

上海致格律师事务所

关于 2019 年上海市杨浦区大桥街道 88 街坊、大桥街道 90
街坊、定海街道 126 街坊部分旧城区改建地块土地储备项目
专项债券之

法律意见书



致格律师事务所
ZINGER LAW OFFICES (SHANGHAI)

二〇一九年五月

单位：上海致格律师事务所
地址：上海市龙兰路 277 号一号楼 604 室 邮编：200232
电话：50389058
传真：50389298





目 录

本所声明.....	2
一、 项目实施单位的主体资格.....	5
二、 本次土地储备专项债券发行的规模.....	6
三、 本次土储专项发行对应投资项目的的基本情况.....	7
(一) 本次土储专项发行项目概况.....	7
(二) 项目批复文件.....	8
四、 中介机构及相关文件.....	9
(一) 会计师事务所.....	9
(二) 律师事务所.....	10
五、 本次土储专项发行的风险因素.....	10
(一) 利率风险.....	10
(二) 流动性风险.....	10
(三) 偿付风险.....	11
六、 结论意见.....	11



本所声明

1、本所系按照截至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、本所仅就委托方本次棚改专项债券发行中有关的中国法律问题（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，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或暗示的评价、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，以该相关机构出的批复、报告、证书或备案等文件为准。

3、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本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。

4、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。

5、委托方已作出承诺，向本所律师提供的所有材料，包括但不限于原始书面材料、副本材料或者口头证言，均为真实、完整、有效。

6、本法律意见书仅供本次棚改专项债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本法律意见书应该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。

本所出具本法律意见书基于以下推定：

1、提交给本所的文件复印件或以传真或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，且该等文件的原件具备真实性；

2、提交给本所的文件或口头证言，包括其原件、复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件中关于事实的陈述和保证均真实、准确、完整，不存在虚假记载，误导性陈述或者重大遗漏；

3、提交给本所的通知等文件均真实、准确、完整；



4、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；

5、本项目不存在任何其他事实情况或其他安排，导致影响本所出具法律意见书。



上海致格律师事务

关于 2019 年上海市杨浦区大桥街道 88 街坊、大桥街道 90 街坊、定海街道 126 街坊部分旧城区改建地块土地储备项目 专项债券之 法律意见书

(2019)沪致(证)债字第050803号

致：上海市杨浦区财政局
上海市杨浦区土地储备中心
杨浦区旧区改造指挥部

上海致格律师事务所（以下简称“本所”）接受上海市杨浦区财政局、上海市杨浦区土地储备中心、杨浦区旧区改造指挥部（以下简称“委托方”）的委托，指派胡卫华律师、吴人行律师（以下简称“本所律师”）担任拟纳入2019年上海市人民政府专项债券发行范围的杨浦区大桥街道88街坊、大桥街道90街坊、定海街道126街坊部分旧城区改建地块土地储备项目专项债券（以下简称“本次土储专项发行”）项目专项法律顾问。

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性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28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）、《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。



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，本所律师本着审慎、客观工作的原则，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棚户区改造专项债券发行事宜出具法律意见如下：

一、项目实施单位的主体资格

上海市土地储备中心，统一社会信用代码：12310000425200833G，法定代表人：王玲慧，住所：上海市长宁区虹桥路 2188 弄 33 号、37 号，经费来源：全额拨款，开办资金：292 万元，举办单位：上海规划和自然资源局，其宗旨和业务范围：受政府委托收购筹备开发和经营管理土地，指导本市区、县收购储备工作。根据上海市发展和改革委员会（沪发改城【2015】105 号）批复、上海市杨浦区人民政府（杨府【2019】22 号）批复、上海市杨浦区人民政府（杨府【2015】10 号）批复、2019 年上海市杨浦区土地储备项目实施方案（摘录：项目经市旧区改造领导小组等专题会议研究，并专报市政府同意，明确严格按照风貌保护和房屋征收补偿等有关要求，支持杨浦区 88 街坊旧改项目推进，并列入市区联合储备范围。），该中心与上海市杨浦区土地储备中心作为本改建项目的土地储备联合实施单位，对本项目所涉土地进行前期开发、储备。

上海市杨浦区土地储备中心，统一社会信用代码：123101104251457822，法定代表人：徐明，住所：宁国路 121 号，经费来源：全额拨款，开办资金：5000 万元，举办单位：上海市杨浦区规划和土地管理局，其宗旨和业务范围：收回、收购、置换、开发、储备、出让区域内国有土地费用核定，对外投资，房屋拆除等。根据上海市发展和改革委员会（沪发改城【2015】105 号）批复、上海市杨浦区人民政府（杨府【2019】22 号）批复、上海市杨浦区人民政府（杨府【2015】10 号）批复、2019 年上海市杨浦区土地储备项目实施方案（摘录：项目经市旧区改造领导小组等专题会议研究，并专报市政府同意，明确严格按照风貌保护和房屋征收补偿等有关要求，支持杨浦区 88 街坊旧改项目推进，并列入市区联合储备范围。），该中心与上海市土地储备中心作为本改建项目的土地储备联合实施单位，对本项目所涉土地进行前期开发、储备。



上海市杨浦区住房保障和房屋管理局，统一社会信用代码：88101106873958536，系杨浦区住房保障、住房建设、房地产市场监管以及房屋管理的区政府工作部门，其职责范围包括负责制定杨浦区房屋征收与拆迁的规章制度并监督执行，建立房屋征收和拆迁监管信息系统，组织协调拆迁违规行为的查处工作等。依据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第五条第二款规定，该局作为杨浦区行政区域的房屋征收部门，负责组织实施杨浦区大桥街道88街坊、大桥街道90街坊、定海街道126街坊房屋征收与补偿工作。

综上，本所律师认为，上海市土地储备中心、上海市杨浦区土地储备中心均系经政府批准成立、具有独立的事业单位法人资格、可以根据政府委托，联合进行土地前期开发、储存，以备供应土地，符合《土地储备管理办法》和《上海市土地储备办法》的规定。杨浦区住房保障和房屋管理局作为本行政区域房屋征收部门，组织实施杨浦区大桥街道88街坊、大桥街道90街坊、定海街道126街坊房屋征收与补偿工作，亦符合相关法律法规规定。

二、本次土地储备专项债券发行的规模

根据《2019年上海市杨浦区大桥街道88街坊部分旧城区改建地块土地储备项目项目融资与收益自求平衡方案》，2019年上海市杨浦区大桥街道街坊部分旧城区改建地块土地储备项目专项债券期限为5年，发行规模32.7亿元（其中：上海市本级16亿元，杨浦区16.7亿元），参照当前市场利率，假设利率水平为3.7%，预计到期利息为6.0495亿元（其中：市本级为2.96亿元，杨浦区为3.0895亿元），债券到期本息合计为38.7495亿元（其中：市本级为18.96亿元，杨浦区为19.7895亿元）。

根据《2019年上海市杨浦区大桥街道90街坊部分旧城区改建地块土地储备项目项目融资与收益自求平衡方案》，2019年上海市杨浦区大桥街道街坊部分旧城区改建地块土地储备项目专项债券期限为5年，发行规模128.9亿元（其中：上海市本级80亿元，杨浦区48.9亿元），参照当前市场利率，假设利率水平为3.7%，预计到期利息为23.8465亿元（其中：市本级为14.8亿元，杨浦区为9.0465亿元），债券到期本息合计为152.7465亿元（其中：市本级为94.8亿元，杨浦区为57.9465



亿元)。

根据《2019年上海市杨浦区定海街道126街坊部分旧城区改建项目融资与收益自求平衡方案》，2019年上海市杨浦区定海街道126街坊部分旧城区改建地块土地储备项目专项债券期限为5年，发行规模9.7亿元（其中：上海市本级6亿元，杨浦区3.7亿元），参照当前市场利率，假设利率水平为3.7%，预计到期利息为1.7945亿元（其中：市本级为1.11亿元，杨浦区为0.6845亿元），债券到期本息合计为11.4945亿元（其中：市本级为7.11亿元，杨浦区为4.3845亿元）。另本项目尚有上次融资本息区级余额合计4.04735亿元，其中本金2.9265亿，利息1.12085亿。

三、本次土储专项发行对应投资项目的的基本情况

(一) 本次土储专项发行项目概况

根据委托方的《2019年上海市杨浦区大桥街道88街坊部分旧城区改建地块土地储备项目项目融资与收益自求平衡方案》、《2019年上海市杨浦区大桥街道90街坊部分旧城区改建地块土地储备项目项目融资与收益自求平衡方案》、《2019年上海市杨浦区定海街道126街坊部分旧城区改建项目融资与收益自求平衡方案》，本次土储专项发行对应投资项目基本情况如下。

地块	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
杨浦区大桥街道88街坊	东至松潘璐、南至杨树浦路、西至眉州路、北至杭州路	三类住宅组团用地，商业服务、办公用地，公共绿地，交通枢纽，规划道路	2019年计划投资1,231,695万元；2020年计划投资114,872万元	上海市土地储备中心 上海市杨浦区土地储备中心 杨浦区住房保障和房屋管理局
杨浦区大桥街道90街坊	东至临青路，南至周家牌路，西至松潘路，北至杭州路	商业服务、办公用地，公共绿地，规划道路部分地块	2019年计划投入1,518,155万元；2020年计划投入187,517万元	上海市土地储备中心 上海市杨浦区土地储备中心 杨浦区住房保障和房屋管理局



杨浦区 定海街道 126 街坊	东至昌隆路， 南至杨树浦 路，西至纺织 物质供应公司 第三仓库，北 至海州路	三类住宅组 团用地，公 共绿地，规 划道路部分 地块	2018 年已投资 41,928 万元； 2019 年计划投资 307,472 万元	上海市土地储备 中心 上海市杨浦区土 地储备中心 杨浦区住房保障 和房屋管理局
-----------------------	---	--	---	--

(二) 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，杨浦区大桥街道 88 街坊、大桥街道 90 街坊、定海街道 126 街坊棚改项目已取得批复文件如下：

1、上海市人民政府《关于同意〈下达杨浦区平凉社区 C090101、C090102、C090103 单元控制性详细规划修编〉〈上海市杨浦区定海社区 N090601、N090602、N090603 单元控制性详细规划修编〉的批复》（沪府规[2013]194 号）；

2、上海市规划和国土资源管理局《关于〈下达杨浦区 2017 年度土地储备计划〉的批复》（沪规土资地（2017）195 号）；

3、上海市住房和城乡建设管理委员会《关于〈确认杨浦区平凉街道 47 街坊、大桥街坊 88、89、90、93 街坊、江浦街道 160 街坊等地块旧区改造房屋征收范围〉的函》（沪建旧改[2018]863 号）；

4、上海市旧区改造工作领导小组办公室《关于印发〈“十二五”期间市、区土地储备机构合作实施旧区改造地块〉的通知》（沪旧改（2012）2 号）；

5、上海市杨浦区人民政府《关于〈确认杨浦区旧城区改建 88、90、93、47 街坊房屋征收范围〉的批复》（杨府（2019）22 号）；

6、上海市杨浦区发展和改革委员会《关于上海市杨浦区 2018 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2019 年国民经济和社会发展规划草案的报告》（2019 年 1 月 15 日在上海市杨浦区第十六届人民代表大会第四次会议通过）。

7、上海市规划和国土资源管理局《关于〈下达杨浦区 2018 年度土地储备计划〉的批复》（沪规土资地（2018）145 号）；

8、上海市规划和国土资源管理局《关于下达杨浦区 2014 年度土地储备计划的批复》（沪规土资征（2014）188 号）；

9、上海市旧区改建工作领导小组办公室《关于〈确认杨浦区 4、5、126 街坊等三幅地块旧城区改建房屋征收范围〉的复函》（沪旧改认（2015）8 号）；



10、上海市杨浦区人民政府《关于确认杨浦区旧城区改建房屋征收范围的批复》（杨府（2015）10 号）；

11、杨浦区十五届人大五次会议文件（13）《关于〈上海市杨浦区 2013 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2014 年国民经济和社会发展计划草案〉的报告》（摘要）。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

1、杨浦区大桥街道 88 街坊

本次发行中的《2019年上海市杨浦区大桥街道88街坊部分旧城区改建地块土地储备项目项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》由上海财瑞会计师事务所出具。

上海财瑞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统一社会信用代码为“91310101568093764U”的《营业执照》、上海市财政局核发的会计师事务所编号为“31000006”的《会计师事务所执业证书》，上海财瑞会计师事务所系依法注册成立的有限责任制会计师事务所，具有为本次发行提供评价咨询服务的资格。

2、杨浦区大桥街道 90 街坊

本次发行中的《2019年上海市杨浦区大桥街道90街坊部分旧城区改建地块土地储备项目项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》由上海事诚会计师事务所有限公司出具。

上海事诚会计师事务所有限公司现持有上海市崇明区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“91310230771451109J”的《营业执照》、上海市财政局核发的会计师事务所编号为“31000126”的《会计师事务所执业证书》，上海事诚会计师事务所有限公司系依法注册成立的有限责任制会计师事务所，具有为本次发行提供评价咨询服务的资格。



3、杨浦区定海街道 126 街坊

本次发行中的《2019年上海市杨浦区定海街道126街坊部分旧城区改建项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》由上海文汇会计师事务所有限公司出具。

上海文汇会计师事务所有限公司现持有上海市松江区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“913101177945438668”的《营业执照》、上海市财政局核发的会计师事务所编号为“31000180”的《会计师事务所执业证书》，上海文汇会计师事务所有限公司系依法注册成立的有限责任制会计师事务所，具有为本次发行提供评价咨询服务的资格。

（二）律师事务所

本次土储专项发行的法律意见书由上海致格律师事务所出具，上海致格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“31310000550013711E”的《律师事务所执业许可证》，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胡卫华律师、吴人行律师作为签署律师，其均持有上海市司法局核发的《律师执业证》（律师执业证号：13101200410853990，律师执业证号：13101201610914666），且均已经过年度年检。

五、本次土储专项发行的风险因素

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在本拟发行债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性，市场利率波动将会使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

本次土储专项发行可能在银行间债券市场、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，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不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（三）偿付风险

本次上储专项发行的收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理，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，专项收入偿还，偿债较有保障。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。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）上海市土地储备中心、上海市杨浦区土地储备中心和上海市杨浦区住房保障和房屋管理局，具备管理及实施杨浦区大桥街道88街坊、大桥街道90街坊、定海街道126街坊部分旧城区改建地块土地储备专项债券项目的主体资格。

（二）出具《2019年上海市杨浦区大桥街道88街坊部分旧城区改建地块土地储备项目专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》、《2019年上海市杨浦区大桥街道90街坊部分旧城区改建地块土地储备项目专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》、《2019年上海市杨浦区定海街道126街坊部分旧城区改建地块土地储备项目专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》的会计师事务所，出具《法律意见书》的律师事务所，均是依法成立、合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质，具有为本次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。

本法律意见书正本一式四份。

（以下无正文）



致格律师事务所
ZINGER LAW OFFICE

地址：中国上海市徐汇区龙兰路 277 号东滨江中心一号楼 604 室 邮编 200232
Add: Suite 604, Tower 1, CES West Bund Center, 277 Longlan Rd., Shanghai 200232, PRC
Tel: (86)-21-50389058/50389078/50389098 Fax: (86)-21-50389298 Web: www.zingerlaw.com

【本页无正文，系《上海致格律师事务关于2019年上海市杨浦区大桥街道88街坊、大桥街道90街坊、定海街道126街坊部分旧城区改建地块土地储备项目专项债券之法律意见书》之签章页】



上海致格律师事务所

(盖章)

经办律师： 胡卫华

签 字： 胡卫华

日 期： 二零一九年六月六日

经办律师： 吴人行

签 字： 吴人行

日 期： 二零一九年六月六日