

2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（六期）
-2022 年青岛市政府专项债券（九期）、2022 年青岛
市政府基础设施类专项债券（十期）-2022 年青岛
市政府专项债券（十七期）（调整）

青岛市停车泊位及海尔路银川路区域交通基础设施
建设工程项目实施方案

青岛静态交通投资运营有限公司

2022 年 8 月



目 录

第一章	1
编制依据及债券情况	1
1.1 编制依据	1
1.2 债券情况	3
1.3 事前绩效评估情况	7
第二章	8
项目基本情况	8
2.1 项目背景	8
2.2 项目基本情况	10
2.3 项目建设计划	11
第三章	12
总投资与资金筹措	12
3.1 投资概算	12
3.2 资金筹措	14
第四章	16
项目预期收益与资金平衡	16
4.1 收入分析	16
4.2 成本分析	18
4.3 资金平衡分析	19
4.4 青岛市财政收支情况	22
第五章	24
社会效益及经济效益分析	24
5.1 社会效益	24
5.2 经济效益分析	24

5.3 项目与所在地互适性分析	25
第六章	26
项目风险及控制措施	26
6.1 风险分析	26
6.2 风险控制措施	27
6.3 主管部门责任	27
第七章	29
总体评价和其他需要说明的事项	29
7.1 总体评价	29
7.2 其他需要说明的事项	29
附表:	30

第一章

编制依据及债券情况

1.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》;
2. 《中华人民共和国证券法》;
3. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
4. 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
5. 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);
6. 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号);
7. 《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);
8. 《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号);
9. 《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43号);
10. 财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(财预〔2021〕61号);
11. 《关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》

(财预〔2021〕110号);

12. 山东省财政厅关于印发《山东省政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》(鲁财预〔2021〕53号);

13. 《关于我市部分区域实行政府定价管理的经营性停车场收费有关问题的通知》(青价费〔2016〕2号);

14. 青岛市财政局关于印发《青岛市政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》(青财债〔2021〕66号);

15. 《关于推动城市停车设施发展意见的通知》(国办函〔2021〕46号);

16. 《关于进一步加强停车设施规划建设管理工作的实施意见》(青政办字〔2020〕16号);

17. 关于现场调研中心城区停车场规划建设工作的《政务专报》(青岛市人民政府办公厅 2017 年 6 月 15 日);

18. 《青岛市停车泊位及海尔路银川路区域交通基础设施建设工程可行性研究报告》;

19. 《关于批复青岛市停车泊位及海尔路银川路区域交通基础设施建设工程可行性研究报告(代项目建议书)的函》(青发改投资审〔2021〕62号);

20. 《关于批复青岛市停车泊位及海尔路银川路区域交通基础设施建设工程初步设计及概算的函》(青发改投资审〔2021〕95号);

21. 项目其他相关文件。

1.2 债券情况

项目主体为青岛静态交通投资运营有限公司。

本期债券募集资金投向的项目为青岛市停车泊位及海尔路银川路区域交通基础设施建设工程项目，该项目计划发行专项债券资金 172000.00 万元，共分 3 年发行¹，其中 2021 年发行 67000.00 万元（其中 2021 年 8 月已发行 34000.00 万元，2021 年 11 月已发行 33000.00 万元），2022 年 2 月发行 10000.00 万元，2022 年 6 月发行 12000.00 万元。

2022 年 3 月市财政局对本项目分别于 2021 年 8 月 27 日发行的 2021 年青岛市政府基础设施类专项债券（六期）—2021 年青岛市政府专项债券（九期）、2021 年 11 月 17 日发行的 2021 年青岛市政府基础设施类专项债券（十期）—2021 年青岛市政府专项债券（十七期）两期专项债资金进行用途调整，分别调出 6500.00 万元、33000.00 万元，合计 39500.00 万元。本项目实际使用专项债资金 49500.00 万元，其中 2021 年 8 月发行 27500.00 万元，2022 年 2 月发行 10000.00 万元，2022 年 6 月发行 12000.00 万元。

2022 年计划发行 54000.00 万元，其中已发行 22000.00 万元，本期拟调整 6000.00 万元（使用部分调整用途资金），年内续发 26000.00 万元，2023 年计划发行 90500.00 万元。拟发行专项债券期限为 15 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

¹ 根据项目实际进度，建设期为 2021-2023 年，原计划申请年债券资金需求发生变化，但债券总体额度不变。

根据《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)、《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94号)、《关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》(财预〔2021〕110号)要求,为加快新增债券项目资金使用进度,经青岛市人民政府批准,对青岛市部分新增地方政府债券资金用途进行调整,本项目本期调整专项债券资金6000.00万元,即使用部分调整用途资金。用途调整相关信息见表1-1。

表 1-1 新增专项债券资金用途调整明细表

序号	区划	债券名称	债券简称		债券类型	债券期限	发行日期	项目对应 发行额度 (万元)	原项目情况			拟调整项目情况		
				(债券代码)					调减项目（原项目） 名称	项目类型	调减金额 (万元)	拟调整项 目名称	项目类型	调整金额 (万元)
合计														
1	青 岛 市	2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（六期） -2022 年青岛市政府专项 债券（九期）	2205309	基础设 施类专 项债券	15 年	2022. 2. 25	8000. 00	青岛中山路及周边区 域停车场建设工程一 期建设项目	基础设 施 项目	3000. 00	青岛市停 车泊位及 海尔路银 川路区域 交通基础 设施建设 工程项目	基础设 施 项目	6000. 00	
2	青 岛 市	2022 年青岛市政府基础 设施类专项债券（十期） -2022 年青岛市政府专项 债券（十七期）	2271083	基础设 施类专 项债券	15 年	2022. 6. 20	3000. 00	青岛中山路及周边区 域停车场建设工程一 期建设项目	基础设 施 项目	3000. 00				

本项目计划 2022 年发行 54000.00 万元，其中本期拟调整的 6000.00 万元专项债券，使用《新增专项债券资金用途调整明细表》中原项目调减而来的资金，按照原项目对应发行利率、期限、还本付息安排进行测算。对于原债券和已安排的项目调整原因说明如下：

(1) 2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（六期）-2022 年青岛市政府专项债券（九期）：调整资金 3000.00 万元，债券期限 15 年（2022 年 2 月 25 日-2037 年 2 月 25 日），付息方式半年一次，利率 3.27%，到期还本支付最后一次利息。具体项目为市本级青岛中山路及周边区域停车场建设工程一期建设项目，2022 年发行专项债券 11000 万元，目前剩余 6000 万元。因涉及商户迁移等情况，项目推进难度较大，拟调整 3000 万元，截至本期债券调整前利息已付 1 期。

(2) 2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（十期）-2022 年青岛市政府专项债券（十七期）：调整资金 3000.00 万元，债券期限 15 年（2022 年 6 月 20 日-2037 年 6 月 20 日），付息方式半年一次，利率 3.17%，到期还本支付最后一次利息。具体项目为市本级青岛中山路及周边区域停车场建设工程一期建设项目，2022 年发行专项债券 11000 万元，目前剩余 6000 万元。因涉及商户迁移等情况，项目推进难度较大，拟调整 3000 万元，截至本期债券调整前未付息。

本项目 2022 年内另行发行 26000.00 万元，2023 年计划发行 90500.00 万元。参考 2022 年 6 月市场发行的 15 年期地方政府专项债发行利率，项目 2022 年和 2023 年发行债券利率从客观、谨慎角度出发，按 4.0% 测算。2022 年及 2023 年发行手续费率为 0.8‰。在债券

存续期内，债券利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

1.3 事前绩效评估情况

本项目已通过项目单位自评及财政部门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：

表 1-2 项目事前绩效评估情况表

序号	事前绩效评估内容	事前绩效评估情况
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目实施是必要的，具有较好的公益性和一定收益性
2	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目建设合规、较为成熟
3	项目资金来源和到位可行性	项目资金来源明确，具有可行性
4	项目收入、成本、收益预测合理性	项目收入、成本、收益依据充分，预测合理
5	债券资金需求合理性	项目债券资金需求合理
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	项目偿债计划可行、风险可控
7	绩效目标合理性	项目绩效目标设定合理

第二章

项目基本情况

2.1 项目背景

青岛市近几年来小汽车保有量增长迅速，行车难、停车难问题日益突出，青岛市内的动态交通系统和静态交通系统同时面临挑战。城市中心区用地紧张、交通结构复杂、停车泊位的增长速度明显低于停车需求的增长，再加上管理水平落后，造成了目前中心区的停车混乱，使中心区的功能不能有效发挥，给市民生活带来诸多不便。

目前青岛市路内共有划线泊位 9.1 万个，但停车供需缺口仍然较大。2011 年至 2018 年路内泊位²数增长了约 4.2 万个，但实际停放车辆数增长了 10.6 万辆，对于新增的路内停车需求的满足率仅为 39.6%。从停车收费来看，青岛市目前路内收费泊位共有 3.19 万个，由项目主体负责管理的收费泊位约 1.75 万个，全市收费泊位仅占总泊位供应的 35%，有 65%的路内停车位为免费泊位，由于占路停车成本较低，造成市南区、市北区等中心城区违章停车尤其严重。为缓解主城区乱停车问题，路内停车管理将通过增加泊位收费率、利用价格杠杆调控路内停车泊位的使用效果，未来市内路内收费泊位将进一步增加。

青岛市海尔路和银川路路口周边临近青医附院、国信体育馆、青岛博物馆、大剧院、人力资源服务中心等人流密集区域，交通拥堵由

² 路内泊位即为地上市政路侧划线停车位。

点及面逐年蔓延，市民对周边新建停车场、优化信号导引、完善车道设置、建设立交分流的呼声日趋强烈。

为整合全市地上、地下、路内、路外停车资源，解决部分重点、热点区域停车难问题，本项目通过在海尔路和银川路交汇处新建停车场、对市内现有路内停车资源进行整体智能化改造升级，来实现提高停车效率、绿色通行、缓解交通压力的目的。

2021 年 2 月 18 日，市政府城市基础设施建设专题会议提出，为充分发挥青岛财通集团对财政资金的引导放大作用，发挥市政空间集团在市政工程施工经验，发挥青岛华通集团资本运营功能，由市国资委牵头，推进三家公司组建青岛静态交通投资运营有限公司，华通集团将华睿停车公司的停车资产、市政空间集团将其停车业务资产注入合资公司，财通集团以货币资金注入合资公司。成立后的合资公司，将统筹全市路内路外、地上地下停车资源，承担全市路内以及路外公共停车资源的投资、建设、施工、运营和智慧停车管理等方面的工作。

为推进“全市一个停车场”信息平台建设应用，提升停车资源周转率，青岛静态交通投资运营有限公司以住建局 2018 年车位普查数据为基础，计划对全市范围内 56326 个路内停车位进行改造，行使收费权。

2021 年 8 月，《青岛市停车泊位及海尔路银川路区域交通基础设施建设工程可行性研究报告（代项目建议书）》获得青岛市发改委批复。2021 年 9 月，《青岛市停车泊位及海尔路银川路区域交通基础设施建设工程初步设计及概算》获得青岛市发改委批复。

2021 年 11 月，本项目取得建设工程规划许可证（建字第 370200202101016 号）、建筑工程施工许可证（370212202111290102）等相关手续；12 月正式开工建设，目前已完成标准围挡安装，其内绿化迁移完成至 100%；正在进行调流路施工、地下空间施工以及管迁施工等工作。

本项目由青岛静态交通投资运营有限公司具体实施，主要通过发行地方政府专项债筹集项目资金，本项目实际使用专项债资金 49500.00 万元，其中 2021 年 8 月发行 27500.00 万元，2022 年 2 月发行 10000.00 万元，2022 年 6 月发行 12000.00 万元，主要用于工程建设费用等；2022 年本项目已全面开工建设，计划 12 月底前完成立交主体工程，资金需要量较大。在此背景下，根据专项债发行计划，特组织编制此实施方案。

2.2 项目基本情况

2.2.1 项目名称

青岛市停车泊位及海尔路银川路区域交通基础设施建设工程项目。

2.2.2 建设地点

项目建设地点位于青岛市。

2.2.3 建设内容及规模

本项目建设内容包括对青岛市内约 56326 个路内停车位进行智能化改造，通过智能识别设备采集停车数据，实现对路外停车场景的数字化、平台化、可视化管理；新建海尔路-银川路地下综合交通中心 1

处，建筑面积约 7.66 万平方米，停车位约 1673 个³；新建海尔路、银川路立交桥及配套管网、景观等附属设施。

2.3 项目建设计划

本项目已于 2021 年 12 月正式开工建设，目前已完成标准围挡安装，其内绿化迁移完成至 100%；正在进行调流路施工、地下空间施工以及管迁施工等工作；根据建设计划，2022 年已全面开工建设，计划 12 月底前完成立交主体工程；2023 年 12 月底前完成竣工验收。

³根据初步设计及概算批复，地下建筑面积及停车位数量较可研阶段发生了调整，建筑面积较可研阶段减少 0.30 万平方米，车位数量较可研阶段增加 103 个。

第三章

总投资与资金筹措

3.1 投资概算

1、建设投资（静态投资，不含建设期利息）

根据项目初步设计及概算批复，项目概算投资约 173101.00 万元。

表 3-1 项目投资概算表

序号	项目或费用名称	金额（万元）
一	工程费用	151198.00
二	征地补偿费	420.00
三	工程建设其他费	13260.00
四	预备费	8223.00
	概算投资	173101.00

2、建设期利息及债券发行费用

项目计划发行 15 年期地方政府专项债 172000.00 万元，共分 3 年发行，其中 2021 年发行 67000.00 万元（其中 2021 年 8 月已发行 34000.00 万元，2021 年 11 月已发行 33000.00 万元），2022 年 2 月发行 10000.00 万元，2022 年 6 月发行 12000.00 万元。

2022 年 3 月市财政局对本项目分别于 2021 年 8 月 27 日发行的 2021 年青岛市政府基础设施类专项债券（六期）—2021 年青岛市政府专项债券（九期）、2021 年 11 月 17 日发行的 2021 年青岛市政府基础设施类专项债券（十期）—2021 年青岛市政府专项债券（十七期）两期专项债资金进行用途调整，分别调出 6500.00 万元、33000.00 万元，合计 39500.00

万元。本项目实际使用专项债资金 49500.00 万元，其中 2021 年 8 月发行 27500.00 万元，2022 年 2 月发行 10000.00 万元，2022 年 6 月发行 12000.00 万元。

融资成本 2021 年 8 月已发行债券按实际发行利率 3.49%，因 2022 年 3 月专项债券资金 6500.00 万元调出，调出资金只计半年利息；2021 年 11 月已发行债券按实际发行利率 3.42%，因于 2022 年 3 月债券资金调出，调出资金利息以财政局下发的专项债券付息明细表金额计息；2022 年 2 月发行债券按实际发行利率 3.27% 计算，2022 年 6 月发行债券按实际发行利率 3.17% 计算。

本期拟调整 6000.00 万元，利用《新增专项债券资金用途调整明细表》中原项目调整而来的资金，按照原项目对应发行利率、期限、还本付息安排进行测算，其中：（1）2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（六期）-2022 年青岛市政府专项债券（九期）：调整资金 3000.00 万元，债券期限 15 年（2022 年 2 月 25 日-2037 年 2 月 25 日），付息方式半年一次，利率 3.27%，到期还本支付最后一次利息。利息已付 1 期；（2）2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（十期）-2022 年青岛市政府专项债券（十七期）：调整资金 3000.00 万元，债券期限 15 年（2022 年 6 月 20 日-2037 年 6 月 20 日），付息方式半年一次，利率 3.17%，到期还本支付最后一次利息，未付息。

2022 年内续发 26000.00 万元，2023 年计划发行 90500.00 万元。参照 2022 年 6 月 20 日发行的青岛市基础设施类专项债券 15 年期限票面利率 3.17%，新发行债券利率从客观、谨慎角度出发，按 4.0% 测算。项目建设

期为 2021-2023 年。经测算，项目建设期利息约 6284.53 万元。

债券发行费用按照发行额度的 0.8‰ 测算，费用约 169.20 万元。

3、动态总投资

综上，项目动态总投资包括建设投资、建设期利息及债券发行费用，共约 179554.73 万元。

3.2 资金筹措

根据（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 6 日财政部新闻发布会确定，进一步扩大专项债券作为项目资本金的领域，由 4 个领域项目进一步扩大为 10 个领域项目：铁路、收费公路、干线机场、内河航电枢纽和港口、城市停车场、天然气管网和储气设施、城乡电网、水利、城镇污水垃圾处理、供水。本项目为城市停车场建设项目，符合专项债做项目资本金的领域。

本项目资金来源主要为区级财力、项目主体自筹和发行地方政府专项债券。其中区级财力 420.00 万元，用于解决征地补偿费，作为资本金；项目主体自筹 7134.74 万元，全部用作资本金；发行地方政府专项债券 172000.00 万元，其中 31400.00 万元拟作为项目资本金，总体资本金比例约 21.70%。

债券共分 3 年发行。其中 2021 年发行 67000.00 万元（其中 2021 年 8 月已发行 34000.00 万元，2021 年 11 月已发行 33000.00 万元），2022 年 2 月发行 10000.00 万元，2022 年 6 月发行 12000.00 万元。

2022 年 3 月市财政局对本项目分别于 2021 年 8 月 27 日发行的 2021 年青岛市政府基础设施类专项债券（六期）—2021 年青岛市政府专项债

券（九期）、2021 年 11 月 17 日发行的 2021 年青岛市政府基础设施类专项债券（十期）—2021 年青岛市政府专项债券（十七期）两期专项债资金进行用途调整，分别调出 6500.00 万元、33000.00 万元，合计 39500.00 万元。本项目实际使用专项债资金 49500.00 万元，其中 2021 年 8 月发行 27500.00 万元（其中 13360 万元作为项目资本金），2022 年 2 月发行 10000.00 万元（全部作为项目资本金），2022 年 6 月发行 12000.00 万元（其中 8040 万元作为项目资本金）。

本期拟调整 6000.00 万元，年内续发 26000.00 万元，2023 年计划发行 90500.00 万元。拟发行专项债券期限为 15 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 3-2 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2021.00	2022.00	2023.00
一	动态总投资	179554.73	27553.60	56037.38	95963.75
1	建设投资	173101.00	27500.00	54420.00	91181.00
2	建设期利息	6284.53	0.00	1574.18	4710.35
3	债券发行费用	169.20	53.60	43.20	72.40
二	资金来源	179554.73	27553.60	56037.38	95963.75
1	区级财力	420.00	0.00	420.00	0.00
2	自筹	7134.74	53.60	1617.38	5463.75
3	地方政府专项债券	172000.00	27500.00	54000.00	90500.00
其中	作为资本金	31400.00	13360.00	18040.00	0.00

第四章

项目预期收益与资金平衡

4.1 收入分析

项目收入包括停车收入、广告收入等。设定计算期 18 年（建设期 3 年，运营期 15 年），计算期内总收入 603861.50 万元，各项收入如下（测算表格见附表 1）。

4.1.1 停车收入

本项目运营期内停车收入约 595743.48 万元。其中：

1、新建地下停车场

海尔路-银川路地下综合交通中心共建设 1673 个地下车位。

白天停车：运营期收费标准每 5 年变更一次，第一个五年 4 元/小时，第二个五年 5 元/小时，第三个五年 6 元/小时。日均停车时间为 10 小时，年运营 365 天。项目投入运营第 1 年，车位使用比例按照 50%进行测算，第 2 年按照 60%，第 3 年按照 80%，剩余年份按照 90%。运营期内白天停车总收入 39264.44 万元。

夜间停车：收费标准为 8.0 元/次，年运营 365 天，车位使用比例第 1 年按照 30%进行测算，剩余年份按照 40%。运营期内夜间停车总收入 2882.29 万元。

2、现有收费路侧停车位

经统计，目前青岛市级国有企业对 17529 个收费路内停车位拥

有特许经营权，未来将统一由项目主体进行管理，现行收费标准及车位数如下：

表 4-1 现有路内停车位收费标准及数量表

收费标准	车位数量（个）
150 元/月	2942
100 元/月	6087
20 元/日	1981
4.0 元/小时	6399
8.0 元/小时	120

根据以上收费标准及对应车位数，出租率按 80%考虑，年运营 365 天，其中按时收费停车位日均停车 10 小时，测算出现有路内停车位运营期内总收入约 148788.75 万元。

3、新建路内智能化停车位

到 2023 年，青岛市范围内拟新建路内智能化停车位约 38797 个，将参照现行二类收费标准预测未来停车收入。

表 4-2 青岛市二类收费停车场收费标准

收费标准 单位 车型	元/半小时	元/日 (最高)	元/月 (室外)	元/月 (市内)
大型车	5	40	160	210
中型车	3	30	120	170
小型车	2	20	100	150
说明：停车收费以半小时为计时单位，不足半小时的按半小时计算。				

白天停车：年运营 365 天，车位使用率拟按 80%，其中按时收

费停车比例约 25%，日均停车时间为 10 小时，收费标准按青岛市停车收费标准 4.0 元/小时；按日收费停车比例约 50%，收费标准按青岛市停车收费标准 20 元/天；按月收费停车比例约 25%，收费标准按青岛市停车收费标准 100 元/月。运营期内白天停车总收入 353828.70 万元。

夜间停车：年运营 365 天，收费标准为 8 元/次，车位使用比例按照 30%。运营期内夜间停车总收入 50979.30 万元。

4.1.2 广告收入

本项目海尔路新建地下车库拟配套广告位约 5000 平方米。参照周边广告位出租市场价格，本项目广告位出租价格按 1000 元/平方米·年，价格增长率按 3%；出租率运营期第一年按 50%，第二年按 80%，第三年起增长至 90%，经计算，债券存续期间，广告收入共 8118.02 万元。

4.2 成本分析

项目成本包括经营成本、税费。

4.2.1 经营成本

项目经营成本包括人工成本、运营维护成本、其他成本费用等。

参照青岛市停车场运营调研数据，地下停车场人工成本按管理人员 10 人，运营期第 1 年工资福利为 6.0 万/人，年增长率 2%；运营维护成本按地下停车场收入的 8%测算，其他成本费用按地下停车场收入的 2%测算。

由于地面路内停车场分布较分散，采用人工结合智能化辅助管理。根据地面路内停车位分布及预期改造情况，经估算，地面路内停车场人工成本按管理人员 1100 人（每人管理约 50 个车位），运营期第 1 年工资福利为 6.0 万/人，年增长率 2%；运营维护成本按路内停车收入的 3%测算，其他成本费用按路内停车收入的 2%测算。债券存续期经营成本约 147880.32 万元。（测算表格见附表 2）

4.2.2 税费

1、增值税及附加

债券存续期内项目增值税及附加共约 37165.17 万元。其中，增值税按照《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点实施办法》等相关规定计算进项、销项税额。城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加按照增值税的 7%、3%、2% 计算。

2、房产税

债券存续期内项目房产税共约 4640.00 万元。房产税率为 12%。

3、所得税

经计算，项目在债券存续期内利润总额为 190296.09 万元，所得税率 25%，所得税为 47574.05 万元。

4.3 资金平衡分析

4.3.1 项目还本付息情况

项目拟发行政府专项债券融资 172000.00 万元，其中 2021 年已发行 67000.00 万元（其中 2021 年 8 月已发行 34000.00 万元，2021

年 11 月已发行 33000.00 万元)，2022 年已发行 22000.00 万元（其中 2022 年 2 月已发行 10000.00 万元，2022 年 6 月已发行 12000.00 万元）。

2022 年 3 月市财政局对本项目分别于 2021 年 8 月 27 日发行的 2021 年青岛市政府基础设施类专项债券（六期）—2021 年青岛市政府专项债券（九期）、2021 年 11 月 17 日发行的 2021 年青岛市政府基础设施类专项债券（十期）—2021 年青岛市政府专项债券（十七期）两期专项债资金进行用途调整，分别调出 6500.00 万元、33000.00 万元，合计 39500.00 万元。本项目实际使用专项债资金 49500.00 万元，其中 2021 年 8 月发行 27500.00 万元，2022 年 2 月发行 10000.00 万元，2022 年 6 月发行 12000.00 万元。

融资成本 2021 年 8 月已发行债券按实际发行利率 3.49%，因 2022 年 3 月专项债券资金 6500.00 万元调出，调出资金只计半年利息；2021 年 11 月已发行债券按实际发行利率 3.42%，因于 2022 年 3 月债券资金调出，调出资金利息以财政局下发的专项债券付息明细表金额计息；2022 年 2 月发行债券按实际发行利率 3.27% 计算，2022 年 6 月发行债券按实际发行利率 3.17% 计算。

本期拟调整 6000.00 万元，利用《新增专项债券资金用途调整明细表》中原项目调整而来的资金，按照原项目对应发行利率、期限、还本付息安排进行测算，其中：（1）2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（六期）-2022 年青岛市政府专项债券（九期）：调整资金 3000.00 万元，债券期限 15 年（2022 年 2 月 25 日-2037 年 2

月 25 日), 付息方式半年一次, 利率 3.27%, 到期还本支付最后一次利息。利息已付 1 期; (2) 2022 年青岛市政府基础设施类专项债券(十期)-2022 年青岛市政府专项债券(十七期): 调整资金 3000.00 万元, 债券期限 15 年 (2022 年 6 月 20 日-2037 年 6 月 20 日), 付息方式半年一次, 利率 3.17%, 到期还本支付最后一次利息, 未付息。

2022 年内续发 26000.00 万元, 2023 年计划发行 90500.00 万元。参照 2022 年 6 月 20 日发行的青岛市基础设施类专项债券 15 年期限票面利率 3.17%, 新发行债券利率从客观、谨慎角度出发, 按 4.0% 测算。项目建设期为 2021-2023 年。

经测算, 15 年期总付息金额 97969.38 万元。计算期利息按每半年支付一次, 到期还本并支付最后一次利息, 项目逐年还本付息计划详见附表 4, 计算期内还本付息资金需 269969.38 万元。

4.3.2 资金平衡分析

根据项目实施进度, 计算期内项目资金平衡如附表 5 所示。经测算, 项目逐年累计净现金流量为正值, 具备财务可行性, 至计算期末, 项目累计盈余资金为 102917.11 万元。本项目可用于还本付息的经营收益为 366601.96 万元, 债券还本付息总额 269969.38 万元, 本期债券的本息覆盖倍数为 1.36 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息, 可以实现项目收益与融资自求平衡。

依据当前的市场状况及数据, 对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测, 存在较大的不确定性。基于谨慎性原则, 下面仅对

债券存续期内运营收入向下波动、成本向上波动进行压力测试。

1、当项目收入比预测下降 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 329742.46 万元，债券本息合计 269969.38 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.22 倍。

2、当项目经营成本比预测上浮 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 344787.39 万元，债券本息合计 269969.38 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.28 倍。

表 4-3 项目压力测试表

	本息覆盖倍数	可支配收益 (万元)	本息合计 (万元)
收入下降 10%	1.22	329742.46	269969.38
经营成本增加 10%	1.28	344787.39	269969.38
基准值	1.36	366601.96	269969.38

4.4 青岛市财政收支情况

4.4.1 一般公共预算收支情况

2019 年，全市一般公共预算收入完成 1242 亿元，一般公共预算支出完成 1576 亿元。

2020 年，全市一般公共预算收入完成 1254 亿元，一般公共预算支出完成 1585 亿元。

2021 年，全市一般公共预算收入完成 1368.29 亿元，一般公共预算支出完成 17056.76 亿元。

4.4.2 政府性基金收支情况

2019 年，政府性基金收入完成 1205 亿元，政府性基金支出完成 1311 亿元。

2020 年，政府性基金收入完成 1170 亿元，政府性基金支出完成 1521 亿元。

2021 年，政府性基金收入完成 1192.73 亿元，政府性基金支出完成 1480.5 亿元。

第五章

社会效益及经济效益分析

5.1 社会效益

本项目能有效缓解青岛市停车难问题，改善当地的交通条件，提高当地居民的生活水平，对社会无不利影响。

与项目直接相关的不同利益群体及各级组织都支持本工程建设，并且项目所在地区现有技术、文化状况能满足项目建设需求，项目的社会适应性较强。本工程社会风险程度较低，采用一定风险应对措施后，不会对项目建设和使用产生大的影响。

从社会影响角度来看，本工程的建设有利于社会的和谐与可持续发展。项目实施具有良好的社会效益。

5.2 经济效益分析

项目的建设可以为该区域的居民创造就业机会，提高区域居民的收入，改善居民生活质量，这主要体现在项目的建设期间和运营期间会对劳动力产生需求，直接为区域的部分居民创造就业机会；另外，项目会对餐饮、住宿、交通运输等产生一定的需求，势必在短期内促进相关行业的发展，从而间接创造部分就业机会，提高居民的收入水平。

5.3 项目与所在地互适性分析

5.3.1 不同利益群体分析

与本工程直接相关的不同利益群体包括政府、当地居民等。青岛市内的居民是项目建设直接受益群体。受益方面主要体现在改善区域交通条件，缓解了当地居民停车难问题，提升了区域人居环境。青岛静态交通投资运营有限公司是项目的直接组织者，通过项目建设可贯彻落实国家及青岛市政策，推动城市发展战略的实施。同时，通过工程建设可以完善城市基础设施建设，有利于提升城市品质。

分析表明，与本工程直接相关的不同利益群体适应度较好，对项目的参与程度均比较积极，不存在阻碍项目建设的问题。

5.3.2 当地组织机构分析

项目的建设对需要由区域周边提供的交通、电力、通信、供水、排水等基础设施条件，均由相关部门提供并落实，能够保证与城市基础设施进行有效衔接，能够得到相关的保障和配合。

分析表明，项目所在地的各类组织能够为项目顺利实施提供最大限度的支持与配合，能够保证实现项目的既定目标。

5.3.3 项目所在地现有技术、文化状况与项目适应性分析

在技术方面，本工程包含的各基础设施的建设、改造以及信息化建设，其设计及建造技术已属成熟技术，现有设计及建筑企业可以满足本工程的需要。项目所在地区在技术上、文化体系和特征上都不会受到大的影响和冲击。项目所在地区的技术及文化状况与本工程具有良好的适应性。

第六章

项目风险及控制措施

6.1 风险分析

项目建设规模大，内容多，投资高。总体来看存在规模与资金风险、财务运营风险，另外，本项目为青岛市重点建设工程，对工程质量的要求较高，施工方案技术的可行性直接影响到项目的进度和质量，项目存在一定工程技术风险。

1、规模与资金风险

项目建设规模较大，标准较高，各级领导对项目关注度较高，可能导致投资超出预期。

2、工程技术风险

本项目的工程风险主要包括施工场地稳定性、建筑设计方案深化及工程管理水平等。此外，项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这期间如果出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，工程管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

3、财务运营风险

项目停车收入未达到预期收益，停车收费次数、出租率达不到预期，收费标准增加达不到预期，相关成本增加等风险，进而影响到项目资金的平衡。

6.2 风险控制措施

1、采取限额设计，加强方案技术经济论证。

为了把项目的资金风险降低到最小，要尽可能控制项目投资规模，在设计过程中，采取限额设计原则，要密切监控主要专业设计的系统构成并进行技术经济论证，将建设标准和投资能力作为项目技术设计评定的主要因素加以考虑，避免只注重建筑装修装饰而忽视建筑经济问题，以减轻投资负担。

2、采取项目全过程管理，建立有效的项目监管和工作机制。

通过加强设计和施工单位招标管理，在设计和施工过程中明确责任，超前预测隐患，提前采取防范措施，保证工程的顺利进行。项目实施选聘优秀的项目管理机构进行项目建设的全过程管理，建立对项目管理机构有效的监管和工作机制，这些措施能有效降低在建筑设计方案深化和工程管理水平方面的风险。

3、强化项目运营和财务管理。

结合对停车位的智能化改造，委托专业公司对停车场及智能设备进行运营和维护；同时加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 主管部门责任

本项目单位为青岛静态交通投资运营有限公司，项目主管单位为青岛市住房和城乡建设局。项目单位及其主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形

成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

第七章

总体评价和其他需要说明的事项

7.1 总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以停车等收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券方式满足本项目建设资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

7.2 其他需要说明的事项

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。青岛市财政将按照《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）规定，及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

附表：

附表 1 项目收入估算表

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	收入（万元）	603861.50				38524.29	38979.41	39532.33	39791.91	39806.66	40371.43	40387.08	40403.20	40419.81	40436.91	41004.10	41022.25	41040.93	41060.18	41080.01
(一)	停车收入	585743.48				38274.29	38567.41	39055.92	39300.18	39300.18	39849.76	39849.76	39849.76	39849.76	39849.76	40399.34	40399.34	40399.34	40399.34	40399.34
1	新建地下停车场收入（万元）	39264.44				1221.29	1465.55	1954.05	2198.32	2198.32	2747.90	2747.90	2747.90	2747.90	2747.90	3297.48	3297.48	3297.48	3297.48	3297.48
1.1	出租比例					0.50	0.60	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2	车位数					1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00
1.3	收费标准（元/小时）					4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.4	日均停车时间（小时）					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	新建地下停车场收入（万元）	2882.29				146.55	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41
2.1	出租比例					0.30	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
2.2	车位数					1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00	1673.00
2.3	收费标准（元/次）					8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
3	现有收费路侧停车位收入	148788.75				9919.25	9919.25	9919.25	9919.25	9919.25	9919.25	9919.25	9919.25	9919.25	9919.25	9919.25	9919.25	9919.25	9919.25	9919.25
3.1	按月收费路侧停车位收入					123.65	123.65	123.65	123.65	123.65	123.65	123.65	123.65	123.65	123.65	123.65	123.65	123.65	123.65	123.65
	车位数	2942.00				2942.00	2942.00	2942.00	2942.00	2942.00	2942.00	2942.00	2942.00	2942.00	2942.00	2942.00	2942.00	2942.00	2942.00	2942.00
	收费标准（元/月）					150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	出租率					0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3.2	按月收费停车位收入					584.35	584.35	584.35	584.35	584.35	584.35	584.35	584.35	584.35	584.35	584.35	584.35	584.35	584.35	584.35
	车位数	6087.00				6087.00	6087.00	6087.00	6087.00	6087.00	6087.00	6087.00	6087.00	6087.00	6087.00	6087.00	6087.00	6087.00	6087.00	6087.00

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	收费标准（元/月）					100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租率					0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3.3	按日收费停车位收入					1156.90	1156.90	1156.90	1156.90	1156.90	1156.90	1156.90	1156.90	1156.90	1156.90	1156.90	1156.90	1156.90	1156.90	1156.90
	车位数	1981.00				1981.00	1981.00	1981.00	1981.00	1981.00	1981.00	1981.00	1981.00	1981.00	1981.00	1981.00	1981.00	1981.00	1981.00	1981.00
	收费标准（元/日）					20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	出租率					0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3.4	按小时收费停车位收入					7474.03	7474.03	7474.03	7474.03	7474.03	7474.03	7474.03	7474.03	7474.03	7474.03	7474.03	7474.03	7474.03	7474.03	7474.03
	车位数	6399.00				6399.00	6399.00	6399.00	6399.00	6399.00	6399.00	6399.00	6399.00	6399.00	6399.00	6399.00	6399.00	6399.00	6399.00	6399.00
	收费标准（元/小时）					4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	日均停车时间（小时）					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租率					0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3.5	按小时收费停车位收入					280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32
	车位数	120.00				120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	收费标准（元/小时）					8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	日均停车时间（小时）					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租率					0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
4	新建路内智能化停车位收入（白天）	353828.70				23588.58	23588.58	23588.58	23588.58	23588.58	23588.58	23588.58	23588.58	23588.58	23588.58	23588.58	23588.58	23588.58	23588.58	23588.58
4.1	车位数					38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00
4.2	出租率					0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
4.3.1	按小时收费标准（元/小时）					4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
4.3.2	日均有效停车时间					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

序号	项目	合计	建设期			运营期																	
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038			
4.3.3	按时停车比例					0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
4.4.1	按日收费标准（元/天）				20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
4.4.2	按日停车比例				0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
4.5.1	按月收费标准（元/月）				100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
4.5.2	按月停车比例				0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
5	新建路内智能化停车位收入（夜间）	50979.30				3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62	3398.62
5.1	出租比例				0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
5.2	车位数				38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00	38797.00
5.3	收费标准（元/天）				8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
(二)	广告收入	8118.02			250.00	412.00	477.41	491.73	506.48	521.67	537.32	553.44	570.05	587.15	604.76	622.91	641.59	660.84	680.67				
1	广告面积（平方米）				5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
2	单价（元/平米·年）				1000.00	1030.00	1060.90	1092.73	1125.51	1159.27	1194.05	1229.87	1266.77	1304.77	1343.92	1384.23	1425.76	1468.53	1512.59				
3	出租率				0.50	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
二	税金及附加（万元）	37165.17			0.00	0.00	0.00	0.00	917.91	3594.47	3595.83	3597.21	3598.65	3600.12	3648.97	3650.54	3652.15	3653.81	3655.51				
1	增值税（万元）	33183.18							819.56	3209.35	3210.56	3211.79	3213.08	3214.39	3258.01	3259.41	3260.85	3262.33	3263.85				
1.1	销项		0.00	0.00	3180.90	3218.48	3264.22	3285.57	3286.79	3333.42	3334.71	3336.04	3337.42	3338.83	3385.66	3387.16	3388.70	3390.29	3391.93				
1.2	进项		2275.07	4626.94	7923.61	113.61	116.19	119.32	120.87	124.07	124.15	124.25	124.34	124.44	127.65	127.75	127.85	127.96	128.08				
	建设期		2275.07	4626.94	7923.61																		
	运营期					113.61	116.19	119.32	120.79	124.07	124.15	124.25	124.34	124.44	127.65	127.75	127.85	127.96	128.08				
1.3	销项-进项				3067.29	3102.29	3144.90	3164.78	3165.92	3209.35	3210.56	3211.79	3213.08	3214.39	3258.01	3259.41	3260.85	3262.33	3263.85				
2	城市维护建设费	2322.83			0.00	0.00	0.00	0.00	57.37	224.65	224.74	224.83	224.92	225.01	228.06	228.16	228.26	228.36	228.47				

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
3	教育费附加	1659.16				0.00	0.00	0.00	40.98	180.47	180.53	180.59	180.65	180.72	182.90	182.97	183.03	183.12	183.19	
三	房产税	4640.00				150.59	182.86	236.64	263.53	324.03	324.03	324.03	324.03	324.03	384.54	384.54	384.54	384.54	384.54	

附表 2 项目成本估算表

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	地下停车场运营成本																			
1	人工成本	1037.48				60.00	61.20	62.42	63.67	64.94	66.24	67.56	68.91	70.29	71.70	73.13	74.59	76.08	77.60	79.15
2	运营维护成本	4021.19				129.43	165.84	210.15	230.84	232.02	277.20	278.45	279.74	281.07	282.44	327.81	329.26	330.76	332.30	333.88
3	其他成本费用	1005.30				32.36	41.46	52.54	57.71	58.00	69.30	69.61	69.94	70.27	70.61	81.95	82.32	82.69	83.07	83.47
1+2+3	经营成本	6063.97				221.79	268.50	325.11	352.22	354.96	412.74	415.62	418.59	421.63	424.75	482.89	486.17	489.53	492.97	496.50
二	地面停车场运营成本																			
1	人工成本	114136.55				6600.00	6732.00	6866.64	7003.97	7144.05	7286.93	7432.67	7581.32	7732.95	7887.61	8045.36	8206.27	8370.40	8537.81	8708.57
2	运营维护成本	16607.85				1107.19	1107.19	1107.19	1107.19	1107.19	1107.19	1107.19	1107.19	1107.19	1107.19	1107.19	1107.19	1107.19	1107.19	1107.19
3	其他成本费用	11071.95				738.13	738.13	738.13	738.13	738.13	738.13	738.13	738.13	738.13	738.13	738.13	738.13	738.13	738.13	738.13
1+2+3	经营成本	141816.35				8445.32	8577.32	8711.96	8849.29	8989.37	9132.25	9277.99	9426.64	9578.27	9732.93	9890.68	10051.59	10215.72	10383.13	10553.89
三	经营成本合计	147880.32				8667.11	8845.82	9037.07	9201.51	9344.33	9544.99	9693.61	9845.23	9999.90	10157.68	10373.57	10537.76	10705.25	10876.10	11050.39

附表 3 收益测算表

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	收入	603861.50				38524.29	38979.41	39533.33	39791.91	39806.66	40371.43	40387.08	40403.20	40419.81	40436.91	41004.10	41022.25	41040.93	41060.18	41080.01
2	税金及附加	37165.17				0.00	0.00	0.00	0.00	917.91	3564.47	3595.83	3597.21	3598.65	3600.12	3648.97	3650.54	3652.15	3653.81	3655.51
3	房产税	4640.00				150.59	182.86	236.64	263.53	263.53	324.03	324.03	324.03	324.03	324.03	384.54	384.54	384.54	384.54	384.54
4	经营成本	147880.32				8667.11	8845.82	9037.07	9201.51	9344.33	9544.99	9693.61	9845.23	9999.90	10157.68	10373.57	10537.76	10705.25	10876.10	11050.39
5	所得税	47574.05				3073.58	3125.87	3192.44	3204.28	3147.39	3140.74	3107.16	3072.94	3038.06	3002.53	3063.01	3026.11	2988.50	3302.70	4088.74
6	经营净收益	366601.96				26633.01	26824.86	27067.18	27122.59	26133.50	23767.20	23666.45	23563.79	23459.17	23352.55	23534.01	23423.30	23310.49	22843.03	21900.83

附表 4 专项债券还本付息表

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2021.00	2022.00	2023.00	2024.00	2025.00	2026.00	2027.00	2028.00	2029.00	2030.00	2031.00	2032.00	2033.00	2034.00	2035.00	2036.00	2037.00	2038.00
1	期初借款余额		0.00	27500.00	81500.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	144500.00	90500.00
	本年借款	172000.00	27500.00	54000.00	90500.00															
2	当期还本付息	269969.38	0.00	1574.18	4710.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	34020.35	59110.30	92310.00
	其中：还本	172000.00																		
	付息	97969.38	0.00	1574.18	4710.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	27500.00	54000.00	90500.00
3	期末借款余额		27500.00	81500.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	172000.00	144500.00	90500.00	0.00

附表 5 项目资金平衡表

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	现金流入	783416.23	27553.60	56037.38	95963.75	38524.29	38979.41	39533.33	39791.91	39806.66	40371.43	40387.08	40403.20	40419.81	40436.91	41004.10	41022.25	41010.93	41060.18	41080.01
1	专项收入	603861.50				38524.29	38979.41	39533.33	39791.91	39806.66	40371.43	40387.08	40403.20	40419.81	40436.91	41004.10	41022.25	41010.93	41060.18	41080.01
1.1	停车收入	595743.48				38274.29	38567.41	39055.92	39300.18	39300.18	39849.76	39849.76	39849.76	39849.76	39849.76	40399.34	40399.34	40399.34	40399.34	40399.34
1.2	广告收入	8118.02				250.00	412.00	477.41	491.73	506.48	521.67	537.32	553.44	570.05	587.15	604.76	622.91	641.59	660.81	680.67
2	区级财力	420.00	0.00	420.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	专项债券	172000.00	27500.00	54000.00	90500.00															
其中	专项债作为资本金	31400.00	13360.00	18040.00	0.00															
4	自筹资本金	7134.73	53.60	1617.38	5463.75															
二	现金流出	680499.12	27553.60	56037.38	95963.75	18411.63	18674.90	18986.50	19189.67	20193.51	23124.58	23210.98	23359.76	23480.99	23604.71	23990.44	24119.30	51750.79	77327.15	111489.18
1	建设投资	173101.00	27500.00	54420.00	91181.00															
2	维持运营																			
3	经营成本	147880.32				8667.11	8845.82	9037.07	9201.51	9344.33	9514.99	9693.61	9845.23	9999.90	10157.68	10373.57	10537.76	10705.25	10876.10	11050.59
4	税金及附加	37165.17				0.00	0.00	0.00	0.00	917.91	3594.47	3595.83	3597.21	3598.65	3600.12	3648.97	3650.51	3652.15	3653.81	3655.51
5	房产税	4610.00				150.59	182.86	236.64	263.53	263.53	324.03	324.03	324.03	324.03	324.03	384.54	384.54	384.54	384.54	384.54
6	所得税	47574.05				3073.58	3125.87	3192.44	3204.28	3147.39	3140.74	3107.16	3072.94	3038.06	3002.53	3063.01	3026.11	2988.50	3302.70	4088.71
7	融资费用	98138.58	53.60	1617.38	4782.75	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35
7.1	专项债券利息	97969.38	0.00	1574.18	4710.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35	6520.35
7.2	债券发行费用	169.20	53.60	43.20	72.40															
7.3	市场化融资利息																			
8	偿还本金	172000.00																27500.00	54000.00	90500.00
8.1	专项债券本金	172000.00																27500.00	54000.00	90500.00

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
8.2	市场化融资本金																			
三	净现金流量	102917.11	0.00	0.00	0.00	20112.66	20304.51	20546.83	20602.24	19613.15	17246.85	17146.10	17043.44	16938.82	16832.20	17013.66	16902.95	-10709.86	-36267.27	-70409.17
	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	20112.66	40417.17	60964.00	81566.24	101179.39	118126.24	135572.34	152615.78	169554.60	186386.80	203400.46	220303.41	209593.55	173326.28	102917.11

