

2022 年山东省潍坊市安丘市城市智慧停车场项目专项债券项目实施方案

安丘市华安国有资产经营有限公司

2022 年 01 月

目 录

一、项目基本情况.....	1
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	5
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	16
五、项目风险分析.....	16
六、事前项目绩效评估报告.....	17

一、项目基本情况

(一) 项目名称

安丘市城市智慧停车场项目

(二) 项目单位

安丘市华安国有资产经营有限公司

(三) 项目单位简介

安丘市华安国有资产经营有限公司位于安丘市北区，成立于2007年3月，公司注册资本80000万元。公司主要经营范围：国有资产管理；城市房地产综合开发利用，城市基础设施开发建设，对授权范围内的国有资产代行所有者管理权、收益权、资产处置权，运用授权范围内的国有资产进行参股、合资、租赁经营活动，组织全市国有资产的转让、拍卖经营活动；热力生产和供应；管道运输设施；城市管道设施；污水处理及其再生利用；自来水生产和供应；城市排水设施管理服务；城市道路、桥梁、隧道设施管理服务；固体废物治理；制造、销售：环境保护专用设备。

(四) 项目规划审批

2020年4月，潍坊工程咨询院有限公司对该项目出具了《安丘市城市智慧停车场项目可行性研究报告》；2020年4月21日，安丘市华安国有资产经营有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案登记了安丘市城市智慧停车场项目，项目代码为2020-370784-78-03-028948。

(五) 项目规模与主要建设内容

项目拟对安丘市大汶河湿地公园、金融中心等停车场进行智慧化停车改造，规划建设智慧化停车场 12 处，共改造及新建车位 2000 个，其中地上停车位 800 个，地下停车位 1200 个，配套新能源汽车充电桩 600 个，配套智慧停车系统等基础设施服务。

（六）项目建设期限

本项目建设期 2 年，预计工期为 2022 年 1 月至 2023 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1、编制依据及原则

(1)国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》;

(2)中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》;

(3)建筑工程按当地询价估列;

(4)投资估算主要依据《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

(5)基本预备费按工程费用和其他费用之和的 8%计列,涨价预备费按国家发改委计投资〔1999〕1340 号文件精神费率为 0%;

(6)按国家税务局国税发〔1999〕158 号文件精神,本项目固定资产投资方向调节税暂缓征收项目《可行性研究报告》。

2、估算总额

本项目总投资估算为 42000.0 万元,其中建筑工程费 23200.0 万元,设备及材料购置费 9823.2 万元,安装费 1123.2 万元,其他费用 2229.0 万元,预备费 4365.0 万元,建设期利息 1200.0 万元,铺底流动资金 59.6 万元。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1)项目投入一定资本金,保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	42000	100.00%	
一、资本金	22000	52.38%	
自有资金	22000		
二、债务资金	20000	47.62%	
专项债券	20000		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目运营期收入主要包括停车场收费收入、广告牌租金收入、充电桩收入。

(1) 停车收费收入

根据建设单位的初步运营设想，停车场建成后采用落杆式刷卡消费。根据对目前国内及安丘市停车设施经营状况的分析及人们未来消费水平以及停车需求的预测，考虑我国经济的发展，人民生活水平的进一步提高，对该项目的经营收入进行具体分析。

停车场自建成后就开始进行收费管理，停车场营业时间为 24h/d，机动车停车收费按 3 元/h（一天时间内停车位停车次数不定，时间不定，暂统一按 3 元/h 估算），工作日为 365d，前两年白天停车率按 60%、夜间停车率按 30%，正常年白天停车率按 70% 计算，夜间停车率按 40%，停车位数量为 2000 个，则该项目前两年停车场年经营收入 2365.2 万元，正常年停车场年经营收入 2890.8 万元。

(2) 投放广告牌租金收入

项目正常年可实现广告牌租赁收入 1350 万元，运营期前两年租赁比例按 80%、90% 计取。

类比目前当地各大停车场广告牌设置方案及广告牌出租价格，该项目广告牌出租设置方案如下：

广告牌设置方案

序号	项目	规格	数量	出租单价 (万元/年)	出租总价 (万元/年)
1	地下车库出入口广告牌	6m*2.5m	10 个	20	200
2	导视牌广告牌	4m*1.5m	20 个	10	200
3	立柱灯箱广告	0.4m*0.4m	100 个	0.5	50
4	广场 led 传媒广告屏	10m*6m	6 个	150	900
5	合计				1350

当地广告牌租赁价格统计

序号	项目	规格	出租单价 (万元/年)		
			泰华	银座	时尚广场
1	地下车库出入口广告牌	6m*2.0m	25	22	21
2	导视牌广告牌	4m*1.2m	11	10	9
3	立柱灯箱广告	0.5m*0.4m	0.6	0.5	0.5
4	广场 led 传媒广告屏	8m*6m	140	150	145

(3)充电桩收入

该项目停车场共建设充电桩 600 个，考虑到周边民众使用电动汽车的现实状况，电动汽车充电桩利用率按照 50%，每台充电桩每天充电按 200 度（平均每台电动汽车充电 40 度，平均每天 5 辆车，从第四年开始每年增长 5%），充电收入按服务费 0.6 元/度计取。则充电桩正常年收入为 1314.0 万元（运营期第一、二年负荷率按 80%、90%计取，第三年达到正常年，第四年开始每年递增 5%）。

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 5.00%进行项目净现金流入测算。项目现金流入具体如下：

表 3：营业收入估算表（单位：万元）

单位：万元

年份	停车收费收入	投放广告牌租金收入	充电桩收入	合计
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	2,246.94	1,026.00	998.64	4,271.58
2025	2,246.94	1,154.25	1,123.47	4,524.66
2026	2,746.26	1,282.50	1,248.30	5,277.06
2027	2,746.26	1,282.50	1,310.72	5,339.48
2028	2,746.26	1,282.50	1,376.25	5,405.01
2029	2,746.26	1,282.50	1,445.06	5,473.82
2030	2,746.26	1,282.50	1,517.32	5,546.08
2031	2,746.26	1,282.50	1,593.18	5,621.94
2032	2,746.26	1,282.50	1,672.84	5,701.60
2033	2,746.26	1,282.50	1,756.48	5,785.24
2034	2,746.26	1,282.50	1,844.31	5,873.07
2035	2,746.26	1,282.50	1,936.52	5,965.28
2036	2,746.26	1,282.50	2,033.35	6,062.11
合计	34,702.74	16,287.75	19,856.44	70,846.93

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括辅助材料费、动力费、人员费用、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 5.00%进行项目净现金流出测算。年度运营支出现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	24.31	63.00	457.63	236.06	781.00
2025	27.35	63.00	457.63	250.05	798.03
2026	30.39	63.00	457.63	291.63	842.65
2027	30.39	63.00	457.63	295.08	846.10
2028	30.39	63.00	457.63	298.70	849.72
2029	30.39	63.00	457.63	302.50	853.52
2030	30.39	63.00	457.63	306.49	857.51
2031	30.39	63.00	457.63	310.69	861.71
2032	30.39	63.00	457.63	315.09	866.11
2033	30.39	63.00	457.63	319.71	870.73
2034	30.39	63.00	457.63	324.56	875.58
2035	30.39	63.00	457.63	329.66	880.68
2036	30.39	63.00	457.63	335.01	886.03
合计	385.91	819.00	5,949.22	3,915.23	11,069.36

成本预测方法说明：

（1）燃料和动力费

该项目新增水费用 2.64 万元，电费 26.3 万元。

（2）工资及福利费

该项目新增劳动人员 10 人，年人均工资福利按 6.0 万元计，合计 60.0 万元。

（3）折旧费

该项目形成固定资产 41599.0 万元，按分类折旧，其中建筑物折旧年限 20 年，残值率为 5%；设备折旧年限 10 年，残值率为 5%，年折旧费 2,179.20 万元。

(4) 摊销费

其他资产按照平均年限法计算摊销费，不计残值，按照 5 年计算，年摊销费 68.30 万元。

(6) 维修费

该项目维修费按固定资产折旧的 20% 计。年维修费为 435.84 万元。

(7) 其他费用

年需管理费等其他费用按营业收入的 5% 计取。正常年其他费用为 277.74 万元。

(8) 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 5：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、经营收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	

企业所得税	25%	
-------	-----	--

(9)利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 20,000.00 万元，年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 6：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022		20,000.00		400.00	400.00	400.00
2023	400.00	-		800.00	800.00	800.00
2024	800.00			800.00	800.00	800.00
2025	800.00			800.00	800.00	800.00
2026	800.00			800.00	800.00	800.00
2027	800.00			800.00	800.00	800.00
2028	800.00			800.00	800.00	800.00
2029	800.00			800.00	800.00	800.00
2030	800.00			800.00	800.00	800.00
2031	800.00			800.00	800.00	800.00
2032	800.00			800.00	800.00	800.00
2033	800.00			800.00	800.00	800.00
2034	800.00			800.00	800.00	800.00
2035	800.00			800.00	800.00	800.00
2036	800.00			800.00	800.00	800.00
2037	800.00		20,000.00	400.00	400.00	20,400.00
合计		20,000.00	20,000.00		12,000.00	32,000.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	-	-	3,886.45	4,114.58	4,800.80	4,856.03	4,914.03	4,974.93	5,038.87	5,106.01	5,176.50
增值税	-	-	385.13	410.08	476.26	483.44	490.98	498.90	507.21	515.94	525.10
营业税金及附加	-	-	46.22	49.21	57.15	58.01	58.92	59.87	60.87	61.91	63.01
营业成本	400.00	800.00	3,828.50	3,845.53	3,890.15	3,893.60	3,897.22	3,832.72	3,836.71	3,840.91	3,845.31
利润总额	-400.00	-800.00	11.73	219.84	853.50	904.43	957.90	1,082.34	1,141.29	1,203.19	1,268.18
企业所得税	-	-	2.93	54.96	213.38	226.11	239.47	270.58	285.32	300.80	317.05
净利润	-400.00	-800.00	8.80	164.88	640.13	678.32	718.42	811.75	855.97	902.39	951.14

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	5,250.52	5,328.24	5,409.85	5,495.53	-
增值税	534.72	544.83	555.44	566.58	-
营业税金及附加	64.17	65.38	66.65	67.99	-
营业成本	3,849.93	3,854.78	3,859.88	3,865.23	400.00
利润总额	1,336.42	1,408.08	1,483.32	1,562.31	-400.00
企业所得税	334.11	352.02	370.83	390.58	-
净利润	1,002.32	1,056.06	1,112.49	1,171.74	-400.00

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	-	-	4,271.58	4,524.66	5,277.06	5,339.48
2. 经营活动支付的现金流	-	-	781.00	798.03	842.65	846.10
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	434.28	514.25	746.79	767.56
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	3,056.30	3,212.38	3,687.63	3,725.82
二、投资活动产生的现金流量						
1. 支付项目建设资金	20,370.20	19,962.80	407.40			
2. 支付的铺底资金			59.60			
3. 投资活动产生的现金流小计	-20,370.20	-19,962.80	-467.00	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	22,000.00					
2. 债券及银行借款筹资款	20,000.00	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	41,600.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
四、现金流总计						
1. 期初现金	-	21,229.80	467.00	2,256.30	4,668.68	7,556.31
2. 期内现金变动	21,229.80	-20,762.80	1,789.29	2,412.38	2,887.63	2,925.82
3. 期末现金	21,229.80	467.00	2,256.30	4,668.68	7,556.31	10,482.13

（续）表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	5,405.01	5,473.82	5,546.08	5,621.94	5,701.60
2. 经营活动支付的现金流	849.72	853.52	857.51	861.71	866.11
3. 经营活动支付的各项税金	789.37	829.35	853.40	878.65	905.16
4. 经营活动产生的现金流小计	3,765.92	3,790.95	3,835.17	3,881.59	3,930.34
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金					

2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	10,482.13	13,448.05	16,439.00	19,474.17	22,555.76
2. 期内现金变动	2,965.92	2,990.95	3,035.17	3,081.59	3,130.34
3. 期末现金	13,448.05	16,439.00	19,474.17	22,555.76	25,686.10

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	5,785.24	5,873.07	5,965.28	6,062.11	-	70,846.93
2. 经营活动支付的现金流	870.73	875.58	880.68	886.03	-	11,069.36
3. 经营活动支付的各项税金	933.00	962.23	992.92	1,025.14	-	10,632.08
4. 经营活动产生的现金流小计	3,981.52	4,035.26	4,091.69	4,150.94	-	49,145.50
二、投资活动产生的现金流量						-
1. 支付项目建设资金						40,740.40
2. 支付的铺底资金						59.60
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-40,800.00
三、筹资活动产生的现金流						-
1. 项目资本金						22,000.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-	20,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	20,000.00	20,000.00
4. 支付融资利息	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00	12,000.00
5. 筹资活动产生的	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-20,400.00	10,000.00

现金流合计						-
四、现金流总计						
1. 期初现金	25,686.10	28,867.62	32,102.88	35,394.56	38,745.50	
2. 期内现金变动	3,181.52	3,235.26	3,291.69	3,350.94	-20,400.00	18,345.50
3. 期末现金	28,867.62	32,102.88	35,394.56	38,745.50	18,345.50	18,345.50

(五) 其他需要说明的事项

1、各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

(六) 小结

本项目收入主要是停车收入、广告牌收入及充电收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 49,145.50 万元，融资本息合计为 32,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.54 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-安丘市城市智慧停车场项目（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	20,000.0	12,000.00	32,000.00	
银行借款				
融资合计	20,000.0	12,000.00	32,000.00	49,145.50
覆盖倍数				1.54

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致工程问题。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

4、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。。

（二）与项目收益相关的风险

1、收入达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对停车需求较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，停车需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

1、项目概况

安丘市城市智慧停车场项目，项目实施单位为安丘市华安国有资产经营有限公司，本次拟申请专项债券 20,000.00 万元用于安丘市城市智慧停车场项目，年限为 15 年。

2、项目单位简介

安丘市华安国有资产经营有限公司位于安丘市北区，成立于 2007 年 3 月，公司注册资本 80000 万元。公司主要经营范围：国有

资产经营管理：城市房地产综合开发利用，城市基础设施开发建设，对授权范围内的国有资产代行所有者管理权、收益权、资产处置权，运用授权范围内的国有资产进行参股、合资、租赁经营活动，组织全市国有资产的转让、拍卖经营活动；热力生产和供应；管道运输设施；城市管道设施；污水处理及其再生利用；自来水生产和供应；城市排水设施管理服务；城市道路、桥梁、隧道设施管理服务；固体废物治理；制造、销售：环境保护专用设备。

3、项目规模与主要建设内容

项目拟对安丘市大汶河湿地公园、金融中心等停车场进行智慧化停车改造，规划建设智慧化停车场 12 处，共改造及新建车位 2000 个，其中地上停车位 800 个，地下停车位 1200 个，配套新能源汽车充电桩 600 个，配套智慧停车系统等基础设施服务。

4、项目建设期限

本项目建设期 2 年，预计工期为 2022 年 1 月至 2023 年 12 月。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设符合国家产业结构调整的要求

根据国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该项目属于鼓励类“二十二、城镇基础设施”中“14、既有停车设施改造；停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设；停车场配建电动车充电设施”，符合国家产业政策。

（2）项目的建设符合国家及地方发展规划及相关政策

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：建设现代高效的城际城市交通。在城镇化地区大力发展城际铁路、市域（郊）铁路，鼓励利用既有铁路开行城际列车，形成多层次轨道交通骨干网络，高效衔接大中小城市和城镇。实行公共交通优先，加快发展城市轨道交通、快速公交等大容量公共交通，鼓励绿色出行。促进网络预约等定制交通发展。强化中心城区与对外干线公路快速联系，畅通城市内外交通。加强城市停车设施建设。加强邮政、快递网络终端建设。

（3）项目建设是解决城市停车难问题的需要

近年来，随着潍坊市城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为潍坊市交通、旅游发展、汽车消费的瓶颈之一。

项目智慧停车场集合了秒通关、零接触、线上支付、远程客服等优势于一体，能够切实减少人员接触，保障司机、物业和执法人员人身安全。在非特殊时期，也能发挥高效智能的管理优势，解决城市停车难、交通拥堵等痛点，切实满足各大城市疫情防控和停车设施规划建设需求。

（4）项目建设是提高区域服务质量的需要

该项目的建设将有助于改善安丘市地区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心城区停车位一位难求的

现象，从而大大提高了潍坊市的环境档次，改善了城市的停车和交通的状况，缓解潍坊市停车位不足的问题，大大提潍坊市区域的服务水平和服务质量，对于提升潍坊市的知名度和美誉度以及提高潍坊市的区域竞争力和影响力影响深远。

综上所述，项目的建设是潍坊市发展的需要，是解决城市停车难问题的需要，是符合潍坊市规划建设需要，是提高区域交通服务质量的需要，能够有效带动潍坊市旅游业整体增速发展，因此，项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

本项目建设符合国家产业政策，符合“十四五”规划，对促进当地的和谐社会的建设，增加当地居民的经济收入，具有十分重要的现实意义。项目的建成将进一步完善该地区的基础配套设施，满足该地区下一步招商引资的要求。同时项目的建设也将促进安丘市工业化、城市化、开放化发展。

3、项目实施的收益性

项目建成后，年营业收入 5,877.69 万元，年均利润总额 4,108.68 万元。财务分析表明，项目税后财务内部收益率 6.28%，投资回收期 12.13 年，总投资收益率 4.74%，财务评价指标较好，敏感性分析结果表明，本项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力。

4、项目投资建设合规性

本项目总投资估算为 42000.0 万元，其中建筑工程费 23200.0 万元，设备及材料购置费 9823.2 万元，安装费 1123.2 万元，其他费用

2229.0 万元，预备费 4365.0 万元，建设期利息 1200.0 万元，铺底流动资金 59.6 万元。

项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用	23200.0	9823.2	1123.2	0.0	34146.4
1.1	建筑工程	23200.0			0.0	23200.0
1.1.1	车位改造	6400.0				6400.0
1.1.2	新建智能车位	3200.0				3200.0
1.1.3	地下配套设施	13600.0				13600.0
1.2	智能化工程		9823.2	1123.2		10946.4
1.2.1	智能充电系统		2400.0	360.0		2760.0
1.2.2	智能收费系统		1387.2	208.1		1595.3
1.2.3	智能导车系统		806.4	121.0		927.4
1.2.4	智能寻车系统		624.0	93.6		717.6
1.2.5	智能广告系统		1324.8	198.7		1523.5
1.2.6	智能控制系统		945.6	141.8		1087.4
1.2.7	照明系统		753.6	113.0		866.6
1.2.8	安保系统		1142.4	171.4		1313.8
1.2.9	数据中心		439.2	65.9		505.1
2	其他费用				2229.0	2229.0
2.1	建设单位管理费				341.5	341.5
2.2	勘察设计费				717.1	717.1
2.3	工程监理费				273.2	273.2
2.4	招投标费				170.7	170.7
2.5	工程保险费				170.7	170.7
2.6	环境影响咨询服务费				82.0	82.0
2.7	安全防护设施费				64.9	64.9
2.8	临时设施费				341.5	341.5
2.9	人员培训费				3.0	3.0
2.10	施工图设计费				21.5	21.5
2.11	施工图审查费				17.2	17.2
2.12	前期工程咨询费				25.8	25.8
3	预备费				4365.0	4365.0
3.1	基本预备费				4365.0	4365.0
3.2	涨价预备费				0.0	0.0
一	建设投资合计	23200.0	9823.2	1123.2	6594.0	40740.4
二	建设期贷款利息				1200.0	1200.0
三	固定资产投资	23200.0	9823.2	1123.2	7794.0	41940.4

四	铺底流动资金				59.6	59.6
五	项目计划总投资	23200.0	9823.2	1123.2	7853.6	42000.0
六	投资比例	55.2%	23.4%	2.7%	18.7%	100.0%

项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)及国家财政部税务局相关标准要求,结合潍坊当地造价标准进行估算,项目投入资源与成本与预期产出基本匹配,投资合规合理。

5、项目成熟度

项目目前已取得立项、环评、节能、规划、国土等前期批复要件,建设条件完善成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 42000 万元,其中申请专项债券 20000 万元,项目单位自筹 22000 万元,项目已取得资金证明文件,资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 收入合理性

本项目营运期收入主要包括停车场收费收入、广告牌租金收入、充电桩收入。项目各项收费单价均按当地实际收费单价计取,收入较为合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 42000 万元,其中申请债券 20000 万元,项目申请债券比例为 47.62%,符合债券发行要求。

项目资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	42000	100.00%	
一、资本金	22000	52.38%	
自有资金	22000		
二、债务资金	20000	47.62%	
专项债券	20000		
银行借款			

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行性

项目拟发行地方政府专项债券 20,000.00 万元，根据本项目债券偿债计划，年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，经评估分析，项目偿债备付率为 1.54，偿债能力充足，偿债计划可行。

（2）偿债风险点

①数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，停车需求减少，租赁单价降低，将会对项目的收益带来一定风险。

②运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

（3）应对措施

在防范偿债风险方面，积极实施品牌战略，大力开拓市场，创建具有企业自身特点的营销策略。不仅需要有雄厚的资本实力来支

撑，更需要用一流的管理、创新的经营、一流的人才、一流的服务质量为项目注入丰富的内涵。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项目的建设将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

（2）目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

11、评估的相关建议

（1）建立科学合理的绩效目标。绩效目标设定应符合指向明确、细化量化、合理可行、相应匹配四个要素，确保绩效目标具有可操作性、实效性。如效益指标的经济效益未设置。

（2）加强项目成本控制，如预算有增减，应严格按程序调整预

算，提高预算管理水平，推进预算管理科学化，规范化，切实提高资金使用效益。

(3)项目实施过程中严格执行相关内部控制制度，做到流程的合法合规；对于不切合实际的相关制度，从实际出发加以完善。质量控制、跟踪管理制度不健全，应尽快完善，以便检查相关制度执行的有效性。

12、其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目的建设是促进安丘市发展，改善生态环境和投资软环境最有效的工程措施，进而提升居民整体生活环境，促进当地经济的发展，最终实现社会效益和环境效益的结合，构建人与自然的和谐空间，实现城市的可持续发展的目标。

(三) 评估结论

安丘市城市智慧停车场项目收益 49,145.50 万元，项目债券本息合计 32,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.54，符合专项债发行要求。

随着安丘市经济的快速增长，机动车保有量仍在持续增长。伴随着私家车的增多和旅游城市游客的涌入，停车难已成为城市规划建设的一道难题。在停车供求矛盾日益尖锐的状况下，本项目停车场的建设，将会有效缓解停车难、乱停车的问题。既完善基础配套实施建设，又提升城市形象，从而带动经济发展，实现经济效益与社会效益的双赢。

本项目建设期间将会需要建筑施工队伍，建成后也将为社会提供 10 个工作岗位，有助于缓解当地就业压力，有利于促进社会稳定

与发展。

本项目的建设有利于促进安丘市城市规划的整体推进。本项目建设，是为了杜绝配套设施不完善给城市发展带来制约问题而有针对性提出的建设项目，建成后可有效保障安丘市经济社会持续健康发展。

但本项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在一定不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。