

2025 年山东省临沂市
临沂高新区城市停车场建设项目
实施方案

项目单位：临沂高新市政建设集团有限公司

主管部门：临沂高新技术产业开发区财政金融局

财政部门：临沂高新技术产业开发区财政金融局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

临沂高新区城市停车场建设项目

（二）立项单位

实施单位：临沂高新市政建设集团有限公司

法定代表人：徐进超

统一社会信用代码：91371300MABMB0B4XF

经营范围：一般项目：园林绿化工程施工；专业保洁、清洗、消毒服务；机械设备租赁；物业管理；市政设施管理；工程管理服务；城市绿化管理；农村生活垃圾经营性服务；生活垃圾处理装备销售；城市公园管理；对外承包工程；建筑物清洁服务；规划设计管理；金属门窗工程施工；信息技术咨询服务；水污染治理；体育场地设施工程施工；工程造价咨询业务；大气环境污染防治服务；土石方工程施工；厨具卫具及日用杂品批发；招投标代理服务；建筑工程用机械销售；防洪除涝设施管理；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；园区管理服务；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；建筑工程机械与设备租赁；酒店管理；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：城市生活垃圾经营性服务；建设工程施工；公路管理与养护；施工专业作业；建设工程设计；水利工程建设监理；建设工程

监理；河道采砂；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；房地产开发经营。

（三）项目规划审批

1、立项手续：2024 年 2 月 19 日，项目单位取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2402-371371-04-01-430729，对项目总投资、建设规模、建设期限等进行登记。

2、环评手续：2024 年 7 月 5 日，取得《建设项目环境影响登记表》（备案号：20243713000100000059）。

3、土地手续：2025 年 1 月 15 日，取得临沂高新技术产业开发区行政审批服务局《关于临沂高新区城市停车场建设项目用地的情况说明》（临高行审投资预(2025)004 号）。

4、规划手续：2025 年 1 月 15 日，取得临沂市自然资源和规划局高新技术产业开发区分局《关于临沂高新区城市停车场建设项目规划情况的说明》（临高新资规函〔2025〕4 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目占地 255 亩，共规划建设地下人防停车场 8,200 平方米、地下停车位 230 个，建设地上林荫停车场 19 个，停车位 1,255 个，配套建设智慧停车综合管理平台、停车管理中心机房、停车场基础数据采集、泊位诱导屏部署、充电桩 20 个等，项目建成后可达到同时容纳 1,485 辆车停放的建设规模。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 9 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;
- 2、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;
- 3、《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》;
- 4、《产业结构调整指导目录（2019 版）》;
- 5、《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）;
- 6、《中华人民共和国电力法》（2018 年 12 月修正）;
- 7、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》;
- 8、原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度；
- 9、《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）;
- 10、同类工程及相关工程的投资估算有关数据；
- 11、工程所在地的人工、材料、机械预算价格等；
- 12、现行工程投资估算的有关规定；

13、项目《可行性研究报告》。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 18,000 万元，其中，项目单位自有资金 9,100 万元，本次拟发行专项债券 8,900 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	18,000.00	100.00%	
一、资本金	9,100.00	50.56%	
（一）自有资金	9,100.00	50.56%	
（二）专项债券			
1. 已发行专项债券			
2. 本期拟发行专项债券			
3. 后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	8,900.00	49.44%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	8,900.00	49.44%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	28,787.77				653.82
经营活动支出	2,290.06				72.47
支付的各项税费	870.65				
经营活动现金净流量	25,627.06				581.35
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	18,000.00	3,200.00	11,000.00	3,800.00	
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-18,000.00	-3,200.00	-11,000.00	-3,800.00	
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	9,100.00	3,500.00	5,600.00		
专项债券	8,900.00		8,900.00		
银行借款					
流动资金	650.00			650.00	
偿还债券本金	8,900.00				
偿还银行借款本金					
偿还流动资金	650.00				
支付债券利息	12,015.00		200.25	400.50	400.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	6,835.25	3,500.00	14,299.75	249.50	-400.50
四、期初现金			300.00	3,599.75	49.25
期内现金变动	4,712.06	300.00	3,299.75	-3,550.50	180.85
五、期末现金	4,712.06	300.00	3,599.75	49.25	230.10

（续）

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	747.23	840.63	934.04	934.04	971.98
经营活动支出	73.40	74.34	75.27	75.27	77.36
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	673.83	766.29	858.77	858.77	894.62

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	400.50	400.50	400.50	400.50	400.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-400.50	-400.50	-400.50	-400.50	-400.50
四、期初现金	230.10	503.43	869.22	1,327.49	1,785.76
期内现金变动	273.33	365.79	458.27	458.27	494.12
五、期末现金	503.43	869.22	1,327.49	1,785.76	2,279.88

（续）

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	971.98	971.98	971.98	971.98	1,011.82
经营活动支出	77.36	77.36	77.36	77.36	79.56
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	894.62	894.62	894.62	894.62	932.26
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	400.50	400.50	400.50	400.50	400.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-400.50	-400.50	-400.50	-400.50	-400.50
四、期初现金	2,279.88	2,774.00	3,268.12	3,762.24	4,256.36
期内现金变动	494.12	494.12	494.12	494.12	531.76
五、期末现金	2,774.00	3,268.12	3,762.24	4,256.36	4,788.12

（续）

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,011.82	1,011.82	1,011.82	1,011.82	1,053.65
经营活动支出	79.56	79.56	79.56	79.56	81.87
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	932.26	932.26	932.26	932.26	971.78
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	400.50	400.50	400.50	400.50	400.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-400.50	-400.50	-400.50	-400.50	-400.50
四、期初现金	4,788.12	5,319.88	5,851.64	6,383.40	6,915.16
期内现金变动	531.76	531.76	531.76	531.76	571.28
五、期末现金	5,319.88	5,851.64	6,383.40	6,915.16	7,486.44

(续)

项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,053.65	1,053.65	1,053.65	1,053.65	1,097.57
经营活动支出	81.87	81.87	81.87	81.87	84.29
支付的各项税费	0.64	0.64	0.64	0.64	74.68
经营活动现金净流量	971.14	971.14	971.14	971.14	938.60
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					

项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	400.50	400.50	400.50	400.50	400.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-400.50	-400.50	-400.50	-400.50	-400.50
四、期初现金	7,486.44	8,057.08	8,627.72	9,198.36	9,769.00
期内现金变动	570.64	570.64	570.64	570.64	538.10
五、期末现金	8,057.08	8,627.72	9,198.36	9,769.00	10,307.10

(续)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,097.57	1,097.57	1,097.57	1,097.57	1,143.69
经营活动支出	84.29	84.29	84.29	84.29	86.83
支付的各项税费	103.80	103.80	103.80	103.80	108.06
经营活动现金净流量	909.48	909.48	909.48	909.48	948.80
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
支付债券利息	400.50	400.50	400.50	400.50	400.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-400.50	-400.50	-400.50	-400.50	-400.50
四、期初现金	10,307.10	10,816.08	11,325.06	11,834.04	12,343.02
期内现金变动	508.98	508.98	508.98	508.98	548.30
五、期末现金	10,816.08	11,325.06	11,834.04	12,343.02	12,891.32

(续)

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金			
经营活动收入	1,143.69	1,143.69	571.84
经营活动支出	86.83	86.83	43.42
支付的各项税费	108.06	108.06	54.03
经营活动现金净流量	948.80	948.80	474.39
二、投资活动产生的现金			
建设成本支出			
流动资金支出			
投资活动现金净流量			
三、融资活动产生的现金			
资本金（自有资金）			
专项债券			
银行借款			
流动资金			
偿还债券本金			8,900.00
偿还银行借款本金			
偿还流动资金			650.00
支付债券利息	400.50	400.50	200.25
支付银行借款利息			
融资活动现金净流量	-400.50	-400.50	-9,750.25

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年
四、期初现金	12,891.32	13,439.62	13,987.92
期内现金变动	548.30	548.30	-9,275.86
五、期末现金	13,439.62	13,987.92	4,712.06

（二）专项债券应付本息情况

本期拟发行专项债券 8,900 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本金余 额	本期增加金 额	本期偿还金 额	期末本金余 额	应付利息	还本付息合 计
2025 年		8,900.00		8,900.00	200.25	200.25
2026 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2027 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2028 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2029 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2030 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2031 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2032 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2033 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2034 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2035 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2036 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2037 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2038 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2039 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2040 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2041 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50

2042 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2043 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2044 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2045 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2046 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2047 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2048 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2049 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2050 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2051 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2052 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2053 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2054 年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
2055 年	8,900.00		8,900.00		200.25	200.25
合计		8,900.00	8,900.00		12,015.00	20,915.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 25,627.06 万元，融资本息合计 20,915 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

临沂高新市政建设集团有限公司保证严格按照政府债券管理规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、工期风险：工期延误造成机械、人力资源投入增加，债券利息增加导致成本增加。

2、质量风险：质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3、安全风险：发生安全事故造成成本增加，且安全事故会造成工期延误，从而导致成本增加。

4、环境破坏、环境保护风险。

5、财政和经济风险：通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6、材料风险：新材料、新工艺的引进，消耗定额变化，材料价格变化等。

7、资金风险：资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8、自然灾害风险：洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9、人员及工资风险：技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10、设备风险：施工设备选型不当，出现故障，安装失误。

（二）与项目收益相关的风险

流动性风险：由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使停车数量及价格发生波动，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

临沂高新区城市停车场建设项目，项目主管部门为临沂高新技术产业开发区财政金融办公室，实施单位为临沂高新市政建设集团有限公司，本次拟申请专项债券 8,900 万元用于临沂高新区城市停车场建设项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设是解决停车难问题的需要

2020 年临沂市机动车保有量为 289.70 万辆，居全国第 17 位。临沂市城区停车泊位缺口严重，动态交通与静态交通的发展不均衡，智能化停车水平低，停车供需信息不对称，其中以医院、核心商圈、政务中心周边等区域的停车矛盾尤为突出。项目的建设可以有效缓解项目区域周边单位及居民停车难的问题。

（2）项目的建设是节约土地、提升城市基础设施的需要

现代社会城市土地资源被不断占用，土地资源稀缺，开

发地下空间是城市可持续发展，解决城市用地紧张的有效途径，本项目建设的地下停车场，不仅提升了城市基础设施，同时对解决土地资源紧缺和城市发展的矛盾起到了积极的作用。

（3）项目的建设是提高城市文明水平的需要

由于停车难导致违章占道停车现象屡见不鲜，造成交通混乱，容易引发交通事故，本项目的实施，可以有效解决项目区域内此类现象的发生，同时项目建设本着绿色生态停车场的原则设计，不仅可以作为停车场，也能有效改善该区域内的生态环境，对提升城市文明程度起到积极的作用。

2、项目实施的公益性

（1）项目建设符合临沂市发展规划要求，对提升临沂市基础设施水平具有十分重要的意义。

（2）本项目建设能够有效缓解项目区域范围内的停车难问题。

（3）项目建设对区域内生态环境有明显改善作用。

3、项目实施的收益性

项目运营期内预计收益为停车费，可用于归还债券本息累计净现金流入额为 25,627.06 万元，融资本息合计 20,915 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

4、项目建设投资合规性

2016 年，住房和城乡建设部、国土资源部联合印发《关

于进一步完善城市停车场规划建设和用地政策的通知》，提出合理配置停车设施，提高空间利用效率，促进土地节约集约利用；充分挖潜利用地上地下空间，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用；鼓励社会资本参与，加快城市停车场建设，逐步缓解停车难问题。

项目的建设符合临沂市发展规划，《临沂市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》要求：完善城镇市政基础设施建设，加大公共停车场设施建设，推进人防工程、换乘中心、公交停保场等建设，支持建设停车楼、机械式立体停车库等集约化停车设施，有效解决城市停车难问题。力争到“十四五”末，公共交通体系更加完善，城市公共交通出行比例大幅提升。

项目建设符合《产业结构调整指导目录（2010 年本）》中“第二十二大类”城市基础设施类中第 14 条：“城市立体停车场建设”。

5、项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护，有利于解决项目区域内停车难问题。

6、项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 8,900 万元，其余资金 9,100 万元由项目单位自筹解决。项目资本金占比 50.56%，

资金到位可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8、债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 49.44%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，债券存续期内累计净现金流量达到 25,627.06 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.23 倍，具备较强的偿债能力。

10、绩效目标合理性

项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 25,627.06 万元，融资本息合计 20,915 万元，项目净现金流量覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23 倍，符合专项债发行要求；

项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。