

上海市金茂律师事务所

关于

2019年上海市黄浦区土地储备项目之

第二次法律意见书



金茂律師事務所
— Jin Mao Law Firm —

1.1

目 录

第一部分	律师声明	3
第二部分	释 义	5
第三部分	正 文	6
一、	项目实施单位的资质	6
1.1	上海市土储中心	6
1.2	黄浦区土储中心	7
二、	本次土地储备项目的规模	8
2.1	老城厢地块土储项目	8
2.2	547 地块土储项目	8
三、	本次土地储备项目的信息	9
3.1	本次土地储备项目概况	9
3.2	本次土地储备项目审批情况	9
四、	第三方评估机构	11
4.1	会计师事务所	11
4.2	律师事务所	12
五、	预期偿债资金来源	12
六、	土地储备专项债券的风险因素	13
6.1	利率风险	13
6.2	流动性风险	13
6.3	偿付风险	13
七、	结论性意见	14



15th, 19th & 20th Floor, Sail Tower, 266 Hankou Road, Shanghai 200001, P.R.China
中国 上海市 汉口路 266 号 申大厦 15、19、20 楼 200001
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

2019年上海市黄浦区土地储备项目之 第二次法律意见书

致：上海市黄浦区财政局

上海市金茂律师事务所（以下简称“本所”）受上海市黄浦区财政局的委托，作为2019年上海市黄浦区老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目以及上海市黄浦区547地块土地储备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》、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17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）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财政局以及其他本次土地储备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、扫描件或复印件）、陈述及书面确认都是真实、准确、完整的，所有扫描件、复印件和原件一致，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材料或信息，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地储备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财政局和上海市黄浦区财政局为本次土地储备项目之目的使用。

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：

项目实施单位	指	上海市土地储备中心（实施上海市黄浦区老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目）、上海市黄浦区土地储备中心（实施上海市黄浦区老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目和上海市黄浦区 547 地块土地储备项目）
上海市土储中心	指	上海市土地储备中心
黄浦区土储中心	指	上海市黄浦区土地储备中心
律师事务所	指	上海市金茂律师事务所
会计师事务所	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
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
本次土地储备项目	指	上海市黄浦区老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目以及上海市黄浦区 547 地块土地储备项目
老城厢地块土储项目	指	上海市黄浦区老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目
547 地块土储项目		上海市黄浦区 547 地块土地储备项目
土地储备专项债券	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（统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券
《财务评估咨询报告》	指	由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的本次土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告
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，就本期债券事宜出具如下法律意见。

一、项目实施单位的资质

1.1 上海市土储中心

上海市土储中心系老城厢地块土储项目的实施单位之一。

上海市土储中心现持有上海市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书及本所律师查询信息，截至本法律意见书出具之日，上海市土储中心的基本信息如下：

事业单位名称	上海市土地储备中心
统一社会信用代码	12310000425200833G
宗旨和业务范围	受政府委托收购储备开发和经营管理土地，指导本市区、县土地收购储备工作。
住所	上海市长宁区虹桥路2188弄33号、37号
法定代表人	刘庆祥
开办资金	292万元
经费来源	自收自支
举办单位	上海市规划和国土资源管理局
证书有效日期	2018年10月10日至2023年10月9日
登记管理机关	上海市事业单位登记管理局

根据原国土资源部（现已更名为自然资源部）于2017年11月6日印发的《土地储备机构名录（2017年版）》，上海市土储中心为纳入原国土资源部名录管理的土地储备机构，具体信息如下：

单位名称	名录代码	批准单位	批准文号	行政隶属
上海市土地储备中心（含临港、化工、长兴岛）	TC310100	上海市机构编制委员会	沪编[2016]317号	上海市规划和国土资源管理局

1.2 黄浦区土储中心

黄浦区土储中心系老城厢地块土储项目的实施单位之一及547地块土储项目的唯一实施单位。

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》。根据该证书及本所律师查询信息，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：

事业单位名称	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	孟海明
开办资金	人民币1,000万元
经费来源	全额拨款
举办单位	上海市黄浦区规划和土地管理局
证书有效日期	2017年12月15日至2022年12月14日
登记管理机关	上海市黄浦区事业单位登记管理局

根据原国土资源部（现已更名为自然资源部）于2017年11月6日印发的《土地储备机构名录（2017年版）》，黄浦区土储中心为纳入原国土资源部名录管理的土地储备机构，具体信息如下：

单位名称	名录代码	批准单位	批准文号	行政隶属
------	------	------	------	------

上海市黄浦区土地储备中心	TC310101	上海市黄浦区机构编制委员会	黄编[2012]30号	上海市黄浦区规划和土地管理局
--------------	----------	---------------	-------------	----------------

综上所述，本所律师认为，上海市土储中心、黄浦区土储中心均系合法、有效存续的具有独立法人资格的事业单位，均系纳入原国土资源部（现已更名为自然资源部）名录管理的土地储备机构，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、 本次土地储备项目的规模

2.1 老城厢地块土储项目

老城厢地块土储项目的资金规模总额为 620,000 万元，其中，上海市本级拟发行 220,000 万元，黄浦区拟发行 400,000 万元，债券期限均为 5 年。

2019 年 2 月，在 2019 年上海市政府土地储备专项债券（一期）发行中，就老城厢地块土储项目，上海市本级已发行 161,000 万元（尚有 59,000 万元余额未发行），黄浦区已发行 400,000 万元。本期土地储备专项债券发行中，上海市本级拟就老城厢地块土储项目发行余额 59,000 万元。

老城厢地块土储项目地块计划于 2019-2023 年进行出让，土地出让收入按市与区土地出让收入分享比例计算，市、区两级各可分得土地出让收入的 50%；土地出让前，该项目融资还本付息资金通过该区土地出让金等自筹资金安排。

2.2 547地块土储项目

547 地块土储项目的资金规模总额为 200,000 万元，本期土地储备专项债券发行中，黄浦区拟发行 200,000 万元，债券期限为 5 年。

547 地块土储项目地块计划于 2020-2023 年进行出让；土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区土地出让金等自筹资金安排。

三、 本次土地储备项目的信息

3.1 本次土地储备项目概况

本次土地储备项目包括老城厢地块土储项目和547地块土储项目，其基本情况如下：

单位：万元

项目	四至范围	土地用途	投资计划	总投资	项目实施方
老城厢地块土储项目	东至丹凤路、人民路，南至梧桐路，西至安仁街，北至福佑路	商业、办公、住宅	2019年计划支付131.6亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付	1,516,000 (市、区两级各承担50%)	上海市土储中心 黄浦区土储中心
黄浦区547地块土地储备项目	东至豫园街道，西至河南南路，南至方滨中路，北至紫华路	商业、办公	2019年计划支付20亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付	495,540	黄浦区土储中心

3.2 本次土地储备项目审批情况

截至本法律意见书出具之日，本次土地储备项目已先后获得的政府审批情况如下：

(1) 老城厢地块土储项目

时间	审批部门	批复文件	批复内容
2007年12月27日	上海市城市规划管理局	《关于同意黄浦区豫园社区C010301、C010302单元	同意黄浦区规划局所报的东至人民路、中华路、桑园街，

		控制性详细规划的批复》 (沪规划(2007)1344号)	南至陆家浜路,西至西藏南路、肇周路,北至淮海东路、人民路范围内的土地规划。
2015年1月30日	上海市黄浦区人民政府	《关于同意确认黄浦区福佑地块旧城区改建房屋征收范围的批复》(黄府(2015)3号)	同意福佑地块(老城厢东北块)列入黄浦区旧城区改建范围;房屋征收范围为东至丹凤路、人民路、中华路、东街,西至安仁街、光启路,南至方浜中路、县左街、陆家宅路、陆家宅支路,北至福佑路
2016年6月24日	上海市规划和国土资源局	《关于同意黄浦区土地储备规划(2016-2018年)并下达2016年土地储备计划的批复》(沪规土地(2016)475号)	同意将老城厢东北块(福佑地块)列入黄浦区2016年土地储备计划,该土地储备计划批准文件自印发之日起有效期3年
2016年7月19日	上海市黄浦区人民政府	《关于同意黄浦区福佑地块旧城区改建项目分块实施房屋征收的批复》(黄府发[2016]11号)	同意福佑地块(老城厢东北块)旧城区改建项目分为北块、中块、南块,分别实施房屋征收
2018年9月21日	上海市发展和改革委员会	《关于黄浦区老城厢东北块(福佑地块)北块土地储备项目投资估算的批复》(沪发改城(2018)50号)	同意上海市土储中心、黄浦区土地储备中心对黄浦区老城厢东北块(福佑地块)北块区域进行前期开发,联合实施土地储备。福佑地块北块区域东至丹凤路、人民路,南至梧桐路,西至安仁街,北至福佑路,占地面积约4.39公顷

(2) 547地块土储项目

时间	审批部门	批复文件	批复内容
2007年12月27日	上海市城市规划管理局	《关于同意黄浦区豫园社区C010301、C010302单元控制性详细规划的批复》(沪规划(2007)1344号)	同意黄浦区规划局所报的东至人民路、中华路、桑园街,南至陆家浜路,西至西藏南路、肇周路,北至淮海东路、人民路范围内的土地规划。
2016年5月18日	上海市旧区改造工作领导小组办公室	《关于确认黄浦区亚龙地块、复兴东路69号地块、建国东路70街坊、547地块等4个地块旧城区改建房屋征收范围的函》(沪旧改(2016)2号)	同意将黄浦区547地块列入上海市旧城区改建房屋征收范围,房屋征收范围东至侯家路,南至方浜中路,西至河南南路,北至紫华路。

2016年6月2日	上海市黄浦区人民政府	《关于同意确认黄浦区546、547地块旧城区改建房屋征收范围的批复》（黄府发[2016]10号）	同意547地块列入黄浦区旧城区改建范围，房屋征收范围东至侯家路，南至方滨中路，西至河南南路，北至紫华路。
2016年6月24日	上海市规划和国土资源局	《关于同意黄浦区土地储备规划(2016-2018年)并下达2016年土地储备计划的批复》（沪规土资地(2016)475号）	同意将547地块列入黄浦区2016年土地储备计划，该土地储备计划批准文件自印发之日起有效期3年。
2016年9月7日	上海市黄浦区人民政府	《关于同意黄浦区土地储备中心参与黄浦区547地块土地储备项目旧区改造的批复》（黄府（2016）25号）	同意黄浦区土储中心对黄浦区547地块土地储备项目单独实施土地储备。
2018年4月25日	上海市黄浦区发展和改革委员会	《关于黄浦区547地块土地储备项目投资估算的批复》（沪发改投（2018）31号）	原则同意黄浦区547地块土地储备项目。黄浦区547地块土地储备项目位于豫园街道，东至侯家路，西至河南南路，南至方滨中路，北至紫华路，土地面积约为1.37公顷，旧房面积约29004平方米。项目总投资估算为495540万元。

综上所述，本所律师认为，本次土地储备项目均已经取得了所需的政府批准手续，本次土地储备项目均已列入年度储备计划和取得房屋征收批复。

四、 第三方评估机构

4.1 会计师事务所

本次土地储备项目的《财务评估咨询报告》由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所现持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为914403000589780442的营业执照、以及深圳市财政委员会核发的编号为310000124701的《会计师事务所分所执业证书》。

本所律师认为，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所系依法注册成立并有效存续的会计师事务所分所，具备为本次土地储备项目提供评价咨询服务的资格。

4.2 律师事务所

本次土地储备项目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。

五、 预期偿债资金来源

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所就本次土地储备项目出具的《财务评估咨询报告》，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所认为，在相关土地储备实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，上海市黄浦区老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目以及上海市黄浦区547地块土地储备项目的预期土地出让收入对应的政府性基金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。

基于上述，本所律师认为，本次土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，本次土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金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。

六、 土地储备专项债券的风险因素

6.1 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，在土地储备专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于土地储备专项债券期限较长，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土地储备专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

6.2 流动性风险

土地储备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。土地储备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，发行人无法保证土地储备专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现土地储备专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响土地储备专项债券流动性。

6.3 偿付风险

土地储备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。土地储备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，将有可能给土地储备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) 上海市土储中心、黄浦区土储中心均系经批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，且均被纳入原国土资源部（现已更名为自然资源部）土地储备机构名录，具备土地储备的资质；
- (2) 为本次土地储备项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均具有相应的资质；
- (3) 本次土地储备项目均已经取得了所需的政府批准手续，储备地块均已列入年度储备计划和取得房屋征收批复。
- (4) 土地储备专项债券资金应享分配额度内的资金应由项目实施单位专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式四份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

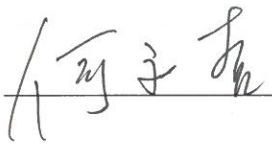
(本页无正文，为上海市金茂律师事务所《关于 2019 年上海市黄浦区土地储备项目之第二次法律意见书》之签字页)



毛惠刚 律师



何永哲 律师



二〇一九年五月十八日

