

2019 年上海市奉贤区土地储备项目之  
法律意见书

【（2019）沪昆律咨字第 168 号】

上海市昆仑律师事务所

2019 年 5 月 22 日

# 目 录

第一部分 律师声明.....	3
第二部分 释 义.....	4
第三部分 正 文.....	5
一、 项目实施单位的资质.....	5
1.1 上海市奉贤区土储中心.....	5
二、 本次债券发行的规模.....	6
三、 本次土地储备项目的信息.....	6
3.1 本次土地储备项目概况.....	6
3.2 项目批复文件.....	8
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

上海市昆仑律师事务所  
**ShanghaiKunlunLawFirm**

中国 上海 奉贤区 德丰路 299 弄 1 号 802 室, 201499

Room 802, Building 1, No. 299, Defeng Road, Fengxian District, Shanghai, China, 201499

电话/TEL: (8621) 6710-4411 传真/FAX: (8621) 6710-4466

电子邮箱/E-MAIL:kunlun@vip.163.com

---

上海市昆仑律师事务所

关于

2019年上海市奉贤区土地储备项目之

法律意见书

致：上海市奉贤区财政局

上海市昆仑律师事务所（以下简称“本所”）受上海市奉贤区财政局的委托，作为2019年上海市奉贤区青村镇08-01 居住用地项目、奉贤新城11单元C03-05项目、金汇镇“第一时间”地块项目、金融基地C01-05商业、商务项目、奉贤新城16单元27-06居住用地项目、工业综合开发新城18单元06-B-03居住用地项目、2019年产业项目地块（拟2019年新增产业）项目、西渡街道A-04-03、C-05-01动迁基地项目、南桥源城市更新项目的专项法律顾问，指派本所赵忠敏律师、杨广律师（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奉贤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奉贤区财政局为本次土地储备项目的使用。

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	上海市奉贤区土地储备中心
奉贤区土储中心	指	上海市奉贤区土地储备中心
律师事务所	指	上海市昆仑律师事务所
会计师事务所	指	上海沪港金茂会计师事务所有限公司
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	上海市奉贤区青村镇 08-01 居住用地项目、奉贤新城 11 单元 C03-05 项目、金汇镇“第一时间”地块项目、金融基地 C01-05 商业、商务项目、奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地项目、工业综合开发新城 18 单元 06-B-03 居住用地项目、2019 年产业项目地块（拟 2019 年新增产业）项目、西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地项目、南桥源城市更新项目
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	由上海沪港金茂会计师事务所有限公司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 奉贤区土储中心

奉贤区土储中心系上海市奉贤区青村镇08-01 居住用地项目、奉贤新城11单元C03-05项目、金汇镇“第一时间”地块项目、金融基地C01-05商业、商务项目、奉贤新城16单元27-06居住用地项目、工业综合开发新城18单元06-B-03居住用地项目、2019年产业项目地块（拟2019年新增产业）项目、西渡街道A-04-03、C-05-01动迁基地项目、南桥源城市更新项目的唯一实施单位。

奉贤区土储中心现持有上海市奉贤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，奉贤区土储中心的基本信息如下：

事业单位名称	上海市奉贤区土地储备中心
统一社会信用代码	123102264251768104
宗旨和业务范围	加强土地市场宏观调控,实现土地资源的优化配置。业务范围:土地整理、收购、储备、公开出让。
住所	上海市奉贤区南桥镇南亭公路1号
法定代表人	邢继光
开办资金	3万元(人民币元)
举办单位	上海市奉贤区规划和土地管理局
证书有效日期	2017-02-23 到 2022-02-23
登记管理机关	上海市奉贤区事业单位登记管理局

综上所述，本所律师认为，上海市奉贤区土储中心系依法成立、有效存续的

具有独立法人资格的事业单位，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，具备实施本期债券所涉土地储备的资格。

## 二、 本次债券发行的规模

根据上海市奉贤区财政局提供的《2019年上海市奉贤区土地储备项目情况与资金平衡方案》，本次债券发行规模情况如下：

序号	项目名称	专项债券募集金额 (万元)	债券期限
1	青村镇 08-01 居住用地	800	三年
2	奉贤新城 11 单元 C03-05	6,800	三年
3	金汇镇“第一时间”地块	19,000	三年
4	金融基地 C01-05 商业、商务	2,000	三年
5	奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地	4,100	三年
6	工业综合开发新城 18 单元 06-B-03 居住用地	3,900	三年
7	2019 年产业项目地块	11,400	三年
8	西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地	18,000	三年
9	南桥源城市更新	3,000	五年
合计：		69,000	

## 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上海市奉贤区青村镇08-01 居住用地项目、奉贤新城11单元C03-05项目、金汇镇“第一时间”地块项目、金融基地C01-05商业、商务项目、奉贤新城16单元27-06居住用地项目、工业综合开发新城18单元06-B-03居住用地项目、2019年产业项目地块(拟2019年新增产业)项目、西渡街道A-04-03、C-05-01动迁基地项目、南桥源城市更新项目，基本情况如下：

单位：万元

项目	四至范围	土地用途	计划出让面积	计划出让时间	投资计划	总投资	计划发行额	项目实施方
青村镇 08-01 居住用地	西至中和桥路东、北至青茂路，其余两侧为农田	商品住宅	13,101.6平方米	2022年	2019年计划投资800万元	800	800	奉贤区土储中心
奉贤新城 11单元 C03-05	东至庙泾港，西至奉贤新城规划望园路，南至G1501高速	住宅（动迁安置）	47,623平方米	2022年	2019年计划投资16,800万元	16800	6800	奉贤区土储中心
金汇镇“第一时间”地块	东至规划锦日路、南至工业路、西至老金汇港、北至辉煌路	商业、住宅、商办	165,725平方米	2022年	2019年计划投资49,154万元	49154	19000	奉贤区土储中心
金融基地 C01-05商业、商务	东至融园路，南至聚林路，西临林海公路，北至平庄公路	文化、商务、办公	35425.6平方米	2022年	2019年计划投资2,396万元	2396	2000	奉贤区土储中心
奉贤新城 16单元 27-06居住用地	东至碧园路，南至广丰路，西至金海公路，北至联系河	住宅	85,235平方米	2022年	2019年计划投资7,957万元	7957	4100	奉贤区土储中心



奉贤新城 18单元 06-B-03地 块	东至肖南路，南至吴塘路，西至规划支路、公共绿地	住宅	49,563 平方米	2022 年	2019 年计划 投资3, 903 万元	3903	3900	奉贤 区土 储中 心
2019年产业项目地块(拟2019年新增产业)	1、东至洪泽公路、南至空地、西至环城西路、北至马勒公司；2、东至洪泽公司、南至李家港、西至环城西路、北至空地；3、东至陈桥路、南至奉浦大道、西至南横泾、北至航谊路	工业	153, 725.5平 方米	2022 年	2019 年计划 投资 38, 589 万元	38589	11400	奉贤 区土 储中 心
西渡街道 A-04-03、 C-05-01动 迁基地	1、东至农田、南至中心港、西至扶兰路、北至农宅；2、东至兴中路，南至沿浦支路，北至沿浦西路	住宅 (动 迁安 置)	77,231 平方米	2022 年	2019 年计划 投资 34, 617 万元	34617	18000	奉贤 区土 储中 心
南桥源城 市更新项 目	东至人民中路以西、南至解放中路、西至科技路、北至西园弄	住 宅、 商业 服务 业、 商务 办公	4,140.1 平方米	2024 年	2019 年投 入 23, 000 万元	23000	3000	奉贤 区土 储中 心

### 3.2 项目批复文件

(1) 根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的沪奉发改{2018}189号《关于上海金融产业服务基地FXS6-0301单元C05-07、08地块等四幅土地储备项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》，上海市奉贤区发展和改革委员会同意上海市奉贤区土地储备中心对上海金融产业服务基地FXS6-0301单元C05-07、08地块等四幅实施土地储备，并确认了项目实施主要内容、投资规模、资金来源等。

(2) 根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的沪奉发改{2010}10号《关于奉贤区南桥新城A4高速东侧、A30高速北侧区域等三幅地块储备及前期开发的批复》，上海市奉贤区发展和改革委员会同意上海市奉贤区土地储备中心对奉贤区南桥新城A4高速东侧、A30高速北侧区域等三幅地块作为经营性用地实施收购储备，并确认了项目实施主要内容、投资规模、资金来源等。

(3) 根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的沪奉发改批{2019}119号《关于奉贤区金汇镇辉煌路南侧、规划锦日路西侧、工业路北侧区域地块储备项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》，上海市奉贤区发展和改革委员会同意上海市奉贤区土地储备中心对金汇镇辉煌路南侧、规划锦日路西侧、工业路北侧区域地块实施土地储备，并确认了项目实施主要内容、投资规模、资金来源等。

(4) 根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的沪奉发改{2017}36号《关于金融产业服务基地融园路西侧、平庄公路南侧区域等两幅土地储备项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》，上海市奉贤区发展和改革委员会同意上海市奉贤区土地储备中心对金融产业服务基地融园路西侧、平庄公路南侧区域等两幅地块实施土地储备，并确认了项目实施主要内容、投资规模、资金来源等。

(5) 根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的沪奉发改{2017}374号《关于奉贤区南桥新城16单元及21单元五幅地块土地储备项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》，上海市奉贤区发展和改革委员会同意上海市奉贤区土地储备中心对南桥新城16单元及21单元五幅实施土地储备，并确认了项目实施主要内容、投资规模、资金来源等。

(6) 根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的沪奉发改{2017}252号《关于奉贤区奉贤新城18单元06-B-03地块土地储备项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》，上海市奉贤区发展和改革委员会同意上海市奉贤区土地储备中心对肖南路西侧、吴塘路北侧区域实施土地储备，并确认了项目实施主要内

容、投资规模、资金来源等。

(7) 根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的沪奉发改批{2019}33号《关于奉贤新城19单元01-06部分地块储备项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》，上海市奉贤区发展和改革委员会同意上海市奉贤区土地储备中心对市工业综合开发区环城西路东侧、马勒技术投资(中国)有限公司南侧区域实施土地储备，并确认了项目实施主要内容、投资规模、资金来源等。

(8) 根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的沪奉发改{2018}135号《关于奉贤新城FXC0-0019单元01-06部分地块土地储备项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》，上海市奉贤区发展和改革委员会同意上海市奉贤区土地储备中心对奉贤新城FXC0-0019单元01-06部分地块实施土地储备，并确认了项目实施主要内容、投资规模、资金来源等。

(9) 根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的沪奉发改批{2019}80号《关于奉贤区奉贤新城19单元12-02部分地块、12-16、17地块国有土地储备项目投资估算的批复》，上海市奉贤区发展和改革委员会同意上海市奉贤区土地储备中心对奉贤新城19单元1202部分地块、12-16、17地块实施土地储备，并确认了项目实施主要内容、投资规模、资金来源等。

(10) 根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的沪奉发改批{2019}97号《关于奉贤区西渡街道FXS1-0101单元C-05-01地块、C-05-06部分地块储备项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》，上海市奉贤区发展和改革委员会同意上海市奉贤区土地储备中心对西渡街道FXS1-0101单元C-05-01地块、C-05-06部分地块实施土地储备，并确认了项目实施主要内容、投资规模、资金来源等。

(11) 根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的沪奉发改{2018}459号《关于奉贤区西渡街道A-04-03地块土地储备项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》，上海市奉贤区发展和改革委员会同意上海市奉贤区土地储备中心



对西渡街道沿浦西路南侧、兴中路西侧实施土地储备，并确认了项目实施主要内容、投资规模、资金来源等。

(12) 根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的沪奉发改{2018}264号《关于奉贤区南桥镇950号地块国有闲置土地收购储备的批复》，上海市奉贤区发展和改革委员会同意上海市奉贤区土地储备中心收购南桥镇950号地块国有闲置土地，并确认了项目实施主要内容、投资规模、资金来源等。

根据《关于同意奉贤区土地储备计划（2010年-2012年）并下达2010年土地储备计划的批复》（沪规土资综[2010]414号）、《关于同意奉贤区土地储备规划（2016年-2018年）并下达2016年土地储备计划的批复》（沪规土资地[2016]529号）、《关于下达奉贤区2017年土地储备计划的批复》（沪规土资地[2017]199号）、《关于下达奉贤区2018年度土地储备计划的批复》（沪规土资地[2018]186号），上述土地储备项目均已列入年度储备计划。

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》由上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具。

上海沪港金茂会计师事务所有限公司现持有静安区市场监管局核发的统一社会信用代码为913101061322341911的营业执照、以及上海市工商行政管理局静安分局核发的编号为310106000045931的《会计师事务所分所执业证书》。



本所律师认为，上海沪港金茂会计师事务所有限公司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昆仑律师事务所出具。

上海市昆仑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31310000424917197J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赵忠敏律师、杨广律师作为签字律师，其均持有上海市司法局核发的《律师执业证》（赵忠敏律师执业证号：13101198910663478、杨广律师执业证号：13101201810043890），且均已经过最新年度年检。

综上所述，本律师认为，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、 预期偿债资金来源

根据上海沪港金茂会计师事务所有限公司就本次土地储备项目出具的《财务评估咨询报告》，上海沪港金茂会计师事务所有限公司认为，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，上海市奉贤区青村镇08-01 居住用地项目、奉贤新城11单元C03-05项目、金汇镇“第一时间”地块项目、金融基地C01-05商业、商务项目、奉贤新城16单元27-06居住用地项目、工业综合开发新城18单元06-B-03居住用地项目、2019年产业项目地块（拟2019年新增产业）项目、西渡街道A-04-03、C-05-01动迁基地项目、南桥源城市更新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

本期土地储备专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

### 6.2 流动性风险

本期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。本期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

本期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) 上海市奉贤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，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从业资质；
- (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，为上海市昆仑律师事务所《关于2019年上海市奉贤区土地储备项目之法律意见书》之签字页)

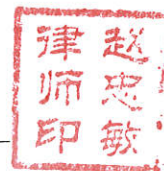
上海市昆仑律师事务所



赵忠敏 律师

签 字：

Handwritten signature of Zhao Zhongmin in black ink, written over a horizontal line.



杨广 律师

签 字：

Handwritten signature of Yang Guang in black ink, written over a horizontal line.



二〇一九年五月二十二日