

自贡市大安区老城区公共停车场（位）升级改造建设

项目

情况说明



项目基本情况



(一) 市县及行业专项规划概况



《自贡市大安区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》纲要提出“加强公益性、基础性服务业供给”。“加快补齐城镇基础设施短板”。加快建设“完整社区”，持续实施老旧小区改造、背街小巷综合整治，完善农贸市场、公厕、停车场、充电桩等配套设施，打造“15 分钟生活圈”。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：自贡市大安区住房和城乡建设局

业主单位：四川省国梁建筑有限公司

2. 项目概况

项目名称：自贡市大安区老城区公共停车场（位）升级改造建设项目

项目所属领域：交通基础设施-城市停车场

项目建设的工期：24 个月

项目区位：大安区城区

项目说明：本项目为改建，资产无抵押或质押情况

建设内容：升级改造老城区停车场 262800M²，停车位 8826 个，新增智慧充电桩 100 个、停车智能监控系统 168 套、智能停车场管理系统 18 套和城市停车智慧管理云平台 1 个，配套改造照明、消防、供排水、电力等基础设施。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

城市公共停车场也是收费停车场，车辆充电也是收费服务，本项目的实施将直接带来经营收入，经测算，计算期内预计项目总经营收入（含税）为 25218.83 万元，实现利润 2379.05 万元。

根据《自贡市发展和改革委员会关于自贡市机动车停车场点指导性收费标准的通知》（自发改发〔2014〕199 号）的标准，参照自贡市大安区市场情况，根据测算，项目建设不仅可以增加自贡中心城区的停车位，更好的满足自贡市大安区广大居民停车需求，缓解中心城区停车压力，还可改善新城投资环境条件，推动东部新城经济社会快速发展，拉动内需，增加财政收入，带动停车场周边商圈的繁荣，增加更多就业机会，也使城市风景更加美丽、道路更加畅通、秩序更加

有序、社会更加和谐进步，对完善自贡东部新城的城市功能、提升城市品质、建设幸福宜居新城具有重要作用。

（二）社会效益分析

1. 项目建设是自贡市大安区缓解停车位、充电桩供给不足问题的需要

近年来，随着自贡经济社会的快速发展和人民生活水平的不断提高，机动车数量快速增加，城市停车设施、充电设施供给不足，找车位难、充电难的问题日益凸显，项目的建设正是基于解决上述民生之需。

2. 项目建设是改善城市交通秩序，改善城市形象之举。

由于车位紧张，一些无位可停的车辆随意择地而停或占道停车，出现乱停乱放、挤占非机动车道等公共资源的局面，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。

项目的建设有利于整合分散车位资源，通过诱导系统减少道路巡游时间，提升交通效率，解决城市拥堵，提升城市形象。

3. 项目是城市绿色发展的需要

采用新能源充电桩、节能设备等措施降低能耗，部分停车场节能效果达 20.00%以上，是助力国家绿色低碳发展的重要举措。

智慧停车系统和智慧充电设施通过停车、充电大数据海量分析，

便于政府部门了解城市交通信息，为后期城市规划提供决策依据，同时也能提升城市整体形象。

4. 项目建设也是推动自贡市大安区经济发展的需要。

完善停车、充电基础设施，是带动旅游、促进消费的重要保障，本项目的建设有利于促进自贡市大安区文旅、消费的快速发展。

完善的城市基础设施不仅是现代城市发展的必然选择，还可以改善新城投资环境条件，也是推动区域经济发展、推动社会进步的重要力量。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

本项目投资总额为 8000.00 万元，静态总投资为 7584.00 万元，占项目总投资的 94.80%。其中，工程费用 6512.90 万元，占项目总投资的 81.41%；工程建设其他费用 718.20 万元，占项目总投资的 8.98%；预备费 352.90 万元，占项目总投资的 4.41%。建设期利息 409.60 万元，占项目总投资的 5.12%；债券发行费用 6.40 万元，占项目总投资的 0.08%。

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

（1）本项目资本金来源

本项目资本金来源：资本金均来源于业主自筹资金，项目资本金 1600.00 万元，占项目总投资的 20.00%。

融资来源：本项目拟发行专项债券总额 6400.00 万元，占总投资比例为 80.00%，其中：第 1 年申请发行专项债券 3200.00 万元，第 2 年申请发行专项债券 3200.00 万元，债券利率按 3.20% 测算，发行年限 30 年，发行费用为面值的 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施建设进度来进行合理分配，且将全部投资于项目，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，按照建设进度，总投资计划分 24 个月投入。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入预测

本项目收入来源：停车位分成收入、充电桩服务费收入。

经测算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 25218.83 万元。

2. 成本预测

本项目成本包括经营成本（人员工资及福利费、管理费、维修费

用、燃料及动力费、外购原材料等）、固定资产折旧费、财务费用、相关税费。预测项目总成本费用为 21802.47 万元。

3. 项目损益

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 25218.83 万元，总成本预计为 21802.47 万元，累计净利润为 2379.05 万元，本项目收入可偿债息前净现金流为 15664.91 万元，专项债券融资到期本息合计 12748.80 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.23 倍。

（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 3.20% 利率计算，债券发行期限为 30 年。假设在年初发行债券，每半年付息一次，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 6348.80 万元，其中：专项债券建设期利息计 409.60 万元计入建设投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 5939.20 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 3325.71 万元，项目在预测期内“息前净现金流”为 15664.91 万元，“专项

债券融资到期本息”合计 12748.80 万元；本项目收益覆盖倍数（息前净现金流/专项债券融资到期本息）为 1.23 倍，期间不存在资金缺口。

资金测算平衡情况具体见表下表所示。

资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期													
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	15664.91			216.68	256.95	297.21	328.77	478.22	478.22	496.88	496.88	574.30	597.76	572.10	531.11	552.35	552.35
1	现金流入	25218.83			386.15	428.54	470.93	511.39	675.75	675.75	709.54	709.54	818.19	859.10	859.10	859.10	902.05	902.05
1.1	经营收入	25218.83			386.15	428.54	470.93	511.39	675.75	675.75	709.54	709.54	818.19	859.10	859.10	859.10	902.05	902.05
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	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	9553.92			169.47	171.59	173.71	182.61	197.53	197.53	212.65	212.65	243.89	261.34	287.00	327.99	349.70	349.70
2.1	经营成本(经营成本+管理费用)	6603.35			169.47	171.59	173.71	182.61	190.83	190.83	199.74	199.74	205.17	214.79	214.79	214.79	224.90	224.90
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	2950.57			0.00	0.00	0.00	0.00	6.70	6.70	12.92	12.92	38.72	46.54	72.20	113.20	124.80	124.80
二	投资活动净现金流量（1-2）	-7584.00	-3792.00	-3792.00														
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	7584.00	3792.00	3792.00														
2.1	建设投资	7584.00	3792.00	3792.00														
2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00														
三	筹资活动净现金流量（1-2）	-4755.20	3792.00	3792.00	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80
1	现金流入	8000.00	4000.00	4000.00														
1.1	项目资本金投入	1600.00	800.00	800.00														
1.2	专项债券资金	6400.00	3200.00	3200.00														
2	现金流出	12755.20	208.00	208.00	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80
2.1	支付债券利息	6348.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80
2.2	支付债券发行费用	6.40	3.20	3.20														
2.3	支付专项债券本金	6400.00	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
四	现金流量总计																	
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	11.88	64.02	156.44	280.41	553.84	827.26	1119.34	1411.42	1780.92	2173.88	2541.18	2867.49	3215.04
2	项目期内现金变动（一+二+三）	3325.71	0.00	0.00	11.88	52.15	92.41	123.97	273.42	273.42	292.08	292.08	369.50	392.96	367.30	326.31	347.55	347.55
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	11.88	64.02	156.44	280.41	553.84	827.26	1119.34	1411.42	1780.92	2173.88	2541.18	2867.49	3215.04	3562.59

续上表

序号	项目	合计	运营期														
			第17年	第18年	第19年	第20年	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）	15664.91	552.35	574.66	574.66	574.66	598.07	598.07	598.07	622.66	622.66	622.66	648.48	648.48	648.48	675.59	675.59
1	现金流入	25218.83	902.05	947.16	947.16	947.16	994.51	994.51	994.51	1044.24	1044.24	1044.24	1096.45	1096.45	1096.45	1151.27	1151.27
1.1	经营收入	25218.83	902.05	947.16	947.16	947.16	994.51	994.51	994.51	1044.24	1044.24	1044.24	1096.45	1096.45	1096.45	1151.27	1151.27
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	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	9553.92	349.70	372.50	372.50	372.50	396.44	396.44	396.44	421.58	421.58	421.58	447.97	447.97	447.97	475.68	475.68
2.1	经营成本(经营成本+管理费用)	6603.35	224.90	235.51	235.51	235.51	246.66	246.66	246.66	258.35	258.35	258.35	270.64	270.64	270.64	283.54	283.54
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	2950.57	124.80	136.99	136.99	136.99	149.79	149.79	149.79	163.22	163.22	163.22	177.33	177.33	177.33	192.15	192.15
二	投资活动净现金流量（1-2）	-7584.00															
1	现金流入	0.00															
1.1	处置投资物	0.00															
1.2	收到其他投资	0.00															
2	现金流出	7584.00															
2.1	建设投资	7584.00															
2.2	维持运营投资	0.00															
三	筹资活动净现金流量（1-2）	-4755.20	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-3404.80	-3404.80
1	现金流入	8000.00															
1.1	项目资本金投入	1600.00															
1.2	专项债券资金	6400.00															
2	现金流出	12755.20	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	3404.80	3404.80
2.1	支付债券利息	6348.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80
2.2	支付债券发行费用	6.40															
2.3	支付专项债券本金	6400.00	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	3200.00	3200.00
四	现金流量总计																
1	项目期的期初资金		3562.59	3910.13	4279.99	4649.85	5019.70	5412.97	5806.24	6199.51	6617.37	7035.23	7453.09	7896.77	8340.45	8784.13	6054.92
2	项目期内现金变动（一+二+三）	3325.71	347.55	369.86	369.86	369.86	393.27	393.27	393.27	417.86	417.86	417.86	443.68	443.68	443.68	-2729.21	-2729.21
3	项目期的期末资金		3910.13	4279.99	4649.85	5019.70	5412.97	5806.24	6199.51	6617.37	7035.23	7453.09	7896.77	8340.45	8784.13	6054.92	3325.71

五、项目绩效目标

1、项目总体目标

目标 1：升级改造老城区停车场 262800m²，停车位 8826 个，新增智慧充电桩 100 个、停车智能监控系统 168 套、智能停车场管理系统 18 套和城市停车智慧管理云平台 1 个，配套改造照明、消防、供排水、电力等基础设施。

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。

2、年度目标

目标 1：完成停车场地面改造工程 169800 m²。

目标 2：强电工程 169800 m²。

3、质量指标

指标 1：项目竣工验收达标率—— $\geq 95\%$

指标 2：项目设计方案变更率—— $\leq 5\%$

4、经济效益指标

指标 1：项目总收入——25218.83 万元

5、社会效益指标

指标 1：完善城市基础设施——达成预期目标

指标 2：满足城市停车需求——达成预期目标

6、可持续影响指标

指标 1：运营期限—— ≥ 29 年

指标 2：推动区域全面协调发展——达成预期目标

六、潜在影响项目的风险评估

1. 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。若项目投入运营后各项单价未能达到预测值，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本项目各项收费单价实际收取情况，根据实际情况适当调整单价，减少成本支出，保证还本付息资金。

2. 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。

3. 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。

八、主管部门和项目单位职责

1. 项目主管部门：自贡市大安区住房和城乡建设局

主要职责包括：严格按照基本建设程序建设项目，监督施工方严格按照施工规范施工，确保项目施工安全、项目建设质量、项目工期，切实加强项目建设、运营管理，确保项目收益覆盖债券本息。

2. 项目资金主管部门：自贡市大安区财政局

主要职责包括：（1）配合落实项目配套财政资金、专项债券资金；（2）监督项目资金的实际使用情况及对本期债券本息的按期偿付情况。

3. 项目业主单位：四川省国梁建筑有限公司

主要职责包括：（1）根据项目实施计划开展相关工作；（2）保证项目资金的使用与项目实施进度相匹配；（3）定期向行业主管部门、实施机构及项目资金主管部门汇报项目实施进度及项目资金使用情况。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排,此项目 2026 年拟申请发行 3200 万元, 2026 年已发行 0 万元, 本次拟发行 1000 万元, 期限 30 年。