

上海市金茂律师事务所
关于
2026 年第三批上海市政府专项债券
黄浦区 506 街坊土地储备项目
之

法律意见书



金茂律師事務所
— Jin Mao Law Firm —

目 录

第一部分 律师声明	4
第二部分 释 义	6
第三部分 正 文	7
一、 项目主体的资质	7
1.1 黄浦区规资局.....	7
1.2 黄浦区土储中心.....	7
二、 本次债券发行的规模	8
三、 本次土储项目的基本情况	8
3.1 项目概况.....	9
3.2 本次土储项目审批情况.....	9
四、 预期偿债资金来源	9
五、 第三方评估机构	10
5.1 中贞会所.....	10
5.2 律师事务所.....	11
六、 土储专项债券的风险因素	11
6.1 利率风险.....	11
6.2 流动性风险.....	11
6.3 偿付风险.....	12
七、 结论性意见	12



金茂律師事務所
— Jin Mao Law Firm —

40th & 41st Floor, Bund Center, 222 East Yan an Road, Shanghai 200002, P.R.China

中国 上海市 延安东路 222 号 外滩中心 40 及 41 楼 200002

Tel/电话:(8621) 6249 6040 Fax/传真:(8621) 6249 5611

Website/网址:www.jinmao.com.cn

上海市金茂律师事务所

关于2026年第三批上海市政府专项债券

黄浦区506街坊土地储备项目之法律意见书

致：上海市黄浦区土地储备中心

上海市金茂律师事务所（以下简称“本所”）受上海市黄浦区土地储备中心的委托，作为2026年第三批上海市政府专项债券黄浦区506街坊土地储备项目（以下简称“本次土储项目”）的专项法律顾问，指派本所毛惠刚律师、何永哲律师（以下简称“本所律师”）根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《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》（厅字〔2019〕33号）、《土地储备项目预算管理办法（试行）》（财预〔2019〕89号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36

号）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）、《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》（国办发〔2024〕52号）、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）及其他有关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

第一部分 律师声明

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

- （一） 本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和上海市黄浦区土地储备中心以及其他本次土储项目相关机构向本所律师提供的出具本法律意见书所需要的有关书面资料和信息（“披露的文件”）做出，并基于对有关事实、披露的文件的了解和对上述我国现行法律、法规和相关规定之理解发表法律意见。
- （二） 在审查披露的文件及其他相关书面材料和信息时，本所律师假设：本所律师取得的文件（无论是原件、副本材料、扫描件、复印件或是拍照件）、陈述及书面确认都是真实、准确、完整的，所有副本材料、扫描件、复印件、拍照件和原件一致，所有签名、印信、印章也都是真实的。所有披露的文件都客观准确地反映了当事人的情况，相关当事人没有刻意隐瞒、编造可能对本法律意见书分析结论具有重大影响的资料或信息，除在法律意见书另有明确，本所律师未对相关文件、信息的实际执行情况进行独立调查或核实。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，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出具本法律意见书。
- （三） 本所律师仅就与本次土储项目有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、评估、信用评级等其他专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及该等内容时，均按照有关其他专业机构出具的报告引述。
- （四） 本法律意见书在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作任何解释或说

明。

(五) 本法律意见书仅供上海市黄浦区土地储备中心为本次土储项目之目的使用。

有鉴于此，本所出具本法律意见书如下。

第二部分 释 义

为本法律意见书表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明，以下左栏所列词语具有该词语相应右栏所作表述的定义：

黄浦区规资局	指	上海市黄浦区规划和自然资源局
黄浦区土储中心	指	上海市黄浦区土地储备中心
中贞会所	指	上海中贞会计师事务所（普通合伙）
土地储备	指	地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为
本次土储项目	指	黄浦区 506 街坊土地储备项目
土储专项债券	指	地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券
《实施方案》	指	上海市黄浦区规划和自然资源局、上海市黄浦区土地储备中心及上海市黄浦区财政局联合出具的《2026 年第三批上海市政府专项债券黄浦区 506 街坊土地储备项目实施方案》
元、万元	指	人民币元、万元

第三部分 正文

基于上述声明、推定和本所已获悉的事实和文件的判断，本所律师根据法律的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜出具如下法律意见。

一、项目主体的资质

1.1 黄浦区规资局

黄浦区规资局系本次土储项目的项目主管部门。

黄浦区规资局现持有中共上海市黄浦区委机构编制委员会办公室于2019年4月2日颁发的《统一社会信用代码证书》，截至本法律意见书出具之日，黄浦区规资局的基本信息如下：

机构名称	上海市黄浦区规划和自然资源局
统一社会信用代码	113101016873366509
机构地址	上海市延安东路300号西305室
负责人	张莉
机构性质	机关

1.2 黄浦区土储中心

黄浦区土储中心系本次土储项目的项目实施单位。

黄浦区土储中心现持有上海市黄浦区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，截至本法律意见书出具之日，黄浦区土储中心的基本信息如下：

名称	上海市黄浦区土地储备中心
统一社会信用代码	12310101425105668W

宗旨和业务范围	受政府委托，进行土地前期开发。开展土地收购、储备、转让等业务。为发展区域城市建设服务。
住所	上海市陆家浜路1256弄7号
法定代表人	施煜峰
开办资金	50万元
经费来源	全额拨款
举办单位	上海市黄浦区规划和自然资源局
证书有效日期	2026年4月29日至2027年11月24日
登记管理机关	上海市黄浦区事业单位登记管理局

根据自然资源部于 2020 年 5 月 13 日印发的《土地储备机构名录（2020 年版）》，黄浦区土储中心为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具体信息如下：

单位名称	上海市黄浦区土地储备中心
名录代码	TC310101
行政隶属	黄浦区规划和自然资源局
统一社会信用代码	12310101425105668W

基于上述，本所律师认为，黄浦区规资局系依法设立并有效存续的机关法人，具备从事本次土储项目的主体资格；黄浦区土储中心系合法、有效存续的具有独立法人资格的事业单位，且已被纳入自然资源部土地储备机构名录，具备实施土地储备的资质，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条之规定。

二、 本次债券发行的规模

根据《实施方案》，本次土储项目计划发行地方政府专项债券69,000.00万元，2026年3月已发行59,000.00万元，本期计划发行10,000.00万元；债券发行期限为7年，本期预估发行利率为1.80%；债券到期本息合计为77,487.50万元；债券利息按年支付，债券到期一次性偿还本金。

三、 本次土储项目的基本情况

3.1 项目概况

根据《实施方案》，本次土储项目基本情况如下：

项目	实施地点	实施内容	投资计划	总投资	项目实施方
黄浦区506街坊土地储备项目	黄浦区506街坊位于黄浦区豫园街道，东至黄浦中心大厦，南至黄浦众鑫城，西至西藏南路，北至方浜西路，土地面积 7,097.77 平方米	对黄浦区506街坊土地收购储备、土地平整和必要的前期基础性开发	2025年投资85,100.00万元，2026年投资160,000.00万元，2027年投资37,000.00万元	282,100.00万元	黄浦区土储中心

3.2 本次土储项目审批情况

截至本法律意见书出具之日，本次土储项目已获得的政府审批情况如下：

时间	审批部门	批复文件	批复内容
2023年8月24日	上海市住房和城乡建设管理委员会	《上海市住房和城乡建设管理委员会关于确认黄浦区166、167、168、178、186街坊等旧区改造房屋征收范围的复函》（沪建旧改〔2023〕443号）	确认黄浦区506街坊列入本市旧区改造房屋征收范围
2025年4月17日	上海市黄浦区规划和自然资源局	《黄浦区规划和自然资源局关于报备<黄浦区2025年度土地储备计划>的报告》（黄规划资源研〔2025〕2号）	黄浦区506街坊土地储备项目列入黄浦区2025年土地储备计划
2025年10月30日	上海市黄浦区规划和自然资源局	《关于黄浦区506街坊土地储备项目实施方案的审核意见》	同意黄浦区土地储备中心对黄浦区506街坊实施土地储备

基于上述，本所律师认为，本次土储项目已经取得了所需的政府批准手续。

四、 预期偿债资金来源

根据《实施方案》，本次土储项目土地出让收入为本期土储专项债券还本付息来源；在土地尚未出让期间，需要财政预算安排资金偿付每年利息，后续项目土地出让收入实现后予以归还；本期土储专项债券于 2033 年到期时，项目可实现土地出让净收益 100,606.19 万元，专项债券存续期内债券本息合计为 77,487.50 万元，期末累计现金结余 23,118.69 万元；基于此，本次土储项目资金覆盖率达 1.3 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，项目不能偿还的风险低。

同时，就本次土储项目融资平衡情况，中贞会所已出具《2026 年第三批上海市政府专项债券黄浦区 506 街坊土地储备项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》，根据项目收益与融资平衡分析结果，黄浦区 506 街坊土地储备项目专项债券本息资金覆盖率可达到 1.30 倍。在本期专项债券存续期内，其未发现黄浦区 506 街坊土地储备项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

基于上述，本所律师认为，本次土储项目具有稳定的预期偿债资金来源，本次土储项目预期土地出让收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第六条之规定。

五、 第三方评估机构

5.1 中贞会所

本次土储项目融资平衡情况已经中贞会所审核通过。

根据本所律师核查，中贞会所系一家于上海市徐汇区市场监督管理局注册登记的普通合伙企业，统一社会信用代码为91310104588744587X，出资额为人民币200万元，注册地址为上海市徐汇区日晖六村33号全幢（1）212室，目前经营状态为存续。中贞会所现持有上海市财政局核发的编号为31000342的《会计师事务所执业证书》。

5.2 律师事务所

本期债券发行的法律意见书由上海市金茂律师事务所出具。

上海市金茂律师事务所现持有上海市司法局核发的统一社会信用代码为313100004250127959的《律师事务所执业许可证》，为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由本所毛惠刚律师、何永哲律师作为签字律师，其均持有上海市司法局核发的《律师执业证》（毛惠刚律师执业证号：13101199610637669、何永哲律师执业证号：13101200310322530），且均已经过最新年度年检。

六、 土储专项债券的风险因素

6.1 利率风险

本期土储专项债券存续期内，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。

6.2 流动性风险

本期土储专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期土储专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证土储专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现土储专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响土储专项债券流动性。

6.3 偿付风险

本期土储专项债券的专项债务收入、安排的支出、还付本息，发行费用等纳入政府性基金预算管理。土储债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让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，存在一定的不确定性，将有可能给土储债券偿付带来一定风险。

七、 结论性意见

基于上述，本所律师认为：

- (1) 黄浦区规资局系依法设立并合法存续的机关法人，具备从事本次土储项目的主体资格；黄浦区土储中心系合法、有效存续的具有独立法人资格的事业单位，且已被纳入自然资源部土地储备机构名录，具备实施土地储备的资质；
- (2) 为本期土储专项债券发行提供服务的中贞会和本所均系有效存续的主体，能够提供相应服务。

本法律意见书正本一式五份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为上海市金茂律师事务所《关于 2026 年第三批上海市政府专项债券黄浦区 506 街坊土地储备项目之法律意见书》之签字页）

上海市金茂律师事务所



毛惠刚 律师

Handwritten signature of Mao Hui'ang in black ink, written over a horizontal line.

何永哲 律师

Handwritten signature of He Yongzhe in black ink, written over a horizontal line.

二〇二六年七月二日

