

潍坊市潍坊中心城区北部片区智慧停车场项目 实施方案

项目单位：潍坊鑫农港发展集团有限公司

财政部门：潍坊市财政局



2025 年 4 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

潍坊中心城区北部片区智慧停车场项目

(二) 立项单位

单位名称：潍坊鑫农港发展集团有限公司

项目单位简介：潍坊鑫农港发展集团有限公司（曾用名：潍坊鑫农港发展有限公司），成立于 2019 年，位于山东省潍坊市，是一家以从事商务服务业为主的企业。企业注册资本 40382.44539 万人民币。营运状况通过天眼查大数据分析，潍坊鑫农港发展集团有限公司参与招投标项目 45 次；知识产权方面有商标信息 4 条；此外企业还拥有行政许可 10 个。

(三) 项目规划审批

2024 年 12 月，晨越建设项目管理集团股份有限公司出具了《潍坊中心城区北部片区智慧停车场项目可行性研究报告》；2024 年 12 月 6 日，潍坊鑫农港发展集团有限公司取得了该项目山东省建设项目备案证（项目代码：2412-370794-89-01-119153）。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目位于潍坊经济开发区北海路以西，禹王街以北，总用地面积 30000.00 平方米(约合 45.00 亩)，计划建设 3000 个停车位、充电桩 500 个，配置车位智能识别与管理系统、场站视

频监控及智能交互设施和充电服务运营平台等配套设备、设施。资金来源为企业自筹资金。

（五）项目建设期限

本项目计划建设期共计 18 个月，计划于 2025 年 1 月开工建设，预计 2026 年 6 月竣工验收。

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）国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

（4）装置性材料购置按市场询价估列；

（5）基本预备费按工程费用和其他费用之和 8% 计列，涨价预备费按国家发改委计投资〔1999〕1340 号文件费率为 0%；

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 6,480.00 万元，本期拟发行专项债券 14,000.00 万元，后续拟发行专项债券 1,100.00 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	21,580.00	100.00%	
一、资本金	6,480.00	30.03%	
（一）自有资金	6,480.00	30.03%	
（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）	15,100.00	69.97%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	14,000.00	64.87%	
（三）后续拟发行专项债券	1,100.00	5.10%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金平衡测算表

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	88,119.65	-	950.40	1,900.80	2,439.36	2,756.16
经营活动支出	B	10,648.34	-	165.46	330.92	339.00	343.75
支付的各项税费	C	15,120.27	-	56.97	187.79	347.31	442.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	62,351.04	-	727.98	1,382.09	1,753.05	1,970.41
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	19,905.24	15,924.19	3,981.05	-	-	-
流动资金支出	F	871.04	871.04	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-20,776.28	-16,795.23	-3,981.05	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	6,480.00	2,592.00	3,888.00	-	-	-
专项债券	I	15,100.00	15,100.00	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	15,100.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	20,385.00	339.75	679.50	679.50	679.50	679.50
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	-13,905.00	17,352.25	3,208.50	-679.50	-679.50	-679.50
四、期初现金	P		-	557.02	512.45	1,215.04	2,288.59
期内现金变动	Q=D+G+O	27,669.76	557.02	-44.57	702.59	1,073.55	1,290.91
五、期末现金	R=P+Q	27,669.76	557.02	512.45	1,215.04	2,288.59	3,579.51

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,756.16	2,893.97	2,893.97	2,893.97	2,893.97	2,893.97
经营活动支出	B	343.75	354.13	354.13	354.13	354.13	354.13
支付的各项税费	C	442.00	480.96	480.96	480.96	480.96	480.96
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,970.41	2,058.87	2,058.87	2,058.87	2,058.87	2,058.87
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	679.50	679.50	679.50	679.50	679.50	679.50
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	-679.50	-679.50	-679.50	-679.50	-679.50	-679.50
四、期初现金	P	3,579.51	4,870.42	6,249.79	7,629.17	9,008.54	10,387.92
期内现金变动	Q=D+G+O	1,290.91	1,379.37	1,379.37	1,379.37	1,379.37	1,379.37
五、期末现金	R=P+Q	4,870.42	6,249.79	7,629.17	9,008.54	10,387.92	11,767.29

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,038.67	3,038.67	3,038.67	3,038.67	3,038.67	3,190.60
经营活动支出	B	365.03	365.03	365.03	365.03	365.03	376.48
支付的各项税费	C	521.88	521.88	521.88	521.88	521.88	564.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,151.76	2,151.76	2,151.76	2,151.76	2,151.76	2,249.28
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	679.50	679.50	679.50	679.50	679.50	679.50
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	-679.50	-679.50	-679.50	-679.50	-679.50	-679.50
四、期初现金	P	11,767.29	13,239.55	14,711.80	16,184.06	17,656.32	19,128.57
期内现金变动	Q=D+G+O	1,472.26	1,472.26	1,472.26	1,472.26	1,472.26	1,569.78
五、期末现金	R=P+Q	13,239.55	14,711.80	16,184.06	17,656.32	19,128.57	20,698.36

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	A	3,190.60	3,190.60	3,190.60	3,190.60	3,350.13	3,350.13
经营活动支出	B	376.48	376.48	376.48	376.48	388.50	388.50
支付的各项税费	C	564.84	564.84	564.84	564.84	609.94	609.94
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,249.28	2,249.28	2,249.28	2,249.28	2,351.69	2,351.69
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	679.50	679.50	679.50	679.50	679.50	679.50
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	-679.50	-679.50	-679.50	-679.50	-679.50	-679.50
四、期初现金	P	20,698.36	22,268.14	23,837.92	25,407.71	26,977.49	28,649.68
期内现金变动	Q=D+G+O	1,569.78	1,569.78	1,569.78	1,569.78	1,672.19	1,672.19
五、期末现金	R=P+Q	22,268.14	23,837.92	25,407.71	26,977.49	28,649.68	30,321.86

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,350.13	3,350.13	3,350.13	3,517.64	3,517.64	3,517.64
经营活动支出	B	388.50	388.50	388.50	401.12	401.12	401.12
支付的各项税费	C	609.94	609.94	609.94	657.31	657.31	657.31
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,351.69	2,351.69	2,351.69	2,459.21	2,459.21	2,459.21
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	679.50	679.50	679.50	679.50	679.50	679.50
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-679.50	-679.50	-679.50	-679.50	-679.50	-679.50
四、期初现金	P	30,321.86	31,994.05	33,666.24	35,338.43	37,118.14	38,897.85
期内现金变动	Q=D+G+O	1,672.19	1,672.19	1,672.19	1,779.71	1,779.71	1,779.71
五、期末现金	R=P+Q	31,994.05	33,666.24	35,338.43	37,118.14	38,897.85	40,677.56

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—		
经营活动收入	A	3,517.64	879.41
经营活动支出	B	401.12	100.28
支付的各项税费	C	657.31	126.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,459.21	652.24
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	-	15,100.00
偿还银行借款本金	L	-	-
支付债券利息	M	679.50	339.75
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	-679.50	-15,439.75
四、期初现金	P	40,677.56	42,457.27
期内现金变动	Q=D+G+O	1,779.71	-14,787.51
五、期末现金	R=P+Q	42,457.27	27,669.76

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 14,000.00 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 1,100.00 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 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	-	15,100.00	-	15,100.00	4.50%	339.75	339.75
2026	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2027	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2028	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2029	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2030	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2031	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2032	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2033	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2034	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2035	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2036	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2037	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50

2038	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2039	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2040	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2041	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2042	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2043	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2044	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2045	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2046	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2047	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2048	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2049	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2050	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2051	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2052	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2053	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2054	15,100.00	-	-	15,100.00	4.50%	679.50	679.50
2055	15,100.00	-	15,100.00	-	4.50%	339.75	15,439.75
合计		15,100.00	15,100.00			20,385.00	35,485.00

(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 62,351.04 万

元，融资本息合计 35,485.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.76。

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

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。该项目建设期与运营期不排放废气、工业废水等危害地方人民群众正常生产生活的有害物质，基本不会对环境产生影响。因此，从环境保护角度考虑，该项目是可行的。

2、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

5、成本控制风险

项目建设受建材价格变化、劳动力成本增加、工期迟延、通货膨胀、汇率波动、利率变化等方面的影响而增加投资风险。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（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、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

潍坊中心城区北部片区智慧停车场项目，项目单位为潍坊鑫农港发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 1.40 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）今年来潍坊市汽车数量快速增长，并且电动车数量增多尤为明显。“十三五”期间，在绿色低碳转型发展大背景下，国家和省不断加强对新能源汽车发展的政策引导，消费者购买、使用电动汽车信心持续增强，电动汽车销量及保有量大幅提升。截至 2020 年底，全省电动汽车保有量达到 50.16 万辆，较“十二五”末增加 46.87 万辆。其中，纯电动汽车 40 万辆，占比 79.74%。并且潍坊市城区充电设施及配套并不完善，所以继续建设更多的电动汽车充电桩和停车场。

（2）本项目符合国民经济发展规划及地方专项规划

综合停车场的加快布局,复合潍坊市的发展需要和山东省经济规划的安排该项目的建设对于提升城市交通运输,促进城市经济发展,加快城市现代化进程具有积极的作用。该项目建成后,不仅解决潍坊市停车难和充电难的问题,便利市民出行,而且促进潍坊市社会主义和谐社会建设和社会全面进步,提升了城市形象。。

2、项目实施的公益性

随着国民经济的快速增长,人民的生活水平和生活质量不断提高,人们的交通出行也更为丰富,他们以更多的时间,更多的消费用于出行旅游度假和休闲娱乐。近十几年来,潍坊市工农业经济发展强劲,第三产业特别是旅游度假和休闲娱乐设施建设发展迅速,对潍坊市交通出行提出了更高的要求。本项目的建设将为广大人民群众提供一个便利的出行条件,有利于丰富人们的精神文化生活,促进人们身心健康,有利于改善潍坊市交通停难、充电难的问题,加快潍坊市经济发展。带动潍坊市旅游事业,满足广大市民的出行需求。总之,该项目的建设符合潍坊市的发展需要,能带动潍坊市经济的发展,有利于提升潍坊市在国内外的知名度,能提升潍坊市交通运输能力,加快潍坊市城市发展。符合国家相关政策,有利于和谐社会的建设,促进潍坊市的繁荣与稳定。

3、项目实施的收益性

根据《潍坊中心城区北部片区智慧停车场项目可行性研究报告》，项目建成后，项目主要收益来源为停车费现金流入和充电桩现金流入，可实现年现金流入约 3,147.13 万元。本项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场要求，收益稳定。

4、项目投资合规性

本项目建设总投资 21,580.00 万元。相关费用主要测算依据潍坊市最新一期材料预算价格，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，潍坊中心城区北部片区智慧停车场项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2024 年 12 月，晨越建设项目管理集团股份有限公司出具了《潍坊中心城区北部片区智慧停车场项目可行性研究报告》；2024 年 12 月 6 日，潍坊鑫农港发展集团有限公司取得了该项目山东省建设项目备案证（项目代码：

2412-370794-89-01-119153)。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 21,580.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 15,100.00 万元，占项目总投资的 69.97%，资本金自筹解决，占项目总投资的 30.03%。项目资金来源有保障。

资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于停车场现金流入、充电桩现金流入等。

(1) 停车位现金流入

本项目新建停车位 3000 个，单价初始按照白天停车费 2 元每小时，预计每天可使用 3 小时，夜间停车费 6 元计算，每 5 年增长 5%。每年按 330 天计算。停车场停车率运营期第 1~2 年按 60%、70%计算，运营期第三年达到 80%并保持不变。

(2) 充电桩收入

本项目建设充电桩共计 500 个，总装机功率 60000 kW，

平均每天运行 8 小时。投入运营第一年使用率按 30%，第二年使用率按 40%，第三年达到 45%并保持稳定。预计每年可供使用 330 天，根据充电桩的功率、使用率及使用时间可知，项目单个充电桩平均年充电量为 31.68 万 kwh，综合单价为 0.35 元/kwh，每五年递增 5%。

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营现金流入下调 20.00%进行项目净现金流入测算。

项目成本费用主要包括外购动力及燃料、工资及福利、修理费、其他费用、折旧费、摊销费等。

1、外购动力及燃料

项目运营期内主要燃料动力类型为电力、新水。经测算，项目年消耗新水 363.00 吨，水价按 3.69 元/吨计算；项目年消耗电力 5.37 万 kW·h，按 1.00 元/kW·h 计算。经计算，项目计算期内年均燃料动力费为 5.50 万元。

2、工资及福利

项目劳动定员 20 人，其中管理人员 5 人，工作人员 15 人。管理人员年工资及福利标准 7.20 万元/年，工作人员年工资及福利标准 6.00 万元/年；以上按每 5 年增长 5%考虑。

3、修理费

修理费按固定资产原值的 0.5%计算，项目年均修理费为 107.90 万元。

4、其他费用

其他费用包括其他管理费、其他营业费。其他管理费按工资及薪酬的 10%，其他营业费按营业收入的 1%。

5、折旧费

项目固定资产原值为 21580.00 万元。其中，建筑物、构筑物折旧年限 50 年，残值率为 5%；设备折旧年限 30 年，残值率为 5%。年均折旧费为 481.01 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 20.00%进行项目净现金流出测算。

到 2055 年本项目可实现净现金流入 62,351.04 万元，为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程和安装工程采用公开招标方式，采取委托招标的组织形式进行招投标；在可行性分析报告中对勘察、设计和监理等采用公开招标方式进行，以便控制投资建设成本。在具体工程实施和建设中以及未来节约成本方面，做出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控

制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，现金流入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 21,580.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 15,100.00 万元，占项目总投资的 69.97%，资本金自筹解决，占项目总投资的 30.03%，可实现净现金流入 62,351.04 万元，债券本息 35,485.00 万元，本息覆盖倍数为 1.76，满足申报发行专项债券倍数不低于 1.20 倍的需求。

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。本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 62,351.04 万元，项目债券本息合计 35,485.00 万元，本息覆盖倍数为 1.76，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

依据《潍坊中心城区北部片区智慧停车场项目可行性研究报告》，本项目的风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，项目制定了完善的招商营销计划，并计划聘用专业的运营管理团队进行项目后期的运营筹划工作；聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与潍坊市长期规划目标、年度工作目标相一致；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理性

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（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 62,351.04 万元，融资本息合计为 35,485.00 万元，项目本息覆

盖倍数为 1.76，符合专项债发行要求；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。

