

上海中夏律师事务所
关于2019年闵行区土地储备项目实施方案之

法律意见书

【（2019）中夏非诉字0037号】



上海中夏律师事务所
SHANGHAI ZHONGXIA LAW FIRM

电话：021-51211010 传真：021-31277181

地址：上海市珠城路158号解放大厦3座18F

二〇一九年五月十六日·上海

目 录

目录.....	I
释义.....	II
前言.....	1
正文.....	3
一、项目实施单位的资质.....	3
二、本次土地储备项目的规模.....	4
三、本次土地储备项目的信息.....	4
（一）九星城中村ABCD地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目.....	4
（二）梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目.....	6
（三）南虹桥区域地块前期基础性开发项目.....	8
四、第三方评估机构.....	9
（一）会计事务所.....	9
（二）律师事务所.....	10
五、预期偿债资金来源.....	10
六、本次土地储备项目的风险因素.....	10
（一）利率风险.....	10
（二）流动性风险.....	11
（三）偿付风险.....	11
七、结论性意见.....	11

释 义

在本法律意见中，除文义另有所指，下列左栏中的术语或简称对应右栏中的含义或全称。

本所	上海中夏律师事务所
本所律师	杭炜律师、乔纯峰律师
项目实施单位	上海市闵行区房屋土地征收中心（上海市闵行区土地储备中心）
土地储备	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
土地储备专项债券	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（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券
《土地储备机构名录（2016年版）》	国土资源部办公厅关于印发《土地储备机构（2016年版）》的通知（国土资厅函[2016]2152号）
专项评价报告	闵行区上会会计师事务所出具的字（2019）第4167号《专项评估报告》

前言

致：上海市闵行区财政局、上海市闵行区房屋土地征收中心（上海市闵行区土地储备中心）

上海中夏律师事务所系经中华人民共和国上海市司法局批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受上海市闵行区财政局、上海市闵行区房屋土地征收中心（上海市闵行区土地储备中心）（以下简称：闵行区土地储备中心）的委托，担任闵行区关于2019年上海市闵行区土地储备项目实施方案的专项法律顾问，并就本次前期准备工作事宜出具法律意见。

为本法律意见书的出具，本所律师特做如下说明：

1. 本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 为出具本法律意见书，本所律师根据本所与闵行区土地储备中心签署的《专项法律服务合同》的要求以及相关法律、法规、规范性文件的规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

3. 项目实施单位承诺并保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，以及对有关事实的口头及书面说明。其提供的文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、项目实施单位或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不涉及有关财务、审计、信用评级等非本所律师专业事项。本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所律师对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

6. 本法律意见书仅供闵行区财政局、闵行区土地储备中心本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

本所律师依据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神对本次准备工作有关事实与文件进行核实及验证。基于此，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、项目实施单位的资质

上海市闵行区房屋土地征收中心（上海市闵行区土地储备中心）（以下简称：闵行区土地储备中心）持有上海市闵行区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，根据该书记载，上海市闵行区房屋土地征收中心（上海市闵行区土地储备中心）基本信息如下：

统一社会信用代码	12310112753175948U
名称	上海市闵行区房屋土地征收中心 （上海市闵行区土地储备中心）
宗旨和业务范围	受区政府委托，依法实施六类经营性用地的征用、收购、收回、前期基础性开发利用和储备土地供应，负责全区房屋土地征收等工作。
住所	闵行区庙泾路88号
法定代表人	杨毅
经费来源	全额拨款
开办资金	30000万元
举办单位	上海市闵行区规划和土地管理局
有效期	2017年11月14日至2022年11月13日
登记管理机关	上海市闵行区事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2016年版）》，闵行区土地储备中心为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC310112，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，具备实施土地储备的资质。

二、本次土地储备项目的规模

本次项目融资期限为5年，融资规模30.8亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

三、本次土地储备项目的信息

依据闵行区土地储备中心提供的相关资料及承诺，本次准备工作中所包含的具体地块如下：

（一）九星城中村ABCD地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目

九星城中村ABCD地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目规划收储土地1717.74亩，围绕九星城中村改造试点项目，结合功能规划和产业定位，打造一站式家具建材服务市场，提升区域品质，完善功能业态，以升级转型为核心，将七宝九星地区建设成为闵行地区家具建材业的新地标。

根据闵行区发改委《关于七宝镇九星村城中村改造项目D地块储备和前期基础性开发项目可行性研究报告（暨项目建议书）

的批复》（闵发改投储〔2017〕1号）、《关于七宝镇九星地区东侧地块（除九宫格外）规划经营性用地储备和前期基础性开发项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（闵发改投储〔2018〕2号）等立项批复文件，项目已于2017年启动，预计于2024年完成前期基础性开发工作。

地块名称	九星城中村ABCD地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目
四至范围	共2个地块： 1、外环东侧地块，东至虹莘路，南至星南路，西至S20高速公路，北至星北路； 2、外环西侧地块，东至S20高速公路，南至沈长浜街，西至新镇路，北至漕宝路。
土地规划性质	商业、办公、住宅等
规划收储面积	1,717.74亩
项目实施单位	上海市闵行区房屋土地征收中心
投资计划	2019年计划投资4.8亿元, 2020年计划投资8亿元, 2021年计划投资8亿元, 2022年计划投资3亿元, 2023年计划投资3亿元, 2024年计划投资3.75亿元
项目总投资	865,467.00万元
计划发行额	48,000.00万元

（二）梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目

梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目规划收储土地3069.42亩，为响应市政府提出的外环线绿带工程，以生态文明建设为核心，打造梅陇外环生态宜居城区，提升区域品质，提高居民生活质量，成为闵行区打造新时代宜居城区的新起点。

根据闵行区发改委《关于梅陇外环生态行西动迁安置基地地块前期基础性开发项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（闵发改产综〔2015〕15号）等立项批复文件，项目已于2015年启动，预计于2024年完成前期基础性开发工作。

地块名称	梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目
四至范围	共11个地块： 1、梅陇外环生态绿带7-1地块，东至莲花南路，南至莘朱路，西至梅陇镇界，北至外环线； 2、梅陇外环生态绿带7-2地块，东至行西村村界，南至韩泗泾港，西至莲花南路，北至外环线； 3、梅陇外环生态绿带7-3地块，东至虹梅南路，南至春申路，西至梅强路，北至外环线； 4、梅陇外环生态绿带7-4地块，东至老沪闵路，南至春申路，西至虹梅南路，北至外环线；

	<p>5、梅陇外环生态绿带7-5地块，东至梅陇港，南至梅南路，西至梅强路，北至春申路；</p> <p>6、梅陇外环生态绿带7-6地块，东至梅陇港、规划二路，南至银都路，西至莲花南路、梅富路，北至梅南路；</p> <p>7、梅陇外环生态绿带7-7地块，东至丰盛河，南至金都路，西至曙东路，北至银都路；</p> <p>8、梅陇外环生态行西动迁安置基地地块，东至行西村景汇龙仓库，南至莘朱路，西至梅陇镇界，北至河道；</p> <p>9、梅陇外环生态莲花南路捆绑地块，东至老宅里路，南至韩泗泾港，西至欣欣路，北至莘朱路；</p> <p>10、梅陇外环生态集心捆绑地块，东至梅强路，南至梅南路，西至集心路，北至春申路；</p> <p>11、梅陇外环生态永联捆绑地块，东至景东路，南至春申塘，西至景洪路，北至华济路。</p>
土地规划性质	商业、办公、住宅等
规划收储面积	3,069.42亩
项目实施单位	上海市闵行区房屋土地征收中心
投资计划	2019年计划投资6亿元, 2020年计划投资13亿元, 2021年计划投资13亿元, 2022年计划投资5亿元, 2023年计划投资5亿元, 2024年计划投资5.82亿元

项目总投资	1,053,666.00万元
计划发行额	60,000.00万元

（三）南虹桥区域地块前期基础性开发项目

南虹桥区域地块前期基础性开发项目规划收储土地10509.20亩，紧紧围绕虹桥商务区核心区建设工作，发挥南虹桥商务区地域优势，将南虹桥区域整体升级改造，激活市场活力，全面建成虹桥商务区辐射区全新功能定位的新城区，带动整个闵行区城市建设的步伐。

根据闵行区发改委《关于南虹桥区域地块土地整体收储地块储备和前期基础性开发项目立项的批复》（闵发改投储〔2018〕22号）等立项批复文件，项目已于2018年启动，预计于2027年完成前期基础性开发工作。

地块名称	南虹桥区域地块前期基础性开发项目
四至范围	东至集建区边界、南至北青公路和已批控规1单元44-02地块、西至闵行区区界和集建区边界、北至纪鹤公路。
土地规划性质	商业、办公、住宅等
规划收储面积	10,509.20亩

项目实施单位	上海市闵行区房屋土地征收中心
投资计划	2019年计划投资20亿元，2020年计划投资40亿元，2021年计划投资40亿元，2022年计划投资50亿元，2023年计划投资40亿元，2024年计划投资40亿元，2025年计划投资30亿元，2026年计划投资30亿元，2027年计划投资25.9亿元
项目总投资	3,965,334.00万元
计划发行额	200,000.00万元

四、第三方评估机构

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具。

上会会计师事务所现持有上海市静安区市场监督管理局于2018年6月26日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310106086242261L），上海市财政局于2017年12月18日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号31000008），上会会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由上海中夏律师事务所出具。

上海中夏律师事务所系经上海市司法局于2018年5月10日核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：313100006822944631），具有合法执业资格。

五、预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》的内容，上会会计师事务所认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的上海市闵行区三个土地储备项目，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。

据此，本所律师认为，本次债券所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、本次土地储备项目的风险因素

（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、结论性意见

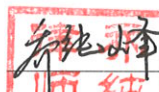

综上所述，闵行区土地储备中心具备上述土地储备的资质，本次债券所列入的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第六条之规定，土地储备专项债券资金应享分配额度内的资金由相应项目实施单位专项用于土地储备。

本法律意见书一式六份。
(以下无正文)



上海中夏律师事务所（公章）

经办律师： 杭炜


经办律师： 乔纯峰


二〇一九年五月十六日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 313100006822944631

上海中夏

律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关:

上海市司法局

发证日期:

2018年05月09日

执业机构 上海中夏律师事务所



执业证类别 专职

执业证号 13101200510459995

法律职业资格
或律师资格证号

持证人 杭炜

A20031101051818

性 别 男

发证机关



身份证号 330682197910251358

发证日期 2018 年 09 月 28 日

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	上海市闵行区司法局 专用章
备案日期	2018年5月,下一年度 备案日期2019年5月

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 上海中夏律师事务所



执业证类别 专职

执业证号 13101201610697498

法律职业资格
或律师资格证号

持证人 乔纯峰

A20122101192418

性别 男

发证机关



身份证号 310225199107306619

发证日期

2018年09月25日

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	上海市闵行区司法局 专用章
备案日期	2018年3月, 下一年度 备案日期 2019年3月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	