

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）

中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程项目情况

实施单位盖章：



主管单位盖章：



财政局盖章：



日期：2020 年 4 月

## 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期） 中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程项目情况

本次专项债券拟用于中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程基建项目，本次拟发行 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）融资 2,000 万元，期限十年。按照财政部要求，此次中山市地方政府新增专项债券纳入政府性基金预算管理。

### 一、项目基本情况

#### （一）相关规划

广东省中山市，古称香山，人杰地灵，名人辈出，是一代伟人孙中山先生的故乡。位于珠江三角洲中南部，珠江口西岸，北连广州，毗邻港澳，总面积 1783.67 平方公里，常住人口 314.23 万，旅居世界各地海外华侨和港澳台同胞 80 多万人，连续多年保持广东省第 5 的经济总量。后获得联合国人居奖。全国文明城市、国家卫生城市、全国园林城市、全国科技兴市先进市、中国优秀旅游城市、全国环保模范城市、全国生态市、中国最具幸福感城市等多项荣誉。按照当今社会与城市的发展趋势，中山市必将面临着建设用地紧缺，绿化用地及停车位不足等问题。

近年来，紫马岭公园设施陈旧、配建停车位不足等问题逐年凸显，热度明显不及“新秀”金钟水库和树木园，公园整体档次已被赶超，与本身的地理位置不相称。根据中府办处〔2014〕2089 号文件精神，中山市人民政府建议由市住建局作为项目单位，积极开展《紫马岭公园西门和北门片区提升改造》项目的前期工作，统筹考虑紫马岭公园西门和北门片区的配套道路、停车场、公交站场、人防工程等公共设施，进一步论证研究，预留足够公共设施的规划建设空间。

自中山市开展人防工程建设以来，还没有一个成熟的单建式公共人防工程，根据《中山市人防专项规划（2011-2020）》，中山市规



划在紫马岭公园地下建设大型公共人防工程，并与周边地下空间连通；按相关政策规定及建设程序要求，落实公共人防工程建设，是中山市人防办履行人防建设管理职能的权利，也是中山市人防办在人防建设过程中所应承担的义务。

中山市人防办本着着眼战备、服务大局，取之于民、用之于民、服务民生的宗旨，借紫马岭公园西门和北门片区提升改造的契机，利用人防易地建设费在紫马岭公园北广场建设公共人防工程，平时作为地下停车场，解决该区域停车难、地面交通混乱等问题，战时为该地区留城人员提供掩蔽场所，加强区域人防掩蔽能力，同时，也为人防工程建设起到示范引导作用，以期能更好地促进人防工程的建设，项目的建成将具有较大的战备效益、社会效益和经济效益。

根据《中山市发展和改革局关于中山市紫马岭公园北广场公共人防工程可行性研究报告的批复》（中发改审批〔2017〕72号），中山市发展和改革局同意建设本项目。

## （二）募投项目情况

### 1. 项目所处区域情况

中山市位于广东省中南部，地处珠江出海口，东与深圳市、香港隔海相望，中山港至香港 51 海里；东南与珠海市接壤，毗邻澳门，石岐至澳门 60 公里；西面和西南面与江门市、新会市和斗门县相邻；北面和西北面与广州市南沙区和顺德市相接；马鞍和大茅等海岛分布在市境东西的珠江口沿岸。中山市是中国四个不设市辖区的地级市之一，下辖 1 个国家级火炬高技术产业开发区和翠亨新区，5 个街道办事处、18 个镇；镇（街道）下辖若干个行政村和社区；行政村下辖若干村民小组，社区下辖若干居民小组。镇办事机构为镇人民政府，街道办事处为街道办事处，行政村办事机构为村民委员会，社区办事机构为社区居民委员会。

综合中山市交通区位、经济水平、产业环境等方面看，中山是一座优势突出、竞争力强的城市。从交通区位上看，中山地处粤港澳大湾区的几何中心，恰恰为湾区城市群中的连接点。大湾区建设拔高了对交通一体化的要求，而依托群体效应和交通流通，中山可以更好更快地与周边各地、乃至全国，与世界各地互相连接与输送资源。同时，从自贸区的出发点考量，中山还将成为珠江两岸 3 大国家级新区（自贸区）衔接和转换的重要节点，其开放与活跃程度将在广东省内首屈一指。目前中山正处于轨道交通筹划高峰期，深茂铁路、高铁中山站等道路与站点的建设将极大便利外界与中山的往来，中山的区位优势将逐渐获得更好的发挥。中山交通地位正不断奠定与成长，由珠西交通枢纽区域交通枢纽上升为粤港澳城市群的区域枢纽城市将指日可待。中山市的另一大亮点当属产业优势，这也在很大程度上带动了中山经济的发展。改革开放以来，中山发挥不带县的扁平化管理优势，使“专业镇经济”成长起来，存在以专业镇为基础的城市布局，形成了自身独到的产业特色。同时，省“十三五”规划打造中山“世界级装备制造业基地”，而大湾区瞄准的正是“世界级”科技中心和创新高地，就更便于推动中山市发展目标的实现。同时广东省对中山的定位也是“区域科技创新研发中心”，中山值此机会将吸引越来越多的新兴产业与先进技术，招纳更多贤人志士，为加快产业转型、提升创新经济提供新动力。

2017-2019 年，中山市分别实现一般公共预算收入 312.73 亿元、315.22 亿元和 283.38 亿元，政府性基金收入分别为 293.53 亿元、195.04 亿元和 101.78 亿元。



## 中山市 2017-2019 年财政经济情况表

单位：亿元

| 项目          | 2017 年   | 2018 年   | 2019 年  |
|-------------|----------|----------|---------|
| 地区生产总值（GDP） | 3,450.31 | 3,632.70 | 3101.10 |
| 一般预算收入      | 312.73   | 315.22   | 283.38  |
| 政府性基金收入     | 293.53   | 195.04   | 101.78  |
| 其中：国有土地出让收入 | 279.34   | 179.84   | 89.89   |
| 政府性基金支出     | 258.75   | 157.21   | 92.63   |
| 其中：国有土地出让支出 | 247.89   | 147.34   | 82.02   |

### 2. 项目情况

#### （1）项目主体资格

单位名称：中山市代建项目管理办公室，统一社会信用代码 12442000598938502L，登记管理机关：中山市事业单位登记管理局。

#### （2）项目情况

中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程，为地下公共人防项目，平时作为地下车库使用。项目建筑面积约 14,717 平方米，其中地下室建筑面积 13,832 平方米（人防区积约 13,100 平方米），楼梯、风井、车道敞开段出地面建筑面积 885 平方米。

项目总投资额 10,101.58 万元，建设所需资金由市财政解决。

预计 2020 年 4-6 月动工，2021 年 12 月完工，2022 年 1 月正式投入使用

### 二、经济社会效益分析

#### （一）战备效益

中山市是国家三类人防重点城市。中山市人防办本着取之于民用之于民的宗旨，对因条件限制不能同步修建人防工程的建设项目收取易地建设费，然后选择在适当的地方集中修建公共人防工程。目前，中山市城区并没有一个单建式的人防工程，利用人防易地建设费修建的本项目不仅能为周边区域提供战时人员掩蔽的场所，更重要的是对

中山市的人防工程建设起到引导和示范作用，具有积极的、良好的战备效益。

## （二）社会效益

本项目位于中山市中心城区，本次要提升改造的紫马岭公园于1993年10月落成开放，公园开业后的几年，每天都有大批中山市民、外省市游客、港澳同胞纷沓而至，近年来，公园设施陈旧、配建停车位不足等问题逐年凸显，公园热度明显不及“新秀”金钟水库和树木园，平时利用率并不高，在近几年的市“两会”上，都有政协委员提交提案建议改善紫马岭公园的现状，本工程作为紫马岭公园西门和北门片区提升改造的6个内容之一，建成后可提供停车位约380个，数量可观，为紫马岭公园游客提供方便快捷的停车服务，同时，工程东侧及西侧的道路拓宽改造也可以改善周边的交通状况，另外本工程也为地面公交枢纽站提供了约200平方米的地下配套用房，满足公交枢纽站的平时使用要求；将来紫马岭公园西门和北门片区提升改造完成之后，本工程将发挥更大的作用，在城市提升环境品质的同时，兼顾本区域服务配套需求，也满足了更长远的国家人防战略要求，是本工程社会先进性的重要体现，是我国推行更全面改善民生政策的重要体现。

## （三）经济效益

本项目是人防战备工程，也是城市基础建设工程，其投资的主要目的是解决平时公园游客、周边居民停车和战时人员及物资掩蔽，在保障战备效益及社会效益的情况下，尽量通过平战结合的方式提高其经济效益，尽快收回投资，再投入新工程的建设中去，从而逐渐提高中山市城镇综合防护能力。本项目并不以盈利为主要目的，所以与其它商业建筑相比，其经济效益不能作类同比较。尽管如此，本项目平时为地下停车场，就其地理位置及该地区的发展前景，其产生的经济效益将日益提高。



### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程批复概算总投资 10,101.58 万元。

#### （二）资金筹措方案

建设所需资金由市财政解决，2019 年已投入 258 万，2020 年投入 2000 万，2021 年投入 4000 万，2022 年及以后年度投入 3844 万。本次拟发行 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）融资 2,000 万元，后续资金需求通过市级财政解决。

### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### 1. 中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程项目预期收益

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入及停车场经营产生的现金流入，项目建成前及土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入及停车场经营收入对应的政府性基金收入及停车场经营收入偿还融资本金和利息情况为：

##### （1）基本假设条件及依据

本次基建项目为中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程，平时作为地下车库使用。上述项目的建成对紫马岭公园西门和北门片区的配套道路、停车场、公交站场、人防工程等均有改善，借紫马岭公园西门和北门片区提升改造的契机，利用人防易地建设费在紫马岭公园北广场建设公共人防工程，平时作为地下停车场，解决该区域停车难、地面交通混乱等问题，战时为该地区留城人员提供掩蔽场所，加强区域人防掩蔽能力。对周边土地的土地开发价值有一定提升，且项目平时作为地下停车场有稳定经济收益。鉴于周边已收储的地块

预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用中山市土地储备中心（以下简称“中山土储”）已收储的中山市 21,465.77 平方米地块的出让收益及停车场经营收入与融资进行自求平衡评价。

经查询中山公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取位于上述 21,465.77 平方米地块周边的出让商业地块 7 宗，并参考商服用地基准地价，测算出上述出让土地价格。

参照周边公共停车场的收费标准，结合项目自身状况，测算出项目用作地下停车场经营的收入。

中山市 2017-2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.6%、5.9%和 1.2%，中山市 GDP 增速呈现下降的趋势。此次预测按照近三年平均增速计算土地价格及停车场经营收益的增长，即增速 4.57%。

## （2）土地出让产生的净现金流入

中山市 21,465.77 平方米土地基本情况：

| 位置             | 面积（平方米）   | 用途 | 容积率 |
|----------------|-----------|----|-----|
| 中山市东区新安村沙石公路北侧 | 21,465.77 | 商业 | 1.0 |
| 合计             | 21,465.77 |    |     |

拟出让地块位于中山市东区新安村沙石公路北侧，南至沙石公路、其余均至空地。所在的新安村位于东区西南侧，所在区域有南外环路、广珠公路、博爱路等道路纵横贯通，靠近中山市市中心，发展前景良好。

假设上述 21,465.77 平方米地块自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对周边土地一级市场的调查和分析，分别以近三年平均 GDP 增速（4.57%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及停车场经营收益的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目



收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

| 项目               | 接近三年平均 GDP<br>增速 4.57%的 100% | 接近三年平均 GDP<br>增速 4.57%的 90% | 接近三年平均 GDP<br>增速 4.57%的 80% |
|------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 中山市东区新安村沙石公路北侧地块 | 11,030.14                    | 10,790.60                   | 10,555.28                   |
| 合计               | 11,030.14                    | 10,790.60                   | 10,555.28                   |

### (3) 停车场经营的净现金流入

假设项目按计划在 2 年后，2021 年 12 月完工，2022 年初开始可产生停车费收入，参照周边公共停车场的收费标准，结合项目自身状况，测算出项目用作地下停车场经营的收入，停车场平均年收入为 153.48 万元。

| 时段 |                | 单位    | 车位分配   |        |        | 备注                                |
|----|----------------|-------|--------|--------|--------|-----------------------------------|
|    |                |       | 预留备用车位 | 公园自用车位 | 办公月租车位 |                                   |
| 忙时 | 忙时车位配比         |       | -      | 100%   | -      | 忙时（周六、日、节假日，按每月 8 天计）             |
|    | 车位数量           | 个     | -      | 380    | -      |                                   |
|    | 单次停车价格         | 元/辆*次 | -      | 5      | -      |                                   |
|    | 车位月收入单价        | 元/月*个 | -      | 40     | -      |                                   |
|    | 最小停车车次收入单价     | 元/月*个 | -      | 80     | -      | 忙时平均每个车位收费 2-3 车次，按保守值收费 2 车次计算收益 |
|    | 忙时 8 天月收入（较保守） | 元/月   | -      | 30,400 | -      |                                   |
|    | 忙时月收入合计        | 元/月   | -      | 30,400 | -      |                                   |
| 闲时 | 闲时车位配比         |       | 10%    | 30%    | 60%    | 闲时（工作日，按每月 22 天计）                 |
|    | 车位数量           | 个     | 38     | 114    | 228    |                                   |
|    | 白天车位月收入单价      | 元/月*个 | -      | 165    | 180    | 白天公园自用每个车位收费 1.5 车次               |
|    | 闲时白天月收入        | 元/月   | -      | 18,810 | 41,040 |                                   |
|    | 傍晚、晚上车位月收入单价   | 元/月*个 | 110    | 110    | 110    | 傍晚全部车位自用，空置率约为 10%，每个车位收费 1 车次    |
|    | 闲时傍晚、晚上月收入     | 元/月   | -      | 12,540 | 25,080 |                                   |

| 时段 |           | 单位    | 车位分配      |        |        | 备注 |
|----|-----------|-------|-----------|--------|--------|----|
|    |           |       | 预留备用车位    | 公园自用车位 | 办公月租车位 |    |
|    | 闲时全天月天收入  |       | -         | 31,350 | 66,120 |    |
|    | 闲时全天月收入合计 |       | 97,500    |        |        |    |
| 合计 | 平均月收益     | 元/月   | 127,900   |        |        |    |
|    |           | 元/月*个 | 340       |        |        |    |
|    | 平均年收益     | 元/年   | 1,534,800 |        |        |    |

分别以近二年平均 GDP 增速（4.57%）的 100%、90%、80%比例计算停车费的增长，以融资开始日起第三年初停车场经营的现金流入，可用于资金平衡停车场经营相关收益情况如下：

单位：万元

| 年度  | 接近三年平均 GDP 增速<br>4.57%的 100% | 接近三年平均 GDP 增速<br>4.57%的 90% | 接近三年平均 GDP 增速<br>4.57%的 80% |
|-----|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 第一年 | -                            | -                           | -                           |
| 第二年 | -                            | -                           | -                           |
| 第三年 | 153.48                       | 153.48                      | 153.48                      |
| 第四年 | 160.49                       | 159.79                      | 159.10                      |
| 第五年 | 167.83                       | 166.36                      | 164.92                      |
| 第六年 | 175.50                       | 173.19                      | 170.96                      |
| 第七年 | 183.52                       | 180.31                      | 177.21                      |
| 第八年 | 191.91                       | 187.72                      | 183.70                      |
| 第九年 | 200.68                       | 195.44                      | 190.42                      |
| 第十年 | 209.85                       | 203.47                      | 197.39                      |
| 合计  | 1,443.25                     | 1,419.75                    | 1,397.18                    |



## 2. 中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程项目融资成本

（1）本期专项债券的期限为十年，根据委托方提供的数据，假设融资利率为 3.25%，每半年支付利息一次，第十年偿还本金，应还本付息情况如下：

融资项目还本付息计算表

单位：万元

| 年度  | 期初本金<br>金额 | 本期偿还本<br>金 | 期末本金余<br>额 | 融资利<br>率 | 应付利<br>息 | 还本付息合<br>计 |
|-----|------------|------------|------------|----------|----------|------------|
| 第一年 | 2,000.00   | -          | 2,000.00   | 3.25%    | 65.00    | 65.00      |
| 第二年 | 2,000.00   | -          | 2,000.00   | 3.25%    | 65.00    | 65.00      |
| 第三年 | 2,000.00   | -          | 2,000.00   | 3.25%    | 65.00    | 65.00      |
| 第四年 | 2,000.00   | -          | 2,000.00   | 3.25%    | 65.00    | 65.00      |
| 第五年 | 2,000.00   | -          | 2,000.00   | 3.25%    | 65.00    | 65.00      |
| 第六年 | 2,000.00   | -          | 2,000.00   | 3.25%    | 65.00    | 65.00      |
| 第七年 | 2,000.00   | -          | 2,000.00   | 3.25%    | 65.00    | 65.00      |
| 第八年 | 2,000.00   | -          | 2,000.00   | 3.25%    | 65.00    | 65.00      |
| 第九年 | 2,000.00   | -          | 2,000.00   | 3.25%    | 65.00    | 65.00      |
| 第十年 | 2,000.00   | 2,000.00   | -          | 3.25%    | 65.00    | 2,065.00   |
| 合计  | -          | 2000.00    | -          |          | 650.00   | 2,650.00   |

（2）期后期间拟不再融资，无相关融资成本。

## 3. 中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程项目测算平衡表

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入及停车场经营产生的现金流入，项目建成前及土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及停车场经营收入偿还融资本金和利息情况为：

接近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 100% 比例计算土地价格及停车场经营收入增长的情况下，项目用于资金平衡运营相关收益为 12,473.39 万元，本息覆盖倍数为 4.71；

接近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 90% 比例计算土地价格及停车场经营收入增长的情况下，项目用于资金平衡运营相关收益为 12,210.35 万元，本息覆盖倍数为 4.61；

接近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 80% 比例计算土地价格及停车场经营收入的增长的情况下，项目用于资金平衡运营相关收益为 11,952.46 万元，本息覆盖倍数为 4.51。

表 1-1：接近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 100% 比例计算土地价格及停车场经营收益增长的情况下的本息覆盖倍数

（单位：万元）

| 年度     | 专项债本息    |        |          | 项目收益      |          |           |
|--------|----------|--------|----------|-----------|----------|-----------|
|        | 本金       | 利息     | 本息合计     | 土地相关收益    | 项目经营收益   | 收益合计      |
| 第一年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | -        | -         |
| 第二年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | -        | -         |
| 第三年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 153.48   | 153.48    |
| 第四年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 160.49   | 160.49    |
| 第五年    | -        | 65.00  | 65.00    | 11,030.14 | 167.83   | 11,197.97 |
| 第六年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 175.50   | 175.50    |
| 第七年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 183.52   | 183.52    |
| 第八年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 191.91   | 191.91    |
| 第九年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 200.68   | 200.68    |
| 第十年    | 2,000.00 | 65.00  | 2,065.00 | -         | 209.85   | 209.85    |
| 合计     | 2,000.00 | 650.00 | 2,650.00 | 11,030.14 | 1,443.25 | 12,473.39 |
| 本息覆盖倍数 | 4.71     |        |          |           |          |           |



表 2-1: 接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 90%比例计算土地价格  
及停车场经营收益增长的情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

| 年度     | 专项债本息    |        |          | 项目收益      |          |           |
|--------|----------|--------|----------|-----------|----------|-----------|
|        | 本金       | 利息     | 本息合计     | 土地相关收益    | 项目经营收益   | 收益合计      |
| 第一年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | -        | -         |
| 第二年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | -        | -         |
| 第三年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 153.48   | 153.48    |
| 第四年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 159.79   | 159.79    |
| 第五年    | -        | 65.00  | 65.00    | 10,790.60 | 166.36   | 10,956.96 |
| 第六年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 173.19   | 173.19    |
| 第七年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 180.31   | 180.31    |
| 第八年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 187.72   | 187.72    |
| 第九年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 195.44   | 195.44    |
| 第十年    | 2,000.00 | 65.00  | 2,065.00 | -         | 203.47   | 203.47    |
| 合计     | 2,000.00 | 650.00 | 2,650.00 | 10,790.60 | 1,419.75 | 12,210.35 |
| 本息覆盖倍数 | 4.61     |        |          |           |          |           |

表 3-1: 接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 80%比例计算土地价格  
及停车场经营收益增长的情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

| 年度     | 专项债本息    |        |          | 项目收益      |          |           |
|--------|----------|--------|----------|-----------|----------|-----------|
|        | 本金       | 利息     | 本息合计     | 土地相关收益    | 项目经营收益   | 收益合计      |
| 第一年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | -        | -         |
| 第二年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | -        | -         |
| 第三年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 153.48   | 153.48    |
| 第四年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 159.10   | 159.10    |
| 第五年    | -        | 65.00  | 65.00    | 10,555.28 | 164.92   | 10,720.20 |
| 第六年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 170.96   | 170.96    |
| 第七年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 177.21   | 177.21    |
| 第八年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 183.70   | 183.70    |
| 第九年    | -        | 65.00  | 65.00    | -         | 190.42   | 190.42    |
| 第十年    | 2,000.00 | 65.00  | 2,065.00 | -         | 197.39   | 197.39    |
| 合计     | 2,000.00 | 650.00 | 2,650.00 | 10,555.28 | 1,397.18 | 11,952.46 |
| 本息覆盖倍数 | 4.51     |        |          |           |          |           |

在相关项目实施单位、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，本次评价的中山市 21,465.77 平方米土地，在土地挂牌出让价格及停车场经营收益以三年平均 GDP 增速（4.57%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及停车场经营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。

根据广东省财政厅、广东省水利厅《转发财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农[2011]276 号），财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地上地有偿使用费政策等问题的通知（财综[2006]48 号），财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地上地有偿使用费征收等别的通知（财综[2009]24 号），广东省财政厅、广东省国土资源厅关于印发《广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法》的通知，我省现行的高速公路新建停车场规划等相关文件的相关规定，以上地块出让收益剔除政策性基金、四项基本政策成本后形成的基金性收入及停车场经营收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

#### 4. 总体评价

综上所述，本项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入及停车场经营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，且不存在违法违规融资的情形。

#### 五、主管部门责任

中山市代建项目管理办公室为中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程项目责任主体，负责项目的实施，按照国家、省、市的有关法律法规对本项目筹划、招投标、建设、运营直至竣工财务



决算实行全过程、全方位负责。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

## 六、项目风险控制

### （一）潜在影响项目的风险评估

项目可能存在潜在的政策风险、资金风险、项目建设风险、环保因素风险。

### （二）还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

