广东广和律师事务所
关于
2026 年深圳市政府专项债券（五十期）
—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造第二批项目
之

法律意见书

廣和律師事務所
GUANGHE LAW FIRM

深圳・北京・东莞・广州・武汉・成都・长春・芜湖・珠海・中山・前海・龙岗・龙华
西宁・前海联营・罗湖・茂名・佛山・光明・坪山・长沙・赣州・深汕・汕尾・厦门
海口・隆子・乌鲁木齐・遂宁・台北・纽约・南美

目录

释义 i
重要提示及声明 1
一、 本次发行 4
二、 项目主体 5
三、 本次发行对应的募投项目 8
四、 资金筹措方案及预期收益来源 24
五、 发行文件及发行有关机构 26
六、 项目风险提示 28
七、 总体结论性意见 29

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	指	深圳市人民政府
市发改委	指	深圳市发展和改革委员会
市财政局	指	深圳市财政局
区财政局	指	深圳市宝安区财政局
区住建局	指	深圳市宝安区住房和建设局
新安街道办	指	深圳市宝安区新安街道办事处
西乡街道办	指	深圳市宝安区西乡街道办事处
新桥街道办	指	深圳市宝安区新桥街道办事处
福海街道办	指	深圳市宝安区福海街道办事处
福永街道办	指	深圳市宝安区福永街道办事处
松岗街道办	指	深圳市宝安区松岗街道办事处
本期债券	指	2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造第二批项目
《实施方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造第二批项目实施方案》
《资金平衡方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造第二批项目资金平衡方案》
《财务评估报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造第二批项目财务评估咨询报告》
《信用评级报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）信用评级报告》
募投项目/本项目	指	深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造第二批项目，包括 19 个子项目
本所	指	广东广和律师事务所
新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
中天正和	指	中天正和会计师事务所（广东）有限公司
《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〕209 号文	指	《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》
厅字〔2019〕33 号文	指	中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
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〔2020〕43 号文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》

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（五十期）—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造第二批项目
之法律意见书

（2026）广和专字第 0691 号

深圳市宝安区财政局：

广东广和律师事务所接受区财政局委托，指派陈秀盈律师、杜珊律师作为本期专项债券发行事项的专项法律顾问，对本期债券发行出具本法律意见书。

重要提示及声明

1. 本所律师依据《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2015〕225 号文及厅字〔2019〕33 号文等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据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。

2. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；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，对本次发

行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。

3. 本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、发行人、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；对于出具本法律意见书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、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作判断。本所谨假设发行人及项目中介机构已向本所全面、客观地介绍事实情况，并向本所提供为出具本法律意见书所需的全部原始书面材料、副本材料或口头证言，且提供的文件和资料均为真实的、完整的、准确的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其中提供的材料为副本材料或复印件的，其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。本所同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，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. 本所以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。

5. 本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级、资金平衡方案、财务评估报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、资金平衡方案、财务评估报告等内容时，均为严格按照有关中介

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。

6. 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，本所律师出具法律意见如下：

一、本次发行

（一）本次发行的概况

根据《实施方案》，本次发行的主体为深圳市人民政府，本次发行拟募集资金 1,000 万元，专项用于深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造第二批项目，包括 19 个子项目，具体如下：

序号	所属街道	子项目名称
1	新安街道	新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程
2		新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程
3		新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程
4		新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程
5		新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程
6		新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程
7		新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程
8		新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程
9		新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程
10	西乡街道	西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程
11		西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程
12		西乡街道名城花园老旧小区改造工程
13	新桥街道	新桥街道正坑小区老旧小区改造工程
14	福海街道	福海街道老旧小区（景山花园）改造工程
15	福永街道	福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程
16	松岗街道	松岗街道居乐苑老旧小区改造工程
17		松岗街道松涛花园老旧小区改造工程
18		松岗街道集信大厦老旧小区改造工程
19		松岗街道东方花苑老旧小区改造工程

根据《预算法》、财预〔2016〕155 号文、国函〔1988〕121 号文、财预〔2017〕89 号文等相关规定，深圳市人民政府具备发行地方政府专项债券的主体资格。

（二）本次发行的额度

根据发行人提供的有关材料，深圳市财政局下达宝安区 2026 年第一批新增债务限额为 39.11 亿元。

综上，本所认为：（1）发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格；（2）本次发行的额度在市财政局下达的宝安区 2026 年第一批新增债务额度内。

二、项目主体

根据《实施方案》，本次募集项目中各子项目由各自所属街道办事处负责实施，主管单位为区住建局。

（一）项目主体情况

根据全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心（网址：https://www.cods.org.cn/）公示信息及《统一社会信用代码证书》，新安街道办事处统一社会信用代码为 11440306007544115P，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区新安街道 29 区宝民一路 202-8 号。

根据全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心（网址：https://www.cods.org.cn/）公示信息及《统一社会信用代码证书》，西乡街道办统一社会信用代码为 11440306K31734854N，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区西乡街道宝民二路 108 号。

根据全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心（网址：https://www.cods.org.cn/）公示信息，新桥街道办统一社会信用代码为 11440306MB2C20305X，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区新桥街道中心路 239 号。

根据全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心（网址：https://www.cods.org.cn/）公示信息，福海街道办统

一社会信用代码为 11440306MB2C2033XB，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区福海街道桥和路 66 号。

根据全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心（网址：https://www.cods.org.cn/）公示信息，福永街道办统一社会信用代码为 11440306007550515 9，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区福永街道福永大道 303 号。

根据全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心（网址：https://www.cods.org.cn/）公示信息，松岗街道办统一社会信用代码为 11440306007550638A，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区松岗街道广深公路 428 号。

根据深圳市宝安区人民政府网站之宝安区新安街道办机构概况，新安街道办为深圳市宝安区人民政府的派出机关，主要职能包括宣传和执行党的理论和路线方针政策，执行党中央、上级党组织的决策部署，执行市、区政府的决定、命令、指示；完成本街道所担负的任务；参与城市建设和更新改造工作；承办区委、区政府交办的其他事项。

根据深圳市宝安区人民政府网站之宝安区西乡街道办机构概况，西乡街道办为深圳市宝安区人民政府的派出机关，主要职能包括宣传和执行党的理论和路线方针政策，执行党中央、上级党组织的决策部署，执行市、区政府的决定、命令、指示；完成本街道所担负的任务；参与城市建设和更新改造工作；承办区委、区政府交办的其他事项。

根据深圳市宝安区人民政府网站之宝安区新桥街道办机构概况，新桥街道办为深圳市宝安区人民政府的派出机关，

主要职能包括宣传和执行党的理论和路线方针政策，执行党中央、上级党组织的决策部署，执行市、区政府的决定、命令、指示；完成本街道所担负的任务；参与城市建设和更新改造工作；承办区委、区政府交办的其他事项。

根据深圳市宝安区人民政府网站之宝安区福海街道办机构概况，福海街道办为深圳市宝安区人民政府的派出机关，主要职能包括宣传和执行党的理论和路线方针政策，执行党中央、上级党组织的决策部署，执行市、区政府的决定、命令、指示；完成本街道所担负的任务；参与城市建设和更新改造工作；承办区委、区政府交办的其他事项。

根据深圳市宝安区人民政府网站之宝安区福永街道办机构概况，福永街道办为深圳市宝安区人民政府的派出机关，主要职能包括宣传和执行党的理论和路线方针政策，执行党中央、上级党组织的决策部署，执行市、区政府的决定、命令、指示；完成本街道所担负的任务；参与城市建设和更新改造工作；承办区委、区政府交办的其他事项。

根据深圳市宝安区人民政府网站之宝安区松岗街道办机构概况，松岗街道办为深圳市宝安区人民政府的派出机关，主要职能包括宣传和执行党的理论和路线方针政策，执行党中央、上级党组织的决策部署，执行市、区政府的决定、命令、指示；完成本街道所担负的任务；参与城市建设和更新改造工作；承办区委、区政府交办的其他事项。

综上，本所认为：（1）新安街道办、西乡街道办、新桥街道办、福海街道办、福永街道办及松岗街道办均为独立的

机关法人，依法有效存续；（2）实施主体具备实施对应的募投项目的主体资格。

三、本次发行对应的募投项目

根据《实施方案》，本次募投项目为深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造第二批项目，各子项目具体情况如下：

（一）新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，弘雅花园占地面积约为 52,724 平方米、建筑面积约 105,166 平方米，共 22 栋住宅楼；宝新花园占地面积约为 7,233 平方米、建筑面积约为 20,213 平方米，共 3 栋住宅楼；兴华阁占地面积约为 2,110 平方米、建筑面积约为 6,539 平方米，共 2 栋住宅楼；七十三区商住楼占地面积约 37,919 平方米、建筑面积约 76,416 平方米，共 12 栋住宅楼。

主要建设内容：建筑结构加固、楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施以及照明设施等基础类改造内容；以及小区建筑外立面提升、小区风貌整治、公共空间改造、标识系统改造、无障碍及适老化设施、停车棚及充电设施（仅预埋管线）等完善类改造内容。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号

1	《关于新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目建议书的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改建议书〔2024〕10号
2	《关于新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改建议书〔2024〕229号

（二）新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，华天花园位于宝安区8区建安一路214号，于1992年建成，有4栋建筑，建筑面积共12,282平方米;新安湖花园多层位于宝安区兴华二路188号,于1991年建成，有28栋建筑，建筑面积共74,277平方米；湖景居位于宝安区新安二路63号，于2000年建成，有1栋楼，建筑面积共51,876平方米；新安湖商业城位于宝安5区，于1991年建成，有2栋楼，建筑面积52,098平方米。

建设内容主要包括：楼栋门更换、楼道照明灯更换、外墙治理、楼道修缮、屋面防水修缮、屋面防雷改造、楼栋“三线”整治、楼栋消防设施改造、楼栋排水设施改造、小区道路改造、排水管网改造（非雨污分流）、化粪池改造、安防设施改造、公共铺装修缮、建筑标识改造等基础类改造内容，公共晾晒设施、拆除违法建设等完善类改造内容。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号

1	《关于新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程项目建议书的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改建议书〔2024〕8号
2	《关于新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2024〕237号

（三）新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，碧涛苑占地面积约6,347平方米、建筑面积约18,554平方米，共4栋住宅楼、152户；兰花苑占地面积约12,952平方米、建筑面积约20,744平方米，共11栋住宅楼、148户；百合苑占地面积约15,000平方米、建筑面积约19,199.6平方米，共9栋住宅楼、219户；风尚时代占地面积约5,899平方米、建筑面积约22,412.83平方米，共1栋住宅楼、171户；雅士阁地面积约4,542平方米、建筑面积约15,310平方米，共1栋住宅楼、120户；建安新村占地面积约54,000平方米、建筑面积约91,000平方米，共18栋住宅楼、504户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及环卫设施等基础类改造内容，以及标识系统改造、无障碍及适老化设施等完善类改造内容。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目建议书的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改建议书〔2024〕11号
2	《关于新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2024〕134号
3	《关于新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2024〕227号

（四）新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，富源花园占地面积约11,246平方米、建筑面积约46,958平方米，共2栋楼、360户；汉宝大厦占地面积约933平方米、建筑面积约7,883平方米，共1栋楼、83户；风采轩占地面积约17,090平方米、建筑面积约33,273平方米，共7栋楼、299户；华安苑占地面积约9,300平方米、建筑面积约26,301平方米，共4栋楼、232户；百花苑占地面积约14,665平方米、建筑面积约23,804平方米，共10栋楼、252户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施及照明设施等基础类改造内容，以及小区风貌整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施等完善类改造内容。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程项目建议书的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改建议书〔2024〕20号
2	《关于新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2024〕138号
3	《关于新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2024〕234号

（五）新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目文汇花园于1993年建成，建筑面积78,100平方米、占地面积36,289平方米，共24栋住宅楼，54个单元，808户；海滨城广场一期于1997年建成，建筑面积57,280平方米、占地面积34,700平方米，共10栋住宅楼，35个单元，600户；多宝利市场（住宅部分）于1998年建成，建筑面积12,056平方米（住宅部分）、占地面积9,311平方米，共1栋住宅楼，6个单元，144户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施、照明设施等基础类改造内容，小区风貌整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施、体育健身及儿童友好设施等完善类改造内容。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目建议书的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改建议书〔2024〕21号
2	《关于新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2024〕136号
3	《关于新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2024〕228号

（六）新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目为老旧小区改造工程，宝湖居于1998年建成，占地面积约5,601.60平方米、建筑面积约14,680.80平方米，共7栋住宅楼、154户；天河楼于1993年建成，占地面积约2,690.40平方米、建筑面积约7,254.60平方米，共1栋商住楼、普通住宅60户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施及照明设施等基础类改造内容、建筑外立面提升、公共空间改造等完善类改造内容。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2024〕80号
2	《关于新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2024〕145号

（七）新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目建设内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、弱电设施、安防设施、消防设施、照明设施等；完善类（小区风貌整治、公共空间改造、景观绿化整治、标识系统改造等）。海韵花园建筑面积约20481平方米，汇宝苑建筑面积约21149平方米，宝海花园建筑面积约21000平方米，富怡花园建筑面积约18121平方米，建安花园建筑面积约22460平方米，海滨花园建筑面积约20386平方米。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程项目建议书的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改建议书〔2024〕7号

2	《关于新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改建议书〔2024〕235号

（八）新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目建设内容主要包括:基础类(楼道照明灯更换、外墙治理楼道修缮、屋面防水修缮、屋面防雷改造、楼栋消防设施改造楼栋排水设施改造、小区道路改造、排水管网改造(非雨污分流、化粪池改造、安防设施改造等)、完善类(包括绿化整治等)。总建筑面积约135782平方米，总占地约46941平方米。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程项目建议书的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改建议书〔2024〕9号
2	《关于新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改建议书〔2024〕239号

（九）新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目建设内容主要包括:楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等基础类改造内容及建筑外立面提升、绿化整治等完善类改造内容。建筑面积约 19738 平方米。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2024〕75 号
2	《关于新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2024〕149 号

（十）西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，福中福商业城小区位于新安六路西侧，北侧毗邻新湖路，南侧靠近宝源路，于 1998 年建成。其中 A、B、C 区 1-3 层为商业，4-8 层为住宅；D 区 1 层为商业，2-8 层为住宅，商业范围不纳入本次改造。

项目改造内容主要包括“三线”整治、屋面整修、照明设施完善、外墙治理、道路整治、楼道整修、排水设施完善、消防设施完善、安防设施完善、无障碍设施改造、化粪池改造、环卫设施改造等。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
3	《关于西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程项目建议书的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改建议书〔2024〕19号
4	《关于西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2025〕5号
5	《宝安区发展和改革局关于西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2025〕33号

（十一）西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目为老旧小区改造工程，其中安源居小区共有3栋建筑，建筑面积约20,378平方米，户数205户；鸣乐大厦小区共有1栋建筑，建筑面积约5,000平方米，户数64户；鸣乐中心小区共有2栋建筑，建筑面积约15,000平方米，户数133户；鸣园小苑小区共有2栋建筑，建筑面积约5,419平方米，户数66户；半岛明苑小区共有4栋建筑，建筑面积约9,000平方米，户数128户；安泰花园小区共有3栋建筑，建筑面积约13,222平方米，户数148户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线改造、弱电

线路整治、增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造等基础类改造内容；公共空间改造、健身跑道改造、停车场改造、无障碍设施改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施、公共空间改造、无障碍设施改造等。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2024〕117号
2	《关于西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2024〕151号

（十二）西乡街道名城花园老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目建设内容主要包括:楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线改造、弱电线路整治增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造、完善环卫设施等基础类改造内容。名城花园建于1993年，共2栋7层住宅，居住户数223户，建筑面积14790.60平方米。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于西乡街道名城花园老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2024〕115 号
2	《关于西乡街道名城花园老旧小区改造工程总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2024〕148 号

（十三）新桥街道正坑小区老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目建设内容主要包括:外墙修缮、楼道整修、屋面防水改造和屋面防雷排查、增设女儿墙顶护栏、增加安防设施、小区道路整治、消防设施设备改造等基础类改造内容;屋面节能改造、建筑外窗更换、公共空间改造等完善类改造内容。建筑面积约 40600 平方米。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于新桥街道正坑小区老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2024〕131 号

（十四）福海街道老旧小区（景山花园）改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目改造内容主要包括:楼梯和公共空间更新改造，增设门禁对建筑外墙进行维修，对屋面进

行整修，屋面防雷整治,楼栋消防设施改造，修复破损的小区道路，增设地面铺装，更换化粪池整治小区电力线，改造及安装小区安防设施，增设垃圾桶，既有绿化改造，更换照明设施，公共标识改造等。建筑面积约 31550 平方米。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于福海街道老旧小区（景山花园）改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2023〕45 号

（十五）福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目对福永街道六个老旧小区实施基础类、完善类改造，总建筑面积约 119,544 平方米。其中，文福大厦小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 14,999 平方米，户数 102 户；广福大厦小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 7,161 平方米，户数 54 户；金域豪庭（一期）小区共有 9 栋建筑，建筑面积约 29,664 平方米，户数 350 户；福安大厦小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 10,600 平方米，户数 96 户；福怡商住中心（福怡楼）小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 19,340 平方米，户数 144 户；龙腾阁小区共有 37 栋建筑，建筑面积约 37,780 平方米，户数 384 户。

改造内容主要包括：基础类涉及楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线

改造、弱电线路整治、增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造等；完善类涉及建筑外窗更换、屋面节能改造、公共空间改造、标识系统改造、体育健身设施改造等。

工程内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施及照明设施等）、完善类（建筑外立面提升、屋面节能改造、公共空间改造、标识系统改造等）等内容。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
2	《关于福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程项目建议书的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改建议书〔2024〕12号
3	《关于福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2024〕126号

（十六）松岗街道居乐苑老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，居乐苑位于松岗街道，北临松岗车站二路，东至立业路，西至平安路。建设范围约4.18公顷，共有建筑20栋，总建筑面积约8.1万平方米，户数824户。

改造内容主要包括：楼栋门更换，门禁系统更换，楼道照明灯更换，建筑外墙清洗、粉刷，楼道修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”，楼栋消防设施改造，楼

栋排水设施改造；小区道路改造，地面铺装，排水管网改造（非雨污分流），照明设施更换，安防设施改造，小区“三线”整治；建筑标识改造，小区大门及围墙改造等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治等内容。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于松岗街道居乐苑老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2023〕248号

（十七）松岗街道松涛花园老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，松涛花园位于松岗街道，分为一期和二期，北临沿河南路，西邻曙光路，东临松岗街道办。建设范围约2.19公顷，共有建筑12栋，总建筑面积约6.56万平方米，户数786户。

改造内容主要包括：楼栋门更换，门禁系统更换，楼道照明灯更换，建筑外墙粉刷，楼道修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”，建筑户外构造构件改造，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，排水管网改造（非雨污分流），化粪池修缮，照明设施更换，安防设施改造；小区既有建筑标识改造，小区大门及围墙改造；建筑结构修缮等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施修缮、小区环境整治、建筑结构修缮等内容。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于松岗街道松涛花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2023〕249号

（十八）松岗街道集信大厦老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目为老旧小区改造工程，集信大厦老旧小区共有3栋建筑6个单元，户数404户，建筑面积约64,000平方米。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、外墙修缮、小区道路整治、给排水设施改造、照明设施完善、消防设施改造、安防设施完善等基础类改造内容；公共空间改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、照明设施、消防设施、安防设施、公共空间改造等。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号

1	《关于松岗街道集信大厦老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2024〕114 号
2	《关于松岗街道集信大厦老旧小区改造工程总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2024〕168 号

（十九）松岗街道东方花苑老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目为老旧小区改造工程，东方花苑老旧小区共有 10 栋建筑，户数 102 户，建筑面积约 19,290.94 平方米。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、外墙修缮、给排水设施改造、道路整治、消防设施设备改造、照明设施改造等基础类改造内容；公共空间改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、照明设施、环卫设施、消防设施等、公共空间改造等。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于松岗街道东方花苑老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2024〕116 号
2	《关于松岗街道东方花苑老旧小区改造工程总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2024〕169 号

四、资金筹措方案及预期收益来源

（一）资金筹措方案

根据《实施方案》，本项目总投资 72,543 万元，建设资金来源为政府财政资金，并采用发行专项债券方式募集资金。项目计划使用财政预算资金 36,943 万元，占比 51%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，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 35,600 万元。其中 2024 年 9 月通过发行“2024 年深圳市政府专项债券（四十四期）”募集资金 4,000 万元，2024 年 10 月通过发行“2024 年深圳市政府专项债券（六十七期）”募集资金 11,500 万元，2025 年 5 月通过发行“2025 年深圳市政府专项债券（二十一期）”募集资金 7,300 万元，2025 年 6 月通过发行“2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）”募集资金 8,400 万元，2025 年 12 月通过发行“2025 年深圳市政府专项债券（七十八期）”募集资金 3,000 万元，2026 年 5 月通过发行“2026 年深圳市政府专项债券（十三期）”募集资金 400 万元，上述已发行专项债券募集资金共计 34,600 万元。为保障项目建设期间资金需求，募投项目计划通过发行本期债券募集资金 1,000 万元。

（二）预期收益来源

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，安排宝安区辖区内相应城市更新用地出让收入和政府补贴收入作为债券还本付息期内的主要来源。出让地块主要为石岩水田旧村城市更新单元一期、庄边工业区城市

更新单元、宝安区西乡街道107发展带河东片区城市更新单元、宝安区西乡街道河西工业区更新单元、宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元。

（三）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，“本项目资金方案专项债券本金资金覆盖率可达到1.31，本息资金覆盖率可达到1.23，本息资金覆盖倍数可达到1.20。”“专项债券本息资金覆盖率能抵抗收入成本或利率在±15%范围内变动所带来的影响。当收入成本变动达±15%情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低1.02，最高1.38；当利率变动达±15%情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低1.20，最高1.20。依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。”

根据《财务评估报告》:“项目债券本金资金覆盖率1.31，债券本息资金覆盖率为1.23,债券本息资金覆盖倍数为1.20，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。”此外，“对项目现金流状况进行压力测试，各风险因素单独变动±15%的情况下测算结果显示专项债券存续期债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数均>1，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力。”

五、发行文件及发行有关机构

（一）评级报告

新世纪评级就本期专项债券出具了《信用评级报告》，评定本次发行的债券信用等级为AAA级。

根据国家企业信用信息公示系统关于新世纪评级的公示信息以及中国证券监督管理委员会网站公示信息（截至2026年10月20日最后查询日），新世纪评级于2007年9月30日获得证监会《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），取得从事证券市场资信评级业务资质。

（二）法律意见书

本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《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31440000G3478214XU）。经办律师陈秀盈、杜珊均持有《中华人民共和国律师执业证》。出具本法律意见书的律所以及签字律师具备相关从业资格。

（三）财务评估报告

中天正和就本次发行出具了《财务评估报告》，认为，未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

根据国家企业信用信息公示系统关于中天正和的公示信息，中天正和持有深圳市市场监督管理局福田管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91530000216529413X），以及根据深圳市财政局于2024年8月20日核发的《会计师事务所分所执业证书》（执业证书编号：47470448）。中天正和为在中国境内依法设立且有效存续的有限责任会计师事务所。

综上，本所认为，为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的相应资质。

六、项目风险提示

（一）项目建设风险

如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。若项目在实施阶段由于管理不善等原因，出现实施进度受阻、完工质量不均等问题，可能导致项目工期延长、项目实施成本增加。此外，募投项目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。

（二）影响项目收益的风险

影响项目收益的风险主要来自城市更新土地出让进度以及出让价格不确定的风险。上述相关市场条件的变化可能对项目的效益产生影响。此外，土地出让进度、价格与预估不一致等，本项目的收入将会受到明显影响，从而影响到本债券的本息覆盖情况。

（三）利率风险

在本期专项债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率水平存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（四）政策风险

地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目建设。

（五）流动性风险

本期专项债券发行后可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

七、总体结论性意见

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，本次发行的额度在市财政局下达宝安区2026年第一批新增专项债务额度内。

2.项目主管部门为区住建局，由各个子项目所属街道办负责实施，各项目单位具备实施募投项目的主体资格。

3.本次发行募集资金用于的募投项目均取得相关批准或批复。

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均具备相关从业资质。

5.根据《财务评估报告》关于项目预期收益与自求平衡测算结果，本期专项债券满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合财预〔2017〕89号文的规定。

6.《实施方案》对本次债券发行进行了事前绩效评估，论证了项目合规性、筹资可行性、需求合理性、风险可控性及绩效目标合理性等内容，符合财预〔2021〕61号文规定。

7.本次发行的风险因素包含项目建设风险、影响项目收益的风险、利率风险、政策风险及流动性风险等。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式三份，本所留存一份，其余两份供发行人为本次发行之目的而使用。

（正文完，下转签字页）

（本页无正文，为《2026年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区2024年城镇老旧小区改造第二批项目（续发）之法律意见书》之签字盖章页）

广东广和律师事务所

（盖章）

律所负责人：

童新

经办律师：

陈秀盈

经办律师：

杜珊

日期：2026年10月21日