

2019年儋州市棚户区改造专项债券（一期） 项目收益与融资自求平衡方案



一、项目概况

海南省儋州市委、市政府从全局出发，全盘统筹，连片规划，拟在万洋高速儋州互通两侧启动那大番园棚户区（城中村、旧城区）（以下简称番园棚户区）改造工作。番园棚户区改造项目位于儋州市那大镇城西片区，改造范围在万洋高速儋州互通两侧，万洋高速儋州互通出口交汇处衔接儋州市云月路，途经规划中的雅拉河景观带。

该项目由开发商负责安置房建设，安置房回购资金从征收补偿费中支付，因此政府不再承担安置房建设成本，也不再另外支付相关的其他费用。因此本项目目前仅考虑征收工作内容。项目涉及土地面积 272.00 亩，共涉及改造户数 492 户，约 1700 人。土地、房屋征收主要内容为：

（1）征收各类房屋建筑及附属物 172,335.35 m²，其中建筑物 95,081.72 m²，各类简易房及附属物 77,253.63 m²。

（2）征收土地面积为 181,333.42 m²（折合 272.00 亩），其中个人住宅用地面积 37,569.57 m²（折合 56.35 亩），村集体用地面积 32,777.76 m²（折合 49.17 亩），国有公共建设用地面积 60,231.87 m²（折合 90.35 亩），武警边防支队用地面积 12,466.67 m²（折合 18.70 亩），儋州驾校占地面积 21,318.70 m²（折合 31.98 亩），集门学校用地面积 11,619.55 m²（折合 17.43 亩），中石化加油站用地面积 5,349.30 m²（折合 8.02 亩）；

（3）搬迁 1 处加油站和 1 处高压电线等市政设施；

（4）拆除并外运清理各类建筑物 95,081.72 m²。

该棚改项目不仅能完善区域互通布局，还能够形成儋州城区的南部“新门户”和雅拉河景观带，提升儋州市的整体品质和形象，有利于加快打造西部中心城市，促进区域经济发展。

二、项目收益资金

番园棚户区改造项目收益资金净额约为 134,949.61 万元，其中：土地拍卖收入 156,707.05 万元，上缴或扣除的土地收益 36,946.27 万元，先缴后返的土地出让金收入

15,188.83 万元。扣除债券发行成本 88.00 万元，可用于偿还债券本息的资金余额为 134,861.61 万元。明细如下：

序号	收入项目名称	单位	数量或基数	单价（元/m ² ） 或百分比	金额/万元
一	土地拍卖收入	m ²	143,367.20	/	156,707.05
1.1	E1001 安置用地	m ²	36,700.00	2,263.00	8,305.21
1.2	E1002 商业用地	m ²	14,000.07	9,374.66	13,124.58
1.3	F0901-1 商业用地	m ²	76,000.38	15,909.43	120,912.23
1.4	F0901-2 住宅用地	m ²	16,666.75	8,618.98	14,365.03
二	上缴或扣除的土地收益	万元	/		36,946.27
2.1	国有土地收益基金	万元	156,707.05	3%	4,701.21
2.2	农业土地开发基金	m ²	143,367.20	41.00	117.56
2.3	被征地农民保障金	万元	151,888.28	5%	7,594.41
2.4	上缴土地出让金	万元	151,888.28	10%	15,188.83
2.5	土地出让业务费	万元	36,386.17	3%	1,091.59
2.6	农田水利建设资金	万元	27,508.90	10%	2,750.89
2.7	教育资金	万元	27,508.90	10%	2,750.89
2.8	廉租住房保障金	万元	27,508.90	10%	2,750.89
四	先缴后返的土地出让金	万元	151,888.28	10%	15,188.83
五	项目收益资金净额	万元	/		134,949.61
六	债券发行成本	万元	80,000.00	0.11%	88.00
七	可用于偿还债券本息的资金余额	万元	/		134,861.61

项目收益资金估算说明如下：

1、土地拍卖收入

该项目预计土地拍卖总收入为 156,707.05 万元，其中：E1001 安置用地 8,305.21 万元、E1002 商业用地 13,124.58 万元、F0901-1 商业用地 120,912.23 万元、F0901-2 住宅用地 14,365.03 万元。

(1) 根据儋州市国有建设用地使用权挂牌出让公告儋国土资公告（2018）5 号，E1001 安置用地 55.05 亩、容积率≤2.8，预计 2019 年出让，出让价格为 2,263.00 元/m²、折合 150.87 万元/亩；

(2) 根据《土地估价报告》（海口琼利【2018】土（估）字第 DZ003 号），E1002 商业用地 21.00 亩、容积率 1.5，预计 2022 年出让，出让价格为 9,374.66 元/m²、折合

624.98 万元/亩；

(3) 根据《土地估价报告》(海口琼利【2018】土(估)字第 DZ003 号), F0901-1 商业用地 114.00 亩、容积率 3.5, 预计 2024 年出让, 出让价格为 15,909.43 元/m²、折合 1,060.63 万元/亩；

(4) 根据《土地估价报告》(海口琼利【2018】土(估)字第 DZ003 号), F0901-2 住宅用地 25.00 亩、容积率 2.5, 预计 2024 年出让, 出让价格为 8,618.98 元/m²、折合 574.60 万元/亩。

2、上缴或扣除的土地收益

(1) 国有土地收益基金, 以国有土地出让总价款为计算基数, 扣除比例为 3%。

(2) 农业土地开发基金, 以出让土地面积为基数, 按 41 元/m²的 20%计算。

(3) 被征地农民保障金, 以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的余额为基数, 计提比例为 5%。

(4) 上缴土地出让金, 以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的余额为基数, 上缴比例为 10%。

(5) 土地出让业务费, 以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民保障金、上缴土地出让金、土地成本后的余额为基数, 计提比例为 3%。

(6) 农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障金, 以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民保障金、上缴土地出让金、土地成本、土地出让业务费后的余额为基数, 计提比例均为 10%。

3、先缴后返的土地出让金

《海南省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》(琼府(2014)26号)、《海南省人民政府办公厅关于印发海南省 2015-2017 年城镇棚户区改造及配套基础设施建设实施方案的通知》(琼府办(2016)18号)均规定“市县按规定比例上缴省级土地出让收入部分实行先缴后返”。即番园棚户区改造项目上缴的土地出让金可返还, 用于偿还对应项目专项债的本息。

4、债券发行成本

债券发行成本包括发行费及登记手续费, 其中发行费为发行金额的 0.10%, 登记手续费为发行金额的 0.01%。

三、项目征收资金支出

番园棚户区改造项目征收资金支出总额约为 100,504.55 万元，主要包括：土地补偿费用 36,953.37 万元、房屋建筑及附属物补偿 24,991.14 万元、拆迁补助及奖励费用 30,774.36 万元、其他工作经费 3,712.97 万元、不可预见费 4,072.71 万元。明细如下：

(一) 已签约征收补偿支出部分

序号	项目	单位	数量	单价/元	金额/万元
一	土地补偿费用		141,971.01	/	28,190.89
1.1	个人住宅用地面积	m ²	35,931.41	4,300.00	15,450.51
1.2	个人宅基地（房地合一占地）	m ²	402.81	-	-
1.3	国有公共建设用地	m ²	60,231.87	-	-
1.4	村集体用地面积	m ²	-	1,989.00	-
1.5	（单位）集门学校	m ²	11,619.55	4,735.00	5,501.86
1.6	（单位）边防支队	m ²	12,466.67	2,405.00	2,998.23
1.7	（集体）儋州驾校	m ²	21,318.70	1,989.00	4,240.29
二	房屋建筑及附属物补偿		163,055.73	/	23,705.47
2.1	建筑物	m ²	90,767.81	/	22,105.53
2.1.1	框架结构	m ²	56,864.28	2,402.40	13,661.07
2.1.2	框架结构（房地合一）	m ²	1,064.77	10,256.93	1,092.13
2.1.3	混合结构	m ²	32,159.95	2,236.29	7,191.90
2.1.4	混合结构（房地合一）	m ²	75.41	11,443.99	86.30
2.1.5	砖木结构	m ²	603.40	1,228.50	74.13
2.2	附属物		72,287.92	/	1,599.94
2.2.1	砖铁	m ²	2,078.59	452.38	94.03
2.2.2	砖筒	m ²	448.68	317.63	14.25
2.2.3	简易带硬化	m ²	395.98	947.45	37.52
2.2.4	铁皮棚	m ²	6,581.42	233.11	153.42
2.2.5	铁皮房	m ²	634.12	356.60	22.61
2.2.6	无顶砖木	m ²	214.80	414.39	8.90
2.2.7	简易棚	m ²	1,398.82	388.25	54.31
2.2.8	简易	m ²	1,075.96	186.79	20.10
2.2.9	女儿墙	m ²	6,615.75	100.61	66.56

2.2.10	围墙	m ²	5,201.99	180.28	93.78
2.2.11	其他	m ²	47,560.81	217.15	1,032.78
2.2.12	果树	棵	81.00	207.14	1.68
三	拆迁补助及奖励费用			/	29,557.85
3.1	拆迁补助			/	6,971.22
3.1.1	停产停业补助（营业铺面）	m ²	1,178.43	1,200.00	141.41
3.1.2	搬家补助费	m ²	90,767.81	22.00	199.69
3.1.3	临时安置补助费（实物类）	m ²	61,673.80	576.00	3,552.41
3.1.4	临时安置补助费（实物类）	m ²	1,530.00	512.00	78.34
3.1.5	临时安置补助费（货币类）	m ²	22,068.46	96.00	211.86
3.1.6	临时安置补助费（货币类）	m ²	910.01	32.00	2.91
3.1.7	各项设施迁移补助费	户	453.00	1,241.50	56.24
3.1.8	临大街土地房屋补助（土地）	m ²	6,160.12	1,500.00	924.02
3.1.9	临大街土地房屋补助（房屋）	m ²	3,899.15	1,500.00	584.87
3.1.10	空置住宅用地补助	m ²	9,345.30	1,300.00	1,214.89
3.1.11	自拆补助	m ²	228.80	200.00	4.58
3.2	各种奖励	m ²	133,455.19	/	22,586.63
3.2.1	提前签约奖励（土地）	m ²	48,726.43	2,365.00	11,523.80
3.2.2	提前签约奖励（房屋）	m ²	84,728.76	1,305.68	11,062.83
四	其他工作经费			/	3,712.97
4.1	征收清运费	m ²	95,081.72	/	225.23
4.1.1	框架结构	m ²	60,800.38	27.00	164.16
4.1.2	混合结构	m ²	33,578.24	18.00	60.44
4.1.3	砖木结构	m ²	703.10	9.00	0.63
4.2	征收工作经费	m ²	276,415.14	90.00	2,487.74
4.3	管线迁移费	项	1.00	7,000,000.00	700.00
4.4	特种设备迁移费	项	1.00	3,000,000.00	300.00
五	不可预见费	万元	81,454.21	5%	4,072.71
六	小计	万元		/	89,239.89

(二) 未签约征收补偿支出部分

序号	项目	单位	数量	单价/元	金额/万元
七	土地补偿费用		39,362.41	/	8,762.48
7.1	个人宅基地	m ²	1,235.35	4,300.00	531.20
7.2	村集体用地面积	m ²	32,777.76	1,989.00	6,519.50
7.3	单位用地（中石化）	m ²	5,349.30	3,200.00	1,711.78
八	房屋建筑及附属物补偿		9,360.62	/	1,285.67
8.1	建筑物	m ²	4,313.91	/	986.87
8.1.1	框架结构（个人）	m ²	2,714.40	2,379.00	645.76
8.1.2	混合结构（个人）	m ²	1,231.82	2,145.60	264.30
8.1.3	砖木结构（个人）	m ²	99.70	1,570.00	15.65
8.1.4	框架结构（单位）	m ²	156.93	2,379.00	37.33
8.1.5	混合结构（单位）	m ²	111.06	2,145.60	23.83
8.2	附属物		5,046.71	592.07	298.80
九	拆迁补助及奖励费用			/	1,216.51
9.1	拆迁补助			/	415.21
9.1.1	搬家补助费	m ²	4,313.91	22.00	9.49
9.1.2	临时安置补助费（实物类）	m ²	4,313.91	576.00	248.48
9.1.3	各项设施迁移补助费	户	14.00	1,960.00	2.74
9.1.4	临大街土地房屋补助（个人土地）	m ²	515.00	1,500.00	77.25
9.1.5	临大街土地房屋补助（个人房屋）	m ²	515.00	1,500.00	77.25
9.2	各种奖励	m ²	5,281.27	/	801.30
9.2.1	提前签约奖励（土地）	m ²	1,235.35	2,365.00	292.16
9.2.2	提前签约奖励（房屋）	m ²	4,045.92	1,258.40	509.14
十	小计	万元		/	11,264.66

项目征收资金支出估算说明如下：

上表中土地面积、房屋建筑及附属物面积、户数、设备设施数量等，均来源于政府征收办调查统计数据；征收补偿标准主要参照儋州市人民政府最终确定的《儋州市那大镇番园棚户户区（城中村、旧城区）改造项目征收补偿安置方案》（以下简称“征收补偿方案”）中有关规定及其后附的《儋州市那大镇番园棚户户区（城中村、

旧城区)改造项目基准单价表》。明细如下:

1、个人住宅用地参照评估价格标准进行补偿;集门学校、边防支队、儋州驾校、中石化加油站及村集体用地,参照评估价格标准按一定比例补偿;国有公共建设用地不补偿。

2、建筑物补偿标准

(1)框架结构房屋重置价为 1,820.00 元/m²,平均成新率取 98%,房屋装修按 618.80 元/m²考虑,合计估算补偿标准为 2,402.40 元/m²;

(2)混合结构房屋重置价为 1,680.00 元/m²,平均成新率取 95%,房屋装修按 661.83 元/m²考虑,合计估算补偿标准为 2,236.29 元/m²;

(3)砖木结构房屋重置价为 1,200.00 元/m²,平均成新率取 88%,房屋装修按 172.50 元/m²考虑,合计估算补偿标准为 1,228.50 元/m²;

(4)房地合一的土地和建筑物,参照评估价格标准进行补偿。

3、附属物类型较多,主要包括砖筒结构和铁皮房等,按征收补偿方案的标准补偿。

4、停产停业补助(营业铺面)按评估价的 1%/月给予补助,一次性拨付 12 个月;

5、搬迁补助费包含二次搬迁(搬出、搬回)费用,以拆迁房屋建筑面积为基数,单价按 22 元/m²估算,即搬迁补助费=单价×拆迁房屋面积。

6、临时安置补助费,过渡安置费用以被征收房屋面积为基数,按每平方米 16 元/月计算,按不同过渡期考虑。

7、设备迁移费以被征收户数为基数,单价按 1,960 元/户估算,含电话 100 元/部、水表 500 元/户、电表 600 元/户、有线电视 360 元/户、家用空调 200 元/部(空调暂按 2 部/户测算),考虑每户情况不一,按平均价格 1241.50 元/户计算;设备迁移费=平均单价×被征收户数。

8、临大街土地房屋补助(土地)、临大街土地房屋补助(房屋),被征收人在规定时间内签订协议并搬迁腾空的,补助标准均为 1500 元/m²。

9、空置住宅用地补助,空置住宅用地或宅基地按土地面积(有合法报建手续的,按报建面积)每平方米给予 1300 元补助。

10、自行拆除的,按 200 元/m²进行补助。

11、提前签约奖励(土地和房屋)。以土地、房屋征收面积为基数,在正式启动

签订协议之日起至 2018 年 9 月 22 日 12 时前（含）签订协议并搬迁完毕的，按照对应土地评估价、建筑评估价的 55% 给予奖励。

12、征收清运费考虑拆除的难易程度，暂定框架结构 27 元/m²，混合结构 18 元/m²，砖木结构 9 元/m²，以对应的拆迁房屋面积为基数估算。

13、征收工作经费包含征收人和第三方服务单位费用，参照海口市征收项目取费标准 90 元/m²，以征收土地和房屋建筑物面积之和为基数估算。

14、市政设施管线迁移费包括对改造区域内高压线等市政设施迁移时所涉及的所有费用。

15、加油站搬迁费用为改造区域内加油站搬迁所涉及的所有费用。

16、不可预见费是指在征收拆迁期间，由于测量或统计误差（5%以内）导致的费用增加，或是由于不可抗力发生的风险因素而导致的前述房屋及土地补偿费用增加。暂按前述房屋及土地补偿费用之和的 5% 估算。

四、项目资金筹措与财务费用

番园棚改项目投资资金拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“专项债券”）和政府财政资金统筹筹集。根据前述估算，投资总额为 100,504.55 万元，拟发行债券融资 80,000.00 万元，约占投资总额的 79.60%；其余 20,504.55 万元通过政府财政资金统筹安排，已于 2018 年拨付 20,504.55 万元。预计该专项债券期限为 5 年，年利率不超过 4.00%，于 2019 年 6 月前发行 80,000.00 万元。发行成本为债券发行金额的 0.11%。专项债券还本付息明细表如下（单位：万元）：

年度	期初借款余额	当期新增借款	当期还本	当期付息	当期还本付息合计	期末借款余额
2019 年	-	80,000.00	-	-	-	80,000.00
2020 年	80,000.00	-	-	3,200.00	3,200.00	80,000.00
2021 年	80,000.00	-	-	3,200.00	3,200.00	80,000.00
2022 年	80,000.00	-	-	3,200.00	3,200.00	80,000.00
2023 年	80,000.00	-	-	3,200.00	3,200.00	80,000.00
2024 年	80,000.00	-	80,000.00	3,200.00	83,200.00	-
合计	/	80,000.00	80,000.00	16,000.00	96,000.00	/

五、项目期间资金平衡情况

根据前述项目收益资金流入、项目征收资金支出及专项债券还本付息情况，项目专项债券存续期间资金平衡测算表如下（单位：万元）：

序号	年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
一	资金流入	108,809.76	-	-	13,124.58	-	150,466.09	272,400.43
1.1	政府资本金	20,504.55						20,504.55
1.2	土地拍卖收入	8,305.21			13,124.58		135,277.26	156,707.05
1.3	先缴后返的土地出让金						15,188.83	15,188.83
1.4	债券融资	80,000.00	-					80,000.00
二	资金流出	100,592.55	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	120,146.27	233,538.82
2.1	项目征收支出	100,504.55						100,504.55
2.2	上缴或扣除的土地收益						36,946.27	36,946.27
2.3	债券发行成本	88.00	-					88.00
2.4	债券还本						80,000.00	80,000.00
2.5	债券利息	-	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	16,000.00
四	当年项目现金净流入	8,217.21	-3,200.00	-3,200.00	9,924.58	-3,200.00	30,319.82	38,861.61
五	期末项目累计现金结存额	8,217.21	5,017.21	1,817.21	11,741.79	8,541.79	38,861.61	38,861.61
六	本息覆盖倍数	1.40						

说明：

- 1、政府资本金和项目专项债券融资的资金预计于第 1 年流入。
- 2、E1001 安置用地拍卖收入预计于第 1 年流入、E1002 出让开发商业用地拍卖收入预计于第 4 年流入。
- 3、F0901-1 出让开发商业用地、F0901-2 出让开发住宅用地拍卖收入预计于第 6 年流入。
- 4、先缴后返的土地出让金于第 6 年流入。
- 5、项目征收支出预计第 1 年支出。
- 6、发行成本与债券融资进度同步，预计于第 1 年支出。
- 7、上缴或扣除的土地收益预计于第 6 年发生。
- 8、专项债券按年付息，5 年到期时还本。

综上，在该项目专项债券存续期间项目资金平衡状况较好。该项目专项债券到期还本付息后，期末资金余额为 38,861.61 万元。在专项债券存续期间，项目收益资金净额为 134,949.61 万元，扣除发行成本 88.00 万元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为 134,861.61 万元；专项债券还本付息累计资金流出 96,000.00 万元，项目收益足以覆盖专项债券还本付息总额，预计本息覆盖倍数可达 1.40 倍，保障程度较高。

六、潜在风险评估

项目面临的主要风险包括政策风险、项目实施与管理风险、财务风险及社会风险等因素。

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

1、政策风险

包括政治变动、国家法规、产业政策、货币政策、财政政策等国家政策的变化对承办单位投资的相关产业产生影响，可能导致所投资项目的市场变动，从而影响项目建设。本项目为公益性民生项目，面临的政策性风险较小。

2、项目实施与管理风险

项目建设期间严格执行文明施工标准，确保项目对民众生活的影响降至最低。密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获得较好收益。及时跟踪土地市场需求，尽早转让土地，确保按时还本付息。若土地未能按照转让

计划或土地转让暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可考虑由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还付息责任。

3、财务风险

项目总投资规模较大，可能会形成由于资金落实不到位，使项目工期延长，无法按时完成项目建设的风险。项目资金来源拟通过财政拨款、申请融资筹集解决，在融资资金的支撑下，项目的实施将会顺利进行，因此，项目面临的财务风险较小。

4、社会风险

项目带来的众多外来人员、大量施工机械、不可避免的施工噪声等，在项目实施期间可能会对附近居民正常生活造成困扰，引起居民的抵制情绪，干扰项目的正常进度，处理不当可能导致项目工期无限期延长的风险。

5、潜在风险评估

作为本次债券偿债来源的土地出让收益存在一定风险，其中影响因素有：

5.1 城市规划用途调整的风险

土地的价值及未来预期取决于区位及其规划设计要求，一旦城市规划发生调整，规划设计要求发生变更，则可能对项目拟出让地块带来重大影响。

5.2 土地市场波动风险

土地市场涉及因素较多，尤其是房地产调控措施会对土地市场产生重大的影响，土地市场价格受市场需求的影响，产生上涨或下降的波动。土地价格的波动会对项目地块的收益情况产生重大影响。

5.3 土地出让收益降低的风险

本次评估计提的各项成本以现行国家土地出让计提政策为准，如果国家调整土地出让计提政策，有可能导致土地的出让成本增加，市政府的可支配收益降低。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对未来经营预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。经营预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告聘请广州金良工程咨询有限公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。广州金良工程咨询有限公司成立于 2004 年 01 月，是一家具有独立法人资格的甲级工程咨询企业。主要从事专业包括建筑、市政公用工程（市政交通）、生态建设和环境工程、公路、水利工程；服务范围包括编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、评估咨询、招标代理。本项目现金流由儋州财政局结合专业团队的指导进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。同时，为控制融资平衡风险，儋州市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例。

2. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于 2019 年儋州市番园棚户区（城中村）改造项目专项债券（一期）项目资金收入为土地出让收入，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

附件：

- 1、项目资金平衡测算表
- 2、项目收益资金明细表
- 3、项目征收资金支出明细表
- 4、项目专项债券还本付息明细表



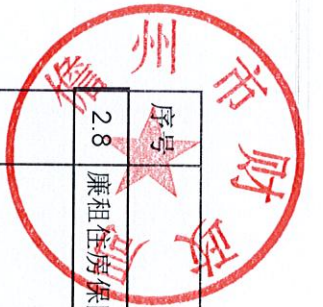
项目资金平衡测算表

序号	年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
一	资金流入	108,809.76	-	-	13,124.58	-	150,466.09	272,400.43
1.1	政府资本金	20,504.55						20,504.55
1.2	土地拍卖收入	8,305.21			13,124.58		135,277.26	156,707.05
1.3	先缴后返的土地出让金						15,188.83	15,188.83
1.4	债券融资	80,000.00	-					80,000.00
二	资金流出	100,592.55	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	120,146.27	233,538.82
2.1	项目征收支出	100,504.55						100,504.55
2.2	上缴或扣除的土地收益						36,946.27	36,946.27
2.3	债券发行成本	88.00	-					88.00
2.4	债券还本						80,000.00	80,000.00
2.5	债券利息		3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	16,000.00
四	当年项目现金净流入	8,217.21	-3,200.00	-3,200.00	9,924.58	-3,200.00	30,319.82	38,861.61
五	期末项目累计现金结存额	8,217.21	5,017.21	1,817.21	11,741.79	8,541.79	38,861.61	38,861.61
六	本息覆盖倍数	1.40						



项目收益资金明细表

序号	收入项目名称	单位	数量或基数	单价 (元/m ²) 或百分比	金额/万元	备注
一	土地拍卖收入	m ²	143,367.20	/	156,707.05	土地销售收入包括了以下相关的政府性基金收入：1、国有土地收益基金；2、农业土地开发基金；3、国有土地使用权出让收入；
1.1	E1001安置用地	m ²	36,700.00	2,263.00	8,305.21	E1001地块土地已挂牌成交（儋州市国有建设用地使用权挂牌出让公告儋国土资公告（2018）5号）
1.2	E1002商业用地	m ²	14,000.07	9,374.66	13,124.58	参照海口琼利【2018】土（估）字第DZ003号评估报告，未来五年出让时地价（容积率1.5）
1.3	F0901-1商业用地	m ²	76,000.38	15,909.43	120,912.23	参照海口琼利【2018】土（估）字第DZ004号评估报告，未来五年出让时地价（考虑容积率3.5）
1.4	F0901-2住宅用地	m ²	16,666.75	8,618.98	14,365.03	参照海口琼利【2018】土（估）字第DZ005号评估报告，未来五年出让时地价（容积率2.5）
二	上缴或扣除的土地收益	万元	/		36,946.27	
2.1	国有土地收益基金	万元	156,707.05	3%	4,701.21	土地出让收入*3%
2.2	农业土地开发基金	m ²	143,367.20	41.00	117.56	出让土地面积（平方米）*41元/m ² *20%
2.3	被征地农民保障金	万元	151,888.28	5%	7,594.41	（土地出让收入-国有土地收益基金-农业土地开发资金）*5%
2.4	上缴土地出让金	万元	151,888.28	10%	15,188.83	（土地出让收入-国有土地收益基金-农业土地开发资金）*10%
2.5	土地出让业务费	万元	36,386.17	3%	1,091.59	（土地出让收入-国有土地收益基金-农业土地开发资金-被征地农民保障金-上缴土地出让金-土地成本）*3%
2.6	农田水利建设资金	万元	27,508.90	10%	2,750.89	（土地出让收入-国有土地收益基金-农业土地开发资金-被征地农民保障金-上缴土地出让金-土地成本-土地出让业务费）*计提比
2.7	教育资金	万元	27,508.90	10%	2,750.89	



序号	收入项目名称	单位	数量或基数	单价 (元/m ²) 或百分比	金额/万元	备注
2.8	廉租住房保障金	万元	27,508.90	10%	2,750.89	例
三	先缴后返的土地出让金	万元	151,888.28	10%	15,188.83	《海南省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》(琼府〔2014〕26号)、《海南省人民政府办公厅关于印发海南省2015-2017年城镇棚户区改造及配套基础设施建设实施方案的通知》(琼府办〔2016〕18号)均规定“市县按规定比例上缴省级土地出让收入部分实行先缴后返”。该项目上缴的土地出让金可返还,用于偿还项目专项债的本
四	项目收益资金净额	万元	/		134,949.61	
五	债券发行成本	万元	80,000.00	0.11%	88.00	发行费为发行金额的0.10%, 登记手续费为发行金额的0.01%
六	可用于偿还债券本息的资金余额	万元	/		134,861.61	

项目征收资金支出明细表

序号	项目	单位	数量	单价/元	金额/万元	备注
一	土地补偿费用		141,971.01	/	28,190.89	
1.1	个人住宅用地面积	m ²	35,931.41	4,300.00	15,450.51	参照评估价格标准进行补偿
1.2	个人宅基地（房地合一占地）	m ²	402.81	-	-	房地合一在房屋中补偿，此处面积不在补偿
1.3	国有公共建设用地	m ²	60,231.87	-	-	已征收，不补偿
1.4	村集体用地面积	m ²	-	1,989.00	-	参照划拨土地使用权评估价给予补偿（按容积率0.5评估价的60%计算）
1.5	（单位）集门学校	m ²	11,619.55	4,735.00	5,501.86	集门学校，参照评估价格标准进行补偿
1.6	（单位）边防支队	m ²	12,466.67	2,405.00	2,998.23	参照评估价格标准，按一定比例计算进行补偿
1.7	（集体）儋州驾校	m ²	21,318.70	1,989.00	4,240.29	参照评估价格标准，按一定比例计算进行补偿
二	房屋建筑及附属物补偿		163,055.73	/	23,705.47	
2.1	建筑物	m ²	90,767.81	/	22,105.53	
2.1.1	框架结构	m ²	56,864.28	2,402.40	13,661.07	1820（评估基准）*98%（成新率）+618.80（装修）
2.1.2	框架结构（房地合一）	m ²	1,064.77	10,256.93	1,092.13	参照评估价格标准进行补偿
2.1.3	混合结构	m ²	32,159.95	2,236.29	7,191.90	1680（评估基准）*95%（成新率）+661.83（装修）
2.1.4	混合结构（房地合一）	m ²	75.41	11,443.99	86.30	参照评估价格标准进行补偿
2.1.5	砖木结构	m ²	603.40	1,228.50	74.13	1200（评估基准）*88%（成新率）+172.5（装修）
2.2	附属物		72,287.92	/	1,599.94	
2.2.1	砖铁	m ²	2,078.59	452.38	94.03	
2.2.2	砖筒	m ²	448.68	317.63	14.25	
2.2.3	简易带硬化	m ²	395.98	947.45	37.52	
2.2.4	铁皮棚	m ²	6,581.42	233.11	153.42	
2.2.5	铁皮房	m ²	634.12	356.60	22.61	
2.2.6	无顶砖木	m ²	214.80	414.39	8.90	
2.2.7	简易棚	m ²	1,398.82	388.25	54.31	附属物含简易、基础、围墙、硬化、化粪池等
2.2.8	简易	m ²	1,075.96	186.79	20.10	
2.2.9	女儿墙	m ²	6,615.75	100.61	66.56	



序号	项目	单位	数量	单价/元	金额/万元	备注
2.2.10	围堰	m ²	5,201.99	180.28	93.78	
2.2.11	其他	m ²	47,560.81	217.15	1,032.78	
2.2.12	果树	棵	81.00	207.14	1.68	
三	拆迁补偿及奖励费用		/		29,557.85	

序号	项目	单位	数量	单价/元	金额/万元	备注
3.1	拆迁补偿			/	6,971.22	
3.1.1	停业停业补助 (营业铺面)	m ²	1,178.43	1,200.00	141.41	按评估价的1%/月给予补助, 一次性拨付12个月
3.1.2	搬家补助费	m ²	90,767.81	22.00	199.69	1、计算基数为拆迁房屋的建筑面积, 单价为22元/m ² , 含不足500元/平米不足部分;
3.1.3	临时安置补助费 (实物类)	m ²	61,673.80	576.00	3,552.41	过渡临时安置费用以被征收房屋面积为基数, 标准为每平方米16元/月, 过渡期为36个月。
3.1.4	临时安置补助费 (实物类)	m ²	1,530.00	512.00	78.34	过渡临时安置费用以被征收房屋面积为基数, 标准为每平方米16元/月, 过渡期为32个月。
3.1.5	临时安置补助费 (货币类)	m ²	22,068.46	96.00	211.86	过渡临时安置费用以被征收房屋面积为基数, 标准为每平方米16元/月, 过渡期为6个月。
3.1.6	临时安置补助费 (货币类)	m ²	910.01	32.00	2.91	过渡临时安置费用以被征收房屋面积为基数, 标准为每平方米16元/月, 过渡期暂为2个月。
3.1.7	各项设施迁移补助费	户	453.00	1,241.50	56.24	1、电话100元/户, 水表500元/户, 电表600元/户, 有线电视360元/户, 管道燃气2600元/户, 家用空调200元/部 (空调暂按2部/户测算); 考虑每户情况不一, 按平均价格1241.50元/户计算。 2、设备迁移费=平均单价×被征收户数
3.1.8	临大街土地房屋补助 (土地)	m ²	6,160.12	1,500.00	924.02	被征收人在规定时间内签订协议并搬迁腾空的, 土地补助标准为1500元/m ²
3.1.9	临大街土地房屋补助 (房屋)	m ²	3,899.15	1,500.00	584.87	被征收人在规定时间内签订协议并搬迁腾空的, 房屋补助标准为1500元/m ²
3.1.10	空置住宅用地补助	m ²	9,345.30	1,300.00	1,214.89	空置住宅用地或宅基地按土地面积 (有合法报建手续的, 按报建面积) 每平方米给予1300元补助。
3.1.11	自拆补助	m ²	228.80	200.00	4.58	按200元/m ² 进行补助
3.2	各种奖励	m ²	133,455.19	/	22,586.63	
3.2.1	提前签约奖励 (土地)	m ²	48,726.43	2,365.00	11,523.80	在正式启动签订协议之日起至2018年9月22日12时前 (含) 签订协议并搬迁完毕的, 按照土地评估价的55%给予奖励
3.2.2	提前签约奖励 (房屋)	m ²	84,728.76	1,305.68	11,062.83	在正式启动签订协议之日起至2018年9月22日12时前 (含) 签订协议并搬迁完毕的, 按照土地评估价的55%给予奖励
四	其他工作经费			/	3,712.97	
4.1	征收清运费	m ²	95,081.72	/	225.23	
4.1.1	框架结构	m ²	60,800.38	27.00	164.16	计算基数为拆迁房屋的建筑面积, 以拆除难易程度考虑拆除清运费单价, 框架结构27元/m ² , 混合结构18元/m ² , 砖木结构9元/m ² 。
4.1.2	混合结构	m ²	33,578.24	18.00	60.44	
4.1.3	砖木结构	m ²	703.10	9.00	0.63	
4.2	征收工作经费	m ²	276,415.14	90.00	2,487.74	参照海口市征收项目取费标准 (土地面积+房屋面积) ×90元/m ²



序号	项目	单位	数量	单价/元	金额/万元	备注
4.3	管道迁移费	项	1.00	7,000,000.00	700.00	被征收地块涉及有高压电线等市政设施，考虑迁移该类设施时涉及的所有费用
4.4	特种设备迁移费	项	1.00	3,000,000.00	300.00	涉及加油站搬迁的各项费用
五	不可预见费	万元	81,454.21	5%	4,072.71	1、这部分费用是指考虑在征收拆迁期间，由于测量或统计误差（5%以内）导致的费用增加，或是由于不可抗力发生的风险因素而导致房屋及土地补偿费用增加的部分内容。
六	小计		/	/	89,239.89	
未签约征收补偿支出						
七	土地补偿费用		39,362.41	/	8,762.48	
7.1	个人宅基地	m ²	1,235.35	4,300.00	531.20	参照评估价格标准进行补偿
7.2	村集体用地面积	m ²	32,777.76	1,989.00	6,519.50	参照划拨土地使用权评估价给予补偿（按容积率0.5评估价的60%计算）
7.3	单位用地（中石化）	m ²	5,349.30	3,200.00	1,711.78	参照评估价格标准，按一定比例计算进行补偿
八	房屋建筑及附属物补偿		9,360.62	/	1,285.67	
8.1	建筑物	m ²	4,313.91	/	986.87	
8.1.1	框架结构（个人）	m ²	2,714.40	2,379.00	645.76	1820（评估基准）*95%（成新率）+650（装修）
8.1.2	混合结构（个人）	m ²	1,231.82	2,145.60	264.30	1680（评估基准）*92%（成新率）+600（装修）
8.1.3	砖木结构（个人）	m ²	99.70	1,570.00	15.65	1200（评估基准）*85%（成新率）+550（装修）
8.1.4	框架结构（单位）	m ²	156.93	2,379.00	37.33	1820（评估基准）*98%（成新率）+763.17（装修）
8.1.5	混合结构（单位）	m ²	111.06	2,145.60	23.83	1680（评估基准）*95%（成新率）+661.83（装修）
8.2	附属物	m ²	5,046.71	592.07	298.80	参照评估价格标准进行补偿
九	拆迁补助及奖励费用		/	/	1,216.51	
9.1	拆迁补助		/	/	415.21	
9.1.1	搬家补助费	m ²	4,313.91	22.00	9.49	1、计算基数为拆迁房屋的建筑面积，单价为22元/m ² ，含不足500元/平米不足部分；
9.1.2	临时安置补助费（实物类）	m ²	4,313.91	576.00	248.48	过渡临时安置费用以被征收房屋面积为基数，标准为每平方米16元/月，过渡期为36个月。
9.1.3	各项设施迁移补助费	户	14.00	1,960.00	2.74	1、电话100元/户，水表500元/户，电表600元/户，有线电视360元/户，管道燃气2600元/户，家用空调200元/部（空调暂按2部/户测算）；
9.1.4	临大街土地房屋补助（个人土地）	m ²	515.00	1,500.00	77.25	2、设备迁移费=单价×被征收户数
9.1.5	临大街土地房屋补助（个人房屋）	m ²	515.00	1,500.00	77.25	被征收人在规定时间内签订协议并搬迁腾空的，土地补助标准为1500元/m ² ；被征收人在规定时间内签订协议并搬迁腾空的，房屋补助标准为1500元/m ²

序号	项目	单位	数量	单价/元	金额/万元	备注
9.2	各种奖励	m ²	5,281.27	/	801.30	
9.2.1	提前签约奖励 (土地)	m ²	1,235.35	2,365.00	292.16	在正式启动签订协议之日起至2018年9月22日12时前 (含) 签订协议并搬迁完毕的, 按照土地评估价的55%给予奖励
9.2.2	提前签约奖励 (房屋)	m ²	4,045.92	1,258.40	509.14	在正式启动签订协议之日起至2018年9月22日12时前 (含) 签订协议并搬迁完毕的, 按照土地评估价的55%给予奖励
十	小计			/	11,264.66	
十一	合计	万元		/	100,504.55	已签约及未签约征收补偿支出



项目专项债券还本付息明细表

单位：万元

项目	金额（万元）	备注				
项目静态总投资	100,504.55					
其中：政府资本金	20,504.55	约占投资总额的20.40%				
棚改债券融资	80,000.00	约占投资总额的79.60%				
债券期限（年）	5.00					
债券年利率	4.00%					
债券发行成本	0.11%	其中发行费0.10%，登记手续费0.01%				
发行方式	分期发行	2019年发6月行80,000.00万元				
还本付息方式	分期付息，到期还本					
年度	期初借款余额	当期新增借款	当期还本	当期付息	当期还本付息合计	期末借款余额
2019年	-	80,000.00	-	-	-	80,000.00
2020年	80,000.00	-	-	3,200.00	3,200.00	80,000.00
2021年	80,000.00	-	-	3,200.00	3,200.00	80,000.00
2022年	80,000.00	-	-	3,200.00	3,200.00	80,000.00
2023年	80,000.00	-	-	3,200.00	3,200.00	80,000.00
2024年	80,000.00	-	80,000.00	3,200.00	83,200.00	-
合计	/	80,000.00	80,000.00	16,000.00	96,000.00	/

2019年儋州市棚户区改造专项债券（一期）
项目财务评价报告





2019年儋州市棚户区改造专项债券(一期) 项目财务评价报告

众环综字[2019]170001号

海南省儋州市财政局:

我们接受委托,为贵单位编制的《2019年儋州市棚户区改造专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡方案》(以下简称“专项债券资金方案”)提供总体评价的咨询服务。贵单位的责任是提供真实、准确、完整的专项债券资金方案及编制依据,我们的责任是对专项债券资金方案的资金充足性和稳定性予以评价。

本总体评价报告仅用于海南省儋州市那大番园棚户区(城中村、旧城区)改造项目收益与融资自求平衡专项债券发行之目的,不得用作其他任何目的。

一、项目概况

为改善居民住房条件、完善区域互通布局、促进区域经济发展,海南省儋州市委、市政府从全局出发,全盘统筹,连片规划,启动那大番园棚户区(城中村、旧城区)(以下简称番园棚户区)改造工作。番园棚户区改造项目位于儋州市那大镇城西片区,改造范围在万洋高速儋州互通两侧,万洋高速儋州互通出口交汇处衔接儋州市云月路,途经规划中的雅拉河景观带。

该项目由开发商负责安置房建设,安置房回购资金从征收补偿费中支付,因此政府不再承担安置房建设成本,也不再另外支付相关的其他费用。因此本项目目前仅考虑征收工作内容。项目涉及土地面积 272.00 亩,共涉及改造户数 492 户,约 1700 人。土地、房屋征收主要内容为:

(1) 征收各类房屋建筑及附属物 172,335.35 m²,其中建筑物 95,081.72 m²,各类简易房及附属物 77,253.63 m²。

(2) 征收土地面积为 181,333.42 m²(折合 272.00 亩),其中个人住宅用地面积

37,569.57 m² (折合 56.35 亩), 村集体用地面积 32,777.76 m² (折合 49.17 亩), 国有公共建设用地面积 60,231.87 m² (折合 90.35 亩), 武警边防支队用地面积 12,466.67 m² (折合 18.70 亩), 儋州驾校占地面积 21,318.70 m² (折合 31.98 亩), 集门学校用地面积 11,619.55 m² (折合 17.43 亩), 中石化加油站用地面积 5,349.30 m² (折合 8.02 亩);

(3) 搬迁 1 处加油站和 1 处高压电线等市政设施;

(4) 拆除并外运清理各类建筑物 95,081.72 m²。

番园棚户区改造项目征收资金支出总额约为 100,504.55 万元, 计划通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目资金筹措, 拟发行债券融资 80,000.00 万元, 约占投资总额的 79.60%; 其余 20,504.55 万元通过政府财政资金统筹安排。预计该专项债券年利率不超过 4.00%, 期限为 5 年, 于 2019 年 6 月前发行 80,000.00 万元。

二、评价内容

财政部 2018 年发布《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》(财预【2018】28 号, 以下简称《办法》), 提出:

1、本办法所称地方政府棚户区改造专项债券(以下简称棚改专项债券)是地方政府专项债券的一个品种, 是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行, 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、专项收入偿还的地方政府专项债券。

前款所称专项收入包括属于政府的棚改项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入。(《办法》第(三)条)

2、试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源, 对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当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。(《办法》第六条)

根据《办法》, 地方政府发行棚改专项债券, 应当有稳定的预期偿债资金来源, 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。

(一) 资金充足性

该项目以儋州市番园棚户区改造范围内的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障。

1、土地拍卖收入 156,707.05 万元，其中：E1001 安置用地 8,305.21 万元、E1002 商业用地 13,124.58 万元、F0901-1 商业用地 120,912.23 万元、F0901-2 住宅用地 14,365.03 万元。

(1) 根据儋州市国有建设用地使用权挂牌出让公告儋国土资公告(2018)5号，E1001 安置用地 55.05 亩、容积率 ≤ 2.80 ，预计 2019 年出让，出让价格为 2,263.00 元/ m^2 、折合 150.87 万元/亩；

(2) 根据《土地估价报告》(海口琼利【2018】土(估)字第 DZ003 号)，E1002 商业用地 21.00 亩、容积率 1.50，预计 2022 年出让，出让价格为 9,374.66 元/ m^2 、折合 624.98 万元/亩；

(3) 根据《土地估价报告》(海口琼利【2018】土(估)字第 DZ003 号)，F0901-1 商业用地 114.00 亩、容积率 3.50，预计 2024 年出让，出让价格为 15,909.43 元/ m^2 、折合 1,060.63 万元/亩；

(4) 根据《土地估价报告》(海口琼利【2018】土(估)字第 DZ003 号)，F0901-2 住宅用地 25.00 亩、容积率 2.50，预计 2024 年出让，出让价格为 8,618.98 元/ m^2 、折合 574.60 万元/亩。

2、按照规定计算上缴或扣除的土地收益为 36,946.27 万元；先缴后返的土地出让金 15,188.83 万元，可用于偿还债券本息；实际上缴或扣除的土地收益为 21,757.44 万元；

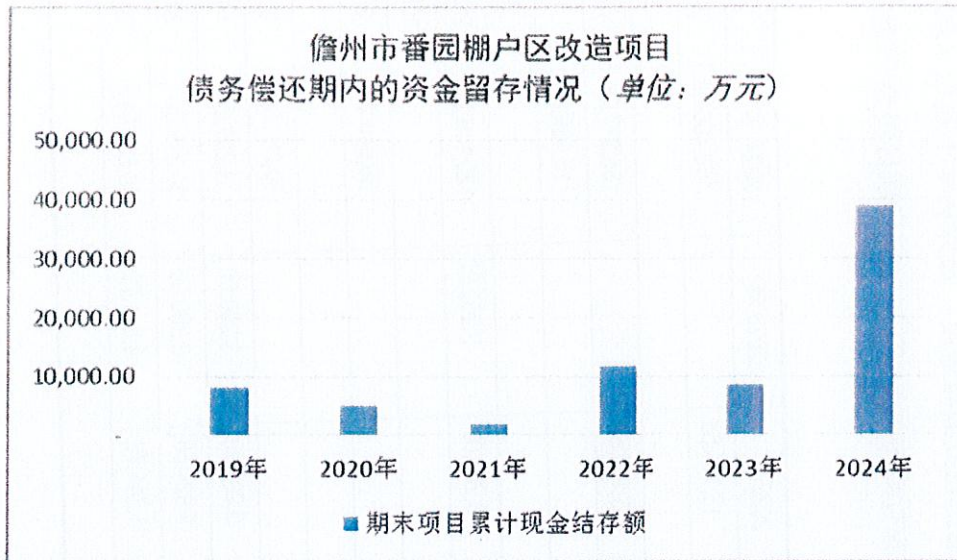
3、债券发行费用为债券发行金额的 0.11%，金额为 88.00 万元。

综上，土地出让收入，扣除实际上缴的土地收益以及债券发行费用后，项目资金余额为 134,861.61 万元，可用于偿还专项债券本息。债券本金为 80,000.00 万元、债务偿还期内累计利息为 16,000.00 万元，债券本息和为 96,000.00 万元。根据项目资金平衡分析的结果，番园棚改项目专项债券的本息覆盖倍数可达到 1.40 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。项目资金平衡分析详见附件。

(二) 资金稳定性

根据债券发行计划，儋州市番园棚户户区改造项目专项债券 5 年期的债券预计 2019 年 6 月前发行 80,000.00 万元。根据项目的资金平衡方案，分析在 2019 年至 2024 年债券存续期间项目的资金留存情况(见下图)，我们发现在满足项目征收支出和债券还本付息后，上述期间内不存在资金缺口。2019 年主要为项目征收支出及债券发

行成本支出，2024 年为上缴或扣除的土地收益，债券每年付息、5 年到期时还本。得益于棚改项目范围内 2019 年 E1001 安置用地、2022 年 E1002 商业用地、2024 年 F0901-1 商业用地、F0901-2 商业用地的土地出让收入，每年均有资金盈余，该项目的资金稳定性可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



三、总体评价

基于财政部对地方政府试点发行地方政府棚户区改造专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2019 年海南省儋州市番园棚户区改造专项债券项目可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为棚改项目提供足够的资金支持，保障棚改项目的顺利推进。同时，棚改项目改造范围内的国有土地使用权出让收入及专项收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足番园棚改项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目资金平衡测算表

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·武汉

中国注册会计师 卢 剑



中国注册会计师 房 霆



二〇一九年四月十一日

附件：项目资金平衡测算表

根据海南省儋州市财政局提供的专项债券资金方案中的资金投入及土地出让金额与进度，债券利率不超过 4.00%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（第一次支付利息时间为 2020 年 6 月前，债券发行成本为 0.11%）进行了项目资金平衡分析，如下表（单位：万元）：

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
资金流入	108,809.76	-	-	13,124.58	-	150,466.09	272,400.43
政府资本金	20,504.55						20,504.55
土地拍卖收入	8,305.21			13,124.58		135,277.26	156,707.05
先缴后返的土地出让金						15,188.83	15,188.83
债券融资	80,000.00	-					80,000.00
资金流出	100,592.55	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	120,146.27	233,538.82
项目征收支出	100,504.55						100,504.55
上缴或扣除的土地收益						36,946.27	36,946.27
债券发行成本	88.00						88.00
债券还本						80,000.00	80,000.00
债券利息	-	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	16,000.00
当年项目现金净流入	8,217.21	-3,200.00	-3,200.00	9,924.58	-3,200.00	30,319.82	38,861.61
期末项目累计现金结存额	8,217.21	5,017.21	1,817.21	11,741.79	8,541.79	38,861.61	38,861.61
本息覆盖倍数	1.40						

关于 2019 年儋州市
棚户区改造专项债券（一期）发行
之

法律意见书

琼威律非字[2018]第 046 号



海南省海口市美兰区海府路 16 号亚希大厦 9 层 901-902 室

电话：0898-65360407 传真：0898-65345096



扫描全能王 创建

关于 2019 年儋州市
棚户区改造专项债券（一期）发行
之

法律意见书

琼威律非字（2018）第 046 号

致：儋州市财政局

海南威盾律师事务所（以下简称：“本所”）接受儋州市财政局的委托，担任 2019 年儋州市棚户区改造专项债券（一期）发行工作（以下简称：“本次发行”）的专项法律顾问，并就本次发行事宜出具法律意见书。

本所接受委托后，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《关于地方政府债务试行限额管理的实施意见》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等现行有效法律之规定，参照儋州市政府相关部门提供的 2019 年儋州市棚户区改造专项债券（一期）发行项目的相关资料，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就儋州市财政局本次发行所涉事宜出具本法律意见书。



目 录

第一节 引言

- 一、本所及本法律意见书签字律师简介 3
- 二、律师声明事项 3
- 三、本所律师为出具本法律意见书所参照的资料 4

第二节 正文

- 一、本次发行的专项债券基本情况 6
- 二、本次发行对应的投资项目 7
- 三、与本次发行债券有关的重大法律事项 9
- 四、中介机构主体资格 10
- 五、法律风险提示 12
- 六、结论性法律意见 13



第一节 引言

一、本所及本法律意见书签字律师简介

本所经海南省司法厅批准设立，持有统一社会信用代码为3146000042820248XW的《律师事务所执业许可证》。

本所法定地址：海南省海口市海府路16号亚希大厦901-902室，邮政编码：570203。电话：0898-65360407，传真：0898-65345096。

本所的业务范围主要包括国际法律事务、城建房地产法律事务、公司法律事务、证券法律事务、金融法律事务、民商法律事务、政府法律事务、知识产权法律事务、刑事辩护、企业破产、劳动争议等非诉讼和诉讼方面的法律业务。

本所本法律意见书签字的为张涛律师，职业证号：14601200710940543；黄倩律师，执业证号：14601201711111941。

二、律师声明事项

(一)本法律意见书基于本法律意见书出具日之前所发生的事实或存在的事实，并依据本意见书出具之日之前有效的法律、法规和规范性文件，发表相关法律意见，本所律师审阅的有关文件资料构成出具本法律意见书的支持性材料。

(二)对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立支持的事实，本所律师依赖政府有关部门、单位出具的批复、专业报告、说明或其他文件。本所律师在本意见书中对有关文件中的任何数据、表



达或结论的引述，并不意味着本所对该数据、表达或结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

(三) 本法律意见书仅对本次发行中所涉法律事宜发表意见，本所律师出具的结论性意见，系根据现已阅知的有关文件分析提出，不排除因资料缺漏、不真实等原因致使在对照其他有关文件后可能出现的其他法律意见。因文件及数据缺漏或不真实导致的一切后果不属本所律师职责范围。

(四) 本所律师同意儋州市财政局部分或全部在上报文件中自行引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

(五) 本法律意见书以儋州市政府相关部门提供的资料为主要依据，本所律师及本所假定上述主体所交付的资料是真实、准确、完整的，无隐瞒、虚假和重大遗漏。本法律意见书的分析意见以上述假定为基本前提。本所对上述主体提供的材料的真实性、准确性、完整性不负审查责任。

(六) 尽管本所律师已尽力对所掌握的事实和文件进行专业性分析并作出结论，但鉴于各个法律从业者对特定事实和认定、对法律的理解不可避免地存在差异，且法律结论仅为本所律师作出的客观陈述及独立法律判断，不构成对相关法律事实、法律关系、法律效力或其他法律属性的最终确认、保证或承诺。

三、为出具本法律意见书，本所律师详细审阅了儋州市政府相关部门提供的如下影印或电子版资料：



- (一) 《2019 年儋州市棚户区改造专项债券（一期）项目情况》；
- (二) 《海南省财政厅关于下达 2019 年省级转贷市县新增债券额度（第一批）的通知》（琼财预[2019]106 号）；
- (三) 海南省儋州市那大镇番园棚户区改造项目已取得的相关批复文件；
- (四) 《2019 年儋州市棚户区改造专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡方案》（2019 年 4 月 8 日）；
- (五) 《2019 年儋州市棚户区改造专项债券（一期）项目财务评价报告》（众环综字（2019）170001 号）；
- (六) 中审众环会计师事务所《会计师事务所执业证书》（证书序号：026571）。



第二节 正文

一、本次发行的专项债券基本情况

根据儋州市财政局于 2019 年 4 月 17 日出具的《2019 年儋州市棚户区改造专项债券（一期）项目情况》（以下简称：“《项目情况》”）显示，本次发行的专项债券基本情况具体如下：

债券名称	2019 年儋州市棚户区改造专项债券（一期）
债券期限	5 年
发行金额	8 亿元人民币
债券利率	固定利率
付息方式	按年付息，到期后一次性偿还本金
上市流通安排	于上市日（即招标日后第 3 个工作日）起，按规定在交易所上市流通

根据海南省财政厅于 2019 年 2 月 11 日印发的《海南省财政厅关于下达 2019 年省级转贷市县新增债券额度（第一批）的通知》（琼财预[2019]106 号）之附件一《2019 年第一批转贷市县新增债券额度表》显示，2019 年海南省政府新增转贷儋州市棚户区改造专项债券额度为 8 亿元人民币。

综上，本所律师认为：

- 1、本次发行的发行人符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第五条的规定，具备本次债券发行人的主体资格。
- 2、本次发行额度在前述文件规定的限额内，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律法规关于额度限制管理的规定。



二、本次发行对应投资项目

（一）项目概况

根据儋州市财政局出具的《项目情况》显示，本次发行债券募集资金将用于儋州市那大镇番园棚户区改造项目（以下简称：“本项目”），本项目情况具体如下：

项目名称	海南省儋州市那大番园棚户区改造项目
涉及征收改造范围	东至集门学校东侧街巷，南至雅拉河，西至加油站东侧街巷，北至人民西路
涉及改造户数	492户，约1700人
涉及土地面积	272亩
总投资额（估算）	100,504.55万元人民币

（二）实施主体

根据儋州市财政局出具的《项目情况》记载，本项目由“那大镇人民政府专门组建了番园棚改项目指挥中心，作为建设单位负责番园棚改项目的征地、拆迁和安置等相关工作”。

（三）项目批复

根据儋州市政府相关部门提供的本次发行相关材料显示，截止本法律意见书出具之日，本项目已取得如下批复文件：

1、2018年4月26日，儋州市人民代表大会常务委员会作出《关于〈儋州市人民政府关于将万洋高速儋州互通棚户区（城中村、旧城区）改造等项目列入2018年儋州国民经济和社会发展计划议案〉的决议》（儋常〔2018〕11号）：“决定批准《儋州市人民政府关于提请将万洋高速儋州互通棚户区（城中村、旧城区）改造等项目列入2018年儋州国民经济和社会发展计划议案》”。



2、2018年5月28日，海南省住房和城乡建设厅出具《关于儋州市那大镇城中村改造项目有关意见的函》（琼建住房函（2018）591号），同意将儋州市那大镇城中村改造项目纳入国家和海南省2018-2020年棚户区改造计划。

3、2018年6月16日，儋州市人民政府作出《关于那大镇棚户区（城中区、旧城区）改造项目名称变更的批复》（儋府函（2018）195号），“原则同意将‘儋州市那大镇棚户区（城中区、旧城区）改造项目’名称变更为‘儋州市那大镇番园棚户区（城中区、旧城区）改造项目’”。

4、2018年7月4日，儋州市发展和改革委员会向儋州市那大镇人民政府出具《关于儋州市那大镇番园棚户区改造项目建议书的批复》（儋发改建议（2018）20号），“原则同意你单位建设儋州市番园棚户区改造项目”。

5、2018年7月10日，儋州市生态环境环保局出具《关于儋州市那大镇番园棚户区改造项目（房屋拆除）不需要办理环境影响评价手续的复函》（儋环函（2018）152号），确认本项目“不纳入环评管理范畴，不需要办理环境影响评价审批手续”。

6、2018年7月11日，儋州市国土资源局向那大镇人民政府出具《关于儋州市那大镇番园棚户区改造项目用地预审意见的复函》（儋国土资源（2018）427号），经审查认为本项目“不需要办理用地预审”。

7、2018年7月11日，儋州市规划委员会向儋州市那大镇人民



政府出具《关于儋州市那大镇番园棚户区改造项目有关前期拆迁工作的复函》，确认本项目“前期拆迁工程不涉及规划审批，不需办理规划手续”。

8、2018年7月11日，儋州市住房和城乡建设局出具《关于儋州市那大镇番园棚户区改造项目前期拆迁工程办理建筑节能审查的复函》（儋建函（2018）114号），确认本项目“不在建筑节能审查范围内”。

9、2018年7月12日，儋州市发展和改革委员会向儋州市那大镇人民政府出具《关于儋州市那大镇番园棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（儋发改可研（2018）44号），批复“原则同意你单位建设儋州市番园棚户区改造项目”。

10、2018年7月13日，中共儋州市委维护社会稳定领导小组办公室出具《关于那大镇番园棚户区（城中村、旧城区）改造项目风险评估报告的备案意见》记载，中共儋州市委维护社会稳定领导小组办公室已对本项目“风险评估内容和等级等事项进行了备案”。

综上，本所律师认为：

- 1、本项目实施主体具备实施棚户区改造项目的主体资格；
- 2、本项目已被列入国家和海南省2018-2020年棚户区改造计划。

三、与本次发行债券有关的重大法律事项

（一）债券用途

根据儋州市财政局出具的《项目情况》记载，本次发行所募集的



资金将专用于本项目，未计划用于经常性支出等中央明令禁止的项目支出。

（二）项目收益和融资平衡

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称：“中审会计师事务所”）于2019年4月11日出具的《2019年儋州市棚户区改造专项债券（一期）项目财务评价报告》（众环综字（2019）170001号）记载：中审会计师事务所经审计认为：“2019年海南省儋州市番园棚户区改造专项债券项目可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为棚改项目提供足够的资金支持，保障棚改项目的顺利推进。同时，棚改项目改造范围内的国有土地使用权出让收入及专项收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足番园棚改项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡”。

综上，本所律师认为：

- 1、本次发行所募集资金用途未违反相关法律法规；
- 2、本项目经中介机构审计认为“可实现项目收益和融资自求平衡”，符合《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》、《试点发行地方政府棚户区改造专项管理办法》、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》、《地方政府专项债务预算管理办法》等相关法律法规的规定。

四、中介机构主体资格

（一）法律顾问



本所持有海南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，证载事项如下：

名称	海南威盾律师事务所
统一社会信用代码	3146000042820248XW
住所	海南省海口市美兰区海府路 16 号亚希大厦 901-902、917 室
负责人	张晓东
组织形式	普通合伙
主管机关	海南省司法厅
批准文号	琼司复（2001）13 号

另，根据海南威盾律师事务所与儋州市财政局签订的《法律事务委托合同》（琼威律 2018 非字第 046 号）记载：儋州市财政局委托海南威盾律师事务所就本次发行事宜提供专项法律服务并出具法律意见书。该《法律事务委托合同》落款处均有双方盖章。

本所律师认为：海南威盾律师事务所具有为本次发行提供专项法律服务并出具本法律意见书的主体资格。

（二）审计机构及专项评价报告

经查询全国企业信用信息公示系统，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的工商登记信息如下：

企业名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
经营状态	存续
统一社会信用代码	91420106081978608B
公司类型	特殊普通合伙企业
成立时间	2013-11-06
住所地	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
经营范围	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；基本建设年度财务审计、基本建设决（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。

根据中审众环会计师事务所提供的《会计师事务所执业证书》（证书序号：026571）记载：该所经财政部门依法审批，准予执行注册会



让师法定业务。

该所于 2019 年 4 月 11 日出具了《2019 年儋州市棚户区改造专项债券（一期）项目财务评价报告》（众环综字（2019）170001 号）。

本所律师认为：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）系依法登记设立的法人，具有为本次发行提供专项服务的主体资格。

五、法律风险提示

（一）利率波动风险。在本次发行债券存续期内，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期债券的投资者收益产生不确定的影响。

（二）流动性风险。本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，即可能存在流动性风险。

（三）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）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。



(四) 项目实施风险。在项目实施过程中, 存在拆迁施工风险、建设施工风险、土地征收期限与建设工期延后风险等, 上述风险有可能导致征收成本增加、工期延长, 进而可能导致项目总投资增加。

六、结论性法律意见

(一) 本次发行的发行人符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第五条的规定, 具备本次债券发行人的主体资格、本项目实施主体具备主体资格;

(二) 本次发行额度符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律法规关于额度限制管理的规定;

(三) 本项目已被列入国家和海南省 2018-2020 年棚户区改造计划;

(四) 本次发行所募集资金用途未违反相关法律法规的规定;

(五) 本次发行的预期国有土地使用权出让收入及专项收入可满足项目收益与融资自求平衡的要求;

(六) 为本次发行提供专项服务的中介机构具有相应的主体资格及资质;

综上, 本次发行方案不存在实质法律障碍。



(本页无正文, 为《关于 2019 年儋州市棚户区改造专项债券(一期) 发行之法律意见书》之签字盖章页)

本法律意见书于 2019 年 4 月 18 日在海口市签字盖章。



