



隆昌市城区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

根据《隆昌城市总体规划（2013-2030）》，规划期内，把隆昌建设成为综合实力雄厚，有较强辐射力和吸引力，社会、经济、人口、资源、环境全面协调发展的成渝成内渝发展带上的重要节点城市，川南城镇群中的门户枢纽城市，川南丘陵地区四化互动、城乡统筹发展的示范城市，内江市域副中心城市。在产业发展上，以服务内江、融入成渝为原则，打造成为川南地区重要的机械汽配生产基地、商贸流通基地和新兴经典文化旅游目的地；依托良好的山水环境和人文底蕴，创建环境优美、宜居宜业的绿色生态城市。加强公共建设，提升城市区域地位，增强城市辐射力。满足市民多层次日益增长的物质、文化、生活需求，健全公益性公共服务设施，增强城市宜居性，营造良好城市形象。与城市产业发展结合，使公共设施的投资和建设成为改善投资环境、拉动经济、激发城市活力的重要举措。

(二) 项目情况

1. 参与主体

(1) 实施单位：隆昌市银发房地产经营开发公司

(2) 业主单位：隆昌市银发房地产经营开发公司

2. 项目概况

项目地点：拟建的隆昌市城区停车场建设项目位于四川省隆

昌市城区。

建设规模：新建城区停车场 13 个，约 90735.80 平方米，停车位 4750 个。

建设内容：隆顺路与光丰路交叉口南侧停车场为地下两层，建筑面积为 4202 m²，规划停车位为 240 个，投资估算为 3361.6 万元。

隆顺路与光丰路交叉口东侧停车场为地下两层，建筑面积为 16275 m²，规划停车位为 930 个，投资估算为 13020 万元。

隆纳高速旁停车场为地下两层，建筑面积 8014 m²，规划停车位为 458 个，投资估算为 6411.2 万元。

飞泉正街与飞泉横街交叉口南侧（电信局旁）停车场为地下两层，建筑面积 4420 m²，规划停车位为 253 个，投资估算为 3536 万元。

飞泉正街与飞泉横街交叉口北侧停车场为地下两层，建筑面积 9992.9 m²，规划停车位为 571 个，投资估算为 7994.3 万元。

住建局停车场为地下一层，建筑面积 3301.7 m²，规划停车位为 94 个，投资估算为 1320.7 万元。

防疫站停车场为地下两层，建筑面积 4772.5 m²，规划停车位为 273 个，投资估算为 3818 万元。

古宇路与金华路交叉口南侧停车场为地下两层，建筑面积 1921.8 m²，规划停车位为 110 个，投资估算为 1537.4 万元。

古宇路北侧停车场为地下一层，建筑面积 1813.3 m²，规划停车位为 52 个，投资估算为 725.3 万元。

大北街停车场为地下两层，建筑面积 5244.3 m²，规划停车位为 300 个，投资估算为 4195.4 万元。

向阳支路与万隆路交叉口东北侧为地下两层，建筑面积 3472.4 m²，规划停车位为 314 个，投资估算为 4166.9 万元。

向阳路小学为地下两层，建筑面积 16646 m²，规划停车位为 450 个，投资估算为 7180 万元。

学苑路与望城路交叉口西南侧为地下两层，建筑面积 10659.9 m²，规划停车位为 609 个，投资估算为 8527.9 万元。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 本项目的实施，有利于隆昌城市经济的发展

项目建成后有利于隆昌新城核心区的经济发展，促进社会综合事业的发展，改善度假区的交通环境。提高周边商务商场的经济发展，增加隆昌旅游业的竞争能力，为附近商业提供更好的发展空间，带动地方综合经济的发展。大大提高江隆昌区域的服务水平和服务质量，对于改善隆昌市的投资环境和提高区域竞争力有极大影响力。

2. 本项目的建成，有利于提高就业率，增加居民收入

项目建成后，客观上提供了一定的服务岗位，并延伸一些配套服务店商的诞生，将提供更多的就业平台，为剩余劳动力转移提供合理流向。本项目的建设和发展可以提供更多的就业机会和收入来源。同时，本项目还将有助于改善隆昌市地区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，从而大大提高了隆昌

市旅游环境及生活环境档次，改善了隆昌市的停车和交通的状况，缓解隆昌市停车位不足的问题。

（二）社会效益分析

1. 项目的实施有利于解决城市停车难的问题

近年来，随着城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，随着车辆的不断增加，城市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。尤其在中心商业商务区，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，已经成为我市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。通过本项目的实施，可以有效的解决城市停车难这一问题。

2. 项目的实施可以完善隆昌市的基础设施建设

随着隆昌市经济的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证隆昌市旅游持续健康的发展。本项目是隆昌市城市基础设施建设的组成部分，建成后将对完善隆昌市的基础设施建设起到积极的作用。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目的总投资为 72166.30 万元，其中：项目资本金 62166.30 万元，占总投资的 86.14%，资本金中发行地方政府专项债券 35000.00 万元充当项目资本金，剩余 27166.30 万元由财政性资金予以落实。本次申请专项债金额为 35000 万元，拟于 2021 年

和 2024 年分批次发行完，专项债年利率按 4%测算，期限为 15 年。建设期利息合计 3800 万元，发行费用合计 35 万元。拟市场化融资金额 10000.00 万元，占总投资的 13.86%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目的总投资为 72166.30 万元，其中：项目资本金 62166.30 万元，占项目总投资的 86.14%，资本金中发行地方政府专项债券 35000.00 万元充当项目资本金，剩余 27166.30 万元由财政性资金予以落实。除专项债券外，本项目拟市场化融资 10000.00 万，占总投资的 13.86%。

2. 资金使用计划

本项目 2021 年投资 24085.95 万元；2022 年计划投资 21189.39 万元；2023 年计划投资 14996.26 万元；2024 年计划投资 11894.70 万元。本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

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

项目总收入来源于停车位收入，运营期内可实现总收入为 108173.55 万元。

2. 项目成本

项目预测总成本费用主要包括经营成本、财务费用、折旧及摊销费用等。合计项目总成本 54559.38 万元。

(二) 资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 180339.85 万元，累计资金流出 165198.39 万元，累计现金结余 15141.46 万元。本项目 35000.00 万元专项债及 10000.00 万元市场化融资债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 15141.46 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。项目总收益 93088.76 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍，期间不存在任何资金缺口。

单位: 万元

融资测算平衡表

表 1:

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	资金来源	24085.95	21189.39	14996.26	11894.70	5339.95	6102.80	7071.62	7071.62	7071.62	7279.15	7279.15
1	自有资金	4085.95	11189.39	4996.26	6894.70							
2	营业收入					5339.95	6102.80	7071.62	7071.62	7071.62	7279.15	7279.15
3	财政补贴											
4	融资流入	20000.00	10000.00	10000.00	5000.00							
4.1	专项债流入	10000.00	10000.00	10000.00	5000.00							
4.2	市场化融资流入	10000.00										
5	其他流入											
二	资金运用	24085.95	21189.39	14996.26	11894.70	3615.79	3839.25	4129.92	4105.29	4080.81	4124.06	4099.92
1	项目投资	24085.95	21189.39	14996.26	11894.70							
1.1	建设投资	23075.95	19779.39	13186.26	9889.70							
1.2	建设期利息	1000.00	1400.00	1800.00	2000.00							
1.2.1	专项债利息	400.00	800.00	1200.00	1400.00							
1.2.2	市场化融资利息	600.00	600.00	600.00	600.00							
1.3	发行费用	10.00	10.00	10.00	5.00							
2	销售税费					485.01	554.30	642.30	642.30	642.30	661.13	661.13
4	经营成本					278.04	292.41	309.04	316.19	323.56	333.21	341.03
5	所得税					186.07	365.87	591.91	600.13	608.28	663.05	671.09
6	偿还本金	-	-	-	-	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67
6.1	专项债本金											
6.2	市场化融资本金					666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67
7	支付债券利息	-	-	-	-	2000.00	1960.00	1920.00	1880.00	1840.00	1800.00	1760.00
7.1	专项债利息					1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00
7.2	市场化融资利息					600.00	560.00	520.00	480.00	440.00	400.00	360.00
三	盈余资金	-	-	-	-	1724.16	2263.55	2941.70	2966.33	2990.81	3155.09	3179.23
四	累计盈余资金	-	-	-	-	1724.16	3987.71	6929.41	9895.74	12886.55	16041.64	19220.87

融资测算平衡表

单位: 万元

续表 1:

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计 (2021-2039 年)
一	资金来源	7279.15	7505.41	7505.41	7505.41	7733.22	7733.22	7733.22	7962.60	180339.85
1	自有资金									27166.30
2	营业收入	7279.15	7505.41	7505.41	7505.41	7733.22	7733.22	7733.22	7962.60	108173.55
3	财政补贴									-
4	融资流入									45000.00
4.1	专项债流入									35000.00
4.2	市场化融资流入									10000.00
5	其他流入									-
二	资金运用	4075.95	4125.84	4102.24	4088.33	13839.31	13516.30	13193.51	8095.57	165198.39
1	项目投资									72166.30
1.1	建设投资									65931.30
1.2	建设期利息									6200.00
1.2.1	专项债券利息									3800.00
1.2.2	市场化融资利息									2400.00
1.3	发行费用									35.00
2	销售税费	661.13	681.68	681.68	681.68	702.38	702.38	702.38	723.20	9824.98
3	经营成本	349.07	359.62	368.15	376.95	388.29	397.61	407.22	419.42	5259.81
4	所得税	679.08	737.87	745.74	763.03	921.97	1029.64	1137.24	1246.33	10947.30
5	偿还本金	666.67	666.67	666.67	666.67	10666.67	10666.67	10666.67	5666.62	45000.00
5.1	专项债券本金					10000.00	10000.00	10000.00	5000.00	35000.00
5.2	市场融资本金	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.62	10000.00
6	支付债券利息	1720.00	1680.00	1640.00	1600.00	1160.00	720.00	280.00	40.00	22000.00
6.1	专项债券利息	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1000.00	600.00	200.00	-	17200.00
6.2	市场化融资利息	320.00	280.00	240.00	200.00	160.00	120.00	80.00	40.00	4800.00
三	盈余资金	3203.20	3379.57	3403.17	3417.08	-6106.09	-5783.08	-5460.29	-132.97	15141.46
四	累计盈余资金	22424.07	25803.64	29206.81	32623.89	26517.80	20734.72	15274.43	15141.46	

五、项目绩效目标

项目的建设有利于隆昌新城核心区的经济发展，促进社会综合事业的发展，改善度假区的交通环境。提高周边商务商场的经济发展，增加隆昌旅游业的竞争能力，为附近商业提供更好的发展空间，带动地方综合经济的发展。

1. 数量指标：新建城区停车场 13 个，约 90735.80 平方米，停车位 4750 个。

2. 时效指标：本项目建设期为 4 年，即 2021 年 1 月至 2024 年 12 月。

3. 成本指标：项目总投资 72166.30 万元。

4. 经济效益指标：运营总收入为 108173.55 万元。

5. 社会效益指标：作为交通建设中的重要一环，项目建设改善了隆昌市的停车和交通的状况，缓解隆昌市停车位不足的问题，大大提升隆昌新城核心区区域的服务水平和服务质量，对于提升隆昌新城核心区的知名度和美誉度。

六、潜在影响项目的风险评估

1. 市场风险：业主与政府和各银行保持良好的合作关系，拓展各种融资渠道。准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策和银行信贷政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。加强招商引资工作步伐，促进现金回流。

2. 财务风险：项目建设资金除自筹外，需要部分融资，因此项目建设资金的筹措显得尤为重要，资金供给的不足将导致项目进度延缓、收入实现滞后、成本费用开支得不到有效保障。

具体应对措施：加强项目资金的统一管理，单独建帐、核算，做到专款专用，以确保资金的合理使用。影响融资平衡结果的风险及控制措施。

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、主管部门职责

1. 主管部门及职责

隆昌市城区停车场建设项目的实施机构和项目业主是隆昌市银发房地产经营开发公司，其主管部门是隆昌市住房和城乡建设局。隆昌市住房和城乡建设局将按照项目建设计划以及该项目已编制的实施方案，配合筹集财政性资金、自有资金和专项债券资金，按照资金管理要求并根据产业园建设规模、成本等因素，认真审核该项目资金需求，配合做好专项债券发行各项准备工作，结合已建立的项目跟踪和资金审批机制，督促隆昌市银发房地产经营开发公司认真审核该项目资金需求，全力推进项目建

设，做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保专项债券到期后，项目收入或收益全部覆盖已发行债券本息

2. 项目单位及职责

本项目业主是隆昌市银发房地产经营开发公司。其职责为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。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。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 35000.00 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，2018 年-2021 年已发行 2500.00 万元。本次拟继续发行 3300.00 万元，期限 15 年。该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。