

南充市嘉陵区书房大道综合停车场 项目情况说明

业主单位：南充市嘉陵城投金源商业运营管理有限公司

主管部门：南充市嘉陵区城乡建设局

财政部门：南充市嘉陵区财政局

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

《南充市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：统筹把握城市生产、生活、生态空间的内在联系，增加生态、居住、生活服务配套，打造绿色低碳、服务同享、开放协调的城市空间。改造升级老旧小区，着力打造中央商务区、城市会客厅、城市地标、特色街区、标美街道、城市公园、城市门户，建设高能级高品质生活城区。更新完善城市服务设施，全面提升教育、医疗卫生、文化体育等公共服务水平，推动生活性服务业便利化、精细化、品质化发展。升级中心城区产业功能，强化优势产业辐射带动，加强创新要素集聚引领，打造高层次产业发展平台，推进非核心功能疏解，不断提升人口吸纳和综合承载能力。

实施县域经济提质工程，坚持特色发展、错位发展、竞相发展，完善县域差异化发展政策措施，鼓励县（市）争创集聚效应大、辐射带动能力强的全市经济副中心。突出县城在县域的综合枢纽地位，积极开展县城新型城镇化建设示范，推进县城城镇化补短板强弱项，拓展县城发展空间，补齐县城公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等基础设施短板，推进老旧小区改造，提升县城品质。推动县域产业

转型升级，完善产业平台公共配套设施，加快人口集聚、产业集聚、商业集聚，全面提高县城经济辐射、消费带动和就业吸纳能力。完善县域交通网络建设，提高县域对外便捷度和县域间连通度。支持具备条件的县（市、区）开展县域集成改革试点。

2015 年，国家发展改革委等七部委发布了《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础〔2015〕1788 号），意见中明确提出，随着城市化的快速发展，居民生活水平不断提升，城市汽车保有量大幅提高，停车设施供给不足问题日益凸显，挤占非机动车道等公共资源，影响交通通行，制约了城市进一步提升品质和管理服务水平。

各地方要坚持市场运作，通过政府规划引导、政策支持，按照市场化经营要求，以企业为主体加快推进停车产业化；坚持改革创新，完善管理体制机制，探索多种合作模式，有效吸引社会资本；坚持集约挖潜，鼓励既有停车资源的开放共享，有效利用、充分发掘城市地上和地下空间资源，建设立体停车设施；以居住区、大型综合交通枢纽、城市轨道交通外围站点、医院、学校、旅游景区等特殊地区为重点，在内部通过挖潜及改造建设停车设施，并在有条件的周边区域增建公共停车设施。鼓励建设停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施，并按照一定比例配建电动汽车充电设施，与主体工程同步建设。在市场准入方面，企

业和个人均可申请投资建设公共停车场，且原则上不对泊位数量做下限要求。

2016年2月，《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，合理配置停车设施，鼓励社会参与，放宽市场准入，逐步缓解停车难的问题。

2016年3月，《加快城市停车场建设近期工作要点与任务分工》明确加快停车场建设，增加有效供给，补强城市发展短板，解决居民停车难问题，更是惠民便民重大工程，为智慧停车场的发展注入新的活力。

2016年11月，《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》中提出，合理配置停车设施，提高空间利用效率，促进土地节约集约利用；充分挖掘利用地上地下空间，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用；鼓励社会资本参与，加快城市停车场建设，逐步缓解停车难问题。

2021年7月，《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》通过专家论证，提升交通发展智能化水平，促进交通产业智能化变革。

近年来，国家以及地方政府对智慧停车的政策扶持在一定程度上推动了该产业的快速发展，再加上日渐增加的停车需求，使得停车场行业步入发展期。

因此，本项目属于国家、四川省、南充市城市停车场规划范围内明确的建设项目，符合市县及行业规划。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门:南充市嘉陵区城乡建设局

项目单位:南充市嘉陵城投金源商业运营管理有限公司

2. 项目概况

（1）项目名称

南充市嘉陵区书房大道综合停车场项目

（2）项目所属领域

城市停车场建设领域，属于具有一定收益的公益性项目。

（3）项目地址

嘉陵区书房大道

（4）产出说明

本项目建设占地 183 亩，新建新能源充电站 1 处，设置桩位 300 个，新建加油站 1 座，设置大货车及小型车辆停车位 1024 个，新建停车场配套用房 51100 平方米。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目建成投入使用后，为车辆提供便捷的服务，并且良好的区域位置将带动和提高周边经济活跃度，将为嘉陵区

带来可观的经济效益。项目建成后，将带动周边第三产业的发展，拉动区域 GDP 增长，增加地方和国家财政收入，促进地方经济发展。通过项目财务分析计算，项目的各项财务经济指标均达到或好于行业的基准指标。

本项目经济效益良好。

（二）社会效益分析

1. 改善嘉陵区交通和停车的环境

缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心区域停车位难求的现象，从而大大提高了嘉陵城区的环境档次，改善了嘉陵城区的停车和交通的状况，缓解嘉陵城区停车位不足的问题，大大提供嘉陵城区的服务水平和服务质量，对于提升嘉陵区的知名度和美誉度以及提高嘉陵区的区域竞争力和影响力影响深远。

2. 解决土地资源紧缺与城市发展的矛盾

城市空间资源的开发利用，可减少现在耕地不被破坏，有利于减少环境污染，提高城市化水平。我国城市地下空间开发起步于 20 世纪 60 年代的人防工程，其主导思想是以防止战争空袭为目的，当时尚未认识到地下空间与城市用地及平时用地的利用关系，因而有相当多的工程没有同城市建设相结合。随着社会的发展与进步及城市化的程度不断地提高，空间开发的意义已被人们所认识，19 世纪是“桥”的世纪，20 世纪是“高层建筑”的世纪，21 世纪是地下空间的

世纪，因此，城市空间的开发利用是城市建设和发展不可缺少的组成部分，也只有这样才能保证城市空间的可持续发展。而城市空间开发利用的最终目的是为人类活动创造更美好、更有意义的生存环境，通过改善城市空间环境的质量来提高生活质量。

本项目的社会效益显著，项目建成后，满足了嘉陵区居民的基本居住环境的需求，改变了“老破小”的不足。使居民们有了更好的生活环境，进一步提高生活质量，从而直接保护社会劳动力和节省社会劳动时间，间接地创造了社会经济财富，增加社会经济效益，对稳定社会，造福人民将起极大的作用。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

本项目总投资（立项总投资）为 37000 万元，由项目建设投资，债券发行费用，项目建设期债券利息三部分构成。

（1）项目建设投资为 35901.65 万元。

（2）债券发行费用为 29 万元，债券发行额和市场化融资额总和为 29000.00 万元，发行费用为发行额的 0.1%。

（3）项目建设期债券利息为 1069.35 万元，其中建设期债券利息为 180 万元，建设期市场化融资利息为 889.35 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

资本金来源：本项目的资本金为 8000 万元，约占总投资估算总额的 21.62%，资本金由业主单位自筹。

融资来源：项目资本金之外需要投入的其他资金 29000 万元，约占投资估算总额的 78.38%，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券和市场化融资筹集，其中发行专项债券 7000 万元，市场化融资 22000 万元。

2. 项目实施计划

本项目严格执行工程建设程序，合理有序地安排项目建设进度，本项目建设施工期 1 年，具体时间安排如下：

（1）项目前期工作开始于 2022 年，于 2022 年 7 月前完成，该阶段开展前期筹备工作，目前已完成项目立项、选址、环评、勘察设计等工作。

（2）项目施工阶段（2022 年 7 月至 2023 年 5 月）该阶段开展项目施工前期准备工作及现场施工工作，包括场地清理、材料设施准备、人员准备和进场施工。

（3）项目竣工验收工作（2023 年 6 月）该阶段开展各单位、单项工程的全面竣工验收工作，为项目投入使用做好准备。

3. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来

进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

序号	项目	合计	建设期	
			2022	2023
1	总投资	37000	18000	19000
2	筹资总额	37000	18000	19000
2.1	项目资本金	8000	4000	4000
2.2	融资	29000	14000	15000
2.2.1	地方政府专项债券	7000	3000	4000
2.2.2	市场化融资	22000	11000	11000
3	资金使用	37000	18000	19000
3.1	建设投资	35901.65	17635.55	18266.1
3.2	发行费用	29	14	15
3.3	建设期债券利息	180	54	126
3.4	建设期市场化融资利息	889.35	296.45	592.9

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

本项目收益来源主要为项目运营收入主要包含：停车收入、充电桩收入、配套用房租赁收入，共计收入 80066.06 万

元，属于纳入政府性基金预算管理的专项收入。

2. 项目成本

本项目建成后运营期间的成本费用，共计 53759.10 万元，主要包括经营成本（人员工资及福利费、动力费、修理费、管理费用、营销费用）、折旧费、摊销费、利息支出等。

（二）资金测算平衡情况

1. 还本付息计划

本项目专项债券资金总需求为 7000 万元，2022 年拟申请于年中发行 3000 万元，2023 年拟申请于年初发行 4000 万元，期限均为 15 年期，专项债券债券利率参照同期债券利息取 3.60%，利息按半年支付，2037 年偿还本金。

市场化融资资金总需求为 22000 万元，2022 年拟于年中融资 11000 万元，2023 年拟于年初融资 11000 万元，融资期限为 15 年期，融资利率按照 5.39% 估算，利息按年支付，采取等额本息偿还，2037 年偿还完毕。具体还本付息以实际为准。

总债务还本付息表																	
项目	合计	2022 年7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
年初政府债券余额		0.00	3000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 00	7000.0 00	7000.0 00	7000.0 00	7000.0 00	7000.0 00
年初市场化融资余额		0.00	3000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 00	7000.0 00	7000.0 00	7000.0 00	7000.0 00	7000.0 00
本年政府专项债券发行 额	7000.0 0	3000.0 0	4000.0 0	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
其中用作项目资本金	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	0.00
市场化融资额	22000.00	11000.00	11000.00	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
本年政府债券本金偿还 额	7000.0 0	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	7000.00
本年市场化融资本金偿 还额	22000.00	0.00	0.00	1092.4 9	1151.3 7	1213.4 3	1278.8 4	1347.7 7	1420.4 1	1496.9 7	1577.6 6	1662.69	1752.31	1846.76	1946.30	2051.21	2161.77
期末政府债权余额		3000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 00	7000.0 00	7000.0 00	7000.0 00	7000.0 00	0.00
期末市场化融资余额		11000.00	22000.00	20907.51	19756.14	18542.70	17263.86	15916.10	14495.69	12998.71	11421.06	9758.36	8006.05	6159.28	4212.98	2161.77	0.00
本年应付专项债利息	3780.0 0	54.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.0 0	252.0 0	252.0 0	252.0 0	252.0 0	198.0 0
支付政府专项债券本息	10780.00	54.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.0 0	252.0 0	252.0 0	252.0 0	252.0 0	7198.00

合计	00																	0	0	0	0	0	00
本年应付市场化融资的利息	11378.30	296.45	1185.80	1185.80	1126.91	1064.86	999.45	930.52	857.88	781.32	700.63	615.59	525.98	431.53	331.99	227.08	116.52						
本年应付市场化融资的本金	22000.00	0.00	0.00	1092.49	1151.37	1213.43	1278.84	1347.77	1420.41	1496.97	1577.66	1662.69	1752.31	1846.76	1946.30	2051.21	2161.77						
支付市场化融资本息合计	33378.30	296.45	1185.80	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29						
计	30		0	9	9	9	9	9	9	9	9	29	29	29	29	29	29						
本年度本息偿还总额	44158.30	350.45	1437.80	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	9476.29						

2. 资金测算平衡表

本项目收入来源主要是停车场运营收入、充电桩收入和配套用房租赁收入。

项目收入来源为专项收入，项目采用政府专项债和市场化融资组合的方式融资，采用分账管理模式。对用于偿还政府专项债券的专项收入纳入政府性基金管理，用于偿还市场化融资的专项收入项目专项收入管理归集到监管账户。

项目资本金包含建设期利息和发行费。通过估算，在考虑相关营运成本费用及税费的情况下，从运营期 2023 年（该年运营六个月）至 2037 年项目收入实行分账管理，用于偿还政府专项债券本息的专项收入纳入政府性基金管理，对用于偿还市场化融资的专项收入项目专项收入管理归集到监管账户。

本项目在预测期内可实现息前净现金流为 53975.02 万元，专项债券和市场化融资到期本息合计 44158.30 万元，本项目息前净现金流/专项债券和市场化融资到期本息合计的收益覆盖倍数为 1.22 倍。期间将不存在资金缺口，能够覆盖本息金额。

其中用于专项债券资金平衡的项目净收益的总金额为 13029.57 元，专项债券本息为 10780.00 万元，项目收益覆

盖倍数为 1.21 倍。用于市场化融资资金平衡的项目净收益的总金额为 40945.45 万元,市场化融资本息为 33378.30 万元,收益覆盖倍数为 1.23 倍。详见下表:

项目资金平衡总表																		
项目	项目	合计	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	资金来源																	
1	项目资本金	8000.00	4000.00	4000.00														
2	融资	29000.00	14000.00	15000.00														
2.1	地方政府专项债	7000.00	3000.00	4000.00														
2.2	市场化融资	22000.00	11000.00	11000.00														
3	企业息前净现金流量	53975.02		1215.49	2674.14	2907.55	3347.31	3428.48	3594.98	3797.85	3944.86	3916.46	3886.81	4038.77	4258.83	4225.04	4394.42	4344.02
3.1	用于偿还政府专项债的收入	13029.57		293.42	645.54	701.88	808.04	827.64	867.83	916.80	952.29	945.43	938.28	974.96	1028.08	1019.93	1060.81	1048.65
3.2	用于偿还政府专项债的收入占比			24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%
3.3	用于市场化融资的专项收入	40945.45		922.07	2028.60	2205.67	2539.27	2600.84	2727.15	2881.05	2992.57	2971.03	2948.54	3063.81	3230.75	3205.12	3333.61	3295.37
3.4	用于市场化融资的专项收入占比			75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%
	资金来源小计	90975.02	18000.00	20215.49	2674.14	2907.55	3347.31	3428.48	3594.98	3797.85	3944.86	3916.46	3886.81	4038.77	4258.83	4225.04	4394.42	4344.02

11	政府专项债券收益覆盖倍数	1.21															
12	用于偿还市场化融资的收入资金结余	15387.45	838.07	684.11	802.29	1073.83	1070.01	1127.39	1208.64	1243.60	1141.37	1033.84	1059.50	1131.99	1006.82	1030.40	935.60
13	用于偿还市场化融资的收入资金累计结余		838.07	1522.18	2324.48	3398.31	4468.32	5595.70	6804.34	8047.94	9189.31	10223.15	11282.65	12414.63	13421.45	14451.85	15387.45
14	市场化融资收益覆盖倍数	1.23															

五、项目绩效目标

（一）产出目标

目标 1：新建新能源充电站 1 处，设置桩位 300 个，新建加油站 1 座，设置大货车及小型车辆停车位 1024 个，新建停车场配套用房 51100 平方米。目标 2：按时完成项目竣工验收。目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。目标 4：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和 群众生活质量

（二）效益目标

本项目建成投入使用后，为车辆提供便捷的服务，并且良好的区域位置将带动和提高周边经济活跃度，将为嘉陵区带来可观的经济效益。项目建成后，将带动周边第三产业的发展，拉动区域 GDP 增长，增加地方和国家财政收入，促进地方经济发展。通过项目财务分析计算，项目的各项财务经济指标均达到或好于行业的基准指标。

缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心区域停车位难求的现象，从而大大提高了嘉陵城区的环境档次，改善了嘉陵城区的停车和交通的状况，缓解嘉陵城区停车位不足的问题，大大提供嘉陵城区的服务水平和服务质量，对于提升嘉陵区的知名度和美誉度以及提高嘉陵区的区域竞争力和影响力影响深远。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对于不可抗力风险、施工方的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将采取对地块所处自然环境进行充分论证；选取有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位；对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查；做好现场的安全管理工作等措施予以控制。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、市场风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将全面分析国家项目相关的政策、法律、制度的发展变化；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流监测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备等措施予以控制。

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《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、主管部门和项目业主职责

（一）主管部门及职责

本项目的主管部门是南充市嘉陵区城乡建设局，其职责为：

1. 认真履行项目建设、运营和维护责任，跟踪项目建设进度。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金。
3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，确认资产权益归属，做好日常统计和动态监控。
4. 在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预

期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

（二）项目单位职责

本项目的业主单位是南充市嘉陵城投金源商业运营管理有限公司，其职责为：

1. 提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。
2. 规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。
3. 定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。
4. 向上级部门总结汇报项目实施情况，贯彻落实上级指示要求；研究解决项目实施中的其他重大问题。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2022 年拟申请发行 2400 万元，本次拟发行 2400 万元，期限 15 年。

