

道孚县城市地下停车场建设项目情况



一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》(国发〔2013〕36号)中提到城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础,对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保全面建成小康社会具有重要作用。当前,我国城市基础设施仍存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题。加强城市基础设施建设,有利于推动经济结构调整和发展方式转变,拉动投资和消费增长,扩大就业,促进节能减排。将积极发展大容量地面公共交通,加快调度中心、停车场、保养场、首末站以及停靠站的建设;推进换乘枢纽及充电桩、充电站、公共停车场等配套服务设施建设,将其纳入城市旧城改造和新城建设规划同步实施。

《国家发展改革委办公厅关于做好县城城镇化公共停车场和公路客运站补短板强弱项工作的通知》(发改办基础〔2020〕522号)提出,立足满足出行停车需求,推进主要公共建筑配建停车场、综合客运枢纽配建停车场、路侧停车位设施升级改造、政府主导停车信息平台等建设;鼓励建设立体停车场、机械式停车库等,在具备条件的地区推进“P+R”停车场建设。居住社区配建停车场、棚改区停车场、各类商业设施配套停车场、旅游景区配套停车场、工业园区配套停车场等按照相关领域规划政策要求推进建设。



四川省人民政府颁布《关于推动城市基础设施改造加强城市生态环境建设的指导意见》（川府发〔2020〕3号）提出到2022年，全省推动实施一批城市基础设施补短板和生态环境建设重点项目，形成可复制推广的经验。全省城市（县城）初步构建绿色低碳、功能完备的基础设施支撑体系和山清水秀、城乡共美的生态环境。完善停车场、电动汽车充换电基础设施建设。

《关于印发四川省加快重点项目建设开展基础设施等重点领域补短板三年行动实施方案的通知》（川办发〔2019〕18号）指明将完善城镇基础设施。加快构建现代城镇基础设施体系，切实提高城镇承载能力。积极推进智慧城市、海绵城市等建设，完善城市停车场、充电桩规划建设。

综上，本项目属于新建公共停车设施，项目实施与相关规划吻合。

本项目建设具有其必要性。

（二）项目情况

1. 参与主体

项目主管部门：道孚县住房和城乡建设局

项目业主单位：道孚县住房和城乡建设局

2. 项目概况

1) 项目领域：本项目属于城市停车场建设领域。

2) 项目建设性质：新建。

3) 项目建设地址：

本项目位于道孚县鲜水镇。

4) 项目建设内容及规模：



道孚县城市地下停车场建设项目：新建地下停车场 5230.94 平方米，设置停车位 146 个及附属配套工程。

5) 主要指标汇总

表 项目建设内容汇总表

序号	道孚县城市地下停车场建设项目	单位	规划设计规模
1	用地面积	平方米	3850.00
2	总建筑面积	平方米	5230.94
2.1	地下停车场建筑面积	平方米	0.00
2.2	地上建筑面积	平方米	5230.94
3	机动车停车位数量	个	146
4	建筑层数	层	地下 2 层

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益

项目投产后，能够实现 515.12 万元的年均含税收入，年均净利润为 174.67 万元，项目投资利润率为 7.20%，项目收益覆盖倍数为 1.29 倍，具备良好的债券偿还能力。项目经济效益比较明显，财务评价可行。

(二) 社会效益分析

本项目的社会影响效果主要表现在对道孚县城市化发展水平、基础设施发展、当地居民就业这几个方面，具体阐述如下。

1、项目对居民收入的影响

项目实施后，项目区居民融入停车场建设，在项目建设过程中找到适合自己的工作，增加工资性收入。项目实施后项目地及周边居民在短期内收入会比较丰厚，长期来看收入稳定有保障。

2、项目对居民生活水平和生活质量的影响



项目实施后，有利于改善项目区域环境条件。改善当地群众和居民出行条件和生活环境，充分享有城市居民的生活水平和生活质量。无论从哪个方面来讲，项目实施后，切实提高项目区的生活水平和生活质量。

3、项目对项目地居民就业的影响

项目实施过程中，可以为项目地居民提供一些短期就业岗位。项目建成后，将拓展城市空间、美化区域环境、完善基础设施功能、提升城市形象。项目实施后，项目区域的人流、物流、信息流、资金流等将会逐步得到改善，有利于优化城市就业环境，对社会收入分配有良性影响。

项目的实施在一定程度上能够帮助项目地居民就业。

4、项目对项目地基础设施、社会化服务和城市化进程的影响

本项目属于城市配套基础设施建设项目，对项目地的基础设施、社会化服务和城市化进程会有很大的促进作用。

（三）公益性

道孚县由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难已经成为道孚县交通发展、汽车消费的瓶颈之一。通过本项目的实施，将会大大改善道孚县的基础设施条件，可以有效的解决城市停车难这一问题。

1.本项目的建设有利于带动当地的就业

本项目作为基础建设项目，在项目建设过程中也需要大量的工人，为当地农民提供了大量的就业机会，为其增收致富创造了



很好的条件，有利于促进社会和谐发展。项目建成运营将会增加部分就业岗位，解决部分城市下岗职工、社会待业人员与农村剩余劳动力就业问题。

2.强力推进道孚县经济的发展

就当前道孚县发展现状而言，有限的发展空间遏制了经济的纵深发展，使当地的政策优势、体制优势、对外开放优势无从施展。道孚县停车场项目建成后，将极大拓展了道孚县经济的发展空间，强力推进道孚县经济的发展。

本项目具有公益性且具有一定收益性，符合财政部相关政策文件要求。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资 2996.00 万元，其中：工程费用为 2475.97 元，工程建设其它费用 305.08 万元，预备费 139.05 万元，另建设期债券利息及发行费用 75.90 万元（其中包含：建设期债券利息 73.60 万元，发行费用 2.30 万元）。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 2996.00 万元。

（1）资本金来源

项目资本金 696.00 万元，占项目总投资的 23.23%，项目资本金来源于县级财政资金，资金已落实。



(2) 融资来源

本项目拟计划发行项目收益专项债券 2300.00 万元，占项目总投资的 76.77%，发行期限 10 年。

2. 资金使用计划

项目资金根据道孚县城市发展规划及本项目实际建设进度情况，按计划分年度投入，确保充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度，项目资金具体投资情况详见下表。

项目资金使用计划与资金筹措表（单位：万元）

序号	项目	占总投资比例	合计	建设期
				2022 年
1	总投资	100.00%	2,996.00	2,996.00
1.1	建设投资	97.47%	2,920.10	2,920.10
1.2	建设期债券利息及发行费用	2.53%	75.90	75.90
1.3	流动资金	0.00%	-	-
2	资金筹措	100.00%	2,996.00	2,996.00
2.1	自有资金	23.23%	696.00	696.00
2.2	发行债券	76.77%	2,300.00	2,300.00
3	支出金额	100.00%	2,996.00	2,996.00
3.1	建设投资支出	97.47%	2,920.10	2,920.10
3.2	债券利息支出	2.46%	73.60	73.60
3.3	债券发行费用	0.08%	2.30	2.30

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

1. 项目收入

本项目收入主要来源于停车位收入和广告收入。经合理预



测，在债券存续期间，本项目可产生收入总计 5151.23 万元。

2. 项目成本

项目成本主要包括经营成本（外购材料费、燃料及动力费、工资及福利、维修费、管理费用）、折旧费以及利息支出。本项目在计算期内期间，项目经营成本 842.67 万元，项目总成本 2851.17 万元。

（二）资金测算平衡情况

项目运营期内现金流保持良好，除了债券本金偿还期，其余年份现金变动均为正数。运营期可实现用于归还累计运营期本息 3996.33 万元，本项目预计偿债覆盖率约为 1.29 倍，收益能够满足与融资自求平衡。具体见下表：



资金平衡表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	运营期										
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	项目可偿债资金	5,151.23		408.31	449.16	497.82	497.82	497.82	523.04	523.04	549.16	549.16	576.86
二	项目运营成本及税费支出	1,154.90		84.48	90.82	99.84	99.84	99.84	105.27	105.27	110.92	142.24	158.11
三	项目可用于归还债券本息 的资金	3,996.33		323.83	358.34	397.98	397.98	397.98	417.77	417.77	438.24	406.92	418.75
四	融资平衡计算	-											
(一)	债券期初借款金额		-	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
(二)	当期还本付息	3,109.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	2,373.60
1	其中：还本	2,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,300.00
2	付息	809.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60
(三)	债券期末借款金额		2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	-
五	归还债券本息后剩余资金 累计	960.33		250.23	284.74	324.38	324.38	324.38	344.17	344.17	364.64	333.32	-1,954.85
六	覆盖率	1.29											



五、项目绩效目标

本项目的建设符合道孚县规划建设，是解决道孚县停车难问题的需要；是提高区域基础配套的需要，是解决城市发展与土地紧缺矛盾的需要，是实现道孚县发展的需求；因此本项目的建设具有一定的必要性。

本项目符合《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》、《国家发展改革委办公厅关于做好县城城镇化公共停车场和公路客运站补短板强弱项工作的通知》、四川省人民政府颁布《关于推动城市基础设施改造加强城市生态环境建设的指导意见》和四川省《关于印发四川省加快重点项目建设开展基础设施等重点领域补短板三年行动 实施方案的通知》的要求；项目所在地有良好自然条件、配套条件，以及政府的高度重视及支持、当地坚实的经济实力等均是本项目建设的有利条件。项目场址建设环境良好，具备建设条件。

项目财务上具有可持续性，经济合理可行。项目地址选择符合有关规定，建设配套条件良好，项目建设内容及投资按照相关规定进行设计、设置和估算，资金来源有保障，项目可行并具迫切性。

本项目总投资 2996.00 万元，本项目拟计划发行项目收益专项债券 2300.00 万元，占项目总投资的 76.77%，发行期限 10 年，根据初步测算在项目运营期内，扣除项目运营成本及税费支出可用于归还债券本息的资金余 3996.33 万元，收益覆盖倍数 1.29，项目总收入足以覆盖当年专项债券本金和利息支出。



综上所述，项目地址的环境条件符合规划及建设指导意见所提出的有关规定；建设配套条件良好；项目具有一定的经济效益和深刻的、积极的社会效益，因此本项目切实可行。

六、潜在影响项目的风险评估

项目在前期准备、建设、运营等债券发展各阶段可能存在项目合规、投资概算不准确、不能如期建成、不能有效运营、资产流失、财务、不能偿还债券本息等风险。

本项目采取全生命周期管理方案，将项目分为规划期、发行期、建设期、运营期、清偿期五个阶段，提出各个阶段不同的管理目标和重点，从而有针对性地对风险进行全面监控和管理。

七、还款保障情况

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。本级财政将按照《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）和《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逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政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、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。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门和项目单位职责



项目主管部门/项目业主单位：道孚县住房和城乡建设局

主要职责：根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，做好本专项债券发行和项目管理工作，依法依规履行以下主要职责：

（1）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（2）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；

（3）合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和四川省有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控。

（4）考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；

（5）配合做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（6）根据项目《实施方案》，认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

九、补充说明

本项目 2022 年拟申请发行 2300.00 万元，期限 10 年。根据



2022 年本次发行计划及额度安排，本次拟定发行 756.00 万元，
期限 10 年。

