

昌吉州玛纳斯县 2025 年智慧生态停车场建 设项目

实施方案

填报单位：玛纳斯县住房和城乡建设局(公章)

填报日期：2025 年 3 月



目 录

一、项目基本情况	3
（一）政策背景	3
（二）项目背景	4
（三）项目概况	5
（四）项目主管部门	6
（五）立项和建设的相关批复文件	9
（六）项目开工和建设时间	9
二、经济社会效益分析	9
（一）经济效益分析	9
（二）社会效益分析	11
三、项目投资估算及资金筹措方案	11
（一）编制依据及估算标准	11
（二）项目总投资估算	14
（三）项目融资计划	17
（四）建设期资金平衡方案	18
四、项目收益与融资自求平衡方案	18
（一）项目运作模式	18
（二）项目运营收入	20
（三）财务费用估算	23
（四）项目运营成本估算	24
（五）相关税费	29
（六）资金平衡测算	29
（七）会计报表	34

五、项目压力测试与评价	39
（一）压力测试	39
（二）总体评价	39
六、项目风险评估	39
（一）影响项目风险因素	39
（二）潜在风险应对措施	40
七、其他需要说明的事项	42

昌吉州玛纳斯县 2025 年智慧生态停车场建设项目实施方案

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）精神，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，结合昌吉州玛纳斯县 2025 年智慧生态停车场建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

2022 年 7 月住房和城乡建设部国家发展改革委关于印发“十四五”全国城市基础设施建设规划的通知（建城〔2022〕57 号）提出了“十四五”时期城市基础设施建设的主要目标、重点任务、重大行动和保障措施，以指导各地城市基础设施健康有序发展。同时，专门提出开展城市交通运输网建设和改造。

优化城市交通网络：通过道路改造、交通枢纽建设等措施，提高城市道路通行能力，缓解交通拥堵问题，提升城市交通运输的便捷性和效率。到 2025 年，城市建设方式和生产生活方式绿色转型成效显著，基础设施体系化水平、运行效率和防风险能力显著提升，基础设施运行更加高效，大中城市基础设施质量明显提升，中小城市基础设施短板加快补齐。全面建成系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化城市基础设施体系，建设方式基本实现绿色转型，设

施整体质量、运行效率和服务管理水平达到先进水平。

（二）项目背景

城市基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，对区域经济的发展具有重要作用。城市基础设施建设作为稳增长稳投资的重要抓手，加快补齐城镇基础设施短板步伐，城市综合承载能力、公共服务能力和可持续发展能力显著提升。城市基础设施是城市正常运行和健康发展的首要条件，对于改善人居环境、打造新型城镇化新格局、深入实施新型城镇化战略、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、统筹区域协调发展、充分发挥新型城镇化在推进区域协调发展、稳步推进新型城镇化中具有重要作用。城市基础设施建设既利当前更利长远，既能增强城市综合承载能力、造福广大群众、提高以人为核心的新型城镇化质量，又能拉动有效投资和消费、扩大就业、促进节能减排、推动经济结构调整和发展方式转变。加强城市基础设施建设，不仅有利于补齐城市基础设施建设的短板，也是对未来整个城市发展能力和城市环境的提升，特别对城市综合承载能力的提高具有重要意义。

城市基础设施建设是城市投资环境非常重要的组成要素。城市的投资环境可以分为硬环境和软环境两大类，硬环境主要是指较易进入人们视觉的因素，具有较强的物质性，包括城市设施环境、城市气候环境、城市地理环境、城市生活环境等。软环境则是指易被人们用心感觉的因素，具有较

强的精神性，如一个城市的诚信环境，服务环境，制度环境，文化环境，文明环境等。

城市投资的硬环境与城市基础设施建设情况息息相关，是吸引投资的基础因素，拥有发达的基础设施，可以吸引和培育高技术高附加的产业(例如金融业，高新技术产业)，创造和持续创造更多的价值。加强城市基础设施建设，有利于推动经济结构调整和发展方式转变，拉动投资和消费增长，扩大就业，促进节能减排。为加强和改进城市基础设施建设是统筹稳增长、调结构、促改革的重要举措，以薄弱环节建设为抓手，推动基础设施建设，是促进民生改善和经济持续健康发展的重要措施。

在此背景下，提出了本次昌吉州玛纳斯县 2025 年智慧生态停车场建设项目。

(三) 项目概况

1. 项目名称

昌吉州玛纳斯县 2025 年智慧生态停车场建设项目(项目编码：2501—652324-17-01-302660)

2. 项目单位

玛纳斯县住房和城乡建设局。

3. 项目位置

玛纳斯县。

4. 建设内容

新建智慧生态停车场 2 座，总面积为 16510 平方米，停车位 397 个，其中：新建翡翠南路停车场 6560 平方米停车

位 156 个、新建玉园北路生态停车场 9950 平方米，停车位 241 个；新建充电桩 10 套，箱变 6 台等相关配套附属设施。

5. 项目总投资

项目总投资 1250 万元，其中：工程建设费 1035.50 万元，占总投资的 82.84%；工程建设其它费 112.12 万元，占总投资的 8.97%；预备费 57.38 万元，占总投资的 4.59%。建设期利息 45.00 万元，占总投资的 3.60%。

6. 资金筹措

资金来源：项目总投资 1250 万元，其中申请专项债券 1000 万元（本次申请：100 万元），占总投资的 80%；地方政府配套资金 250 万元，占总投资的 20%。

（四）项目主管部门

项目主管部门：玛纳斯县住房和城乡建设局

玛纳斯县住房和城乡建设局主要职责：

（一）承担保障城镇低收入家庭住房的责任。组织实施住房保障相关政策，编制住房保障发展规划和年度计划并组织实施；负责各类保障性住房的建设和管理工作；会同有关部门做好国家、自治区、自治州、县棚户区改造及公租房等有关保障性住房资金的申请工作；制定保障性住房工程建设和资金拨付计划，会同有关部门对保障性建设全程进行监督管理。

（二）承担推进住房制度改革的责任。拟订县住房政策，指导住房建设和住房制度改革工作；拟订县住房建设规划并组织实施。

（三）承担规范住房和城乡建设管理秩序的责任。拟订县住房和城乡建设行业发展战略和中长期规划，并组织实施；制定县住房和城乡建设规范性文件；负责城市建设档案管理工作。

（四）组织实施住房和城乡建设的国家标准、地方标准、全国统一定额及清单规范，组织制定和发布相关工程建设的全县标准措施；拟定建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和工程造价的管理制度；指导监督各类工程建设标准、定额规范、清单规范的实施和工程造价计价，并协助处理管理中的问题；组织收集发布工程造价信息。

（五）承担规范房地产市场秩序和监督管理房地产市场的责任。编制房地产业的中长期规划和年度计划并实施；负责拟定房地产开发、房屋销售、房屋交易与产权档案管理、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理、房屋征收规章制度并监督执行；指导城镇房屋征收补偿等；负责商品房预售许可；监督执行房地产市场监管政策；负责全县住宅维修资金的缴存、管理工作。

（六）监督管理全县建筑市场，规范各方主体行为。负责全县房屋建筑和市政工程招标投标项目监督管理活动；负责审批权限范围内的建筑工程施工许可；负责勘察设计、施工、工程监理法律法规规章执行的监督指导；负责建设工程消防设计审查，并对实施情况进行监督管理；负责散装水泥、新型墙体材料使用监督管理；查处建筑市场违法违规行为；指导协调建筑企业工程承包和建筑劳务工作。

（七）承担住建行业安全生产和建筑工程质量安全监管责任。贯彻执行有关建设工程安全和质量的政策法规；负责建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案等法律、法规、规章执行的监督指导；负责房屋和城市基础设施工程建设、城镇燃气领域安全生产监督管理；负责房屋建筑工地和城市基础设施工程用起重机械、专用机动车辆安全生产监督管理；对违反工程质量、安全事故的行为进行调查处理；组织或配合有关部门对劳动保护和施工生产中的质量、安全事故的查处工作。

（八）承担推进建筑节能、城镇减排的责任。贯彻落实国家节能政策任务，执行建筑节能政策和发展规划并监督实施；负责既有建筑节能改造；组织实施建筑行业技术创新与成果推广应用；组织实施建筑节能等科技示范项目。

（九）拟订城市建设的政策并指导实施；负责城市基础设施建设项目申报工作；负责市政公用事业特许经营；监督指导供气、供热、市容环境卫生和园林绿化法律、法规、规章的执；指导广场、公园、城市道路及配套设施等城市市政公用设施建设、安全和应急管理；监督管理城市市容环境治理和城建监察工作。

（十）承担规范和指导全县村镇建设的工作。指导监督农村安居工程；指导农村住房建设、住房安全、危房改造；指导实施村庄、小城镇建设政策及人居环境的改善工作，指导县重点（示范）村镇的建设。

（十一）综合管理城乡建设抗震减灾工作。负责住房和

城乡建设系统应急预案体系建设；负责房屋建筑、市政设施突发事件应急处置工作；对全县各类房屋建筑及其附属设施和城市市政工程抗震设计规范的实施进行监督检查；负责组织城市超限高层建筑工程抗震设防审查工作；指导震后重建工作。

（十二）开展住房和城乡建设方面的对外经济技术交流与合作；负责县外建筑行业企业进县管理工作。

（十三）负责对全县建设行业中介机构及从业人员的管理；指导和管理建设行业的职工培训和继续教育工作，负责建设系统社团管理。

（十四）完成县党委、县人民政府交办的其他任务。

（五）立项和建设的相关批复文件

1. 玛纳斯县发展和改革委员会出具的《关于昌吉州玛纳斯县 2025 年智慧生态停车场建设项目可行性研究报告的批复》（玛发改〔2025〕23 号）。

（六）项目开工和建设时间

昌吉州玛纳斯县 2025 年智慧生态停车场建设项目建设期 1 年，开工时间：2025 年 5 月、预计竣工时间 2026 年 12 月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

昌吉州玛纳斯县 2025 年智慧生态停车场建设项目的建设是通过对项目投入与产出的各种经济因素进行分析、计算，从而对经济效果进行客观、科学和公正的技术经济评价。

在考察投资项目财务盈利能力水平同时，考虑社会效益。

通过基本假设，经测算项目的投资利润率高于行业的基准投资回报率，财务净现值、投资回收期、财务内部收益率等指标反映出项目有一定的盈利能力。通过盈亏平衡分析、敏感性分析，项目的抗风险能力符合行业的一般要求。

本项目收入为充电桩服务费收入和停车场收入。

（1）充电桩收入

新建的 10 套充电桩，快充桩充电设备 120KW(直流双枪) 一组双头充电枪可以同时为 2 辆车进行充电，一般一辆续航 300 公里的新能源车电池充满需要 50 度电，平均 1 小时即可完成 50 度电充电工作（暂不考虑冬夏季温差变化等因素影响），因此 1 小时一组双头充电枪可以完成 2 辆新能源车充电工作，综合考虑峰、谷、平因素，每天按照 24 小时测算，充电桩暂按 50%利用率考虑，服务费按 1 元/度测算，2026 年新能源车市场保有量按 15%测算，以后每年保有量按 5%递增。

平均每天充电桩服务费收入：

$24\text{小时} \times 120\text{KW} \times 50\% \times 1 \times 10 = 14400 \text{ 元};$

一年充电桩满负荷收入 $14400 \text{ 元} \times 365 = 525.6 \text{ 万元}$ 。考虑新能源车目前的保有量 15%，计算出 2026 年营业收入： $525.6 \text{ 万元} \times 15\% = 78.84 \text{ 万元}$ 。

以后每年保有量按 5%递增，营业收入也相应按 5%递增。

（2）停车收费收入

两座停车场总面积达 16510 平方米，考虑减去公共用地

和道路等非车位区域，平均每个车位按 41 平方米估算，可提供 397 余个车位。按照本地市场的停车收费标准，常见商业停车场收费模式及价格按每小时 1 元计费。预估每个停车位超 8 小时收入 8 元，结合地段性质，周一至周五为停车高峰时间段，预估停车位使用率为 95%，停车费收入为： $397 \times 8 \times 95\% = 3017.2$ 元；低谷时间周六及周天，停车位使用率为 50%，停车费收入为： $397 \times 8 \times 50\% = 1588$ 元。综上计算出每天停车费收入为 3017.2 元+1588 元=4605.2 元。1 年按 365 天计算停车场收入 $4605.2 \text{ 元/天} \times 365 \text{ 天} = 168.08$ 万元。

预计到 2026 年运营期开始，根据当地情况，本项目预计在债券存续期内营业收入 2969.73 万元。

（二）社会效益分析

本项目建设符合玛纳斯县城市基础设施的建设需求，项目的实施将进一步完善玛纳斯县基础设施建设，提高玛纳斯县人民群众的居住环境、生活质量和城市环境，促进社会稳定，从而带动玛纳斯县乃至昌吉州的社会经济又好又快发展。项目社会效益显著，建设条件优越，建设规模和方案适度合理。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据及估算标准

编制依据

本章为《昌吉州玛纳斯县 2025 年智慧生态停车场建设项目》设计方案编制工程估算，编制依据如下：

1. 本估算包括规划红线内的主体工程、配套工程

费用，工程建设其它费和基本预备费。

2. 《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》2020 版

3. 《通用安装工程消耗量定额》TY 02-31-2015 版

4. 《新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额》2020 版

5. 《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》2020 版

6. 《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》2020 版

7. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

8. 增值税税率按新建标 2019 4 号文《关于调整我区建设工程计价依据增值税税率的通知》；

9. 2024 年 12 月昌吉地区建设工程综合价格信息及当月市场价；

10. 人工价格按照《关于发布昌吉地区 2020 年建设工程定额内市场人工单价信息的通知》；

11. 建设工程造价咨询规范（GB/T51095-2015）；

12. 建设项目投资估算编审规程 CECA/GC1-2015；

13. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

14. 《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）；

15. 《通用安装工程工程量计算规范》

（GB50856-2013）；

16. 室外配套公用工程（室外给水、排水、采暖、电力）费用估算办法；

17. 2020 第 120 号《关于新疆建设工程扬尘污染防治增加费计取方法的公告》；

18. 新建标【2020】1 号《关于应对新冠肺炎疫情影响做好我区建设工程计价有关工作的通知》；

19. 新建标函〔2021〕17 号《关于建设工程智慧工地基础配置费用计取事项(试行)的通知》；

20. 国家及地方颁发的工程建设其他费用标准；

21. 项目单位提供的有关数据、资料；

22. 本工程的建设方案及相关资料。

23. 国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；

24. 项目建设管理费：常规《基本建设项目建设成本管理规定》财建【2015】504 号文执行

25. 建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、环境影响咨询费等五项费用按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）规定计取；

26. 施工图审查费：按照《关于降低建筑工程施工图设计专家审查费标准等有关事项的通知》（新发改医价【2012】830 号）的规定计取；

27. 招标代理服务收费应按《招标代理服务收费管理

暂行办法》计价格【2002】1980号

28. 工程建设监理费应该按 2022 年 1 月 13 日新疆维吾尔自治区建筑业协会关于发布《新疆维吾尔自治区建设工程施工监理服务费用计费规则》的通知计取；

29. 工程造价咨询服务费应按中价协【2013】35 号文《关于规范工程造价咨询服务收费的通知》计取

30. 场地准备及临时设施费【依据】国家计委中华人民共和国建设银行印发《关于改进工程建设概预算定额管理工作的若干规定》（计标(85)352 号）

31. 预备费：

按工程费用及工程其它费之和的 5% 计算。

32. 材差暂按 2024 年 12 月份材差文件计入；

(二) 项目总投资估算

项目总投资 1250 万元，其中：工程建设费 1035.50 万元，占总投资的 82.84%；工程建设其它费 112.12 万元，占总投资的 8.97%；预备费 57.38 万元，占总投资的 4.59%。建设期利息 45.00 万元，占总投资的 3.60%。

具体投资详见下表：

昌吉州玛纳斯县 2025 年智慧生态停车场建设项目投资估算表

序号	工程费用名称	估算价值					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其它费用	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)
一	工程费用	629.00	179.50	227.00		1035.50			
1	停车场	624.00	124.50	42.00		790.50			
1.1	土建工程	576.00				576.00	m²	16000 .00	324.65

1.2	标识标线	48.00				48.00	m²	16000.00	43.61
1.3	道闸及配套设施		18.00	42.00		60.00	座	4.00	150000.00
1.4	管理用房（成品）		106.5			106.50	m²	150.00	7100.00
2	快充桩工程	5.00	55.00	185.00		245.00			
2.1	快充桩设备			65.00		65.00	个	10.00	65000.00
2.2	箱变设备设施			120.00		120.00	座	6.00	200000.00
2.3	配套电线电缆		30.00			30.00	米	500.00	600.00
2.4	配套基座土建	5.00				5.00	个	10.00	5000.00
2.5	配套软件费用		25.00			25.00	批	1.00	250000.00
二	工程建设其他费用					112.12			
1	项目咨询及可研编制费	依据计价格（1999）1283号文件估算				23.48			
2	项目建设管理费	依据财建（2016）504号文件估算				17.71			
3	勘察费	参考计价格（2002）10号文件估算				6.21			
4	设计费	参考计价格（2002）10号文件估算				20.71			
5	招标代理费	参考发改价格（2011）534号文件估算				5.18			
6	工程造价咨询费	依据新计价房（2002）866号文件估算				2.59			
7	工程监理费	参考发改价格（2007）670号文件估算				10.36			
8	图纸审查费	《新疆维吾尔自治区施工图设计文件审计费指导意见（试行）》（2023）第34号文				0.83			
9	审计费	依据新计价房（2002）866号文件估算				1.97			
10	场地及临时设施准备费	依据新建造（2003）1号估算				15.53			
11	环境影响评价费	依据国家计委国家环保总局计价格（2002）125号文				1.64			
12	水土保持费	依据《关于开发建设项目水土保持咨				1.40			

		询服务费计列的指导意见（保监） （2005）22 号文》				
13	其他财务费用	参考财预（2017）89 号文件估算	4.52			
三	预备费		60.38			
1	基本预备费	（一+二）*5%	60.38			
四	利息		32.00			
五	投资估算合计		1250.00			

（三）项目融资计划

项目总投资 1250 万元，其中申请专项债券 1000 万元，占总投资的 80%；地方政府配套资金 250 万元，占总投资的 20%。

2. 投资者保护措施

（1）还款责任及保障

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自治区财政厅缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政厅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。

（2）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（3）项目收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进

行内部审计,以保证专款专用,落实对于债权人的承诺。

(4) 资金管理方案

项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度,明确各部门职责,加强债券资金使用监管,组织开发新增债券资金绩效评价工作,确保债券资金合规使用,提高债券资金使用效率,保障投资者合法权益。

(四) 建设期资金平衡方案

1. 还款资金来源

本项目偿还资金由项目所产生的收益进行还款。

2. 还本付息及还款计划

根据本项目的实施计划和资金使用计划,确定项目地方政府专项债券拟申请发行 1000 万元,债券期限 10 年,2025 年及以后到位资金年利率暂按 3.2%估算,债券存续期内支付利息 320 万元,经计算,该项目发债期限内需还本付息总额 1320 万元。

3. 结论

经测算,在债券存续期内,债券还本付息支出 1320 万元,项目可还债净现金收入 1695.07 万元,可覆盖债券还本付息支出,本息覆盖倍数为 1.28 倍,实现融资与收益平衡。

四、项目收益与融资自求平衡方案

(一) 项目运作模式

1. 项目运作主体

昌吉州玛纳斯县 2025 年智慧生态停车场建设项目建成后由玛纳斯国有资产投资经营有限公司负责管理。

2.管理模式

玛纳斯国有资产投资经营有限公司安排专人负责昌吉州玛纳斯县 2025 年智慧生态停车场建设项目建成后的运营及管理。

3.项目资金筹措计划

本项目总投资 1250 万元，其中：申请地方政府专项债券资金 1000 万元，债券期限 10 年，资金年利率暂按 3.2% 估算；地方财政配套资金 250 万元。建设期 1 年。

4.项目保障措施

严格依法合规使用政府专项债券资金，做到专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；同时，建立健全机构内部债务风险防控机制加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

5.评价说明

（1）该项目评价依据国家发改委、建设部颁发的《建设项目评价方法与参数》（第三版）及现行的财税制度编制。

（2）项目计算期按 10 年计，其中建设期为 1 年，运营期 9 年。

（3）税金及附加：根据《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日通过），销售服务（服务费）的税率为 6%，停车场服务属于“不动产租赁服务“一般纳税人税率 9%”。

（4）利率：专项债券资金利率按 3.2% 计算。

（二）项目运营收入

1、项目收入估算

本项目收入为充电桩服务费收入和停车场收入。

（1）充电桩收入

新建的 10 套充电桩，快充桩充电设备 120KW（直流双枪）一组双头充电枪可以同时为 2 辆车进行充电，一般一辆续航 300 公里的新能源车电池充满需要 50 度电，平均 1 小时即可完成 50 度电充电工作（暂不考虑冬夏季温差变化等因素影响），因此 1 小时一组双头充电枪可以完成 2 辆新能源车充电工作，综合考虑峰、谷、平因素，每天按照 24 小时测算，充电桩暂按 50%利用率考虑，服务费按 1 元/度测算，2026 年新能源车市场保有量按 15%测算，以后每 2 年保有量按 5%递增。

平均每天充电桩服务费收入：

$24 \text{ 小时} \times 120\text{KW} \times 50\% \times 1 \times 10 = 14400 \text{ 元}$ ；

一年充电桩满负荷收入 $14400 \text{ 元} \times 365 = 525.6 \text{ 万元}$ 。考虑新能源车目前的保有量 15%，按满负荷 15%计算，2026 年营业收入： $525.6 \text{ 万元} \times 15\% = 78.84 \text{ 万元}$ 。

以后每 2 年保有量递增 5%，营业收入也相应递增 5%。

（2）停车收费收入

两座停车场总面积达 16510 平方米，考虑减去公共用地和道路等非车位区域，平均每个车位按 41 平方米估算，可提供 397 余个车位。按照本地市场的停车收费标准，常见商业停车场收费模式及价格按每小时 1 元计费。预估每个停车

位超 8 小时收入 8 元，结合地段性质，周一至周五为停车高峰时间段，预估停车位使用率为 95%，停车费收入为： $397*8*95\%=3017.2$ 元；低谷时间周六及周天，停车位使用率为 50%，停车费收入为： $397*8*50\%=1588$ 元。综上计算出每天停车费收入为 3017.2 元+ 1588 元= 4605.2 元。1 年按 365 天计算停车场收入 4605.2 元/天*365 天= 168.08 万元。

预计到 2026 年运营期开始，根据当地情况，本项目预计在债券存续期内营业收入 2969.73 万元。

具体见表《收入测算表》

项目运营收入及税金附加测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	经营期								
			1 年	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	经营负荷%			15%	15%	20%	20%	25%	25%	30%	30%	35%
	经营收入	2969.73		246.92	285.14	299.39	314.36	330.08	346.59	363.92	382.11	401.22
1	快充桩服务费(万元)	1130.04		78.84	78.84	105.12	105.12	131.4	131.4	157.68	157.68	183.96
1.1	服务费单价(度/元)	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1
1.2	年充电量(万度)	1130.04		78.84	78.84	105.12	105.12	131.4	131.4	157.68	157.68	183.96
1.2.1	单桩日充电量(度/天)	1548		108	108	144	144	180	180	216	216	252
1.2.2	总日充电量(万度/天)	30960		2160	2160	2880	2880	3600	3600	4320	4320	5040
2	停车位收入	1512.72		168.08	168.08	168.08	168.08	168.08	168.08	168.08	168.08	168.08
2.1	停车位个数	397		397	397	397	397	397	397	397	397	397
2.2	日停车费收入	41446.8		4605.2	4605.2	4605.2	4605.2	4605.2	4605.2	4605.2	4605.2	4605.2
3	增值税	245.21		20.39	23.54	24.72	25.96	27.25	28.62	30.05	31.55	33.13
3.1	销项税(9%)	245.21		20.39	23.54	24.72	25.96	27.25	28.62	30.05	31.55	33.13
4	营业税金及附加	24.53		2.04	2.36	2.47	2.6	2.73	2.86	3	3.16	3.31
4.1	城市建设费(5%)	12.27		1.02	1.18	1.24	1.3	1.36	1.43	1.5	1.58	1.66
4.2	教育费附加(3%)	7.36		0.61	0.71	0.74	0.78	0.82	0.86	0.9	0.95	0.99
4.3	地方教育附加(2%)	4.9		0.41	0.47	0.49	0.52	0.55	0.57	0.6	0.63	0.66

（三）财务费用估算

本项目财务费用为 321.13 万元，其中：借款利息 320 万元，发行费（1‰）1 万元，登记托管费（0.08‰）0.08 万元，兑付服务费（0.05‰）0.05 万元。

具体见表《财务费用测算表》

财务费用测算表

单位：万元

年度	期初本金	当年借款	利率	应付利息	本期偿还 本金	期末借款 余额	发行费	登记托管费	兑付服务费	财务费用
							1‰	0.08‰	0.05‰	
2025	0	1000	3.20%	32		1000	1	0.08	0.05	33.13
2026	1000	0	3.20%	32		1000	0	0	0	32
2027	1000	0	3.20%	32		1000	0	0	0	32
2028	1000	0	3.20%	32		1000	0	0	0	32
2029	1000	0	3.20%	32		1000	0	0	0	32
2030	1000	0	3.20%	32		1000	0	0	0	32
2031	1000	0	3.20%	32		1000	0	0	0	32
2032	1000	0	3.20%	32		1000	0	0	0	32
2033	1000	0	3.20%	32	0	1000	0	0	0	32
2034	1000	0	3.20%	32	1032	0	0	0	0	32
合计	-	1000		320	1320	0	1	0.08	0.05	321.13

（四）项目运营成本估算

1.经营成本

经营成本包括燃料及动力费、人员工资及福利费用、维修维护费、其他费用等。预计在债券存续期内总成本费用1707.45万元，经营成本费用1058.67万元，具体分项如下：

燃料及动力费：本文中燃料及动力费不包含充电桩电力成本，主要为停车场使用电费及生态部分灌溉用水费。

本项目为生态停车场，场内生态面积及周围绿化带占比约为50%，约8000平方米，干旱地区喷淋绿化灌溉用水量约为1.5立方米，按2025年1月10日玛纳斯县发改委的《关于调整城乡供排水价格的通知》，居民生活用水为2元/立方米，排污费为1元/立方米，年水费约为3.6万元。

电费为照明电： $=16000\text{ m}^2 \times 15\text{Lux} \div 0.7$ （利用系数） $\div 0.8$ （维护系数） $\approx 428,571$ 流明， $428,571 \div 18,000 \approx 24$ 盏、考虑覆盖性及均匀性，本项目约为40盏，灯具功率按100瓦计算，只考虑夜间照明 $40\text{ 盏} \times 150\text{W} = 6000\text{W}$ （6kW）， $6\text{kw} \times 8$ （小时） $\times 365 = 17520$ 度/年；停车场自动抬杆机用电量进出各500次，总共1000次。那每天的总耗电量就是1000次乘以0.0167度，大约是16.7度每天。待机功耗可能比较低，比如10W左右，24小时待机的话就是0.24度每天。那么总日耗电量是 $16.7 + 0.24 \approx 16.94$ 度，年用电量就是 $16.94 \times 365 \approx 6183$ 度。值班室电暖气：1200w电暖气，新疆冬季长约5个月，冬天约12小时开， $1.2\text{kw} \times 20 \times 150 = 2160$ 度/年。年用

电量约为 25863 度/年，根据《玛纳斯县居民价格信息服务指南》，电价为 0.533 元/度，年电费约为 1.4 万元。每年合计燃料及动力费为 5 万计算，运营期内燃料及动力费 45 万元。

（2）人员工资及福利费：本项目工资及福利费根据其他同类型项目及当地工资标准拟定，预计管理人员及工作人员 4 人，每年人均工资及福利 6 万元/人，运营期内人员工资及福利费 216 万元。

（3）维修维护费：用于固定资产的日常维护费用，依据项目特点，修理费按照固定资产折旧的 30%计取。运营期内维修维护费 198.8 万元。

（4）其他费用

其他费用主要包括为保证基础设施的正常生产及销售而发生办公费用、销售费用、网络通信费用、支付手续费、差旅费、技术咨询费及消防设施维修更换等费用。本项目其他费用按照经营收入的 10%计取，运营期内其他费用为 $2969.73 \times 10\% = 296.97$ 万元。

具体见表《总成本费用估算表》

项目总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运行期								
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	经营负荷%			15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%
1	燃料及动力费	45.00		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2	工资及福利费	216.00		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3	维修维护费用	198.80		22.09	22.09	22.09	22.09	22.09	22.09	22.09	22.09	22.09
4	其他费用	296.97		24.69	28.51	29.94	31.44	33.01	34.66	36.39	38.21	40.12
	其中：其他制造费用	0.00										
	其他管理费用	296.97		24.69	28.51	29.94	31.44	33.01	34.66	36.39	38.21	40.12
	其他营业费用	0.00										
	其他项目	0.00										
5	经营成本（1+2+3+4）	756.78	0	75.78	79.6	81.03	82.53	84.1	85.75	87.48	89.3	91.21
6	折旧费	662.67		73.63	73.63	73.63	73.63	73.63	73.63	73.63	73.63	73.63
7	利息支出	288.00		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
8	总成本费用(5+6+7)	1707.45	0	181.41	185.23	186.66	188.16	189.73	191.38	193.11	194.93	196.84
	其中：可变成本	629.97	0	61.69	65.51	66.94	68.44	70.01	71.66	73.39	75.21	77.12
	固定成本	1247.64	0	130.32	134.14	135.57	137.07	138.64	140.29	142.02	143.84	145.75

2.折旧费

固定资产折旧按平均年限法计算。房屋、建筑物净残值率按 5%计算，土建及配套设施折旧年限按 20 年计；设备及配套设施净残值率按 5%计算，折旧年限按 10 年计。项目年固定资产折旧费 662.67 万元。

具体见表《固定资产折旧估算表》

固定资产折旧估算表

单位：万元

序号	项目	原值	建设期	运行期								
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	土建及其配套项目											
1	原值	950.00										
	折旧年限	20.00										
2	当期折旧费	406.17		45.13	45.13	45.13	45.13	45.13	45.13	45.13	45.13	45.13
3	净值	6519.20		904.88	859.75	814.62	769.49	724.36	679.23	634.10	588.97	543.84
二	设备及其配套											
	原值	300.00										
	折旧年限	10.00										
	当期折旧费	256.50		28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50
	净值	1417.50		271.50	243	214.5	186	157.5	129	100.5	72	43.50
	原值合计：	1250.00										
	合计：当期折旧费摊销费	662.67	0.00	73.63	73.63	73.63	73.63	73.63	73.63	73.63	73.63	73.63
	合计：净值	7936.70	0.00	1176.38	1102.75	1029.12	955.49	881.86	808.23	734.60	660.97	587.34

（五）相关税费

根据《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日通过），销售服务（服务费）的税率为 6%，停车场服务属于“不动产租赁服务“一般纳税人税率 9%”。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，城市维护建设税率为 5%。根据国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（中华人民共和国国务院令 第 448 号），教育费附加率为 3%。按《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号）文，地方教育附加费率为 2%。

企业所得税按照一般纳税人税率 25% 计算。

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益

本项目在债券存续期内，收入来源主要考虑为停车场收费收入及充电桩服务费收入。计算期内实现营业收入合计 2969.73 万元。主要经营成本包括燃料及动力费、人员工资及福利费用、修理费、其他费用等，经测算，债券存续期内经营成本共计 756.78 万元。增值税及附加费 269.74 万元，所得税 248.14 万元。本项目债券还本付息的现金流收入为 1695.07 万元。

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债相关税费=2969.73-756.78-269.74-248.14=1695.07 万元。

2. 还本付息及还款计划

根据本项目的实施计划和资金使用计划，确定项目地方

政府专项债券计划为：申请地方政府专项债券资金 1000 万元。本项目债券期限 10 年（含建设期），前 9 年只付息，第 10 年还本付息。经计算，该项目发债期限内需还本付息总额为 1320 万。

具体见表《借款还本付息表》

还本付息测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期	运营期								
			1 年	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	本年年初借款金额											
2	年初借款余额			1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
3	本年应计利息	320	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
	其中：资本化	32	32									
	费用化	288		32	32	32	32	32	32	32	32	32
4	本年还本付息	320	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
4.1	其中：还本	0										
4.2	付息	320	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
5	年末借款余额		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	

3.相关指标计算

总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）=
 $1695.07/1250=1.36$

总债务还本付息保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本息）= $1695.07/1320=1.28$

总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）= $1695.07/1000=1.69$

专项债券本息保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本息）= $1695.07/1320=1.28$

专项债券本金保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本金）= $1695.07/1000=1.69$

市场化融资本息保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本息），本项目无市场化融资。

4.资金测算平衡情况

具体见表《项目还债平衡分析表》

资金平衡情况测算表

单位：万元

项目	合计	建设期	运营期								
		1 年	2	3	4	5	6	7	8	9	10
收入小计	2969.73	0	246.92	285.14	299.39	314.36	330.08	346.59	363.92	382.11	401.22
运营成本小计	756.78	0	75.78	79.6	81.03	82.53	84.1	85.75	87.48	89.3	91.21
相关税费小计	517.88	0	33.2	44.4	48.58	52.97	57.57	62.41	67.49	72.83	78.43
总收益小计	1695.07	0	137.94	161.14	169.78	178.86	188.41	198.43	208.95	219.98	231.58
融资本息小计	1320	32	32	32	32	32	32	32	32	32	1032
其中：专项债券利息	320	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
专项债券本金	1000										1000
当年现金净流入	407.07		105.94	129.14	137.78	146.86	156.41	166.43	176.95	187.98	-800.42
期末累积现金结存额			105.94	235.08	372.86	519.72	676.13	842.56	1019.51	1207.49	407.07
政府专项债券本息保障倍数	1.28										

5.分析结论

经测算，在债券存续期内，债券还本付息支出 1320 万元，项目可还债净现金收入 1695.07 万元，可覆盖债券还本付息支出，本息覆盖倍数为 1.28 倍，实现融资与收益平衡。

$$\begin{aligned}\text{本息覆盖倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{债券还本付息合计} \\ &= 1695.07 / 1320 = 1.28\end{aligned}$$

项目的偿债覆盖倍数为 $1.28 > 1.1$ ，因此，在债券存续期内，该项目累计收入可以覆盖债券偿还的本息支出，项目累计预期收入和融资能够达到平衡。

（七）会计报表

基于上述各项分析测算，编制该项目存续期的模拟会计报表，主要内容包括利润表、资产负债表和现金流量表。

具体见表《利润及利润分配表》

利润表测算表

单位：万元

项目	合计	建设期	运营期								
		1 年	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一、营业收入（不含税）	2969.73		246.92	285.14	299.39	314.36	330.08	346.59	363.92	382.11	401.22
减：总成本费用	1707.45		181.41	185.23	186.66	188.16	189.73	191.38	193.11	194.93	196.84
税金及附加	269.74		22.43	25.9	27.19	28.56	29.98	31.48	33.05	34.71	36.44
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	992.54		43.08	74.01	85.54	97.64	110.37	123.73	137.76	152.47	167.94
加：营业外收入	0										
减：营业外支出	0										
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	992.54		43.08	74.01	85.54	97.64	110.37	123.73	137.76	152.47	167.94
减：所得税费用	248.14		10.77	18.5	21.39	24.41	27.59	30.93	34.44	38.12	41.99
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	744.4		32.31	55.51	64.15	73.23	82.78	92.8	103.32	114.35	125.95

具体见表《资产负债表》

资产负债表测算表

序号	名称	建设期	运营期								
		1 年	2	3	4	5	6	7	8	9	15
1	资产	1250	1282.32	1337.83	1401.98	1475.21	1557.99	1650.79	1754.11	1868.46	994.41
1.1	流动资产总额		105.94	235.08	372.86	519.72	676.13	842.56	1019.51	1207.49	407.07
1.1.1	货币资金		105.94	235.08	372.86	519.72	676.13	842.56	1019.51	1207.49	407.07
1.1.2	应收账款										
1.1.3	预付账款										
1.2	在建工程										
1.3	固定资产净值	1250	1176.38	1102.75	1029.12	955.49	881.86	808.23	734.6	660.97	587.34
2	负债及所有者权益	1000	1282.31	1337.82	1401.97	1475.2	1557.98	1650.78	1754.1	1868.45	994.4
2.1	流动负债总额										
2.1.1	短期借款										
2.1.2	应付账款										
2.1.3	预收账款										
2.2	应付债券	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	
2.3	负债小计	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	0
2.4	所有者权益	250	282.31	337.82	401.97	475.2	557.98	650.78	754.1	868.45	994.4
2.4.1	资本金	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
2.4.2	资本公积										
2.4.3	累计未分配利润		32.31	87.82	151.97	225.2	307.98	400.78	504.1	618.45	744.4

具体见表《财务计划现金流量表》

现金流量表

名称	建设期	运营期									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
	2025	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
一、经营活动产生的现金流量：											
销售商品、提供劳务收到的现金		246.92	285.14	299.39	314.36	330.08	346.59	363.92	382.11	401.22	2969.73
经营活动现金流入小计	0	246.92	285.14	299.39	314.36	330.08	346.59	363.92	382.11	401.22	2969.73
购买商品、接受劳务支付的现金		51.78	55.6	57.03	58.53	60.1	61.75	63.48	65.3	67.21	540.78
支付给职工及为职工支付的现金		24	24	24	24	24	24	24	24	24	216
支付的各项税费		33.2	44.4	48.58	52.97	57.57	62.41	67.49	72.83	78.43	517.88
经营活动现金流出小计	0	108.98	124	129.61	135.5	141.67	148.16	154.97	162.13	169.64	1274.66
经营活动产生的现金流量净额	0	137.94	161.14	169.78	178.86	188.41	198.43	208.95	219.98	231.58	1695.07
二、投资活动产生的现金流量：											0
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1250										1250
投资活动现金流出小计	1250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1250

投资活动产生的现金流量净额	-1250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1250
三、筹资活动产生的现金流量：											0
资本金	250										250
发行债券收到的现金	1000										1000
筹资活动现金流入小计	1250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1250
偿还债务支付的现金										1000	1000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		32	32	32	32	32	32	32	32	32	288
筹资活动现金流出小计		32	32	32	32	32	32	32	32	1032	1288
筹资活动产生的现金流量净额	1250	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-1032	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响											0
五、现金及现金等价物净增加额	0	105.94	129.14	137.78	146.86	156.41	166.43	176.95	187.98	-800.42	407.07
加：期初现金及现金等价物余额		0	105.94	235.08	372.86	519.72	676.13	842.56	1019.51	1207.49	
六、期末现金及现金等价物余额	0	105.94	235.08	372.86	519.72	676.13	842.56	1019.51	1207.49	407.07	

五、项目压力测试与评价

（一）压力测试

充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择单因素变动压力测试。单因素敏感性分析选择正负 20% 的幅度，按照 -20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20% 九个节点进行测试，掌握偿债指标变动情况。

	压力测试								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
经营净收益	1356.06	1440.81	1525.56	1610.32	1695.07	1779.82	1864.58	1949.33	2034.08
专项债还本付息金 额（万元）	1320.00	1320.00	1320.00	1320.00	1320.00	1320.00	1320.00	1320.00	1320.00
债券本息覆盖率	1.03	1.09	1.16	1.22	1.28	1.35	1.41	1.48	1.54

（二）总体评价

基于上述偿债指标测试情况，根据资金平衡测算分析，评价运营收入变动的敏感性，对项目承受压力变化情况进行详细描述，得出项目具备一定的抗风险能力的总体评价。

六、项目风险评估

（一）影响项目风险因素

本项目与其它行业建设项目在风险因素识别方面存在显著区别，主要风险体现在以下几个方面：

1. 合法性风险

决策机关是否享有相应决策权并在权限范围内进行决策，决策内容和程序是否符合有关法律法规以及党和国家的

相关规定；是否符合所在区域国民经济和社会发展规划、城市总体规划。

2. 合理性风险

项目施工期间和运营期间的生态环境、噪声、大气等影响是否达到有关要求。

3. 可行性风险

技术标准和设计方案是否可行；建设条件和建设时机是否成熟；项目是否经济可行。

4. 可控性风险

是否存在公共安全隐患，是否会引起群体性事件、大范围负面社会舆论等问题。

（二）潜在风险应对措施

1. 工程风险控制

首先，通过加强地质、水文勘察测量工作，并在设计和施工阶段全面考虑工程风险因素，采取针对性措施，可以避免和降低工程风险危害。

其次对工程质量进行控制，加强工程质量监理工作的管理，建立项目的质量控制体系，对工程质量进行跟踪、检查、监督和控制；督促、检查工程建设是否符合国家有关规范和设计图纸的要求；检查工程材料和配套建设是否符合要求；对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更、质量事故的处理、质量和技术鉴证进行控制；对出现违反质量规定的事件，容易形成质量隐患的做法采取措施予以制止。

建立并实施质量日记、质量汇报会等制度以了解和掌握

质量动态，及时处理质量问题。

2. 财务控制

对财务风险进行风险预测，采取相应的防范措施。熟悉项目设计图纸与设计要求，分析项目价格构成因素，事前分析费用最容易突破的环节，从而明确投资控制的重点。

确定投资控制目标并加以分解，形成投资目标控制体系，制定工程费用支出计划并付诸实施，在计划执行过程中对其进行跟踪检查，收集有关反映费用支出的数据，将实际费用支出额与计划费用支出额进行比较，发现偏差及时分析原因，提出改进方案，采取有效措施加以控制，以保证控制目标的实现。

加强进度控制，编制及审核项目实施总进度目标和阶段性目标计划，制定及审核材料供应采购计划，合理安排进度和材料采购，降低建设成本。

3. 社会稳定风险的控制

实施工程建设可能遇到的社会风险，一般情况下，主要来自拆迁安置、环境污染、损害弱势群体利益、与当地宗教、民族习惯不相容等方面。

(1) 移民安置问题。该项目不涉及拆迁补偿和安置问题，不存在移民安置方面的社会风险。

(2) 环境污染问题。该项目建成后产生的废水、生活垃圾均能得以妥善处理，只要在项目建设过程中，严格按照“三同时”的要求，对“三废”污染问题，遵照环境保护和生态保护的标准要求，采取严格的环境生态保护措施，项目建成

后不但不会破坏当地环境和生态，相反还会使当地的环境和生态变得更好。因为在项目建设中，规划建设了绿地、草坪，对净化空气、减少水土流失、减少尘埃悬浮颗粒均大有好处。

(3) 弱势群体利益损害问题。该项目不会造成对弱势群体的利益伤害，不存在由于项目建设，使他们生活条件恶化，降低他们的生活质量问题。因此，项目实施建设，不可能与弱势群体造成对立情绪，更不可能引起他们的不满和愤怒而出现弱势群体强行阻止项目实施建设的行为。

(4) 项目的建设内容不存在与民族习惯和宗教教义、习俗不相容的问题。因此，没有民族矛盾和与宗教习惯不相容方面的社会风险。

七、其他需要说明的事项

无。