



Shanghai Xinhua Law Office
上海市新华律师事务所

上海市新华律师事务所

关于

长宁区专项债券发行前期准备工作

之

法律意见书

二〇二六年六月



目 录

第一部分 引 言	3
第二部分 正 文	5
一、关于本次土地储备专项债券的项目实施单位	5
二、关于本次专项债券的发行规模	6
三、关于本次专项债券发行项目的基本情况	6
四、第三方评估机构	7
五、预期偿债资金来源	8
六、本次专项债券项目的风险因素	8
七、结论性意见	9

第一部分 引言

致：上海市长宁区规划和自然资源管理事务中心（上海市长宁区土地资源储备中心）

根据上海市长宁区规划和自然资源管理事务中心（上海市长宁区土地资源储备中心）（以下简称“土储中心”或“贵中心”）与上海市新华律师事务所（以下简称“本所”）签订的《专项聘请律师合同》约定本所受贵中心委托作为贵中心负责实施的上海市长宁区土地储备专项债券的专项法律顾问，就本次土地储备专项债券发行前期准备工作出具法律意见书（以下简称“本意见书”）。

一、出具法律意见书的依据

本所律师依据《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发[2024]52号）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出具本意见书。

二、释义

项目实施单位、土储中心	指	上海市长宁区规划和自然资源管理事务中心（上海市长宁区土地资源储备中心）
主管部门	指	上海市长宁区规划和自然资源局
本所	指	上海市新华律师事务所
本次土地储备专项债券	指	上海市长宁区19街坊凯旋路556号等地块土地储备项目计划发行人民币7000.00万元的地方政府专项债券
专项评价报告	指	上海申威联合会计师事务所出具的申威咨字（2026）第158号《长宁区19街坊凯旋路556号等地块土地储备项目（2026年第三批上海市政府专项债券）地方政府专项债券专项评价报告》

实施方案	指	《2026年第三批上海市政府专项债券长宁区19街坊凯旋路556号等地块土地储备项目实施方案》
申威会计师事务所	指	上海申威联合会计师事务所
元、万元	指	人民币元、万元

三、重要声明

本所律师依据截至本意见书出具日以前已经发生或存在的事实和有关法律、法规及规范性文件发表法律意见。

土储中心已向本所律师保证和承诺：即土储中心已提供本所律师为出具本意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明；其所提供资料上的签字和/或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印材料与正本或原件完全一致；其所提供的资料文件和对有关事实的说明均为真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

对本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行政机关、司法机关、土储中心或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

本所律师仅就与本次土地储备专项债发行前期准备工作之法律事项发表法律意见，并不对有关审计、偿债能力、预期风险等非法律专业事项发表评论。在本意见书中如涉及审计、偿债能力、预期风险等内容时，均为严格按照有关机构出具的报告引述。该等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默示的保证，对这些内容本所并不具备核查和作出判断的合法资格。

本意见书仅供发行人本次专项债券发行之目的使用。未经本所及本所律师书面同意，发行人及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本意见书用作其他任何目的。

基于上述声明，本所律师对土储中心提供的有关文件和事实进行了核查和验证，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具如下法律意见。

第二部分 正文

一、关于本次土地储备专项债券的项目实施单位

根据《实施方案》本次土地储备专项债券的项目实施单位为上海市长宁区规划和自然资源管理事务中心（上海市长宁区土地资源储备中心）（以下简称“土储中心”）。土储中心系由上海市长宁区规划和自然资源局举办，开办资金为人民币 10 万元，经费来源为全额拨款，现持有上海市长宁区事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 12310105MB2F10097D 的统一社会信用代码证书。

根据本所律师核查土储中心基本信息如下：

名称	上海市长宁区规划和自然资源管理事务中心（上海市长宁区土地资源储备中心）
统一社会信用代码	12310105MB2F10097D
地址	上海市长宁区威宁路258号9楼
法定代表人	龚靖
开办资金	10万元整
有效期	自2023年01月04日至2027年12月12日
举办单位	上海市长宁区规划和自然资源局
宗旨和业务范围	负责国有土地的收购、储备及入库管理，实施储备土地的土地平整及交付，承担各项土地计划研究及相关信息化建设，从事各项区域地名管理，区建设工程竣工档案接收及区域建档案查询利用等工作。
登记状态	正常

经本所律师核查及土储中心介绍，本次土地储备专项债券的主管部门为上海市长宁区规划和自然资源局，负责在依法合规的前提下指导督促项目实施单位加快专项债券支出进度，组织项目实施单位及时进行专项债券项目收益归集并将专

项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券还本付息。项目实施单位为土储中心，负责在主管部门的指导下合规使用专项债券资金、厘清专项债券项目资产权属并及时进行资产登记、及时进行专项债券项目收益归集、依法进行会计核算。

本所律师认为，项目实施单位主要负责国有土地的收购、储备及入库管理，负责专项债形成资产规划、初始论证、权属确定等工作。土储中心对本次土地储备专项债券所涉项目具备实施资质，且本次土地储备专项债券已获得相关部门的批准同意，故本所律师认为本次土地储备专项债券的设立合法合规，土储中心可以作为本次土地储备专项债券的实施单位，实施专项债券的发行事宜。

二、关于本次专项债券的发行规模

根据《实施方案》，本项目计划发行地方政府专项债券 15,000.00 万元，其中 8,000 万元已于 2026 年 4 月完成发行，本期计划发行 7,000.00 万元。本次专项债券预估发行利率为 1.7%，发行期限为 5 年，利息按半年支付，到期一次性偿还本金。本次土地储备专项债券可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

三、关于本次专项债券发行项目的基本情况

根据土储中心提供的相关资料，本次前期准备工作相对应的土地储备专项债券项目具体如下：

工程名称	长宁区19街坊凯旋路556号等地块土地储备项目
项目批文	《关于报备<长宁区2025年度土地储备计划>的报告》（长规划资源〔2025〕2号）、《上海市长宁区人民政府会议纪要》（2025-10）
项目内容	本项目拟对长宁区19街坊凯旋路556号等地块进行土地收购储备、土地平整以及其他必要的前期基础性开发工作。本项目主要涉及4幅地块：1、长宁区19街坊凯旋路556号地块，位于上海市长宁区华阳路街道，东至路易凯旋宫住宅小区，西至凯旋路，南至上海鸿泰护理院，北至上海电气太平洋机电（集团）有限公司，拟收储土地面积为1000.79平方米。2、长宁区207街坊北翟路790

	号天山配合饲料厂地块，位于长宁区北新泾街道，拟收储范围东至海烟物流，南至北翟路，西至通协小区，北至通协路，拟收储面积为6477平方米。3、长宁区30街坊昭化路148号地块，位于长宁区华阳路街道，拟收储范围东至安西路，西至宁电投大厦，南至利星国际广场公寓，北至昭化路，拟收储面积为4762.23平方米。4、长宁区22街坊昭化路51号地块，位于上海市长宁区华阳路街道，东至昭化路301号-313号小区、南至昭化路、西至德必易园(园区)、北至武夷 MIX320，拟收储范围土地面积为5310平方米。发债项目合计土地面积为17550.02平方米。
开工及竣工时间	本项目已于2026年第一季度开工，预计2028年竣工。
项目资金总需求	42,500.00万元
计划发行债券额	本项目计划发行地方政府专项债券15,000.00万元，其中8,000万元已于2026年4月完成发行，本期计划发行7,000.00万元。
计划发行期限	5年

四、第三方评估机构

（一）、会计事务所

本次前期准备工作中的《专项评价报告》由上海申威联合会计师事务所（普通合伙企业）出具。申威会计师事务所现持有上海市虹口区市场监督管理局于2021年08月03日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131010978059163XU），上海市财政局于2021年8月9日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 31000141），申威会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

本所律师认为，申威会计事务所具备为本次土地储备专项债券发行提供评价服务的资质且与土储中心不存在关联关系，经办注册会计师具备相关资质，其为土储中心出具的《专项评价报告》符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

（二）、律师事务所

本次前期准备工作中的法律意见书由上海市新华律师事务所出具。本所现持有 23101198110343881 号《律师事务所执业许可证》。出具《法律意见书》的郭琳律师、吴晓琳律师分别持有上海市司法局核发的证号为 13101201311272763、13101201511780504 的律师执业证书。

经本所律师核查，本所及本所的经办律师与土储中心不存在关联关系。本所具备为本次土地储备专项债券发行提供法律服务的资质且与土储中心不存在关联关系，经办律师具备相关资质，本所为本次发行提供法律服务并出具的《法律意见书》，符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

五、预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》申威会计师事务所认为，根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内，项目产生的土地出让收入在偿还专项债券本息后，期末累计现金结余 13,357.00 万元，该项目资金覆盖率达 1.82 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，项目不能偿还的风险低。若项目假设条件发生变化，可按规定由财政筹措或发行新一期专项债券保障还本。

据此，本所律师认为，本次土地储备专项债券所列入的项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期营运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，符合《地方政府债券发行管理办法》之规定。

六、本次专项债券项目的风险因素

（一）利率风险

本次土地储备专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（二）流动性风险

本次土地储备专项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。本期土地储备专项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，项目主管单位及实施单位无法保证土地储备专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现土地储备专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而

影响土地储备专项债券流动性。

（三）偿付风险

本次土地储备专项债券的专项债务收入、安排的支出、还付本息，发行费用等纳入政府性基金预算管理。土地储备债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，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，将有可能给土地储备债券偿付带来一定风险。

七、结论性意见

本所律师认为，土储中心依法具备本次土地储备专项债券项目建设实施的主体资格；经查阅、核对区政府部门相关批复文件和资料，本次土地储备专项债券已经过相关主管部门审批同意；经申威会计师事务所据实评估，本次土地储备专项债券项目客观存在及真实有效。据此，本所律师认为，本次土地储备专项债券项目真实且合法合规。本次土地储备专项债券项目申请地方政府专项债券，既有区政府相关批准文件，又可实现项目融资和项目收益的自求平衡，具备偿债能力。因此，本所律师认为符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《地方政府债券发行管理办法》之规定，本次土地储备专项债券项目申请发行并无法律上的障碍，专项债券资金应由项目实施单位专项用于项目建设。

（本页无正文，为《上海市新华律师事务所关于长宁区专项债券发行前期准备工作之法律意见书》之盖章页）



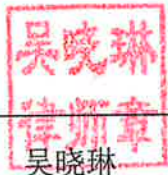
上海市新华律师事务所

经 办 律 师：



郭 琳

经 办 律 师：



吴晓琳

2026 年 6 月 25 日