

淄博市淄川区城市智慧停车场建设工程 项目实施方案

财政部门：淄博市淄川区财政局

主管部门：

实施单位：淄川区综合行政执法局

编制时间：2022年2月

一、项目基本情况

（一）项目名称

淄川区城市智慧停车场建设工程

（二）项目单位

项目实施单位：淄川区综合行政执法局

淄川区综合行政执法局，是淄川区人民政府工作部门，淄川区城市管理执法局于2002年12月挂牌成立，2017年机构改革更名为淄川区综合行政执法局。

主要职责：

1、贯彻执行国家、省、市、区关于综合行政执法和城市管理工作方针、政策及法律、法规、规章；研究拟订我区综合行政执法和城市管理工作规范性文件，并组织实施。

2、制定全区综合行政执法和城市管理工作中长期规划和年度工作计划，编制行业发展规划和各专项规划，并组织实施。

3、承担区城市管理委员会办公室的日常工作。综合协调全区城市管理工作；拟定城市管理考评办法、考评奖惩标准和实施细则，制定全区城市管理年度考评计划，组织实施城市管理工作考评。

4、负责监督、指导、协调所属事业单位做好市容环境卫生管理、园林绿化管理、市政设施管理等工作。

5、负责全区户外广告设置管理工作。负责户外广告的设置审批和安全监督管理；拟订户外广告、门头牌匾设置规范，并组织实施；组织开展全区户外广告综合整治活动。

6、组织全区综合行政执法重大活动；依法查处或者组织查处有重大影响的、上级交办的案件；依法行使市容环境卫生、园林绿化、

市政、规划、环保、工商、公安交通、食药监、水务、建设工程、农业、商务、粮食、畜牧、煤炭、农机共十六个领域的全部或部分行政处罚权及相关行政强制权。

7、负责淄川区数字化城市管理监督指挥平台的管理、运行工作。

8、负责编制城市管理方面的科技发展计划，组织、指导重大科技项目攻关、成果推广和新技术引进工作，组织教育培训。

9、负责对全区综合行政执法和城市管理工作业务指导、培训和监督检查。

10、承担区政府安全生产委员会及所在专业委员会安排部署的安全生产工作；承担区委、区政府安排的环保相关分工职责。

11、承办区委、区政府交办的其他事项。

近年来，淄川区综合行政执法局以高端技术为支撑，大幅提升停车效率，实现了路内泊位、路外停车场等所有停车资源整合联网，形成全融入的一张网、一张图初步目标。为有效缓解城市停车难题、减少道路交通拥堵，淄川区综合行政执法局不断加快实施科学治城、智慧管理策略，积极提高公共停车资源利用率，提出进一步建设淄川区城市智慧停车场建设工程项目。

（三） 项目规划审批

2021年3月22日项目单位通过山东省投资项目在线审批监管平台进行项目登记，项目土地、规划、施工、环保等手续正在办理或由相关职能部门出具说明。

（四） 项目规模与主要内容

随着我国城市经济加速发展，传统停车场管理模式与停车管理系统已逐渐不能满足日渐增长的智能化停车、出行要求；为加强城市停车设施建设和管理，缓解城市交通拥堵和停车设施供需矛盾，实现停

车位资源的实时更新、查询、预订与导航服务一体化；停车位资源利用率的最大化；停车场利润的最大化和车主停车服务的最优化；因此启动淄川区城市智慧停车场建设工程，该项目工程建成投入运行后，可有效缓解人流、车流集中地段停车难问题，目标将达到布局合理、供给充足、智能高效、便捷可及的城市智慧化发展停车系统，为现代城市发展提供有力支撑。建设内容与规模：该项目工程以建成区为主，主要建设般阳路政务中心停车楼、通济街商业街停车楼、松龄路商务停车楼、般阳路城里中心停车楼、服装城商务停车楼，共计5处停车楼，规划设计总停车位635个，同时对停车楼周边外围环境配套设施进行建设，提升城市空间环境的整体形象。

主要收益来源为停车费及广告位出租收入。

（五）项目建设期限

该项目建设期计划为2年，自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

（1）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

（3）中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；

（4）2018年《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字[2018]29

号文)、2020 年《山东省价目表》并结合市场价格行情估算;

(5) 设备购置费采用市场询价及市场价格行情估算;

(6) 工程建设其他费用按照行业部门的有关计算方法计列估算
(详见工程建设其他费用表);

(7) 预备费分基本预备费和价差预备费。

鉴于本项目为新建项目,区域位置点多、建设内容多、工程量
大、周期长等不确定影响因素多,基本预备费按工程费用和其他费
用之和的 2%计列,价差预备费暂不计算。

(8) 建设期利息:

融资利率参照当前市场利率 4.20%计算,按建设期 2 年,融资
2,700.00 万元,每年年中均匀到位测算,建设期完成后开始运营并还
本。

(9) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 7500.10 万元,其中项目一期总投 4,700.00
万元,计划通过发行债券募集 2,700.00 万元。其中本期拟申请发行
政府专项债券 2,700.00 万元,假设债券利率为 4.20%,期限 20 年,
本次发行债券仅用于项目一期建设。

(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。

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	7500.10	100%	
一、总资本金	4,800.10	64%	
自有资金	4,800.10		
二、债务资金	2,700.00	36%	
专项债券	2,700.00		
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

本项目预期收入主要来源于停车费收入及财政补贴收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	停车位收入	财政补贴收入	收入合计
2024	118.26	170.00	288.26
2025	137.97	170.00	307.97
2026	157.68	170.00	327.68
2027	177.39	170.00	347.39
2028	177.39	170.00	347.39
2029	177.39	170.00	347.39
2030	177.39	170.00	347.39
2031	177.39	170.00	347.39
2032	177.39	170.00	347.39
2033	177.39	170.00	347.39
2034	177.39	170.00	347.39
2035	177.39	170.00	347.39

年份	停车位收入	财政补贴收入	收入合计
2036	177.39	170.00	347.39
2037	177.39	170.00	347.39
2038	177.39	170.00	347.39
2039	177.39	170.00	347.39
2040	177.39	170.00	347.39
2041	177.39	170.00	347.39
合计	3,074.76	3,060.00	6,134.76

收入预测方法说明：

年营运收入=停车费收入+财政补贴收入。

1、停车费收入

根据《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）和《淄博市机动车停放服务收费管理办法》规定，淄川区智慧停车收费执行市场调节价，每个停车位按照3元/次，4次/天，一年365天，停车位使用率逐年递增达到90%的使用率进行停车位收入测算。

2、财政补贴收入

根据淄川区人民政府出具的《关于同意使用政府补助偿还淄川区城市智慧停车场建设工程专项债券本息的批复》，财政补贴资金约170.00万元/年，补贴时间为2024年至2041年。

（二）运营成本预测

1、总成本费用

根据淄川区人民政府出具的《关于同意使用政府补助偿还淄川区城市智慧停车场建设工程专项债券本息的批复》，项目所产生的日

常运营成本由区财政全额保障。

（三）项目财务费用测算

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 2,700.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 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 3：专项债券还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	付息合计	当期还本 付息合计
2022	-	2,700.00	-	2,700.00	56.70	56.70
2023	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2024	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2025	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2026	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2027	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2028	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2029	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2030	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2031	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2032	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2033	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2034	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2035	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2036	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2037	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2038	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2039	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2040	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2041	2,700.00	-	-	2,700.00	113.40	113.40
2042	2,700.00	-	2,700.00	-	56.70	2,756.70
合计		2,700.00	2,700.00		2,268.00	4,968.00

(四) 项目现金流量与动态盈利能力分析

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算，项目 2020 年至 2042 年现金流量情况如下表：

年份	经营活动现金流量	投资活动现金流量	筹资活动现金流量	净现金流量
2020	10000000	-5000000	0	5000000
2021	12000000	-6000000	0	6000000
2022	14000000	-7000000	0	7000000
2023	16000000	-8000000	0	8000000
2024	18000000	-9000000	0	9000000
2025	20000000	-10000000	0	10000000
2026	22000000	-11000000	0	11000000
2027	24000000	-12000000	0	12000000
2028	26000000	-13000000	0	13000000
2029	28000000	-14000000	0	14000000
2030	30000000	-15000000	0	15000000
2031	32000000	-16000000	0	16000000
2032	34000000	-17000000	0	17000000
2033	36000000	-18000000	0	18000000
2034	38000000	-19000000	0	19000000
2035	40000000	-20000000	0	20000000
2036	42000000	-21000000	0	21000000
2037	44000000	-22000000	0	22000000
2038	46000000	-23000000	0	23000000
2039	48000000	-24000000	0	24000000
2040	50000000	-25000000	0	25000000
2041	52000000	-26000000	0	26000000
2042	54000000	-27000000	0	27000000

表 4：现金流量表（单位：万元）

年度	期初余额	现金流入				现金流出					期末余额
		业务活动收入	债券融资款	建设投资	小计	业务活动支出	偿还债券本金	支付债券利息	建设支出	小计	
2022	-	-	2,700.00	2,000.00	4,700.00	2.70	-	56.70	400.00	459.40	4,240.60
2023	4,240.60	-	-	2,800.10	2,800.10	-	-	113.40	500.00	613.40	6,427.30
2024	6,427.30	288.26	-	-	288.26	-	-	113.40	6,600.10	6,713.50	2.06
2025	2.06	307.97	-	-	307.97	-	-	113.40	-	113.40	196.63
2026	196.63	327.68	-	-	327.68	-	-	113.40	-	113.40	410.91
2027	410.91	347.39	-	-	347.39	-	-	113.40	-	113.40	644.90
2028	644.90	347.39	-	-	347.39	-	-	113.40	-	113.40	878.89
2029	878.89	347.39	-	-	347.39	-	-	113.40	-	113.40	1,112.88
2030	1,112.88	347.39	-	-	347.39	-	-	113.40	-	113.40	1,346.87
2031	1,346.87	347.39	-	-	347.39	-	-	113.40	-	113.40	1,580.86
2032	1,580.86	347.39	-	-	347.39	-	-	113.40	-	113.40	1,814.85
2033	1,814.85	347.39	-	-	347.39	-	-	113.40	-	113.40	2,048.84
2034	2,048.84	347.39	-	-	347.39	-	-	113.40	-	113.40	2,282.83
2035	2,282.83	347.39	-	-	347.39	-	-	113.40	-	113.40	2,516.82
2036	2,516.82	347.39	-	-	347.39	-	-	113.40	-	113.40	2,750.81
2037	2,750.81	347.39	-	-	347.39	-	-	113.40	-	113.40	2,984.80
2038	2,984.80	347.39	-	-	347.39	-	-	113.40	-	113.40	3,218.79
2039	3,218.79	347.39	-	-	347.39	-	-	113.40	-	113.40	3,452.78

2040	3,452.78	347.39	-	-	-	-	347.39	113.40		113.40	3,686.77
2041	3,686.77	347.39	-	-	-	-	347.39	113.40		113.40	3,920.76
2042	3,920.76	-	-	-	-	2,700.00	-	56.70		2,756.70	1,164.06
合计		6,134.76	2,700.00	4,800.10	13,634.86	2.70	2,700.00	2,268.00	7,500.10	12,470.80	

（五）其他需要说明的事项

1、假设本次专项债券于 2022 年 2 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

2、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费收入及财政补贴收入，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 6,132.06 万元，融资本息合计为 4,968.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.23 倍。

表 5：现金流覆盖倍数表（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	2,700.00	2,268.00	4,968.00	
融资合计	2,700.00	2,268.00	4,968.00	6,132.06
覆盖倍数	1.23			

四、项目风险分析

一、合法性风险

项目的决策是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；项目审查审批及报批程序是否严格；项目与国家、地方社会经济发展规划、产业规划、城市规划、专项规划等是否相协调。

项目经过充分可行性论证，严格按照可行性研究报告编制规程以及相关规范编制，依据省、市人民政府关于项目建设的相关文件、

征地标准、搬迁补偿安置办法、项目编制可行性研究报告的编制工作，程序合法，手续齐全。整个项目符合相关规划要求，项目目标与规划内容衔接协调。

风险评估结论：项目合法性风险较小。

二、合理性风险

项目的选址及用地方案是否合理。包括项目建设地点、占地面积、土地利用状况、占用耕地情况等内容。拟建项目占地规模是否合理，工程数量及投资规模是否合理，是否符合集约用地和有效利用土的要求，工程沿线地质条件是否适合项目工程，新增占用农田、耕地、林地、居民用地是否合理等。

项目不涉及新增占地。

风险评估结论：项目合理性风险较小。

三、可行性风险

建设条件是否经过科学的可行性研究论证，是否充分考虑自然条件、社会条件、环境条件等建设条件的制约。从资源优化配置的角度，通过社会效益评估结论以及经济效益分析结论，判断拟建项目的经济合理与可行性。

（一）项目建设条件可行

从自然条件（包括地形、地质、水文、气候等）、社会经济条件、产业布局条件等方面进行了科学分析与论证，保证了拟建项目在各方面的可行性。

（二）经济效益可行

根据经济效益分析章节，项目建设具有较强的抗风险能力。因此，从国民经济角度来看，本项目建设经济效果较好，社会效益显

著，是合理可行的。

风险评估：项目可行性风险较小。

四、可控性风险

项目所在地可能受到的社会影响，包括征拆房屋对群众的影响、拆迁群众改变生活环境及由此产生的不适影响、补偿标准是否令群众接受的影响；项目的建设及运营活动对环境造成污染以及对居民生活的影响。对于以上影响拟采取的措施及可控性。

项目不涉及征拆房屋。

风险评估结论：项目可控性风险较小。

五、社会稳定风险

经过对项目建设可能产生的社会稳定风险，进行全面分析、系统论证，项目在合法性、合理性、可行性、可控性方面存在的风险较小，同时，在各风险方面制定并采取了相应合理可行的防范化解风险的积极措施，在项目进一步实施过程中应继续注重社会稳定风险的识别与防范。因此，从社会稳定风险角度分析，本项目风险较小，项目是可行的。

社会稳定风险表

序号	风险因素		高风险	中风险	低风险
1	合法性	与法律法规及发展规划的协调			√
		与国家及地方产业政策的协调			√
2	合理性	项目选址及路线方案合理性			√
		项目土地利用合理性			√
3	可行性	项目建设条件可行性			√
		项目经济效益可行性			√
4	可控性	项目拆迁补偿可控性			√
		项目建设期、运行期影响可控			√

五、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

淄川区城市智慧停车场建设工程，项目主管部门为淄博市淄川区人民政府，实施单位为淄川区综合行政执法局，本次拟申请政府专项债 2,700.00 万元用于淄川区城市智慧停车场建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、立项必要性。本项目属于《产业结构调整指导目录(2019 年)》中鼓励类第二十二条“城镇基础设施”第 14 款、第 26 款，符合国家政策及省市相关行业发展规划需求。是不断补齐城市停车供给短板的重大举措，该项目的建设是完善城市功能、加快推进停车产业化进程的客观需求，是推动新型城镇化、满足居民停车需求的重要举措。具有公共性，属于公共财政支持范围，项目建设必要性强。

2、绩效目标合理性。本项目总体绩效目标和年度绩效目标分级设立，目标设置与项目建设预计解决的问题匹配度高，且对受益对象有准确定位，同时总体目标的设置具有一定的前瞻性和挑战性，目标具有可完成性、具有合理性。

3、投入经济性。本项目满足现代化城市发展的停车需求，项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，根据前期市场调研，项目参照同行业历史数据的平均值坚持谨慎性原则按理论比值的一定比例进行估算。

4、实施方案有效性。项目根据可研报告，制定了实施方案，建

设方案从总体规划、设计等方面进行细致描述，与绩效目标中项目建设规模、产出、运营相匹配。但执行过程中的管控措施和机制还不够完善，无法保证对项目全过程的有效监管。建议完善管控机制，细化责任分工，明确奖惩制度，确保实施方案的有效实行。

5、筹资合规性。项目总投资7500.1万元，其中项目一期总投资4,700.00万元，项目一期资本金2,000.00万元，计划通过发行债券募集2,700.00万元。项目资金筹措程序合规，项目建设属地方公共财政支出的支持范围。同时，可研报告对项目筹资风险进行了全面的分析，并提出了行之有效的预防措施。

（三）评估结论

1、加强项目全过程投资控制，细化措施，确保项目投资可控。

淄川区城市智慧停车场建设工程，未编制项目详细的预算，建议编制详细的预算计划，并加强管控；项目整体缺乏成本控制意识，未建立完善的成本管控制度，应加强项目全过程造价控制管理，确保项目投资造价可控。

2、关注项目市场及运营风险，确保项目收益实现。

由于项目具有一定公益性，资金回收年限长，项目资本金比例较大，应积极争取多渠道融资，为工程顺利实施做好资金准备。同时还应密切关注项目市场及运营风险，制定具体运营方案，以市场化原则运营，措施细化，加强项目财务管理，提高资金使用效率，确保各项绩效目标的实现。