

上海市汇业律师事务所

关于

2019年上海市虹口区土地储备专项债券

之

法律意见书

沪汇律字（2019）第 SHL20190114009 号



上海市汇业律师事务所

地址：中国上海市长宁区延安西路 726 号华敏翰尊国际大厦 13 层 邮编：200050

电话：+86 21 5237 0950

传真：+86 21 5237 0960

网址：www.huiyelaw.com

邮箱：wudong@huiyelaw.com





关于 2019 年上海市虹口区土地储备专项债券之 法律意见书

致：上海市虹口区土地发展中心

上海市汇业律师事务所（以下简称“本所”）接受上海市虹口区土地发展中心（以下简称“虹口区土地发展中心”）的委托并指派吴冬律师、陈思琪律师（以下简称“本所律师”）担任 2019 年上海市虹口区土地储备专项债券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》、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《土地储备资金财务管理的通知》（财综[2018]8 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72 号）、《关于做好 2018 地方政府债券发行工作的意见》（财库（2018）61 号）及其他有关法律法规的规定出具本法律意见书。

目 录

本所声明.....	1
正文.....	3
一、 本次土储项目的主体资格.....	3
(一) 项目主体单位.....	3
1、上海市土地储备中心.....	3
2、虹口区土地发展中心.....	3
二、 本次土地储备专项债券发行的规模.....	4
三、 本次土地储备专项债券发行对应投资项目的的基本情况.....	4
(一) 本次土地储备项目概况.....	4
(二) 项目批复文件.....	4
四、 预期偿债资金来源.....	5
五、 中介机构及相关文件.....	5
(一) 会计师事务所.....	5
(二) 律师事务所.....	6
六、 本次土储专项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
七、 结论意见.....	7

本所声明

1. 本所系按照截至本法律意见书出具之日已经发生或存在的事实和现行有效的中国法律法规的规定发表法律意见;
2. 本所仅就本次发债中有关的中国法律问题(以本法律意见书所发表意见的事项为限)发表法律意见。在本法律意见书中涉及会计、审计等内容时,均按照有关机构出具的专业报告引述,并不意味着本所对这些内容的真实性 and 准确性做出任何明示或暗示的评价、意见和保证。对出具本法律意见书至关重要的涉及行政或专业机构审核的事项,以该相关机构出的批复、报告、证书或备案等文件为准;
3. 本所不对有关法律、法规或政策的变化或调整作出任何预测,亦不会据此出具任何意见或建议。任何有关法律法规或政策自本法律意见书出具之日起的任何变化或调整导致法律意见书相关结论的不适宜或错误不应以任何方式构成本所对出具本法律意见书的疏忽或失职,亦不得据此以任何方式要求本所承担任何相关法律和/或约定责任或义务;
4. 本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断,最终依赖于虹口区土地发展中心向本所提供的文件、资料及所作说明的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性;
5. 虹口区土地发展中心已作出承诺,向本所律师提供的所有材料,包括但不限于原始书面材料、副本材料或者口头证言均为真实、完整、有效;
6. 本法律意见书仅供本次发债使用,不得用作任何其他目的。本法律意见书应当被作为一个整体理解,不应被单独摘引使用,并未经书面同意,不得为其他任何第三方使用。

本所出具本法律意见书基于以下推定:

1. 提交给本所的文件复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致,且该等文件的原件具备真实性;



2. 提交给本所的文件或口头证言，包括其原件、复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件中关于事实的陈述和保证均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
3. 提交给本所的通知等文件均真实、准确、完整；
4. 提交给本所的文件均仍持续有效且不存在被撤回、撤销、修改、变更或补充等情形；
5. 本项目不存在任何其他事实情况或其他安排，导致影响本所出具法律意见书。

正文

基于上述声明、推定和本所已获悉的事实和文件的判断,本所律师本着审慎、客观工作的原则,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,仅就虹口区土地发展中心在本次土储专项债券发行事宜出具法律意见如下:

一、本次土储项目的主体资格

根据《关于印发“十二五”期间市、区土地储备机构合作实施旧区改造地块的通知》(沪旧改【2012】2号)、《关于北外滩街道59街坊旧区改造土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》(虹发改投【2018】49号)、《市住房城乡建设管理委工作专报》(2018-41)及虹口区土地发展中心提供的《2019年上海市虹口区土地储备项目融资与收益自求平衡方案》,本次土地储备项目由上海市土地储备中心、虹口区土地发展中心对地块负责实施。

(一) 项目主体单位

1、上海市土地储备中心

上海市土地储备中心现持有统一社会信用代码为12310000425200833G的《事业单位法人证书》,其宗旨和业务范围是: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。住所为上海市东湖路9号-11号,法定代表人为刘庆祥,经费来源为自收自支,开办资金为292万元,举办单位为上海市规划和国土资源管理局,登记管理机关为上海市事业单位登记管理局,有效期自2016年7月7日至2021年7月7日。

2、虹口区土地发展中心

虹口区土地发展中心现持有统一社会信用代码为12310109742116096X的《事业单位法人证书》,其宗旨和业务范围是:依据《上海市国有土地使用权收购、储备、出让试行办法》,受虹口区人民政府委托,以加强政府对土地一级市场调控力度,充分发挥政府对土地资源市场配置中地位和作用为宗旨,从事区域范围内存量土地的收购、储备、整理及土地储备期间的土地利用管理及出让业务。住所为上海市虹口区飞虹路518号2号楼583室-593室,法定代表人为郑恒武,

经费来源为全额拨款，开办资金为 500 万元，举办单位为上海市虹口区规划和土地管理局。

根据《土地储备机构名录（2018 年版）》，上海市土地储备中心、虹口区土地发展中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

根据上海市人民政府发布的《上海市土地储备办法》（上海市人民政府令第 25 号）第五条（储备机构）规定，市土地储备中心是市政府设立的土地储备机构，在本市区域范围内实施土地储备，负责储备地块的前期开发，承办储备地块按计划供应的前期准备工作。各区（县）政府设立一个土地储备机构，在本区（县）区域范围内实施土地储备。

综上，本所律师认为，上海市土地储备中心、虹口区土地发展中心系合法、有效存续，分别经上海市政府、虹口区政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，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。

二、本次土地储备专项债券发行的规模

根据虹口区土地发展中心的《2019 年上海市虹口区土地储备项目融资与收益自求平衡方案》，2019 年上海市虹口区土地储备专项债券资金规模为 15 亿元，债券期限为 5 年，每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

三、本次土地储备专项债券发行对应投资项目的的基本情况

（一）本次土地储备项目概况

根据虹口区土地发展中心的《2019 年上海市虹口区土地储备项目融资与收益自求平衡方案》，本次土地储备专项债券发行对应投资项目基本情况如下：

项目	四至范围	规划收储面积	土地用途	投资计划	项目实施方
虹口区 59 街坊旧区改造土地储备项目	东至高阳路 南至东大名路 西至新建路 北至东长治路	经上海市地籍事务中心勘测实际面积为 19,836.20 平方米	商业、办公	2019 年计划支付 20 亿元，根据项目进度支付	上海市土地储备中心、上海市虹口区土地发展中心

(二) 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本次土地储备项目已取得批复文件如下：

根据上海市规划和国土资源管理局《关于同意虹口区土地储备规划（2016-2018年）并下达2016年土地储备计划的批复》（沪规土资征【2016】488号），虹口区59街坊地块已列入市、区土地储备机构合作实施旧区改造地块范围和土地储备计划。

根据《关于印发“十二五”期间市、区土地储备机构合作实施旧区改造地块的通知》（沪旧改【2012】2号）和《市住房城乡建设管理委工作专报》（2018-41），经市政府同意，虹口区59街坊被列入“十二五”期间本市中心城区旧区改造重点推进项目，并明确由上海市土地储备中心、虹口区土地发展中心共同出资实施旧区改造、土地储备及前期基础性开发。

根据上海市虹口区发展和改革委员会印发的《关于北外滩街道59街坊旧区改造土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》（虹发改投【2018】49号），为促进北外滩发展，原则同意虹口区土地发展中心对北外滩街道59街坊地块进行前期基础性开发，实施土地储备，并确认项目储备地块、主要内容、投资规模、资金来源等。

综上，本所律师认为，本次土储专项债券发行对应的投资项目已经取得了必要的批准手续，尚待上海市土地储备中心、虹口区土地发展中心按照相关法律、法规、规范性文件的规定进行征收、整理、储备工作。

四、预期偿债资金来源

根据《2019年上海市虹口区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》，经专项审核，上海天城会计师事务所有限公司认为，2019年上海市虹口区土地储备专项债券项目，可以为虹口区59街坊旧区改造土地储备项目提供相应的资金支持，保证上海市虹口区59街坊旧区改造土地储备项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、

稳定的现金流入，充分满足了 2019 年上海市虹口区土地储备专项债券还本付息要求，不能偿还专项债券本息的风险低。

综上，本所律师认为，本次土储专项债券发行列入的虹口区土地发展中心土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第六条之规定。

五、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次发行中的《2019 年上海市虹口区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》由上海天城会计师事务所有限公司出具。

上海天城会计师事务所现持有徐汇区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“913101041326122600”的《营业执照》、上海市财政局核发的会计师事务所编号为“31000023”的《会计师事务所执业证书》，上海天城会计师事务所系依法注册成立的有限责任制会计师事务所，具有为本次发行提供评价咨询服务的资格。

（二）律师事务所

本次土储专项债券发行的法律意见书由上海市汇业律师事务所出具，上海市汇业律师事务所现持有上海市司法局核发的统一社会信用代码为

“31310000E789182005”的《律师事务所执业许可证》，本所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由本所吴冬律师、陈思琪律师作为签署律师，其均持有上海市司法局核发的《律师执业证》（吴冬律师执业证号：13101199410322863、陈思琪律师执业证号：13101201611172289），且均已经过年度年检。

六、本次土储专项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、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在本拟发行债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性，市场利率波动将会使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

本次土储专项债券发行可能在银行间债券市场、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，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不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

(三) 偿付风险

本次土储专项债券发行的收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。本次土储专项债券发行的偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收入，偿债较有保障，偿付风险极低。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，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 上海市土地储备中心、虹口区土地发展中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格

(二) 出具《2019年上海市虹口区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》的会计师事务所、出具《法律意见书》的律师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质，具有为本次发行提供相关服务的主体资格，各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本次拟发行债券的申报材料使用。



本法律意见书正本一式四份。

(以下无正文，为签章页)

(本页无正文，为《关于2019年上海市虹口区土地储备专项债券项目之法律意见书》的签章页)



2019年1月16日