

# 滨州市滨城区城市商贸综合片区智慧立体停车场项目 实施方案

项目单位：城市商贸综合片区智慧立体停车场项目

主管部门：滨州市滨城区市西街道办事处

财政部门：滨州市滨城区财政局

2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

城市商贸综合片区智慧立体停车场项目

### (二) 立项单位

山东惠达瑞和城市更新建设发展有限公司。山东惠达瑞和城市更新建设发展有限公司。山东惠达瑞和城市更新建设发展有限公司是一家从事工程管理服务市政设施管理,工业设计服务等业务的公司,成立于2022年07月14日,公司坐落在山东省,详细地址为:山东省滨州市滨城黄河二路551号彩虹湖社区312室。法人是丁小峰,注册资本为5000.00万,企业的经营范围为:一般项目:工程管理服务;市政设施管理;工业设计服务;土地整治服务;商业综合体管理服务;承接总公司工程建设业务;房屋拆迁服务;对外承包工程;园林绿化工程施工;住宅水电安装维护服务;非居住房地产租赁;土石方工程施工;酒店管理;园区管理服务;土地使用权租赁;建筑工程机械与设备租赁;市场营销策划;门窗销售;住房租赁;物业管理;房地产经纪;建筑材料销售;物业服务评估;集贸市场管理服务;柜台、摊位出租;房地产评估;建筑装饰材料销售;房地产咨询;以自有资金从事投资活动;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);企业管理咨询;建筑工程用机械销售。(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:房地产开发经营;建

设工程施工;住宅室内装饰装修;建设工程设计;建设工程质量检测。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

公司以专业开发的优势和良好的信誉,赢得了市场的认同,逐步树立了企业的品牌形象。公司奉行质量铺路、服务搭桥、创新引航、顾客满意的质量方针,全面实施品牌战略,赢得各相关方的信任与赞誉。

### (三) 项目规划审批

2023年10月,山东策问项目管理咨询股份有限公司对该项目出具了《城市商贸综合片区智慧立体停车场项目可行性研究报告》;2023年10月13日,山东惠达瑞和城市更新建设发展有限公司于山东省投资项目在线审批监管平台备案了本项目,项目代码:2310-371602-04-01-817597。

### (四) 项目规模与主要建设内容

项目规划总占地面积10000m,总建筑面积27398.84 m<sup>2</sup>,其中地上建筑面积9398.84 m<sup>2</sup>,地下建筑面积18000m。拟新建地上立体停车场3处,地下立体停车场1处,共计新增地上停车位500个,地下停车位700个,安装新能源充电桩150个,同时完善周边给排水、电力等配套设施建设。项目资金来源为企业自筹。

### (五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 4 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、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、《山东省建筑工程概算定额》（2018 年）；

3、《山东省安装工程概算定额》（2018 年）；

4、《山东省市政工程概算定额》（2018 年）；

5、《山东省建设工程概算费用编制规定》（2018 年）；

6、滨州市类似工程造价；

7、现行投资估算的其他有关规定。

### （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

本项目总投资为 15,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 8,000.00 万元，拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金 7,000.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后期拟发行专项债券 4,000.00 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	15,000.00	100.00%	
一、资本金	8,000.00	53.33%	
（一）自有资金	8,000.00	53.33%	
（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）	7,000.00	46.67%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	20.00%	
（三）后续拟发行专项债券	4,000.00	26.67%	
（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	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	46,704.87	-	-	1,018.77
经营活动支出	B	24,118.62	-	-	510.53
支付的各项税费	C	1,711.61	-	-	42.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	20,874.64	-	-	465.70
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	14,527.50	7,263.75	7,263.75	-
流动资金支出	F	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-14,527.50	-7,263.75	-7,263.75	-
三、融资活动产生的现金	—				
资本金 (自有资金)	H	8,000.00	4,000.00	4,000.00	-
专项债券	I	7,000.00	7,000.00	-	-
银行借款	J	-	-	-	-
偿还债券本金	K	7,000.00	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	9,450.00	157.50	315.00	315.00
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	-1,450.00	10,842.50	3,685.00	-315.00
四、期初现金	P		-	3,578.75	-
期内现金变动	Q=D+G+O	4,897.14	3,578.75	-3,578.75	150.70
五、期末现金	R=P+Q	4,897.14	3,578.75	-	150.70

项目/年度	公式	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	1,077.46	1,165.49	1,297.53	1,495.59	1,605.63
经营活动支出	B	547.18	602.15	684.61	808.30	885.17
支付的各项税费	C	41.55	40.04	37.79	34.41	32.36
经营活动现金净流量	D=A-B-C	488.73	523.29	575.13	652.88	688.10
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	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
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	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00
四、期初现金	P	150.70	324.43	532.72	792.85	1,130.74
期内现金变动	Q=D+G+O	173.73	208.29	260.13	337.88	373.10
五、期末现金	R=P+Q	324.43	532.72	792.85	1,130.74	1,503.84

项目/年度	公式	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	A	1,605.63	1,605.63	1,605.63	1,605.63	1,676.05	1,676.05
经营活动支出	B	885.17	885.17	885.17	885.17	893.74	893.74
支付的各项税费	C	32.36	32.36	32.36	32.36	45.19	45.19
经营活动现金净流量	D=A-B-C	688.10	688.10	688.10	688.10	737.12	737.12
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	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
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	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00
四、期初现金	P	1,503.84	1,876.94	2,250.03	2,623.13	2,996.23	3,418.36
期内现金变动	Q=D+G+O	373.10	373.10	373.10	373.10	422.12	422.12
五、期末现金	R=P+Q	1,876.94	2,250.03	2,623.13	2,996.23	3,418.36	3,840.48



项目/年度	公式	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	1,676.05	1,676.05	1,676.05	1,753.51	1,753.51	1,753.51
经营活动支出	B	893.74	893.74	893.74	902.73	902.73	902.73
支付的各项税费	C	45.19	45.19	45.19	65.84	65.84	65.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	737.12	737.12	737.12	784.94	784.94	784.94
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	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
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	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00
四、期初现金	P	3,840.48	4,262.60	4,684.72	5,106.85	5,576.78	6,046.72
期内现金变动	Q=D+G+O	422.12	422.12	422.12	469.94	469.94	469.94
五、期末现金	R=P+Q	4,262.60	4,684.72	5,106.85	5,576.78	6,046.72	6,516.66

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,753.51	1,753.51	1,838.72	1,838.72	1,838.72	1,838.72
经营活动支出	B	902.73	902.73	912.17	912.17	912.17	912.17
支付的各项税费	C	65.84	65.84	88.69	88.69	88.69	88.69
经营活动现金净流量	D=A-B-C	784.94	784.94	837.86	837.86	837.86	837.86
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	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
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	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00
四、期初现金	P	6,516.66	6,986.60	7,456.53	7,979.39	8,502.26	9,025.12
期内现金变动	Q=D+G+O	469.94	469.94	522.86	522.86	522.86	522.86
五、期末现金	R=P+Q	6,986.60	7,456.53	7,979.39	8,502.26	9,025.12	9,547.98

项目/年度	公式	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	1,838.72	1,932.46	1,932.46	1,932.46	483.11
经营活动支出	B	912.17	922.09	922.09	922.09	230.52
支付的各项税费	C	88.69	113.94	113.94	113.94	13.07
经营活动现金净流量	D=A-B-C	837.86	896.43	896.43	896.43	239.52
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	-	-	-	-	7,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	315.00	315.00	315.00	315.00	157.50
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	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-7,157.50
四、期初现金	P	9,547.98	10,070.84	10,652.27	11,233.70	11,815.12
期内现金变动	Q=D+G+O	522.86	581.43	581.43	581.43	-6,917.98
五、期末现金	R=P+Q	10,070.84	10,652.27	11,233.70	11,815.12	4,897.14

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，假设在 2025 年度全部发行完毕。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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025	-	7,000.00	-	7,000.00	4.50%	157.50	157.50
2026	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2027	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2028	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2029	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2030	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2031	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2032	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2033	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2034	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2035	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00



2036	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2037	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2038	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2039	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2040	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2041	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2042	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2043	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2044	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2045	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2046	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2047	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2048	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2049	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2050	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2051	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2052	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2053	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2054	7,000.00	-	-	7,000.00	4.50%	315.00	315.00
2055	7,000.00	-	7,000.00	-	4.50%	157.50	7,157.50
合计		7,000.00	7,000.00			9,450.00	16,450.00

### (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 20,874.64 万元，融资本息合计 16,450.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

#### **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）与项目建设相关的风险**

主要包括：在项目决策阶段由于经济技术分析失误，出现品质与价格矛盾导致的质量问题；施工阶段，从业人员对设计认识有重大错误，擅自改变设计造成的质量问题；施工管理过程中，不重视关键部位和关键过程的跟踪检查，对一些容易出现影响结构安全的问题，特别是一些虽不影响结构安全，但对正常使用功能有严重影响的问题，处理不及时，没有做到事前控制造成的“永久性缺陷”或者交房后造成的质量隐患；交房实物与宣传承诺不相符造成的“实物质量”问题等。在项目实

施各阶段必须采取有效措施，严把质量关，以保证项目质量合格。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

### 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、大修和安全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。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

滨城市商贸综合片区智慧立体停车场项目主管部门为滨州市滨城区市西办事处，项目单位为山东惠达瑞和城市更新建设发展有限公司，本次拟申请专项债券0.3亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）符合国家的产业政策



项目的建设符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录(2019 年本)》，第一类“鼓励类”的第二十二条“城镇基础设施之第 14 款“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电设施”的要求为国家鼓励类建设项目。

根据国家发改委《绿色产业指导目录(2019 年版)》，本项目属于“基础设施绿色升级”第 5.2 项“绿色交通”第 5.2.5 条“充电、换电、加氢和加气设施建设和运营”的范畴，因此项目建设符合绿色产业政策。

(2) 符合《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》的要求

《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》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。

## 2、项目实施的公益性

项目实施有利于进一步改善滨城区城市面貌，完善城市整体功能，缓解城市停车难、找车难等问题，间接推动新能源行



业发展，促进绿色出行。提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

### 3、项目实施的收益性

本项目现金流入主要是停车费现金流入、充电桩现金流入以及广告费现金流入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券融资资金。

### 4、项目投资建设合规性

2023 年 10 月，山东策问项目管理咨询股份有限公司对该项目出具了《城市商贸综合片区智慧立体停车场项目可行性研究报告》。

### 5、项目成熟度

2023 年 10 月 13 日，山东惠达瑞和城市更新建设发展有限公司于山东省投资项目在线审批监管平台备案了本项目，项目代码：2310-371602-04-01-817597。

### 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源分别是：项目资本金 8,000.00 万元，政府专项债券 7,000.00 万元。

### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期现金流入主要来源于停车费现金流入、充电桩现金流入以及广告费现金流入。总成本费用包括外购原材料

费、动力及燃料费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。项目现金流入、成本、收益的预测符合项目行业与夏津县实际情况，预测基本合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目预计总投资 15,000.00 万元，项目单位自有资本金投入 8,000.00 万元，尚有资金缺口 7,000.00 万元计划通过发债解决。

项目自身可以产生较多收益，经过测算，项目收益可以满足发行债券本息偿还覆盖需要，项目通过发债解决建设资金缺口基本合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目净现金流量为 20,874.64 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 16,450.00 万元，本息覆盖倍数为 1.27 可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

#### 10、绩效目标合理性

本项目绩效目标拟设置建设规模、建设投资、工程质量、建设工期、运营现金流入、运营成本、利润、生态环境保护、

拉动效益、社会就业、社会公众满意度、服务对象满意度等指标，指标设置符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件的规定。

### （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20,874.64万元，融资本息合计为16,450.00万元，项目本息覆盖倍数为1.27合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。