泰安市岱岳区城市智能停车场建设项目

实施方案

项目单位：泰安市岱岳新城建设发展有限公司

主管部门：山东岱岳经济开发区管理委员会

财政部门：泰安市岱岳区财政局

编制时间：2026 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：岱岳区城市智能停车场建设项目

（二）立项单位

项目立项单位：泰安市岱岳新城建设发展有限公司

统一社会信用代码：91370900556724573N

法定代表人：李刚

类型：有限责任公司

住所：泰安市泰山青春创业开发区

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；热力生产和供应；自来水生产与供应。（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：园林绿化工程施工；土地整治服务；园区管理服务；食用菌种植；食用农产品初加工；中草药种植。（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

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为2206-370911-04-01-297181。

2022年10月25日，泰安市岱岳区自然资源局出具了《关于岱岳区城市智能停车场建设项目用地预审初审意见的报告》（泰岱自资发〔2022〕116号）。

2025年1月17日，泰安市岱岳区行政审批服务局出具了《关于〈岱岳区城市智能停车场建设项目手续办理的征询函〉的回复》，本项目无需办理用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证。

2025年1月17日，泰安市生态环境局岱岳分局《岱岳区城市智能停车场建设项目环评情况的说明》，本项目不涉及环境敏感区，不需要办理环评手续。

本项目已取得鲁（2021）泰安市不动产权第0179340号和鲁（2021）泰安市不动产权第0179463号不动产权证书。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于岱岳区新城天平卧牛万人棚户区、卧虎山、石棚山、西联中心。项目主要建设智慧化社会停车场，配套安装停车场智能管理系统、智慧泊车系统，包含监控系统、地下停车场通风工程等。项目总占地面积约60亩，建设智能化停车位约1300余个，视频监控系统30套，诱导广告屏40套，硬化铺装地面约40000㎡，建设围墙3000m，配套管理用房200㎡，设置充电桩150个。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为2026年10月至2027年12月。

截至目前，项目已完成立项备案、用地、规划施工等前期手续的办理工作。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《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》；

2、《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》；

3、《产业结构调整指导目录（2024年本）》；

4、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

5、《泰安市国土空间总体规划（2021—2035年）》；

6、《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（2007年）；

7、《建设项目设计概算编审规程》（CECA/GC2-2007）；

8、《山东省市政工程概算定额》（2018）；

9、《山东省安装工程概算定额》（2018）；

10、《山东省建筑工程概算定额》（2018）；

11、国家有关政策、法规及其他相关材料。

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资7000万元，其中，项目单位自有资金3500万元，本期拟发行专项债券3500万元。

表 1：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	7000	100%	
一、资本金	3500	50%	
（一）自有资金	3500		
（二）专项债券	0		
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）	3500	50%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	3500		
（三）后续拟发行专项债券	0		
（四）银行融资	0		

3、项目总投资、资本金到位情况

截至目前，项目累计完成投资 0 万元。

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

项目资金测算平衡情况见下表：

表 2：项目资金测算平衡表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	22066.67	0	0	1243.8	1399.28	1399.28	1539.21	1539.21	1539.21
经营活动支出	B	13517.77	0	0	769.14	856.74	856.74	942.37	942.37	942.37
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8548.9	0	0	474.66	542.54	542.54	596.84	596.84	596.84
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	6853	3600	3253						
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-6853	-3600	-3253	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	3500	100	3400						
专项债券	I	3500	3500	0						
银行借款	J									
偿还债券本金	K	3500	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	2205	0	147	147	147	147	147	147	147
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	1295	3600	3253	-147	-147	-147	-147	-147	-147
四、期初现金	P		0	0	0	327.66	723.2	1118.74	1568.58	2018.42
期内现金变动	Q=D+G+O	2990.9	0	0	327.66	395.54	395.54	449.84	449.84	449.84
五、期末现金	R=P+Q		0	0	327.66	723.2	1118.74	1568.58	2018.42	2468.26

续表：

项目/年度	公式	合计	2034 年	2035 年	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	22066.67	1539.21	1539.21	1693.13	1693.13	1693.13	1693.13	1693.13	1862.61
经营活动支出	B	13517.77	942.37	942.37	1036.59	1036.59	1036.59	1036.59	1036.59	1140.35
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8548.9	596.84	596.84	656.54	656.54	656.54	656.54	656.54	722.26
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	6853								
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-6853	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	3500								
专项债券	I	3500								
银行借款	J									
偿还债券本金	K	3500	0	0	0	0	0	0	0	3500
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	2205	147	147	147	147	147	147	147	147
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	1295	-147	-147	-147	-147	-147	-147	-147	-3647
四、期初现金	P		2468.26	2918.1	3367.94	3877.48	4387.02	4896.56	5406.1	5915.64
期内现金变动	Q=D+G+O	2990.9	449.84	449.84	509.54	509.54	509.54	509.54	509.54	-2924.74
五、期末现金	R=P+Q		2918.1	3367.94	3877.48	4387.02	4896.56	5406.1	5915.64	2990.9

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券3500万元，假设债券发行期限为15年，年利率为4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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
2026年	0	3500	0	3500	4.2%	0	0
2027年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2028年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2029年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2030年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2031年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2032年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2033年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2034年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2035年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2036年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2037年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2038年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2039年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2040年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2041年	3500	0	3500	0	4.2%	147	3647
合计		3500	3500			2205	5705

（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8548.9万元，融资本息合

计5705万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.50倍。

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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

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行后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约

成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

岱岳区城市智能停车场建设项目，主管部门为山东岱岳经济开发区管理委员会，实施单位为泰安市岱岳新城建设发展有限公司，本次拟发行专项债券3500万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

本项目总体绩效目标为建设智能化停车位约1300余个，视频监控系统30套，诱导广告屏40套，硬化铺装地面约40000㎡，建设围墙3000m，配套管理用房200㎡，设置充电桩150个；确保项目综合融资成本不大于5%，融资本息覆盖倍数≥1.2倍。

其中2026年绩效目标为：完成项目总体建设进度的20%。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

本项目符合政策要求，与国家及省市发展规划相关，政策相关性较强。

本项目主管部门为山东岱岳经济开发区管理委员会，该部门具有建设项目的规划、审批职能，规划及当年重点工作与项目相关，职能相关性较强。

本项目具有现实需求，项目建成后用于智慧停车场及新能源汽车充电，具有明显的经济、社会效益和可持续影响，需求相关性较强。

本项目具有公共性，属于公共财政支持范围，财政投入相关性较强。

评估认为，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性及财政投入相关性较大，项目实施具有必要性。

（2）项目实施的公益性

本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为岱岳区社会公共利益服务，注重区域发展长期利益。评估认为，项目实施具有公益性。

（3）项目实施的收益性

本项目建成后收入主要为停车场收入、充电桩收入、广告位收入。评估认为，项目实施具有收益性。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为2206-370911-04-01-297181。

2022年10月25日，泰安市岱岳区自然资源局出具了《关于岱岳区城市智能停车场建设项目用地预审初审意见的报告》（泰岱自资发〔2022〕116号）。

2025年1月17日，泰安市岱岳区行政审批服务局出具了《关于〈岱岳区城市智能停车场建设项目手续办理的征询函〉的回复》，本项目无需办理用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证。

2025年1月17日，泰安市生态环境局岱岳分局《岱岳区城市智能停车场建设项目环评情况的说明》，本项目不涉及环境敏感区，不需要办理

环评手续。

本项目已取得鲁（2021）泰安市不动产权第0179340号和鲁（2021）泰安市不动产权第0179463号不动产权证书。

评估认为，本项目已完成建设项目备案登记，建设投资符合相关规划，项目成熟度较高。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资7000万元，项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券进行融资3500万元，占比50%，剩余3500万元由项目单位自筹解决。评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性一般。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目建成后，项目运营收入主要为停车场收入、充电桩收入、广告收入，项目运营成本主要为动力费、维护修理费、工资及福利费、管理及其他费用等各项成本，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。评估认为，项目收入、成本、收益预测较为合理。

5、债券资金需求合理性

本项目总投资7000万元，拟发行地方政府专项债券3500万元用于本项目建设。本项目投向正确，债券资金需求符合实际，预算测算比较合理。评估认为，项目债券资金需求较为合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的

融资成本完成资金筹措，并以停车场收入、充电桩收入、广告收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

（2）项目偿债风险点

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险比较可控。

7、绩效目标合理性

（1）绩效目标明确性

项目单位泰安市岱岳新城建设发展有限公司，会同主管部门山东岱岳经济开发区管理委员会按照要求设定了项目绩效目标，同时将绩效目标进行了细化、量化。评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，绩效目标和指标设置与项目相关。

（2）绩效目标合理性

本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。评估认为，绩效目标设置合理。

（四）评估结论

岱岳区城市智能停车场建设项目收益8548.9万元，融资本息合计5705万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.50倍，符合专项债券发行要求；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。