



上海市捷华律师事务所

关于

静安区张园等地块历史风貌保护建筑土地储备项目  
专项债券的

法律意见书

(2019)沪捷律法意字第 128 号



上海市捷华律师事务所

二〇一九年五月



上海市捷华律师事务所

关于

静安区张园等地块历史风貌保护建筑土地储备项目

专项债券的法律意见书

(2019)沪捷律法意字第 128 号

致：上海市静安区财政局

上海市捷华律师事务所（以下简称“本所”）接受上海市静安区财政局（以下简称“静安区财政局”）的委托，担任 2019 年上海市静安区土地储备专项债券项目的专项法律顾问，并就静安区张园等地块历史风貌保护建筑土地储备项目专项债券（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.....                | 1 |
| 正 文.....                | 2 |
| 一、土地储备机构的主体资格.....      | 2 |
| (一) 土地储备机构的基本信息.....    | 2 |
| (二) 土地储备机构的资质.....      | 2 |
| 二、本期债券发行的规模.....        | 3 |
| 三、本期债券发行拟收储土地的基本情况..... | 3 |
| (一) 本次土地储备项目概况.....     | 3 |
| (二) 项目批复文件.....         | 3 |
| 四、中介机构及相关文件.....        | 4 |
| (一) 会计师事务所.....         | 5 |
| (二) 律师事务所.....          | 5 |
| 五、本期债券发行的风险因素.....      | 5 |
| (一) 利率风险.....           | 6 |
| (二) 流动性风险.....          | 6 |
| (三) 偿付风险.....           | 6 |
| 六、结论意见.....             | 6 |

## 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、本所律师向静安区财政局提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了静安区财政局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、静安区财政局保证，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、副本材料或者口头证言。

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、土地储备机构的主体资格

#### (一) 土地储备机构的基本信息

根据上海市静安区发展和改革委员会印发的静发改委〔2013〕66号《关于静安区66号街坊旧城区改建地块土地储备项目投资估算的批复》、静发改委〔2014〕27号《关于静安区59号街坊（二期）旧城区改建地块土地储备项目投资估算的批复》、静发改投〔2018〕68号《关于南京西路街道42街坊张园地块土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》，本次土地储备由上海市静安区土地储备中心（原上海市静安区土地管理中心）实施，土地储备机构基本信息如下：

|          |   |
|----------|---|
| 统一社会信用代码 | 123101067366515279  |
| 名称       | 上海市静安区土地储备中心  |
| 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。 |
| 住所       | 上海市静安区大统路480号   |
| 法定代表人    | 董瑜  |
| 经费来源     | 全额拨款  |
| 开办资金     | 3000万元  |
| 举办单位     | 上海市静安区规划和土地管理局  |
| 有效期      | 2017年3月13日至2022年3月13日   |
| 登记管理机关   | 上海市静安区事业单位登记管理局   |

#### (二) 土地储备机构的资质

根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年





版))的通知》(国土资厅函〔2017〕1569号),上海市静安区土地储备中心为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构,名录代码为TC310106。

综上,本所律师认为,上海市静安区土地储备中心系依法成立、有效存续的具有独立法人资格的事业单位,且为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构,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,具备实施本期债券所涉土地储备的资格。

## 二、本期债券发行的规模

根据静安区财政局提供的《2019年上海市静安区土地储备项目实施方案》,本期债券拟发行规模为1,110,000.00万元,期限为5年,利息按年支付,到期还本并支付最后一次利息。

## 三、本期债券发行拟收储土地的基本情况

### (一) 本次土地储备项目概况

根据静安区财政局提供的《2019年上海市静安区土地储备项目实施方案》,本次土地储备项目概况如下:

| 项目名称                   | 地块名称           | 四至范围                        | 土地用途               | 投资计划  | 项目实施方                       |
|------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------|---|-----------------------------|
| 静安区张园等地块历史风貌保护建筑土地储备项目 | 南京西路街道42街坊张园地块 | 东至石门一路、南至威海路、西至茂名北路、北至吴江路   | 住宅、商业、办公、基础教育、公共设施 | 2019年计划支付1,543,246.59万元,2020年计划支付111,000.00万元,2021年计划支付111,000.00万元,2022年计划支付188,000.00万元 | 上海市静安区土地储备中心(原上海市静安区土地管理中心) |
|                        | 静安区59号街坊(二期)   | 东至成都北路、南至山海关路、西至大田路、北至新闻路   | 商业、办公              |   |                             |
|                        | 静安区66街坊        | 东至世纪盛荟项目、南至新闻路、西至石门二路、北至顺德路 | 商业、办公              |   |                             |

### (二) 项目批复文件



2013年7月31日，上海市静安区发展和改革委员会印发静发改委〔2013〕66号《关于静安区66号街坊旧城区改建地块土地储备项目投资估算的批复》，同意原上海市静安区土地管理中心对静安区66号街坊进行前期开发，实施土地储备，储备地块范围东至世纪盛荟项目、南至新闻路、西至石门二路、北至顺德路。

2014年5月7日，上海市静安区发展和改革委员会印发静发改委〔2014〕27号《关于静安区59号街坊（二期）旧城区改建地块土地储备项目投资估算的批复》，同意原上海市静安区土地管理中心对静安区59号街坊（二期）进行前期开发，实施土地储备，征收范围东至成都北路、南至山海关路、西至大田路、北至新闻路。

2015年5月11日，上海市静安区发展和改革委员会印发静发改委〔2015〕32号《关于调整静安区66街坊旧城区改建地块土地储备项目投资估算的批复》，对总投资进行了调整，土地储备范围、占地面积等按原批复不变。

2018年11月27日，上海市静安区发展和改革委员会印发静发改投〔2018〕68号《关于南京西路街道42街坊张园地块土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》，同意上海市静安区土地储备中心对南京西路街道42街坊张园地块进行前期开发，实施土地储备，地块四至范围为东至石门一路、南至威海路、西至茂名北路、北至吴江路，并确认了项目实施主要内容、投资规模、资金来源等。

综上，本所律师认为，本期债券所涉土地储备项目已取得必要的审批手续，由上海市静安区土地储备中心按照有关法律、法规、规范性文件的规定进行征收、整理和储备工作。

#### 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 2018 年 9 月 3 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《会计师事务所执业证书》。

#### 2、专项评价报告

2019 年 5 月 30 日，上海上咨会计师事务所有限公司出具上咨其他专项 2（2019）第 081 号《专项评价报告》，认为在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的上海市静安区土地储备项目，预期土地出让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

静安区财政局委托上海市捷华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 11 日核发的统一社会信用代码为 31310000425038960W 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

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，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

### （二）流动性风险

本期债券发行后可能在银行间债券市场、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，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

### （三）偿付风险

本期债券专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块土地出让，偿债较有保障，偿付风险较低，但土地出让收益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，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

## 六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、上海市静安区土地储备中心具备负责本期债券拟收储土地整理储备工作的主体资格。

2、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。

3、本期债券所涉地块由上海市静安区土地储备中心按照有关法律、法规、规范性文件的规定进行征收、整理和储备工作。

本法律意见书一式四份，由本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页以下无正文)



(本页无正文,为上海市捷华律师事务所关于静安区张园等地块历史风貌保护建筑土地储备项目专项债券的法律意见书之签署页)



承办律师: 周伟 周伟 (签名)

承办律师: 陈鑫伟 陈鑫伟 (签名)

二〇一九年五月三十一日



## 附件：出具本法律意见书所依据文件

| 序号 | 文件名称  |
|----|---|
| 1  | 上海市静安区发展和改革委员会印发静发改委〔2013〕66号《关于静安区66号街坊旧城区改建地块土地储备项目投资估算的批复》         |
| 2  | 上海市静安区发展和改革委员会印发静发改委〔2014〕27号《关于静安区59号街坊（二期）旧城区改建地块土地储备项目投资估算的批复》     |
| 3  | 上海市静安区发展和改革委员会印发静发改委〔2015〕32号《关于调整静安区66街坊旧城区改建地块土地储备项目投资估算的批复》        |
| 4  | 上海市静安区发展和改革委员会印发的静发改投〔2018〕68号《关于南京西路街道42街坊张园地块土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》 |
| 5  | 上海市静安区土地储备中心《事业单位法人证书》  |
| 6  | 国土资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2017年版）》的通知（国土资厅函〔2017〕1569号）                   |
| 7  | 静安区财政局提供的《2019年上海市静安区土地储备项目实施方案》                                      |
| 8  | 上海上咨会计师事务所有限公司《营业执照》  |
| 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出具的上咨其他专项2（2019）第081号《专项评价报告》                           |
| 11 | 上海市捷华律师事务所《律师事务所执业许可证》  |

