

上海市信本律师事务所  
关于  
2019 年上海市普陀区土地储备专项债券之  
法律意见书



上海市信本律师事务所  
Shanghai Xinben Law Firm

上海市徐汇区漕溪北路 375 号中金国际广场 C 座  
电话：021-33973852 传真：021-33973851

## 目录

致函: .....	3
释义.....	4
第一节 律师声明及承诺的事项.....	5
第二节 正文.....	7
一、土地储备机构的主体资格.....	7
二、本次债券发行的规模.....	8
三、本次债券发行涉及之储备土地的基本情况.....	8
四、土地储备地块之核查情况.....	9
五、中介服务机构.....	14
六、本次债券的风险因素.....	15
七、结论意见.....	17

上海市信本律师事务所

关于 2019 年上海市普陀区土地储备专项债券之

法律意见书

沪 (2019) 信本字 【PTTFZX】 号

致：上海市普陀区土地发展中心

上海市信本律师事务所接受上海市普陀区土地发展中心（以下简称“普陀土地发展中心”）的委托，担任其关于储备土地核查项目的专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4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）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62号）、《上海市土地储备办法》等有关法律、法规、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的精神，出具本《法律意见书》。

## 释义

除非本法律意见书文中另有特别说明，本《法律意见书》中的下列词语具有如下意义：

上海市规划资源局	指	上海市规划和自然资源局（原上海市规划和国土资源管理局）
普陀区政府	指	普陀区人民政府
普陀区规划资源局	指	上海市普陀区规划和自然资源局（原上海市普陀区规划和土地管理局）
普陀土发中心	指	上海市普陀区土地发展中心
桃浦转型办	指	上海市普陀区桃浦地区转型发展领导小组办公室
本次债券	指	2019 年上海市地方政府专项债券之上海市普陀区新增土地储备专项债券
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《管理办法》	指	《土地储备管理办法》
《规范土地储备和资金管理通知》	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4 号）
《专项债券管理办法》	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）
《土储债券管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62 号）
《储备办法》	指	《上海市土地储备办法》

## 第一节 律师声明及承诺的事项

1、本所及经办律师依据《土地管理法》、《管理办法》、《规范土地储备和资金管理通知》、《土储债券管理办法》、《储备办法》等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对拟收储土地进行了充分的核查验证，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、误导性陈述或重大遗漏。

2、本所律师向普陀土发中心提出了应向本所律师提供的资料清单、并得到了普陀土发中心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法律意见书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向普陀土发中心有关人员做了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

3、普陀土发中心保证，其已经向本所律师出具本《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》至关重要而又无法得到独立证据支撑的事实，本所律师依赖于有关政府部门、普陀土发中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》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默示保证，本所并不具备核查并评

价这些数据、结论的适当资格和能力，对此，本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为普陀土发中心拟申请本次债券资金之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

## 第二节 正文

### 一、 土地储备机构的主体资格

#### (一) 土地储备机构的基本情况

名称：上海市普陀区土地发展中心

统一社会信用代码：123101077432501585(《事业单位法人证书》)

住所：上海市普陀区大渡河路 1718 号 7 楼

法定代表人：郑荣全

经费来源：全额拨款，开办资金为 1000 万元，

宗旨和业务范围：负责对本区依法收回国有土地使用权的地块进行收购储备及相关的前期开发等工作；负责国有土地在储备期间的利用和管理。

有效期：自 2017 年 1 月 22 日至 2022 年 1 月 22 日。

登记管理机关：上海市普陀区事业单位登记管理局

#### (2) 土地储备机构的资格。

根据 2002 年 6 月 5 日普陀区政府印发的《关于成立上海市普陀区土地发展中心的通知》（普府办【2002】56 号），决定成立上海市普陀区土地发展中心，以规范房地产市场，加强政府对土地供应市场的调控、管理，优化土地资源的配置和利用，促进国有土地使用权出让指标拍卖工作的有序进行。

根据《国土资源办公厅关于印发〈土地储备机构名录（第二批）〉的通知》（国土资厅函〔2013〕240 号），普陀土发中心已列入国土资源主管部门颁布的土地储备机构名录，名录代码为 TC310107。

## 二、本次债券发行的规模

根据上海市财政局《关于做好本市 2019 年第二批专项债券发行准备工作的意见》及普陀土发中心提供的《2019 年上海市普陀区土地储备项目融资与收益自求平衡方案》，本次债券拟发行规模 10.30 亿元，期限为 5 年。其中，新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块土地储备项目拟发行金额为 85,000 万元，海生涂料地块土地储备项目拟发行金额为 9970.50 万元，乐凯纸业地块土地储备项目拟发行金额为 8029.50 万元。

## 三、本次债券发行涉及之储备土地的基本情况

根据普陀土发中心提供的材料，本次债券发行涉及之 3 宗土地储备地块的基本情况如下：

序号	储备地块	土地性质	土地用途	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	四至	投资计划 (人民币元)
1	新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块	国有	工业	46800	怒江北路以南，中江路以东，虬江以北	根据《上海市普陀区 2019 年第二期土地储备项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，本地块项目预计总投资为人民币 85,000 万元，本次申请发行土地储备专项债券金额人民币 85,000 万元。
2	海生涂料地块	集体	工业	36860	玉门路以东，常和路以南、敦煌路以西，武威路以北	根据《上海市普陀区 2019 年第二期土地储备项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，本地块项目预计总投资为 45504.47 万元，其中拟安排自有资金 2315.43 万元，以前年



						度获得专项债券金额 33218.54 万元, 本次申请发行土地储备专项债券金额 9970.50 万元。
3	乐凯纸业地块	国有	工业	26768	玉门路以东、古浪路以南、敦煌路以西、常和路以北	根据《上海市普陀区 2019 年第二期土地储备项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》, 本地块项目预计总投资为 32118 万元, 其中拟安排自有资金 8,029.50 万元, 2018 年度获得专项债券金额 16059 万元, 本次申请发行土地储备专项债券金额 8029.50 万元。

#### 四、土地储备地块之核查情况

本次债券涉及 3 宗土地储备地块, 具体核查情况如下:

##### (一)、新曹杨(集团)有限公司(曹杨粘合剂厂等)地块

根据上海市规划资源局《关于下达普陀区 2019 年度土地储备计划的批复》(沪规划资源地[2019]92 号), 本地块的收储列入普陀区 2019 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料, 长征镇 273 坊 9/1 丘房地产权利人为上海新曹杨(集团)有限公司, 权利证书编号为“沪房地普字(2001)第 040361 号”; 长征镇 273 坊 7 丘、10 丘、16 丘、17 丘权利人为上海曹杨实业发展有限公司。

截止至本《法律意见书》出具之日, 普陀土发中心与本地块权利人尚未就本地块签署收购储备补偿协议。

本所律师认为, 上述地块收储已列入普陀区土地储备计划, 尚待普陀土发中

心应依照《土地管理法》、《管理办法》《规范土地储备和资金管理通知》以及《储备办法》等相关法律法规之规定继续实施土地储备工作。

## (二) 海生涂料地块

根据上海市规土局《关于同意普陀区土地储备规划(2016-2018年)并下达2016年土地储备计划的批复》(沪规土资地【2016】493号),本地块的收储列入普陀区2016年普陀区土地储备计划。

根据上海市普陀区发展和改革委员会《关于对普陀区桃浦镇612街坊2丘(海生涂料)地块实施土地收购储备可行性研究报告的批复》(普发改投【2019】33号),上海市普陀区发展和改革委员会同意对本地块进行前期基础性开发,实施土地收购储备。

根据普陀土发中心提供的材料,桃浦镇612街坊2丘祁连村地块(土地面积:25666.79平方米,合38.50亩,以实测为准)土地权利人为上海市普陀区桃浦镇祁连村民委员会;桃浦镇612街坊2丘春光村地块(土地面积:16.79亩,以实测为准)土地权利人为上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会。桃浦镇612街坊2丘敦煌路347号地块(土地面积36860平方米,约55.29亩,以实测为准)权利证书编号为“沪房地(市)字1996第000753号”,房地产权利人为上海海生涂料有限公司,经营年限为30年(自1993年8月16日至2023年8月15日),使用期届满后土地使用权归上海桃浦仓储有限公司。

根据上海市普陀区人民法院于2009年1月19日出具之“(2005)普执字第1133号、1148号”裁定书,本地块15年土地使用权及办公楼、厂房等财产经司法拍卖后,权利人为上海市普陀区奕祥百货店。

2017年10月25日,上海涌力土地房地产估价有限公司出具了《上海市普

陀区敦煌路 347 号内集体建设用地使用权、证记建筑物、增建建筑物、附属设施预估报告》。根据前述报告，本地块集体建设用地使用权、证记建筑物、增建建筑物、附属设施评估价值合计为 29645 万元。

2017 年 12 月 29 日，普陀土发中心、上海桃浦智创城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海市普陀区桃浦镇祁连村民委员会（为乙方）签订了《普陀区桃浦镇 612 街坊 2 丘（祁连村）地块土地储备补偿协议》。该协议约定：乙方同意其拥有土地所有权的收储地块及地上建筑物、附属物交由甲方收储并获取补偿，甲方支付补偿费用包括土地补偿费和清退费计人民币 4735.5 万元，其中土地补偿费人民币 4620 万元由甲方支付给乙方，清退整治费人民币 115.5 万元由甲方支付给桃浦转型办。补偿费分三次支付，在本协议生效后 20 个工作日且乙方将房地产权利证书等证件、文件交付给甲方后，甲方向乙方支付 50% 补偿费即人民币 2310 万元；在本协议生效后 20 个工作日内，甲方向桃浦转型办一次性支付专项整治费人民币 115.5 万元；在本协议生效后六个月内且甲方与征地事务所签订之征地包干协议生效后，甲方向征地事务所支付征地包干费，即视为甲方向乙方支付了相应的补偿费；在本地块完成搬迁交接且房地产权证注销后六个月内，甲方向乙方支付补充款总额的 50% 扣除征地包干费后的余款。

2017 年 12 月 29 日，普陀土发中心、上海桃浦智创城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会（为乙方）签订了《普陀区桃浦镇 612 街坊 2 丘（春光村）地块土地储备补偿协议》。该协议约定：乙方同意其拥有土地所有权的收储地块交由甲方收储并获取补偿，甲方向乙方支付补偿费用包括土地补偿费和清退费计人民币 2065.17 万元，其中土地补偿费人民币 2014.8 万元由甲方支付给乙方，清退整治费人民币 50.37 万元由甲方支付给桃

浦转型办。补偿费分三次支付，在本协议生效后 20 个工作日且乙方将房地产权利证书等证件、文件交付给甲方后，甲方向乙方支付 50%补偿费即人民币 1007.4 万元；在本协议生效后 20 个工作日内，甲方向桃浦转型办一次性支付专项整治费人民币 50.37 万元；在本协议生效后六个月内且甲方与征地事务所签订之征地包干协议生效后，甲方向征地事务所支付征地包干费，即视为甲方向乙方支付了相应的补偿费；在本地块完成搬迁交接且房地产权证注销后六个月内，甲方向乙方支付补偿费总额的 50%扣除征地包干费后的余款。

2017 年 12 月 29 日，普陀土发中心、上海桃浦智创城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海桃浦仓储有限公司（为乙方）签订了《普陀区桃浦镇敦煌路 347 号地块（桃浦仓储）土地储备补偿协议》。该协议约定：甲方收储本地块土地使用权及地上建筑物、附属物等，向乙方支付收储地块补偿费计人民币 1935.19 万元。补偿费分四次支付，在本协议生效后 20 个工作日内且乙方将房地产权利证书等证件、文件交付给甲方后，甲方支付 50%补偿费即人民币 967.595 万元；乙方按约关闭在收储地块上经营的华环二手家电市场并经甲方确认之日起 20 个工作日内，甲方支付补偿费总价的 10%，即人民币 193.519 万元；乙方向甲方按约移交土地及地上建筑物、构筑物和相关附属设施资料（若有）并注销全部水电煤气等公共事业用户名后 20 个工作日内，甲方支付土地补偿费总价的 20%的补偿费，即人民币 387.038 万元。收储地块完成房地产权利注销登记并实现交地后二个月内，甲方支付剩余 20%的土地补偿费，即人民币 387.038 万元。

2017 年 12 月 29 日，普陀土发中心、上海桃浦智创城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海市普陀区奕祥百货店（为乙方）签订了《普陀区桃浦镇敦煌路

347 号地块（奕祥百货）土地储备补偿协议》，该协议约定：甲方收储本地块土地使用权及地上建筑物、附属物等，向乙方支付收储地块补偿费计人民币 36768.61 万元。补偿费分四次支付，在本协议生效后 20 个工作日内且乙方将房地产权利证书等证件、文件交付给甲方后，甲方支付 50% 补偿费即人民币 18384.305 万元；乙方按约关闭在收储地块上经营的华环二手家电市场并经甲方确认之日起 20 个工作日内，甲方支付补偿费总价的 10%，即人民币 3676.861 万元；乙方向甲方按约移交土地及地上建筑物、构筑物和相关附属设施资料（若有）并注销全部水电煤气等公共事业用户名后 20 个工作日内，甲方支付土地补偿费总价的 20% 的补偿费，即人民币 7353.722 万元；收储地块完成房地产权利注销登记并实现交地后二个月内，甲方支付剩余 20% 的土地补偿费，即人民币 7353.722 万元。

根据普陀土发中心提供的付款凭证，截止至本《法律意见书》出具之日，普陀土发中心已支付上述补偿款共计人民币 34446.31 万元，上述土地储备补偿协议约定之剩余补偿费 11058.16 万元尚未支付。

上海桃浦仓储有限公司和上海市普陀区奕祥百货店已分别于 2018 年 6 月 22 日、2018 年 12 月 1 日将本地块移交给上海桃浦智创城开发建设有限公司。

本所律师认为，上述地块收储已列入普陀区土地储备计划，并已履行部分收储程序，尚待普陀土发中心依照《土地管理法》、《管理办法》《规范土地储备和资金管理通知》、《储备办法》等法律法规以及上述收购储备补偿协议之约定继续实施土地储备工作。

### （三）乐凯纸业地块

根据上海市规划资源局《关于同意普陀区土地储备规划（2016-2018 年）并

下达 2016 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2016】493 号），本地块的收储列入普陀区 2016 年土地储备计划。

根据上海市规划资源局《关于下达普陀区 2019 年度土地储备计划的批复》（沪规划资源地[2019]92 号），本地块的收储再次列入普陀区 2019 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利人为上海乐凯纸业有限公司，权利证书编号为“沪房地 普 字（2004）第 052262 号”。

2016 年 11 月 24 日，上海房地产估价师事务所有限公司出具《上海市普陀区常和路 308 号（上海乐凯纸业有限公司）工业用途房地产土地收购储备估价报告》【编号：沪房地师估（2016）房字第 1349 号】，根据前述报告，本地块国有土地使用权、建筑物及机器设备的评估总价为 24498.8718 万元。

截止至本《法律意见书》出具之日，普陀土发中心与本地块权利人尚未就本地块签署收购储备补偿协议。

本所律师认为，上述地块收储已列入普陀区土地储备计划，尚待普陀土发中心应依照《土地管理法》、《管理办法》《规范土地储备和资金管理通知》以及《储备办法》等相关法律法规之规定继续实施土地储备工作。

## 五、中介服务机构

### （一）会计师事务所

《上海市普陀区 2019 年第二期土地储备项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》由上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具。

上海宏大东亚会计师事务所有限公司现持有上海市虹口区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91310109779302554W 的《营业执照》，以及上海

市财政局核发的编号为 31000138 的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为，上海宏大东亚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，具有对本次债券发行所涉土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告的资格。

## （二）律师事务所

本《法律意见书》由上海市信本律师事务所出具。

上海市信本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 3131000042520341XY 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为，上海市信本律师事务所系依法注册成立并有效存续的律师事务所，具有出具本《法律意见书》的资格。

## 六、本次债券的风险因素

### （一）利率风险

受国民经济运行状况、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，在本债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，并进而使本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

本债券发行后可在银行间债券市场、上海市证券交易所、深圳市证券交易所交易流通。本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、投资者交易意图等因素的影响，发行人无法保证本债券的投资人或持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，并可能会出现本债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本债券的流动性。

### (三) 偿付风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》、《土储债券管理办法》等法律法规之规定，本债券偿付本息的资金来源应为对应项目地块未来土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低，但土地使用权出让收益受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，有可能对本债券的偿付带来一定的风险。

### (四) 税务风险

根据《专项债券管理办法》第二十一条以及财政部、国家税务总局《关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税【2013】5号）第一条之规定，对企业和个人取得的 2012 年及以后年度发行的地方政府债券利息收入，免征企业所得税和个人所得税。委托人无法保证：在本债券存续期内，前述税收优惠政策不会发生变化。若前述税收优惠政策发生调整，将导致投资者投资或持有本债券的投资收益发生相应波动。

### (五) 其他风险

本债券的偿付还可能存在其他风险，如在本债券存续期内出现国家宏观经济的波动、房地产市场特别是土地使用权交易市场的调整以及全球经济形势的变化，导致出现上海市经济增速、政府财政收入特别是土地使用权出让收入的波动、政府债务风险扩大等问题，亦给本债券的偿付带来一定的不确定性。另外，与普陀土发中心签订收储补偿协议的相对人如出现违约情形，亦将对本债券偿付带来一定的不确定性。

本次债券投资者和/或持有人应对以上风险给予关注。



## 七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

- 1、上海市普陀区土地发展中心具有承担土地储备的具体实施工作的主体资格。
- 2、本次核查范围内的土地储备地块已列入上海市普陀区土地储备计划或已履行部分收储程序，尚待上海市普陀区土地发展中心按照《土地管理法》、《土地储备管理办法》、《规范管理通知》和《储备办法》等法律法规、规范性文件的规定进行后续土地储备的相关工作。

本法律意见书共一式六份，经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, 仅为上海市信本律师事务所关于 2019 年上海市普陀区土地

储备专项债券法律意见书之签字页)

上海市信本律师事务所 (章)



高兴发

张祎晗

张祎晗

二零一九年五月三十日