

大邑县官渡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

大邑县，隶属四川省成都市，地处成都平原向川西北高原的过渡地带，与邛崃山脉接壤。东与崇州市交界，东南与新津区毗邻，西南与邛崃市相邻，西与雅安市芦山县、宝兴县相连，北与阿坝州汶川县接壤，属亚热带湿润季风气候区，总面积 1284 平方千米。截至 2023 年 6 月，大邑县辖 3 个街道、8 个镇，大邑县人民政府驻晋原街道桃源大道 66 号。截至 2023 年末，大邑县常住人口 50.77 万人。

大邑县历史悠久，早在新石器时代，今大邑县境内已有人类活动。唐高宗咸亨二年（671 年），置大邑县。《太平寰宇记》记载：“县在鹤鸣山东，其邑广大，遂以为名。”1983 年 5 月，温江地区建制撤销，大邑县划归成都市管辖。

大邑县旅游资源丰富，是全国县域旅游综合实力百强县、四川省天府旅游名县；西岭雪山是世界自然遗产中国四川大熊猫核心栖息地、南方唯一的国家级滑雪旅游度假地；拥有西岭雪山·花水湾度假区 1 个国家级旅游度假区；安仁古镇 1 个国家 5A 级旅游景区，西岭雪山、花水湾、新场古镇、天府花溪谷 5 个国家 4A 级旅游景区；安仁、新场 2 个国家级历史文化名镇；刘氏庄园博物馆、高山古城遗址、川王宫 3 处国家级文物保护单位。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》第三篇第十一章中指出：建设现代化基础设施体系在“加强城市基础设施建设”中提出：构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。

中共中央、国务院印发《交通强国建设纲要》中指出：建设城市群一体化交通网，推进干线铁路、城际铁路、市域（郊）铁路、城市轨道交通融合发展，完善城市群快速公路网络，加强公路与城市道路衔接。尊重城市发展规律，立足促进城市的整体性、系统性、生长性，统筹安排城市功能和用地布局，科学制定和实施城市综合交通体系规划。推进城市公共交通设施建设，强化城市轨道交通与其他交通方式衔接，完善快速路、主次干路、支路级配和结构合理的城市道路网，打通道路微循环，提高道路通达性，完善城市步行和非机动车交通系统，提升步行、自行车等出行品质，完善无障碍设施。科学规划建设城市停车设施，加强充电、加氢、加气和公交站点等设施建设。全面提升城市交通基础设施智能化水平。

中共四川省委、四川省人民政府关于贯彻落实《交通强国建设纲要》加快建设交通强省的实施意见中指出：畅通西部陆海新通道西线主通道，推动五大区域交通协同发展，持续提升成都门户枢纽地位，加快推动成德眉资交通同城同网，推进川南经济区铁海联运和长江航运联动发展，支持川东北经济区建设东向北向出川综合交通枢纽，支持攀西经济区建设国家

重要战略资源集散中心和南向开放的重要通道，畅通川西北生态示范区内联外达通道。构建便捷高效的运输服务网络，形成功能完备的城市交通系统。优化城市交通出行结构，支持成都建设公园城市绿色交通体系，强化轨道交通骨干作用；鼓励区域中心城市因地制宜发展大容量公共交通，提升中小城市公共交通服务水平。提高城市道路通达性，强化城市内外路网衔接。完善公共交通配套设施和停车设施，完善城市步行和非机动车交通系统，打造慢行绿色廊道。

（二）项目情况

1.参与主体

实施机构：大邑县住房和城乡建设局

项目业主：成都西岭文旅投资运营集团有限公司

2.项目概况

项目名称：大邑县官渡停车场建设项目

项目所属领域：城市停车场

建设工期：18 个月

项目说明：项目属于新建工程

建设内容：建设地下停车场 18660 平方米，规划车位 515 个，建设充电桩 167 个，配套连接道路，电力消防、安防、设施用房及地面相关附属配套设施等。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

推动城市停车场的建设在我国经济社会发展全局中具有重要意义，能够不断优化城镇的结构和功能，增强城市综合承载能力，为经济发展创造更有利的环境，从而实现产业集聚，提升产业水平。

本项目通过停车场的建设，可在生产、经营、管理、服务等领域产生巨大的效益，为城市发展带来直接和间接经济效益。将拉动本区域的投资和消费，新增众多的就业机会，从而解决部分居民的就业问题。同时，在施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的建筑材料带动了周边河沙水泥及钢筋等材料的消费，同时项目开工后需要人力建设，又给相关行业增加了就业机会，由此间接的带动了就业，提高了劳动生产率，带动大邑县区域的 GDP 发展。

本项目通过停车基础设施建设，可在生产、经营、管理、服务等领域产生巨大的效益，为大邑县发展带来直接和间接经济效益。

（二）社会效益分析

1.有助于解决城市停车难的问题

近年来，随着大邑县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。目前，停车难已经成为制约大邑县发展的瓶颈。相比之下，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。尤其在主城区，由于很多公用建筑配建停车位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为制约大邑县交通发展、汽车消费

的瓶颈之一。本项目建成后可以有效解决城市停车难这一问题。

2.有助于提升当地人民群众幸福感

停车场建成后，市民可享受更便捷安全的停车和汽车充电服务，解决停车难的同时，又提供更环保更节能的出行方式的充电桩，有效提升城市形象，有助于提升人民群众生活幸福感。

3.有助于提供就业机会

在当前国际经济低潮、国内经济增长压力巨大的环境下，项目的建设符合国家提出的拉动内需，刺激地方经济发展的要求，能为大邑县提供大量的就业岗位，带动区域经济发展。

4.有助于树立大邑县城市新形象

项目的建设，将完善城市基础设施，极大的方便市民生活，对于树立大邑县城市新形象，提高城镇外观品位，具有重要意义，对于改善投资环境、发展经济提供了良好的条件，社会经济效益显著。通过项目的建设，为城镇居民改善居住条件增加了一个选择的机会，对于建设和谐城市，为当地经济发展和社会稳定提供有力的保障。生活在宁静优美、景色宜人的环境之中，将会成为一道美丽的风景线，对改善生态环境、提高人民群众生活质量、树立城市形象、优化投资环境都将有着明显的积极作用，社会效益明显。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资为 21000.00 万元，静态总投资 20734.00 万元，其中：工程建设费用 12400.79 万元、工程建设其他费用 7644.93 万元、预备费 688.28 万元，建设期利息 252.00 万元、债券发行费用 14.00 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

资本金来源：项目资本金来源于财政资金。项目资本金 7000.00 万元，占总投资的 33.33%，根据项目建设实际情况计划分批次投入。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 14000.00 万元，占总投资的 66.67%。其中：2025 年计划发行 5000.00 万元，期限为 30 年，债券利率按 2.2%测算，发行费为面值的 1‰。

2.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。

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

本项目所在地为大邑县，项目定位集中进行大邑县城市停车基础设施建设，项目建成后能够为大邑县提供完善的公共停车场、公共充电桩等基础设施，提高现有的公共交通基础设施服务水平，为产业发展和城市发展提供必要的保障。项目通过完善大邑县交通基础设施，为入驻企业、居民提供更好的服务支持。同时，在后期项目运营过程中，能够以略低于市场平均的价格标准产生一定数额的额外收入，满足专项债券收入需要。

本项目收入为停车服务收入、充电服务收入、服务用房出租收入、广告位出租收入。

综上，根据上述分析可对本项目债权期限内项目收入进行测算，预测项目总收入为 35086.02 万元。

2.项目成本

项目成本包括：工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费、管理费用、固定资产折旧费、税金及附加费、财务费用等。

综上所述，经计算可知本项目预测期总成本费用为 19820.23 万元。

（二）资金测算平衡情况

1.项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 2.1%利率计算。专项债券资金在建设期中按需投入（见资金使用计划表），在建设期中只付息（建设期利

息已计入项目总投资），不还本。运营期中间只付息（用营业收入进行付息），不还本，期末到期还本。所有借款都在计算期最后一年还。项目每半年度付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 8820.00 万元，其中：专项债券建设期利息 252.00 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 8379.00 万元。

2.项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 2587.27 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 24119.93 万元，政府专项债券到期本息合计 22820.00 万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 1.06 倍（息前净现金流总额/还本付息总额）。期间不存在资金缺口。

资金测算平衡情况具体见下表所示。

项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期		运营期						
			第 1 年	第 2 年 1-6 月	第 2 年 7-12 月	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)				226.94	542.63	576.49	634.88	670.44	670.44	697.99
1	现金流入	32288.60			290.65	637.02	686.02	771.77	823.22	823.22	864.38
1.1	经营收入	32288.60			290.65	637.02	686.02	771.77	823.22	823.22	864.38
1.2	补贴收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	7133.33			63.71	94.39	109.53	136.89	152.79	152.79	166.39
2.1	经营成本 (经营成本+管理费用)	3725.78			61.20	87.90	91.33	98.49	102.09	102.09	106.16
2.2	相关税费 (税金及附加+企业所得税)	3407.56			2.50	6.49	18.20	38.40	50.69	50.69	60.23
二	投资活动净现金流量 (1-2)		-8890.00	-11844.00							
1	现金流入	0.00	0.00	0.00							
1.1	处置投资物	0.00	0.00	0.00							
1.2	收到其他投资	0.00	0.00	0.00							
2	现金流出	20734.00	8890.00	11844.00							

2.1	建设投资	20734.00	8890.00	11844.00							
2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00							
三	筹措活动净现金流量（1-2）		8890.00	11844.00	-147.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00
1	现金流入	21000.00	9000.00	12000.00							
1.1	项目资本金投入	7000.00	4000.00	3000.00							
1.2	专项债券资金	14000.00	5000.00	9000.00							
2	现金流出	22834.00	110.00	156.00	147.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00
2.1	支付债券利息	8820.00	105.00	147.00	147.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00
2.2	支付债券发行费用	14.00	5.00	9.00							
2.3	支付专项债券本金	14000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	现金流量总计										
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	79.94	328.57	611.06	951.95	1328.38	1704.82
2	项目期内现金变动（一+二+三）	2587.27	0.00	0.00	79.94	248.63	282.49	340.88	376.44	376.44	403.99
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	79.94	328.57	611.06	951.95	1328.38	1704.82	2108.81

项目资金测算平衡表（续上表）

序号	项目	运营期											
		第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	697.99	788.57	822.05	822.05	822.05	857.22	857.22	857.22	894.17	894.17	894.17	932.99
1	现金流入	864.38	995.52	1045.30	1045.30	1045.30	1097.56	1097.56	1097.56	1152.44	1152.44	1152.44	1210.06
1.1	经营收入	864.38	995.52	1045.30	1045.30	1045.30	1097.56	1097.56	1097.56	1152.44	1152.44	1152.44	1210.06
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	166.39	206.95	223.24	223.24	223.24	240.34	240.34	240.34	258.27	258.27	258.27	277.07
2.1	经营成本（经营成本+管理费用）	106.16	115.34	120.04	120.04	120.04	124.96	124.96	124.96	130.10	130.10	130.10	135.47
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	60.23	91.61	103.20	103.20	103.20	115.38	115.38	115.38	128.17	128.17	128.17	141.61
二	投资活动净现金流量（1-2）												
1	现金流入												
1.1	处置投资物												
1.2	收到其他投资												
2	现金流出												

2.1	建设投资												
2.2	维持运营投资												
三	筹措活动净现金流量（1-2）	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00
1	现金流入												
1.1	项目资本金投入												
1.2	专项债券资金												
2	现金流出	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00
2.1	支付债券利息	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00
2.2	支付债券发行费用												
2.3	支付专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	现金流量总计												
1	项目期的期初资金	2108.81	2512.81	3007.38	3535.43	4063.48	4591.53	5154.76	5717.98	6281.20	6881.37	7481.54	8081.71
2	项目期内现金变动（一+二+三）	403.99	494.57	528.05	528.05	528.05	563.22	563.22	563.22	600.17	600.17	600.17	638.99
3	项目期的期末资金	2512.81	3007.38	3535.43	4063.48	4591.53	5154.76	5717.98	6281.20	6881.37	7481.54	8081.71	8720.70

项目资金测算平衡表（续上表）

序号	项目	运营期										
		第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	932.99	932.99	973.76	973.76	973.76	1016.60	1016.60	1016.60	1061.59	1061.59	1035.34
1	现金流入	1210.06	1210.06	1270.56	1270.56	1270.56	1334.09	1334.09	1334.09	1400.80	1400.80	1400.80
1.1	经营收入	1210.06	1210.06	1270.56	1270.56	1270.56	1334.09	1334.09	1334.09	1400.80	1400.80	1400.80
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	277.07	277.07	296.80	296.80	296.80	317.50	317.50	317.50	339.20	339.20	365.45
2.1	经营成本（经营成本+管理费用）	135.47	135.47	141.08	141.08	141.08	146.94	146.94	146.94	153.07	153.07	153.07
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	141.61	141.61	155.72	155.72	155.72	170.55	170.55	170.55	186.13	186.13	212.38
二	投资活动净现金流量（1-2）											
1	现金流入											
1.1	处置投资物											
1.2	收到其他投资											
2	现金流出											

2.1	建设投资											
2.2	维持运营投资											
三	筹措活动净现金流量（1-2）	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-5294.00	-9189.00
1	现金流入											
1.1	项目资本金投入											
1.2	专项债券资金											
2	现金流出	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	5294.00	9189.00
2.1	支付债券利息	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	189.00
2.2	支付债券发行费用											
2.3	支付专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	9000.00
四	现金流量总计											
1	项目期的期初资金	8720.70	9359.68	9998.67	10678.43	11358.19	12037.95	12760.55	13483.14	14205.74	14973.33	10740.93
2	项目期内现金变动（一+二+三）	638.99	638.99	679.76	679.76	679.76	722.60	722.60	722.60	767.59	-4232.41	-8153.66
3	项目期的期末资金	9359.68	9998.67	10678.43	11358.19	12037.95	12760.55	13483.14	14205.74	14973.33	10740.93	2587.27

五、项目绩效目标

（一）总体目标

目标 1：根据项目建设计划完成项目总体建设目标；

目标 2：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡；

目标 3：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和基础设施质量。

（二）效益目标

时效目标：债券发行期为 30 年。债券 30 年内还本付息。

经济效益目标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

社会效益目标：有利于项目区构建和谐文明社会，对提升区域竞争力有深远的影响。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，加速城市发展与对外开放，促进项目区基础设施蓬勃发展。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注新项目收益情况，保证还本付息资金。因项目取得的运营收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后

予以归还。

（二）市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

（三）财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

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。若调整的专项债券期限与项目期限不匹配，将通过已形成的项目收益、本级财政调度资金等方式及时偿还到期专项债券本息。

八、主管部门及项目单位职责

大邑县官渡停车场建设项目的主管部门为大邑县住房和城乡建设局，主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

本项目项目单位为成都西岭文旅投资运营集团有限公司，项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保

障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按照计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化项目管理，创建现代化管理模式，使项目的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的经济效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好项目运营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算、监督等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映项目的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进项目合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2025 年拟申请发行 5000.00 万元，本次拟发行 1400.00 万元，期限 30 年。