



上海潤一律師事務所

SHANGHAI RUNYI LAW FIRM

关于 2025 年上海市政府专项债券
桃浦智创城区域

之

法律意见书

二〇二五年十月



致：上海市普陀区财政局
上海市普陀区规划和自然资源局
上海市普陀区土地发展中心

自：奚征宇 律师 / 方琪琦 律师
上海润一律师事务所
地址：上海市光复西路 1003 号开伦-江南场创意园 2 号楼 6 层
电子邮件：xizhengyu@runyilaw.com; fangqiqi@runyilaw.com

关于：2025 年上海市政府专项债券桃浦智创城区域之法律意见

上海市普陀区财政局/上海市普陀区规划和自然资源局/上海市普陀区土地发展中心：

根据贵局的指示和贵局提供的相关资料，上海润一律师事务所（以下称“本所”或“我们”）就贵局关于 2025 年上海市政府专项债券（以下称“本期债券”或“本期新增专项债券”）之桃浦智创城区域之相关事宜，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 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）等相关法律法规之规定，出具本法律意见书。

一、审阅文件

为出具本法律意见书，本所律师主要审阅了如下文件：



1. 《2025 年上海市政府专项债券桃浦智创城区域实施方案》
2. 《上海市 2025 年度市级土地储备计划》（沪规划资源用〔2025〕105 号）

二、项目主管部门及实施单位主体资格

根据《2025 年上海市政府专项债券桃浦智创城区域实施方案》，项目主管部门和实施单位情况如下：

项目主管部门名称：上海市普陀区规划和自然资源局

单位地址：上海市普陀区大渡河路 1668 号

统一社会信用代码：1131010700244246X9

主要职责：主管全区规划和自然资源工作，主要包括规划编织、风貌保护、地名管理、建设工程项目管理审批、自然资源开发利用、土地储备、集体土地征收补偿、自然资源确权登记等。

项目实施单位名称：上海市普陀区土地发展中心

单位地址：上海市普陀区大渡河路 1668 号

统一社会信用代码：123101077432501585

主要职责：在本区范围内实施土地储备，负责储备地块的前期开发、资金筹措，承办储备地块按计划供应前期准备工作等。

三、项目概况

（一）项目概述

根据上海市普陀区财政局、上海市普陀区规划和自然资源局、上海市普陀区土地发展中心《2025 年上海市政府专项债券桃浦智创城区域实施方案》，项目具体信息如下：



项目名称	桃浦智创城区域
项目法人	上海市普陀区土地发展中心
项目主要建设内容及规模	本项目东至真北路及区界、南至桃浦西路、西近桃浦西路、北近古浪路，主要为桃浦智创城区域内普信冷库、星云经济区地块土地收储及前期土地开发费用
建设总投资	项目总投资 320,000 万元

(二) 项目审批情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复文件主要如下：

《上海市 2025 年度市级土地储备计划》（沪规划资源用〔2025〕105 号）。

四、本期债券计划发行的基本情况

本期新增专项债券的基本情况如下：

单位：万元

项目名称	项目总概算	地方政府专项债券规模
桃浦智创城区域	320,000	25,276.07

本项目总概算 320,000 万元，项目建设投资主要来源于财政预算安排资金和专项债券融资，其中财政预算安排资金 294,723.93 万元。本次拟通过用途调整专项债券融资 25,276.07 万元，债券利率按 2.93% 测算，债券利息每半年支付，到期一次性偿还本金，债券存续期内本息共计 28,979.01 万元。

五、项目预期收益和融资平衡方案

依据上海立信佳诚东审会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》，本



项目预期收益和融资平衡方案如下：

本项目偿债资金来源主要来源于区级土地出让金收入，无项目运营成本。债券存续期内，项目预期区级部分收入为 207,100.97 万元，无相关运营成本，即可用于融资平衡的资金为 207,100.97 万元。债券存续期内本息共计 28,979.01 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 7.15，2030 年债券存续期结束时结余资金 178,121.96 万元，满足本项目还本付息的要求。

六、中介服务机构

(一) 会计师事务所

上海立信佳诚东审会计师事务所有限公司作为本次拟申请发行专项债券项目的审计机构，出具了《专项评价报告》。

经本所律师在国家企业信用信息公示系统查询显示，上海立信佳诚东审会计师事务所有限公司成立于 2004 年 1 月 15 日，统一社会信用代码为 913101047584155335。经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

另，经本所律师在中国注册会计师行业管理系统查询显示，上海立信佳诚东审会计师事务所有限公司于 2003 年 12 月 31 日经上海市财政局批准设立，批准设立文号为沪财会(2003)238 号，执业证书编号为 31000107。

本所律师认为，上海立信佳诚东审会计师事务所有限公司系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本次拟申请发行专项债券的项目进行专项财务评价的资质。

(二) 律师事务所



上海潤一律師事務所是經上海市司法局批准設立並合法存續的合伙制律師事務所，本所現持有上海市司法局核發統一社會信用代碼為313100006915977817的《律師事務所執業許可證》。承辦本項目業務的奚征宇律師、方琪琦律師均為持有《中華人民共和國律師執業證》的執業律師。

本所律師認為，本所系經批准依法設立且合法存續的律師事務所，具備為本次擬申請發行專項債券的項目出具法律意見書的資質；在本法律意見書上簽字的两名執業律師均具備相應的從業資格。

七、風險因素

（一）完工逾期風險

本項目的完工時間將受到項目現場勘測資料的詳細程度、設計方案的穩定性、項目實施單位的組織水平、項目資金到位情況、承包商的施工技術及管理水平等多方面因素影響，完工的具體時間存在不確定性。

（二）流動性風險

本期債券調整後可在銀行間債券市場、上海證券交易所、深圳證券交易所市場交易流通，而市場交易活躍程度將受到包括宏觀經濟環境、市場資金情況、投資者分布、投資者交易意願等因素的影響，無法保證本期債券的持有人能夠隨時並足額交易其所持有的債券，可能會出現本期債券在相應的交易場所交易不活躍，從而影響本期債券流動性。

（三）償付風險

本期債券的專項債務收入、安排的支出、還本付息、發行費用等納入政府性基金預算管理。本期債券償付資金主要來自於項目運營收益，償債能力具備一定保障，預期違約風險較低。但項目運營收益的實現易受到項目實施進度等多種因素影響，存在一定的不確定性，可能給本期債券償付帶來一定風險。

八、結論意見



综合上述，本所律师认为：

（一）上海市普陀区土地发展中心具备管理桃浦智创城区域的主体资格。

（二）在上海立信佳诚东审会计师事务所有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，桃浦智创城区域预期收益能够合理偿还本项目债券的本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

（三）出具《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，具有为本次拟申请发行专项债券的项目出具专项意见的主体资格。

此致

上海市普陀区财政局
上海市普陀区规划和自然资源局
上海市普陀区土地发展中心



奚征宇 律师

方琪琦

方琪琦 律师

二〇二五年十月