

上海市信本律师事务所
关于
2018 年上海市普陀区土地储备专项债券之
法律意见书



上海市信本律师事务所
Shanghai Xinben Law Firm

上海市徐汇区漕溪北路 375 号中金国际广场 C 座

电话：021-33973852 传真：021-33973851

目录

致函.....	3
释义.....	4
第一节 律师声明及承诺的事项.....	5
第二节 正文.....	7
一、土地储备机构的主体资格.....	7
二、本次债券发行的规模.....	8
三、本次债券发行涉及之储备土地的基本情况.....	8
四、土地储备地块之核查情况.....	13
五、本次债券的风险因素.....	43
六、结论意见.....	45



上海市信本律师事务所

关于 2018 年上海市普陀区土地储备专项债券之

法律意见书

沪 (2018) 信本字 ZCC 号

致：上海市普陀区土地发展中心

上海市信本律师事务所接受上海市普陀区土地发展中心（以下简称“普陀土发中心”）的委托，担任其关于储备土地核查项目的专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地收储管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4 号）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财政【2018】34 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62 号）、《上海市土地储备办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本《法律意见书》。

释义

除非本法律意见书文中另有特别说明,本法律意见书中的下列词语具有如下

意义:

上海市规土局	指	上海市规划和国土资源管理局
普陀区政府	指	普陀区人民政府
普陀区规土局	指	上海市普陀区规划和土地管理局
普陀土发中心	指	上海市普陀区土地发展中心
本次债券	指	2018 年上海市地方政府专项债券之上海市普陀区桃浦智创城新增土地储备专项债券
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《管理办法》	指	《土地储备管理办法》
《规范土地储备和资金管理通知》	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综【2016】4 号)
《土储债券管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预【2017】62 号)
《储备办法》	指	《上海市土地储备办法》

第一节 律师声明及承诺的事项

1、本所及经办律师依据《土地管理法》、《管理办法》、《规范管理通知》、《土地债券管理办法》、《储备办法》等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对拟收储土地进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确、不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、本所律师向普陀土发中心提出了应向本所律师提供的资料清单、并得到了普陀土发中心依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向普陀土发中心有关人员做了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

3、普陀土发中心保证，其已经向本所律师出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

4、对于本《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支撑的事实，本所律师依赖于有关政府部门、普陀土发中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些

价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为普陀土发中心拟申请本次债券资金之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

第二节 正文

一、土地储备机构的主体资格

(一) 土地储备机构的基本情况

名称：上海市普陀区土地发展中心

统一社会信用代码：123101077432501585(《事业单位法人证书》)

住所：上海市普陀区大渡河路 1718 号 7 楼

法定代表人：郑荣全

经费来源：全额拨款，开办资金为 1000 万元，

宗旨和业务范围：负责本区依法收回国有土地使用权的地块进行收购储备及
相关的前期开发等工作；负责国有土地在储备期间的利用和管理。

有效期：自 2017 年 1 月 22 日至 2022 年 1 月 22 日。

登记管理机关：上海市普陀区事业单位登记管理局

(2) 土地储备机构的资格。

根据 2002 年 6 月 5 日普陀区政府印发的《关于成立上海市普陀区土地发展中心的通知》(普府办【2002】56 号)，决定成立上海市普陀区土地发展中心，以规范房地产市场，加强政府对土地供应市场的调控、管理，优化土地资源的配置和利用，促进国有土地使用权出让指标拍卖工作的有序进行。

根据《国土资源办公厅关于印发<土地储备机构名录(第二批)>的通知》(国土资厅函〔2013〕240 号)，普陀土发中心已进入国土资源主管部门颁布的土地储备机构名录，名录代码为 TC310107。

二、本次债券发行的规模

根据上海市财政局《关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知》（沪财预【2018】55 号），2018 年普陀区土地储备专项债务新增额度为 65.30 亿元。根据普陀土发中心提供的《2018 年上海市普陀区桃浦智创城土地储备项目融资与收益自求平衡方案》，本次债券发行筹措的资金 65.30 亿元用于上海市普陀区桃浦智创城地块的土地储备，期限均为 5 年。本次债券发行资金系在 2018 年普陀区土地储备专项债务新增额度范围内。

三、本次债券发行涉及之储备土地的基本情况

根据普陀土发中心提供的材料，本次债券发行涉及之上海市普陀区桃浦智创城储备地块范围内的 42 宗土地储备地块的基本情况如下：

序号	储备地块	位置（路、号）	土地性质	土地用途	土地使用权面积（m ² ）	四至
1	桃浦镇 655 街坊 2 丘地块	普陀区祁连山路 700 号	国有、划拨	市政	7865	位于祁连山路以东，城市排水公司以南，南何支线以西，中石化加油站以北
2	桃浦镇 652 街坊 2、3、4 丘地块	普陀区真南路 951 号	集体所有	工业用地	19914	老南河支线以东、真南路以南、南何支线以西、金昌路以北。
3	桃浦镇 613 街坊 7 丘地块	普陀区真南路 1948 弄 80 支弄 51 号	国有划拨	工业	9943	真南路以东、武威路以南、敦煌路以西、永登路以北
4	桃浦镇 613 街坊 8 丘地块	普陀区真南路 1948 弄 80 支弄 50 号	国有划拨	工业	8588	真南路以东、武威路以南、敦煌路以西、永登路以北



5	桃浦镇 614 街坊 6、7、10、11、14 丘、615 街坊 3、4、5、6、7、9、12 丘, 626 街坊 11 丘, 627 街坊 11、12、13 丘地块	无	614 街坊 5 幅地块为集体土地; 615 街坊 3、4、6、7、9、丘为集体土地; 615 街坊 5 丘、12 丘为国有划拨; 626 街坊 11 丘为集体土地; 627 街坊 11 丘、12 丘、13 丘为集体土地	工业	90524	614 街坊中五幅地块位于真南路以东、永登路以南、敦煌路以西; 615 街坊 8 幅地块位于永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北; 626 街坊位于山丹路以东、武威路以南、真南路以西、永登路以北; 627 街坊位于山丹路以东、永登路以南、真南路以西、水厂路以北。
6	桃浦镇 621 街坊 1/1 丘、1/2 丘、2 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11 丘、12 丘、13 丘、14 丘、17 丘、26 丘、28 丘、29 丘、30 丘、32、33 丘、34 丘、35 丘、36 丘、37 丘、38 丘、39 丘、40 丘、41 丘、43 丘地块	无	集体	工业	101915	李家浜以东、沪嘉高速公路以南、敦煌路延伸段以西、古浪路以北。
7	桃浦镇 625 街坊 9 丘地块	武威路 846 号	国有出让	工业	49467	625 街坊位于山丹路以东、常和路以南、真南路以西、武威路以北。
	桃浦镇 601 街坊 4 丘地块	常和路 100 号	国有划拨		27737	601 街坊 4 丘位于景泰路以东、古浪路以南、祁连山路以西、常和路以北。
8	桃浦镇 622 街坊 10 丘地块	真南路 2206、2208 号	国有划拨	住宅;	3501	真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北
9	桃浦镇 601 街坊 1 丘地块	普陀区古浪路 1167 号	国有出让	工业	56950	景泰路以东、古浪路以南、祁连山路以西、常和路以北

10	桃浦镇 621 街坊 27 丘地块	普陀区古浪路 1890 弄 58 号	国有划拨	工业	5838	李家浜以东、沪嘉高速路以南、敦煌路以西、古浪路以北
11	桃浦镇 624 街坊 17 丘地块	无	集体	医疗卫生	1907	山丹路以东, 真南路以南以西, 常和路以北。
12	桃浦镇 612 街坊 3/1 丘地块	武威路 430、436 号	国有划拨	市政公用设施用地	3136	玉门路以东, 常和路以南、敦煌路以西, 武威路以北
13	桃浦镇 612 街坊 2 丘地块	无	集体	工厂	25666.79;	玉门路以东, 常和路以南、敦煌路以西, 武威路以北
14	桃浦镇 601 街坊 3 丘地块	祁连山路 689 号	国有出让	仓储	10275	景泰路以东、古浪路以南、祁连山路以西、常和路以北
15	桃浦镇 616 街坊 15/1 地块	水厂路 239 号	国有出让	仓储	83941	山丹路以东, 金昌路以北, 水厂路以南, 永固路以西。
16	桃浦镇 614 街坊 5 丘地块	无	集体	交通	887	真南路以东以北、永登路以南、敦煌路以西
17	桃浦镇 612 街坊 5 丘、613 街坊 11 丘、615 街坊 8/1 丘、13/2 丘, 616 街坊 6 丘, 622 街坊 5 丘、6 丘、12/1 丘, 624 街坊 20 丘, 626 街坊 1 丘、9 丘、12 丘、13 丘、18 丘、19 丘, 627 街坊 5 丘、6 丘、7 丘、9 丘、10 丘、14 丘, 633 街坊 5 丘地块	无	集体	工业	96047	615 街坊位于永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北; 612 街坊李家浜以东, 沪嘉高速公路以南, 敦煌路延伸段以西, 古浪路以北; 622 街坊真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北 624 街坊位于山丹路以东, 真南路以南以西, 常和路以北; 626 街坊位于山丹路以东、武威路以南、真南路以西、永登路以北; 627 街坊位于山丹路以东、永登路以南、真南路以西、水厂路以北; 633 街坊外环线以东、沪嘉高速以南、李家浜以西、真南路以北; 613 街坊真南路以东, 武威路以南, 敦煌路以西, 永登路以北; 616 街坊山丹路以东, 金昌路以北, 水厂路以南, 永固路以西

18	桃浦镇 612 街坊 4 丘、6/1 丘, 615 街坊 14 丘, 616 街坊 8 丘、30 丘, 622 街坊 3/1 丘、13 丘, 623 街坊 3 丘, 624 街坊 21 丘、625 坊 1、2、3、4 丘, 626 街坊 7/1 丘地块	无	国有划拨	625 街坊 4 丘为机关用地; 其他为工业	102309	622 坊真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北; 612 街坊李家浜以东, 沪嘉高速公路以南, 敦煌路延伸段以西, 古浪路以北; 616 街坊山丹路以东, 金昌路以北, 水厂路以南, 永固路以西 624 坊位于山丹路以东, 真南路以南以西, 常和路以北; 625 街坊位于山丹路以东, 常和路以南, 真南路以西, 武威路以北; 615 街坊位于永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北。
19	桃浦镇 616 街坊 3 丘地块	普陀区真南路 1735 弄 208 号	国有划拨	工业	5784	山丹路以东, 金昌路以北, 水厂路以南, 永固路以西
20	桃浦镇 616 街坊 7 丘地块	普陀区真南路 1735 弄 202 号	集体	工业	15632	街坊山丹路以东, 金昌路以北, 水厂路以南, 永固路以西
21	桃浦镇 615 街坊 2 丘、4 丘地块	无	国有	工业	3173	永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北;
22	桃浦镇 611 街坊 1 丘地块	常和路 308 号	国有出让	工业	26768	玉门路以东、古浪路以南、敦煌路以西、常和路以北
23	桃浦镇 613 街坊 14 丘地块	真南路 1820、1838 号	国有出让	工业用地	4610	真南路以东, 武威路以南, 敦煌路以西, 永登路以北
24	桃浦镇 658 街坊 4 丘、13 丘地块	无	国有划拨	铁路用地	5109	老南河支线以东、武威路以南、南何支线以西、真南路以北
25	桃浦镇 616 街坊 1/2 丘地块	普陀区真南路 1687 号	国有划拨	工业	877	山丹路以东, 金昌路以北, 水厂路以南, 永固路以西
26	桃浦镇 621 街坊 19 丘、622 街坊 7 丘、8 丘地块	无	集体土地	工业	4952	621 街坊位于李家浜以东, 沪嘉高速公路以南, 敦煌路延伸段以西, 古浪路以北; 622 街坊真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北;

27	桃浦镇 615 街坊 11 丘地块	普陀区真南路 1653 号	国有划拨	工业	2301	永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北;
28	桃浦镇 615 街坊 10 丘地块	普陀区真南路 1653 号	集体	工业	5213	永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北
29	桃浦镇 613 街坊 6 丘, 616 街坊 4 丘、12 丘、14 丘、28 丘地块	无	集体	工业	27012	613 街坊真南路以东, 武威路以南, 敦煌路以西, 永登路以北; 616 街坊山丹路以东, 金昌路以北, 水厂路以南, 永固路以西。
30	桃浦镇 657 街坊 2 丘、658 街坊 5 丘、6 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11/1 丘、11/2 丘、12 丘、14 丘、16 丘、18 丘、20 丘、21 丘地块	无	集体	658 街坊 11/1 丘、658 街坊 11/2 丘用途为交通; 658 街坊 16 丘、18 丘为绿化; 其他为工业	48487	657 街坊位于老南河支线以东、古浪路以南、南河支线以西、威武路以北; 658 街坊位于老南河支线以东、武威路以南、南河支线以西、真南路以北。
31	桃浦镇 621 街坊 15 丘部分、16 丘地块	无	集体	工业	4967.70	李家浜以东, 沪嘉高速公路以南, 敦煌路延伸段以西, 古浪路以北
32	桃浦镇 621 街坊 3/8 丘地块	无	国有出让	工业	19669	李家浜以东, 沪嘉高速公路以南, 敦煌路延伸段以西, 古浪路以北
33	桃浦镇 621 街坊 3/7 丘地块	无	国有出让	工业	2108	李家浜以东, 沪嘉高速公路以南, 敦煌路延伸段以西, 古浪路以北
34	桃浦镇 623 街坊 1 丘地块	普陀区真南路 2146 号	国有划拨	工业	3303	真南路以东、常和路以南、玉门路以西、武威路以北
35	桃浦镇 624 街坊 3 丘、10 丘、12、13、14、15、16 丘、27 丘、30、31 丘地块	无	集体	工业	63627	山丹路以东, 真南路以南以西, 常和路以北;
36	桃浦镇 625 街坊 17 丘地块	常和路 613 弄 1-14 号	国有出让	工业用地	16287	山丹路以东, 常和路以南, 真南路以西, 武威路以北
37	桃浦镇 611 街坊 4 丘地块	古浪路 1659 号	国有划拨	工业用地	4430	玉门路以东、古浪路以南、敦煌路以西、常和路以北



38	桃浦镇 655 街坊 10 丘地块	武威路 18 号	国有划拨	工业用地	28870	祁连山路以东, 古浪路以南, 南何支线以西, 武威路以北。
39	桃浦镇 613 街坊 5 丘地块	真南路 1956 号,	国有出让、 转让	工业	6619	真南路以东, 武威路以南, 敦煌路以西, 永登路以北;
40	桃浦镇 621 街坊 22/1 丘地块	无	22/1 丘为 国有划拨;	22/1 丘商 业;	3277	李家浜以东, 沪嘉高速公路以南, 敦煌路延伸段以西, 古浪路以北
	桃浦镇 621 街坊 22/2 丘地块		22/2 丘为 集体土地	22/2 丘住宅		
41	桃浦镇 622 街坊 2/1 丘、1/1 丘地块	古浪路 1631 号	国有出让	工业	14411	真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北;
42	桃浦镇 466 街坊 13/1 丘部分、466 街坊 16 丘部分、464 街坊 1、2、3、4、5 丘地块(普信冷库地块)	真北路 3271 弄 38 号	国有	仓储	83333.75	桃浦西路以东, 古浪路以南, 真北路以西, 真南路以北

四、土地储备地块之核查情况

上海市普陀区桃浦智创城位于上海市普陀区西北角, 北起沪嘉高速, 东至真北路, 南邻沪宁铁路, 西至外环线, 占地 7.9 平方公里, 其中北起沪嘉高速, 东至南何支线, 南邻沪宁铁路, 西至外环线的 4.2 平方公里为核心区。

本次债券涉及上述上海市普陀区桃浦智创城储备地块范围内的 42 宗土地储备地块, 其中 26 宗土地储备地块已签署储备补偿协议, 16 宗土地储备地块尚未签署储备补偿协议。具体核查情况如下:

(一) 已签署储备补偿协议之土地储备地块的核查情况

1、桃浦镇 655 街坊 2 丘土地储备地块

根据普陀区规土局《关于批准普陀区 2013 年度非经营性土地储备计划的通

知》（普规土用【2013】5 号），本地块的收储列入普陀区 2013 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普字（2003）第 020096 号”，权利人为上海隧道工程股份有限公司，实际使用人为上海公路桥梁（集团）有限公司。

上海财瑞房地产土地估价有限公司就本地块土地使用权及地上建筑物、室内装饰装修及附属设施的价值进行了评估并于 2015 年 6 月 30 日出具了《上海市普陀区祁连山路 700 号房屋征收评估报告》【卷号为：沪财瑞房估（2015）0102 号】。

2015 年 12 月 31 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海隧道工程股份有限公司、上海公路桥梁（集团）有限公司（两者为乙方）签订了《普陀区桃浦镇祁连山路 700 号地块土地储备补偿协议》。该协议约定了收储本地块、补偿费及付款方式等内容。

2、桃浦镇 652 街坊 2、3、4 丘土地储备地块

根据普陀区规土局《关于批准调整普陀区 2014 年度非经营性土地储备计划的通知》（普规土用【2014】14 号），本地块的收储列入普陀区 2014 年土地储备计划。2014 年 11 月 11 日，上海市普陀区发展和改革委员会作出《关于桃浦科技智慧城 614 街坊 6 丘等地块实施收购储备暨前期基础性开发项目可行性研究报告的批复》，批复同意普陀土发中心对本地块以及其他地块进行前期基础性开发，实施土地储备。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块 652 街坊 2 丘、3 丘权利人为上海市普陀区桃浦镇李子园村民委员会；本地块 652 街坊 4 丘权利人为上海市普陀区

桃浦镇真建村民委员会。

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司就上海市普陀区真南路 951 号内归属于真建村民委员会的集体工业用地及构筑物（权利人为普陀区桃浦镇真建村民委员会）的总价值进行了评估并于 2017 年 3 月 17 日出具了《房地产估价报告》【编号为沪八达估字（2017）ZX0060 号】。上海八达国瑞房地产土地估价有限公司就上海市普陀区真南路 951 号内归属于李子园村民委员会的二宗集体工业用地及场地范围内的房屋及构筑物（权利人为普陀区桃浦镇李子园村民委员会）的总价值亦进行了评估并于 2017 年 3 月 17 日出具了《房地产估价报告》【编号为沪八达估字（2017）ZX0061 号】。

2014 年 10 月 8 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海市普陀区桃浦镇真建村民委员会（乙方）、上海市普陀区桃浦镇人民政府（丙方）签订了《上海市普陀区桃浦镇 652 街坊 4 丘土地收购储备补偿合同（桃浦地区停车场）》。同日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海市普陀区桃浦镇李子园村民委员会（乙方）、上海市普陀区桃浦镇人民政府（丙方）签订《上海市普陀区桃浦镇 652 街坊 2、3 丘土地收购储备补偿合同（桃浦地区停车场）》。前述合同均约定了收储本地块、补偿费及付款方式。

3、桃浦镇 613 街坊 7 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于同意普陀区土地储备规划（2016-2018 年）并下达 2016 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2016】493 号），本地块的收储列入普陀区 2016 年普陀区土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普

字 (2000) 第 037429 号”，权利人为上海市桃浦机械厂，实际使用人为上海金环工业公司。

上海财瑞房地产土地估价有限公司就本地块房屋价值 (含土地使用权、地上建筑物与构筑物)、绿化苗木、可恢复使用机器搬迁与安装费、物资搬迁费、停产停业损失及附属设施进行了评估并于 2016 年 3 月 30 日出具了《上海市普陀区真南路 1948 弄 80 支弄 51 号工业房地产估价报告》【卷号为: 沪财瑞房估 (2016) 0049 号】。

2015 年 12 月 24 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司 (两者为甲方) 与上海市桃浦机械厂、上海金环工业有限公司 (两者为乙方) 签订了《普陀区桃浦镇真南路 1948 弄 51 号地块土地储备补偿协议》。2016 年 8 月 26 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司 (两者为甲方) 与上海市桃浦机械厂、上海金环工业有限公司 (两者为乙方) 签订了《普陀区桃浦镇真南路 1948 弄 51 号地块土地储备专项补充协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式。

4、桃浦镇 613 街坊 8 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于同意普陀区土地储备规划 (2016-2018 年) 并下达 2016 年土地储备计划的批复》 (沪规土资地 [2016] 493 号)，上海市规土局批复同意将普陀区桃浦镇 613 街坊 8 丘纳入土地储备计划。

上海财瑞房地产土地估价有限公司就本地块房屋价值 (含土地使用权、地上建筑物与构筑物)、绿化苗木、可恢复使用机器搬迁与安装费、物资搬迁费、停产停业损失及附属设施的价值进行了评估并于 2016 年 3 月 30 日出具了编号为沪财瑞房估 (2016) 0048 号的《上海市普陀区真南路 1948 弄 80 支弄 50 号工

业房地产估价报告》。

根据普陀土发中心提供的资料，上海市普陀区真南路 1948 弄 80 支弄 50 号项目地块的不动产权号为沪房地普字 2000 第 034086 号，权利人为上海金桃标牌厂，实际使用人上海金环工业有限公司。

2015 年 12 月 24 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海金桃标牌厂、上海金环工业有限公司（两者为乙方）签署了《普陀区桃浦镇真南路 1948 弄 80 支弄 50 号地块土地储备补偿协议》。2016 年 8 月 26 日，甲乙双方签署了《普陀区桃浦镇真南路 1948 弄 80 支弄 50 号地块土地储备专项补充协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费及付款方式等内容。

5、桃浦镇 614 街坊 6、7、10、11、14 丘，615 街坊 3、4、5、6、7、9、12 丘，626 街坊 11 丘，627 街坊 11、12、13 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于批准调整普陀区 2014 年度非经营性土地储备计划的通知》（普规土用【2014】14 号），本地块之桃浦良种仓库（非）的收储列入普陀区 2014 年土地储备计划。根据上海市规土局《关于下达普陀区 2015 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2015】295 号），本地块之桃浦停车场地块及桃浦良种仓库地块的土地收储列入普陀区 2015 年土地储备计划。2017 年 5 月 15 日，普陀区政府作出《关于批准收回普陀科技智慧城 614 坊 6 丘等地块土地使用权由区土地发展中心实施储备的通知》（沪普府土【2017】16 号），批准对本地块收回土地使用权、交由普陀土发中心实施储备。

2014 年 11 月 11 日，上海市普陀区发展和改革委员会作出《关于桃浦科技智慧城 614 街坊 6 丘等地块实施收购储备暨前期基础性开发项目可行性研究报告

告的批复》，批复同意普陀土发中心对本地块以及其他地块进行前期基础性开发，实施土地储备。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块权利人为上海市普陀区桃浦镇春光村委会。

2013 年 9 月至 2014 年 12 月期间，上海上咨资联房地产估价有限公司和上海东洲房地产估价有限公司分别就本地块出具了六份房地产估价报告，摘要如下：

序号	坊丘号	报告编号
1	614 街坊 7 丘	上咨房地征估询 (2014) CG-614-7 第 001 号
2	615 街坊 9 丘	上咨房地征估询 (2014) CG-615-9 第 001 号
3	614 街坊 10 丘	上咨房地征估询 (2014) CG-614-10 第 001 号
4	627 街坊 12 丘	上咨房地征估询 (2014) CG-627-12 第 001 号
5	615 坊 3、5、6、7 丘	沪东洲房估报字 (2016) 第 BA200013 号
6	627 坊 11 丘	沪东洲房估报字 (2016) 第 BA200014 号

2014 年 10 月 8 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公

司（两者为甲方）与上海市普陀区桃浦镇春光村委会（乙方）、上海市普陀区桃浦镇人民政府（丙方）签订了《普陀区桃浦镇春光村部分地块土地收购储备补偿合同（桃浦地区停车场）》。2017 年 5 月 31 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海市普陀区桃浦镇春光村委会（乙方）、上海市普陀区桃浦镇人民政府（丙方）签订了《普陀区桃浦镇春光村部分地块土地收购储备补偿合同（桃浦地区停车场）补充合同》。前述合同约定了收储本地块、补偿费及付款方式等内容。

6、桃浦镇 621 街坊 1/1 丘、1/2 丘、2 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11 丘、12 丘、13 丘、14 丘、17 丘、26 丘、28 丘、29 丘、30 丘、32 丘、33 丘、34 丘、35 丘、36 丘、37 丘、38 丘、39 丘、40 丘、41 丘、43 丘土地储备地块

根据普陀区规土局《关于批准普陀区 2013 年度非经营性土地储备计划的通知》（普规土用【2013】5 号）、《关于批准普陀区 2014 年度非经营性土地储备计划的通知》（普规土用【2014】4 号）、上海市规土局《关于下达普陀区 2015 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2015】295 号）、上海市规土局《关于同意普陀区 377 坊规划加油站地块等 2 幅土地列入 2017 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2017】521 号）等文件，本地块的收储分别列入普陀区 2013 年、2014 年、2015 年、2017 年土地储备计划。2014 年 4 月 25 日，普陀区政府作出《关于批准收回普陀区桃浦镇 621 街坊部分地块土地使用权由区土地发展中心实施储备的通知》（沪普府土【2014】7 号），批准对本地块中其余地块以及其他地块收回土地使用权、交由普陀土发中心实施储备。2014 年 12 月 22 日，上海市普陀区发展和改革委员会作出《关于桃浦科技智慧城 621 街坊 1/1 丘等地块土地收购储备可行性的批复》，批复同意普陀土发中心对本地

块以及其他地块进行前期基础性开发，实施土地储备。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块权利人为上海市普陀区桃浦镇春光村委会。

2013 年 9 月至 2014 年 12 月期间，上海上咨资联房地产估价有限公司本地块出具了二十二份房地产估价报告，摘要如下：

序号	坊丘号	报告编号
1	621 街坊 1/1 丘	上咨房地征估询 (2013) NW-621-1/1 第 001 号
2	621 街坊 1/2 丘	上咨房地征估询 (2013) NW-621-1/2 第 001 号 上咨房地征估询 (2014) NW-621-1/2 第 001 号
3	621 街坊 2 丘	上咨房地征估询 (2014) NW-621-2 第 001 号
4	621 街坊 8 丘	上咨房地征估询 (2014) NW-621-8 第 001 号
5	621 街坊 9 丘	上咨房地征估询 (2014) NW-621-9 第 001 号
6	621 街坊 11 丘	上咨房地征估询 (2014) NW-621-11 第 001 号、 002 号
7	621 街坊 12 丘	上咨房地征估询 (2014) NW-621-12 第 001 号、 002 号、003 号
8	621 街坊	上咨房地征估询 (2014) NW-621-13 第 001 号、

	13 丘	002 号、003 号
9	621 街坊 14 丘	上咨房地征估询(2014)NW-621-14 第 001 号-012 号 (12 份)
10	621 街坊 26 丘	上咨房地征估询 (2014) NW-621-26 第 001 号
11	621 街坊 28 丘	上咨房地征估询 (2014) NW-621-8 第 001 号、002 号、003 号
12	621 街坊 29 丘	上咨房地征估询 (2014) NW-621-29 第 001 号
13	621 街坊 30 丘	上咨房地征估询 (2014) NW-621-30 第 001 号
14	621 街坊 32 丘	上咨房地征估询 (2014) NW-621-32 第 001 号
15	621 街坊 33 丘	上咨房地征估询 (2014) NW-621-33 第 001-005 号
16	621 街坊 34 丘	上咨房地征估询 (2013) NW-621-34 第 001 号
17	621 街坊 35 丘	上咨房地征估询 (2013) NW-621-35 第 001 号、002 号
18	621 街坊 36 丘	上咨房地征估询 (2013) NW-621-36 第 001 号、002 号、003 号、004 号、005 号
19	621 街坊	上咨房地征估询 (2013) NW-621-37 第 001 号

	37 丘	
20	621 街坊 38 丘	上咨房地征估询 (2013) NW-621-38 第 001 号、 002 号
21	621 街坊 39 丘	上咨房地征估询 (2013) NW-621-39 第 001 号、 002 号、003 号、004 号
22	621 街坊 40 丘	上咨房地征估询 (2013) NW-621-40 第 001 号、 002 号、003 号

2015 年 12 月 19 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会（乙方）、上海市普陀区桃浦镇人民政府（丙方）签订了《上海市普陀区桃浦镇春光村 621 街坊部分地块土地收购储备补偿合同》。该合同约定了收储本地块、补偿费及付款方式。

7、625 街坊 9 丘、601 街坊 4 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于同意普陀区土地储备规划（2016-2018 年）并下达 2016 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2016】493 号），本地块的收储列入普陀区 2016 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，武威路 846 号地块房地产权利证书编号为“沪房地 普 字（2003）第 042430 号”，权利人为上海盈富置业有限公司。常和路 100 号地块房地产权利证书编号为“沪房地 普 字（2002）第 033782 号”，权利人为上海盈富置业有限公司。

2015 年 12 月 31 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海盈富置业有限公司（乙方）签订了《普陀区桃浦镇武威路 846 号地块土地储备补偿协议》。同日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧

城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海盈富置业有限公司（乙方）签订了《普陀区桃浦镇常和路 100 号地块土地储备补偿协议》。2016 年 9 月 19 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海盈富置业有限公司（乙方）签订了《普陀区桃浦镇盈富公司下属部分国有土地储备专项补偿协议》。2017 年 11 月 8 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海盈富置业有限公司（乙方）签订了《普陀区桃浦镇武威路 846 号地块土地储备补偿协议补充协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式。

8、桃浦镇 622 街坊 10 丘土地储备地块

根据普陀区政府《关于批准普陀区 2016 年度非经营性土地储备计划的通知》，本地块的收储列入普陀区 2016 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块权利人为上海桃浦物业有限公司和上海桃浦房地产开发有限公司。

2015 年 12 月 30 日，上海财瑞房地产估价有限公司就本地块土地使用权及地上建筑物、室内装饰装修及构筑物的价值进行了评估并出具了《上海市普陀区真南路 2206、2208 号房地产估价报告》【卷号为：沪财瑞房估（2015）0519 号】。

2016 年 7 月 7 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海桃浦物业有限公司、上海桃浦房地产开发有限公司（两者为乙方）签订了《普陀区桃浦镇真南路 2206、2208 号（绿杨新村）国有土地储备补偿协议》。2016 年 8 月 26 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海桃浦物业有限公司、上海桃浦房地产开发有

限公司（两者为乙方）签订了《普陀区桃浦镇绿杨新村国有土地储备专项补偿协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费及付款方式等内容。

9、桃浦镇 601 街坊 1 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于同意普陀区土地储备规划（2016-2018 年）并下达 2016 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2016】493 号），本地块的收储列入普陀区 2016 年普陀区土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地普字（2000）第 023948 号”，权利人为上海华谊（集团）有限公司，实际使用人为上海华谊精细化工有限公司振华造漆厂。

上海财瑞房地产土地估价有限公司就本地块房屋价值（含土地使用权、地上建筑物与构筑物）及附属设施的价值进行了评估并于 2016 年 3 月 30 日出具了《上海市普陀区古浪路 1167 号工业房地产评估报告》【卷号为：沪财瑞房报（2017）0750 号】。

2017 年 6 月 30 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海华谊（集团）有限公司（乙方）签订了《普陀区桃浦镇古浪路 1167 号地块土地储备补偿协议》。2017 年 6 月 30 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海华谊精细化工有限公司振华造漆厂（乙方）签订了《振华造漆厂地块土地收储搬迁补偿协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

10、桃浦镇 621 街坊 27 丘地块土地储备地块

根据普陀区政府《关于批准收回原桃浦镇 621 坊 27 丘（英达电子）土地使用权由区土地发展中心实施储备的通知》（沪普府土【2018】11 号），普陀区政

府同意将原桃浦镇 621 街坊 27 丘列入普陀区政府土地储备。

2016 年 11 月 10 日，上海财瑞房地产土地估价有限公司就本地块的市场价值（包含房屋价值、物资的搬迁费用、绿化苗木价值、停产停业损失）进行了评估并出具了编号为沪财瑞房估（2016）1114 号的《上海市普陀区古浪路 1890 弄 58 号房地产估价报告》。

根据普陀土发中心提供的资料，上海市普陀区古浪路 1890 弄 58 号项目地块的权利证书编号为沪房地普字 2004 第 030203 号，权利人为上海农工商集团长江总公司。2007 年 8 月 29 日，经上海市工商行政管理局核准，上海农工商集团长江总公司更名为光明食品集团上海长江总公司。

2016 年 11 月 3 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与光明食品集团上海长江总公司（为乙方）签署了《普陀区古浪路 1890 弄 58 号（621 街坊 27 丘）地块土地储备补偿协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费及付款方式等内容。

11、桃浦镇 624 街坊 17 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于下达普陀区 2017 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2017】213 号），本地块的收储列入普陀区 2017 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的资料，本地块土地使用权的权利人为上海市普陀区桃浦镇春光村委会。

2017 年 10 月 31 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海市普陀区桃浦镇春光村委会（乙方）签订了《普陀区桃浦镇 624 街坊 17 丘地块土地储备补偿协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

12、桃浦镇 612 街坊 3/1 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于同意普陀区土地储备规划（2016-2018 年）并下达 2016 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2016】493 号），本地块的收储列入普陀区 2016 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普字（2006）第 009493 号”，权利人为上海市普陀区市政工程管理署。后上海市普陀区市政工程管理署更名为上海市普陀区市政管理中心。

2017 年 8 月 20 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海市普陀区市政管理中心（乙方）签订了《上海市普陀区武威路 430、436 号地块土地储备补偿协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

13、桃浦镇 612 街坊 2 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于同意普陀区土地储备规划（2016-2018 年）并下达 2016 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2016】493 号），本地块的收储列入普陀区 2016 年普陀区土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，612 街坊 2 丘祁连村地块土地权利人为上海市普陀区桃浦镇祁连村民委员会；612 街坊 2 丘春光村地块土地权利人为上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会；612 街坊 2 丘敦煌路 347 号地块权利证书编号为“沪房地（市）字 1996 第 000753 号”房地产的权利人为上海海生涂料有限公司，经营年限为 30 年（自 1993 年 8 月 16 日至 2023 年 8 月 15 日），使用期届满后土地使用权归上海桃浦仓储有限公司。根据上海市普陀区人民法院“（2005）普执字第 1133 号、1148 号”裁定书，前述房地产经司法拍卖后，权利人为上

海市普陀区奕祥百货店。

2017 年 12 月 29 日, 普陀土发中心、上海桃浦智创城开发建设有限公司(两者为甲方)与上海市普陀区桃浦镇祁连村民委员会(为乙方)签订了《普陀区桃浦镇 612 街坊 2 丘(祁连村)地块土地储备补偿协议》。同日, 普陀土发中心、上海桃浦智创城开发建设有限公司(两者为甲方)与上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会(为乙方)签订了《普陀区桃浦镇 612 街坊 2 丘(春光村)地块土地储备补偿协议》。

2017 年 12 月 29 日, 普陀土发中心、上海桃浦智创城开发建设有限公司(两者为甲方)与上海桃浦仓储有限公司(为乙方)签订了《普陀区桃浦镇敦煌路 347 号地块(桃浦仓储)土地储备补偿协议》。同日, 普陀土发中心、上海桃浦智创城开发建设有限公司(两者为甲方)与上海市普陀区奕祥百货店(为乙方)签订了《普陀区桃浦镇敦煌路 347 号地块(奕祥百货)土地储备补偿协议》。

上述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

14、桃浦镇 601 街坊 3 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于下达普陀区 2017 年土地储备计划的批复》(沪规土资地【2017】)213 号), 本地块的收储列入普陀区 2017 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料, 本地块房地产权利证书编号为“沪房地普字(2005)第 042924 号”, 权利人为上海华环实业有限公司。

2017 年 12 月 29 日, 普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司(两者为甲方)与上海市华环实业有限公司(乙方)签订了《上海市普陀区祁连山路 689 号地块土地储备补偿协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

15、桃浦镇 616 街坊 15/1 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于下达普陀区 2017 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2017】）213 号），本地块的收储列入普陀区 2017 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块权利证书编号为“沪房地 普 字（2012）第 022316 号”和“沪房地 普 字（2012）第 015334 号”的房地产权利人为远成物流股份有限公司，实际使用人为远成快运（上海）有限公司。本地块上设定了平安银行股份有限公司上海自贸试验区分行、北京银行股份有限公司上海分行的最高额抵押权。根据 2018 年 7 月 30 日打印的不动产登记信息，汕头市潮阳区人民法院对本地块的房地产权利进行了财产保全（查封），查封文号为“（2018）粤 0513 执保 11 号”。根据普陀土发中心提供的材料，上海市高级人民法院在该院“沪（2018）沪民初 65 号”案件中应原告普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司之申请对本地块进行了财产保全（查封）。目前普陀土发中心正在与平安银行股份有限公司上海自贸试验区分行、北京银行股份有限公司上海分行、远成物流股份有限公司以及远成快运（上海）有限公司协商涤除前述抵押权、解封以继续完成该地块的土地储备工作。

上海城市房地产估价有限公司就本地块土地使用权、房屋、装修、附属设施、绿化、机器设备的价值进行了评估并于 2018 年 3 月 20 日出具了《上海市普陀区桃浦镇 616 街坊 15/1 丘“远成物流股份有限公司”房地产估价报告》【编号为：沪城估（2017）（估）字第 1060 号】。

2017 年 12 月 1 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与远成物流股份有限公司、远成快运（上海）有限公司（两者为乙方）签订了《上海市普陀区水厂路 239 号地块土地储备补偿协议》。前述

协议约定了收储本地块、补偿费及付款方式等内容。

16、桃浦镇 614 街坊 5 丘土地储备地块

根据普陀区规土局《关于批准普陀区 2015 年度非经营性土地储备计划的通知》(普规土用【2015】10 号),本地块的收储列入普陀区 2015 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料,本地块权利人为上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会。

2015 年 12 月 7 日,普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司(两者为甲方)与上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会(为乙方)签订了《普陀区桃浦镇 614 街坊 5 丘地块土地储备补偿协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

17、桃浦镇 612 街坊 5 丘、613 街坊 11 丘、615 街坊 8/1 丘、13/2 丘, 616 街坊 6 丘, 622 街坊 5 丘、6 丘、12/1 丘, 624 街坊 20 丘, 626 街坊 1 丘、9 丘、12 丘、13 丘、18 丘、19 丘, 627 坊 5 丘、6 丘、7 丘、9 丘、10 丘、14 丘, 633 街坊 5 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于同意普陀区土地储备规划(2016-2018 年)并下达 2016 年土地储备计划的批复》(沪规土资地【2016】493 号),本地块 612 坊 5 丘, 613 坊 11 丘, 616 坊 6 丘, 626 坊 9 丘、18 丘、19 丘, 627 坊 5 丘、6 丘, 627 坊 14 丘的收储列入普陀区 2016 年土地储备计划;根据普陀区政府《关于批准普陀区 2016 年度非经营性土地储备计划的通知》,本地块 615 坊 8/1 丘、13/2 丘、624 坊 20 丘, 626 坊 1 丘, 626 坊 12 丘、13 丘、627 坊 7 丘、9 丘、10 丘、633 坊 5 丘, 622 坊 5 丘、6 丘、12/1 丘的收储列入普陀区 2016 年土

地储备计划。

2015 年 12 月 24 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会（乙方）签订了《普陀区桃浦镇春光村下属部分集体土地土地储备补偿协议》。2016 年 8 月 26 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会（乙方）签订了《普陀区桃浦镇春光村下属部分集体土地储备专项补充协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

根据普陀土发中心提供的《土地现场移交确认书》，自 2018 年 2 月 28 日起，上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会将桃浦镇 612 街坊 5 丘地块移交给上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司。

18、桃浦镇 612 街坊 4 丘、6/1 丘，615 街坊 14 丘，616 街坊 8 丘、30 丘，622 街坊 3/1 丘、13 丘，623 街坊 3 丘，624 坊 21 丘、625 坊 1 丘、2 丘、3 丘、4 丘、626 街坊 7/1 丘土地储备地块

根据普陀区规土局《关于批准普陀区 2013 年度非经营性土地储备计划的通知》（普规土用【2013】5 号），本地块 622 街坊 3/1 丘的收储列入普陀区 2013 年土地储备计划；根据上海市规土局《关于同意普陀区土地储备规划（2016-2018 年）并下达 2016 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2016】493 号），本地块 612 坊 4 丘、6/1 丘、616 坊 30 丘、622 坊 13 丘、623 坊 3 丘，616 坊 8 丘的收储列入普陀区 2016 年普陀区土地储备计划。根据普陀区政府《关于批准普陀区 2016 年度非经营性土地储备计划的通知》，本地块 624 坊 21 丘、625 坊 1 丘至 4 丘、615 坊 14 丘、626 街坊 7/1 丘的收储列入普陀区 2016 年土地

储备计划。

根据根据普陀土发中心提供的材料，本地块权利证书编号为“沪房地 普 字 (2003) 第 000658 号”、“沪房地 普 字 (2003) 第 031139 号”、“沪房地 普 字 (2003) 第 008184 号”、“沪房地 普 字 (2003) 第 039585 号”、“沪房地 普 字 (2008) 第 021914 号”、“沪房地 普 字 (2003) 第 040236 号”、“沪房地 普 字 (2003) 第 039545 号”的房地产的权利人为上海春光实业有限公司。权利证书编号为“沪房地 普 字 (2013) 第 000109 号”的房地产权利人为上海农村商业银行股份有限公司。

2015 年 12 月 24 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海春光实业有限公司、上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会（两者为乙方）签订了《普陀区桃浦镇春光村下属部分国有土地土地储备补偿协议》。2016 年 8 月 26 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海春光实业有限公司、上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会（两者为乙方）签订了《普陀区桃浦镇春光村下属部分国有土地储备专项补充协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

目前，普陀土发中心与上海农村商业银行股份有限公司尚未就本地块“沪房地 普 字 (2013) 第 000109 号”权利证书载明之房地产签订收储补偿协议。

19、桃浦镇 616 街坊 3 丘土地储备地块

根据上海市规划和国土资源管理局《关于下达普陀区 2018 年度土地储备计划的批复》（沪规土资地【2018】15 号），本地块的收储列入普陀区 2018 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普

字 (2008) 第 007259 号”，权利人为上海圣潮投资有限公司。

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司就本地块土地使用权、房屋、设施设备价值并于 2016 年 9 月 26 日出具了《上海市普陀区真南路 1735 弄 208 号上海圣潮投资有限公司厂区企业整体协议转让补偿价值估价报告》【编号为：沪八达估字 (2016) ZX1990 号】。

2016 年 11 月 25 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司 (两者为甲方) 与上海圣潮投资有限公司 (乙方) 签订了《桃浦镇真南路 1735 弄 208 号 (圣潮投资) 地块土地储备补偿协议》。

20、桃浦镇 616 街坊 7 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于下达普陀区 2018 年度土地储备计划的批复》 (沪规土资地【2018】15 号)，本地块的收储列入普陀区 2018 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地普字 (2003) 第 057774 号”，权利人为上海市染料研究所桃浦实验工厂。

上海国城土地房地产估价有限公司就本地块土地使用权、地上建筑物及附属设施的价值进行了评估并于 2017 年 5 月 24 日出具了《上海市普陀区真南路 1735 弄 202 号工业用途房地产评估报告 (收储补偿估价)》【编号为：国城估字 2017-03305 号】。

2017 年 6 月 30 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司 (两者为甲方) 与上海市染料研究所桃浦实验工厂 (乙方) 签订了《普陀区桃浦镇 616 街坊 7 丘地块土地储备补偿协议》。同日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司 (两者为甲方) 与上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会 (乙方)、普陀区桃浦镇农村集体资产管理委员会签订了《普陀区桃浦镇振

南六路 1735 弄 202 号地块收储专项协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

21、桃浦镇 615 街坊 2 丘、4 丘地块土地储备地块

根据上海市规土局《关于下达普陀区 2018 年度土地储备计划的批复》（沪规土资地【2018】15 号），本地块的收储列入普陀区 2018 年土地储备计划。

2017 年 12 月 29 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海金环工业有限公司（乙方）签订了《普陀区桃浦镇 615 街坊 2 丘（儒德化工）地块土地储备协议》，该协议约定：乙方为本地块原权利人；鉴于本地块实际已转让给上海儒德染料化工有限公司，乙方同意由甲方与上海儒德染料化工有限公司就本地块签订搬迁补偿协议并向上海儒德染料化工有限公司支付补偿费用。同日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会（乙方）签订了《上海海事普陀区桃浦镇春光村部分地块土地收购储备补偿合同（桃浦地区停车场）615 街坊 4 丘地块补充协议》，约定了乙方完成对本地块实际使用单位上海儒德染料化工有限公司的清退工作、清退补偿费以及付款方式等内容。

2017 年 12 月 29 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与上海儒德染料化工有限公司（乙方）签订了《普陀区桃浦镇真南路 1611 弄 151 号地块搬迁补偿协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

22、桃浦镇 616 街坊 1/2 丘土地储备地块

根据普陀区规土局《关于批准普陀区 2014 年度非经营性土地储备计划的通知》（普规土用【2014】4 号），本地块的收储列入普陀区 2014 年土地储备计

划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普字（2003）第 012858 号”，权利人为杨五弟。

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司对本地块所涉房地产、构筑物附属设施、绿化、停工停业损失、员工清退费用等进行了评估并于 2018 年 5 月 15 日，出具了《上海市普陀区真南路 1687 号土地储备范围内所涉房地产、构筑物附属设施、绿化、停工停业损失、员工清退费用的房地产估价报告》（编号为：沪八达估字（2018）ZX0229 号）。

2018 年 5 月 28 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（两者为甲方）与杨五弟（乙方）签订了《上海市普陀区真南路 1687 号地块土地储备补偿协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

23、桃浦镇 615 街坊 10 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于下达普陀区 2015 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2015】295 号），本地块的收储列入普陀区 2015 年普陀区土地储备计划。

2014 年 11 月 11 日，上海市普陀区发展和改革委员会作出《关于桃浦科技智慧城 614 街坊 6 丘等地块实施收购储备暨前期基础性开发项目可行性研究报告的批复》，批复同意普陀土发中心对本地块以及其他地块进行前期基础性开发，实施土地储备。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利人为上海金环工业有限公司。

2014 年 10 月 8 日，普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司

司（两者为甲方）与上海金环工业有限公司（乙方）签订了《上海市普陀区桃浦镇 615 街坊 10 丘土地收购储备补偿合同（桃浦地区停车场）》。前述合同约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

2015 年 3 月 13 日，上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司与上海金环工业有限公司签署《土地现场移交确认书》，根据前述确认书，自 2015 年 3 月 13 日起，上海金环工业有限公司将桃浦镇 615 街坊 10 丘地块移交给上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司。

2015 年 4 月 28 日，上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司与上海金环工业有限公司签订了《关于桃浦镇 615 街坊 10 丘、621 街坊 15 丘地块垫付部分资金的备忘录》，该备忘录确认了在备忘录签订前已支付补偿费的情况并约定了对未支付之补偿费的后续支付安排。

24、桃浦镇 613 街坊 6 丘，616 街坊 4 丘、12 丘、14 丘、28 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于下达普陀区 2015 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2015】295 号），本地块的收储列入普陀区 2015 年普陀区土地储备计划。根据普陀区政府《关于批准普陀区 2016 年度非经营性土地储备计划的通知》，本地块 616 坊 28 丘的收储列入普陀区 2016 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利人为上海金环工业有限公司。

2016 年 3 月 28 日，上海信衡房地产估价有限公司就本地块出具了三份房地产估价报告，摘要如下：

序号	坊丘号	报告编号
----	-----	------



1	616 街坊 4 丘	沪信衡估报字 (2016) 第 F00183 号
2	616 街坊 13/14 丘	沪信衡估报字 (2016) 第 F00192 号
3	616 街坊 28 丘	沪信衡估报字 (2016) 第 F00194 号

2015 年 12 月 24 日, 普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司 (两者为甲方) 与上海金环工业有限公司 (乙方) 签订了《普陀区桃浦镇金环公司下属部分集体土地土地储备补偿协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

2016 年 8 月 26 日, 普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司 (两者为甲方) 与上海金环工业有限公司 (乙方) 签订了《普陀区桃浦镇金环公司下属部分集体土地土地储备补充协议》。前述协议约定了收储本地块之专项补偿费、清退整治费以及付款方式等内容。

25、桃浦镇 657 街坊 2 丘、658 街坊 5 丘、6 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11/1 丘、11/2 丘、12 丘、14 丘、16 丘、18 丘、20 丘、21 丘地块

根据普陀区政府《关于批准普陀区 2016 年度非经营性土地储备计划的通知》, 本地块的收储列入普陀区 2016 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料, 本地块房地产权利人为上海市普陀区桃浦镇李子园村民委员会。

2015 年 12 月 31 日, 普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司 (两者为甲方) 与上海市普陀区桃浦镇李子园村民委员会 (为乙方) 签订了《普陀区桃浦镇李子园村下属部分集体土地土地储备补偿协议》。2016 年 8 月 30 日, 甲乙双方签署了《普陀区桃浦镇李子园村下属部分集体土地储备专项补充协议》。

2017 年 5 月 31 日, 普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司(两者为甲方)与上海市普陀区桃浦镇李子园村民委员会(为乙方)签订了《普陀区桃浦镇 658 街坊 3 丘(蔡同德)地块土地储备补偿协议》。同日, 甲乙双方签署了《普陀区桃浦镇 658 街坊 3 丘(蔡同德)地块土地储备专项补充协议》。

上述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

26、桃浦镇 621 街坊 15 丘部分、16 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于下达普陀区 2018 年度土地储备计划的批复》(沪规土资地【2018】15 号), 本地块的收储列入普陀区 2018 年土地储备计划。

2017 年 10 月 31 日, 普陀土发中心、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司(两者为甲方)与上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会(乙方)、普陀区桃浦镇农村集体资产管理委员会签订了《普陀区桃浦镇 621 街坊 15 丘部分、16 丘地块土地储备补偿协议》。前述协议约定了收储本地块、补偿费以及付款方式等内容。

上述桃浦智创城储备地块范围内的 26 宗储备地块收储补偿协议约定之补偿费总额为人民币 733359.75 万元; 截止 2018 年 9 月 2 日, 普陀土发中心已支付前述补偿费共计为人民币 453086.939 万元; 剩余补偿费共计人民币 280272.811 万元尚未支付。

根据普陀土发中心提供的材料, 上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司于 2017 年 9 月 6 日经上海市普陀区市场监督管理局核准更名为上海桃浦智创城开发建设有限公司。上海桃浦智创城开发建设有限公司成立于 2008 年 10 月 7 日, 系国有独资有限责任公司, 经营范围为房地产开发、实业投资、物业管理、市政工程及房屋拆迁管理、房地产咨询(除经纪)【依法经批准的项目, 经相关部门批准

批准后方可开展经营活动】。普陀土发中心委托上海桃浦智创城开发建设有限公司处理收购储备的具体工作，系双方真实一致之意思表示，不违反相关法律法规之规定。

本所律师认为，上述地块收储已列入普陀区土地储备计划，并已履行部分收储程序，尚待普陀土发中心依照《土地管理法》、《管理办法》《规范土地储备和资金管理通知》、《储备办法》等法律法规以及上述收购储备补偿协议之约定继续实施土地储备工作。

（二）尚未签署储备补偿协议之土地储备地块的核查情况

1、桃浦镇 611 街坊 1 丘地块

根据上海市规土局《关于同意普陀区土地储备规划（2016-2018 年）并下达 2016 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2016】493 号），本地块的收储列入普陀区 2016 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普字（2004）第 052262 号”，权利人为上海乐凯纸业有限公司。

上海房地产估价师事务所有限公司就本地块土地使用权等价值进行了评估并于 2016 年 11 月 24 日出具了《上海市普陀区常和路 308 号（上海乐凯纸业有限公司）工业用途房地产土地收购储备估价报告》【编号：沪房地师估（2016）房字第 1349 号】。

2、桃浦镇 613 街坊 14 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于下达普陀区 2018 年度土地储备计划的批复》（沪规土资地【2018】15 号），本地块的收储列入普陀区 2018 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普



字 (2009) 第 001100 号”, 权利人为中国铁工建设有限公司。

3、桃浦镇 658 街坊 4 丘、13 丘土地储备地块

根据普陀区政府《关于批准普陀区 2017 年度非经营性土地储备计划的通知》，本地块的收储列入普陀区 2017 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普字 (2016) 第 023154 号”，“沪房地 普字 (2016) 第 023155 号”，权利人为中铁二十四局集团有限公司。

上海城市房地产估价有限公司本地块土地使用权、房屋、附属设施价值及机电设备搬迁补偿费用等进行了评估并于 2017 年 12 月 29 日出具了《上海市普陀区桃浦镇 658 坊 4 丘、13 丘土地、房屋等估计报告》(编号为：沪城估 (2017) (估) 字第 2522 号)。

4、桃浦镇 621 街坊 19 丘、622 街坊 7 丘、8 丘地块土地储备地块

根据普陀区规土局《关于批准普陀区 2014 年度非经营性土地储备计划的通知》(普规土用【2014】4 号)，621 街坊 19 丘地块的收储列入普陀区 2014 年土地储备计划。

根据上海市规划和国土资源管理局《关于下达普陀区 2018 年度土地储备计划的批复》(沪规土资地【2018】15 号)，桃浦镇 622 街坊 7 丘、8 丘地块的收储列入普陀区 2018 年土地储备计划。

5、桃浦镇 615 街坊 11 丘地块土地储备地块

根据上海市规划和国土资源管理局《关于下达普陀区 2017 年土地储备计划的批复》，本地块的收储列入普陀区 2017 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普

字 (2001) 第 077348 号”, 权利人为上海东港化工技术贸易有限公司。

6、桃浦镇 621 街坊 3/8 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于同意普陀区土地储备规划 (2016-2018 年) 并下达 2016 年土地储备计划的批复》(沪规土资地〔2016〕493 号), 本地块的收储列入普陀区 2016 年普陀区土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料, 本地块权利证书编号为 “普 2014018775” 的房地产权利人为上海高纬机械制造有限公司, 权利证书编号为 “沪房地 普 字 (2006) 007128 号” 的房地产权利人为上海意胜工具制造有限公司, “沪房地 普 字 (2006) 007188 号” 房地产权利人为上海欧勒测控系统有限公司。

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司对本地块房地产价值进行了评估并于 2018 年 5 月 10 日分别出具了《上海市普陀区古浪路 1570 弄 1 号全幢工厂房地产估价报告》【沪八达估字 (2018) ZX0222 号】、《上海市普陀区古浪路 1570 弄 2 号全幢工厂房地产估价报告》【沪八达估字 (2018) ZX0223 号】、《上海市普陀区古浪路 1570 弄 3 号全幢工厂房地产估价报告》【沪八达估字 (2018) ZX0224 号】。

7、桃浦镇 621 街坊 3/7 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于同意普陀区土地储备规划 (2016-2018 年) 并下达 2016 年土地储备计划的批复》(沪规土资地〔2016〕493 号), 本地块的收储列入普陀区 2016 年普陀区土地储备计划。

8、桃浦镇 623 街坊 1 丘地块土地储备地块

根据上海市规划和国土资源管理局《关于下达普陀区 2017 年土地储备计划的批复》(沪规土资地【2017】213 号), 本地块的收储列入普陀区 2017 年普陀

区土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普字（2000）第 024981 号”，权利人为上海英茂五金交电有限公司。

9、桃浦镇 624 街坊 3 丘、10 丘、12 丘、13 丘、14 丘、15 丘、16 丘、27 丘、30、31 丘土地储备地块

根据普陀区规土局《关于批准普陀区 2013 年度非经营性土地储备计划的通知》，本地块的收储列入普陀区 2013 年普陀区土地储备计划。

10、桃浦镇 625 街坊 17 丘土地储备地块

根据上海市规划和国土资源管理局《关于下达普陀区 2018 年度土地储备计划的批复》（沪规土资地【2018】15 号），本地块的收储列入普陀区 2018 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普字（2007）第 028815 号”，权利人为上海鑫宇实业有限公司。

11、桃浦镇 611 街坊 4 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于下达普陀区 2017 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2017】213 号），本地块的收储列入普陀区 2017 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普字（2003）第 030396 号”，权利人为上海民超卷簧有限公司。

12、桃浦镇 655 街坊 10 丘土地储备地块

根据普陀区政府《关于批准普陀区 2017 年度非经营性土地储备计划的通知》，本地块的收储列入普陀区 2017 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普

字 (2007) 第 030857 号”, 权利人为上海示范工业投资有限公司。

13、桃浦镇 613 街坊 5 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于下达普陀区 2018 年度土地储备计划的批复》(沪规土资地【2018】15 号), 本地块的收储列入普陀区 2018 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料, 本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普字 (2002) 第 010356 号”, 权利人为上海开达精细化工有限公司。

14、桃浦镇 621 街坊 22/1 丘、22/2 丘土地储备地块

根据上海市规划和国土资源管理局《关于下达普陀区 2018 年度土地储备计划的批复》(沪规土资地【2018】15 号), 本地块的收储列入普陀区 2018 年土地储备计划。

15、桃浦镇 622 街坊 2/1 丘、1/1 丘土地储备地块

根据上海市规土局《关于下达普陀区 2017 年土地储备计划的批复》(沪规土资地【2017】213 号), 本地块的收储列入普陀区 2017 年土地储备计划。

根据普陀土发中心提供的材料, 本地块房地产权利证书编号为“沪房地 普字 (2010) 第 009842 号”, “沪房地 普字 (2010) 第 009843 号”, 权利人为上海大宇生化有限公司。

16、桃浦镇 466 街坊 13/1 丘部分、16 丘部分, 464 街坊 1 丘、2 丘、3 丘、4 丘、5 丘土地储备地块 (普信冷库地块)

根据普陀区政府《关于批准普陀区 2018 年度非经营性土地储备计划调整的通知》, 本地块的收储列入普陀区 2018 年土地储备计划。

本所律师认为, 上述地块收储已列入普陀区土地储备计划, 尚待普陀土发中心应依照《土地管理法》、《管理办法》《规范土地储备和资金管理通知》以及《储

备办法》等相关法律法规之规定继续实施土地储备工作。

五、本次债券的风险因素

(一) 利率风险

受国民经济运行状况、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,在本债券的存续期内,市场利率存在波动的可能性。由于本债券期限较长,在存续期内,可能面临市场利率周期性波动,并进而使本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

本债券发行后可在银行间债券市场、上海市证券交易所、深圳市证券交易所交易流通。本次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、投资者交易意图等因素的影响,发行人无法保证本次债券的投资人或持有人能够随时并足额交易其所持有的债券,并可能会出现本次债券在相应的交易场所交易不活跃的情况,从而影响本次债券的流动性。

(三) 偿付风险

财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》“财预【2016】155 号文”第三条之规定,专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。财政部、国土资源部《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》第三条规定,本办法所称地方政府土地储备专项债券(以下简称土地储备专项债券)是地方政府专项债券的一个品种,是指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。《地方政府土

地储备专项债券管理办法(试行)》第二十八条规定,土地储备项目取得的土地出让收入,应当按照该项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金,专门用于偿还到期债券本金,不得通过其他项目对应的土地出让收入偿还到期债券本金。

根据上述规定,本次债券偿付本息的资金来源应为对应项目地块未来土地使用权出让收益,偿债较有保障,偿付风险较低,但土地使用权出让收益受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响,存在一定的不确定性,有可能对本次债券的偿付带来一定的风险。

(四) 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)第一条规定,对企业和个人取得的2012年及以后年度发行的地方政府债券利息收入,免征企业所得税和个人所得税。委托人无法保证在本债券存续期内,前述税收优惠政策不会发生变化。若前述税收优惠政策发生调增,将导致投资者投资或持有本次债券的投资收益发生相应波动。

(五) 其他风险

本债券的偿付还可能存在其他风险,如在本债券存续期内出现国家宏观经济的波动、房地产市场特别是土地使用权交易市场的调整以及全球经济形势的变化,导致出现上海市经济增速、政府财政收入特别是土地使用权出让收入的波动、政府债务风险扩大等问题,亦给本债券的偿付带来一定的不确定性。另外与普陀土发中心签订收储补偿协议的相对人如出现违约情形,亦将对本债券偿付带来一定的不确定性。

本次债券投资者和/或持有人应对以上风险给予关注。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、上海市普陀区土地发展中心具有承担土地储备的具体实施工作的主体资格。

2、本次核查范围内的土地储备地块已列入上海市普陀区土地储备计划或已履行部分收储程序，尚待上海市普陀区土地发展中心按照《土地管理法》、《土地储备管理办法》、《规范管理通知》和《储备办法》等法律法规、规范性文件的规定进行后续土地储备的相关工作。

本法律意见书共一式四份，经本所负责人、经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页以下无正文)

(本页无正文，仅为上海市信本律师事务所关于 2018 年上海市普陀区土地
储备专项债券法律意见书之签字页)


上海市信本律师事务所(章)

负责人: 高兴发

高兴发

经办律师: 张祎晗

张祎晗

经办律师: 陈秋月

陈秋月

二零一八年九月三日