



上海市捷华律师事务所

关于

2018年上海市静安区棚户区改造专项债券项目的

法律意见书

上
事



上海市捷华律师事务所

二〇一八年九月



上海市捷华律师事务所
关于
2018年上海市静安区棚户区改造专项债券项目的
法律意见书

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的委托，作为2018年上海市政府棚改专项债券（一期）——2018年上海市政府专项债券（六期）（以下简称“本期债券”）相关的静安区棚户区改造专项债券项目专项法律顾问，根据我国现行法律、法规和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、本次棚改项目的主体资格	2
二、本次棚改专项债券项目的基本情况	3
三、本次棚改项目的调查情况	4
四、中介机构及相关文件	5
五、本项目的风险因素	6
六、结论意见	7



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、资产评估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次棚改项目之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。



正文

一、本次棚改项目的主体资格

根据上海市发展和改革委员会印发的沪发改城[2018]10号《关于静安区北站新城土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》及静安区财政局提供的《2018年上海市静安区棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案》，本次棚改项目由上海市土地储备中心、静安区土地储备中心联合对地块进行前期开发，联合实施土地储备，并由静安区建设和管理委员会负责项目实施工作。

(一) 项目主体单位

1、上海市土地储备中心

上海市土地储备中心现持有统一社会信用代码为12310000425200833G的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是：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。住所为上海市东湖路9号-11号，法定代表人为刘庆祥，经费来源为自收自支，开办资金为292万元，举办单位为上海市规划和国土资源管理局，登记管理机关为上海市事业单位登记管理局，有效期自2016年7月7日至2021年7月7日。

2、上海市静安区土地储备中心

上海市静安区土地储备中心现持有统一社会信用代码为123101067366515279的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是：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。住所为上海市静安区大统路480号，法定代表人为董瑜，经费来源为全额拨款，开办资金为3000万元，举办单位为



上海市静安区规划和土地管理局，登记管理机关为上海市静安区事业单位登记管理局，有效期自 2017 年 3 月 13 日至 2022 年 3 月 13 日。

上海市人民政府发布的《上海市土地储备办法》（上海市人民政府令第 25 号）第五条（储备机构）规定，市土地储备中心是市政府设立的土地储备机构，在本市区域范围内实施土地储备，负责储备地块的前期开发，承办储备地块按计划供应的前期准备工作。各区（县）政府设立一个土地储备机构，在本区（县）区域范围内实施土地储备。

（二）项目实施单位

上海市静安区建设和管理委员会为静安区政府工作部门，主要职责为拟定本区城市建设、管理和交通的办法、意见、措施，拟定本区城市建设、管理和交通的发展战略、中长期发展规划和年度计划，统筹协调本区房地产市场、城市规划、环境保护、市政配套等工作，负责本区旧区改造的组织、协调、推进、管理，制定年度旧区改造工作计划，研究制订征收政策和实施方案，统筹协调本区旧区改造资金，筹措调配旧改安置房源，推进房屋征收进程，负责本区建筑建材业行政管理等。

综上，本所律师认为：上海市土地储备中心、静安区土地储备中心系合法存续、分别经上海市政府、静安区政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已分别获得市政府、静安区政府的授权，具备土地整理储备工作的主体资格；上海市静安区建设和管理委员会系静安区政府工作部门，具备旧区改造实施工作的主体资格。

二、本次棚改专项债券项目的基本情况

根据静安区财政局提供的《2018 年上海市静安区棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案》，本次棚改专项债券项目基本情况如下：



项目名称	静安区北站新城（27、28街坊）地块棚改和前期基础性开发项目
地块坐落	静安区北站街道
四至范围	东至罗浮路、南至武进路、西至宝山路、北至虬江路
项目概况	棚改项目用于商业、办公、住宅、历史保留建筑等
投资计划	2018年计划支付50亿元
土地规划性质	商业、办公、住宅等
规划棚改面积	106.05亩
计划出让/出租 时间	2026年底（出让）
项目资金总需求	1,595,500万元
计划发行额	500,000万元

三、本次棚改项目的调查情况

2017年9月15日，上海市静安区人民政府印发《关于同意调整静安区北站新城旧区改造项目房屋征收范围的批复》（静府复[2017]25号），同意调整北站新城（27、28街坊）旧区改造项目房屋征收范围。调整后房屋征收范围为：东至罗浮路、南至武进路、西至宝山路、北至虬江路。

2017年12月2日，上海市静安区人民政府印发《关于同意作出静安区北站新城旧城区改建房屋征收决定的批复》（静府复[2017]35号），同意作出静安区北站新城旧城区改建房屋征收决定。

2018年2月9日，上海市发展和改革委员会印发《关于静安区北站新城土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》（沪发改城[2018]10号），同意上海市土地储备中心、静安区土地储备中心对静安区北站新城地块进行前期开发，联合实施土地储备，并确认项目储

备地块、主要内容、投资规模、资金来源等。

综上，本所律师认为：本次棚改项目地块的征收已经静安区政府批准、地块的储备已经市发改委批准，尚待上海市土地储备中心、静安区土地储备中心、静安区建设和管理委员会按照相关法律、法规、规范性文件的规定进行征收、整理、储备工作。

四、中介机构及相关文件

（一）审计机构

上海沪港金茂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

上海沪港金茂会计师事务所有限公司现持有上海市静安区市场监督管理局于 2016 年 7 月 18 日核发的统一社会信用代码为 913101061322341911 的《营业执照》、上海市财政局于 2016 年 7 月 27 日核发的《会计师事务所执业证书》。

2、专项评价报告

2018 年 8 月 30 日，上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具沪金审财（2018）第 F0522 号《专项评价报告》，认为在相关棚户区改造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）棚户区改造项目，预期土地出让收入和租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。

（二）法律顾问

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、法律顾问系经批准依法设立且合法存续，均具备相应的从业资质。

五、本项目的风险因素

（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未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低，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、上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心具备负责本次棚改项目地块的整理储备工作的主体资格，上海市静安区建设和管理委员会具备负责本次棚改项目实施工作的主体资格。

2、本次棚改项目地块尚待按照相关法律、法规、规范性文件的规定进行征收、整理、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 2018 年上海市静安区棚户区改造专项债券项目的法律意见书之签署页)

上海市捷华律师事务所
(公章)



承办律师：周伟 周伟 (签名)

承办律师：陈鑫伟 陈鑫伟 (签名)

二〇一八年九月三日

印章



附件：出具本法律意见书所依据文件

序号	文件名称
1	上海市发展和改革委员会印发的沪发改城[2018]10号《关于静安区北站新城土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》
2	静安区财政局提供的《2018年上海市静安区棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案》
3	上海市土地储备中心《事业单位法人证书》
4	上海市静安区土地储备中心《事业单位法人证书》
5	上海市人民政府发布的上海市人民政府令第25号《上海市土地储备办法》
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	上海市静安区机构编制委员会印发的静编[2016]15号《关于印发区级机关“三定”的通知》
8	上海市静安区人民政府印发的静府复[2017]25号《关于同意调整静安区北站新城旧区改造项目房屋征收范围的批复》
9	上海市静安区人民政府印发的静府复[2017]35号《关于同意作出静安区北站新城旧城区改建房屋征收决定的批复》
10	上海沪港金茂会计师事务所有限公司《营业执照》及《会计师事务所执业证书》
11	上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的沪金审财(2018)第F0522号《专项评价报告》
12	上海市捷华律师事务所《律师事务所执业许可证》