

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）

中山市树木园公共（停车场）人防工程项目情况

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）

中山市树木园公共（停车场）人防工程项目情况

本次专项债券拟用于中山市树木园公共（停车场）人防工程项目，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

中山市是国家人防三类重点城市。根据现行《人民防空工程战术技术要求》和《人民防空工程设计规范》的规定，人防工程的建设选址应满足下列原则和要求：

- 1、工程应选择在距离易燃易爆仓库 50 米以外，有毒液体、砌体工厂、仓库 200 米以外。
- 2、工程应选择在引接城市水源、电源、电信、交通方便的地区。
- 3、公共人防工程建设应尽可能地选择在人防工程缺少的地区，以填补人防工程建设的空白，充分发挥人防工程应有的战备作用。

2015 年 8 月初起，中山市人民防空办公室会同东区政府等领导对东区内多个场地进行多次现场勘察，根据用地的实际情况以及市政府办公室、市规划局等部门的意见，初步选定树木园西侧地块作为本项目的建设场址，场址用地条件优越，周边区域人流密集，平时可为

城市经济和社会生活服务，战时便于周边留城人员的防空掩蔽，建设场址 200 米范围内不存在有价值的政治经济和军事目标。

根据《中山市发展和改革局关于中山市树木园公共人防工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批〔2016〕29 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。

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
一般公共预算收入	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

登记机关: 中山市事业单位登记管理局

(2) 项目情况

中山市树木园公共(停车场)人防工程,项目用地总面积 17,355 平方米,新建总建筑面积 15,000 平方米,建设地下一层人防工程,

平时功能为停车场，设停车位 392 个。

项目总投资额 10,217.00 万元，2019 年已投入资金 375 万，2020 年计划投入 2000 万，2021 年计划投入 2200 万，2022 年及以后年度计划投入 5642 万，建设所需资金由市财政解决。

预计 2020 年 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，然后选取适当的地方集中修建公共人防工程。目前，中山市城区并没有几个单建式人防工程，利用人防易地建设方修建的本项目不仅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人防工程建设起到引导和示范作用。本项目建成投入使用后，将大力促进中山市的人防工程建设，具有良好战备效益。

（二）社会效益

本项目位于中山市，处树木园西侧，周边兴建了大量居民区，如万科城市风景、恒大绿洲等，同时项目比邻树木园公交枢纽，目前交通混乱，特别是节假日，由于停车位紧张，车辆乱停乱放现象严重，交通堵塞时有发生，车辆进出树木园困难，人员进出不安全，也影响南外环交通安全。故在此开发利用地下空间，有着适宜的时机和现金

的社会意义，本项目的停车功能将在中山市城市建设中扮演重要角色。

（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周边居民停车和战时人员掩蔽，在保障战备效益和社会效益的情况下，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，从而逐渐提升中山市城镇综合防护能力。本项目不以盈利为主要目的，与其他商业建筑相比，其经济效益不能做同类比较。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

中山市树木园公共(停车场)人防工程批复概算总投资 10,217.00 万元。

（二）资金筹措方案

项目建设所需资金由市财政解决，2019 年已投入资金 375 万，2020 年计划投入 2000 万，2021 年计划投入 2200 万，2022 年及以后年度计划投入 5642 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，后续资金需求由财政统筹解决。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

1. 中山市树木园公共(停车场)人防工程项目预期收益

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益增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.94；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，本息覆盖倍数为 1.90；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，本息覆盖倍数为 1.87。

（1）基本假设条件及依据

本次基建项目为中山市树木园公共（停车场）人防工程，平时作为地下车库使用。上述项目的建成对完善树木园周边功能配套，改善树木园的外部环境，提高该区域的防灾抗灾的能力。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 7,677.87 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，选取与上述 7,677.87 平方米地块周边出让城镇住宅用地、商业住宅地块 7 宗，并参考商服用地基准地价，测算出上述出让土地价格。

参照周边地下停车场的收费标准，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

假设上述 7,677.87 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 增速 4.57%的 100%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 90%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 80%
中山市南区永安二路地块	3,945.25	3,859.60	3,775.41
合计	3,945.25	3,859.60	3,775.41

（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 128.28 万元，具体如下：

时段	单位	车位分配		备注
		空置车位	公园自用 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	392	
	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	31,360	
	忙时月收入合计	元/月	31,360	
闲时	闲时车位配比	25%	75%	闲时（工作日，按每月 22 天计）
	车位数量	98	294	
	白天车位月收入单价	元/月*个	110	
	闲时白天月收入	元/月	32,340	白天停车场空置率约 25%，非空置车位每个车位收费 1 车次
	傍晚、晚上车位月收入单价	元/月*个	110	
	闲时傍晚、晚上月收入	元/月	10,780	每个车位收费 1 车次
	闲时全天月收入合计		75,500	
合计	平均月收益	元/月	106,900	取整到拾位
		元/月*个	270	取整到拾位
	平均年收益	元/年	1,282,800	取整到佰位

分别以近三年平均 GDP 增速（4.57%）的 100%、90%、80%比例计算停车费的增长，以融资开始日起第二年末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

项目	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 100%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 90%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 80%
停车场经营收益	1,206.28	1,186.64	1,167.78
合计	1,206.28	1,186.64	1,167.78

2. 中山市树木园公共（停车场）人防工程项目融资成本

（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	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
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		2,000.00			650.00	2,650.00

（2）期后期间拟不再融资，无相关融资成本。

3. 中山市树木园公共（停车场）人防工程项目资金测算平衡表

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益增长的情况下，项目用于资金平衡运营相关收益为 5,151.53 万元，本息覆盖倍数为 1.94；

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，项目用于资金平衡运营相关收益为 5,046.24 万元，本息覆盖倍数为 1.90；

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，项目用于资金平衡运营相关收益为 4,943.19 万元，本息覆盖倍数为 1.87。

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	借贷本息支付			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	-	128.28	128.28
第四年	-	65.00	65.00	-	134.14	134.14
第五年	-	65.00	65.00	3,945.25	140.27	4,085.52
第六年	-	65.00	65.00	-	146.68	146.68
第七年	-	65.00	65.00	-	153.39	153.39
第八年	-	65.00	65.00	-	160.40	160.40
第九年	-	65.00	65.00	-	167.73	167.73
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00		175.39	175.39
合计	2,000.00	650.00	2,650.00	3,945.25	1,206.28	5,151.53
本息覆盖倍数	1.94					

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	借贷本息支付			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	-	128.28	128.28
第四年	-	65.00	65.00	-	133.55	133.55
第五年	-	65.00	65.00	3,859.60	139.04	3,998.64
第六年	-	65.00	65.00	-	144.76	144.76
第七年	-	65.00	65.00	-	150.71	150.71
第八年	-	65.00	65.00	-	156.90	156.90
第九年	-	65.00	65.00	-	163.35	163.35
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00		170.06	170.06
合计	2,000.00	650.00	2,650.00	3,859.60	1,186.64	5,046.24
本息覆盖倍数	1.90					

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	借贷本息支付			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	-	128.28	128.28
第四年	-	65.00	65.00	-	132.98	132.98
第五年	-	65.00	65.00	3,775.41	137.84	3,913.25
第六年	-	65.00	65.00	-	142.89	142.89
第七年	-	65.00	65.00	-	148.12	148.12
第八年	-	65.00	65.00	-	153.54	153.54
第九年	-	65.00	65.00	-	159.16	159.16
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00		164.98	164.98
合计	2,000.00	650.00	2,650.00	3,775.41	1,167.78	4,943.19
本息覆盖倍数	1.87					

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

中山市住房和城乡建设局为中山市树木园公共（停车场）人防工程项目责任主体，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社会稳定性风险、项目合法性、合理性遭质疑风险、可能造成环境破坏风险、群众抵制征地风险、群众对生活环境变化的不适风险。

（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。