
上海小城律师事务所

关于

九亭镇久富经济园区基础设施开发项目专项债

之



上海小城律师事务所

二〇二六年八月五日·上海

上海小城律师事务所

关于九亭镇久富经济园区基础设施开发项目专项债

之

法律意见书

致：上海市松江区财政局

上海小城律师事务所（以下简称“本所”）接受上海市松江区财政局的委托，指派吴喆、唐怡豪律师（以下简称“本所律师”）为发行九亭镇久富经济园区基础设施开发项目专项债券提供法律意见。本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62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）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43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。

目 录

本所声明	1
正文	3
一、本次发行所对应的项目	3
A. 项目立项审批情况	3
B. 土地储备计划审批情况	4
二、项目实施单位	4
三、融资平衡方案	6
四、中介机构及相关文件	6
（一）会计师事务所	6
（二）律师事务所	6
五、风险因素	7
（一）利率风险	7
（二）流动性风险	7
偿付风险	7
六、结论性意见	8

本所声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62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）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号）等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

二、本所律师仅就委托人委托涉及的法律问题进行核查，并发表结论性意见。超出本法律意见书核查、结论性意见范畴的其他事项，尽管可能存在关联，但并不意味着本所律师对该等其他事项乃至关联性本身的真实性、准确性、合法性做出任何明示或默示的保证。

三、本法律意见书的出具依赖于委托人、项目实施单位及相关中介机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。对该等文件资料，本所律师不进行实质性审查。本所假设：提供的有关资料及信息（无论是原件、扫描件或复印件）、口头陈述都是真实、准确、完整

的，所有扫描件、复印件和原件一致，所有签名、印信、印章真实；不存在刻意隐瞒、编造可能对本法律意见书分析结论具有重大影响的资料或信息。

四、本所律师仅就委托涉及的有关法律问题发表意见，而不对涉及的相关会计、审计等专业事项发表意见，本所亦不具备核查和评价该等专业事项的适当资格。在本法律意见书中对涉及会计、审计等专业事项的引用，并不意味着本所对这些专业事项的真实性和准确性作出任何明示或者默示的保证。

五、本所律师同意委托人部分或全部自行引用法律意见书的内容，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律适用上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行九亭镇久富经济园区基础设施开发项目专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。

正 文

基于上述声明和本所已获悉的事实和相关文件材料，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，对九亭镇久富经济园区基础设施开发项目专项债券出具法律意见如下：

一、本次发行所对应的项目

本次发行的专项债募集资金计划用于九亭镇久富经济园区基础设施开发项目。

A. 项目立项审批情况

2025 年 9 月 18 日，上海市松江区发展和改革委员会印发《《关于九亭镇久富经济园区基础设施开发项目可行性研究报告的批复》（松发改审〔2025〕51 号），原则同意该项目可行性研究报告。

2025 年 12 月 1 日，上海市发展和改革委员会印发《关于九亭镇久富经济园区基础设施开发项目调整可行性研究报告的批复》（松发改审[2025]60 号），该批复意见摘要如下：项目法人为上海市松江区九亭镇人民政府。项目建设地址位于松江区九亭镇久富经济园区，东至九新公路，南至潘家浜，西至龙高路，北至龙金路。项目建设内容包括道路、绿地和新建工业厂房，其中新改扩建道路 11 条，总长度 9.80 千米；新建绿地 5 块，约 4.21 公顷；新建工业厂房 1 处，建筑面积约 4.89 万平方米。项目总投资 168,839.73 万元，其中，工程费用 73,071.38 万元，工程建设其他费用 7,307.14 万元，预备费

4,018.93 万元，前期费用 84,442.39 万元。项目所需资金由松江区九亭镇人民政府承担。

B. 土地储备计划审批情况

根据九亭镇 2026 年第 14 次党委会会议纪要，听取并通过了关于久富经济园区基础设施开发项目收入方案的情况汇报。会议明确：选取距离久富经济园区 1 公里的九亭镇 SJP0-0107 单元 02A-04、02A-08 地块作为职住平衡联动地块，并将地块出让收入用于平衡九亭镇久富经济园区基础设施开发项目的专项债券融资成本。

2019 年 5 月 5 日，上海市松江区人民政府印发《关于批准区土地储备中心对松江区九亭镇有条件建设区 02-06 号（九亭家园三期）动迁安置房地块项目实施土地储备及前期开发的批复》（沪松府土[2019]106 号），该储备项目位于松江区九亭镇有条件建设区 02-06 号动迁安置地块，土地面积 105,747.4 平方米，均为国有土地，同意将土地使用权交由松江区土地储备中心实施土地储备及前期基础性开发。

2025 年 8 月 29 日，上海市松江区人民政府印发《关于批准区土地储备中心对松江区九亭镇 SJP00107 单元 02A-04 地块实施土地储备及前期开发的批复》（沪松府土[2025]221 号），该储备项目位于松江区九亭镇，四至范围东至河道，南至规划路，西至北沙港路，北至河道，土地总面积 20,349.04 平方米，其中建设用地面积 18,483.69 平方米，绿化用地面积 1,865.35 平方米。对于上述土地储备范围，已列入松江区土地储备年度计划，同意将土地交由上海市松江区土地储备中心实施土地储备。

二、项目实施单位

上海沪亭城镇建设有限公司和上海九亭高科技发展有限公司作为本项目的实施单位，负责将债券资金用于募投项目资本性支出。

上海沪亭城镇建设有限公司基本情况：

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市松江区九亭镇文浦路 150 弄 2 号 5 层

法定代表人：徐华

营业期限：2018 年 9 月 29 日至 2048 年 9 月 28 日

经营范围：房屋建设工程施工、市政公用建设工程施工、建筑装饰装修建设工程专业施工、公路交通建设工程专业施工、公路路基建设工程专业施工、管道建设工程专业施工、建筑智能化建设工程专业施工、消防设施建设工程专业施工、水利水电建设工程施工、水利水电机电设备安装建设工程专业施工；园林绿化工程。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海九亭高科技发展有限公司基本情况：

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市松江区九亭镇九新公路 339 号 1 幢 14 层

法定代表人：高春霞

营业期限：2000 年 10 月 12 日至 2040 年 12 月 17 日

经营范围：房屋建设工程施工、市政公用建设工程施工、建筑装饰装修建设工程专业施工、公路交通建设工程专业施工、公路路基建

设工程专业施工、管道建设工程专业施工、建筑智能化建设工程专业施工、消防设施建设工程专业施工、水利水电建设工程施工、水利水电机电设备安装建设工程专业施工；园林绿化工程。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

三、融资平衡方案

上海立信会计师事务所有限公司出具的《九亭镇久富经济园区基础设施开发项目专项评价报告》（立信综合[2026]021号）（以下简称“《专项评价报告》”）指出：“本次债券发行对应的是九亭镇久富经济园区基础设施开发项目，项目总投资168,839.73万元。拟发行债券75,000万元。本项目收入为职住平衡联动地块出让收入、厂房租赁收入以及停车场充电桩收入，合计为122,223.34万元，运营成本为厂房租赁成本及充电桩成本，合计为3,060万元，运营净收益为119,163.34万元，对债券本息覆盖倍数为1.32倍，项目收益与融资可以实现自求平衡”。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

《专项评价报告》由上海立信会计师事务所有限公司出具。根据上海市松江区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91310117631531182M）以及上海市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：31000015），上海立信会计师事务所有限公司具备作出《专项评价报告》的资质。

（二）上海小城律师事务所

上海小城律师事务所经上海市司法局准予设立并执业，持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31310000672724116Q），且 2025 年度考核合格，具备作出本法律意见书的资质。

本法律意见书的签字律师为吴喆、唐怡豪，吴喆律师持有编号为 13101202511886695 的律师执业证，唐怡豪持有编号为 13101202210491885 的律师执业证，具备作出本法律意见书的资质。

五、风险因素

（一）项目收益风险

土地出让金和厂房租赁收入是保障本项目融资主要偿还资金来源，土地出让金按参考周边地价近期成交平均水平具有一定的时效性，厂房租赁收入未来也存在一定的波动性。

（二）项目建设风险

受勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目单位的组织水平、资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平的的影响，要实现项目在预定时间内完工存在不确定性。以及，工程前期过程涉及拆迁补偿公示公众参与、生产企业搬迁历史矛盾可能引发一定风险。

（三）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。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次发行所对应的项目经立项批准，符合《中华人民共和国城乡规划法》等相关法律、行政法规、部门规章的规定；

（二）项目的实施单位合法成立，且有效存续；

（三）根据《专项评价报告》的记载，项目预期的运营收益的实现可合理保障偿还融资本金和利息、满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）中关于“实现项目收益和融资自求平衡”的条款规定。

（四）中介机构具备提供相应服务的资质。

本法律意见书由上海小城律师事务所出具，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。本法律意见书正本壹份，无副本。

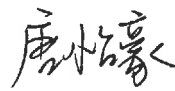
顺颂商祺！

【《上海小城律师事务所关于九亭镇久富经济园区基础设施开发项目
专项债之法律意见书》签署页】



[经办律师]

吴喆律师 

唐怡豪律师 

二零二六年八月五日

