

湖南省张家界市 2023 年交通基础设施建设 专项债券项目预期收益与融资平衡方案

湖南省张家界市 2023 年交通基础设施建设专项债券共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 30,000.00 万元。其中慈利县 30,000.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
慈利县	慈利县智慧停车场建设项目	30,000.00	15 年
合计		30,000.00	-



张家界市慈利县交通基础设施建设专项债券 智慧停车场建设项目 预期收益与融资平衡方案

张家界市慈利县智慧停车场建设项目拟发行交通基础设施建设专项债券 30,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
慈利县智慧停车场建设项目	2023 年湖南省交通基础设施建设专项债券（三期） -2023 年湖南省政府专项债券（十四期）	30,000.00	15 年	慈利县城市管理和综合执法局

一、项目概况

（一）区域介绍

慈利县位于湖南省张家界市东部，地处武陵山脉东部边缘，澧水中游，东北与石门县毗连，东南与桃源县接壤，西北与桑植县相邻，西南与永定区连接，全县总面积 3492 平方公里，截至 2022 年 5 月，慈利县下辖 2 个街道、24 个乡镇（其中，镇 14 个、乡 10 个）、427 个行政建制村，户籍人口 684309 万。

据《张家界市慈利县城总体规划（2016-2030）》，慈利县是湘西门户、张家界市东大门。一要重视城乡区域统筹发展。在总体规划确定的 201.1 平方公里规划区范围内，实行城乡统一规划管理。根据县域内不同地区的条件，做大做强中心城区，重点发展江垭镇、阳和乡、通津铺镇、龙潭河镇等基础条件好、发展潜力大的重点镇，优化村镇布局，加强对村镇建设的指导，推进城乡基本公共服务均等化。二要合理控制城市规模。到 2030 年，慈利县中心城区发展到 20 万人，建设用地规模控制在 20 平方公里。要贯彻先规划后建设的原则，进一步增强中心城区空间布局的合理性，坚持节约集约利用土地。三要完善城市基础设施体系。建设张家界市东部交通枢纽，促进张家界市东线旅游发展。落实“窄马路、密路网”的城市道路布局理念，加强县城与张家界市、常德市、宜昌市、石门县、岳阳市等城市的对外交通联系。统筹规划

建设城市供水水源、给排水和垃圾处理等基础设施。加强重点防灾设施和灾害监测预警系统的建设，建立健全包括消防、防洪、人防和防震等在内的城市综合防灾体系。四要建设资源节约型和环境友好型城市。要加强城区环境综合治理，严格控制污染物排放，提高污水处理率和垃圾无害化处理率。加强对骑龙岗古墓群、兴国寺梅花殿、孙开华故居、九溪卫城及江垭古建筑群等文物保护单位和五雷山风景名胜区、龙潭河白鹭保护区、零溪白鹭保护区、张家界大鲵自然保护区等特殊生态功能区的保护，制定并严格实施有关保护措施。五要创造良好的人居环境。要坚持以人为本，统筹安排关系人民群众切身利益的教育、医疗、市政等公共服务设施的规划布局和建设，创建宜居环境。加强城中村、城乡结合部整治和改造，疏解老城功能，增加公共绿地和交通用地，优化澧水、溇水、零溪河的环境品质，启动慈利滨水景观带建设，推进生态修复和城市修补工作，提高城市居住和生活质量。

张家界市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	556.68	580.29	592.38
居民人均可支配收入（元）	19,139.00	20,699.00	21,828.00
一般公共预算收入	32.13	36.08	35.39
政府性基金收入	73.08	73.41	65.99
其中：国有土地出让收入	70.09	70.32	59.21

政府性基金支出	97.34	104.94	103.27
其中：国有土地出让支出	49.45	53.38	47.79

数据来源：张家界市财政局

张家界市慈利县 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	181.83	188.60	192.53
居民人均可支配收入（元）	18,567.00	20,243.00	21347.13
一般公共预算收入	11.45	12.1	8.41
政府性基金收入	13.97	11.33	7.46
其中：国有土地出让收入	13.41	10.54	5.70
政府性基金支出	17.20	15.90	13.03
其中：国有土地出让支出	9.23	6.69	4.29

数据来源：慈利县财政

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
慈利县智慧停车场建设项目	本项目核准批复项目总投资为 44408.35 万元；位于慈利县范围内。项目 2022 年 7 月开工，2024 年 6 月竣工，建设工期 2 年。	本项目包括新建地下停车场，新建立体停车场，新建地面停车场，改造地面停车场，改造道路停车位 5 种类型。建设内容包括：停车场主体建安工程、智慧停车设备及管理系统、充电桩工程等	慈利县城市管理综合执法局	1.慈利县发展和改革委员会《关于慈利县智慧停车场建设项目可行性研究报告的批复》（慈发改投资[2021]146 号）； 2.慈利县发展和改革委员会《关于调整慈利县智慧停车场建设项目可行性研究报告的批复》慈发改调[2021]202 号； 3.慈利县发展和改革委员会《关于调整慈利县智慧停车场建设项目可行性研究报告的批复》慈发改调[2022]33 号；

				4.慈利县发展和改革局《关于慈利县智慧停车场建设项目投资概算的批复》（慈发改概审[2022]90号）； 5.慈利县住房和城乡建设局《关于慈利县智慧停车场建设项目初步设计的批复》（慈建设[2022]3号）； 6.建设工程规划许可证（慈自字 202203009） 7.1 建设用地规划许可证（地字第 202201007） 7.2 建设用地规划许可证（地字第 202201004） 7.3 建设用地规划许可证（地字第 202201005） 7.4 建设用地规划许可证（地字第 202201006） 7.5 建设用地规划许可证（地字第 202203013） 8.建筑工程施工许可证（编号 430821202208170109）。
--	--	--	--	--

慈利县智慧停车场建设项目已经通过北京炜衡律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目建设将有效解决慈利县城停车位供应不足问题，缓解“停车乱”“停车难”等城市交通压力。项目根据慈利城市建设发展和停车需求，设置布局合理、停车管理规范、使用方便、协调有序的地下、立体和地面生态停车场，并引入智慧停车管理系统，不仅有利于城市土地节约集约利用，而且

对提升慈利城市管理水平，有着极大的促进作用。

本项目建成后将大幅改善慈利旅游交通环境，提高慈利全域旅游建设的服务水平和服务质量，营造良好的商业和旅游环境，从而提高慈利旅游业的市场竞争力。同时，本项目作为公共基础设施，是慈利城市形象的重要组成部分，可以起到美化城市环境、完善城市功能、提升城市形象等起到积极作用。

（二）社会效益分析

本项目结合慈利县停车设施和停车行为现状，在慈利县城区和乡镇合理的布置社会停车场和危化汽车专用停车场，项目建成以后，通过智慧停车管理和收费办法，逐步规范车主的停车行为，对于违反停车管理办法的车辆，实行有效的管制和惩治措施，从而有效的引导机动车合理合规的停放，提升区域停车管理方式和服务质量。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

本项目目前已取得的批复文件：

1.慈利县发展和改革局《关于慈利县智慧停车场建设项目可行性研究报告的批复》（慈发改投资[2021]146号）；

2.慈利县发展和改革局《关于调整慈利县智慧停车场建设项目可行性研究报告的批复》慈发改调[2021]202号；

3.慈利县发展和改革局《关于调整慈利县智慧停车场建设项目可行性研究报告的批复》慈发改调[2022]33号；

4.慈利县发展和改革局《关于慈利县智慧停车场建设项目投资概算的批复》（慈发改概审[2022]90号）；

5.慈利县住房和城乡建设局《关于慈利县智慧停车场建设项目初步设计的批复》（慈建设[2022]3号）；

6.建设工程规划许可证（慈自字 202203009）

7.1 建设用地规划许可证（地字第 202201007）

7.2 建设用地规划许可证（地字第 202201004）

7.3 建设用地规划许可证（地字第 202201005）

7.4 建设用地规划许可证（地字第 202201006）

7.5 建设用地规划许可证（地字第 202203013）

8.建筑工程施工许可证（编号 430821202208170109）。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 44,408.35 万元，项目融资资金 30,000.00 万元，占总投资的 68%，其中申请政府专项债券金额 30,000.00 万元，符合相关规定要求。2023 年建设工程计划投资 37,204.18 万元，申请政府专项债券 30,000.00 万元，没有超出当年工程建设资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经慈利县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和事前绩效评估报告进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

根据项目计划开完工时间(2022年7月-2024年6月)、项目可运营期限20年，结合专项债券发行期限15年，项目存续期为17年，既从2022年至2038年。

（七）项目绩效目标

1.项目总体建设目标

新建地下停车场、新建立体停车场、新建地面停车场、改造地面停车场、改造道路停车位5种类型。建设内容包括：停车场主体建安工程、智慧停车设备及管理系统、充电桩工

程等。

2.2023 年绩效目标

项目 2023 年度绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	投资进度	80%
		工程进度	80%
	质量指标	工程质量合格率	≥90%
		安全生产率	95%
	时效指标	设备设施完好率	90%
		完工时间	2 年
	成本指标	工期延误率	≤10%
		项目总投资	44408.35 万元
项目管理	资金管理指标	成本超支率	正常
		资本金及时足额缴纳	是
	项目进度指标	融资资金及时足额到位	是
		项目投资进度计划完成率	80%
效益指标	经济效益指标	项目工程进度完成率	90%
		停车位和充电桩收入预期增加	是
	社会效益指标	带动相关产业发展	是
		带动就业人数	≥20 人
	生态效益指标	公众舆情与群体性事件	无
		对企业生产和居民生活影响	正面
满意度指标	服务对象满意度指标	当地居民满意度	80%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算依据

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及安装工程	其他费用	经济技术指标			合计
					单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	17172.54	14241.14					31413.68
（一）	停车场建筑工程	17172.54	3314.83					20487.37
1	新建地下停车场	2250.00			m²	7730	2911	2250
1.1	土建工程	1932.50			m²	7730	2500	
1.2	给排水工程	61.84			m²	7730	80	
1.3	电气工程	85.03			m²	7730	110	
1.4	消防工程	127.55			m²	7730	165	
1.5	通风工程	27.08			m²	7730	35	
1.6	岗亭及配套设施	16.0			个	2	80000	
2	新建立体停车场	2589.50	3314.83		m²	12198.6	4840	5904.33
2.1	土建工程	2256.74			m²	12198.6	1850	
2.2	给排水工程	97.59			m²	12198.6	80	
2.3	电气工程	134.18			m²	12198.6	110	

2.4	消防工程	60.99			m²	12198.6	50	
2.5	岗亭及配套设施	40.00			个	5	80000	
2.6	立体车库设备		3164.83		个	663	47735	
2.7	配电设施		150		项	5	300000	
3	新建地面停车场	6975.63			m²	73427.63	950	6975.63
3.1	地面平整及土石方	1048.77			m²	104877	100	
3.2	停车位施工	4772.80			m²	73427.63	650	
3.3	绿化工程	723.34			m²	31449.37	230	
3.4	围墙	189.80			m	7300	260	
3.5	排水沟	192.92			m	11024	175	
3.6	岗亭及配套设施	48			个	6	80000	
4	改造地面停车场	1851.16			m²	28479.35	650.00079	1851.16
4.1	地面改造	829.89			m²	55326	150	
4.2	停车位施工	854.38			m²	28479.35	300	
4.3	雨棚	102.53			m²	5695.87	180	
4.4	排水沟	64.36			m	4290.7	150	
5	改造道路停车位	3506.25			个	2125	16500	3506.25

(二)	充电桩工程		6564		个	1094	60000	6564
1	充电桩设备		5470		个	1094	50000	
2	充电桩配电及安装		1094		个	1094	10000	
(三)	智慧停车系统工程		4362.31		整套	1	43623100	4362.31
1	系统软件		800		整套	1	8000000	
2	停车位设备		2442.24		整套	1	24422430	
3	三级诱导屏		51.98		整套	1	519840	
4	安装及辅材		1049.15		整套	1	10491500	
5	停车数据指挥中心		18.94		座	1	189400	
二	工程建设其他费用			7235.52				7235.52
(一)	购地费用			5117.79	亩	138.16	370425	
(二)	租地费用			218	亩	71.58	30455	
(三)	建设单位管理费			244.87				
(四)	工程设计及勘察费			655.78				
(五)	工程监理费			365.26				
(六)	其他费用			633.82				

三	预备费			3659.15				3659.15
(一)	基本预备费			3659.15				3659.15
四	静态投资	17172.54	14241.14	10894.67				42308.35
五	建设期利息			2100				2100.00
六	总投资	17172.54	14241.14	12994.67				44408.35

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

慈利县智慧停车场建设项目总投资 44,408.35 万元，2023 年投入金额 37,204.18 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目前期投入金额，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年	2024 年
慈利县智慧停车场建设项目	44,408.35	3,602.09	37,204.18	3,602.09

2023 年度，慈利县智慧停车场建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
慈利县智慧停车场建设项目	投资金额	204.18	1,000.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
	其中专项债券金额	-	-	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
慈利县智慧停车场建设项目	投资金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

(二) 资金筹措方案

慈利县智慧停车场建设项目的资金来源主要为自有资

金、发行政府专项债券。项目总投资 44,408.35 万元，其中：用于项目支出的自有资金 14,408.35 万元，占投资总额的 32%；拟申请发行政府专项债券资金 30,000.00 万元；本次申请发行专项债券 30,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
慈利县智慧停车场建设项目	44,408.35	14,408.35	-	30,000.00	-	-		-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

慈利县智慧停车场建设项目收入主要来源于停车服务费收入和充电桩充电服务费收入。本项目涉及到的停车场均属于国有资产，所有收入统一上交县国资局，不涉及收入分成。

根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规[2020]801 号）第九条：“机动车停放服务收费，区别不同停车场的性质和特点，分别实行市场调节价、政府指导价定价形式管理。”

第十一条：“下列停车场机动车停放服务收费实行政府指

导价，由各级价格主管部门制定机动车停放服务收费指导价，停车场经营者或管理者在政府指导价范围内自主确定具体执行收费标准：

（1）机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站、利用公共资源建设的旅游景点配套停车场；

（2）国家机关、社会团体及其他公益、公用企事业单位（医院、学校、博物馆、图书馆、青少年宫、体育场馆、银行、保险、电信、供水、供电、供气等）面向公众开放的内设停车场；

（3）政府财政性资金、城市建设投资（交通投资）公司投资的停车场和市政工程附属停车场；

（4）保障性住房中产权为当地政府的廉租房、公租房的内设停车场；

（5）道路临时停车泊位。”

由于慈利县只制定了城区道路停车泊位收费标准，对于其他类型停车收费标准尚未出台政策，参考《张家界市永定区 2020 年版政府定价的经营服务性收费目录清单》和张家口市机动车停放服务收费管理实施细则（征求意见稿）公告的机动车停放服务收费标准。

[illegible][illegible]

单位:元/时			
	计时方式	计费方式	
	每小时	24小时限价	每次
机场配套停车场(省定标准)	1小时内8元;1小时后每增加1小时按低于5元/小时的标准	50	10
汽车、火车站配套停车场	1小时以内5元;1小时后每增加1小时按3元以下的标准	30	10
政府指导价管理的其他公共停车场	1小时以内5元;1小时后每增加1小时按3元以下的标准	30	10
利用公共资源建设的旅游景点配套停车场	1小时以内3元;1小时后每增加1小时按2元以下的标准	20	10

1.改造道路停车位收费标准

18

计费。根据停车时长、停车位数量以及周转次数，经计算加权车位平均收入为 20.20 元/个·天。

停车时长	小型车收费标准	停车位数量占比	日周转次数	加权平均收入
30 分钟以内	0	10%	5	20.20
0.5-1 小时	4	35%	4	
1-5 小时	8	35%	4	
5-12 小时	16	15%	1	
12-24 小时	20	5%	1	

本项目改造道路停车位个数为：2125 个。运营期前 2 年停车位使用率分别为 70%、80%，运营期第 3 年至运营期结束停车位使用率为 90%。

2.新建地下、立体停车场收费标准

属于“城市繁华区域公共停车收费”类型，参照“1 小时以内 5 元；1 小时以上 3 小时以内 10 元；三小时以上每 1 小时加收 1 元，每天（24 小时）不超过 20 元；即停即走（30 分钟）免费”标准进行收费。

本项目新建地下、立体停车场停车位个数共计：920 个。按照“1 小时以内 5 元；1 小时以上 3 小时以内 10 元；三小时以上每 1 小时加收 1 元”标准进行收费。本项目新建地下、立体停车场停车位个数共计：920 个。由于新建地下、立体停车场都位于慈利县大型超市、步行街，停车需求较大，停车流转率较高，且停车时长大多集中在 1-5 个小时这个区间，同时根据停车

时长、停车位数量以及周转次数，简化计算，设定车位平均收入为 18 元/个·天。

停车时长	小型车收费标准	停车位数量占比	日周转次数	平均收入
30 分钟以内	0	10%	5	0
0.5-1 小时	5	15%	4	3
1-5 小时	10	60%	3	18
5-12 小时	15	10%	1	1.5
12-24 小时	20	5%	1	1

本项目改造道路停车位个数为：920 个。运营期前 2 年停车位使用率分别为 70%、80%，计算期第 3 年至运营期结束车位使用率为 90%。

3.改造地面停车场收费标准

属于“国家机关、社会团体及其它公益、公用事业单位内设停车场收费”类型，参照“1 小时以内 5 元；1 小时以上 3 小时以内 10 元；三小时以上每 1 小时加收 1 元，每天（24 小时）不超过 20 元；即停即走（30 分钟）免费”标准进行收费。

由于改造地面停车场多属于政府机关单位，场内停车较为稳定，且需要考虑其内部车辆免费停车需求，本项目改造地面停车场收费时段可分为白天和夜间收费。

（1）白天停车收费

由于各机关单位停车场白天需提供给内部人员免费停车使用，故白天对外开放的停车位按总停车位的 30%考虑，

即 428 个停车位，由于白天停车随机性较大，其停车时长概率分布和收费参照新建地下、立体停车场计算，经计算单个停车位收费为 15 元/个·天。

停车时长	小型车收费标准	停车位数量占比	日周转次数	平均收入
30 分钟以内	0	0%	0	0
0.5-1 小时	5	0%	0	0
1-5 小时	10	0%	0	0
5-12 小时	15	100%	1	15
12-24 小时	20	0%	0	0

（2）夜间停车收费

夜间停车主要方便各单位周边的居民，夜晚大部分机关单位内部人员车辆驶离停车场，但仍会有部分停留，对夜间外开放的停车位按总停车位的 70%考虑，即 998 个停车位，夜间停车时长按照晚上 7 点至第二天早上 7 点计算，则停车时长为 12 个小时，收费为 20 元，一个月为 600 元，超出居民承受范围，考虑采取夜间停车包月收费形式，按照每月 200 元计算。

行政事业单位停车场共享开放出租给居民使用的收费依据一：《行政事业性国有资产管理条例》(国务院令第 738 号)：“第十八条 县级以上人民政府及其有关部门应当建立健全国有资产共享共用机制，采取措施引导和鼓励国有资产共享共用，统筹规划有效推进国有资产共享共用工

作。”.....“行政单位国有资产出租和处置等收入，应当按照政府非税收入和国库集中收缴制度的有关规定管理。”“事业单位国有资产使用形成的收入，由本级人民政府财政部门规定具体管理办法。第二十六条 各部门及其所属单位应当及时收取各类资产收入，不得违反国家规定，多收、少收、不收、侵占、私分、截留、占用、挪用、隐匿、坐支。”.....“各部门及其所属单位应当在确保安全使用的前提下，推进本单位大型设备等国有资产共享共用工作，可以对提供方给予合理补偿。”。该条例已明确行政单位国有资产可以出租和处置，政府部门应及时收取各类资产收入，收入纳入监管。管理条例为盘活国有资产、方便居民生活、提升公共服务水平提供了遵循。条例还对导致国有资产流失的行为做出了严格规定：“第五十四条 各部门及其所属单位有下列行为之一的，责令改正，有违法所得的没收违法所得，情节较重的，对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：（一）非法占有、使用国有资产或者采用弄虚作假等方式低价处置国有资产；（三）未按照规定评估国有资产导致国家利益损失。”

依据二：《张家界市人民政府办公室关于加强市中心城市公共停车设施建设管理的实施意见》（张政办发〔2017〕7号，ZJJCR—2017—01005）：“按照“中心区域高于非中心

区域、路内高于路外、非居住区高于居住区、白天高于夜间、长时间高于短时间”的原则，健全停车收费价格体系,充分发挥价格杠杆作用，逐步缩小政府定价范围。通过政府投资新建的公共停车设施和市政工程附属公共停车设施以及享受政府优惠政策投资新建的公共停车设施，实行政府指导价；对社会资本或商业融资投资新建的公共停车设施，其服务收费标准实行市场定价,并按照价格主管部门规定明码标价。”意见明确了不同使用场景下的收费原则,其中“非居住区高于居住区、长时间高于短时间”原则适用本项目。

依据三：《关于进一步规范张家界市机动车停放服务收费管理的通知》（（张发改价费〔2022〕112号））规定：“核心区域自动计时收费标准首小时内 1 元/15 分钟，首小时后 1.5 元/15 分账。人工值守收费标准 5 元/小时。公立医院内设停车场白天收费 5 元/小时，夜间 2 元/小时，24 小时限价 30 元。公共停车场一小时内 5 元，一小时后每增加一小时按 3 元以下（含 3 元）的标准。”该通知明确了公共停车场夜间收费标准。本项目夜间计费按 200 元/月·位计费，均价 6.7 元/位·夜，低于该通知规定标准。

收费案例 1：《太原市委直单位公共停车资源出租管理暂行办法》：“委直事业单位利用公共停车资源对外出租，原则上应采取公开招租的形式确定出租价格，必要时可采取评

审或资产评估的办法确定。”……“(一)委直事业单位公共停车资源严格执行市发改部门核定的收费标准;”办法明确公共停车资源允许对外出租，且按照发改部门核定的收费标准收费。

收费案例 2：《温州市鹿城区国有停车资源出租管理暂行办法》（温州市鹿城区财政局办公室 2022 年 9 月 30 日印发）：“第四条行政事业单位国有停车资源用于保障本级行政事业单位履行职能和促进社会事业发展，不得以无偿方式提供给公民个人、法人或其他组织(含非本级的行政事业单位)使用。区政府另有规定的从其规定。”……“第六条 行政事业单位拟将国有停车资源对外出租的，应当履行内部决策程序，制订出租方案，并按规定权限和程序报批。”办法明确规定行政事业单位国有停车资源不能无偿使用，通过合规流程可以对外出租获取合理利润。办法还规定：“行政事业单位拟出租国有停车资源的，原则上实行公开招租;因情况特殊无法公开招租的，须在申请文件中详细说明理由，并按规定报经批准。”……“采取非公开方式出租的，由租赁双方协商确定租赁价格，但确定的价格不得低于资产评估报告提供的租赁权评估值。”，明确了租赁双方价格不得低于资产本身评估值，即出租价格需要保证国有资产保值和合理增值。

综上，城市停车位资源日益稀缺，采取有偿共享开放非忙时行政事业单位停车位资源，不仅有利于国有资产保值和

合理增值、缓解城市停车难问题、提升市民获得感幸福感，合理收费也能进一步规范停车，对改善城市交通秩序具有较



高价值。

行政事业单位停车位夜间出租比例 70%的合理性: 本项目所涉及改造的 17 个地面停车场分别位于镇政府、行政事业单位、火车站广场、中学（如下图所示，包括但不限于），周边均为人口密集的居住区，对停车位，尤其是夜间回家就近停车需求旺盛且迫切。行政事业单位夜间保留 30% 比例自用，夜间出租 70% 给居民使用的估计是合理的，可以极大减轻居民停车焦虑、缓解交通压力、规范交通秩序、提高国土资源使用效率。

(3)运营期前2年停车位使用率分别为70%、80%，运营期第3年至运营期结束车位使用率为90%。

4.新建地面停车场收费标准

（1）湘西东市停车场

该停车场新建标准车位 1167 个，主要为解决旅游大巴车辆停放及游客私家车停放问题，假设供旅游大巴停放和游客车辆停放使用比例为 5:5，则前者为 584 个标准车位（折算为旅游大巴停车位 234 个），后者为 583 个标准车位。该停车场车辆停车时长概率分布和收费参照“新建地下、立体停车场”即车位平均收入为 18 元/个·天。其中：

①游客车辆停车单个停车位收费为 18 元/个·天；

②旅游大巴根据《城市停车设施建设指南》（建城[2015]142 号）中不同车型的停车当量换算系数，危化车辆按照 2 个标准车位计算，物流货车按照 3.5 个标准车位计算，旅游大巴按照 2.5 个标准车位计算。可计算得旅游大巴车停车单个停车位收费为 45 元/个·天。

运营期前 2 年停车位使用率分别为 70%、80%，运营期第 3 年至运营期结束车位使用率为 90%。

（2）仁和工业园停车场

该停车场新建标准车位 1564 个，主要为解决工业园物流大车停放及园区车辆停放问题，假设供物流货车停放和园区车辆停放使用比例为 8:2，则前者为 1251 个标准车位（折

算为物流货车停车位 357 个），后者为 313 个标准车位。该停车场车辆停车时长概率分布和收费参照“新建地下、立体停车场”即车位平均收入为 18 元/个·天。其中：

①园区车辆停车单个停车位收费为 18 元/个·天；

②货车车辆根据《城市停车设施建设指南》（建城[2015]142 号）中不同车型的停车当量换算系数，危化车辆按照 2 个标准车位计算，物流货车按照 3.5 个标准车位计算，旅游大巴按照 2.5 个标准车位计算。可计算得货车车辆停车单个停车位收费为 63 元/个·天。

运营期前 2 年停车位使用率分别为 70%、80%，运营期第 3 年至运营期结束车位使用率为 90%。

（3）市民之家和殷家巷片区棚户区改造停车场

市民之家和殷家巷片区棚户区改造停车场停车位个数共计 205 个。因该两个停车场位于城镇繁华区域，且市民之家停车场位于慈利县办证中心，该停车场车辆停车时长概率分布和收费参照“新建地下、立体停车场”即车位平均收入为 18 元/个·天。

运营期前 2 年停车位使用率分别为 70%、80%，运营期第 3 年至运营期结束车位使用率为 90%。

3、充电桩充电服务费收入计算

本项目配建充电桩 1094 个，均由业主单位自营，充电桩快充（功率 60kw）和慢充（功率 7kw）按 7:3 配置，每天按充电 5 小时时间计算，日充电量为 $5 \times (60 \times 70\% + 7 \times 30\%) = 220.5$ 千瓦时。充电桩运营收费包括用电电费和充换电服务费。根据国家发改委下发的《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，充换电设施经营企业可向用户收取一定的充电服务费。根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2018]407 号），充电设施用电电费价格政策：“党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。”充换电服务费实行政府指导价：“（一）2020 年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为 0.8 元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。（二）当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。”

结合慈利县的实际情况，本项目充电服务费按 0.5 元/千瓦时，电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。运营期第 1、2 年充电桩使用率分别为 40%、50%，运营期第 3 年至运营期结束保持 60%使用率。

（二）项目预期收入预测

慈利县智慧停车场建设项目的收入主要包括停车服务费收入和充电桩充电服务费收入。债券存续期内项目总收入为 92,813.52 万元。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	运营收入	92,813.52	2,481.27	5,860.14	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77
1.1	改造道路停车位收费	19,427.90	548.37	1253.41	1410.09	1410.09	1410.09	1410.09	1410.09
1.2	新建地下、立体停车场收入	7,495.10	211.55	483.55	544	544	544	544	544
1.3	改造地面停车场收入	5,875.80	165.85	379.08	426.47	426.47	426.47	426.47	426.47
1.3.1	白天停车收费	2,905.73	82.02	187.46	210.9	210.9	210.9	210.9	210.9
1.3.2	夜间停车收费	2,970.07	83.83	191.62	215.57	215.57	215.57	215.57	215.57
1.4	新建地面停车场收入	23,915.04	675.02	1542.9	1735.77	1735.77	1735.77	1735.77	1735.77
1.4.1	湘西东市停车场	9,515.48	268.58	613.9	690.64	690.64	690.64	690.64	690.64
1.4.2	仁和工业园停车场	12,729.42	359.3	821.25	923.91	923.91	923.91	923.91	923.91
1.4.3	市民之家和殷家巷片区棚户区改造停车场	1,670.14	47.14	107.75	121.22	121.22	121.22	121.22	121.22
1.5	充电桩充电服务费收入	36,099.68	880.48	2201.20	2641.44	2641.44	2641.44	2641.44	2641.44

续上页

单位：万元

序号	收入类型	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	运营收入	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	3,378.87
1.1	改造道路停车位收费	1410.09	1410.09	1410.09	1410.09	1410.09	1410.09	1410.09	705.04
1.2	新建地下、立体停车场收入	544	544	544	544	544	544	544	272
1.3	改造地面停车场收入	426.47	426.47	426.47	426.47	426.47	426.47	426.47	213.23
1.3.1	白天停车收费	210.9	210.9	210.9	210.9	210.9	210.9	210.9	105.45
1.3.2	夜间停车收费	215.57	215.57	215.57	215.57	215.57	215.57	215.57	107.78
1.4	新建地面停车场收入	1735.77	1735.77	1735.77	1735.77	1735.77	1735.77	1735.77	867.88
1.4.1	湘西东市停车场	690.64	690.64	690.64	690.64	690.64	690.64	690.64	345.32
1.4.2	仁和工业园停车场	923.91	923.91	923.91	923.91	923.91	923.91	923.91	461.95
1.4.3	市民之家和殷家巷片区棚户区改造停车场	121.22	121.22	121.22	121.22	121.22	121.22	121.22	60.61
1.5	充电桩充电服务费收入	2641.44	2641.44	2641.44	2641.44	2641.44	2641.44	2641.44	1320.72

（三）项目预期成本依据

慈利县智慧停车场建设项目的成本包括运营成本和相关税费，运营成本主要包括工资及福利费用、管理费用、维修费用和其他费用等。债券存续期内总支出预计 22,740.11 万元。具体成本预测依据及明细见下：

1.工资及福利费用

智慧停车场通常分为设备前端、平台中端和客服坐席后端三个部分组成。项目运营后共需现场管理、技术维护、坐席等相关工作人员 30 人,人均工资福利按 7.00 万元/年计算。

【案例一】：长沙智慧停车场管理人员薪资水平

前程无忧

好工作尽在前程无忧

首页

职位搜索

地区频道

无忧学院

职场资讯

校园招聘

无忧精英

按全文

搜公司

停车场管理

工作职能

行业领域

搜索

猜你喜欢:

停车场收费员

停车场收费

停车场管理员

上海捷道停车场管理有限公司

停车

停车收费

车场

门岗

车库

工作地点:

筛选

全部城市

地区地标:

所有

热门地区

英蓉区

天心区

岳麓区

开福区

雨花区

望城区

长沙县

宁乡市

浏阳市

地铁沿线:

多选+

月薪范围:

所有

自定义

2千以下

2-3千

3-4.5千

4.5-6千

6-8千

0.8-1万

1-1.5万

1.5-2万

2-3万

3-4万

4-5万

5万以上

多选+

展开筛选

公司性质

公司规模

工作年限等

☐ 全选

综合排序

最新优先

薪资优先

1 / 1

☐ 物业多种经营负责人

02-22发布

投递

立即沟通

深圳市蔚蓝电动汽车产业服务有...

民营 | 150-500人

汽车

8千-1.5万

深圳·龙岗区

3-4年

房地产

物业

万科

物业管理

多种经营

停车场

☐ 物业主管

03-10发布

立即沟通

长沙黄兴南路步行街商业街物业管...

民营 | 150-500人

物业管理/商业中心

4-6千

长沙·天心区

2年中专

带薪年假

五险一金

包住

节日福利

专业培训

通讯补贴

保洁

团队管理

☐ 汽车充电桩拓展经理

03-11发布

立即沟通

湖南省海晨新能源有限公司

民营 | 少于50人

新能源

5千-1万

长沙·望城区

3-4年初中及以下

五险一金

餐饮补贴

周末双休

节日福利

☐ 出纳兼收银

02-27发布

立即沟通

深圳吉祥服务集团有限公司

民营 | 1000-5000人

房地产

5-6千

长沙·雨花区

3-4年大专

出纳

收银

会计

☐ 充电站建设经理

03-10发布

立即沟通

碧辟小桔新能源（深圳）有限责...

合资 | 150-500人

新能源

8千-1.2万

长沙

1年大专

项目谈判

谈判

电工证

充电站

选址开发

五险一金

绩效奖金

弹性工作

☐ 保安人员

03-03发布

立即沟通

湖南湘商置业投资有限公司

民营 | 50-150人

5-6千

长沙·开福区

无经验

初中及以下

为你推荐

更多专属职位

科研副院长

深圳市现代农业装备研究院

50-70万/年

深圳·罗湖区

科技项目申报经理

深圳市北科瑞声科技股份有限公司

1.3-2.5万

深圳·福田区

研究总监

广州艾科瑞信息科技有限公司

2-3.5万

广州·越秀区

研究助理/研究经理-数字营销一部

艾瑞咨询集团

7千-1万

上海·徐汇区

项目与科技管理经理

先正达种道（北京）有限公司

1-2万

北京

土地开发研究员（2023届）-J10767

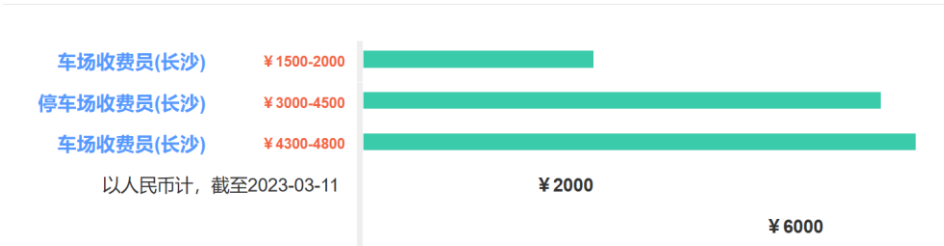
上海申能能源发展发展有限公司

1.8-2万

上海

数据来源: <https://we.51job.com>

【案例二】长沙市停车场收费员平均薪资水平



数据来源: http://www.hunt007.com/employer/viewInvite/10668018/62806288_1.htm

2.场地租赁费用

场地租赁费用按 1 万元/亩·年计算，由于建设期租地费用已计入总投资估算，并且人民广场地下停车场由政府行政划拨给建设单位使用，不收取租赁费，则租赁用地 71.58 亩每年费用为 71.58 万元。

3.管理费用

本项目管理费用按总收入的 3%估算。

取费依据:《建设工程项目管理试行办法》(建市(2004)200 号)“第十一条 工程项目管理服务收费应当根据受委托工程项目规模、范围、内容、深度和复杂程度等，由业主方

(4) 全过程项目管理服务建议取费基价

项目投资（万元）	500	3000	5000	10000	50000	1000000
建设单位管理费	7.5	39	63	113	433	683
人员工资	30.24	113.4	151.2	302.4	567	907.2
利润	5.66	22.86	32.13	62.31	150	238.53
税金	4.06	16.39	23.03	44.67	107.53	170.99
全过程项目管理取费基价	47.46	191.65	269.36	522.38	1257.53	1999.72
费率（%）	9.49	6.39	5.39	5.22	2.52	2.00

与项目管理企业在委托项目管理合同中约定”。

数 据 来 源 :

https://wenku.baidu.com/view/1e4c720e05a1b0717fd5360cba1aa81145318fc0.html?fr=aladdin664466&ind=1&_wks_=1678535213994&bdQuery=%E9%A1%B9%E7%9B%AE%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%B4%B9%E6%94%B6%E8%B4%B9%E6%A0%87%E5%87%86

4.维修费用

本项目维修费用按固定资产原值的 1.2%估算。

5.其他费用

包括业务、招待、学习等费用，按总收入的 1%估算。

6.相关税费

1) 增值税进项税（管理费、维修费、其它费用）税率按照 6%计算，场地租赁费进项税率按 11%计算。在项目运营阶段，收入适用税率为 9%。

2) 税金及附加

城市维护建设税为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%。

（四）项目预期成本预测

债券存续期内总支出预计 22,740.11 万元，其中运营成本 15,115.25 万元，相关税费 7,624.86 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
----	--------	--------	--------	--------	--------

职工薪酬	506.49	1,048.88	1,084.79	1,084.79	1,084.79
场地租赁费	105.00	210.00	210.00	210.00	210.00
管理费	35.79	71.58	71.58	71.58	71.58
修理费	74.44	175.80	202.73	202.73	202.73
其他费	266.45	532.90	532.90	532.90	532.90
增值税及附加	198.69	476.67	555.96	555.96	555.96
小计	705.18	1,525.55	1,640.75	1,640.75	1,640.75

类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
职工薪酬	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
场地租赁费	71.58	71.58	71.58	71.58	71.58
管理费	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
修理费	532.90	532.90	532.90	532.90	532.90
其他费	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58
增值税及附加	555.96	555.96	555.96	555.96	555.96
小计	1,640.75	1,640.75	1,640.75	1,640.75	1,640.75

类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
职工薪酬	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00	2,940.00
场地租赁费	71.58	71.58	71.58	71.58	35.79	1,002.12
管理费	202.73	202.73	202.73	202.73	101.37	2,784.37
修理费	532.90	532.90	532.90	532.90	266.45	7,460.60
其他费	67.58	67.58	67.58	67.58	33.79	928.16
增值税及附加	555.96	555.96	555.96	555.96	277.98	7,624.86
小计	1,640.75	1,640.75	1,640.75	1,640.75	820.38	22,740.11

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 92,813.52 万元，预期总成本 22,740.11 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 70,073.41 万元。

（二）项目融资还本付息情况

慈利县智慧停车场建设项，本次拟发行专项债券 30,000 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 3.66%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，慈利县智慧停车场建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表 单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
慈利县智慧停车场 建设项目	2023	-	30,000.00	-	30,000.00	549.00	549.00
	2024	30,000.00		-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2025	30,000.00		-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2026	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2027	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2028	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2029	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2030	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2031	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2032	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2033	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2034	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2035	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2036	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2037	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2038	30,000.00		30,000.00		549.00	30,549.00
	合计	-	30,000.00	30,000.00	-	16,470.00	46,470.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为停车场服务费收入和充电桩充电服务费收入。本项目停车收入全额上交，不涉及分成。考虑运营成本后，预计用于资金平衡相关收益为 70,073.41 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.51。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
慈利县智慧停车场建设项目	70,073.41	30,000.00	46,470.00	1.51

同时，慈利县智慧停车场建设项目融资平衡情况已经通利安达会计师事务所审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.51	1.71
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.56	1.51	1.46

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.31，能通过压力测试。当整个项目的成本

上升 10% 情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.46，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入	137,221.88	3,602.09	37,204.18	6,083.36	5,860.14	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77
1	资本金流入	14,408.36	3,602.09	7,204.18	3,602.09	-				
2	融资资金流入	30,000.00	-	30,000.00		-	-	-	-	-
3	运营期现金流入	92,813.52			2,481.27	5,860.14	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77
二	现金流出	112,520.47	3,602.09	37,204.18	4,856.27	2,623.55	2,738.75	2,738.75	2,738.75	2,738.75
1	建设期资金流出	43,310.35	3,602.09	36,655.18	3,053.09					
2	运营期资金流出	22,740.11			705.18	1,525.55	1,640.75	1,640.75	1,640.75	1,640.75
3	融资还本付息	46,470.00	-	549.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00
三	现金净流量	24,701.41	-	-	1,227.09	3,236.59	4,019.02	4,019.02	4,019.02	4,019.02
四	期末累计现金结存	-	-	-	1,227.09	4,463.68	8,482.70	12,501.72	16,520.74	20,539.76

序号	项目	运营期								
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	3,378.87
1	资本金流入									
2	融资资金流入	-	-	-	-	-	-			
3	运营期现金流入	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	6,757.77	3,378.87
二	现金流出	2,738.75	2,738.75	2,738.75	2,738.75	2,738.75	2,738.75	2,738.75	2,738.75	31,369.38
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	1,640.75	1,640.75	1,640.75	1,640.75	1,640.75	1,640.75	1,640.75	1,640.75	820.38
3	融资还本付息	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	30,549.00
三	现金净流量	4,019.02	4,019.02	4,019.02	4,019.02	4,019.02	4,019.02	4,019.02	4,019.02	(27,990.51)
四	期末累计现金结存	24,558.78	28,577.80	32,596.82	36,615.84	40,634.86	44,653.88	48,672.90	52,691.92	24,701.41

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1. 社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法权益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设

备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2.工程建设风险

风险描述：工程建设风险是指在工程地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失，另一方面是工程过程管理不佳，导致工程质量不佳，经常需要整改等造成建设进度延长的风险。

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要受益来源于停车服务收入和充电服

务收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出风险。

4.项目完工风险

风险描述：在建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，影响项目如期完工，带来成本超支问题。

应付措施：针对上述可能出现的问题，项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况进行审计；在项目建成后，对相关成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

七、还款保障措施

1.根据《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，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的

政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2.根据《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，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《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，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约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、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

慈利县智慧停车场建设项目主管部门是慈利县城市管理和综合执法局。

主管部门负责按照慈利县智慧停车场建设项目专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项

债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

(本页无正文，为《慈利县智慧停车场建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 13 日