

**2022年山东省滨州市滨城区
商业街区停车场建设项目
实施方案**



山东策问项目管理咨询股份有限公司

2022年5月

一、项目基本情况

（一）项目名称

商业街区停车场建设项目

（二）项目单位

项目实施单位为滨州市滨城区市中街道办事处

实施单位位于渤海六路 701 号

滨州市滨城区市中街道办事处主要负责：

（一）贯彻执行党和国家的路线方针、政策以及市、区关于街道工作方面的指示，制订具体的管理办法并组织实施。

（二）指导、搞好辖区内居委会的工作，支持、帮助居民委员会加强思想、组织、制度建设，向上级人民政府和有关部门及时反映居民的意见、建议和要求。

（三）抓好社区文化建设，开展文明街道、文明单位，文明小区建设活动，组织居民开展经常性的文化、娱乐、体育活动。

（四）负责街道的人民调解、治安保卫工作，加强对违法青少年的帮教转化，保护老人、妇女、儿童的合法权益。

（五）协助有关部门做好辖区拥军优属、优抚安置、社会救济、殡葬改革、残疾人就业等工作；积极开展便民利民的社区服务和社区教育工作。

（六）会同有关部门做好辖区内常住和流动人口的管理及计划生育工作，完成区下达的各项计划生育指标任务。

（七）协助武装部门做好辖区民兵训练和公民服兵役工作。

（八）负责在辖区开展普法教育工作，做好民事调解，开展法律咨询、服务等工作，维护居民的合法权益，搞好辖区内社会管理综合治理工作。

（九）负责本辖区的城市管理工作，发动群众开展爱国卫生运动，绿化、美化、净化城市环境，协助有关部门做好环境卫生、环境保护工作。

（十）负责本辖区的综合执法工作，维护辖区的良好秩序。

（十一）负责研究辖区经济发展的规划，协助有关部门抓好安全生产工作。

（十二）配合有关部门做好辖区内的三防、抢险救灾、安全生产检查、居民迁移等工作。

（十三）承办区委、区政府交办的其他工作。

（三）项目规划审批

本项目属审批制，已取得山东省审批监管平台代码（项目代码：2111-371602-04-01-385827）。

（四）项目规模与主要内容

项目由滨州市滨城区市中街道建设，投资 1 亿元，渤海七路商业街区占地约 12000 平方米。拟引进智能化先进管理设备，提高土地综合利用率以及最大限度实现车流导引，建综合、开放型社会停车场。合理施划 2000 个停车位，新增配套充电基础设施 200 个，新建立体式停车场 1-2 处，配套建设充电基础设施、停车智能化信息化系统等。

（五）项目建设期限

本项目计划建设期为 10 个月，自 2022 年 3 月至 2022 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据及原则

- （1）《产业结构调整指导目录》（2019 年修正）；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （3）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （4）建设部《关于印发<市政工程投资估算编制办法>的通知》（建标〔2007〕104 号）文件；
- （5）《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）《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》；
- （7）《滨州市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》；
- （8）《山东省建筑工程综合定额》；
- （9）《山东省安装工程综合定额》
- （10）《商业街区停车场建设项目可行性研究报告》。

2.估算总额

本项目总投资 10000.00 万元，其中 55%由财政拨款解决，能满足《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发

(2009) 27 号) 中的“其他项目”的最低资本金比例为 20%的要求。

(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) 发行政府专项债券向社会筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	10000.00	100%	
一、资本金	5500.00	55.00%	
自有资金	5500.00		
二、债务资金	4500.00	45.00%	
专项债券	4500		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目预期销售收入主要来源于停车场收入、广告收入和充电桩收入等，运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	停车费收入	广告收入	充电桩收入	合计
2022	-	-	-	-
2023	948.71	114.00	11.40	1,074.11
2024	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2025	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2026	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2027	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2028	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2029	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2030	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2031	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2032	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2033	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2034	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2035	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2036	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2037	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2038	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2039	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2040	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2041	1,185.89	142.50	14.25	1,342.64
2042	494.12	59.38	5.94	559.43
合计	22,788.76	2,738.38	273.84	25,800.97

收入预测说明：（1）停车位收入，根据《关于规范我市车辆停放服务收费等有关问题的通知（滨发改价格[2021]157号）》等文件要求，停车位白天收费标准为 2 元/小时，夜间收费标准为 0.5 元/小时，平均每个停车位每天停车时长 14 小时（白天 8 小时、夜间 6 小时），每个车位每天收费约为 19 元，项目共 2000 个停车位，停车负荷量按 90%计算，正常运营期年平均收入 1248.3 万元。

（2）广告收入，本项目运营后，预计预留 150 个广告牌位，根据相关收费标准，按照每年收费 1 万元计算。则正常年预计收入约 150 万元

（3）充电桩收入，①配置充电功率 30kw 的直流快充充电桩 6 根，平均每根每天充电 3 小时，电费 0.55 元/kwh，服务费 0.20 元/kwh，年充电约 20 万 kwh，

正常运营期年平均收入为 15 万元。。

第一年收入按照 80%计算。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括外购原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	外购原材料	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-	-
2023	420.00	21.42	179.55	50.80	9.25	681.02
2024	420.00	21.42	179.55	50.80	9.25	681.02
2025	420.00	21.42	179.55	50.80	9.25	681.02
2026	420.00	21.42	179.55	50.80	9.25	681.02
2027	420.00	21.42	179.55	50.80	9.25	681.02
2028	420.00	21.42	179.55	50.80	9.25	681.02
2029	420.00	21.42	179.55	50.80	9.25	681.02
2030	420.00	21.42	179.55	50.80	9.25	681.02
2031	420.00	21.42	179.55	50.80	9.25	681.02
2032	420.00	21.42	179.55	50.80	9.25	681.02
2033	420.00	21.42	197.51	50.80	9.25	698.97
2034	420.00	21.42	197.51	50.80	9.25	698.97
2035	420.00	21.42	197.51	50.80	9.25	698.97
2036	420.00	21.42	197.51	50.80	9.25	698.97
2037	420.00	21.42	197.51	50.80	9.25	698.97
2038	420.00	21.42	197.51	50.80	9.25	698.97
2039	420.00	21.42	197.51	50.80	9.25	698.97
2040	420.00	21.42	197.51	50.80	9.25	698.97
2041	420.00	21.42	197.51	50.80	9.25	698.97
2042	175.00	8.93	82.29	21.17	3.85	291.24
合计	8,155.00	415.91	3,655.34	986.33	179.61	13,392.18

成本预测方法说明：

1.原辅材料费

本项目外购原辅材料为停车场和广告耗材，正常年费用支出为 400 万元；

2.外购动力费

本项目动力费用包括水、电等，正常年费用支出为 20.4 万元。

3.工资及福利费

本项目员工工资及福利年支出费用为 171 万元。

4.修理费

修理费用按固定资产原值之和的 0.5%进行估算。

5.其他费用

本项目其他费用主要其他营业费用和管理费用，其他管理费用计提倍率按 0.01，其他营业费用计提比率按 0.5%进行估算。

6.折旧、摊销费

房屋、建筑物等按照直线折旧法计算，折旧年限按照 70 年，固定资产残值按照 5%计；机械设备等按折旧按照直线折旧法计算，折旧年限按照 20 年，固定资产残值按照 5%计；固定资产其他折旧按照直线折旧法计算，折旧年限按照 30 年，固定资产残值按照 5%计。

无形资产摊销期限按 10 年计算，其他资产销期限按 5 年计算。

7.利息支出

本次拟发行 2,600.00 万元，剩余额度 1,900.00 万元假设于 2022 年发行完毕，债券发行期限为 20 年，假设债券发行利率为 4.20%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。本项目还本付息如下：

、表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	4,500.00		4,500.00	94.50	94.50
2023	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2024	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2025	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2026	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2027	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2028	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2029	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2030	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00

2031	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2032	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2033	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2034	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2035	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2036	4,500.00		-	4,500.00	189.00	189.00
2037	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2038	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2039	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2040	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2041	4,500.00			4,500.00	189.00	189.00
2042	4,500.00		4,500.00		94.50	4,594.50
合计		4,500.00	-		3,780.00	8,280.00

(三) 项目运营损益表

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	-	985.05	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31
营业税金及附加	-	3.76	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44
营业成本	94.50	1,200.96	1,200.96	1,200.96	1,200.96	1,200.96	1,200.96	1,194.96	1,194.96	1,194.96	1,194.96
利润总额	-94.50	-219.67	23.92	23.92	23.92	23.92	23.92	29.92	29.92	29.92	29.92
企业所得税	-	-	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	7.48	7.48	7.48	7.48
净利润	-94.50	-219.67	17.94	17.94	17.94	17.94	17.94	22.44	22.44	22.44	22.44

续上表：

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营业收入	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	513.05
营业税金及附加	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	2.68
营业成本	1,212.91	1,207.91	1,207.91	1,207.91	1,207.91	1,207.91	1,207.91	1,207.91	1,207.91	519.05
利润总额	11.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	-8.68
企业所得税	2.99	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	-
净利润	8.97	12.72	12.72	12.72	12.72	12.72	12.72	12.72	12.72	-8.68

(四) 项目资金测算平衡表

表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流									
1. 经营活动产生的现金流	-	1,074.11	1,342.64	1,342.64	1,342.64	1,342.64	1,342.64	1,342.64	1,342.64
2. 经营活动支付的现金流	-	681.02	681.02	681.02	681.02	681.02	681.02	681.02	681.02
3. 经营活动支付的各项税金	-	35.13	66.05	66.05	66.05	66.05	66.05	67.55	67.55
4. 经营活动产生的现金流小计	-	357.96	595.57	595.57	595.57	595.57	595.57	594.07	594.07
二、投资活动产生的现金流量									
1. 支付项目建设资金	9,755.78	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	151.97	-	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-9,755.78	-151.97	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流									
1. 项目资本金	5,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	4,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	94.50	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	9,905.50	-189.00	-189.00	-189.00	-189.00	-189.00	-189.00	-189.00	-189.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	149.72	166.71	573.28	979.85	1,386.42	1,792.99	2,199.56	2,604.63
2. 期内现金变动	149.72	16.99	406.57	406.57	406.57	406.57	406.57	405.07	405.07

3. 期末现金	149.72	166.71	573.28	979.85	1,386.42	1,792.99	2,199.56	2,604.63	3,009.70
---------	--------	--------	--------	--------	----------	----------	----------	----------	----------

续上表:

年份	2031 年	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流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	1,342.64	1,342.64	1,342.64	1,342.64	1,342.64	1,342.64	1,342.64	1,342.64	1,342.64	1,342.64
2. 经营活动支付的现金流	681.02	681.02	698.97	698.97	698.97	698.97	698.97	698.97	698.97	698.97
3. 经营活动支付的各项税金	67.55	67.55	63.06	64.31	64.31	64.31	64.31	64.31	64.31	64.31
4. 经营活动产生的现金流小计	594.07	594.07	580.60	579.35	579.35	579.35	579.35	579.35	579.35	579.35
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-189.00	-189.00	-189.00	-189.00	-189.00	-189.00	-189.00	-189.00	-189.00	-189.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	3,009.70	3,414.77	3,819.84	4,211.44	4,601.79	4,992.15	5,382.50	5,772.85	6,163.21	6,553.56
2. 期内现金变动	405.07	405.07	391.60	390.35	390.35	390.35	390.35	390.35	390.35	390.35
3. 期末现金	3,414.77	3,819.84	4,211.44	4,601.79	4,992.15	5,382.50	5,772.85	6,163.21	6,553.56	6,943.91

续上表：

年份	2041 年	2042 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	1,342.64	559.43	25,800.97
2. 经营活动支付的现金流	698.97	291.24	13,392.18
3. 经营活动支付的各项税金	64.31	25.03	1,238.10
4. 经营活动产生的现金流小计	579.35	243.16	11,170.68
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	9,755.78
2. 支付的铺底资金	-	-	151.97
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-9,907.75
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	5,500.00
2. 债券及银行借款筹资金	-	-	4,500.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	4,500.00	4,500.00
4. 支付融资利息	189.00	94.50	3,780.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-189.00	-4,594.50	1,720.00
四、现金流总计	-	-	-
1. 期初现金	6,943.91	7,334.27	-
2. 期内现金变动	390.35	-4,351.34	2,982.93
3. 期末现金	7,334.27	2,982.93	2,982.93

（五）其他需要说明的事项

1.假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2042 年仅计算 5 个月。

2.各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要为停车场收入、广告收入和充电桩收入，项目建设资金包含项目资本金及自筹资金。通过对项目收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量 11,170.68 万元，融资本息合计为 8,280.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.35 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表

（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	4,500.00	3,780.00	8,280.00	
银行贷款				
融资合计	4,500.00	3,780.00	8,280.00	11,170.68
覆盖倍数	1.35			

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

滨州市滨城区市中街道办事处及主管单位保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部

门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，滨州市滨城区市中街道办事处及主管单位将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. 市场风险

由于宏观经济发生巨大变化导致项目建设期间人工工资、设备和原材料价格比预测值大大增加，将影响项目的社会效益实现。

2. 工程风险

工程具体实施过程中的工程地质条件、水文条件与预测时的条件发生重大变化，从而导致工程量大量增加，或工期大大延长。由此投资额度的超支导致项目失去进入经营的最佳时期，从而不能实现预期的效益。

3. 资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证时，将导致项目工期拖延甚至被迫中止。

4. 组织管理风险

项目在实施中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，都会导致项目不能按时完成，造成项目原定目标不能实现。

5. 外部协作风险

项目实施过程中，供电、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将导致项目实施和经营困难。

（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，项目收益对收费标准和运营负荷较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少或者收费标准降低，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、事前项目绩效评估报告

本项目已通过项目单位自评及项目主管单位组织的事前绩效评估，申请债券资金支持必要可行，具体情况如下：

（一）项目概况

项目名称：商业街区停车场建设项目

项目实施单位：滨州市滨城区市中街道办事处

项目主管单位：滨州市滨城区市中街道办事处

申请专项债券资金规模及年限：本次拟申请专项债券 2,600.00 万元用于商业街区停车场建设项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目符合国家产业政策

①根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目属于第一类“鼓励类”第二十二项“城镇基础设施”第 14 条

“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”的范畴，因此项目建设符合国家产业政策。

②符合国家、省内及地区的发展规划

《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》指出：“转变城市发展方式。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。”

《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》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.建设海绵城市，完善城市防洪排涝设施体系，建设城市水循环系统.建设韧性城市，增强公共设施和建筑应对自然灾害

能力，强化应急避难功能.加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，推动“15分钟生活圈”全覆盖。建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。”

《滨州市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：“提升城市综合功能。统筹布局“城市、组团、社区”三级公共服务设施，补齐教育、医疗、文化、体育、会展、养老、商业等社区服务短板，预留建设用地空间及配套用房,构建15分钟生活服务圈。有序推进城市更新，推进老旧小区、棚户区、城中村“三大改造”，高标准建设会展中心、体育中心、室内植物园、绿地公园、健身步道，打造“公园城市”，不断增强品质滨州的承载力、辐射力。加强城市公共厕所建设，新建一批、改造一批、引导开放一批城市公厕。进一步完善公共停车场规划布局，推进公共停车场升级改造，逐步引入立体停车设施,提高车位运营效率和管理服务水平。到2025年，完成全市老旧小区改造，主城区基本完成城中村棚户区改造。”

项目的建设完善了街道内的停车基础设施建设，为方便市民停车，提升城市综合功能奠定了基础，所以项目的建设符合国家、省内及地区的发展规划。

（2）是践行国家战略规划，加快推进新型城镇化发展的需要

城镇化是社会发展的必然结果，是产业结构升级、农村人口向城市转移、生产方式由乡村型向城镇型转化的综合过程。新型城镇化是以城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和

谐发展为基本特征的城镇化，是大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展、互促共进的城镇化。

近年来，随着我国居民收入的快速增长，城镇化水平的稳步提升，汽车消费大幅增长。适应汽车消费快速增长需要，加快城市停车场建设，完善城市功能，成为推进新型城镇化发展、改善民生的新引擎和重要举措。

本项目的建设具有综合的经济社会效益，有利于促进有效投资，扩大合理的汽车消费。一方面，停车场建设与充电基础设施相结合，有助于电动汽车的推广应用，改善环境、减少排放。另一方面，本项目的建设也是新型城镇化发展的客观需要。根据我国人口规模计算，城镇化率每提高1个百分点，意味着有1300多万人进入城市，城市规模的扩大和人口数量的增加必然带来更多的停车需求。本项目的实施将加快停车场建设，促进规范停车，减少占道停车，恢复道路通行功能，是缓解交通拥堵、改善居民生活环境的重要措施，更是改善城市交通状况和提高居民生活质量的重要措施。

（3）是提高城市公共服务水平的需要

目前中心城区停车存在“重建设、轻管理”和“一位难求”的现象，停车位缺口较大，且车辆随意停放、占道停车，部分公共停车位和路内划线车位被商贩、摊位挤占，车位周转率低，有限的停车设施得不到充分的利用，导致道路通行能力受限，容易引发道路交通堵塞。本项目的建设有效缓解了区域内停车位不足的问题，释放道路空间，提高道路交通效率，缓解城市交通拥堵，有助于改善

安滨州市中心城区交通和停车环境，极大提高了区域环境档次和服务水平，对滨州市的知名度和美誉度以及区域竞争力影响深远。

（4）是引导停车产业化发展的需要

随着城市化的深入，城市机动车保有量和出行量持续增长，引发大量停车需求。同时，社会的发展使公民对停车服务的数量、质量、多样性提出了更高的要求，政府行政组织满足公民的需求能力不足，停车产业化已势在必行。本项目的建设对引导停车产业化发展起到很好的带动作用。项目的建设能促进地区停车产业向标准化、规模化的发展，对市中街道未来停车走向规范化起到推动作用。

（5）是智慧城市发展的需要

随着社会经济的快速发展，城市的交通问题日益突出，逐渐成为我国各城市普遍面临的问题之一。尤其是节假日期间，大多数驾车者会因找不到停车位而抱怨，导致长时间地在密集车流中绕行，增加了道路负担。另一方面，有的停车场或停车库因停车量不足而亏损严重，停车业发展举步为艰。城市交通环境状况直接影响城市生活的效率和质量，也在一定程度上促进或制约城市的发展。项目配套引入的“互联网+停车”信息系统，能够全方位的管理各类停车场，实现停车场信息管理、查询、车位预约、缴费、诱导、设施共享等功能为一体，对车辆实施数据采集，并通过互联网将数据上传至云端大数据库，为智慧交通提供基础数据，推动便民服务和城市管理智慧化建设，全面提升交通管理和服务水平。

综上所述，该项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

①本项目建成投入使用后，将通过联网共享数据，以打破信息孤岛，建设智慧停车物联网平台，实现停车诱导、车位预定、电子自助付费、快速出入、错时停车等功能，从而提高停车服务质量和智能化管理水平。

②本项目的建设将有助于改善滨州市交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心商业商务区及旅游景点一位难求的现象，从而大大提高了滨州市的环境档次，改善了滨州市的停车和交通的状况，缓解滨州市停车位不足的问题，大大提升滨州市的服务水平和服务质量，对于提升滨州市的知名度和美誉度以及提高滨州市的区域竞争力和影响力影响深远。本项目符合区域发展的要求。项目建成后每年将使项目所在地的国民经济生产总值有所提高，有利于促进地方经济发展。

③项目营运后，每年上缴的税金，可提高国家和地方财政收入，有效地促进当地公益事业的发展。

由此可见，本项目的建设符合当今社会的发展趋势，适应当今社会的发展方向，对当地缓解停车难问题，提升市民幸福指数到了积极的作用，具有明显的社会效益。

经评估论证，本项目建设具有现实需求，需求迫切；无可替代性；有确定的受益对象。

3、项目实施的收益性

本项目销售收入主要为停车场收入、广告收入和充电桩收入，

根据对项目运营期销售收入预测，项目投入使用后年收入可达1413.3万元。

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场和物价局要求，收益稳定。

4、项目投资合规性

2021年12月，滨城区发展和改革局出具了《关于商业街区停车场建设项目可行性研究报告的批复》，批复文号为：滨城发改能环〔2021〕79号。

5、项目成熟度

2021年12月，山东策问项目管理咨询股份有限公司对该项目出具了《商业街区停车场建设项目可行性研究报告》；本项目已取得山东省审批监管平台代码（项目代码：2111-371602-04-01-385827），2021年12月，滨城区发展和改革局出具了《关于商业街区停车场建设项目可行性研究报告的批复》，批复文号为：滨城发改能环〔2021〕79号。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为10000.00万元，其中拟发行地方政府专项债券4500.00万元，约占项目总投资的45%，其余5500万元由财政拨款解决。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经

济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019年6月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号），允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。2019年9月4日国务院常务会议进一步明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金：铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施；城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目；农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目；职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务；冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。项目属于城市停车场等交通基础设施范畴，符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

本项目由滨州市滨城区市中街道办事处成立项目建设实施领导小组，负责工程建设资金的筹集，按照工程进度及时筹资到位，资金筹措体现权责对等，财权和事权匹配。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、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目销售收入主要为停车场收入、广告收入和充电桩收入等，

根据对项目运营期销售收入预测，项目投入使用后年收入可达1413.3万元。

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、安装工程、勘察、设计和监理等采用公开招标的方式，采取委托招标的组织形式进行招投标。在具体工程实施和建设中以及未来节约成本方面，作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，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为10000.00万元，其中拟发行地方政府专项债券4500.00万元，约占项目总投资的45%，其余由财政拨款解决。项目资本金比例为55%，满足项目资本金不低于20%的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目偿债收益来源为停车费收入，收入来源可靠，偿债计划可行。

本项目的偿债风险主要有：一是偿债资金来源风险；二是资金挪用风险；三是未按计划续发风险。针对上述风险，一是建立债务风险预警机制，加强对债务信息的跟踪和监督，及时全面地收集债务相关信息，定期分析政府贷款和担保项目实时情况以及偿债能力变化情况；确定预警指标体系，如地方政府可用财力比例，地方财政自给率、债务依存度等一系列的宏观和微观的参考监控指标体系衡量地区财政风险状况，以化解债务危机。二是对以公益项目为主、现金流不足的地方政府融资平台需要落实和加强还款来源，必要时可允许银行提前进行贷款重组。明确项目负责人的管理职责，并对债务资金进行监督。三是强化还款资金管理，规范还款准备金的管理，为强化管理，还款准备资金实行专户存储管理，还款准备金仅能用于归还债券的本金和利息，不得用于其他固定资产投资、归还其他项目债务等与项目还款准备不相符的用途。四是还款准备金也可通过与开户银行采取定期存款、协定存款等提高收益的保本型存款产品实现存款收益的增加，降低项目财务成本。五是在首次到期前，在可续发的情况下应提前做好续发准备，如出现未能按计划续发的情况，项目单位应主动承担还款责任。同时项目单位可通过争取财政补助、市场化融资等方式获得资金，确保债券的按期还款。

10、绩效目标合理性

(1) 商业街区停车场建设项目实施项目产出指标有：

①产出数量方面：合理施划 2000 个停车位，新增配套充电基础设施 200 个，新建立体式停车场 1-2 处，配套建设充电基础设施、

停车智能化信息化系统等。

②产出质量方面：项目建设满足《滨州市城市总体规划（2017-2035 年）》、《滨州市城区停车场布局专项规划》和《滨州市城市公共交通运输规划（2016-2030 年）》的相关要求。

③产出时效方面：本项目建设期为 10 个月，自 2022 年 3 月至 2022 年 12 月。

④产出成本方面：保证结算单价在批复概算单价以内。

（2）项目效益指标为：

①经济效益指标：本项目销售收入主要为停车场收入、广告收入和充电桩收入等，根据对项目运营期销售收入预测，项目投入使用后年收入可达 1413.3 万元。

②社会效益方面：项目建成后可以增加市中街道停车设施供给，满足市民日益增长的停车需求，缓解停车供需矛盾；引导停车产业化发展，引入智能化停车信息系统，促进滨州市停车泊位充分利用；提高公共停车泊位充分利用，有效缓解停车难问题，保障经济平稳健康发展；提升城市居民生活环境，使人民生活水平持续快速提高，保障城市稳定和可持续发展。项目的建设具有显著的社会效益。

③可持续影响方面：停车场的建设，是完善城区基础设施的重要措施。项目建成后能够有效缓解停车难问题，对当地社会经济发展能够起到持续性的促进作用。

④满意度方面：保证社会公众或服务对象的满意度在 95%以上。

经专家论证，该项目绩效目标设置比较明确，绩效目标设置与

部门长期规划目标，年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。

项目亟需解决的现实需求相匹配；绩效目标的设置基本实现了细化、量化，比如停车场的位置、数量、规模等指标运用了定量指标，对不能定量的指标使用定性的指标进行界定，指标值设计也都比较合理。该项目绩效指标的设置主要注重当下，前瞻性和挑战性方面有待进一步提高。

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

商业街区停车场建设项目收益 11,170.68 万元（息前净现金流量），项目债券本息合计 8,280.00 万元，本息覆盖倍数为 1.35，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合滨州市的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目拟引进智能化先进管理设备，提高土地综合利用率以及最大限度实现车流导引，建综合、开放型社会停车场。合理施划 2000 个停车位，新增配套充电基础设施 200 个，新建立体式停车场 1-2 处，配套建设充电基础设施、停车智能化信息化系统等。项目建成后可提高市中街道停车场基础设施条件，有利于滨州

市经济和社会的可持续性发展。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。

总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。