

2020 年广东省新基建专项债券（一期）

龙湖区便民智慧机械停车楼

项目情况

实施单位盖章：汕头市龙湖区住房和城乡建设局



主管部门盖章：汕头市龙湖区住房和城乡建设局

财政局盖章：汕头市龙湖区财政局



日期：二〇二〇年四月

2020 年广东省新基建专项债券（一期）

龙湖区便民智慧机械停车楼

募投情况

（一）项目基本情况

本项目位于汕头市龙湖区梅溪东路（大北山一路至大北山二路段），占地面积约 1839.14 平方米，建筑长约 79.35 米、宽约 7.72 米、高约 23.96 米，停车位 180 个（其中充电式停车位 18 个）。拟新建 10 层垂直升降类机械式停车楼，建设内容主要包括建筑工程、设备系统工程、给排水工程、电气工程、通风工程、安防工程、智能管理工程。本项目的建设，将推动中心城区扩容提质，拉动东区的开发建设，有着十分积极的意义。

（二）预期经济社会效益分析

本项目作为一项社会性公益事业，可极大程度地缓解交通压力，解决停车建设与土地资源稀缺之间的矛盾，有利于提升龙湖区营商环境，是提高机关工作效率的一大举措，也是为民办实事的民生工程。

（三）项目投资估算及资金筹措方案

1. 投资估算

项目总投资约 6,037.81 万元（含建设投资约 5,037.81 万元和土地费等前期费用约 1,000.00 万元）。

2. 资金筹措方案

项目资金筹措方式为财政资金、政府债券。2020 年计划使用地方专项债券 6,000.00 万元，预计利率 3.25%，债券存续期为 10 年，按每半年支付利息，到期还本。预计债券利息合计为 1,950.00 万元，到期本息合计 7,950.00 万元。其余建设资金由汕头市龙湖区住房和城乡建设局自筹。

3. 项目主体资格

本项目由汕头市龙湖区住房和城乡建设局牵头建设，全面负责工程建设的工程质量管理、工程进度、工程投资和资金管理。

4. 项目建设情况

项目名称：龙湖区便民智慧机械停车楼

建设内容：拟新建 10 层垂直升降类机械式停车楼，建设内容主要包括建筑工程、设备系统工程、给排水工程、电气工程、通风工程、安防工程、智能管理工程。占地面积约 1839.14 平方米，建筑长约 79.35 米、宽约 7.72 米、高约 23.96 米，停车位 180 个（其中充电式停车位 18 个）。车库采用 10 套方形塔库，其中 9 套梳齿式塔库 1 套板式充电式塔库。共设置 10 套升降系统（1 套升降系统服务 18 个车位），10 个贯穿式出入口，同时配套建设设备管理用房 54.98 m²、地下消防水池有效容积 36m³、屋面成品消防水箱有效容积 18m³。

项目投资：项目总投资约 6,037.81 万元（含建设投资约 5,037.81 万元和土地费等前期费用约 1,000.00 万元）。

本项目建设投资额为 5,037.81 万元，其中工程费用为 4,162.97 万元（土建及配套费约 1,517.37 万元、设备费约 2,645.60 万元），工程建设其他费用为 589.68 万元，预备费为 285.16 万元，资金来源为财政资金、专项债券资金。

5. 项目资金到位及使用情况

本项目由汕头市龙湖区住房和城乡建设局牵头立项，已完成可行性研究报告、土地征收。计划通过发行 6,000.00 万元政府专项债券用于下一步的勘察、设计、施工及项目招标。

（四）项目预期收益、成本及融资平衡情况

1. 预期收益

根据《可行性研究报告》预测数据，龙湖区便民智慧机械停车楼项目到期收益为 11,940.98 万元，扣除运营成本支出 655.96 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 11,285.02 万元：其中广告费收入 1,044.83 万元；停车位收入 10,896.15 万元；运营成本支出 655.96 万元。

金额单位：人民币万元

收入	停车位收入	10,896.15
	广告费收入	1,044.83
	收入合计	11,940.98
支出	工资	133.75
	维护费	522.21
	支出合计	655.96
收支结余		11,285.02

本项目运营期按 10 年考虑。本项目的收入有：城市广告费、停车位收入等方面的内容，收入随着年限的增长使用率会提高。参考汕头市及周边地区的收费标准，收入预测如下：

（1）停车位收入：本项目共提供停车位 180 个。本项目改造完成后城市车流量将大幅增加（特别是亚青会期间），预计每个车位每天增加 10 个车次，停车场的使用率按 80%计，参考汕头市及周边的停车位收费情况，按 20.00 元/个·次、每三年增长 3%进行估算。

（2）城市广告费收入：本栋停车楼外立面可设置广告牌，外立面面积约为 4,200.00 平方米，可提供广告面积按 40%预计约 1,680.00 平方米。参考汕头市及周边的广告牌收费情况，按 600.00 元/平方米/年、按每三年增长 3%进行估算。

（3）项目后期增加的运营维护费用主要为运营管理费、工资福利费。运营管理费：本项目运营年成本费按项目建设投资（5,037.81 万元）的 1%计算，则日常维护费约 50.38 万元/年，按每三年增长 3%进行估算，10 年约 522.21 万元。工资福利：本项目拟设置 3 个岗位，每人每月 3,500.00 元，则年支出费用约 12.6 万元，按每三年增长 5%进行估算，10 年约 133.75 万元。

（4）经估算，10 年运营期内累计收入为 11,940.98 万元，扣除运营成本支出 655.96 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 11,285.02 万元。

2. 项目融资成本

龙湖区便民智慧机械停车楼项目总投资 6,037.81 万元，按照资金募集计划，本期债券 6,000.00 万元，期限为 10 年，预计债券存续期本息累计 7,950.00 万元（债券利率按照 3.25%测算）。项目融资还本付息资金通过项目收益安排。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第二年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第三年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第四年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第五年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第六年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第七年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第八年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第九年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第十年	6,000.00	6,000.00	0	3.25%	195.00	6,195.00

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
合计		6,000.00			1,950.00	7,950.00

3、项目资金测算平衡表

单位：人民币万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	本期计划发行期限	预计融资成本	资金覆盖倍数
龙湖区便民智慧机械停车楼	6,037.81	11,285.02	6,000.00	10	1,950.00	1.42
合计	6,037.81	11,285.02	6,000.00	10	1,950.00	1.42

项目本息覆盖倍数为 1.42。

（五）总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目组合可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目预期收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目组合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在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的方式满足本项目组合资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

（六）主管部门责任

本项目主管部门为汕头市龙湖区住房和城乡建设局。项目主管部门和单位在依法合规、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政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（七）潜在风险评估：

本项目主要风险因素及风险程度汇总表如下：

序号	风险因素	风险概率	影响程度	风险程度
----	------	------	------	------

序号	风险因素	风险概率	影响程度	风险程度
1	合法性风险	较低	中等	较小
2	生态环境风险	较低	中等	一般
3	施工风险	很低	中等	较小
4	社会治安风险	较低	一般	一般
5	社会舆论风险	较低	中等	较小

（八）项目风险控制

考虑市场价格变化因素，预计项目预期收益将足额提存债券本息，保障债券不存在到期违约风险。