

上海市百汇律师事务所
Shanghai Baihui Law Firm

上海市百汇律师事务所
关于 2019 年上海市宝山区
土地储备项目实施方案
法律意见书



上海市百汇律师事务所
SHANGHAI BAIHUI LAW FIRM

地 址：上海市宝山区一二八纪念路万达广场办公楼 1 号楼 16 楼

总 机：021-56377030、021-56377031

电 话：13311839350

目 录

本所声明

正文

一、本次土地储备项目的主体资格

二、本次土地储备项目专项债券发行规模

三、本次土地储备项目的基本情况

（一）宝山工业园区 93-02 地块土地收储项目

1、项目概况

2、项目批复文件

（二）宝山工业园区 102-01 地块土地收储项目

1、项目概况

2、项目批复文件

（三）宝山工业园区 94-01 地块土地收储项目

1、项目概况

2、项目批复文件

四、预期偿债资金来源

五、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

（二）律师事务所

六、本次土地储备发行的风险因素

（一）利率风险

（二）流动性风险

（三）偿付风险

七、结论意见

关于《2019年上海市宝山区土地储备项目实施方案》
之法律意见书

沪百意字（2019）第4号

上海市宝山区财政局：

上海市宝山区土地储备中心：

上海市百汇律师事务所（以下简称“本所”）接受上海市宝山区财政局、上海市宝山区土地储备中心（以下简称“委托方”）的委托，指派钱翊樑律师、应瑛律师（以下简称“本所律师”）担任2019年上海市宝山区土地储备专项债券发行专项法律顾问。

本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见（国发[2014]43号）》、《地方政府土地储备土地储备管理办法（试行）（财预[2017]62号）》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的政府专项债务品种的通知（财预[2017]89号）》、《关于做好地方政府土地储备发行工作的意见（财库[2018]72号）》、《土地储备管理办法（国土资规[2017]17号）》、《上海市土地储备办法（上海市人民政府令第52号）》、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则（上海市人民政府令第71号）》及其他有关法律法规的规定，出具本法律意见书。

本 所 声 明

1、本所系按照截止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、本所就委托方 2019 年上海市宝山区土地储备专项债券发行有关中国法律问题（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，并不意味本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或者暗示的评价、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，以该相关机构出具的批复、报告、证书或者备案等文件为准。

3、对于出具本法律意见书至关重要且必须获得的相关文件尚未取得的事实，本所律师根据有关政府部门、项目实施单位等出具的有关项目筹备情况的证明文件出具本法律意见书。

4、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本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。

5、本所已向委托方提出本所律师所需材料清单。本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于委托方向本所提供的文件、资料及所作说明的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性。

6、委托方已作出承诺，向本所提供所有文件包括其原件、复印件或以传真、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，均为真实、完整、有效，不存在虚假记载，误导性陈述或者重大遗漏。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。

7、本法律意见书仅供 2019 年上海市宝山区土地储备专项债券发行使用，不得用作任何其他目的。本法律意见书应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。

正文

基于上述声明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，仅就委托方针对本次 2019 年上海市宝山区土地储备项目出具法律意见如下：

一、本次土地储备项目的主体资格

上海市宝山区土地储备中心，统一社会信用代码：12310113762217222C，法定代表人翁佩华，住所：上海市宝山区盘古路 601 号，举办单位：上海市宝山区规划和自然资源局，经费来源：全额拨款，开办资金：10 万元，宗旨和业务范围：受宝山区政府委托，对本行政辖区内依法取得土地，进行前期开发、储备以备供应等工作，登记管理机关：上海市宝山区事业单位登记管理局，有效期：2019 年 5 月 29 日至 2023 年 12 月 18 日。

根据《土地储备机构名录（2018）》上海市宝山区土地储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

根据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 52 号）》第五条（储备机构），“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。”

综上，本所律师认为，上海市宝山区土地储备中心系合法、有效存续，经宝山区政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《地方政府土地储备土地储备管理办法（试行）（财预[2017]62 号）》第二条规定。

二、本次土地储备专项债券发行规模

根据立信会计师事务所出具的《2019年上海市宝山区土地储备项目资金平衡方案专项评估报告》，2019年宝山区土地储备专项债券募集资金总规模6.2亿元，涉及3个项目，其中宝山工业园区93-02地块项目2亿元、宝山工业园区102-01地块项目1.2亿元和宝山工业园区94-01地块项目3亿元。本期专项债券期限5年，每年年末支付利息，到期一次性偿还本金并支付最后一次利息。假设债券利率为3.7%，预计到期利息为11,470万元，债券到期本息合计为73,470万元。

三、本次土地储备项目基本的情况

（一）宝山工业园区93-02地块土地收储项目

1、项目概况

根据上海市宝山区财政局、上海市宝山区土地储备中心共同出具的《2019年上海市宝山区土地储备项目实施方案》，本次土地储备专项债券对应投资项目情况如下：

宝山工业园区93-02地块土地收储项目由上海市宝山区土地储备中心负责实施。项目实施主要内容为土地征用与补偿，地面资产、宅基地拆迁与安置，场地平整等土地前期开发。

该项目位于宝山工业园区内，分为索肯和平地块和索肯和平北侧地块两部分，总规划收储面积约9.62523公顷。其中索肯和平地块东至萧云路，南至沪品路，西至沪太路，北至北新塘，土地收储面积约7.19公顷；索肯和平北侧地块东至萧云路，南至索肯和平，西至沪太路，北至金池路，占地面积约2.43523公顷。

该项目目前已开展土地的收储工作，预计将于 2023 年前完成剩余地块的土地储备。

表 1-1 宝山区土地储备募投项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施单位
宝山工业园区 93-02 地块	索肯和平地块东至萧云路，南至沪品路，西至沪太路，北至北新塘；索肯和平北侧地块东至萧云路，南至索肯和平，西至沪太路，北至金池路	商住	2019 年计划安排资金 2 亿元，剩余资金按项目进度支付。	上海市宝山区土地储备中心

2、批复文件

根据上海市规划和国土资源管理局核发的《关于同意撤销宝山区 E-1-1-3 等 2 幅地块 2013 年土地储备计划并新增 BSP0-1801 单元 93-02 等 2 幅地块列入土地储备计划的批复（沪规土资地[2015]869 号）》，宝山工业园区 93-02 地块已列入宝山区土地储备计划。

根据宝山区发改委核发的《关于宝山工业园区索肯和平地块土地储备项目立项的复函（宝发改[2017]477 号）》、《关于宝山工业园区索肯和平北侧地块土地储备项目可行性研究的批复（宝发改[2018]292 号）》，同意上海市宝山区土地储备中心对项目土地实施土地征收储备及前期开发。

综上，本所律师认为，本次土地收储项目已取得了必要的批准手续，尚待上海市宝山区土地储备中心按照相关法律、法规、规范性文件的规定进行征收、整理、储备工作。

(二) 宝山工业园区 102-01 地块土地收储项目

1、项目概况

根据上海市宝山区财政局、上海市宝山区土地储备中心共同出具的《2019 年上海市宝山区土地储备项目实施方案》，本次土地储备专项债券对应投资项目情况如下：

宝山工业园区 102-01 地块土地收储项目由上海市宝山区土地储备中心负责实施。项目实施主要内容为土地收储、场地平整等。

该项目位于宝山工业园区内，东至集贤路，南至沪品路，西至合兆路，北至双椿路，土地收储面积约 7.21 公顷。

项目拟于 2019 年启动，预计于 2023 年前完成项目地块的土地收储工作。

表 2-1 宝山区土地储备募投项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施单位
宝山工业园区 102-01 地块	东至集贤路，南至沪品路，西至合兆路，北至双椿路	住宅	2019 年计划安排 1.2 亿元，剩余资金按项目进度支付。	上海市宝山区土地储备中心

2、批复文件

根据上海市规划和国土资源管理局核发的《关于下达宝山区 2018 年度土地储备计划的批复（沪规土资地[2018]161 号）》，宝山工业园区 102-01 地块已列入宝山区土地储备计划。

根据宝山区发改委核发的《关于宝山工业园区 102-01 地块土地储备可行性研究报告的批复（宝发改[2018]239 号）》，同意上海市宝山区土地储备中心对宝山工业园区 102-01 地块实施土地储备。

综上，本所律师认为，本次土地收储项目已取得了必要的批准手续，尚待上海市宝山区土地储备中心按照相关法律、法规、规范性文件的规定进行征收、整理、储备工作

(三) 宝山工业园区 94-01 地块土地收储项目

1、项目概况

根据上海市宝山区财政局、上海市宝山区土地储备中心共同出具的《2019年上海市宝山区土地储备项目实施方案》，本次土地储备专项债券对应投资项目情况如下：

宝山工业园区 94-01 地块土地储备项目由上海市宝山区土地储备中心负责实施。项目实施内容主要为动拆迁补偿及前期开发。

该项目位于宝山工业园区内，包括新宸宜地块和索肯科技地块两部分，总规划收储面积 7.13915 公顷。其中新宸宜地块东至荻泾河、南至索肯科技公司、西至萧云路、北至北新塘，土地收储面积约 3.65709 公顷；索肯科技地块东至荻泾河、南至规划公建设施、西至萧云路、北至新宸宜公司，土地收储面积约 3.48206 公顷。

该项目拟于 2019 年启动，预计于 2023 年前完成项目地块的土地收储工作。

表 3-1 宝山区土地储备募投项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施单位
宝山工业园区 94-01 地块	新宸宜地块东至荻泾河、南至索肯科技公司、西至萧云路、北至北新塘，土地收储面积约 3.66 公顷；索肯科技地块东至	商住	2019 年计划安排资金 3.9 亿元，剩余资金按项目进度支付。	上海市宝山区土地储备中心

	荻泾河、南至规划公建设施、 西至萧云路、北至新宸宜公 司；			
--	-------------------------------------	--	--	--

2、批复文件

根据上海市规划和自然资源局核发的《关于下达宝山区 2019 年度土地储备计划的批复（沪规划资源用[2019]143 号）》，宝山工业园区 94-01 地块已列入宝山区土地储备计划。

根据宝山区发改委核发的《关于宝山工业园区 BSP0-1801 单元 94-01 地块（索肯科技）土地储备项目投资估算的批复（宝发改[2019]223 号）》、《关于宝山工业园区 BSP0-1801 单元 94-01 地块（新宸宜）土地储备项目投资估算的批复（宝发改[2019]224 号）》，原则同意上海市宝山区土地储备中心实施宝山工业园区 BSP0-1801 单元 94-01 地块储备项目，主要用于索肯科技、新宸宜两个项目的地块收储。

综上，本所律师认为，本次拟土地收储项目已取得了必要的立项批准手续，尚待上海市宝山区土地储备中心按照相关法律、法规、规范性文件的规定进行征收、整理、储备工作。

四、预期偿债资金来源

根据《2019 年上海市宝山区土地储备项目资金平衡方案专项评估报告》，经专项审核，立信会计师事务所认为：本期债券项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入；2019 年宝山区土地储备专项债券对应项目可以通过发行土地储备专项债券的方式完成资金筹措，并以相应土地出让收入所对应的现金流作为后续还本付息的资金来源，其中，宝山工业园区 93-02 地块专项债券本息资金覆盖率可以达到 9.09

倍，宝山工业园区 102-01 地块专项债券本息资金覆盖率可以达到 16.61 倍，宝山区工业园区 94-01 地块专项债券本息资金覆盖率可以达到 3.82 倍；基于我们对相关项目收益与融资平衡分析，我们未注意到相关项目在土地储备专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上，本所律师认为，根据立信会计师事务所的《2019 年上海市宝山区土地储备项目资金平衡方案专项评估报告》，本次土地储备专项债券发行列入的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的土地出让收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡，符合《地方政府土地储备土地储备管理办法（试行（财预[2017]62 号））》第六条规定。

五、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次发行中的《2019 年上海市宝山区土地储备项目资金平衡方案专项评估报告》由立信会计师事务所出具。

立信会计师事务所现持有上海市黄浦区市场监督管理局核发的《营业执照》（社会统一信用代码：91310101568093764U）、上海市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：31000006），立信会计师事务所系依法注册成立的特殊普通合伙性质的会计师事务所，具有为本次债券发行提供评价咨询服务的资格。

（二）律师事务所

本次 2019 年上海市宝山区土地储备发行的法律意见书由上海市百汇律师事务所出具，上海市百汇律师事务所持有上海市司法局统一核发的《律师事务所执行许可证》（统一社会信用代码：31310000E7883121XA），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钱翊樑律师，应瑛律师作为具体承办并最终签署律师，其均持有上海市司法局核发的《律师执业证》（钱翊樑律师执业证号：13101198810516789，应瑛律师执业证号：13101200411231546），且均已经过年度年检。

六、本次土地储备发行的风险因素

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券的存续期内，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场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

本期债券的专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用等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入，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、国家宏观政策调整等多种因素影响，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）上海市宝山区土地储备中心具备负责拟收储土地的土地储备工作的主体资格

（二）出具《2019年上海市宝山区土地储备项目资金平衡方案专项评估报告》的会计师事务所、出具《关于2019年上海市宝山区土地储备项目实施方案法律意见书》的律师事务所均系依法成立、合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质，具有为2019年上海市宝山区土地储备项目专项债券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。

本法律意见书一式陆份。

（以下无正文，为签章页）



上海市百汇律师事务所

律师



律师



日期：2019年6月1日