



武青西三路城市停车场及配套设施建设项目 项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

成都市是四川省省会，也是全国 15 个副省级城市之一，地处四川盆地西部，青藏高原东缘，东北与德阳市、东南与资阳市毗邻，南面与眉山市相连，西南与雅安市、西北与阿坝藏族羌族自治州接壤；地理位置介于东经 $102^{\circ} 54'$ ~ $104^{\circ} 53'$ 、北纬 $30^{\circ} 05'$ ~ $31^{\circ} 26'$ 之间。2017 年，全市土地面积为 14335 平方公里、占全省总面积（48.5 万平方公里）的 2.95%；市区面积为 3639.81 平方公里，其中市辖区建成区面积 885.6 平方公里。截至 2017 年，成都市辖锦江、青羊、金牛、武侯、成华、龙泉驿、青白江、新都、温江、双流、郫都 11 个区，简阳、都江堰、彭州、邛崃、崇州 5 个县级市，金堂、大邑、蒲江、新津 4 个县。成都市有国家级新区—四川天府新区成都直管区，国家自主创新示范区—成都高新技术产业开发区，国家级经济技术开发区—成都经济技术开发区。成都市人口稳定增长，有常住人口 1604.5 万人，比上年增长 0.8%；城镇化率达 71.9%；有户籍人口 1435.3 万人，其中城镇人口 851.2 万人、乡村人口 584.1 万人。

《成都市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中指出，到 2035 年，成都将力争高水平实现社会主义现代化，创新型城市建设进入世界先进城市行列，成为美丽中国建设实践范例，世界文化名城影响力显著提升。基本公共服务、基础设施、人民生活达到东部地区水平，共同富裕走在全国前列，超大城市治理体系和治理能力现代

化基本实现，成为具有国际影响力的活跃增长极和强劲动力源，全面建成践行新发展理念的公园城市示范区、泛欧泛亚有重要影响力的国际门户枢纽城市。

《成都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》中指出，加强智能电网建设，推进面向智能电网的 5G 新技术规模化运用，加强 10 千伏及以下智能电网建设。完善新能源充电桩、加氢站等能源终端设施布局，加快构建清洁能源汽车充电、加氢、加气等基础设施网络。推进新建建筑物配建停车场以及新建城市公共停车场按照 15—25%比例配建新能源汽车停车位并按照 100%预留充电设施建设条件。加强居民小区、商业楼宇等重点区域停车场充电桩建设，新建住宅配建停车位建设充电基础设施或预留建设安装条件，有序推进居民小区智能充电系统建设。

近年来，随着城市经济的快速增长，机动车发展迅猛，私家车数量越来越多，而项目区域临近武侯区政务中心，周边为住宅用地和教育科研用地，相比之下项目区域停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显，导致项目区域经常出现乱停乱放车辆，不仅影响了市容市貌，还一定程度上造成了交通拥堵。本项目将在地下建设 1 层地下停车库，提供 209 个机动车车位，将有效的缓解区域内停车位不足的问题，提高了区域环境档次，改善了交通状况。项目的实施，是有效解决项目区域停车难问题的需要。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：成都市武侯区公园城市建设和城市更新局

项目业主：成都武科实业有限公司

2. 项目概况

(1) 项目名称：武青西三路城市停车场及配套设施建设项目。

(2) 项目类型：新建。

(3) 项目所属领域：交通基础设施-城市停车场项目。

(4) 产出说明：

建设内容：本项目总建筑面积约 10936.08 平方米。主要包括：地下工程(停车库、设备用房、人防工程、1#公厕等)，地下工程(构筑物、2#公厕等)和室外总图工程(下沉庭院、配套用房、非机动车停车场等)。主要建设内容包括：土建工程、安装工程、装饰装修工程及总平配套工程。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益

1. 带动区域经济的发展，工程沿线土地的增值效益

项目建设完成后，区域内停车、休闲、体育、公共卫生设施等基础设施完善，项目的建设将使本片区与周边地区的商业、旅游、经济、文化、教育、体育活动、经验和技术交流有更好的基础条件，为城市建设和发展提供更好的绿地空间、公共卫生等基础设施，使该区域基础设施与城市接轨，居民能够享受比较完备的城市资源，从而大幅度推进城乡一体化。有了好的交通条件和好的人居环境，必然带来好的经济发展机遇，从而带动区域经济的发展，推动工程沿线及武侯区的土地增值，以实现武侯区城镇化建设的目标。

2. 促进当地经济发展，积极扩大就业需求

目前，我国就业形势严峻，千方百计扩大就业、增加就业岗位是保障

和改善民生的头等大事，项目的建设和营运将在一定程度上扩大当地就业。

（二）社会效益

1. 完善区域内基础设施和相关配套设施

基础设施的建设和完善是衡量一个城市现代化和文明程度的重要标志，加强城市基础设施的建设和完善，努力为广大人民群众创造一个优美、舒适、方便的环境，是坚持“三个代表”重要思想在城市建设中的具体体现。不仅是满足人民生活水平不断提高的需要，也是落实党和政府提出的全面建设小康社会宏伟目标的重要措施。

2. 提高当地居民生活水平和生活质量

本项目的实施将完全改变项目区域停车乱，基础设施条件差的现象，并提供休闲活动场所。项目能够促进片区的发展，加快城市化进程，对区域居民收入水平及结构、生活方式、思想观念、人口素质有正面的影响，能够提升区域配套升级和其它配套设施的完善，提高所在地居民生活水平和生活质量。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本工程估算总投资 24741.10 万元，其中：第一部分工程费用 6571.89 万元，第二部分工程建设其他费用 17502.04 万元（含建设用地费 16320.00 万元），第三部分预备费为 590.17 万元；建设期利息及发行费用 77 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资为 24741.10 万元，包括项目资本金和申请专项债券。

项目资本金：为 22741.10 万元，占项目总投资的 91.92%，由业主自筹。项目资本金根据建设进度分批投入。

申请专项债券资金：计划发行项目收益专项债券融资额度 2000 万元，占项目总投资的 8.08%。

2. 资金使用计划

资金使用计划表 (单位：万元)

序号	项目	合计	建设期		
			2021 年	2022 年	2023 年
1	总投资	24741.10	100.00	12641.10	12000.00
2	筹资总额	24741.10	100.00	12641.10	12000.00
2.1	资本金	22741.10	100.00	12641.10	10000.00
2.2	专项债券资金	2000.00	0	0	2000.00

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

本项目收入来源主要包括充电桩收入、广告收入、移动售卖亭出租收入等，在项目运营期收入合计约 8,766.75 万元。

2. 项目成本

成本费用包括经营成本和期间费用，其中期间费用包括人工费用、管理费用和财务费用等。在项目存续期内项目总成本 13,178.71 万元。

(二) 资金测算平衡情况

本项目在预测期内可实现息前净现金流为为 4,431.48 万元,地方政府专项债券本息 3,125.00 万元,收益覆盖倍数为 1.42 倍。期间将不存在资金缺口,能够覆盖本息金额。

资金测算平衡情况具体见下表。

资金测算平衡表 单位：万元

	项目	合计	2021 年	2022 年	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
现金流入：																			
1	项目资本金	22,741.10	100.00	12,641.10	10,000.00														
1.1	财政性投入	0.00																	
1.2	项目业主自筹	22,741.10	100.00	12,641.10	10,000.00														
2	融资资金	2,000.00	-	-	2,000.00	-													
2.1	政府专项债券本金	2,000.00		-	2,000.00	-													
2.2	市场化融资本金	0.00																	
3	经营活动现金流入	8,766.75				305.34	373.36	448.16	526.43	607.69	648.32	692.93	733.55	733.55	737.73	737.73	737.73	742.11	742.11
3.1	专项收入	8,766.75				305.34	373.36	448.16	526.43	607.69	648.32	692.93	733.55	733.55	737.73	737.73	737.73	742.11	742.11
3.2	政府性基金收入	0.00																	
	现金流入合计：	33,507.85	100.00	12,641.10	12,000.00	305.34	373.36	448.16	526.43	607.69	648.32	692.93	733.55	733.55	737.73	737.73	737.73	742.11	742.11
现金流出：																			
1	项目建设投资	24,664.10	100.00	12,641.10	11,923.00														
2	发行费	2.00	-	-	2.00	-													
3	经营活动现金流出	4,341.47				217.95	235.44	254.43	274.23	294.76	307.14	320.46	333.09	337.59	343.08	347.85	352.77	358.73	363.95
3.1	营运成本（不含折旧摊销及利息支出）	3,785.69				198.59	211.77	226.02	240.86	256.23	266.04	276.53	286.59	291.09	296.31	301.08	306.00	311.68	316.90
3.2	税金及附加	555.78				19.36	23.67	28.41	33.37	38.53	41.10	43.93	46.50	46.50	46.77	46.77	46.77	47.05	47.05

五、项目绩效目标

（一）数量：本项目总建筑面积约 10936.08 平方米，拟新建地下机动车停车位 209 个、非机动车停车场及其他配套设施。

（二）时效：债券期限 15 年。

（三）经济效益：

1. 带动区域经济的发展，工程沿线土地增值效益

项目建设完成后，区域内停车、休闲、体育、公共卫生设施等基础设施完善，项目的建设将使本片区与周边地区的商业、旅游、经济、文化、教育、体育活动、经验和技术交流有更好的基础条件，为城市建设和发展提供更好的绿地空间、公共卫生等基础设施，使该区域基础设施与城市接轨，居民能够享受比较完备的城市资源，从而大幅度推进城乡一体化。有了好的交通条件和好的人居环境，必然带来好的经济发展机遇，从而带动区域经济的发展，推动工程沿线及武侯区的土地增值，以实现武侯区城镇化建设的目标。

2. 促进当地经济发展，积极扩大就业需求

目前，我国就业形势严峻，千方百计扩大就业、增加就业岗位是保障和改善民生的头等大事，项目的建设和营运将在一定程度上扩大当地就业。

（四）社会效益：

1. 完善区域内基础设施和相关配套设施

基础设施的建设和完善是衡量一个城市现代化和文明程度的重要标志，加强城市基础设施的建设和完善，努力为广大人民群众创造一个优美、舒适、方便的环境，是坚持“三个代表”重要思想在城市建设中的具体体

现。不仅是满足人民生活水平不断提高的需要，也是落实党和政府提出的全面建设小康社会宏伟目标的重要措施。

2. 提高当地居民生活水平和生活质量

本项目的实施将完全改变项目区域停车乱，基础设施条件差的现象，并提供休闲活动场所。项目能够促进片区的发展，加快城市化进程，对区域居民收入水平及结构、生活方式、思想观念、人口素质有正面的影响，能够提升区域配套升级和其它配套设施的完善，提高所在地居民生活水平和生活质量。

（五）可持续影响：保障地方经济可持续发展，项目使用寿命 ≥ 15 年。

（六）服务对象满意度：通过问卷调查等手段，获取满意度达到“良好/满意/80分”及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

1. 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2. 利率波动风险

受国民经济总体运营状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本债券存续期间，市场利率存在波动的可

能性。由于本债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定不确定性。对策：一是政府完善市场定价机制，构成合理的地方政府债券利率区间；二是根据地方财力科学、合理确定发行期限结构和发行规模，建立并完善债券风险预警和监控机制，保障投资者利益。

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、主管部门和项目单位职责

（一）主管部门职责

武青西三路城市停车场及配套设施建设项目的主管部门为成都市武侯区公园城市建设和城市更新局，其主要职责为：

1. 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

本项目的项目单位为成都武科实业有限公司。职责为负责提出本项目需求申请，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。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。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。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。项目单位对专项债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映资金的收支情况。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2023 年拟申请发行 2000 万元，本次拟发行 2000 万元，期限 15 年。