

上海市汇业律师事务所

关于

2019年上海市虹口区棚户区改造专项债券项目

之

法律意见书



上海市汇业律师事务所

地址：中国上海市长宁区延安西路726号华敏翰尊国际大厦13层 邮编：200050

电话：+86 21 5237 0950

传真：+86 21 5237 0960

网址：www.huiyelaw.com

邮箱：wudong@huiyelaw.com

关于 2019 年上海市虹口区棚户区改造专项债券之

法律意见书

上海市汇业律师事务所（以下简称“本所”）接受上海市虹口区财政局（以下简称“虹口区财政局”）、上海市虹口区土地发展中心（以下简称“虹口区土地发展中心”）的委托并指派吴冬律师、陈思琪律师（以下简称“本所律师”）担任 2019 年上海市虹口区棚户区改造专项债券项目（以下简称“本次棚改专项债券发行”）的专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 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 2018 地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23 号）及其他有关法律法规的规定出具本法律意见书。

目 录

本所声明.....	1
正文.....	3
一、 本次棚改项目的主体资格.....	3
(一) 项目主体单位.....	3
1、虹口区土地发展中心.....	3
2、虹口区旧区改造与房屋征收工作指挥部.....	3
二、 本次棚改专项债券发行的规模.....	4
三、 本次棚改专项债券发行对应投资项目的的基本情况.....	4
(一) 本次棚改项目概况.....	4
(二) 项目批复文件.....	4
四、 预期偿债资金来源.....	5
五、 中介机构及相关文件.....	6
(一) 会计师事务所.....	6
(二) 律师事务所.....	6
六、 本次棚改专项债券发行的风险因素.....	6
(一) 利率风险.....	6
(二) 流动性风险.....	7
(三) 偿付风险.....	7
七、 结论意见.....	7

本所声明

1. 本所系按照截至本法律意见书出具之日已经发生或存在的事实和现行有效的中国法律法规的规定发表法律意见。
2. 本所仅就本次棚改专项债券发行中有关的中国法律问题（以本法律意见书所发表意见的事项为限）发表法律意见。在本法律意见书中涉及会计、审计等内容时，均按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或暗示的评价、意见和保证。对出具本法律意见书至关重要的涉及行政或专业机构审核的事项，以相关机构出的批复、报告、证书或备案等文件为准。
3. 本所不对有关法律、法规或政策的变化或调整作出任何预测，亦不会据此出具任何意见或建议。任何有关法律法规或政策自本法律意见书出具之日起的任何变化或调整导致法律意见书相关结论的不适宜或错误不应以任何方式构成本所对出具本法律意见书的疏忽或失职，亦不得据此以任何方式要求本所承担任何相关法律和/或约定责任或义务。
4. 本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于虹口区财政局、虹口区土地发展中心向本所提供的文件、资料及所作说明的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性。
5. 虹口区财政局、虹口区土地发展中心已作出承诺，向本所律师提供的所有材料，包括但不限于原始书面材料、副本材料或者口头证言均为真实、完整、有效。

6. 本法律意见书仅供 2019 年上海市虹口区棚户区改造专项债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本法律意见书应当被作为一个整体理解，不应被单独摘引使用，并未经书面同意，不得为其他任何第三方使用。

本所出具本法律意见书基于以下推定：

1. 提交给本所的文件复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且该等文件的原件具备真实性；
2. 提交给本所的文件或口头证言，包括其原件、复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件中关于事实的陈述和保证均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
3. 提交给本所的通知等文件均真实、准确、完整；
4. 提交给本所的文件均仍持续有效且不存在被撤回、撤销、修改、变更或补充等情形；
5. 本项目不存在任何其他事实情况或其他安排，导致影响本所出具法律意见书。

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,本所律师本着审慎、客观工作的原则,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,仅就本次棚改专项债券发行事宜出具法律意见如下:

一、本次棚改项目的主体资格

根据上海市旧区改造工作领导小组办公室印发的沪旧改认[2018]19号《关于确认虹口区106街坊地块旧区改造项目及征收范围的函》、上海市虹口区人民政府印发的虹府发[2018]23号《虹口区人民政府关于106街坊旧城区改建房屋征收范围的批复》、上海市规划和自然资源局印发的沪规划资源用[2019]165号《关于下达虹口区2019年土地储备计划的批复》、虹口区发展与改革委员会印发的虹发改投[2019]16号《关于北外滩街道106街坊旧区改造土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》及虹口区财政局、虹口区土地发展中心提供的《2019年上海市虹口区棚户区改造项目实施方案》,本次棚改项目由虹口区土地发展中心负责对地块实施旧区改造土地储备及前期基础性开发,另由虹口区旧区改造与房屋征收工作指挥部具体实施旧区改造征收工作。

(一) 项目主体单位

1、虹口区土地发展中心

虹口区土地发展中心现持有统一社会信用代码为12310109742116096X的《事业单位法人证书》,其宗旨和业务范围是:依据《上海市国有土地使用权收购、储备、出让试行办法》,受虹口区人民政府委托,以加强政府对土地一级

市调控力度,充分发挥政府对土地资源市场配置中地位和作用为宗旨,从事区域内存量土地的收购、储备、整理及土地储备期间的土地利用管理及出让业务。住所为上海市虹口区飞虹路518号2号楼583室-593室,法定代表人为郑恒武,经费来源为全额拨款,开办资金为500万元,举办单位为上海市虹口区规划和自然资源局。

2、虹口区旧区改造与房屋征收工作指挥部

根据虹委编【2012】1号《关于成立虹口区旧区改造和房屋征收工作领导小组及指挥部的通知》,中共上海市虹口区委决定成立虹口区旧区改造与房屋征收工作指挥部,加强对虹口区的旧区改造和房屋征收工作的组织领导,具体落实旧区改造和房屋征收工作决策和各项决定。

综上,本所律师认为,虹口区土地发展中心系合法存续,经虹口区政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位,并已获得虹口区政府的授权,具备土地整理储备工作的主体资格;虹口区旧区改造与房屋征收工作指挥部经中共上海市虹口区委依法设立,具备实施旧区改造征收工作的主体资格。

二、本次棚改专项债券发行的规模

根据虹口区财政局、虹口区土地发展中心共同出具的《2019年上海市虹口区棚户区改造项目实施方案》,2019年上海市虹口区棚户区改造专项债券期限为7年,发行规模15亿元,每年支付债券利息,到期还本并支付最后一次利息。

三、本次棚改专项债券发行对应投资项目的的基本情况

(一) 本次棚改项目概况

根据虹口区财政局、虹口区土地发展中心共同出具的《2019年上海市虹口区棚户区改造项目实施方案》，本次棚改专项债券发行对应投资项目基本情况如下：

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
虹口区 106街坊 棚户区改 造项目	东至丹徒路 南至东余杭路 西至高阳路 北至周家嘴路	住宅	2019年支付305,000 万元，剩余根据项目进 度支付	上海市虹口区 土地发展中心

(二) 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本次棚改项目已取得批复文件如下：

根据上海市旧区改造工作领导小组办公室印发的《关于确认虹口区106街坊地块旧区改造项目及征收范围的函》（沪旧改认[2018]19号），经市旧区改造工作领导小组有关成员单位和虹口区旧改部门共同确认，虹口区106街坊为本市旧区改造项目，范围如下：东至丹徒路，南至东余杭路，西至高阳路，北至周家嘴路，占地面积约18960平方米，具体范围见附图，房屋征收范围同旧区改造项目范围。

根据上海市虹口区人民政府印发的《虹口区人民政府关于 106 街坊旧城区改建房屋征收范围的批复》（虹府发[2018]23 号），原则同意 106 街坊列入虹口区旧城区改建范围，房屋征收范围为：东至丹徒路，南至东余杭路，西至高阳路，北至周家嘴路。

根据上海市规划和自然资源局印发的《关于下达虹口区 2019 年土地储备计划的批复》（沪规划资源用[2019]165 号），同意将北外滩地区 106 街坊土地列入 2019 年度土地储备计划。

根据虹口区发展与改革委员会印发的《关于北外滩街道 106 街坊旧区改造土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》（虹发改投[2019]16 号），为促进区域发展，原则同意虹口区土地发展中心对北外滩街道 106 街坊地块进行前期基础性开发，实施土地储备，并确认储备地块面积、项目主要内容等。

综上，本所律师认为，本次棚改专项债券发行对应的投资项目已经上海市旧区改造工作领导小组办公室、上海市规划和自然资源局、上海市虹口区人民政府、虹口区发展与改革委员会批准，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的规定。

四、预期偿债资金来源

根据《2019 年上海市虹口区棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》，经专项审核，上海天城会计师事务所有限公司认为，在虹口区土地发展中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，2019 年上海市虹口区棚户区改造专项债券项目，可以为虹口区北外滩街道 106 街坊棚户区

改造项目提供相应的资金支持。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，满足了2019年上海市虹口区棚户区改造专项债券还本付息要求，不能偿还专项债券本息的风险低。

综上，本所律师认为，本次棚改专项发行项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的国有土地使用权出让收入、专项收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第六条之规定。

五、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次发行中的《2019年上海市虹口区棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》由上海天城会计师事务所有限公司出具。

上海天城会计师事务所现持有徐汇区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“913101041326122600”的《营业执照》、上海市财政局核发的会计师事务所编号为“31000023”的《会计师事务所执业证书》，上海天城会计师事务所系依法注册成立的有限责任制会计师事务所，具有为本次发行提供评价咨询服务的资格。

（二）律师事务所

本次棚改专项债券发行的法律意见书由上海市汇业律师事务所出具，上海市汇业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“31310000E7

89182005”的《律师事务所执业许可证》，本所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由本所吴冬律师、陈思琪律师作为签署律师，其均持有上海市司法局核发的《律师执业证》（吴冬律师执业证号：13101199410322863、陈思琪律师执业证号：13101201611172289），且均已经过年度年检。

六、本次棚改专项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、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在本拟发行债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性，市场利率波动将会使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

本次债券专项发行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，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场所不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（三）偿付风险

本次债券专项发行的收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。本次债券专项发行的偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收入，

偿债较有保障，偿付风险极低。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，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）虹口区土地发展中心具备负责土地整理储备工作的主体资格，虹口区旧区改造与房屋征收工作指挥部具备旧区改造实施工作的主体资格。

（二）出具《2019年上海市虹口区棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》的会计师事务所、出具《法律意见书》的律师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质，具有为本次发行提供相关服务的主体资格，各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本次拟发行债券的申报材料使用。

本法律意见书正本一式四份。

（以下无正文，为签章页）

(本页无正文, 为《关于 2019 年上海市虹口区棚户区改造专项债券项目之法律意见书》的签章页)



2019年5月24日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31310000E789182005

上海市汇业

律师事务所，符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并
执业。

发证机关：

发证日期：



2018 年 08 月 06 日



律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31310000E789182005

上海市汇业



律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

2018 年 08 月 08 日



律师事务所登记事项 (一)

名称	上海市汇业律师事务所
住所	肇嘉浜路258-268号8楼
负责人	杨国胜
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1000万元
主管机关	徐汇区司法局
批准文号	沪司审(0285-6)字 (2018)11496号
批准日期	1999年11月03日

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	魏青松, 周开畅, 杨国胜, 杨艳辉, 王树军, 杨见钧, 张培鸿, 吴冬, 汪兆军, 孙玉锋, 黄春林, 朱亮, 蔡蕴华, 邱加化, 杨杰, 潘志成, 刘振华, 周叶君, 刘海航, 丁龙兵, 纪玉颖, 柯振岳, 杨彬慧, 洪桂彬, 阚宇, 陆恩惠, 王旭, 赵曙东, 廖明涛, 汪寅崴, 汤淡宁, 薛娟, 唐志坚, 王松明, 叶文龙, 郭亚飞, 孙小健, 李敏, 傅胡, 王强, 志高, 杨利高
-----	--



律师事务所登记事项 (三)

合 伙 人	
-------	--

律师事务所登记事项 (四)

合 伙 人	
-------	--

律师事务所登记事项 (五)

合 伙 人	
-------	--


律师事务所登记事项 (六)

合 伙 人	
-------	--

律师事务所变更登记 (八)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2017年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年5月, 下一年度考核日期为2019年5月

考核年度	2018年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2019年5月, 下一年度考核日期为2020年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所年度考核考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：[_____](#)。