

上海君赛律师事务所

关于

2026年第四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23号

君赛 上海君赛律师事务所
SHANGHAI JUNSAI LAW FIRM

二〇二六年九月

上海君赛律师事务所
关于
2026年第四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

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年第四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	6
三、本期债券发行涉及项目的基本情况	6
(一) 本项目概况	6
(二) 项目批复文件	8
四、中介机构及相关文件	9
(一) 会计师事务所	9
(二) 律师事务所	9
五、本期债券发行的风险因素	10
六、结论意见	11

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

单位名称	上海市土地储备中心		
法定代表人	胡进		
开办资金	292万元	营业期限	2024-11-06至 2028-09-24
统一社会信用代码	12310000425200833G		
经营范围	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。		
单位类型	事业单位		

2) 区级

单位名称	上海市静安区土地储备中心		
法定代表人	林涌泉		
开办资金	3000万元	营业期限	2025年12月03日至2026年12月13日
统一社会信用代码	123101067366515279		
经营范围	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、闲置国有土地进行收购、储备。		
单位类型	事业单位		

单位名称	上海市静安区建设和管理委员会		
法定代表人	张拓	成立日期	2019-06-03
		营业期限	无固定期限
统一社会信用代码	11310106002440405U		
经营范围	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、闲置国有土地进行收购、储备。
单位类型	行政机关

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年第四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》，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）土地储备项目总投资2,354,900.14万元，其中：计划申请专项债券总额1,612,596万元（市本级748,186万元，静安区864,410万元），已发行1,255,200万元（市本级588,700万元，静安区666,500万元），本批次申请专项债券121,100万元（市本级121,100万元），剩余额度后续再申报。上述专项债券债务期限均为3年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

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年第四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：本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。

项目实施内容：根据上海市规划和自然资源局《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），本项目实施的主要内容土地收购储备、场地平整及必要的前期基础性开发，涉及土地总面积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。

投资情况：

本项目总投资2,354,900.14万元，其中土地取得成本2,187,170.32万元，占比93%；土地开发成本20,857.43万元，占比0.9%；其他成本146,872.39万元，占比6.1%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金742,304.14万元，占比31.5%；专项债券资金1,612,596万元，占比68.5%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。分年度筹措计划如下：

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
财政安排资金	395,559.43	313,084.94	33,659.77	742,304.14	31.5%
专项债券	1,612,596	-	-	1,612,596	68.5%
合计	2,008,155.43	313,084.94	33,659.77	2,354,900.14	100%
分年度占比	85.3%	13.3%	1.4%	100%	

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9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036号《2026年第四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、影响项目施工进度的风险

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。

二、影响项目资金筹措的风险

本项目资金筹措以财政预算安排资金和专项债券为主，受国家专项债券额度下达及发行节奏、土地出让市场波动等因素影响，存在资金到位时点与建设进度错配、融资成本上升等不确定性。

三、影响项目收益实现的风险

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、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年第四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 九月

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年第四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036号《2026年第四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》