

上海正义永道律师事务所
关于
2026 年第四批上海市政府专项债券
杨浦区滨江中北段二期剩余地块
土地储备项目
之
法律意见书

(2026) 正意第 005 号
上海正义永道律师事务所
2026 年 9 月

上海正义永道律师事务所
关于 2026 年第四批上海市政府专项债券
杨浦区滨江中北段二期剩余地块
土地储备项目之
法律意见书

(2026) 正意第 005 号

致：上海市杨浦区规划和自然资源局

上海市杨浦区财政局

上海正义永道律师事务所作为 2026 年第四批上海市政府专项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目特聘专项法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》以及相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，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

第一部分引言

一、释义

二、律师声明

第二部分正文

一、本项目专项债券的发行主体、项目主管部门及实施主体

二、本期债券发行对应土地储备项目概要

三、本期债券发行对应土地储备项目的审批核查情况

四、财务评价咨询报告

五、中介服务机构

六、本期债券的风险因素

七、结论意见

第一部分引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

土地储备机构	上海市土地储备中心 上海市杨浦区土地储备中心
本期债券	2026 年第四批上海市政府专项债券
本所律师	上海正义永道律师事务所 沈岱青律师 唐阳峰律师
会计师事务所	上海华安会计师事务所有限公司
土地储备项目	杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目
元	人民币

二、律师声明

1、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国现行有效的法律、法规、规章及规范性文件发表法律意见。本所律师已严格履行法律职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对

本期债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性进行核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、发行人保证，其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的书面材料、复印材料和相关事实的口头及书面说明；不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字和印章均真实、有效；其所提供的复印件与正本或原件完全一致。

3、本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，并不涉及验资、审计、信用评级、资产评估、财务会计等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对财务评估咨询报告、资产评估报告、会计报表和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不代表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。

4、本法律意见书仅供发行人本期债券发行之目的使用，未经本所律师书面同意，发行人及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

5、本所律师同意将本法律意见书作为发行人报备发行本期债券所必备的法律文件、随同其他材料一同上报。

6、本所律师同意发行人为本期债券发行之需要自行引用本法律意见书的部分或全部内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义。

第二部分正文

一、本项目专项债券的发行主体、项目主管部门及实施主体

(一) 本项目专项债券的发行主体为上海市人民政府, 符合《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》第四条“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体, 具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州, 县、自治县、不设区的市、市辖区政府(以下简称市县级政府)确需发行专项债券的, 应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理, 由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准, 计划单列市政府可以自办发行专项债券”的规定。

(二) 项目主管和资金监管部门的基本情况

1、上海市杨浦区规划和自然资源局

单位地址: 上海市杨浦区惠民路 800 号

2、上海市杨浦区财政局

单位地址: 上海市杨浦区惠民路 800 号

(三) 项目实施单位的基本情况

杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目为新建项目, 预计 2026 年由上海市土地储备中心及上海市杨浦区土地储备中心

联合开展收储。

1、上海市土地储备中心（上海市土地整备中心）

统一社会信用代码：12310000425200833G

住所：上海市长宁区虹桥路 2188 弄 33 号、37 号

开办资金：人民币 292 万元

举办单位：上海市规划和自然资源局

登记管理机关：上海市事业单位登记管理局

2、上海市杨浦区土地储备中心

统一社会信用代码：123101104251457822

住所：上海市杨浦区宁国路 121 号

开办资金：人民币 5000 万元

举办单位：上海市杨浦区规划和自然资源局

登记管理机关：上海市杨浦区事业单位登记管理局

3、土地储备机构的资格

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2020 年版）〉的通知》（自然资办函〔2020〕827 号）的随附目录显示：

上海市土地储备中心的名录代码：TC310100，隶属于上海市规划和自然资源局。

杨浦区土地储备中心的名录代码：TC310110，隶属于上海市

杨浦区规划和自然资源局。

本所律师认为，上述两家土地储备中心分别系经相应的事业单位登记管理局批准设立，具有独立的事业单位法人资格，且为自然资源部所公示的名录内土地储备机构，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《土地储备管理办法》等相关法律法规的规定。

二、本期债券发行对应土地储备项目概要

根据上海市杨浦区规划和自然资源局提供的本次发行专项债的土地储备项目有关材料，具体概要情况如下：

（一）项目建设内容

本项目为杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目。项目位于杨浦区滨江中北段，东至运河、南至定海路、西至内江路、北至翔殷路，土地面积约 940,340.52 平方米。

（二）项目收储总投资

总投资 1,131,530 万元，由上海市和杨浦区联合收储（市本级占比 60%，杨浦区占比 40%）。其中：杨浦区总投资 452,612 万元。

（三）项目预计收储和预计出让时间

本项目预计 2026 年由上海市土地储备中心及上海市杨浦区土地储备中心联合开展收储，2027 年-2033 年间逐步完成土地收储、开发及相关建设，达到可供出让标准，最终在 2033 年前由上海市杨浦区规划和自然资源局在上海市规划和自然资源局指导下完成全部土地出让。

三、本期债券发行对应土地收储项目的审批核查情况

2026 年 3 月 23 日，上海市规划和自然资源局印发《关于印发<上海市 2026 年度市级土地储备计划>的通知》(沪规划资源用[2026]96 号)，本项目被列为上海市 2026 年度市级土地储备计划中，已经市政府批准。

本所律师认为，本期债券发行对应的土地储备项目已获得主管部门批准予以实施，符合《土地储备管理办法》及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的程序规定。

四、财务评价咨询报告

上海华安会计师事务所有限公司作为本期债券发行的专项财务顾问并出具《2026 年第四批上海市政府专项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目融资与收益自求平衡方案专项评价报告》。

上述报告认为：按照保守原则评价，土地挂牌交易收入按报告所附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测的数据计算，杨浦区可用于资金平衡的土地相关收益为 1,338,885.00 万元。债券存续期间本息合计为 6,756.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 198.18 倍。本次专项债券可以为该项目提供足够的资金支持，保证该项目的顺利施工。同时拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了 2026 年第四批上海市政府专项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目计划发行的专项债券，可以为该项目专项债券还本付息的要

求，不能偿还专项债券本息风险低。

五、中介服务机构

（一）上海华安会计师事务所有限公司

本次申请发行专项债券的《专项评价报告》由上海华安会计师事务所有限公司出具。上海华安会计师事务所有限公司持有统一社会信用代码为 913101156726838876 的《营业执照》及上海市财政局核发的《会计师事务所执业证书》[批准设立文件号：沪财会（2008）9 号]。

本所律师认为：上海华安会计师事务所有限公司系依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本期债券发行出具财务评价咨询报告的资质。

（二）上海正义永道律师事务所

上海正义永道律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。本所是经上海市司法局批准设立的律师事务所，现持有上海市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31310000765570478N）。

本所律师认为：上海正义永道律师事务所系依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质。

六、本期债券的风险因素

（一）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通。本期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，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（二）土地出让风险

本项目土地储备涉及后续出让及开发，其价值受宏观经济环境、市场资金流动性、政策调整及投资者预期等因素影响，可能在市场波动较大时出现土地流转不畅、出让周期延长等情况，进而影响资金回笼和收益实现。

（三）项目推进及成本控制风险

土地储备及后续开发涉及多个环节，包括前期规划、资金筹措、收储执行、土地处置等，若在实施过程中出现管理不善、项目延期等问题，可能导致项目无法按期推进或成本超支，影响整体经济效益。

七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本专项债券由上海市人民政府发行，发行主体符合国家相关的法律法规之规定。

（二）本项目负责收储工作的相关土地储备中心系经批准成立、具有独立法人资格，且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

(三) 本期债券发行对应的土地储备项目均已获得相关主管部门的批准予以实施，符合《土地储备管理办法》的程序规定。

(四) 为本期债券发行服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的资格和资质。

(五) 本期债券的发行符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等相关法律、法规的规定，具备公开发行的法定条件。

本法律意见书一式六份，经本所律师签章并加盖律所公章后生效，供项目实施机构、发行人为本次发行之目的而使用。

(此页无正文，为《上海正义永道律师事务所关于 2026 年第四批上海市政府专项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目之法律意见书》之签章页)

上海正义永道律师事务所 (公章)



经办律师 (签章) :



沈岱青 (执业证号: 13101200611236910)



唐阳峰 (执业证号: 13101201810062727)

2026 年 9 月 16 日