

沈阳市核心区公共停车场一期建设项目 实施方案

沈阳市城乡建设局
二零二五年十二月

A red circular official seal is positioned behind the text. The seal features a five-pointed star in the center. The characters "沈阳市城乡建设局" (Shenyang City Urban and Rural Construction Bureau) are arranged in a circle around the star. The seal is slightly faded and overlaps with the text.

一、专项债发行依据

《中华人民共和国预算法》；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
（财预〔2017〕89号）；

《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕
155号）；

《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库
〔2015〕83号）；

二、申请专项债券项目情况

（一）项目情况

1、项目名称

沈阳市核心区公共停车场一期建设项目

2、项目建设背景

（1）学习贯彻党的二十大精神，提高人民生活品质

党的二十大报告明确提出“我们要实现好、维护好、发展好最广大人民根本利益，紧紧抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，坚持尽力而为、量力而行，深入群众、深入基层，采取更多惠民生、暖民心举措，着力解决好人民群众急难愁盼问题，健全基本公共服务体系，提高公共服务水平，增强均衡性和可及性，扎实推进共同富裕。”

随着机动化快速发展，停车难已经成为沈阳市民生课题，成为沈阳市人民群

众最急难愁盼的问题之一，据统计，停车难问题曾长居沈阳市民生热线（12345）榜首达1年之久，由此可见，停车问题与人民利益、人民生活、人民幸福感息息相关，亟需加大改善与整治力度。解决好城市停车问题，已经成为提升民生服务的重要抓手。

（2）2.2.2 牢固依靠“十四五”发展规划，加快停车供给建设

《沈阳市“十四五”城乡建设发展规划》中提出，“通过‘新建、挖潜、盘活、共享’四大措施多管齐下，实施解决“停车难”补短板三年行动，填补停车缺口50万”“在地铁站、医院、商圈、办公、中小学等停车矛盾突出的热点区域，采用地上立体、地下空间等形式建设公共停车场”；《沈阳市“十四五”综合交通运输发展规划》中提出，“持续加大停车供给”“逐步形成与城市资源条件和土地利用相协调、与公交优先发展战略相适应的可持续停车发展模式”。上位规划表明，我市部分区域中存在停车供给缺口，停车设施供给数量无法满足实际停车需求，亟需加快停车设施增量建设，尤其是核心区内居住、办公、商业密集区等停车供求矛盾突出区域，需加快停车泊位建设进程，保障停车资源供应，充分挖掘可利用的供地资源，提高泊位供应能力。

（3）紧密跟随国家行业指导，构建合理停车体系

为加快补齐城市停车供给短板，改善交通环境，推动高质量发展，国家发展改革委、住房城乡建设部、公安部、自然资源部发布《关于推动城市停车设施发展的意见》，提出到2025年，全国大中小城市基本建成配建停车设施为主、路外公共停车设施为辅、路内停车为补充的城市停车系统；到2035年，全面建成布局合理、供给充足、智能高效、便捷可及的城市停车系统，为现代城市发展提供有力支撑。目前，沈阳市路内泊位占泊位总量的12.7%，远超国家中心城市路

内泊位平均占比水平，而路外公共停车泊位则供给不足。静态交通占用过多道路空间资源，导致停车泊位供给体系不合理，亟需加快路外停车设施建设，在有限的供地条件下，最大限度地保障路外公共停车泊位供给量，构建布局合理的停车供给体系。

3、项目基本情况

项目名称	项目建设地点
沈阳市核心区公共停车场一期建设项目	项目总计建设停车场 20 处，分别为：胜利南街站 P+R 停车场、南堤西路天鹅湾北地下停车场、南京一校长白岛二分校地下停车场、长白大润发东地下停车场、长白二街东地下停车场、和盛巷西地下停车场、仙岛北路地下停车场、富民园地下停车场、民悦广场地下停车场、老市委地块北地下停车场、绮霞街华园东路地下停车场、北大营地下停车场、方家栏南停车场、奉天九里南地下停车场、滑翔广场地下立体停车场、于洪广场地下立体停车场、苍山加油站北地下立体停车场、梅源城立体停车场、广宜街白塔路立体停车场、岸英小学南停车场。

4、项目建设概况及项目标准

该项目利用公园绿地、广场地下空间及长期未出让小微土储用地，在沈阳市和平区、沈河区、大东区、皇姑区、浑南区、铁西区、于洪区选取 20 处地块建设 20 个公共停车场，总占地面积 208598.78 平方米，总建筑面积 319256.26 平方米，共设停车位 10064 个。其中建设地下自走停车场 12 个，设停车位 7838 个，分别为北大营地下自走停车场(占地面积 33874.52 平方米、建筑面积 57834.95 平方米，设停车位 1784 个)、民悦广场地下自走停车场(占地面积 19953 平方米、建筑面积 32295.76 平方米，设停车位 999 个)、绮霞街华园东路地下自走停车场(占地面积 13982.2 平方米、建筑面积 22882.49 平方米，设停车位 672 个)、老市委地块北地下自走停车场(占地面积 10406.6 平方米、建筑面积 21339.59 平方米，设停车位 391 个)、南堤西路天鹅湾北地下自走停车场(占地面积 8415.6 平方米、建筑面积 11703.9 平方米，设停车位 274 个)、南京一校长白岛二分校地

下自走停车场(占地面积 17000.5 平方米、建筑面积 29474.17 平方米,设停车位 826 个)、长白二街东地下自走停车场(占地面积 7871.83 平方米、建筑面积 11775.34 平方米,设停车位 252 个)、富民园地下自走停车场(占地面积 5705.74 平方米、建筑面积 9667.4 平方米,设停车位 207 个)、胜利南街站 P+R 停车场(占地面积 20513.39 平方米、建筑面积 33602.53 平方米,设停车位 962 个)、仙岛北路地下自走停车场(占地面积 9156.04 平方米、建筑面积 13217.94 平方米,设停车位 306 个)、长白大润发东地下自走停车场(占地面积 17601.11 平方米、建筑面积 28580 平方米,设停车位 725 个)、和盛巷西地下自走停车场(占地面积 11848.85 平方米、建筑面积 18818.94 平方米,设停车位 440 个);建设地上立体停车场 2 个,设停车位 314 个,分别为广宜街白塔路地上立体停车场(占地面积 2701.25 平方米、建筑面积 21 平方米,设停车位 165 个)、岸英小学南地上立体停车场(占地面积 3533.2 平方米、建筑面积 21 平方米,设停车位 149 个);建设地下机械立体停车场 6 个,设停车位 1912 个,分别为奉天九里南地下立体停车场(占地面积 5992.41 平方米、建筑面积 6358.34 平方米,设停车位 400 个)、滑翔广场地下立体停车场(占地面积 5626.1 平方米、建筑面积 6045.34 平方米,设停车位 464 个)、方家栏南地下立体停车场(占地面积 7313.03 平方米、建筑面积 6229.53 平方米,设停车位 476 个)、于洪广场地下立体停车场(占地面积 1738.98 平方米、建筑面积 3940.29 平方米,设停车位 128 个)、苍山路 20 巷 1 号地块地下立体停车场(占地面积 3092.24 平方米、建筑面积 3650 平方米,设停车位 200 个)、梅源城地下立体停车场(占地面积 4167.8 平方米、建筑面积 1813.55 平方米,设停车位 96 个)。

地下自走停车场基本按地上一层、地下二层进行建设(老市委地块北地下自

走停车场为地上一层、地下三层),地上一层主要布置地库坡道、出地面楼梯间及消防水箱间,地下一层主要布置汽车库,局部布置设备用房,地下二层主要布置地下汽车库(战时为二等人员掩蔽所和物资库);老市委地块北地下自走停车场地上一层主要布置地下商业及车库出入口、风井、水箱间等,地下一层主要布置下沉广场、商业、餐饮、商业配套用房及设备用电均引自市政电网一路 10KV 电源,同时配置柴油发电机作为一、二级负荷的备用电源及 UPS 不间断电源,充电桩供电单独计量。

5、项目承接主体

沈阳交通建设发展有限公司。

6、项目投资与资金筹措

(1) 项目建设投资方案:

依据《关于沈阳市核心区公共停车场一期建设项目可行性研究报告的批复》(沈发改审字[2022]210 号),沈阳市核心区公共停车场一期建设项目总投资 276,592.77 万元。

(2) 项目资金筹措情况:

本项目总投资 276,592.77 万元,其中:自筹资金 56,592.77 万元,拟申请地方政府专项债券金额 120,000.00 万元作为资本金,社会化融资 100,000.00 万元。

项目建设期资金筹集计划表

单位: 万元

项目	金额
1. 建设投资	254,580.52
1.1 工程费用	233,280.52

项目	金额
1.2 其他费用	21,300.00
1.3 预备费	7,602.25
2. 建设期利息	14,190.00
3. 债券发行费	220.00
总计	276,592.77

三、项目预期收益与融资平衡方案

（一）专项债券发行计划

1、专项债券发行规模与期限

沈阳市核心区公共停车场一期建设项目拟发行专项债券 120,000 万元。其中，2025 年拟发行 6000 万元，2026 年拟发行 27000 万元，2027 年拟发行 26000 万元，2028 年拟发行 27000 万元，2029 年拟发行 24000 万元，2030 年拟发行 10000 万元。

假设融资利率 4.0%，期限 20 年，每半年支付利息，到期偿还本金。

项目还本付息计算表

单位：万元

年度	债券本息支付					
	期初本金	本期增加	本期偿还本金	票面利率	本期偿还利息	本息合计
2025 年	-	6,000.00		4.00%	-	-
2026 年	6,000.00	27,000.00	-	4.00%	780.00	780.00
2027 年	33,000.00	26,000.00		4.00%	1,840.00	1,840.00
2028 年	59,000.00	27,000.00	-	4.00%	2,900.00	2,900.00
2029 年	86,000.00	24,000.00	-	4.00%	3,920.00	3,920.00
2030 年	110,000.00	10,000.00		4.00%	4,600.00	4,600.00
2031 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2032 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2033 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2034 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2035 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2036 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2037 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00

2038 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2039 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2040 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2041 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2042 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2043 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2044 年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2045 年	120,000.00		6,000.00	4.00%	4,800.00	10,800.00
2046 年	114,000.00		27,000.00	4.00%	4,020.00	31,020.00
2047 年	87,000.00		26,000.00	4.00%	2,960.00	28,960.00
2048 年	61,000.00		27,000.00	4.00%	1,900.00	28,900.00
2049 年	34,000.00		24,000.00	4.00%	880.00	24,880.00
2050 年	10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	10,200.00
合计			120,000.00		96,000.00	216,000.00

（二）社会融资应付本息情况

本项拟社会融资 100,000.00 万元，其中：2025 年计划融资 10,000.00 万元，2026 年计划融资 20,000.00 万元，2027 年计划融资 20,000.00 万元，2028 年计划融资 20,000.00 万元，2029 年计划融资 20,000.00 万元，2030 年计划融资 10,000.00 万元，假设融资利率 6.0%，期限 20 年，设 2 年宽限期，等额本息方式偿还，应还本付息情况见下表。

社会融资还本付息计算表

单位：万元

年度	债券本息支付					
	期初本金	本期增加	本期偿还本金	票面利率	本期偿还利息	本息合计
2025 年	-	10,000.00		6.00%	600.00	600.00
2026 年	10,000.00	20,000.00	-	6.00%	1,800.00	1,800.00
2027 年	30,000.00	20,000.00	666.67	6.00%	2,960.00	3,626.67
2028 年	49,333.33	20,000.00	2,000.00	6.00%	4,040.00	6,040.00
2029 年	67,333.33	20,000.00	3,333.33	6.00%	5,040.00	8,373.33
2030 年	84,000.00	10,000.00	4,666.66	6.00%	5,360.00	10,026.66
2031 年	89,333.34		5,999.99	6.00%	5,000.00	10,999.99
2032 年	83,333.35		6,666.66	6.00%	4,600.00	11,266.66
2033 年	76,666.69		6,666.66	6.00%	4,200.00	10,866.66
2034 年	70,000.03		6,666.66	6.00%	3,800.00	10,466.66

2035 年	63,333.37		6,666.66	6.00%	3,400.00	10,066.66
2036 年	56,666.71		6,666.66	6.00%	3,000.00	9,666.66
2037 年	50,000.05		6,666.66	6.00%	2,600.00	9,266.66
2038 年	43,333.39		6,666.66	6.00%	2,200.00	8,866.66
2039 年	36,666.73		6,666.66	6.00%	1,800.00	8,466.66
2040 年	30,000.07		6,666.66	6.00%	1,400.00	8,066.66
2041 年	23,333.41		6,666.61	6.00%	1,000.01	7,666.62
2042 年	16,666.80		6,000.04	6.00%	640.01	6,640.05
2043 年	10,666.76		4,666.71	6.00%	360.00	5,026.71
2044 年	6,000.05		3,333.38	6.00%	160.00	3,493.38
2045 年	2,666.67		2,000.05	6.00%	40.00	2,040.05
2046 年	666.62		666.62	6.00%	-	666.62
合计			100,000.00		54,000.04	154,000.04

（三）项目预期收益测算

1、项目预期收入情况

本项目收入主要由停车位出租收入、充电桩服务收入、广告位出租收入组成，其中：

①停车收入

本项目共涉及二十个停车场，共规划停车位 10,297 处，包括地下停车位 9,931 处，地面停车位 366 处。依据沈阳市发展改革委员会公布的《沈阳市的政府定价涉企经营服务性收费目录清单》中规定，基础年地下停车位日间收费按 30 元/个·天；夜间停车收费按 20 元/个·天测算，地面停车位日间收费按 30 元/个·天；夜间停车收费按 15 元/个·天测算，基础年利用率 70%，以后逐年递增，沈阳市近三年 GDP 增长率的 3.93%，保守估计按 2%测算，债券存续期内可实现停车费收入 527,929.44 万元。

②充电桩服务收入

本项目共规划充电桩 1,510 处，其中 60kw 充电桩 522 台、7kw 充电桩 988 台，日均充电时长约 9 小时/天，充电效率约为 95%。依据市场调查，基础年充

电服务费收入为 0.60 元/kwh，沈阳市近三年 GDP 增长率的 3.93%，保守估计按 2&测算，债券存续期内可实现充电桩服务收入为 238,070.62 万元。

③广告位出租收入

本项目新建的二十处停车场场可对外出租用于广告的建筑墙体个数约为 80 个，通过市场调查，确定基础年出租单价为 1 万元/个.年，出租率 80%，沈阳市近三年 GDP 增长率的 3.93%，保守估计按 2&测算，债券存续期内可实现广告位出租收入 1,920.66 万元。

综上所述，债券存续期内共可实现收入 767,920.72 万元。

项目运营收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	停车位收入	527,929.44	15,585.38	16,890.66	18,241.91	19,640.46	20,033.27
1.1	地下车位夜间停车收入	204,392.32	6,034.01	6,539.36	7,062.51	7,603.97	7,756.05
1.2	地下车位日间停车收入	306,588.47	9,051.02	9,809.04	10,593.76	11,405.95	11,634.07
1.3	地面车位夜间停车收入	5,649.55	166.78	180.75	195.21	210.18	214.38
1.4	地面车位日间停车收入	11,299.10	333.57	361.51	390.43	420.36	428.77
2	充电桩服务费收入	238,070.62	8,253.46	8,418.52	8,586.90	8,758.63	8,933.81
2.1	60kw 充电桩服务收入	195,009.20	6,760.60	6,895.81	7,033.73	7,174.40	7,317.89
2.2	7kw 充电桩服务收入	43,061.42	1,492.86	1,522.71	1,553.17	1,584.23	1,615.92
3	广告位出租收入	1,920.66	66.59	67.92	69.28	70.66	72.07
4	运营收入合计	767,920.72	23,905.42	25,377.10	26,898.08	28,469.75	29,039.15
序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	停车位收入	20,433.93	20,842.61	21,259.46	21,684.65	22,118.35	22,560.71
1.1	地下车位夜间停车收入	7,911.17	8,069.39	8,230.78	8,395.40	8,563.30	8,734.57
1.2	地下车位日间停车收入	11,866.75	12,104.09	12,346.17	12,593.09	12,844.96	13,101.85
1.3	地面车位夜间停车收入	218.67	223.04	227.50	232.05	236.70	241.43
1.4	地面车位日间停车收入	437.34	446.09	455.01	464.11	473.39	482.86
2	充电桩服务费收入	9,112.48	9,294.73	9,480.63	9,670.24	9,863.64	10,060.92
2.1	60kw 充电桩服务收入	7,464.25	7,613.53	7,765.80	7,921.12	8,079.54	8,241.13
2.2	7kw 充电桩服务收入	1,648.24	1,681.20	1,714.82	1,749.12	1,784.10	1,819.78
3	广告位出租收入	73.52	74.99	76.49	78.02	79.58	81.17
4	运营收入合计	29,619.93	30,212.33	30,816.58	31,432.91	32,061.57	32,702.80

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	停车位收入	23,011.93	23,472.17	23,941.61	24,420.44	24,908.85	25,407.03
1.1	地下车位夜间停车收入	8,909.26	9,087.45	9,269.20	9,454.58	9,643.67	9,836.54
1.2	地下车位日间停车收入	13,363.89	13,631.17	13,903.79	14,181.87	14,465.51	14,754.82
1.3	地面车位夜间停车收入	246.26	251.18	256.21	261.33	266.56	271.89
1.4	地面车位日间停车收入	492.52	502.37	512.41	522.66	533.12	543.78
2	充电桩服务费收入	10,262.13	10,467.38	10,676.72	10,890.26	11,108.06	11,330.23
2.1	60kw 充电桩服务收入	8,405.95	8,574.07	8,745.55	8,920.47	9,098.87	9,280.85
2.2	7kw 充电桩服务收入	1,856.18	1,893.30	1,931.17	1,969.79	2,009.19	2,049.37
3	广告位出租收入	82.79	84.45	86.14	87.86	89.62	91.41
4	运营收入合计	33,356.85	34,023.99	34,704.47	35,398.56	36,106.53	36,828.66
序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1	停车位收入	25,915.17	26,433.47	26,962.14	27,501.38	28,051.41	28,612.44
1.1	地下车位夜间停车收入	10,033.27	10,233.94	10,438.62	10,647.39	10,860.34	11,077.55
1.2	地下车位日间停车收入	15,049.91	15,350.91	15,657.93	15,971.09	16,290.51	16,616.32
1.3	地面车位夜间停车收入	277.33	282.87	288.53	294.30	300.19	306.19
1.4	地面车位日间停车收入	554.65	565.75	577.06	588.60	600.38	612.38
2	充电桩服务费收入	11,556.83	11,787.97	12,023.73	12,264.20	12,509.48	12,759.67
2.1	60kw 充电桩服务收入	9,466.47	9,655.80	9,848.91	10,045.89	10,246.81	10,451.75
2.2	7kw 充电桩服务收入	2,090.36	2,132.17	2,174.81	2,218.31	2,262.67	2,307.93
3	广告位出租收入	93.24	95.10	97.00	98.94	100.92	102.94
4	运营收入合计	37,565.23	38,316.54	39,082.87	39,864.53	40,661.82	41,475.05

2、项目融资成本测算

本项目成本主要支出有外购燃料及动力费、职工薪酬及福利费、维修费、管理费及机物料消耗等其他费用。其中：

①外购燃料及动力费，包括维持二十处停车场站运营转的电费及水费，沈阳市近三年 GDP 增长率的 3.93%，保守估计按 2%测算，预计债券存续期内外购燃料及动力费为 2,177.14 万元。

②职工薪酬及福利费，预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 100 人，基础年依据 2021 年沈阳市平均工资标准 4,788 元/月，沈阳市近三年 GDP 增长率的 3.93%，保守估计按 2%测算。预计债券存续期职工薪酬为 19,781.68 万元。

③维修费用，按照谨慎性原则，按照营业收入的 7%测算。预计债券存续期

维护费总支出为 53,754.45 万元。

④管理费用，按照谨慎性原则，按照营业收入的 3%测算。预计债券存续期维护费总支出为 23,037.62 万元。

⑤机物料消耗及其他费用，按照谨慎性原则，按照营业收入的 2%测算。预计债券存续期维护费总支出为 15,358.41 万元。

综上所述，于债券存续期内，运营成本为 114,109.31 万元。

项目运营成本表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	外购燃料及动力费	2,177.14	75.48	76.99	78.53	80.10	81.70
2	工资及福利费	19,781.68	609.55	627.84	646.67	666.07	686.05
3	维修费	53,754.45	1,673.38	1,776.40	1,882.87	1,992.88	2,032.74
4	管理费	23,037.62	717.16	761.31	806.94	854.09	871.17
5	机物料消耗等其他费用	15,358.41	478.11	507.54	537.96	569.40	580.78
6	运营成本合计	114,109.31	3,553.68	3,750.08	3,952.97	4,162.54	4,252.45
序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	外购燃料及动力费	83.33	85.00	86.70	88.43	90.20	92.01
2	工资及福利费	706.64	727.84	749.67	772.16	795.33	819.19
3	维修费	2,073.40	2,114.86	2,157.16	2,200.30	2,244.31	2,289.20
4	管理费	888.60	906.37	924.50	942.99	961.85	981.08
5	机物料消耗等其他费用	592.40	604.25	616.33	628.66	641.23	654.06
6	运营成本合计	4,344.36	4,438.31	4,534.36	4,632.54	4,732.92	4,835.53
序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	外购燃料及动力费	93.85	95.72	97.64	99.59	101.58	103.61
2	工资及福利费	843.76	869.07	895.15	922.00	949.66	978.15
3	维修费	2,334.98	2,381.68	2,429.31	2,477.90	2,527.46	2,578.01
4	管理费	1,000.71	1,020.72	1,041.13	1,061.96	1,083.20	1,104.86
5	机物料消耗等其他费用	667.14	680.48	694.09	707.97	722.13	736.57
6	运营成本合计	4,940.43	5,047.68	5,157.32	5,269.42	5,384.03	5,501.20
序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1	外购燃料及动力费	105.69	107.80	109.96	112.16	114.40	116.69

2	工资及福利费	1,007.49	1,037.72	1,068.85	1,100.92	1,133.94	1,167.96
3	维修费	2,629.57	2,682.16	2,735.80	2,790.52	2,846.33	2,903.25
4	管理费	1,126.96	1,149.50	1,172.49	1,195.94	1,219.85	1,244.25
5	机物料消耗等其他费用	751.30	766.33	781.66	797.29	813.24	829.50
6	运营成本合计	5,621.01	5,743.50	5,868.75	5,996.81	6,127.76	6,261.66

3、相关税费预测

依该项目运营所产生的相关税费主要包括增值税、城建税、以及教育费附加。

其中：

①增值税

1) 销项税，本项停车位出租服务适用不动产租赁服务 9%税率，充电桩服务收入适用销售货物及劳物 13%税率，广告位出租适用生活服务 9%税率，经测算，债券存续期销项税 78,578.07 万元。

2) 进项税，运营期进项税主要包括电费按 13%计提进项税，水费及其他费用按 6%计提进项税，经测算，运营期进项税合计 1,204.53 元。

3) 建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，建安工程及基本预备费税率 9%，经测算预计可抵扣固定资产进项税 24,781.05 万元。

4) 应缴增值税，应缴增值税等于销项税减可抵扣进项税，经测算，债券存续期应缴增值税 52,480.19 万元。

②城市维护建设税

城市维护建设税计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 7%，经测算债券存续期应缴城市维护建设税 3,673.61 万元。

③教育费附加

教育费附加计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 3%，经测算债券存续期应缴教育费附加 1,574.41 万元。

④地方教育费

地方教育费计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 2%，经测算债券存续期应缴地方教育费 1,049.60 万元。

综上所述，则券存续期内相关税费为 58,777.81 万元。

项目税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	增值税	52,480.19	-	-	-	-	-
1.1	销项税	78,578.07	2,479.63	2,618.64	2,762.22	2,910.50	2,968.71
1.2	进项税	1,204.53	38.50	40.46	42.49	44.58	45.47
1.3	固定资产进项税		24,893.35	22,452.22	19,874.04	17,154.30	14,288.37
2	城市维护建设税	3,673.61	-	-	-	-	-
3	教育费附加	1,574.41	-	-	-	-	-
4	地方教育费	1,049.60	-	-	-	-	-
5	相关税费合计	58,777.81	-	-	-	-	-
序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	增值税				924.32	3,227.50	3,292.05
1.1	销项税	3,028.09	3,088.65	3,150.42	3,213.43	3,277.70	3,343.25
1.2	进项税	46.38	47.30	48.25	49.22	50.20	51.20
1.3	固定资产进项税	11,365.13	8,383.42	5,342.07	2,239.90		-
2	城市维护建设税	-	-	-	64.70	225.92	230.44
3	教育费附加	-	-	-	27.73	96.82	98.76
4	地方教育费	-	-	-	18.49	64.55	65.84
5	相关税费合计	-	-	-	1,035.23	3,614.80	3,687.10
序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	增值税	3,357.89	3,425.05	3,493.55	3,563.42	3,634.69	3,707.38
1.1	销项税	3,410.12	3,478.32	3,547.89	3,618.84	3,691.22	3,765.05
1.2	进项税	52.23	53.27	54.34	55.43	56.53	57.66
1.3	固定资产进项税	-	-	-	-	-	-
2	城市维护建设税	235.05	239.75	244.55	249.44	254.43	259.52
3	教育费附加	100.74	102.75	104.81	106.90	109.04	111.22
4	地方教育费	67.16	68.50	69.87	71.27	72.69	74.15
5	相关税费合计	3,760.84	3,836.05	3,912.77	3,991.03	4,070.85	4,152.27
序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1	增值税	3,781.53	3,857.16	3,934.30	4,012.99	4,093.25	4,175.11

1.1	销项税	3,840.35	3,917.15	3,995.50	4,075.41	4,156.92	4,240.05
1.2	进项税	58.82	59.99	61.19	62.42	63.67	64.94
1.3	固定资产进项税	-	-	-	-	-	-
2	城市维护建设税	264.71	270.00	275.40	280.91	286.53	292.26
3	教育费附加	113.45	115.71	118.03	120.39	122.80	125.25
4	地方教育费	75.63	77.14	78.69	80.26	81.86	83.50
5	相关税费合计	4,235.31	4,320.02	4,406.42	4,494.55	4,584.44	4,676.13

4、项目预期收益规模测算

本项目预计收入扣除预计付现成本（不考虑财务费用）及相关税费后的息前收益，可用于平衡项目收益为 595,033.61 万元。

项目预期收益规模测算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	相关税费	项目净现金流
2028 年	23,905.42	3,553.68	-	20,351.75
2029 年	25,377.10	3,750.08	-	21,627.03
2030 年	26,898.08	3,952.97	-	22,945.11
2031 年	28,469.75	4,162.54	-	24,307.21
2032 年	29,039.15	4,252.45	-	24,786.70
2033 年	29,619.93	4,344.36	-	25,275.57
2034 年	30,212.33	4,438.31	-	25,774.01
2035 年	30,816.58	4,534.36	-	26,282.22
2036 年	31,432.91	4,632.54	1,035.23	25,765.13
2037 年	32,061.57	4,732.92	3,614.80	23,713.85
2038 年	32,702.80	4,835.53	3,687.10	24,180.17
2039 年	33,356.85	4,940.43	3,760.84	24,655.59
2040 年	34,023.99	5,047.68	3,836.05	25,140.26
2041 年	34,704.47	5,157.32	3,912.77	25,634.37
2042 年	35,398.56	5,269.42	3,991.03	26,138.11
2043 年	36,106.53	5,384.03	4,070.85	26,651.65
2044 年	36,828.66	5,501.20	4,152.27	27,175.19
2045 年	37,565.23	5,621.01	4,235.31	27,708.91
2046 年	38,316.54	5,743.50	4,320.02	28,253.02
2047 年	39,082.87	5,868.75	4,406.42	28,807.70
2048 年	39,864.53	5,996.81	4,494.55	29,373.16
2049 年	40,661.82	6,127.76	4,584.44	29,949.62
2050 年	41,475.05	6,261.66	4,676.13	30,537.27

年度	运营收入	运营成本	相关税费	项目净现金流
合 计	767,920.72	114,109.31	58,777.81	595,033.61

4、项目收益及净现金流入覆盖债券还本付息情况

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 595,033.61 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.61 倍，可以实现项目收益与融资自求均衡。

债券存续期资金净结余对专项债本息覆盖倍数

单位：万元

债券存续期	专项债券本息支付			银行贷款本息支付			合计	项目收益
	偿还本金	利息	本息合计	偿还本金	利息	本息合计		
2025年	-	-	-		600.00	600.00	600.00	项目 建设期
2026年	-	780.00	780.00	-	1,800.00	1,800.00	2,580.00	
2027年	-	1,840.00	1,840.00	666.67	2,960.00	3,626.67	5,466.67	
2028年	-	2,900.00	2,900.00	2,000.00	4,040.00	6,040.00	8,940.00	
2029年	-	3,920.00	3,920.00	3,333.33	5,040.00	8,373.33	12,293.33	
2030年	-	4,600.00	4,600.00	4,666.66	5,360.00	10,026.66	14,626.66	可用于资金 平衡的项目 相关收益 595,033.61
2031年	-	4,800.00	4,800.00	5,999.99	5,000.00	10,999.99	15,799.99	
2032年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	4,600.00	11,266.66	16,066.66	
2033年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	4,200.00	10,866.66	15,666.66	
2034年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	3,800.00	10,466.66	15,266.66	
2035年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	3,400.00	10,066.66	14,866.66	
2036年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	3,000.00	9,666.66	14,466.66	
2037年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	2,600.00	9,266.66	14,066.66	
2038年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	2,200.00	8,866.66	13,666.66	
2039年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	1,800.00	8,466.66	13,266.66	
2040年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	1,400.00	8,066.66	12,866.66	
2041年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.61	1,000.01	7,666.62	12,466.62	
2042年	-	4,800.00	4,800.00	6,000.04	640.01	6,640.05	11,440.05	
2043年		4,800.00	4,800.00	4,666.71	360.00	5,026.71	9,826.71	
2044年		4,800.00	4,800.00	3,333.38	160.00	3,493.38	8,293.38	

2045 年	6,000.00	4,800.00	10,800.00	2,000.05	40.00	2,040.05	12,840.05	
2046 年	27,000.00	4,020.00	31,020.00	666.62		666.62	31,686.62	
2047 年	26,000.00	2,960.00	28,960.00				28,960.00	
2048 年	27,000.00	1,900.00	28,900.00				28,900.00	
2049 年	24,000.00	880.00	24,880.00				24,880.00	
2050 年	10,000.00	200.00	10,200.00				10,200.00	
合计	120,000.00	96,000.00	216,000.00	100,000.00	54,000.04	154,000.04	370,000.04	
本息覆盖率			1.61					

5、项目收益抗压能力评估

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营净收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目压力测算表

单位：万元

经营净收益变动情况	敏感性变动比例						
敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%
经营净收益	505,778.57	535,530.25	565,281.93	595,033.61	624,785.29	654,536.97	684,288.65
经营期其他融资流入	154,000.04	154,000.04	154,000.04	154,000.04	154,000.04	154,000.04	154,000.04
债券还本付息额	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00
债券本息覆盖率	1.37	1.45	1.53	1.61	1.69	1.77	1.85

综上所述，本期沈阳市核心区公共停车场一期建设项目未来运营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

四、预测结论

经过上述测算，本次评价的沈阳市核心区公共停车场一期建设项目，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。同时，项目收益为后续资金回笼和项目推进提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资

金的还本付息要求。

五、相关风险提示

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但项目收益与融资测算报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，未来募投项目因经营周期、收入以及成本规模等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。投资者进行投资决策时应谨慎使用。

六、项目形成资产的管理

（一）资产权益归属及资产持有单位

政府专项债券项目建设过程中和建成后形成的所有资产属于政府投资形成的国有资产，其权属归属沈阳交通建设发展有限公司。

在政府专项债券存续期内，政府专项债券项目资产经营形成的所有收益归属沈阳交通建设发展有限公司所有，项目收益用于偿还政府专项债券本息。

（二）资产收入项目及收支安排

本项目形成资产为二十个停车场。收入来源主要包括停车位出租收入、充电桩服务收入、广告位出租收入等。本项目债券存续期运营收入合计 767,920.72 万元，其中：停车位收入 527,929.44 万元、广告位收入 1,920.66 万元及充电桩收入 238,070.62 万元。本项目运营成本主要包括外购燃料及动力费、职工薪酬及福利费、维修费、管理费及机物料消耗等其他费用等。本项目债券存续期运营成本合计 114,109.31 万元，其中：外购燃料及动力费为 2,177.14 万元，职工薪酬为 19,781.68 万元，维护费总支出为 53,754.45 万元，管理费总支出为 23,037.62 万元，机物料消耗总支出为 15,358.41 万元。本项目税费测算包括增值税、城建税、

以及教育费附加，经测算，债券存续期税费合计 2,025.98 万元，其中：增值税 52,480.19 万元、城市维护建设税 235.05 万元、教育费附加 100.74 万元及地方教育费 67.16 万元。项目运营期间所有项目专项收入必须全部进入偿债资金账户，偿债资金账户专门用于项目专项收入及项目运营支出费用的接收、存储和划转，不得用作其他用途。项目运营单位应在还本付息日前将应偿还本金及利息足额划转到财政指定账户，专门用于政府专项债券本金、利息和发行费用偿付。

（三）上缴财政部分的收入项目及比例

本项目收益按照政府投资占比上缴同级财政。

附：

专项债券项目资金事前绩效评估报告

一、评估方式和方法

（一）评估程序。

工作具体进度安排：评估单位与项目负责单位对接，收集项目实施方案等相关资料，与项目相关人员座谈，了解单位基本情况、内控制度建设、实施项目的背景、项目预算资金及来源、项目建设内容；评估组成员到项目实施地点进行实地调研，了解项目具体的实施内容、计划开始时间、完成时间以及项目完成后达到的效果；根据收集的资料和调研内容,通过市场调查等方式进一步核实项目实施的必要性;出具项目事前绩效评估报告。

（二）论证思路及方法。

该项目采用比较法和因素分析法相结合的评估方法，科学、合理地进行。

比较法是指将项目实施情况与绩效目标、历史情况、不同部门和地区同类支出情况进行比较的方法；因素分析法综合分析影响绩效目标实现、实施效果的内外部因素的方法。

两种分析方法的结合，有利于将项目实施的情况与年度绩效目标进行比较，进一步分析项目实施内容、预算情况、实施进度等内容是否与年度绩效目标相符，同时结合项目基础资料，综合分析影响绩效目标实现、实施效果的相关性、预期绩效的可实现性、实施方案的有效性、预期绩效的可持续性内外部因素，从而获取公正、客观的评估结果。

（三）评估方式（含专家名单）。

本次事前绩效评估采用市场调查、实地调研、召开座谈会等方式，

结合项目情况，强化绩效目标管理，简化工作流程，提高评估工作效率。

该项目采用上述方式后，为评估工作的开展、项目的实施提供充分的数据支撑和理论依据，极大提高了本次项目的顺利推进。

三、评估内容

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性。

1、项目建设是城市基础设施跟随城市发展的需要

大城市生产生活分区的空间布局，使得市民每日进行“潮汐式”流动。城市人口流动中的停留、驻足都会产生停车需求，有些需求能够在流动中消解，有些则成为难以消化的“堵点和痛点”。人口越密集的空间和时间，停车位越稀缺。例如学校、菜市场通常是特定时段停车困难，而医院、市中心景点、商场几乎是全天“一位难求”。

停车难是城市发展、城市居民生活条件不断完善，出行手段从单一公共交通工具向私人交通工具逐渐过渡的结果。背后的关键问题是停车资源的私有性过强、共享制度不健全、精细治理不到位，“墙外停车困难，墙内车位闲置”的现象在各大城市一直存在。

停车难背后的关键问题是停车资源的私有性过强、共享制度不健全、精细治理不到位。当前阶段，挖潜扩容、空间共享是化解停车难的可行路径。挖潜扩容，是指通过对住宅小区、高架桥下、道路等空间进行微改造，将废弃、闲置、利用不充分的边角空间改造成停车位，增加停车位资源。空间共享，是指特定区域、特定时段闲置的停车位资源与社会共享。企事业单位、商务楼宇等部门的停车位，在非上班时间通常处于闲置状态，而住宅小区的停车资源通常在上班时间处于闲置状态。

如果两类空间的停车位使用权随着人口流动而流动起来，就能化解相当部分的停车难题。

2、项目建设是响应中央停车设施建设号召的需要

尽管近些年停车设施建设的外部环境条件已有很大改善，但也仍存在一些政策“最后一公里”尚未打通的问题，包括土地如何分层出让和以更灵活的出让方式、产权如何确权登记、市场化价格如何真正落实等等，市场化、产业化的营商环境仍尚未到位。再加上大多数城市停车执法不到位，刚性需求没有真正转化为市场需求，停车设施投资回报率低、周期长，社会资本高度关注但参与度不高。最终导致真正新建的停车设施相对较少，尤其是矛盾最为突出的老旧小区，尚未有效破解。在小汽车仍然快速进入家庭的背景下，停车设施的增长远远低于小汽车的增长速度，近几年停车缺口越来越大，“停车难、停车乱”问题不但未有改观而且持续加剧。

党中央、国务院高度重视城市停车问题，基于当前发展状况，将加强停车设施建设提高到了前所未有的新高度。去年11月，习近平总书记在《国家中长期经济社会发展战略若干重大问题》一文中明确提出“在城市旧城和老旧小区改造，地下管网、停车场建设，托幼、养老、家政、教育、医疗服务方面都有巨大需求和发展空间。”去年7月30日中共中央政治局会议上，明确将城市停车场纳入补短板工程。今年的《政府工作报告》也再次将其列入建设重点之一。

为全面贯彻落实党中央、国务院的决策部署，真正解决城市停车问题，迫切需要在既有基础上，继续完善细化政策措施，打通“最后一

公里”，同时加大工作力度，把政策措施落实到位，实现“停车难、乱停车”现象彻底改观。

3、项目建设是提高城市公共服务质量的需要

城市停车设施是满足人民美好生活需要的重要保障，也是现代城市发展的重要支撑。近年来，我市停车设施规模持续扩大，停车秩序不断改善，产业化发展逐步深入，但仍存在供给能力短缺、市场化进程滞后等问题。为加快补齐城市停车供给短板，改善交通环境，是高质量建成国家的一项重要内容，也是我市当前一项重要的民生工程。

4、项目建设是沈阳建设国家中心城市的内在要求

沈阳市正在向建设国家中心城市迈进，城市吸引力将大大增加，人口和企业也将逐渐在沈阳落户。出行交通工具中，私家车数量也将随之增长，停车需求也将进一步释放。便捷的交通、良好的通行感受将大大提高城市吸引力和凝聚力，通过城市建设逐渐满足国家中心城市的硬件和内涵要求。

5、本项目的实施不仅能为建设业主提供直接经济效益，还可为当地提供较多的就业机会，经济效益较好。预计带动直接、间接就业岗位600个以上。

6、本项目可上缴各项税费，按照项目运营期测算，项目预计实现税收贡献5.87亿元。

（二）项目投资合规性与项目成熟度。

依据《关于沈阳市核心区公共停车场一期建设项目可行性研究报告的批复》（沈发改审字[2022]210号）。

（三）项目资金来源和到位可行性。

本项目总投资 276,592.77 万元，其中：项目自筹资金 56,592.77 万元，拟申请地方政府专项债券金额 120,000.00 万元作为资本金，其社会化融资 100,000.00 万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性。

收入主要来源包括停车收入、充电桩服务收入、广告位出租收入，存续期内预计共可实现收入 767,920.72 万元。运营成本由外购燃料及动力费、职工薪酬及福利费、维修费、管理费及机物料消耗等其他费用构成，于存续期内，运营成本将达 114,109.31 万元。相关税费主要包括增值税、城建税、以及教育费附加，存续期内相关税费为 58,777.81 万元。本项目预计收入扣除预计付现成本（不考虑财务费用）及相关税费后的息前收益，可用于平衡项目收益为 595,033.61 万元。

（五）债券资金需求合理性。

本项目总投资 276,592.77 万元，其中：项目自筹资金 56,592.77 万元，拟申请地方政府专项债券金额 120,000.00 万元作为资本金，社会化融资 100,000.00 万元。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点。

（一）市场风险及控制措施

1、主要风险分析：在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益平衡。

2、风险控制措施：要求项目单位在合理安排债券发行金额和债券

期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）政策风险及控制措施

1、风险分析：本项目建设涉及众多共建单位和各类用户，协调和沟通工作复杂，这些对项目建设提出了很高的要求。在项目规划和建设过程中，要合理进行总体规划和分步实施，通过项目本期建设，让沈阳工信和科技局可以尽早发挥和体现其基础性和战略性作用，从而有效调动各方面的力量和积极性，保证项目目标和预期成果的实现。

2、风险控制措施：

（1）针对沈阳市各项政策依据形成整体要求开展项目设计工作，制定严密的进度计划、实施计划，实现分步骤有计划的建设和实施。

（2）承建单位需具备相对成熟的项目管理团队，严格按照项目实施计划对项目进行监督管理，保障项目按预计时间运作。

（3）承建单位应调用技术骨干人员成立专门的项目实施团队，做好项目实施人员的保障工作。

（4）承建单位需接受沈阳市城乡建设局相关文件指导，通过本期建设，让本项目可以尽早发挥和体现其基础性和战略性作用，保证项目目标和预期成果的实现。

综上所述，本期发行地方政府专项债券沈阳市核心区公共停车场一期建设项目，对地方经济社会发展具有重要意义。项目建设和运行过程中可能对项目收益和融资平衡结构产生影响的各项风险均处于较低水平，发生风险的可能性较小，不会对该项目的预期收益和融资平衡结构造成重大影响。

（七）绩效目标合理性。

1.总绩效目标的合理性:国家及有关城市基础设施建设及文化战略、军民融合发展的方针、政策、法律、法规,绩效目标明确阐述了项目的紧迫性和必要性,结合项目建设情况,确定了本次项目的主要建设内容,明确了项目实施的具体步骤以及项目实施后可达到的效果。

2.绩效目标的细化量化:明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额,进一步细化项目建设内容以及实施时间,同时对项目完成后达到的质量标准进行了细化。

3.政策预期效益可实现程度:项目符合城市基础设施建设和节能的政策和方针,政府成立了项目领导小组,建立健全相关制度,确保目标实现的合规性、公平性和透明性、项目预期效益的可实现性。

四、评估结论与相关建议

(一) 评估总体结论。

经过对该项目事前绩效评估,该项目的可行性和产生的效益是明确的,该项目经评估后予以支持。

(二) 评估相关建议。

1.加强项目管理,确保项目工程质量,以达到项目预期效益与目标。

2.项目实施后,应当项目产生的效益进行跟踪调查,及时反馈本次项目产生的积极影响和存在的问题,为今后项目的开展提供经验和借鉴。