

罗庄区财金智慧停车场项目 实施方案

项目单位：临沂市源青环境治理有限公司

主管部门：临沂市罗庄区国有资产管理服务中心

财政部门：临沂罗庄区财政局

2025年10月

一、项目基本情况

（一）项目名称

罗庄区财金智慧停车场项目。

（二）项目单位

单位名称：临沂市源青环境治理有限公司；

法定代表人：赵伟；

统一社会信用代码：91371311MACR1M9P0N；

注册资本：20,000 万元人民币；

地址：山东省临沂市罗庄区盛庄街道名嘉城市广场 F1 号楼 412；

经营范围：一般项目：水污染治理；环境应急治理服务；环境保护监测；固体废物治理；土地整治服务；土地使用权租赁；建筑工程机械与设备租赁；建筑用石加工；机械设备租赁；物业管理；园区管理服务；市政设施管理；水资源管理；水利相关咨询服务；停车场服务；水污染防治服务；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；建筑材料销售；轻质建筑材料制造；水泥制品销售；建筑工程用机械销售；机械设备销售；土壤污染治理与修复服务；水土流失防治服务；工程管理服务；非居住房地产租赁；中草药种植；地产中草药（不含中药饮片）购销。许可项目：建设工程施工；河道采砂；非煤矿山矿产资源开采。

（三）项目审批情况

项目已取得的批复文件如下：

1.立项手续：2024年9月30日，项目单位取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2409-371371-04-01-385975，对项目总投资、建设规模、建设期限等进行备案。

2.规划手续：2024年9月27日，项目单位取得临沂市城乡规划编制研究中心罗庄分中心出具的《关于“罗庄区财金智慧停车场项目”规划的意见》（城规罗分函〔2024〕39号）。

3.土地手续：2025年10月13日，项目单位取得临沂市罗庄区自然资源局关于对《关于申请出具罗庄区财金智慧停车场项目用地的情况说明的函》的复函（临罗自然资函字〔2025〕155号），项目符合临沂市国土空间总体规划。

4.环评手续：2024年9月29日，项目单位取得建设项目环境影响登记表，备案号：202437131100000113。

5.施工许可：2025年4月10日，项目单位取得临沂市罗庄区行政审批服务局《阶段开工意见书》（罗审服项目建字 20250407 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地面积175亩，建筑面积116,550平方米，对全区57处公共停车场共7,770个停车位进行改造提升，包括对原有停车场加装智慧停车管理系统，配建充电桩和储能换电站等。项目建成后可提供停车位7,770个，新能源汽车储能换电站26座及配套设施，并以虚拟电厂形式进行能源及智慧停

车管理。

（五）项目建设期限

本项目预期工期为 2025 年 8 月至 2027 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.中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；
- 7.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；
- 8.《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；
- 9.同类工程及相关工程的投资估算有关数据；
- 10.工程所在地的人工、材料、机械预算价格等；
- 11.现行工程投资估算的有关规定；

- 12.项目《可行性研究报告》；
- 13.国家、省、市的其他有关政策、规定；
- 14.项目单位提供的相关资料。

（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 22,000 万元，其中：项目单位自有资金 11,000 万元，本期拟发行专项债券 11,000 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	22,000.00	100.00%	
一、资本金	11,000.00	50.00%	
（一）自有资金	11,000.00	50.00%	
（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）	11,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	11,000.00	50.00%	
（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 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	27,180.61				2,055.08
经营活动支出	7,565.15				585.81
支付的各项税费	776.25				
经营活动现金净流量	18,839.21				1,469.27
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	21,450.00	16,000.00	3,725.00	1,725.00	
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-21,450.00	-16,000.00	-3,725.00	-1,725.00	
三、融资活动产生的现金					
资本金 (自有资金)	11,000.00	5,000.00	4,000.00	2,000.00	
专项债券	11,000.00	11,000.00			
银行借款					
偿还债券本金	11,000.00				
偿还银行借款本金					
支付债券利息	4,125.00		275.00	275.00	275.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	6,875.00	16,000.00	3,725.00	1,725.00	-275.00
四、期初现金					
期内现金变动	4,264.21				1,194.27
五、期末现金	4,264.21				1,194.27

(续)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金				

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
经营活动收入	2,079.35	2,140.00	2,200.65	2,200.65
经营活动支出	587.03	590.06	601.30	601.30
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	1,492.32	1,549.94	1,599.35	1,599.35
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				
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	275.00	275.00	275.00	275.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-275.00	-275.00	-275.00	-275.00
四、期初现金	1,194.27	2,411.59	3,686.53	5,010.88
期内现金变动	1,217.32	1,274.94	1,324.35	1,324.35
五、期末现金	2,411.59	3,686.53	5,010.88	6,335.23

(续)

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	2,200.65	2,200.65	2,200.65	2,200.65
经营活动支出	601.30	609.75	609.75	609.75
支付的各项税费				33.20
经营活动现金净流量	1,599.35	1,590.90	1,590.90	1,557.70
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出				

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
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				
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	275.00	275.00	275.00	275.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-275.00	-275.00	-275.00	-275.00
四、期初现金	6,335.23	7,659.58	8,975.48	10,291.38
期内现金变动	1,324.35	1,315.90	1,315.90	1,282.70
五、期末现金	7,659.58	8,975.48	10,291.38	11,574.09

（续）

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	2,200.65	2,200.65	2,200.65	1,100.33
经营活动支出	618.46	618.46	618.46	313.72
支付的各项税费	212.30	212.30	212.30	106.15
经营活动现金净流量	1,369.89	1,369.89	1,369.89	680.46
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				
偿还债券本金				11,000.00
偿还银行借款本金				
支付债券利息	275.00	275.00	275.00	275.00

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-275.00	-275.00	-275.00	-11,275.00
四、期初现金	11,574.09	12,668.98	13,763.87	14,858.76
期内现金变动	1,094.89	1,094.89	1,094.89	-10,594.54
五、期末现金	12,668.98	13,763.87	14,858.76	4,264.21

（二）专项债券应付本息情况

本项目本次拟发行专项债券 11,000 万元，假设期限为 15 年，年利率按 2.50% 测算，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		11,000.00		11,000.00		
2026 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2027 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2028 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2029 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2030 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2031 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2032 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2033 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2034 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2035 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2036 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2037 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2038 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2039 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2040 年	11,000.00		11,000.00	11,000.00	275.00	11,275.00
合计		11,000.00	11,000.00		4,125.00	15,125.00

（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 18,839.21 万元，融资本息合计 15,125 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

临沂市源青环境治理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：供暖、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

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，如果项目建成后相关数量和质量距离预期差距过大，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，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及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

罗庄区财金智慧停车场项目，由临沂市源青环境治理有限公司负责实施，罗庄区财金智慧停车场项目本次拟发行专

项债券 11,000 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1.项目实施的必要性

（1）符合国家国民经济和社会发展规划

《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二〇三五年远景目标纲要》中指出：围绕强化数字转型、智能升级、融合创新支撑，布局建设信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施等新型基础设施。实施中西部地区中小城市基础网络完善工程。推动物联网全面发展，打造支持固移融合、宽窄结合的物联接入能力。加快构建全国一体化大数据中心体系，强化算力统筹智能调度，建设若干国家枢纽节点和大数据中心集群，建设 E 级和 10E 级超级计算中心。积极稳妥发展工业互联网和车联网。打造全球覆盖、高效运行的通信、导航、遥感空间基础设施体系，建设商业航天发射场。加快交通、能源、市政等传统基础设施数字化改造，加强泛在感知、终端联网、智能调度体系建设。发挥市场主导作用，打通多元化投资渠道，构建新型基础设施标准体系。

（2）符合山东省国民经济和社会发展规划

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》在第三十四章“全面提升城市品质”中指出：强化城市载体功能。优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约

紧凑型发展模式。实施城市更新行动，加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。完善城市综合交通体系，加强城市停车场、公交站点和充电、加氢、加气等设施建设。建设海绵城市，完善城市防洪排涝设施体系，建设城市水循环系统。建设韧性城市，增强公共设施和建筑应对自然灾害能力，强化应急避难功能。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，推动“15 分钟生活圈”全覆盖。建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。

（3）符合临沂市国民经济和社会发展规划

《临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》在“第二十九章加快推进以人为核心的新型城镇化建设，第五节完善城镇市政设施建设”中指出：优先发展城市公共交通。优化城市道路网络功能和级配结构，合理布局道路网络，有序推进轨道交通、有轨电车等多种形式城市轨道交通建设，着重解决交通拥堵问题。增开连通中心城区及周边县区、乡村公交线路，提高公交线路覆盖率。有序推进出租车管理改革，促进出租车持续健康发展。倡导绿色出行，支持新能源汽车以及配套设施建设。科学设置互通立交、过街天桥等，完善慢行交通体系。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。

项目的建设为罗庄区经济发展打下了良好的城市基础设施条件。因此，项目的建设符合临沂市及罗庄区相关规划的要求。

2.项目实施的公益性

（1）该项目建设是解决城市停车难问题的需要

加速推进各项基础、公建配套设施建设，致力于罗庄区打造为最重要的交通枢纽中心公共配套设施，是解决城市停车难问题的需要，启动本项目是为了适应罗庄区又快又好发展的迫切需求。

（2）该项目建设是提高区域服务质量的需要

本项目的建设将有助于改善罗庄区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是科研教育、居住区一位难求的现象，从而大大提高了罗庄区的环境档次，改善了罗庄区的停车和交通的状况，缓解罗庄区社会停车位不足的问题，大大提高罗庄区区域的服务水平和服务质量，对于提升罗庄区的知名度和美誉度以及提高罗庄区的区域竞争力和影响力影响深远。

（3）该项目建设是增加就业机会的需要

本项目的实施可以带动原材料制造业、运输业等相关上下游产业发展，可为剩余劳动力提供就业机会，对增加当地居民收入和保障社会稳定具有积极的作用。

因此，该项目的建设对加快罗庄经济开发区的建设具有

十分重要的现实意义。

3.项目实施的收益性

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还本付息金额为 18,839.21 万元，融资本息合计为 15,125 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.25 倍。

4.项目建设投资合规性

本项目属于国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2024 年本）》的“鼓励类”中“二十二、城镇基础设施”“1. 城市公共交通：城市公共交通建设，城市道路及智能交通体系建设，城市交通管制系统技术开发及设备制造，城市轨道交通新线建设，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换电设施”的范畴，符合国家产业政策。

5.项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金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。

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 11,000 万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

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 50%，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，运营期净现金流量各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.25 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10.绩效目标合理性

罗庄区财金智慧停车场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。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 18,839.21 万元，融资本息合计 15,125 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25，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。