

上海君赛律师事务所

关于

2026年第三批上海市政府专项债券市本级和静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）
土地储备项目的

法律意见书

(2026)沪君律法意字第20号



上海君赛律师事务所
SHANGHAI JUNSAI LAW FIRM

二〇二六年八月

上海君赛律师事务所

关于2026年第三批上海市政府专项债券市本级和静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）土地储备项目专项债券的

法律意见书

致：上海市静安区土地储备中心

上海君赛律师事务所（以下简称“本所”）接受上海市静安区土地储备中心（以下简称“静安土储中心”）的委托，就2026年第三批上海市政府专项债券市本级和静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块(13幅)土地储备项目（以下简称“本项目”）（以下简称“本期债券”）发行所涉法律事项，根据我国现行法律、法规、规章及规范性文件的有关规定，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。

目 录

声 明	2
正 文	3
一、本项目相关主体资格	3
(一) 本项目主管单位	3
(二) 本项目实施单位	5
二、本期债券发行的规模	7
三、本期债券发行涉及项目的基本情况	8
(一) 本项目概况	8
(二) 项目批复文件	9
四、中介机构及相关文件	10
(一) 会计师事务所	10
(二) 律师事务所	10
五、本期债券发行的风险因素	11
(一) 利率风险	11
(二) 流动性风险	11
(三) 投资估算风险	11
(四) 项目进度风险	11
(五) 收入测算风险	12
(六) 经济环境风险	12
六、结论意见	12

声 明

1、本所及经办律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规、规章和有关规范性文件发表法律意见，严格履行了法定职责，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本所律师向静安土储中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了静安土储中心依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础。

3、静安土储中心保证，其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头说明。

4、对于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、其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5、在本法律意见书中，本所律师仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、专项评价报告等专业报告中的某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或者默示保证。

6、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

正 文

一、本项目相关主体资格

根据关于印发《静安区2026年度区级土地储备计划》的通知及《关于静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）土地储备项目实施方案的审核意见》（编号：202601218000163）等相关文件，本项目名称为“市本级和静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）土地储备项目”，本项目为上海市本级和静安区联合投资的土地储备项目。主管单位为上海市规划和自然资源局、上海市静安区规划和自然资源局、上海市静安区建设和管理委员会，实施单位为上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心、上海市静安区建设和管理委员会，其基本情况如下：

（一）本项目主管单位

1) 市级

统一社会信用代码	113100000024251090
机构名称	上海市规划和自然资源局
机构性质	机关
机构地址	上海市北京西路99号
负责人	张玉鑫

2) 区级

统一社会信用代码	11310106688703336L
机构名称	上海市静安区规划和自然资源局
机构性质	机关
机构地址	上海市静安区大统路480号24-27楼
负责人	徐健
赋码机关	中共上海市静安区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2024年3月19日

统一社会信用代码	11310106002440405U
机构名称	上海市静安区建设和管理委员会
机构性质	机关
机构地址	上海市静安区大统路480号22、23楼
负责人	张拓
赋码机关	中共上海市静安区委机构编制委员会办公室

(二) 本项目实施单位

1) 市级

统一社会信用代码	12310000425200833G
名称	上海市土地储备中心（上海市土地整备中心）
法定代表人	胡进
宗旨和业务范围	主要承担本市土地收购、储备、前期开发管理等事务性工作，协助建立土地整备机制，对城市更新单元内土地进行统筹整合、产权归集，配合开展土地储备和整备成本认定等职能。
经费来源	全额拨款
开办资金	292万元
住所	上海市长宁区虹桥路2188弄33号、37号
举办单位	上海市规划和自然资源局
有效期	2024-11-06 至 2028-09-24
登记管理机关	上海市事业单位登记管理局

2) 区级

统一社会信用代码	123101067366515279
名称	上海市静安区土地储备中心
法定代表人	林涌泉
宗旨和业务范围	强化政府调控土地资源的手段，促进区域内土地资源合理有效利用，支持城市建设和旧区改建。对区域内集体土地，存量、闲置国有土地等进行收购、储备。
经费来源	全额拨款
开办资金	3000万元
住所	上海市静安区大统路480号
举办单位	上海市静安区规划和自然资源局
有效期	2025年12月03日 至 2026年12月13日
登记管理机关	上海市静安区事业单位登记管理局

统一社会信用代码	11310106002440405U
机构名称	上海市静安区建设和管理委员会
机构性质	机关
机构地址	上海市静安区大统路480号22、23楼
负责人	张拓
赋码机关	中共上海市静安区委机构编制委员会办公室

综上，本所律师认为，上海市规划和自然资源局、上海市静安区规划和自然资源局、上海市静安区建设和管理委员会系政府工作部门，具备管理本项目的主体资格；项目已取得上海市规划和自然资源局批复，上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心、上海市静安区建设和管理委员会具备实施主体资格。

二、本期债券发行的规模

根据上海市静安区土地储备中心提供的《2026年第三批上海市政府专项债券市本级和静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）土地储备项目实施方案》，根据项目资金需求，2026年拟发行地方政府专项债券1,653,100万元（市本级834,900万元，静安区818,200万元），其中4月已发行1,041,700万元（市本级375,200万元，静安区666,500万元），票面利率1.4%；拟于本期发行213,500万元（全部为市本级），预估利率1.5%；剩余额度年内发

行完毕，预估利率1.5%。上述债券发行期限均为3年，利息按年支付，债券到期一次性偿还本金。

三、本期债券发行涉及项目的基本情况

(一) 本项目概况

根据上海市静安区土地储备中心提供的《2026年第三批上海市政府专项债券市本级和静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）土地储备项目实施方案》，本项目概况如下：

项目名称：市本级和静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）土地储备项目

项目简介：

项目建设地点：静安区 128 街坊片区旧城区改建及静安区 344 街坊大徐家阁西块（13 幅）土地储备项目位于静安区共和新路街道、大宁路街道范围内，东至平型关路、鼓风机厂地块，南至柳营路、灵石路，西至洛川东路400弄小区、万荣路，北至洛川东路、永和路，土地总面积 17.51公顷，具体储备范围和面积以规划部门划定的红线并经测绘部门勘测定界确定后为准。

项目实施内容：土地收购储备、场地平整及必要的前期基础性开发，总投资估算235.49亿元，具体金额以市土地储备成本认定小组核定的土地储备成本为准。

投资计划：

项目总投资估算为2,354,900万元，分年投资计划详见下表：

分年投资计划表

单位：万元

年份	2026年	2027年	2028年	合计
计划投资金额	2,008,155.43	313,084.94	33,659.63	2,354,900.00
上海市本级	1,004,077.715	156,542.47	16,829.815	1,177,450.00
静安区	1,004,077.715	156,542.47	16,829.815	1,177,450.00

项目实施方：上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心和上海市静安区建设和管理委员会。

（二）项目批复文件

（1）关于印发《静安区2026年度区级土地储备计划的通知》（静规划资源用〔2026〕1号）。

（2）《关于静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）土地储备项目实施方案的审核意见》（编号：202601218000163）。

综上，本所律师认为，本期债券所涉项目已取得前述批复，由上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心和上海市静安区建设和管理委员会根据批复之要求，并按照有关法律、法规、规范性文件的规定进行实施。

四、中介机构及相关文件

(一)会计师事务所

上海上咨会计师事务所有限公司作为本项目的审计机构并出具《专项评价报告》。

1、审计机构

上海上咨会计师事务所有限公司现持有上海市普陀区市场监督管理局于2021年09月09日核发的统一社会信用代码为91310107742148813D的《营业执照》、上海市财政局于2018年6月1日核发的编号为31000087的《会计师事务所执业证书》。

2、专项评价报告

2026年8月，上海上咨会计师事务所有限公司出具上咨其他咨询2（2026）第032号《2026年第三批上海市政府专项债券市本级和静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，认为在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）土地储备项目，预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(二)律师事务所

上海市静安区土地储备中心委托上海君赛律师事务所作为本项目的法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经上海市司法局批准设立的合伙制律师事务所，现持有上海市司法局于2016年11月12日核发的统一社会信用代码为

313100003247007917、证号为23101201410134649的《律师事务所执业许可证》。

综上，本所律师认为，为本期债券发行提供服务的审计机构、法律服务机构系经批准依法设立且合法存续的中介机构，均具备相应的从业资质。

五、本期债券发行的风险因素

（一）利率风险

债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的融资成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

（二）流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对象而流动性不足的风险。

（三）投资估算风险

政策、法律、市场等因素的变化可能对投资估算产生影响，最终可能影响本项目的投资和正常实施。

（四）项目进度风险

项目建设周期受到居民搬迁效率、老旧房屋及公建配套拆除、土地平整等多因素制约，从而可能导致项目建设周期延长。

（五）收入测算风险

本方案资金平衡测算基于当前区域情况，相关收入的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，使得项目收益可能不能如期实现或收益规模达不到预期，存在一定的不确定性。

（六）经济环境风险

未来经济环境的变化，会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响而变化，从而影响改造带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、上海市规划和自然资源局、上海市静安区规划和自然资源局、上海市静安区建设和管理委员会具备管理项目的主体资格，上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心、上海市静安区建设和管理委员会具备实施项目的主体资格，上述单位合法成立，且有效存续。

2、本期债券所涉项目已取得关于印发《静安区2026年度区级土地储备计划的通知》（静规划资源用〔2026〕1号）、《关于静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）土地储备项目实施方案的审核意见》（编号：202601218000163）批准文件，由上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心、

上海市静安区建设和管理委员会根据批准文件之要求，按照有关法律、法规、规范性文件的规定具体实施。

3、上海上咨会计师事务所有限公司对本项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告，其经审核认为本项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4、为本期债券发行提供服务的审计机构和法律服务机构，均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式六份，自本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页以下无正文，为上海君赛律师事务所关于2026年第三批市本级和静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块(13幅)土地储备项目的法律意见书之签署内容)

上海君赛律师事务所

(公章)



承办律师：俞佑诗 俞佑诗 (签名)

承办律师：肖青青 肖青青 (签名)

二〇二六年 八月

附件：出具本法律意见书所依据文件

序号	文件名称
1	关于印发《静安区2026年度区级土地储备计划》的通知（静规划资源用（2026）1号）
2	静安土储中心提供的《2026年第三批上海市政府专项债券市本级和静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）土地储备项目实施方案》
3	《关于静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）土地储备项目实施方案的审核意见》（编号：202601218000163）
4	上海市规划和自然资源局《统一社会信用代码证书》
5	上海市静安区规划和自然资源局《统一社会信用代码证书》
6	上海市静安区建设和管理委员会《统一社会信用代码证书》
7	上海市土地储备中心《事业单位法人证书》
8	上海市静安区土地储备中心《事业单位法人证书》
9	上海上咨会计师事务所有限公司《会计师事务所执业证书》
10	上海上咨会计师事务所有限公司《营业执照》
11	上海君赛律师事务所《律师事务所执业许可证》
12	上海上咨会计师事务所有限公司出具上咨其他咨询2(2026)第032号《2026年第三批上海市政府专项债券市本级和静安区128街坊片区旧城区改建及静安区344街坊大徐家阁西块（13幅）土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》