

上海市捷华律师事务所

关于

静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造
地块土地储备项目专项债券的

法律意见书

(2019) 沪捷律法意字第 016 号



上海市捷华律师事务所

二〇一九年一月

上
事



上海市捷华律师事务所
关于
静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块
土地储备项目专项债券的
法律意见书

（2019）沪捷律法意字第 016 号

致：上海市静安区财政局

上海市捷华律师事务所（以下简称“本所”）接受上海市静安区财政局（以下简称“静安区财政局”）的委托，担任 2019 年上海市静安区土地储备专项债券项目的专项法律顾问，并就静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目专项债券（以下简称“本期债券”）发行所涉法律事项，根据我国现行法律、法规、规章及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精神，出具本法律意见书。



目 录

声 明	1
正 文	2
一、土地储备机构的主体资格	2
(一) 土地储备机构的基本信息	2
(二) 土地储备机构的资质	3
二、本期债券发行的规模	3
三、本期债券发行拟收储土地的基本情况	3
(一) 本次土地储备项目概况	4
(二) 项目批复文件	4
四、中介机构及相关文件	5
(一) 会计师事务所	5
(二) 律师事务所	5
五、本期债券发行的风险因素	6
(一) 利率风险	6
(二) 流动性风险	6
(三) 偿付风险	6
六、结论意见	6



声 明

1、本所及经办律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规、规章和有关规范性文件发表法律意见，严格履行了法定职责，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、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本所律师向静安区财政局提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了静安区财政局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本法律意见书的基础。

3、静安区财政局保证，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、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独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5、在本法律意见书中，本所律师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的某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或者默示保证。

6、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。



正 文

一、土地储备机构的主体资格

(一) 土地储备机构的基本信息

根据上海市发展和改革委员会印发的沪发改城〔2019〕1号《关于静安区电影技术厂周边地块土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》，本次土地储备由上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心联合实施，土地储备机构基本信息如下：

1、上海市土地储备中心

统一社会信用代码	12310000425200833G
名称	上海市土地储备中心
宗旨和业务范围	受政府委托收购储备开发和经营管理土地，指导本市区、县土地收购储备工作。
住所	上海市长宁区虹桥路2188弄33号、37号
法定代表人	刘庆祥
经费来源	自收自支
开办资金	292万元
举办单位	上海市规划和国土资源管理局
有效期	2018年10月10日至2023年10月09日
登记管理机关	上海市事业单位登记管理局

2、上海市静安区土地储备中心

统一社会信用代码	123101067366515279
名称	上海市静安区土地储备中心
宗旨和业务范围	强化政府调控土地资源的手段，促进区域内土地资源合理有效利用，支持城市建设和旧区改建。对区域内集



	体土地，存量、闲置国有土地等进行收购、储备。
住所	上海市静安区大统路 480 号
法定代表人	董瑜
经费来源	全额拨款
开办资金	3000 万元
举办单位	上海市静安区规划和土地管理局
有效期	2017 年 3 月 13 日至 2022 年 3 月 13 日
登记管理机关	上海市静安区事业单位登记管理局

（二）土地储备机构的资质

根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017 年版）〉的通知》（国土资厅函〔2017〕1569 号），上海市土地储备中心为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC310100；上海市静安区土地储备中心为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC310106。

综上，本所律师认为，上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心系依法成立、有效存续的具有独立法人资格的事业单位，且为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条之规定，具备实施本期债券所涉土地储备的资格。

二、本期债券发行的规模

根据静安区财政局提供的《2019 年上海市静安区土地储备项目融资与收益自求平衡方案》，本期债券拟发行规模为 85 亿元，期限为 5 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

三、本期债券发行拟收储土地的基本情况

（一）本次土地储备项目概况

根据静安区财政局提供的《2019年上海市静安区土地储备项目融资与收益自求平衡方案》，本次土地储备项目概况如下：

项目名称	静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目
项目实施方	上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心
四至范围	东至东宝兴路、南至中兴路、西至宝通路、北至芷江中路
投资计划	2019 年计划支付 100 亿元，剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。
土地用途	商办、住宅
计划出让面积	61,620 平方米
计划出让时间	2023 年底
项目总投资	1,220,400 万元
计划发行额	850,000 万元

（二）项目批复文件

根据上海市发展和改革委员会印发的沪发改城〔2019〕1号《关于静安区电影技术厂周边地块土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》，上海市发展和改革委员会同意上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心对静安区电影技术厂周边地块进行前期开发，联合实施土地储备，地块四至范围为东至东宝兴路、南至中兴路、西至宝通路、北至芷江中路，并确认了项目实施主要内容、投资规模、资金来源等。

综上，本所律师认为，本期债券所涉土地储备项目已取得必要的审批手续，尚待上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心按



照有关法律、法规、规范性文件的规定进行征收、整理和储备工作。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

上海沪港金茂会计师事务所有限公司作为本项目的审计机构并出具《专项评价报告》。

1、审计机构

上海沪港金茂会计师事务所有限公司现持有上海市静安区市场监督管理局于 2016 年 7 月 18 日核发的统一社会信用代码为 913101061322341911 的《营业执照》、上海市财政局于 2016 年 7 月 27 日核发的《会计师事务所执业证书》。

2、专项评价报告

2019 年 1 月 18 日，上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具沪金审财（2019）第 F0023 号《专项评价报告》，认为在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的上海市本级和静安区土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金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。

（二）律师事务所

静安区财政局委托上海市捷华律师事务所作为本项目的法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系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于 2016 年 11 月 11 日核发的统一社会信用代码为 31310000425038960W 的《律师事务所执业许可证》。

综上，本所律师认为，为本期债券发行提供服务的审计机构、法



律服务机构系经批准依法设立且合法存续的中介机构，均具备相应的从业资质。

五、本期债券发行的风险因素

（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。

（二）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所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（三）偿付风险

本期债券专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期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，偿付风险极低，但土地出让收益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：



1、上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心具备负责本期债券拟收储土地整理储备工作的主体资格。

2、为本期债券发行提供服务的审计机构和法律服务机构，均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，由本所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，为上海市捷华律师事务所关于静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目专项债券的法律意见书之签署页）



承办律师：周伟 周伟 (签名)

承办律师：陈鑫伟 陈鑫伟 (签名)

二〇一九年一月十八日



附件：出具本法律意见书所依据文件

序号	文件名称
1	上海市发展和改革委员会印发的沪发改城〔2019〕1号《关于静安区电影技术厂周边地块土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》
2	上海市土地储备中心《事业单位法人证书》
3	上海市静安区土地储备中心《事业单位法人证书》
4	国土资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2017年版）》的通知（国土资厅函〔2017〕1569号）
5	《2019年上海市静安区土地储备项目融资与收益自求平衡方案》
6	上海沪港金茂会计师事务所有限公司《营业执照》
7	上海沪港金茂会计师事务所有限公司《会计师事务所执业证书》
8	上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的沪金审财（2019）第F0023号《专项评价报告》
9	上海市捷华律师事务所《律师事务所执业许可证》

市
意