

九龙县第二停车场建设项目 收益与融资自求平衡专项债券

项目情况说明

发改部门：九龙县发展和改革局



财政部门：九龙县财政局



主管部门：九龙县住房和城乡建设局



项目单位：九龙县住房和城乡建设局



一、项目基本情况

(一) 城市规划及行业发展规划

1. 城市规划

2018 年 10 月 31 日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》(国办发〔2018〕101 号)(以下简称《指导意见》)。《指导意见》指出，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，聚焦关键领域和薄弱环节，保持基础设施领域补短板力度，进一步完善基础设施和公共服务，提升基础设施供给质量，更好发挥有效投资对优化供给结构的关键性作用，保持经济平稳健康发展。

2015 年，国家发改委、财政部、国土资源部等七部委下发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》(发改基础〔2015〕1788 号)，要求充分调动社会资本积极性，加快推进停车设施建设，有效缓解停车供给不足。

《意见》明确了停车设施建设重点，以居住区、大型综合交通枢纽、城市轨道交通外围站点(P+R)、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。

2. 行业发展规划

《九龙县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中规划”第二篇提出“合理开发利用国土空间，统筹推进美好家园建设”。

健全国土空间开发保护制度，体现战略性、提高科学性、强化权威性、加强协调性、注重操作性，加快形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的国土空间格局。

“规划”第二篇第四章提出“优化提升县域区域发展格局”，第一节提出“一极”引领壮大县域经济核心区，充分发挥县城的带动聚集作用，以呷尔镇为中心城镇建设综合服务中心，加快打造以周边中心镇为主体的九龙县域经济核心区。加快县城基础设施和服务设施完善，塑造独具特色的山水城市风貌和迷人秀雅的城市景观。加快县城与周边中心镇的道路交通提升和对接，促进产业协调互补，打造成为全县核心增长极。

第二节 “两轴”带动发展沿线经济

以沿 G248 城镇发展主轴、沿 G549 城镇发展次轴为依托，大力发展交通基础设施建设推进县域道路交通条件的改善，带动沿线农业、旅游业、文化产业、手工业等多个产业的快速发展，加强道路联系地区的经贸来往和合作交流，带动区域经济水平整体提升。

第三节 “四中心”辐射各区域协同发展

依托湾坝、烟袋、汤古、三垭四个中心镇，促进全域整体跨越提升。全面加快北部旅游文化产业区的发展，加快景区提质升级，打造成为具有高原特色的休闲观光度假旅游区。稳妥推进东部生态

产业发展区，加强自然资源、生态环境和生物多样性保护，加快园区循环化改造和循环型产业园区建设。大力发展南部山地现代农业区，突出生态经济发展主题，加快高原绿色农产品基地建设，做大做强高原生态农业。

“规划”第五篇提出“大力推进交通建设攻坚，构建现代基础设施体系”。

坚持基础设施建设优先，有效破除发展瓶颈制约，构建规模适度、功能配套、安全高效的现代化基础设施体系，有力支撑经济社会高质量发展。

“规划”第五篇第十七章提出“推动城乡基础设施一体化建设”，第三节第一节提出推动城乡基础设施互联互通推进城乡基础设施一体化建设布局，加快城乡路网的一体化建设，畅通县乡村道路连接。统筹规划建设重要市政公用设施，推动向郊区乡村和规模较大的镇延伸，加快建设城乡污染物收运处理体系，严防城市污染上山下乡，因地制宜处理城乡垃圾污水。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：九龙县住房和城乡建设局

项目单位：九龙县住房和城乡建设局

2. 项目概况

该项目占地面积 5119.2 平方米。新建地下停车场建筑面积 7991.08 平方米，停车位 189 个；地面停车场 3900 平方米，停车位

141 个。建设内容包括主体建筑安装工程、总图工程。

二、社会经济效益分析

（一）社会效益

项目的实施能够完善市政基础设施，改善片区城市面貌，对周边区域的交通拥堵以及社会重点关注的“停车难”问题进行有效的解决，促进创建文明城市，提高市民停车便捷度，增加市民的幸福感。同时，能够带动社会投资，增加就业岗位，提高当地居民收入，促进社会稳定发展，提高居民生活质量，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点，更是一项深得民心的德政工程，福利工程。本项目建设规模较大，投入资金较多，建设周期长，就业机会较多，在项目建设过程中吸纳了当地居民的劳动力，使当地居民不用远出就能找到工程建设的岗位；项目在建成后，增加了投资、就业的机会，对于当地居民无论是就业还是创业都可在家门口找到合适的岗位。通过本项目的建设，增加了居民的收入，提高了居民的生活水平，从而促进了当地经济和社会的稳定发展，有利于构建和谐社会。有利于推动城市化建设，优化当地的居住环境和创业环境，也有利于周边土地综合利用。交通条件的改善，将加快土地等资源的开发。

（二）经济效益

项目的实施，能够加强、完善当地片区的基础设施配套，增强招商引资的环境及竞争力，推进项目引进工作，对当地社会经济繁荣和协调发展的作用十分显著。项目的建设同时将带动当地经济的

发展。在当前拉动内需的大政策环境下，项目的建设能带动建材、商业、娱乐等相关行业的发展，能强力拉动当地投资，推动民生及社会事业发展，解决当地部分劳动力就业问题，增加当地群众的就业机会和收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。同时，有利于改善投资环境以更好的吸引投资，通过加大当地基础设施建设，优化投资环境。本项目的建成，能够创造更好的经营环境，吸引社会资本，加大对当地区域的投资，带动项目区及周边产业的发展，促进当地区域的产业结构优化。进一步促进当地区域地区生产总值增长，对项目所在区域的宏观经济影响具有较大的意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资为 6118.00 万元，其中：工程费用 4994.80 万元；工程建设其他费用 552.93 万元；预备费 277.78 万元；建设期利息 288.00 万元；债券发行费用 4.50 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资为 6118.00 万元，拟申请发行专项债券 4500.00 万元，占项目总投资的 73.55%；余下 1618.00 万元为项目资本金，来源于业主自筹解决，占项目总投资的 26.45%。

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

本项目收入主要来源于地下汽车车位月租收入、地下汽车车位临停收入。经测算，运营期内项目可实现总收入 19169.30 万元。

2. 项目成本

项目成本包括：外购燃料及动力费、工资及福利费、维护修理费、其他费用、固定资产折旧摊销费、利息支出、税金及附加等。经测算，运营期内项目成本费用（含税金及附加）为 16598.37 万元。

（二）资金测算平衡情况

项目经营收入扣除经营成本和相关税金及附加后为 9879.11 万元，筹资活动现金流出合计 9112.50 万元（含建设期利息和债券发行费）。经计算，本项目本金覆盖倍数为 2.20，本息覆盖倍数为 1.08。综合来看，本项目在运营期的现金流量完全能够满足专项债券本息偿还的需要。

表 1-1 资金测算平衡表 (单位: 万元)

序号	项 目	合计	建设期		运营期 30 年																
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
1	经营活动净现金流量	9879.11			188.70	212.56	236.42	271.68	271.68	271.68	284.36	284.36	284.36	284.36	298.43	304.24	319.87	319.87	319.87		
1.1	现金流入	19169.30			446.52	475.04	503.57	551.45	551.45	551.45	572.59	572.59	572.59	572.59	595.68	595.68	620.92	620.92	620.92		
1.1.1	总收入	19169.30			446.52	475.04	503.57	551.45	551.45	551.45	572.59	572.59	572.59	572.59	595.68	595.68	620.92	620.92	620.92		
1.1.1.1	经营收入	10052.51			142.62	171.15	199.67	247.55	247.55	247.55	268.69	268.69	268.69	268.69	291.79	291.79	317.03	317.03	317.03		
1.1.1.2	土地使用权出让收入	9116.79			303.89	303.89	303.89	303.89	303.89	303.89	303.89	303.89	303.89	303.89	303.89	303.89	303.89	303.89	303.89		
1.2	现金流出	9290.19			257.82	262.48	267.15	279.76	279.76	279.76	288.23	288.23	288.23	288.23	297.25	291.44	301.05	301.05	301.05		
1.2.1	经营成本	4748.00			133.82	134.24	134.67	140.35	140.35	140.35	145.88	145.88	145.88	145.88	151.70	145.89	152.01	152.01	152.01		
1.2.2	税金及附加	1422.05			20.00	24.23	28.47	35.41	35.41	35.41	38.35	38.35	38.35	38.35	41.55	41.55	45.03	45.03	45.03		
1.2.3	其他收入所得税	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		
1.2.4	土地出让缴纳税费性基金	3120.14			104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00		
2	投资活动净现金流量	-5825.50	-2912.75	-2912.75																	
2.1	现金流入	0.00																			
2.2	现金流出	5825.50	2912.75	2912.75																	
2.2.1	建设投资	5825.50	2912.75	2912.75																	
2.2.2	维持运营投资	0.00																			

1.2	现金流出	9290.19	311.29	311.29	322.21	322.21	322.21	333.38	333.38	333.38	345.83	345.83	345.83	359.13	359.13	359.13
1.2.1	经营成本	4748.00	158.46	158.46	165.24	165.24	165.24	171.89	171.89	171.89	179.42	179.42	179.42	187.34	187.34	187.34
1.2.2	税金及附加	1422.05	48.83	48.83	52.97	52.97	52.97	57.48	57.48	57.48	62.40	62.40	62.40	67.78	67.78	67.78
1.2.3	其他收入所得税	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
1.2.4	土地出让缴 纳政府性金	3120.14	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00
2	投资活动净 现金流量	-5825.50														
2.1	现金流入	0.00														
2.2	现金流出	5825.50														
2.2.1	建设投资	5825.50														
2.2.2	维持运营投 资	0.00														
3	筹资活动净 现金流量	-2,994.50	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-2144.00	-2144.00	-2644.00
3.1	现金流入	6118.00														
3.1.1	自筹资本金	1618.00														
3.1.2	债券融资	4500.00														
3.2	现金流出	9112.50	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	2,144.00	2,144.00	2,644.00
3.2.1	专项债利息 支付	4608.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
3.2.2	债券发行费	4.50														
3.2.4	偿还债券本	4500.00												2000.00	2000.00	2500.00

五、项目绩效目标

（一）项目产出目标

目标 1：新建地下停车场建筑面积 7991.08 平方米，停车位 189 个；

目标 2：新建地面停车场 3900 平方米，停车位 141 个；

目标 3：完成主体建筑安装工程、总图工程。

（二）项目时效目标

项目建设工期为 18 个月，预计于 2027 年 8 月底竣工验收，并投入使用。

项目债券发行期为 30 年，债券 30 年内还本付息。

（三）项目经济效益目标

本项目建成后，预测运营期内可实现总收入 19169.30 万元，利润总额 1148.89 万元，净利润 1148.91 万元。因此，项目经济效益良好，完全可偿还本次债券本息。

（四）项目社会效益目标

项目的实施能够完善市政基础设施，改善片区城市面貌，对周边区域的交通拥堵以及社会重点关注的“停车难”问题进行有效的解决，促进创建文明城市，提高市民停车便捷度，增加市民的幸福感知。同时，带动社会投资，增加就业岗位，提高当地居民收入，促进社会稳定发展，有利于推动城市化建设，优化当地的居住环境和创业环境。也可以达到交通条件的改善，加快土地等资源的开发的目标。

（五）项目环境效益目标

本项目促进区域城镇化绿色发展、低碳发展；节约集约利用土地、水、能源等资源，强化环境保护和生态修复，形成绿色低碳的生活方式。项目的实施将使项目区生态环境得到改善和提高，有利于生态环境的治理保护。

六、潜在影响项目的风险评估

本项目主要存在施工技术风险、施工周期风险、安全风险、总投资不准确风险、运营风险、经营风险、投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、利率波动风险等。根据上述风险，提出有效的风险控制措施，经综合评估，上述风险是可控的，风险总体偏低。

七、还款保障情况

1、本期债券对应项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。财政部门将进一步督促建设单位强化项目建设及运营管理，提升管理效率，挖掘收入增长潜力，确保项目足额还本付息。

2、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，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。财政部门将按照《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，及时按约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门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，将通过统筹其他经营收入、调减投资计划、

调整预算支出、处置可变现资产等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门将可以采取适当方式扣回。

八、主管部门职责

（一）主管部门职责

1、认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

2、监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

3、配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业。

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

1、严格按照专项债券实施方案确定的项目和金额使用债券资金，科学组织项目实施，确保项目按时建成并实现收入。

2、严格偿债责任，专项债券偿还主体为项目单位自身，偿还债券本息所需资金纳入本单位年度预算统筹保障。

3、在约定还本付息日的15个工作日内将还本付息资金及服务

费一并缴入指定账户。如项目单位未在规定期限内缴入资金等原因造成的还本付息逾期的罚息，由项目单位全额承担。

4、严格按照地方政府债券管理和地方政府专项债管理的有关规定，加强专项债券及时对应资产管理，严禁将专项债券对应资产用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

5、加快债券资金使用进度，做好相关资料存管，接受有关部门监督检查。同时，按照要求完成项目进度，债券资金使用情况、债券对应资产统计等信息披露及报送工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 4500.00 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，该项目本次发行 800 万元，期限为 30 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。