

上海申浩律师事务所

关于

2026 年第三批上海市政府专项债券浦东新区外高桥物流园
区二期 7-3、7-4、7-6 及周边地块土地储备项目



地址：上海市徐汇区虹桥路 1 号港汇恒隆广场 1 座 36 层

邮编：20030 电话（Tel）：021-64484005 传真（Fax）：021-64484006

二〇二六年八月

目录

第一部分引言

一、释义

二、律师声明

第二部分正文

一、本项目专项债券的发行主体及项目相关实施主体

二、本期债券发行对应土地储备项目地块的概要

三、本期债券发行对应土地储备项目的审批核查情况

四、财务评价咨询报告

五、中介服务机构

六、结论意见

关于 2026 年上海市政府专项债券浦东新区外高桥物流园区
二期 7-3、7-4、7-6 及周边地块土地储备项目专项债券
法律意见书

致：上海市浦东新区规划和自然资源局
上海市浦东新区财政局
上海市浦东新区房屋土地征收中心
(上海市浦东新区土地储备中心)

上海申浩律师事务所作为 2026 年第三批上海市政府专项债券（浦东新区外高桥物流园区二期 7-3、7-4、7-6 及周边地块土地储备项目）专项债券发行的特聘专项法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》以及相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

土地储备机构	上海市浦东新区房屋土地征收中心（上海市浦东新区土地储备中心）
本期债券	2026年第三批上海市政府专项债券
本所律师	上海申浩律师事务所 王寒笑律师 王细红律师
会计师事务所	上海上咨会计师事务所有限公司
土地储备项目	浦东新区外高桥物流园区二期 7-3、7-4、7-6 及周边地块土地储备项目
元	人民币

二、律师声明

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和国家现行有效的法律、法规、规章及规范性文件发表法律意见。本所律师已严格履行法律职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性进行核查验证，保证本法律意见书不存在的虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、发行人保证，其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的书面材料、复印材料和相关事实的口头及书面说明；不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

其所提供资料上的签字和印章均真实、有效；其所提供的复印件与正本或原件完全一致。

3、本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，并不涉及验资、审计、信用评级、资产评估、财务会计等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对财务评估咨询报告、资产评估报告、会计报表和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不代表本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

4、本法律意见书仅供发行人本期债券发行之目的使用，未经本所律师书面同意，发行人及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

5、本所律师同意将本法律意见书作为发行人报备发行本期债券所必备的法律文件、随同其他材料一同上报。

6、本所律师同意发行人为本期债券发行之需要自行引用本法律意见书的部分或全部内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义。

第二部分正文

一、本项目专项债券的发行主体及项目相关实施主体

1、本项目专项债券的发行主体为上海市人民政府，符合《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》第四条“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”的规定。

2、土地储备机构的基本情况

（1）上海市浦东新区房屋土地征收中心（上海市浦东新区土地储备中心）

统一社会信用代码：12310115MB2F223899

住所：上海市浦东新区金葵路 58 号

法定代表人：吕端涛 经费来源：全额拨款

开办资金：人民币 205 万元

举办单位：上海市浦东新区规划和自然资源局

登记管理机关：上海市浦东新区事业单位登记管理局

职责范围：贯彻执行上级有关土地储备、土地整备、房屋土地征收的法律法规、规章和政策，参与起草制定新区土地储

备、土地整备、房屋土地征收相关行业政策和管理办法等。负责涉及行业管理，总体推动事业发展，对街镇和相关单位实施业务指导和监督管理；负责年度土地储备计划、三年滚动计划、年度实施计划（项目资金安排计划）编制、报批和实施。对土地储备、土地整备、房屋征收和土地征收等工作实施计划联动管理；负责区级土地储备、土地整备、房屋土地征收项目的实施管理、资金管理和成本控制工作，监督、指导相关资金的规范使用；负责会同街镇组织实施土地储备、土地整备、集体土地和其上的房屋征收工作。受区建交委委托，会同街镇组织实施国有土地上房屋征收工作。督促、指导街镇推进实施储备项目清障腾地。办理土地储备、土地整备、征收动迁、征地补偿相关前期手续，受理协议置换项目备案，对征收动迁实施检查抽查，受理征收拆除的备案和报监，协助做好房屋权证灭失工作，推进征收行政司法程序，牵头组织实施房屋征收强制执行。负责指导街镇落实土地储备项目所需自然资源指标、配置安置房源和资金，对土地供应实施全过程管理；负责存量安置房源看护、调配、使用、结算。负责储备地块的日常管理和临时使用。负责带征地的利用和管理。负责储备地块、存量安置房源等资产管理及信息化系统的建设和维护；负责土地整备项目实施，对城市更新单元内的土地进行统筹整合，实施前期开发，做好整备项目全过程监管；负责开展房屋土地征收社会稳定风险评估。负责组织实施土地储备、土地整备、房屋土地征收引发的信访、信息公开、复议诉讼、舆情信息、热线工单等处置

工作。督促街镇和相关单位落实属地和项目安全生产主体责任、做好防汛防台和应急管理等工作；负责本区征收承接企业队伍及人员从业管理、业务培训，向其上级主管考核部门提供年度从业信息。负责将债券资金用于募投项目资本性支出；负责专项债形成资产规划、初始论证、权属确定等工作；负责专项债项目资产会计核算、登记入账、运营维护、收益收缴等日常管理工作；负责本单位开户银行选择并签订管理服务协议，负责专户开立、变更、撤销等工作，严格执行专项债券资金管理和银行账户管理有关规定，专账核算、专款专用等。

（2）土地储备机构的资格

根据中华人民共和国自然资源部办公厅印发的《土地储备机构名录（2020年版）》的通知》，上海市浦东新区土地储备中心（上海市浦东新区土地整理中心）的名录代码：TC310115，隶属于上海市浦东新区规划和自然资源局。根据浦委编委【2024】64号《关于调整浦东新区房屋土地储备征收体制的通知》，上海市浦东新区土地储备中心等机构整合组建上海市浦东新区房屋土地征收中心（上海市浦东新区土地储备中心），统一负责浦东新区国有土地、集体土地征收工作和土地储备工作。

二、本期债券发行对应土地储备项目地块的概要：

根据上海市浦东新区房屋土地征收中心（上海市浦东新区

土地储备中心)提供的本次发行专项债的土地储备项目有关材料,具体概要情况如下:

单位:万元

地块	四至范围	规划用途	总投资	项目实施方	本期发债金额
浦东新区外高桥物流园区二期7-3、7-4、7-6及周边地块	四至范围:东至物流园区二期7-1、7-2地块,南至港绣路,西至华东路,北至申东路,占地面积10.7826公顷		164435	上海市浦东新区房屋征收中心 (浦东新区土地储备中心)	10000

三、本期债券发行对应土地收储项目的审批核查情况:

本项目涉及浦东新区外高桥物流园区二期7-3、7-4、7-6及周边地块土地储备项目,于2024年7月17日,经上海市浦东新区发展和改革委员会《浦东新区发展改革委关于惠南新市镇23号单元(宣桥)Q-02地块等9幅土地储备项目可行性研究报告暨项目建议书的批复》(沪浦发改城〔2024〕661号)批复立项,项目总投资164,435.00万元。四至范围:东至物流园区二期7-1、7-2地块,南至港绣路,西至华东路,北至申东路,占地面积10.7826公顷。

本项目主要实施内容是土地房屋征收补偿费、管线搬迁费、场地平整费等。

该项目审批手续齐全,已于2024年12月正式开工,符合本项目建设审批要求。

四、财务评估咨询报告

上海上咨会计师事务所有限公司为本期债券发行出具了《2026 年第三批上海市政府专项债券浦东新区外高桥物流园区二期 7-3、7-4、7-6 及周边地块土地储备项目专项财务评价报告》【上咨其他咨询 2（2026）第 028 号】。该报告认为：根据对资金平衡测算的审核评价，在满足假设条件的前提下，本项目总收益为 14,169.34 万元，能够合理保证偿还该专项债券融资本金和利息总额 10,850.00 万元，其中本金 10,000.00 万元，利息 850.00 万元。

基于财政部对地方政府发行专项债券项目收益与融资自求平衡的要求，以及当前国内的融资环境分析，该批专项债券能为本项目提供资金支持，保证本项目的顺利实施。同时该项目的净收入也为偿还债券提供了充足、稳定的资金保障。

五、中介服务机构

1、上海上咨会计师事务所有限公司

上海上咨会计师事务所有限公司作为本期债券发行的专项财务顾问并出具《2026 年第三批上海市政府专项债券浦东新区外高桥物流园区二期 7-3、7-4、7-6 及周边地块土地储备项目专项财务评价报告》【上咨其他咨询 2（2026）第 028 号】。。

上海上咨会计师事务所有限公司现持有上海市普陀区市场监管局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：

91310107742148813D); 业务范围:审查企业会计报表,验证企业资本; 承办工程造价咨询业务,代理纳税申报,代理设计财务会计制度,代理财务会计处理,资产评估和投资项目可行性研究,审计咨询,审计服务(按资质)。

本所律师认为:上海上咨会计师事务所有限公司系依法设立且合法存续的会计师事务所,具备为本期债券发行出具财务评价咨询报告的资质。

2、上海申浩律师事务所

上海申浩律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。本所是经上海市司法局批准设立的合伙制律师事务所,现持有上海市司法局核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码:31310000778513843N)。

本所律师认为:上海申浩律师事务所系依法设立且合法存续的合伙制律师事务所,具备为本期债券发行出具法律意见书的资质。

六、本期债券的风险因素

1、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。

2、偿付风险

本期债券偿付资金主要来自于应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现难免受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素，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。

3、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影
响，项目实施存在不确定性。建设工程也存在发生一些难以预测的突发性事件、工程事故等，从而引发可能无法按时实现项目预定目标、须增加投资等情况。

4、税务风险

根据《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）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

七、结论意见

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》《土地储备管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定，对2026年第三批上海市政府专项债券浦东新区外高桥物流园区二期7-3、7-4、7-6及周边地块土地储备项目发行的合法性、合规性进行了核查，现出具结论意见如下：

1、本期债券发行主体为上海市人民政府。根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》之规定，具备本次专项债券发行主体资格，发行主体合法合规；

2、本期债券对应项目实施主体为上海市浦东新区房屋土地征收中心（上海市浦东新区土地储备中心），具备实施本项目土地整理、储备的法定主体资格；

3、本期债券对应项目为“浦东新区外高桥物流园区二期7-3、7-4、7-6及周边地块土地储备项目”已取得上海市浦东新区发展和改革委员会《关于惠南新市镇23号单元（宣桥）Q-20地块等9幅土地储备项目可行性研究报告暨项目建议书的批复》（2024年第九批次）（沪浦发改城〔2024〕661号）批复，该项目符合建设审批要求；

4、上海上咨会计师事务所有限公司已就本项目出具《2026年第三批上海市政府专项债券浦东新区外高桥物流园区二期7-3、

7-4、7-6 及周边地块土地储备项目专项财务评价报告》，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》关于“项目收益覆盖融资成本”的核心要求。

5、本期债券发行中介服务机构均具备相应资质与资格。

综上，本所律师认为：2026 年第三批上海市政府专项债券浦东新区外高桥物流园区二期 7-3、7-4、7-6 及周边地块土地储备项目的发行主体合法、实施主体适格、项目审批合规、中介资质齐全、收益平衡可行，发行符合《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》等法律、法规及规范性文件的规定，具备公开发行的法定条件。

（此页无正文，为《上海申浩律师事务所关于浦东新区外高桥物流园区二期 7-3、7-4、7-6 及周边地块土地储备项目地块专项债券法律意见书》之签章页）

本法律意见书一式四份，经本所律师签章并加盖公章后生效。


上海申浩律师事务所
王寒笑
王细红
二〇二六年八月

