

潍坊市山东潍坊经济开发区
潍坊经济区智慧停车场建设项目实施方案



项目单位：潍坊辰鸿置业发展有限公司

财政部门：山东潍坊经济开发区财政金融局

2025年4月



一、项目基本情况

（一）项目名称

潍坊经济区智慧停车场建设项目

（二）立项单位

项目立项单位潍坊辰鸿置业发展有限公司，成立于 2022 年 6 月 16 日，注册地位于山东潍坊经济开发区月河路 3177 号高新技术产业园孵化器 3 楼 308 房间，法定代表人为郭建。主要经营范围是许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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）一般项目：物业管理；土地整治服务；以自有资金从事投资活动。（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）。

（三）项目规划审批

立项：2023 年 12 月 15 日，山东潍坊经济开发区行政审批服务局出具《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2312-370794-89-01-385789）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于潍坊经济区，项目拟对潍坊经济开发区内 22 处公共停车场进行提升改造，计划改造提升地上停车位 4405 个，地下停车位 3816 个，广告牌 470 个，配置智能充电桩 1900

个、高清智能摄像机 362 套、智能手持终端设备 56 套，通过雷视融合及多模态感知技术、星地协同监测和技术对道路的路面状况及周围环境实现立体、多维、全息监测感知服务系统 36 套，数据业务平台 11 套，智能 APP 停车系统 1 套。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 月至 2027 年 3 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》；

2、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

3、《潍坊经济区智慧停车场建设项目可行性研究报告》；

4、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

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

6、按国家税务局国税发〔1999〕158 号文件精神，该项目固定资产投资方向调节税暂缓征收。

（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 42,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 21,000.00 万元，发行专项债券 21,000.00 万元，其中：本期拟发行专项债券 12,800.00 万元，后续拟发行专项债券 8,200.00 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	42,000.00	100.00%	
一、资本金	21,000.00	50.00%	
（一）自有资金	21,000.00	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）	21,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	12,800.00	30.48%	
（三）后续拟发行专项债券	8,200.00	19.52%	
（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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	60,853.49	-	-	-	2,520.56	3,840.86	4,320.96	4,561.01	4,561.01
经营活动支出	B	15,279.59	-	-	-	761.28	1,031.46	1,047.87	1,062.42	1,075.09
支付的各项税费	C	4,415.60	-	-	-	-	-	243.81	340.49	337.35
经营活动现金净流量	D=A-B-C	41,158.30	-	-	-	1,759.28	2,809.40	3,029.28	3,158.10	3,148.57
二、投资活动产生的现金	—	-								
建设成本支出	E	40,306.00	5,250.00	27,776.00	6,264.99	1,015.00	-	-	-	-
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=E-F	-40,306.00	-5,250.00	-27,776.00	-6,264.99	-1,015.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金 (自有资金)	H	21,000.00	5,250.00	7,000.00	7,000.00	1,750.00				
专项债券	I	21,000.00	-	21,000.00	-	-				
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	21,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	11,025.00	-	224.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00
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	9,975.00	5,250.00	27,776.00	6,265.00	1,015.00	-735.00	-735.00	-735.00	-735.00
四、期初现金	P		-	-	-0.00	0.00	1,759.28	3,833.68	6,127.96	8,551.07
期内现金变动	Q=D+G+O	10,827.30	-	-0.00	0.01	1,759.28	2,074.40	2,294.28	2,423.10	2,413.57
五、期末现金	R=P+Q		-	-0.00	0.00	1,759.28	3,833.68	6,127.96	8,551.07	10,964.64

(续表)

项目/年度	公式	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	4,561.01	4,561.01	4,561.01	4,561.01	4,561.01	4,561.01	4,561.01	4,561.01	4,561.01
经营活动支出	B	1,087.76	1,100.96	1,114.69	1,128.94	1,143.20	1,157.98	1,173.30	1,189.14	1,205.50
支付的各项税费	C	334.21	330.94	327.54	324.02	320.48	316.82	313.03	309.31	305.87
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,139.04	3,129.11	3,118.78	3,108.06	3,097.33	3,086.21	3,074.68	3,065.56	3,054.31
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	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00
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	-735.00	-735.00	-735.00	-735.00	-735.00	-735.00	-735.00	-735.00	-735.00
四、期初现金	P	10,964.64	13,368.67	15,762.78	18,146.56	20,519.61	22,881.94	25,233.15	27,572.83	29,913.15
期内现金变动	Q=D+G+O	2,404.04	2,394.11	2,383.78	2,373.06	2,362.33	2,351.21	2,339.68	2,328.15	2,316.62
五、期末现金	R=P+Q	13,368.67	15,762.78	18,146.56	20,519.61	22,881.94	25,233.15	27,572.83	29,913.15	32,229.77

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 12,800.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%，2025 年后续拟发行专项债券 8,200.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%，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
2024 年				-	3.50%	-	-
2025 年	-	21,000.00		21,000.00	3.50%	224.00	224.00
2026 年	21,000.00	-		21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2027 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2028 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2029 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2030 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2031 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2032 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2033 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2034 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2035 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2036 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2037 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2038 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2039 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
2040 年	21,000.00		21,000.00	-	3.50%	511.00	21,511.00
合计		21,000.00	21,000.00			11,025.00	32,025.00

(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	12,800.00	6,720.00	19,520.00	41,158.30
已发行债券				
后续拟发行债券	8,200.00	4,305.00	12,505.00	
银行贷款				
融资合计	21,000.00	11,025.00	32,025.00	
覆盖倍数	1.29			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 41,158.30 万元，融资本息合计 32,025.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

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

施工总包单位存在由于对工程建设项目的的环境和标准的了解不足致使项目工程进度出现滞后情况，影响项目工期

而造成的施工设计风险;在施工组织计划中考虑不当或某些方面因素,在一定时期内造成工程建设项目建设进度有所拖延造成的损失,使得工期与成本都造成影响。

(二) 与项目收益相关的风险

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。

项目建成后的运营管理,特别是日常检查、维护、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

潍坊经济区智慧停车场建设项目单位为潍坊辰鸿置业发展有限公司,本次拟申请专项债券 12,800.00 万元用于项目建设。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

本项目的建设属智慧停车建设工程,符合国家发改委《产业结构调整指导目录(2024 年本)》中第一类“鼓励类”第二十二条“城镇基础设施”第一项“城市公共交通:既有停车设施

改造”，符合经济开发区发展规划要求。本项目的完成，有利于改善停车难给城市发展带来的制约，进一步完善潍坊经济开发区的基础配套设施建设，实现潍坊经济开发区的和谐发展，使基础设施建设与城市发展同步而行、协调一致。

2、项目实施的公益性

缓解城区周边居民密集区、商业密集区停车需求大的区域停车难的问题，规范停车行为，加速推进城市中心区商业化建设。

节约土地资源的同时，通过对公共停车场的调控，改善城市停车供给结构，构建与城市发展水平、道路网容量和公共交通水平相协调的城市供给和管理体系。

推广智慧停车等新科技的应用，打造我市智慧停车联网系统，实现停车位建设与停车联网“齐头并进”，促进停车一体化发展。

3、项目实施的收益性

项目建成后，主要的收益来源为地上停车位收入、地下停车位收入，达产期可实现年均营业收入 4,561.01 万元，具备一定的收益性。

（1）地上停车位租赁现金流入：

地上停车位出租现金流入。项目建成后共有 4405 个地上停车位，参考 2024 年 5 月 30 日潍坊市发展和改革委员会发布

的《关于优化市区政府指导价停车服务收费标准的通知》中，一级普通停车场地地上收费价格 2 元/小时，本项目价格执行 2 元/车/小时；日均停车时间按照每车位 8 小时计算；停车位使用率第一年为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，从第四年至以后年度停车位使用率为 95%。

（2）地下停车位租赁现金流入：

地下停车位出租现金流入。项目建成后共有 3816 个停车位，参考 2024 年 5 月 30 日潍坊市发展和改革委员会发布的《关于优化市区政府指导价停车服务收费标准的通知》中，一级普通停车场地地上收费价格 2 元/小时，本项目价格执行 2 元/车/小时；日均停车时间按照每车位 8 小时计算；停车位使用率第一年为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，从第四年至以后年度停车位使用率为 95%。

4、项目投资合规性

本项目资本金主要来源为自有资金，同时申请地方专项政府债券。项目预算与绩效目标、项目内容相匹配，预算编制符合相关规定，编制依据充分，投入产出较为合理，属公共财政支持范围，财政支持方式科学合理。

5、项目成熟度

同时项目建设手续完备，成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

该项目总投资估算为 42,000.00 万元。其中自有资金 21,000.00 万元资金已到位，拟申请政府专项债券 21,000.00 万元（本期拟发行专项债券 12,800.00 万元，后续拟发行专项债券 8,200.00 万元），由于本项目条件符合申请条件，资金可落实。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益数据计算准确，来源可靠，既预计了收入也考虑了风险，项目收入、成本、收益预测具备合理性。

8、债券资金需求合理性

项目预算与绩效目标、项目内容相匹配，预算编制符合相关规定，编制依据充分，投入产出较为合理，项目属于地方政府专项债申报领域，财政支持方式科学合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

对于本期债券的发行，实施单位制定了具体可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，从而为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够保障，能够最大限度地保护债券持有人利益。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况。项目产出方面，围绕项目建设数量设置数量指标，围绕工程完工及时率设置时效指标，围绕工程验收合格率设置质量指标，

数量、质量指标的设置均量化、可衡量；项目效益方面，依据项目建成后满足人民群众停车情况设置社会效益指标；依据建成后管护机制健全性设置可持续影响指标；依据受益群体满意度是否满意设置满意度指标。

本项目绩效指标的设置科学合理，采用定量和定性相结合的方法，对产出指标进行细化和量化，指标设置能够有效反映项目实施预期的产出和效益情况，项目绩效的可实现程度较高。

（三）评估结论

项目本息覆盖倍数为 1.29，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。