

# 济南市泉城广场城市智慧停车场建设

## 项目实施方案

项目单位：济南交通发展投资有限公司

主管单位：济南轨道交通集团有限公司

财政部门：济南市财政局

编制时间：2025年6月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

济南市泉城广场城市智慧停车场建设项目

### （二）立项单位

本项目立项主体为济南交通发展投资有限公司。该公司为济南轨道交通集团有限公司的全资子公司。法定代表人刘颂，注册资本 60 亿元，统一社会信用代码：91370100MA3P4K79XX，注册地址：济南市历下区解放东路 5 号济南轨道交通大厦 15 层。经营范围：以自有资金对铁路、机场、轨道交通、市政道路基础设施投资及对投资项目的投资咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；市政设施管理；市政公用工程施工总承包；土地整治服务；房地产开发及经营；房屋租赁；机械设备销售；铁路技术咨询服务；普通货运、公路客运（凭许可证经营）；仓储服务（不含危险化学品）；国内广告业务；餐饮服务、旅行社及相关服务（凭许可证经营）；物业管理；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### （三）项目规划审批

2024 年 11 月，取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2411-370102-04-01-472128）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

济南市泉城广场城市智慧停车场建设项目位于泉城广场西南侧临近泺源大街辅路，总建筑面积约 16900 平方米，共计停车位 512 个，总投资约 13750 万元。项目建设地下一层停车场、配套建设充电设施、智慧停车系统、出入口。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 2 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）《政府投资项目可行性研究报告编写参考大纲》（2023 年版）；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；

（4）《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》；

(5) 《山东省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》；

(6) 《济南市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

(7) 《济南市历下区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

(8) 《济南市国土空间总体规划(2021-2035年)》(草案)。

(9) 济南市国民经济与社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要

(10) 济南市人民政府办公厅关于加强公共停车设施规划建设工作的意见

(11) 《济南市停车条例》

(12) 《济南市城市地下空间开发利用管理办法》

## (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) 发行政府专项债券筹资。

## 2、资金来源

项目单位自有资金 2,535.50 万元，本期拟发行专项债券 11,000.00 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	13,535.50	100.00%	
一、资本金	2,535.50	18.73%	
（一）自有资金	2,535.50	18.73%	
（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	81.27%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	11,000.00	81.27%	
（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	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	56,296.71	-	793.04	912.64	1,032.25	1,209.44
经营活动支出	B	5,460.73	-	77.99	79.90	81.82	89.17
支付的各项税费	C	8,315.91	-	-	-	-	43.13
经营活动现金净流量	D=A-B-C	42,520.07	-	715.05	832.74	950.43	1,077.14
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	13,288.00	13,288.00	-	-	-	
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-13,288.00	-13,288.00	-	-	-	
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	2,535.50	2,535.50	-	-	-	
专项债券	I	11,000.00	11,000.00	-	-	-	
银行借款	J	-	-	-	-	-	
偿还债券本金	K	11,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	14,850.00	247.50	495.00	495.00	495.00	495.00
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	-12,314.50	13,288.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、期初现金	P		-	-	220.05	557.79	1,013.22
期内现金变动	Q=D+G+O	16,917.57	-	220.05	337.74	455.43	582.14
五、期末现金	R=P+Q	16,917.57	-	220.05	557.79	1,013.22	1,595.36

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	1,562.05	1,562.05	1,639.53	1,639.53	1,639.53	1,841.27	1,841.27	1,841.27	1,929.79
经营活动支出	138.28	138.28	146.55	146.55	146.55	175.46	175.46	175.46	185.63
支付的各项税费	131.63	131.63	147.53	147.53	147.53	187.95	217.78	297.15	320.48
经营活动现金净流量	1,292.14	1,292.14	1,345.45	1,345.45	1,345.45	1,477.86	1,448.03	1,368.66	1,423.68
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	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、期初现金	1,595.36	2,392.50	3,189.64	4,040.09	4,890.54	5,740.99	6,723.85	7,676.88	8,550.54
期内现金变动	797.14	797.14	850.45	850.45	850.45	982.86	953.03	873.66	928.68
五、期末现金	2,392.50	3,189.64	4,040.09	4,890.54	5,740.99	6,723.85	7,676.88	8,550.54	9,479.22

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	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	1,929.79	1,929.79	2,029.58	2,029.58	2,029.58	2,179.10	2,179.10	2,179.10	2,288.31
经营活动支出	185.63	185.63	197.54	197.54	197.54	217.88	217.88	217.88	231.49
支付的各项税费	320.48	320.48	346.58	346.58	346.58	384.33	384.33	384.33	412.75
经营活动现金净流量	1,423.68	1,423.68	1,485.46	1,485.46	1,485.46	1,576.89	1,576.89	1,576.89	1,644.07
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	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、期初现金	9,479.22	10,407.89	11,336.57	12,327.03	13,317.49	14,307.95	15,389.84	16,471.73	17,553.63
期内现金变动	928.68	928.68	990.46	990.46	990.46	1,081.89	1,081.89	1,081.89	1,149.07
五、期末现金	10,407.89	11,336.57	12,327.03	13,317.49	14,307.95	15,389.84	16,471.73	17,553.63	18,702.70



(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	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	2,288.31	2,288.31	2,401.15	2,401.15	2,401.15	2,518.24	2,518.24	1,262.57
经营活动支出	231.49	231.49	246.01	246.01	246.01	261.36	261.36	130.89
支付的各项税费	412.75	412.75	442.00	442.00	442.00	472.32	472.32	200.99
经营活动现金净流量	1,644.07	1,644.07	1,713.14	1,713.14	1,713.14	1,784.56	1,784.56	930.69
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	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	247.50
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-11,247.50
四、期初现金	18,702.70	19,851.77	21,000.84	22,218.98	23,437.12	24,655.26	25,944.82	27,234.37
期内现金变动	1,149.07	1,149.07	1,218.14	1,218.14	1,218.14	1,289.56	1,289.56	-10,316.81
五、期末现金	19,851.77	21,000.84	22,218.98	23,437.12	24,655.26	25,944.82	27,234.37	16,917.57

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 11,000.00 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 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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年		11,000.00		11,000.00	4.50%	247.50	247.50
2026 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2027 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2028 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2029 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2030 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2031 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2032 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2033 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2034 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2035 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2036 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2037 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2038 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2039 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2040 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2041 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2042 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00

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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2043 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2044 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2045 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2046 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2047 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2048 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2049 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2050 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2051 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2052 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2053 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2054 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2055 年	11,000.00		11,000.00		4.50%	247.50	11,247.50
合计		11,000.00	11,000.00			14,850.00	25,850.00

### （三）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	11,000.00	14,850.00	25,850.00	42,520.07
融资合计	11,000.00	14,850.00	25,850.00	
覆盖倍数	1.64			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 42,520.07 万元，融资本息合计 25,850.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.64。

#### 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，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）融资风险

融资风险主要来自于两个方面：一方面是融资方案的不稳定性，另一方面是资金到位情况的不确定性。

融资方案的不稳定性主要是由于在项目可研阶段，融资方案往往只是一个意向，如国内外贷款比例、贷款条件及采用什么样的贷款、贷款使用计划等都没有确定，只是考虑一个比较可能的方案及估计的贷款条件来做项目的评价，这就给项目的评价结论带来了不确定性。

资金到位情况的不确定性主要是指资金不能按时到位或不能到位。由于投资数额较大，各投资方能否按时拨款有一定的不确定性。资金到位的情况直接对工程的建设工期产生影

响，从而可能造成投资膨胀及项目经济效益降低，使项目达不到预期的内部收益率。

## （二）投资膨胀风险

工程投资估算，实质上是一种对未来事件的预测。但由于未来的情况受多种不确定因素的影响，因此所估算的投资不可能将未来发生的情况都做出准确的预测，因而承担着一定的风险。本建设项目规模大、投资多、工期长，在施工过程中的自然状态和经济条件都存在着不同程度的不确定性，最终导致项目投资的不确定性；这种项目投资的不确定性，在大多数情况下，表现为工期拖延和投资膨胀，这种拖延和膨胀最终使项目经济效益降低，甚至使项目达不到预期的内部收益率。

除此以外，在投资估算中没有考虑物价增加预留费，由于本工程建设周期长，各种材料的消耗量巨大，物价的波动对项目投资的影响非常大，如果在未来几年，物价如果上涨，无疑将大幅度的增加工程投资。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

济南市泉城广场城市智慧停车场建设项目立项单位为济南交通发展投资有限公司，主管单位为济南轨道交通集团有限

公司，本次拟申请专项债 1.1 亿元。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

泉城广场及趵突泉周边人流量大，停车资源紧张；现状地下空间不连续，不利于游客与商业的客流引导。项目的地下停车场可解决高峰时段停车难的问题；增设车库出入口，对泺源大街的交通组织进行优化。车辆均需通过辅路进入车库，增加蓄车空间减少对主路的干扰，主路右转车流与入库车流分离，互不干扰。停车场附属通道可有效解决济南趵突泉公园东门与泉城广场存在交通组织混乱、缺乏大运量公共交通、缺乏高效过街设施等问题；提高行人过街效率，缓解地面交通拥堵，提高道路通行效率，提升市民游客安全感。

项目符合政策要求。该项目将推动济南加快构建现代化综合交通运输体系，促进济南建成国际性综合交通枢纽城市，符合《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》。同时本项目的实施可提升区域优化交通服务水平，符合强化省会经济圈的产业和经济联系的要求，满足推动区域经济协作联动，增强整体竞争力的需要。本项目的实施也可进一步加强济南作为省会经济圈核心城市的引领作用，实现区域交通基础设

施服务能力优化提升，促进经济发展，为省会经济圈的互联互通提供坚实基础。因此，项目的实施是有必要的。

## 2、项目实施的公益性

本项目的建设是我国交通事业和旅游事业发展的需要。项目建设是加快构建济南“中优”城市发展新格局的有力举措，可实现土地的多重利用，促进城市立体化拓展，打开城市发展新维度，在改善城市生态环境、提升城市韧性、保障城市安全、完善城市功能等方面起到重要作用。项目建设将进一步提升公共空间的安全性与舒适度，促进了趵突泉公园与泉城广场两大景点的无缝对接，有利于旅游资源的整合与深度开发，进一步推动济南旅游业的繁荣发展。

## 3、项目实施的收益性

本项目实施后，将以该项目预期产生的停车位出租收入、慢充充电桩服务费、快充充电桩服务费等为收入来源，可覆盖项目融资本息。

## 4、项目建设投资合规性

2024年11月，取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2411-370102-04-01-472128）

## 5、项目成熟度

2024 年 11 月，取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2411-370102-04-01-472128）

## 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 13,535.50 万元，其中资本金 2,535.50 万元，本期拟申请专项债券 11,000.00 万元，资金来源可靠。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目专项债券本息优先从自身项目收益中偿还，通过停车位出租现金流入、慢充充电桩服务费现金流入及快充充电桩服务费现金流入确保偿还债券资金，运营成本参考行业标准，收益预测较为合理。

## 8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、支出进度相匹配，需求合理。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）偿债计划可行性

本项目投资规模较大，建设周期较长，投资回收周期较长。故本次债券发行期限申请 30 年期，每半年付息一次，到期一



次偿还本金，使得偿债金额与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

## （2）偿债风险点及应对措施

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及运营效益。加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，可节约项目运营成本、增加项目净收益。

## 10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标，绩效目标设置合理。

## （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 42,520.07 万元，融资本息合计 25,850.00 万元，项目净现金流覆盖融资本

息的覆盖倍数为 1.64，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。