险。

本法律意见书一式叁份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下页为签章页）

本页无正文，为《2025年深圳市政府专项债券（七十五期调整）深圳市坪山区城中村改造项目（续发）法律意见书》之签章页

广东卓建律师事务所（盖章）



经办律师（签字）：张维光

张维光

经办律师（签字）：赵艳华

赵艳华

签署时间：2026年10月10日