

济宁市微山县惠民智慧停车场建设项目 实施方案

项目单位：微山县创达投资建设集团有限公司

财政部门：微山县财政局

2025 年 6 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

微山县惠民智慧停车场建设项目

（二）立项单位

微山县创达投资建设集团有限公司

（三）项目规划审批

2022 年 9 月 3 日，微山县惠民智慧停车场建设项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2209-370826-04-01-153092。

（四）项目规模与主要建设内容

奎文路路内停车场计划在奎文路(镇中街--微山湖大道段)建设停车位 550 个。戚城街路内停车场计划在戚城街(夏阳路--建设路段)建设停车位 160 个。商业街路内停车场(奎文路--金源路)计划在商业街(奎文路--金源路段)建设停车位 330 个。升级改造微山湖宾馆智慧停车区 2833 平方米，规划停车位 70 个。此外，项目配套建设充电桩 420 个，智能洗车区 8 处，以及智慧停车管理平台等软件系统。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 1 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

(1) 国家发展改革委员会《投资项目可行性研究报告指南》;

(2)《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》;

(3)《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》;

(4)《济宁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》;

(5)《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》;

(6)《微山县城市总体规划(2009-2030)》;

(7) 项目承担单位提供的基础数据。

(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 21,000.00 万元, 其中, 项目单位自有资金 6,000.00 万元, 2024 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元, 本期拟发行专项债券 10,000.00 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	21,000.00	100.00%	
一、资本金	6,000.00	28.57%	
（一）自有资金	6,000.00	28.57%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	15,000.00	71.43%	
（一）已发行专项债券	5,000.00	23.81%	
（二）本次拟发行专项债券	10,000.00	47.62%	

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	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	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	A	151,302.40				4,868.37	4,868.37	4,868.37	4,868.37	4,868.37	4,868.37	4,868.37
经营活动支出	B	71,684.96				2,384.11	2,384.11	2,384.11	2,384.11	2,384.11	2,384.11	2,384.11
支付的各项税费	C	986.10				30.74	30.74	30.74	30.74	30.74	30.74	30.74
经营活动现金净流量	D=A-B-C	78,631.34				2,453.52	2,453.52	2,453.52	2,453.52	2,453.52	2,453.52	2,453.52
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	21,000.00	2,000.00	7,000.00	12,000.00							
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-21,000.00	-2,000.00	-7,000.00	-12,000.00							
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	6,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00							
专项债券	I	15,000.00		5,000.00	10,000.00							
银行借款	J											
偿还债券本金	K	15,000.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	17,079.75				583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50
支付银行借款利息	N											
	O=H+I+J-K-L-M-N	-11,079.75	2,000.00	7,000.00	12,000.00	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50
四、期初现金	P						1,870.02	3,740.04	5,610.06	7,480.08	9,350.10	11,220.12
期内现金变动	Q=D+G+O	46,551.59				1,870.02	1,870.02	1,870.02	1,870.02	1,870.02	1,870.02	1,870.02
五、期末现金	R=P+Q					1,870.02	3,740.04	5,610.06	7,480.08	9,350.10	11,220.12	13,090.14

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	4,868.37	4,868.37	4,868.37	5,111.79	5,111.79	5,111.79	5,111.79	5,111.79	5,111.79	5,111.79	5,111.79	5,111.79
经营活动支出	B	2,384.11	2,384.11	2,384.11	2,389.30	2,389.30	2,389.30	2,389.30	2,389.30	2,389.30	2,389.30	2,389.30	2,389.30
支付的各项税费	C	30.74	30.74	30.74	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,453.52	2,453.52	2,453.52	2,688.73	2,688.73	2,688.73	2,688.73	2,688.73	2,688.73	2,688.73	2,688.73	2,688.73
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E												
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F												
三、融资活动产生的现金	—												
资本金(自有资金)	H												
专项债券	I												
银行借款	J												
偿还债券本金	K												
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50
四、期初现金	P	13,090.14	14,960.16	16,830.18	18,700.20	20,805.43	22,910.66	25,015.89	27,121.12	29,226.35	31,331.58	33,436.81	35,542.04
期内现金变动	Q=D+G+O	1,870.02	1,870.02	1,870.02	2,105.23	2,105.23	2,105.23	2,105.23	2,105.23	2,105.23	2,105.23	2,105.23	2,105.23
五、期末现金	R=P+Q	14,960.16	16,830.18	18,700.20	20,805.43	22,910.66	25,015.89	27,121.12	29,226.35	31,331.58	33,436.81	35,542.04	37,647.27

注:运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付,包含在“二、投资活动产生的现金——建设成本支出”中。

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	5,111.79	5,150.08	5,150.08	5,150.08	5,150.08	5,150.08	5,150.08	5,150.08	5,150.08	5,150.08	5,150.08
经营活动支出	B	2,389.30	2,394.54	2,394.54	2,394.54	2,394.54	2,394.54	2,394.54	2,394.54	2,394.54	2,394.54	2,400.00
支付的各项税费	C	33.76	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,688.73	2,721.43	2,721.43	2,721.43	2,721.43	2,721.43	2,721.43	2,721.43	2,721.43	2,721.43	2,715.97
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F											
三、融资活动产生的现金	—											
资本金(自有资金)	H											
专项债券	I											
银行借款	J											
偿还债券本金	K										5,000.00	10,000.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	583.50	516.75	225.00
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-583.50	-5,516.75	-10,225.00
四、期初现金	P	37,647.27	39,752.50	41,890.43	44,028.36	46,166.29	48,304.22	50,442.15	52,580.08	54,718.01	56,855.94	54,060.62
期内现金变动	Q=D+G+O	2,105.23	2,137.93	2,137.93	2,137.93	2,137.93	2,137.93	2,137.93	2,137.93	2,137.93	-2,795.32	-7,509.03
五、期末现金	R=P+Q	39,752.50	41,890.43	44,028.36	46,166.29	48,304.22	50,442.15	52,580.08	54,718.01	56,855.94	54,060.62	46,551.59

注:运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付,包含在“二、投资活动产生的现金”中。

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目拟发行专项债券 15,000.00 万元，2024 年 5 月已发行 2024 年山东省政府专项债券（十一期）5,000.00 万元，利率 2.67%，债券期限 30 年；本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为三十年，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-汇总（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
2024 年		5,000.00		5,000.00	66.75	66.75
2025 年	5,000.00	10,000.00		15,000.00	358.50	358.50
2026 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2030 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2031 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2032 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2033 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2034 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2035 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2036 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2037 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2038 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2039 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2040 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2041 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2042 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2043 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50

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
2044 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2045 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2046 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2047 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2048 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2049 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2050 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2051 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2052 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2053 年	15,000.00			15,000.00	583.50	583.50
2054 年	15,000.00		5,000.00	10,000.00	516.75	5,516.75
2055 年	10,000.00		10,000.00	-	225.00	10,225.00
合计		15,000.00	15,000.00		17,505.00	32,505.00

（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 78,631.34 万元，融资本息合计 32,505.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.42 倍。

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

技术风险: 本项目有国家宏观政策的引导, 有相关部门的支持, 拥有良好的自主开发基础和经验积累, 完全规避了技术风险。项目单位拥有较强的开发能力, 本项目的规划设计由专业设计团队规划设计, 具有独立、前瞻性, 技术成熟先进, 本项目不存在技术上的风险。

工程风险: 项目各建筑建设已趋于标准化, 只要精心设计、精心施工, 就不存在风险, 所选用标准设备为先进、成熟、可靠的经多次工程应用的通用设备, 可在国内外市场采购, 不存在风险, 建设场地经初步踏勘, 场地的气候、地质、土壤条件均符合项目建设要求, 供水、供电等各项基础建设条件良好, 在工程建设上不存在风险。

政策风险: 建设的微山县惠民智慧停车场建设项目是国家鼓励发展的项目, 符合国民经济发展的需要, 项目既符合国家产业政策, 又得到国家和地方政府的重点支持, 同时项目符合行业趋势发展, 利于产业升级, 项目建设不存在政策上的风险。

项目用地风险: 项目建设地内无其他妨碍施工的建筑, 且周围配套设施齐全, 便于本项目的建设。因此本项目无用地风

险工程风险。

（二）与项目收益相关的风险

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，用量项目需求减少，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、项目投资风险

本项目从建设设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。多样化投资策略是投资者依据本项目投资的风险程度和获利能力，按照一定的原则搭配投资各种不同类型以降低投资风险策略。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

微山县惠民智慧停车场建设项目，实施单位为微山县创达投资建设集团有限公司，本次拟申请专项债券 10,000.00 万

元，用于微山县惠民智慧停车场建设项目建设。年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

2023 年 7 月 20 日，国家发展改革委等部门印发《关于促进汽车消费的若干措施》的通知（发改就业〔2023〕1017 号），文件提到持续缓解停车难停车乱问题，鼓励各地有效扩大停车位供给，合理制定停车收费政策。新建居住区严格按照城市停车规划和相关标准要求配建停车位，提高老旧小区、老旧街区、老旧厂区、城中村改造中的车位配建比例。各地可根据实际情况合理设置夜间道路停车位。加大金融支持力度，在人员密集场所和景区加快立体停车场、智慧车场建设和装备配置。

停车泊位供需缺口大，“停车难”一直是城市治理面临的一道难题。由于机动车保有量快速增长，城市停车供需失衡、停车秩序混乱、交通拥堵等问题日益突出，原因一方面在于车位配建不足，存在严重的供需矛盾；另一方面，还在于传统停车场“小散乱”问题突出，车位利用率较低，加剧了供需矛盾，同时也使用户停车体验难以提升。传统停车场存在技术和管理上的痛点，让停车场经营企业难以发展壮大，也阻碍了行业价值的提升，智慧停车将无线通信技术、移动终端技术、GPS 定位技术、GIS 技术等综合应用于城市停车位的采集、管理、查询、预订与导航服务，实现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，市场持续扩张。

智慧停车场建设项目通过科技手段提升停车场的运营效率，降低人工成本，从而实现经济效益的提升。具体来说，智慧停车场能快速指引车辆寻找空闲车位，缩短停车时间，提高停车场的车辆吞吐量，从而增加收入。此外，智慧停车场的建设也有助于减少因寻找停车位而产生的无效交通，降低车辆磨损和油耗，为社会节省大量能源。

2、项目实施的公益性

一个城市环境的好坏是由市政设施发展水平决定的，项目的环境效益是本项目效益的重要组成部分。本项目在规划和建设中，在满足当地人民生产生活需要的基础上，始终围绕自然生态环境保护这一主题，把自然生态环境作为主要目标。随着项目实施，本项目的建成将对推动微山县智慧停车方面的发展发挥重要作用，从而带动当地社会经济的全面发展，从而使当地经济和社会走向高质量发展之路。

3、项目实施的收益性

经估算，项目每年可收取停车收入和充电桩收入，因此该项目实施的具有一定的收益性，因此该项目实施的具有一定的收益性。

4、项目投资建设合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划，有利于发展城市基础设施建设。项目已经按规定程序完成可行性研究报告等前期工作。项目融资主体及融资担保方式合法合规，项目建设投资依据相关编制规定、定额、工程量计量规范编写完成，预算编制符合预算管理、地方政府债务管理规定，建设投资依据充分、科学规范、合法合规。2022年9月3日，微山县惠民智慧停车场建设项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码2209-370826-04-01-153092。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金6,000.00万元，占总投资28.57%，为项目单位自有资金；拟发行专项债券筹资15,000.00万元，占总投资71.43%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为21,000.00万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目采用国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、《投资项目可行性研究指南》(中国电力出版社出版)、项目所在地有关税收、劳动工资管理和社会保障等有关规定、《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》、国家现行财税政策、会计制度与相关法规以及《投资项目可行性研究指南(试用版)》所规定的原则与方法进行。在市场分析、建设内容和规模、工程建设方案和产品方案等基础上来进行项目的财务评价。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 21,000.00 万元,发行专项债券筹资 15,000.00 万元,占总投资 71.43%,本项目资本金 6,000.00 万元,占总投资 28.57%,项目资本金不低于项目总投资的 20%,因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要为停车收入和充电桩收入,结合项目所处区域及行业运营情况,合理考虑该项目的运营期收入,通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试,项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多,并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响,若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内,上述假设条件未能满足,导致相关收益不

能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此该项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（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 78,631.34 万元，融资本息合计为 32,505.00 万元，项目本息覆盖倍数为 2.42 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。