

开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇公共  
区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施  
有偿使用项目

**实施方案**

实施机构：开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会

咨询机构：广东省国际工程咨询有限公司

二〇二四年十一月



开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇公共  
区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施

有偿使用项目

实施方案

项目负责人： 李明俊

技术负责人： 刘永锋

法定代表人： 蒋主浮

实施机构： 开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会

咨询机构： 广东省国际工程咨询有限公司

二〇二四年十一月



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



单位名称: 广东省国际工程咨询有限公司

住所: 广州市越秀区环市中路316号金鹰大厦13楼

统一社会信用代码: 9144000045586047XG

法定代表人: 蒋立浮

技术负责人: 刘永锋

资信等级: 甲级

资信类别: 专业资信

业务: 建筑, 农业、林业, 水利水电, 公路, 铁路、城市轨道交通, 电子、信息工程(含通信、广电、信息化), 市政公用工程, 生态建设和环境工程

证书编号: 甲232021011031

有效期: 2022年01月21日至2025年01月20日



证书查询

发证单位: 中国工程咨询协会



## 编制人员

主要参加人员	卢海宇	咨询工程师（投资） 招标师	
	焦秀焕	咨询工程师（投资） 高级经济师 造价工程师	
	黄艳香	咨询工程师（投资） 高级经济师 造价工程师	
	刘奥林	咨询工程师（投资） 高级经济师	
	李硕硕	经济师	
	陈泽星	咨询工程师（投资） 资产评估师	
	余 润	工程师	
	李明俊	工程师	
	郭 上	工程师	
	程 芑	工程师	
校	核	黄晓锋	咨询工程师（投资） 高级经济师
审	核	谭志刚	高级经济师
审	定	黄 莹	咨询工程师（投资） 高级经济师

---

# 目 录

<b>第一章 项目概况</b> .....	1
1.1 项目基本情况 .....	1
1.2 编制依据 .....	2
1.3 项目实施背景 .....	3
1.4 项目实施概况 .....	6
1.5 项目职责与分工 .....	14
1.6 有偿使用范围及期限 .....	15
1.7 项目运作方式 .....	16
1.8 有偿使用权方案 .....	17
<b>第二章 项目采用有偿使用模式的必要性和可行性</b> .....	19
2.1 项目采用有偿使用模式的必要性 .....	19
2.2 本项目采用有偿使用模式的可行性分析 .....	20
<b>第三章 风险分配</b> .....	24
3.1 风险因素识别 .....	24
3.2 风险分配分析 .....	27
3.3 风险分配基本框架 .....	29
3.4 风险防范及控制 .....	30
<b>第四章 项目运作方式</b> .....	32
4.1 项目特点 .....	32
4.2 相关利益方需求分析 .....	33
4.3 项目运作方式 .....	34
<b>第五章 项目交易结构</b> .....	35
5.1 项目交易结构 .....	35
5.2 资产形成与移交 .....	36

---

5.3 项目回报机制 .....	37
5.4 使用者付费项目定价和价格调整机制 .....	37
5.5 终止退出及补偿机制 .....	38
5.6 调整衔接边界 .....	40
5.7 政府承诺和保障 .....	43
5.8 相关配套安排 .....	44
<b>第六章 合同体系 .....</b>	<b>46</b>
6.1 有偿使用协议基本要点 .....	46
6.2 各方的一般义务 .....	46
6.3 项目有偿使用期限 .....	47
6.4 项目用地 .....	47
6.5 项目建设 .....	48
6.6 项目的运营和维护 .....	48
6.7 环境保护责任 .....	49
6.8 应急处理 .....	49
6.9 付费机制 .....	49
6.10 政府方的监督和介入 .....	50
6.11 违约、提前终止、退出及终止后处理机制 .....	50
6.12 有偿使用期限届满后资产处置方式 .....	50
6.13 争议的解决 .....	51
<b>第七章 监管架构 .....</b>	<b>52</b>
7.1 监管责任 .....	52
7.2 监管体系 .....	52
7.3 监管方式 .....	53
<b>第八章 有偿使用者选择 .....</b>	<b>56</b>

---

8.1 常见有偿使用者选择方式 .....	56
8.2 本项目的价格 .....	58
<b>第九章 财务分析 .....</b>	<b>59</b>
9.1 编制说明 .....	59
9.2 项目收入分析 .....	61
9.3 项目成本分析 .....	68
9.4 盈利能力分析 .....	70
9.5 财务可持续性分析 .....	72
9.6 债务清偿能力分析 .....	72
<b>第十章 结论与建议 .....</b>	<b>73</b>
10.1 主要研究结论 .....	73
10.2 项目实施建议 .....	74
附表 1-1 营业收入、税金及附加估算表 .....	76
附表 1-2 总成本费用估算表 .....	77
附表 1-3 利润与利润分配表 .....	77
附表 1-4 项目投资现金流量表 .....	78
附表 1-5 项目资本金现金流量表 .....	79
附表 1-6 项目财务计划现金流量表 .....	80
附表 1-7 借款还本付息计划表 .....	81
附表 1-8 资产负债表 .....	82

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目基本情况

#### 1.1.1 项目名称

开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用项目(以下分别简称“翠山湖园区项目”、“水口镇项目”)

#### 1.1.2 项目实施机构

经开平市人民政府指定，本项目实施机构为开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会，负责牵头制定项目实施方案、统筹、指导公共资源有偿使用工作，并依法依规启动和组织实施含编制实施方案、有偿使用协议、可行性研究、资产评估、公开交易、签订合同协议等相关工作。

#### 1.1.3 项目概述

为推进开平市翠山湖产业转移工业园(以下简称“翠山湖园区”)及水口镇公共停车位规划建设，提高停车资源利用效率和停车管理效能，开平市人民政府指定开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会(以下简称“实施机构”)作为实施机构，翠山湖园区区域内经相关部门批准、认可的 3394 个市政道路路内停车泊位和 181 个新能源汽车充电桩，以及水口镇区域内经相关部门批准、认可的 4703 个市政道路路内停车泊位和 250 个新能源汽车充电桩，依法依规采取公开招标、拍卖、挂牌等竞价交易方式选择有偿使用者。

有偿使用者与实施机构签订有偿使用协议，并按协议向实施机构指定单位支付有偿使用权价款，在一定期限内投资改建和运营上述停

车泊位，并享有获取收益的权利。项目建设资金由有偿使用者自筹。有偿使用期满后，有偿使用者将项目无偿、完好一并移交政府或政府指定部门。本项目有偿使用的年限定为 2+20 年。

本项目采取有偿使用模式，与《关于规范实施政府和社会资本合作新机制的指导意见》（国办函〔2023〕115号）文件精神不冲突。本项目为经营性项目，经营收费能够完全覆盖项目建设运营成本、满足合理投资回报，贷款的本金和利息通过项目运营的收益覆盖，贷款本息不纳入政府财政预算，政府不承担贷款还本付息责任。该项目不增加地方政府隐性债务，且未虚增财政收入。

## 1.2 编制依据

1. 《中华人民共和国招标投标法》；
2. 《中华人民共和国拍卖法》；
3. 《中华人民共和国预算法》；
- 4.《关于进一步完善政策环境加大力度支持民间投资发展的意见》（发改投资〔2022〕1652号）；
5. 《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于创新政府配置资源方式的指导意见〉的通知》；
6. 《市政公共资源有偿使用收入管理办法》（财税〔2016〕116号）；
7. 《关于进一步做好社会资本投融资合作对接有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕233号）；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权

规〔2022〕39号）；

10. 《关于推动城市停车设施发展的意见》（国办函〔2021〕46号）；

11. 《行政事业性国有资产管理条例》（国令第738号）；

12. 《广东省人民政府办公厅关于印发加强和改进全省城市停车管理工作指导意见的通知》（粤府办〔2020〕19号）；

13. 《江门市公共资源有偿使用管理办法(试行)》（江府办〔2024〕6号）；

14. 《江门市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》；

15. 《开平市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》；

16. 本项目有偿使用权资产评估报告；

17. 项目相关会议纪要和规划资料；

18. 项目收集到的相关职能部门意见、背景资料等；

19. 实施机构收集的其他基础资料。

### 1.3 项目实施背景

江门市是粤港澳大湾区重要节点城市，与广佛都市圈、深港澳经济圈构成了粤港澳大湾区的“黄金三角地带”，正全力打造珠江西岸新增长极和沿海经济带上的江海门户。

近年来，开平市深度对接“港澳所需”“湾区所向”，打造具有区域竞争力的引资引智创新创业基地和具有国际影响力的华侨华人文化交流合作重大平台。

翠山湖园区，是开平市乃至江门市抢抓“双区驱动”机遇，主动融入湾区建设，创新打造的经济发展新核心平台。通过对本地资源禀赋和园区产业功能整合提升，短短十多年，翠山湖园区破浪前行，已经成为了开平的“工业引擎”，并逐渐成为粤港澳大湾区西侧的投资热土和璀璨明珠。当前，开平市正大力推动翠山湖园区打造成为具有区域竞争力的引资引智创新创业基地。

2024年6月30日，深中通道建成通车，“超级工程”让“大江两岸”从此拉近为“大桥两端”。作为开平向东对接深圳、中山以及粤港澳大湾区城市的“东大门”，水口镇紧紧围绕“深中所需、五邑所盼、水口所长”，抢抓“大桥经济”“黄金内湾”“八镇联动”等重大发展机遇，以深入实施“百千万工程”为总牵引，精准对接珠江口“东来西往”发展要素，加快融入粤港澳大湾区，奋力把工业发展、拓展空间、交通先行、文旅融合、民生保障的“施工图”转化为水口大地上的“实景图”，推动各方面资源转化为高质量发展的动力源泉，为再造一个现代化新开平，为江门开创现代化建设新局面贡献水口力量。

可见，开平市、翠山湖园区及水口镇经济水平快速提高，人口城镇化率以及城市居民生活水平的迅速提高，城乡建设提档升级将带动城市民用汽车拥有量的大幅提高。据开平市国民经济和社会发展统计公报显示，2023年末全市民用汽车保有量达16.42万辆，比上年末增长6.1%，停车需求增长明显。在这种情况下，停车设施的运营效率和运营质量的重要性更加凸显。当前开平市公共停车设施建设及协调管理难以满足人民群众和经济发展的需要。主要体现在以下方面：一是公共停车泊位的供给滞后于汽车保有量的增长，城区停车供需矛盾突出，部分公建停车压力大；二是泊位利用率差异较大，错时停车资

源分配效率有待提升；三是违停现象严重，监管难度大；四是智能化、信息化诱导系统仍有提升空间；五是收费机制已有良好基础，覆盖范围仍有提升空间。六是在碳达峰、碳中和目标要求下，“十四五”时期，我国新能源汽车将进入加速发展新阶段，但是充电设备数量不足。目前开平市新能源汽车车桩比低于 1:8 的建设目标，充电基础设施仍需大力建设。因此，亟需发挥停车场市场化机制的作用，激活与更新存量停车资源，发挥经营性基础设施效益。

市政道路临时泊位及政府投资的公共停车场是城市公共资源，实行停车收费是对个人占用公共资源的合理补偿，有利于优化停车资源配置，促进停车场建设，对缓解交通拥堵，解决停车难、乱的问题有一定的促进作用。财政部、国家发展改革委、住房和城乡建设部局联合下发的《市政公共资源有偿使用收入管理办法》第九条则明确“市政道路路内停车泊位及政府投资的公共停车场等有偿使用收入”属于市政公共资源有偿使用收入的范围。江门市人民政府办公室印发的《江门市公共资源有偿使用管理办法（试行）》（江府办〔2024〕6号）第五条规定：“公共资源有偿使用范围包括但不限于以下项目：（一）政府管理或投资的道路路内停车泊位、公共停车场及充电桩建设场地，政府在公共停车泊位上配建的充电桩、广告位等有偿使用……”。因此，项目实施机构根据上述规定实施本项目，并委托咨询机构编制项目有偿使用实施方案，设计项目的运作方式、交易结构、合同体系、监管机制等，作为项目出让方式和合同执行的指导性文件。

本项目的实施，旨在合法合规的前提下，充分利用各项政策工具及投融资手段，通过拓宽社会投资渠道，合理扩大有效投资，盘活政府公共基础设施资源，引入有实力、有经验、有担当的社会资本对开平市翠山湖园区及水口镇城市公共区域政府在管车位和拟建车位进行

车位及充电基础设施的投资、建设、运营一体化实施，从而有效解决人民群众公共区域“充电难、充电慢、充电不安全”的问题，同时在一定程度上有效引导车辆集中有序停放，实现集中规范统一管理，提升城市品质，并以公共资源有偿使用的方式实现地方财政的创收增收，进一步完善地区公共基础设施建设，增进民生福祉，提升政府公共服务水平，实现促进开平市绿色交通体系的建设和社会经济的高质量发展。

## 1.4 项目实施概况

### 1.4.1 项目地理位置和分布

本项目停车泊位及充电桩建设所涉及的区域为开平市中心城区的开平市翠山湖产业转移工业园和水口镇所辖范围，开平市中心城区范围如下图所示。

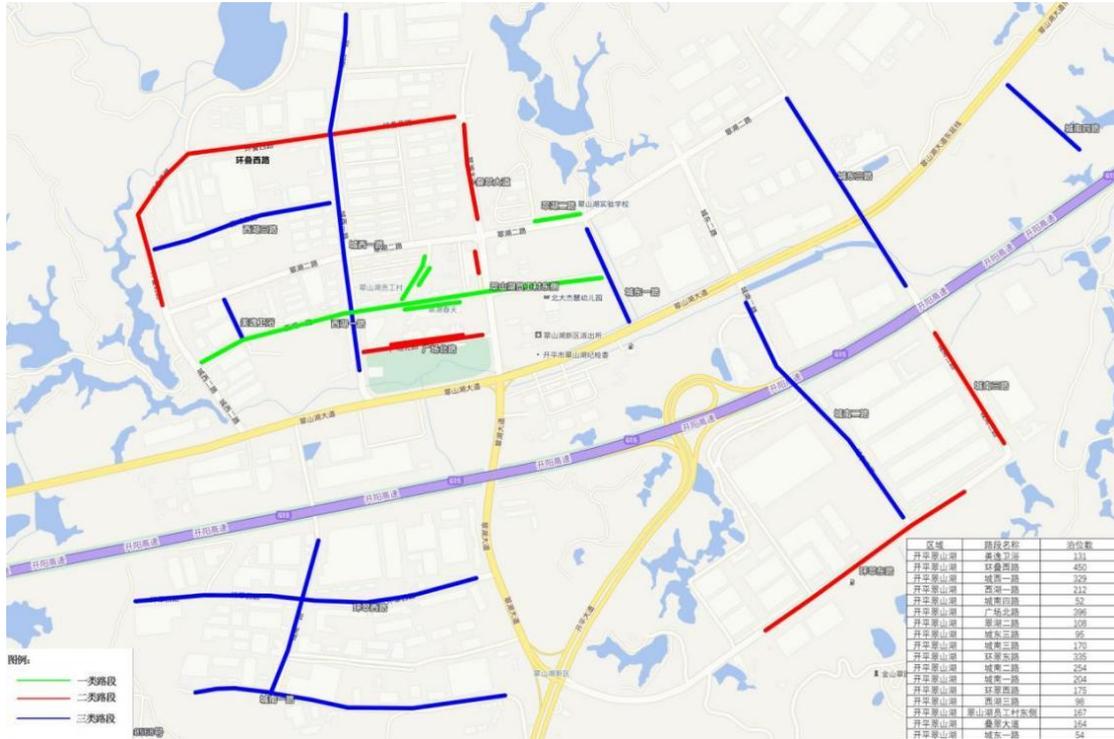
开平中心城区区位及范围示意图



本项目共 8097 个停车泊位和划分 834 个车位布设新能源汽车充

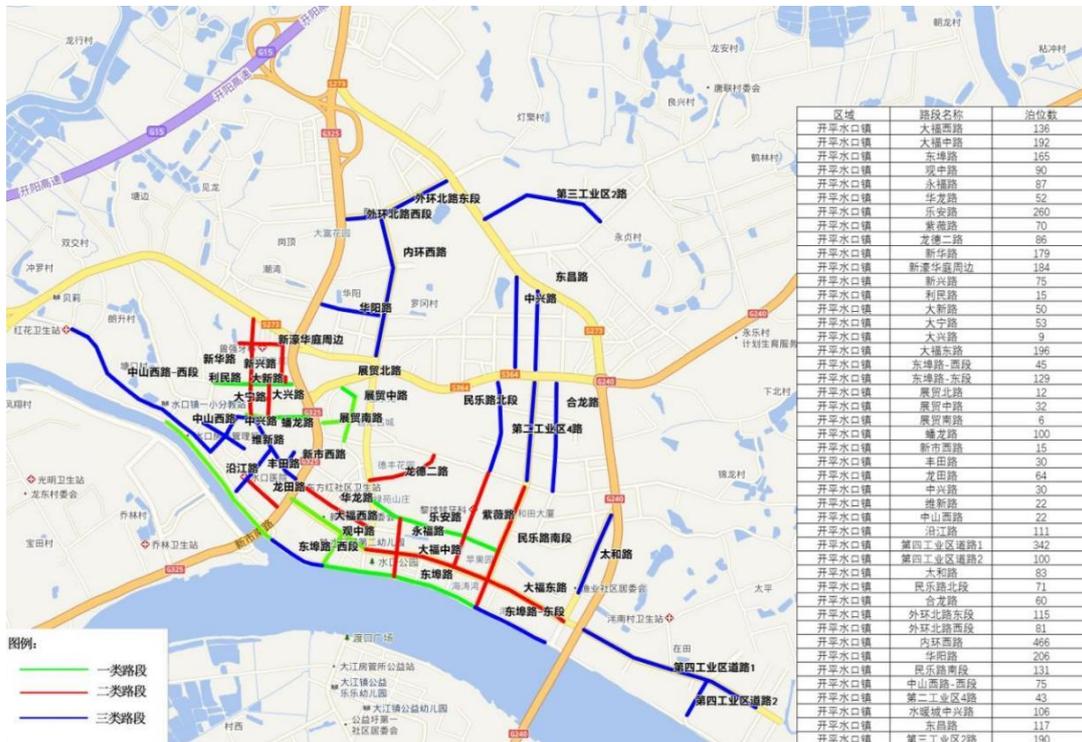
电基础设施。停车位分布情况如下图所示。

开平市翠山湖产业转移工业园项目示意图



注：开平翠山湖园区共 17 条路段建设智慧停车泊位，共建设 3394 个停车位；其中一类路段 4 条，停车位 651 个，二类路段 4 条，停车位 1351 个，三类路段 9 条，停车位 1392 个。

开平水口镇项目示意图



注：开平水口镇共 45 条路段建设智慧停车泊位，共建设 4703 个停车位；其中一类路段 10 条，停车位 838 个，二类路段 19 条停车位 1351 个，三类路段 16 条停车位 1392 个。

## 本项目道路现场调研照片选列



具体分布情况如下表所示：

### 翠山湖园区停车泊位及充电桩一览表

表 1.4-1

序号	路段名称	区域	停车分区	建设情况	泊位数
1	美逸卫浴	翠山湖园区	三类	新建	131
2	环叠西路	翠山湖园区	二类	新建	450
3	城西一路	翠山湖园区	三类	新建	329
4	西湖一路	翠山湖园区	一类	新建	212
5	城南四路	翠山湖园区	三类	新建	52
6	广场北路	翠山湖园区	二类	新建	396
7	翠湖二路	翠山湖园区	一类	原有	108
8	城东三路	翠山湖园区	三类	新建	95
9	城南三路	翠山湖园区	二类	新建	170
10	环翠东路	翠山湖园区	二类	新建	335
11	城南二路	翠山湖园区	三类	新建	254
12	城南一路	翠山湖园区	三类	新建	204
13	环翠西路	翠山湖园区	三类	新建	175
14	西湖三路	翠山湖园区	三类	新建	98
15	翠山湖员工村东侧	翠山湖园区	一类	已建	167
16	叠翠大道	翠山湖园区	一类	新建	164
17	城东一路	翠山湖园区	三类	新建	54
合计					3394

开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用项目  
实施方案

序号	路段名称	充电车位数 (个)	快充桩 (个)	慢充桩 (个)
1	城西一路	240	117	6
2	环翠东路	110	52	6
合计		350	169	12

### 水口镇项目停车泊位及充电桩一览表

表 1.4-2

序号	路段名称	停车分区	建设情况	泊位数
1	大福西路	一类	已建	136
2	大福中路	二类	已建	192
3	东埠路	一类	已建	165
4	观中路	一类	已建	90
5	永福路	二类	已建	87
6	华龙路	二类	已建	52
7	乐安路	一类	已建	260
8	紫薇路	二类	已建	70
9	龙德二路	二类	已建	86
10	新华路	二类	已建	179
11	新濠华庭周边	二类	已建	184
12	新兴路	一类	已建	75
13	利民路	二类	新建	15
14	大新路	二类	已建	50
15	大宁路	一类	已建	53
16	大兴路	一类	已建	9
17	大福东路	二类	已建	196
18	东埠路-西段	二类	新建	45
19	东埠路-东段	二类	已建	129
20	展贸北路	一类	新建	12
21	展贸中路	一类	已建	32
22	展贸南路	一类	已建	6
23	蟠龙路	三类	新建	100
24	新市西路	三类	新建	15
25	丰田路	三类	新建	30
26	龙田路	二类	已建	64
27	中兴路	三类	已建	30
28	维新路	三类	已建	22
29	中山西路	三类	新建	22
30	沿江路	二类	已建	111
31	第四工业区道路 1	三类	新建	342
32	第四工业区道路 2	三类	已建	100
33	太和路	三类	新建	83
34	民乐路北段	三类	新建	71
35	合龙路	三类	新建	60
36	外环北路东段	二类	已建	115

开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用项目  
实施方案

序号	路段名称	区域	停车分区	建设情况	泊位数
37	外环北路西段	二类		新建	81
38	内环西路	二类		新建	466
39	华阳路	二类		新建	206
40	民乐路南段	二类		新建	131
41	中山西路-西段	三类		新建	75
42	第二工业区4路	三类		新建	43
43	水暖城中兴路	三类		新建	106
44	东昌路	三类		新建	117
45	第三工业区2路	三类		新建	190
合计					4703

序号	路段名称	充电车位数 (个)	快充桩 (个)	慢充桩 (个)
1	东埠路	165	81	3
2	东埠路-西段	45	21	3
3	东埠路-东段	129	63	3
4	展贸北路	12	5	2
5	展贸中路	16	7	2
6	展贸南路	6	3	0
7	沿江路	111	54	3
合计		484	234	16

#### 1.4.2 项目规模及内容

本项目预计建设运营共 8097 个停车泊位，增加路侧停车电子收费前端；其中水口镇路侧停车 4703 个，含一类路段车位 838 个，二类路段车位 2459 个，三类路段车位 1406 个；并划分 484 个车位进行充电桩布设，共建设快充充电桩数量 234 个，慢充充电桩 16 个，以及变配电等配套设施；翠山湖园区路侧停车 3394 个停车泊位，含一类路段车位 651 个，二类路段车位 1351 个，三类路段车位 1392 个；并划分 350 个车位进行充电桩布设，共建设快充充电桩数量 169 个，慢充充电桩 12 个，以及变配电等配套设施。同时对因本项目造成的停车泊位周边损坏路面进行修复，支持因本项目建设造成的道路路面及其附属设施建设、改造。

项目建设需符合有偿使用协议及其补充合同约定，符合各级政府竣工验收规范和届时最新相关建设标准。

### 建设概况一览表

表 1.4-3

序号	项目	单位	数量		备注
			翠山湖园区项目	水口镇项目	
一	路侧停车建设				
1	存量车位	个	826	2493	
其中	一类路段	个	436	826	
	二类路段	个	390	1515	
	三类路段	个	0	152	
2	新建停车位	个	2568	2210	
其中	一类路段	个	215	12	
	二类路段	个	961	944	
	三类路段	个	1392	1254	
3	120KW 直流一体式充电桩	个	169	234	
4	7KW 交流一体式充电桩	个	12	16	
5	高位摄像机设备及配套	套	977	1366	
6	低位视频桩设备及配套	套	35	45	
7	管理平台	套	1	1	
二	监控网络				
1	监控网络	项	1		点位回传网络
三	经济指标				
1	建设期	年	2	2	
2	有偿使用权价款	万元	4000.00	9000.00	
3	项目总投资	万元	16174.37	25835.93	

#### 1.4.3 项目实施进度安排

本项目将依法依规采取公开招标、拍卖、挂牌等竞价交易方式选择有偿使用者。根据资产评估报告，翠山湖园区公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用权价款为人民币：4000.00 万元（大写：肆仟万元整），水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用权价款为人民币：9000.00 万元（大写：玖仟万元整）。

本项目建设工期为 24 个月。项目分三期建设：第一期为已画线车

位（存量车位）及管理平台（软件相关内容），计划于 2024 年年底启动建设，在 2025 年第一季度形成计费能力和试运行能力；第二期为施工条件良好的路段车位，计划于 2025 年二季度启动建设；第三期为逐步具备施工条件车位，计划于 2025 年四季度启动建设。

#### 1.4.4 投资规模和资金来源

根据项目可行性研究报告，项目暂估投资如下。

##### 1. 项目总投资

项目总投资为 42010.30 万元，其中建设投资 27442.50 万元，建设期利息 1567.80 万元，有偿使用权费用 13000.00 万元。其中：

翠山湖园区项目总投资为 16174.37 万元，其中建设投资 11571.82 万元，建设期利息 602.55 万元，有偿使用权费用 4000.00 万元。

水口镇项目总投资为 25835.93 万元，其中建设投资 15870.68 万元，建设期利息 965.25 万元，有偿使用权费 9000.00 万元。

项目投资最终以有偿使用者自行备案投资数字为准。

##### 2. 资金来源

本项目总投资为 42010.30 万元，资金的来源由资本金和银行融资组成。本项目资本金占总投资比例为 20%，为 8510.30 万元，项目所需债务资金占总投资比例为 80%，为 33500.00 万元，由有偿使用者申请银行长期融资解决。其中：

翠山湖园区项目资本金约 3299.37 万元，占总投资约 20.40%，拟申请银行贷款 12875.00 万元，占比约 79.60%。

水口镇项目资本金约 5210.93 万元，占总投资约 20.17%，拟申请银行贷款 20625.00 万元，占比约 79.83%。

项目投资及资本金数字为暂估数字，项目资金来源于有偿使用者自筹，最终资本金比例由有偿使用者依规确定。

## 1.4.5 项目提供公共产品的标准

### 1. 建设期

#### (1) 产出范围

本项目纳入有偿使用项目范围包括翠山湖园区和水口镇公共停车位和新能源汽车充电基础设施，项目建设内容为增加路侧停车电子收费前端以及变配电等配套设施，同时对因本项目造成的停车泊位周边损坏路面进行修复，支持因本项目建设造成的道路路面及其附属设施建设、改造。

#### (2) 产出标准

①严格遵守国家法律规定和项目建设所在地的建设工程基本建设程序及流程要求，依法依规建设。

②项目需满足公安以及交通部门对于系统接入的相关要求。

③加强整体设计协调，统筹好不同子项、不同专业的协调关系，在确保功能、质量的前提前，在设计阶段充分考虑功能定位及经营需求，并对设计进行优化，提高项目综合开发价值。

④适当深化初步设计深度，在多方案论证比选的基础上，提高设计质量、降低工程造价。

⑤加强建设管理，确保工程质量、进度、安全。

⑥鼓励技术和节能环保方面的创新，鼓励使用新技术或新型节能环保材。

以上建设内容需符合有偿使用协议及其补充合同约定，符合各级政府竣工验收规范和届时最新相关建设标准。

### 2. 运营期

#### (1) 产出范围

有偿使用者将在有偿使用期内对本项目范围的公共停车泊位及充

电桩实施运营维护，提供停车管理、收费管理、客服管理和其他相应的服务。

## (2) 产出标准

①严格按照约定的运维服务范围和标准提供全面、及时、优质的服务。

②根据区域功能，明确项目定位，挖掘项目经营价值，实现城市停车资源的统一运营及共享。

③依据国家、地方和各行业适用于本项目不同子项的维护、维修规范和标准以及项目实施机构要求，规范维护、维修和保养作业，建立完善的日常运营维护制度，对项目的涉及建筑安全和正常运营的各类机电设备系统实行 24 小时监控制度和日常巡检记录制度，及时掌握供配电系统运行动态，排除设备隐患，保障供配电系统的正常运行；及时根据工程质量状况和设备运行情况进行检修和更新改造，确保工程实体和机电设备始终处于完好状态。

④建立、健全突发事件的应急处理机制，确保公共利益和公众安全；服从政府相关职能部门的管理，在特殊情况下，政府有权临时接管项目，公共资源有偿使用者必须无条件执行。

⑤持续提高自身经营管理能力，合理控制经营成本，使项目经营收益水平始终处于或者优于同类项目经营收益水平。

以上运营内容需符合有偿使用协议及其补充合同约定，和相关运营标准。

## 1.5 项目职责与分工

开平市人民政府指定开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会作

为项目实施机构，负责委托第三方编制项目实施方案、项目可行性研究报告、资产评估报告、社会稳定风险评估报告等文件，依法依规启动和组织实施项目相关工作。

开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会委托江门市公共资源交易中心开平分中心出让翠山湖园区及水口镇公共停车位和新能源汽车充电基础设施有偿使用权，通过公开竞价确认有偿使用者，并与其签署有偿使用协议后移交有偿使用权，由有偿使用者完成项目立项、勘察、设计、报建手续、融资、施工、组织竣工验收、运营期内项目持续运营以及有偿使用期满移交工作。

## 1.6 有偿使用范围及期限

### 1.6.1 有偿使用范围

本项目有偿使用范围包括：在指定范围建设运营共 8097 个停车泊位（包含政府在管车位 3319 个和拟建车位 4778 个），增加路侧停车电子收费前端；其中翠山湖园区路侧停车 3394 个停车泊位，含一类路段车位 651 个，二类路段车位 1351 个，三类路段车位 1392 个；并划分 350 个车位进行充电桩布设，共建设快充充电桩数量 169 个，慢充充电桩 12 个，以及变配电等配套设施；水口镇路侧停车 4703 个，含一类路段车位 838 个，二类路段车位 2459 个，三类路段车位 1406 个；并划分 484 个车位进行充电桩布设，共建设快充充电桩数量 234 个，慢充充电桩 16 个，以及变配电等配套设施。同时对因本项目造成的停车泊位周边损坏路面进行修复，支持因本项目建设造成的道路路面及其附属设施建设、改造。

### 1.6.2 项目有偿使用期限

综合考虑本项目的行业特点、投资规模、投资回收期等因素，本项目有偿使用期限为 2+20 年，其中建设期预计为 2 年，项目完成竣工验收后即进入运营期，运营期为 20 年。项目建设期间，经政府同意，有偿使用者可以对已经符合条件的车位及充电桩开展运营，项目有偿使用年限不变。

## 1.7 项目运作方式

根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，拟引进有实力、有相应运作经验的投资人参与本项目运作。依据项目特点、筹资安排、运作方式等，本项目交易结构概述如下：

1. 由拟定的实施机构组织编制项目实施方案并开展价值评估工作，向开平市政府上文发起项目，经过开平市政府同意后，正式确定项目实施机构并实施本项目。项目实施机构具体负责项目的前期准备工作、有偿使用权挂牌、签订有偿使用协议、建设运营监管、项目移交等具体工作。

2. 项目实施机构通过公开招标、拍卖、挂牌等竞价交易方式，公开向社会选择项目的有偿使用者。竞争性程序结束后，双方签约，有偿使用者向政府指定单位支付有偿使用权费，项目实施机构将项目有偿使用权授予有偿使用者。

3. 有偿使用者获得有偿使用权后，对项目进行投资、改建，通过项目车位及充电桩的运营取得经营收入。

4. 项目有偿使用期满后，有偿使用者将项目无偿、完好地移交给实施机构或政府指定部门。

## 1.8 有偿使用权方案

### 1.8.1 有偿使用权价格

根据《开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会拟公开转让有偿使用权所涉及的开平市翠山湖产业转移工业园公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用权资产评估报告》，项目有偿使用权价格为¥4000.00万元（大写：人民币肆仟万元整）。

根据《开平市水口镇人民政府拟公开转让有偿使用权所涉及的开平市水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用权资产评估报告》，项目有偿使用权价格为¥9000.00万元（大写：人民币玖仟万元整）。

最终以有偿使用者成交价格为准。

### 1.8.2 有偿使用权价格支付

有偿使用者应在有偿使用协议签订后 90 个工作日内统一向实施机构支付有偿使用权价款。具体分期支付时间节点由双方另行协商确定。

### 1.8.3 解除权利负担

项目实施机构承诺在有偿使用者支付有偿使用权价格之前解除全部有偿使用权范围内资产和权利所设定的任何权利负担，包括但不限于收费权质押担保、有形资产抵押担保及其他任何种类的担保权益或其他权利、主张或利益，并向有偿使用者提供解除上述所设定的权利负担的相关凭证供有偿使用者审核确认。

项目实施机构承诺保证有偿使用权涉及资产建设手续完整合法。

### 1.8.4 有偿使用权

本项目有偿使用范围为 8097 个路内（路边）停车位有偿使用权，

以及 834 个车位布设新能源汽车充电基础设施（充电车位范围内允许建设 403 个快充充电桩和 28 个慢充充电桩）的有偿使用权。车位具体分布情况以交接清单为准。

有偿使用者可在施工建设过程中对以上停车位进行核对，若出现数量不够的情况，可以书面方式向项目实施机构提出申请，项目实施机构需在收到书面申请后给出解决方案，确保本项目不少于 8097 个路内（路边）停车位和 834 个充电车位（充电车位范围内允许建设 403 个快充充电桩和 28 个慢充充电桩）。

#### 1.8.5 有偿使用权移交

本项目有偿使用范围为开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇所辖区域内政府管理的道路路内停车泊位、政府投资建设或行使所有者权益以及全部或部分使用国有资产（土地）建设、运营的公共停车场泊位共 8097 个，有偿使用协议签署 90 日内项目实施机构向有偿使用者书面移交约定数量的停车位，对于新建车位可以在约定时间内移交建设场地。有偿使用者可在施工建设过程中对以上市政公共资源进行核对，若出现数量不够的情况，可以书面方式向项目实施机构提出申请，项目实施机构需在收到书面申请后给出解决方案，确保本项目停车位不少于 8097 个。

## 第二章 项目采用有偿使用模式的必要性和可行性

### 2.1 项目采用有偿使用模式的必要性

2.1.1 项目采用有偿使用模式有利于提高政府公共资源使用效率，提升公共服务的效率与质量，合理扩大有效投资

公共资源有偿使用模式，统筹现有资产移交和改建有机结合，可以实现资源的共享和有效利用。通过引入有偿使用者，将闲置、低效的市政道路路内停车泊位及政府投资的公共停车场资源充分利用起来，为社会创造更大的价值。

一方面，在有偿使用模式下，明确公共停车资源的有偿使用权，可优化翠山湖园区及水口镇公共停车泊位资源配置，激活与更新存量停车资源，发挥经营性基础设施效益；另一方面，通过有偿使用模式，结合市场、行政、法律等手段，利用市场机制调节停车位以及充电桩的使用和供给，可实现增加公共服务供给，提高公共设施使用效率，从而提升公共服务质量。

本项目将政府指定范围的公共资源有偿使用权出让给获得有偿使用权的单位，有助于拓宽新项目融资渠道，是合理扩大有效投资，降低地方政府财政压力的重要手段，进而形成利用现有公共资源和新增投资的良性循环。

2.1.2 项目采用有偿使用模式可降低项目全生命周期成本

根据《江门市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》，提出要探索建立多功能一体化交通运输综合管理平台，完善全域道路感知及信息采集网络，建设智慧城市停车工程，提升民众智慧出行体验。

在有偿使用模式下，有偿使用者在设计、融资阶段即参与到本项目中来，有助于提高合作效率，有偿使用者利用其工程建设管理的经验和技能，以最经济有效的方式缩短工作周期。另外，通过有偿使用协议中对项目工期的监管和约束，有利于推进项目建设进度如期完成，从而降低项目建设时间成本、改善传统投资项目工期延期的缺点。

在透明、合理的成本核算机制、定价机制和调整机制下，有偿使用者有动力通过改进管理、优化创新等方式，降低项目建设和运营维护成本。例如，有偿使用者通过采用先进的停车管理系统、云端计算等智能化手段，可以实现自动计费、快速通行、资源调配等功能，提高停车位运营效率，同时也可以降低人力成本。有偿使用者对停车设施设备定期进行维护和保养，延长其使用寿命，减少维修费用。

此外，在有偿使用模式下，项目风险得以在政府方和有偿使用者之间合理分配，在最优风险分配原则下，风险分配给能够以最小成本、最有效管理它的一方。对于政府来说，项目设计、投资、建设、运营等风险基本转移给了有偿使用者，由有偿使用者承担，因此全生命周期中政府的风险成本降低。

因此，本项目采用有偿使用模式有利于提高效率、降低工程造价、降低运营维护成本，减少项目风险，降低项目全生命周期成本。

综上所述，本项目的建设采用有偿使用模式具有必要性。

## **2.2 本项目采用有偿使用模式的可行性分析**

### **2.2.1 项目适用有偿使用模式的政策可行性**

《广东省人民政府办公厅关于印发加强和改进全省城市停车管理工作指导意见的通知》（粤府办〔2020〕19号）提出要推进停车产业

化发展，简化投资建设、运营管理手续，鼓励和吸引社会资本参与停车场建设运营。创新停车设施投融资机制，适当降低停车设施建设运营主体和投资规模准入标准，鼓励金融机构、社会企业提供融资支持，探索推广采用政府和社会资本合作模式建设公共停车设施。对除政府定价管理之外的停车设施收费实行政府引导、市场调节，制定政策鼓励停车设施建设与经营市场化。

按照《财政部、发展改革委、住房城乡建设部关于印发<市政公共资源有偿使用收入管理办法>的通知》的要求，有偿使用收入，是指县级及县级以上地方人民政府出让或者以其他有偿方式（出租、出借等）转让市政公共资源的占有权、使用权、收益权、经营权及其相关权益，所取得的收入。包括但不限于市政道路路内停车泊位及政府投资的公共停车场等有偿使用收入。

《江门市公共资源有偿使用管理办法（试行）》（江府办〔2024〕6号）明确政府管理或投资的道路路内停车泊位、公共停车场及充电桩建设场地，政府在公共停车泊位上配建的充电桩、广告位等属于公共资源有偿使用范围。

在以上政策背景下，本项目采用有偿使用模式实施符合当前国家、省市层面的政策导向，且相关的专项管理办法提供了明确的法律支持，具有政策可行性。

### 2.2.2 项目采用有偿使用模式符合公共停车资源政府主导、市场引导、社会共治、公众参与的总体要求

政府作为公共资源的管理者，要求围绕构建停车有序、安全便民的停车管理目标，强化重点区域市政道路路内停车泊位及政府投资的公共停车场管理，提高停车资源利用效率，完善城市功能、便利群众生活，营造良好停车环境。在有偿使用模式下，按照共建共享原则，

制定合理收费价格，发挥经济杠杆调节作用，提升市政道路路内停车泊位及政府投资的公共停车场使用效率，可达到公益性和经济性相协调的工作目标。

在有偿使用项目中，政府通过公开招标、拍卖、挂牌等竞价交易方式，可以选择有实力的专业投资建设运营方，确保项目的顺利实施。同时，政府负责对公共停车资源的使用情况进行监管，确保资源的有效利用和合理收费。

因此，公共资源有偿使用模式鼓励政府、社区居民等多方参与公共停车资源的治理，形成多元共治的良好局面，符合公共停车资源由政府主导、市场引导、社会共治、公众参与的总体要求，可执行性强。

2.2.3 项目采用有偿使用模式较为成熟，市场参与度、社会可接受度良好

2016年11月，财政部、发展改革委、住房城乡建设部联合印发《市政公共资源有偿使用收入管理办法》（财税〔2016〕116号）（以下简称《办法》），根据《办法》第九条“本办法所称市政公共资源有偿使用收入，是指县级及县级以上地方人民政府出让或者以其他有偿方式（出租、出借等）转让市政公共资源的占有权、使用权、收益权、经营权及其相关权益，所取得的收入。包括但不限于以下收入：……（二）市政道路路内停车泊位及政府投资的公共停车场等有偿使用收入”。随后，广东省内中山市、湛江市、梅州市及其部分下辖区与江门市等地结合当地实际情况，纷纷出台了与本地相适应的公共资源有偿使用管理办法文件，进一步规范和加强公共资源有偿使用管理。

据统计，目前广东省内公共停车位有偿使用项目逐渐增多，已有多地成功通过有偿使用模式盘活市政道路路内停车泊位及政府投资的公共停车场资源，具有较强的借鉴作用。

## 省内公共停车位有偿使用项目实施情况

表 2.2-1

序号	项目名称	范围及内容
1	江门市市级和蓬江区公共停车位项目	<b>停车位</b> ：20929 个公共停车泊位的投融资、智能化改造、运营维护、移交。
2	云城区城市路内停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用	<b>停车位+充电桩</b> ：预计运营共 5775 个路内停车泊位，其中一类路段车位 3482 个，二类路段车位 2146 个，三类路段车位 147 个，均已完成设备安装。在总计车位中划分 600 个车位进行充电桩的布设，共需建设快充充电桩数量 300 个。
3	台山市政府管理停车位（场）项目	<b>停车位+充电桩</b> ：预计建设运营共 13023 个路内停车泊位，需建设充电桩数量 400 个。
4	肇庆市端州区高质量发展公共基础设施项目	<b>停车位+充电桩</b> ：项目的存量停车位共 11301 个车位（含未来两年规划车位），其中，公共停车场（路外）约 4829 个车位，市政道路（路内）约 6472 个停车位；新建充电桩（快充桩）247 个；升级改造停车场道闸广告牌 62 块，墙布广告 21 块，立体车库外立面广告约 3884m；拆除重建及新建的候车亭广告设施合计 162 座 648 卡，其中可拆除重建老旧候车亭 47 座 188 卡，可在无亭的站点新建候车亭广告设施 115 座 460 卡。
5	中山市板芙镇公共停车位有偿使用项目	<b>停车位</b> ：15592 个公共停车泊位的投融资、智能化改造、运营维护、移交。
6	中山市大涌镇智慧停车项目	<b>停车位</b> ：6769 个公共停车泊位的投融资、智能化改造、运营维护、移交。

目前省内智慧停车建设运营单位较多，技术成熟，不仅在运作模式方面具有可行性，在技术方案方面也较为成熟。此外，本项目的主要收入来源为停车服务收费，随着汽车保有量的逐渐增加，以及居民对停车付费的接受程度提升，项目收入稳定且有增长趋势，使得市场参与主体取得良好的投资回报。参考近几年广东省内同类项目情况，江门、中山、肇庆、云浮等地公共停车项目均顺利招标或者挂牌，因此市场主体对本类项目参与意愿较强，项目在市场参与度方面可行的。

综合上述分析，本项目在政策导向性、模式选择、建设基础及应用条件方面均具备支持条件，具有操作可行性。

## 第三章 风险分配

### 3.1 风险因素识别

有偿使用模式周期长、投资大、成本高、风险多且风险后果损失大，风险的辨识与合理分配是成功运用有偿使用模式的关键。本项目的风险类型主要有信用风险、法律及合约风险、金融风险、设计风险、建设风险、运营风险、不可抗力风险及以上各种风险组合所导致的项目风险，常见风险因素列举如下。

#### 1. 信用风险

(1) 政府信用风险：政府不履行或拒绝履行协议约定的责任和义务而给项目带来直接或间接的危害，如收回有偿使用权，政府违约由政府承担。

(2) 有偿使用者信用风险：有偿使用者不履行或拒绝履行协议约定的责任和义务而给项目带来直接或间接的危害。有偿使用者违约由有偿使用者承担。

#### 2. 法律及合约风险

法律风险是指由于法律变更而给项目带来的风险。合约风险是指协议体系当事人不履行协议约定的责任和义务对项目造成的风险。

(1) 法律变更：主要是指由于采纳、颁布、修订、重新诠释法律或规定而导致项目的合法性、市场需求、服务收费、合同协议的有效性等因素发生变化，从而对项目的正常建设和运营带来损失，甚至会直接导致项目中止和失败。本级政府不可控的法律变更风险（如上级政府或国家级政府以及各级人大机关出台的法律政策变化）由双方合理共担。本级政府可控法律变更的风险由本级政府承担，停车服务价

格和收费标准调整除外，政府不因有偿使用者提交的调价申请未获批准而承担主要责任，收费标准调整的风险由双方合理共担。

(2) 第三方违约：项目协议体系中的分包商、材料供应商等除签约的政府方及有偿使用者外的第三方不履行或拒绝履行协议约定的责任和义务而给项目带来直接或间接的危害。如分包商违约造成的经济和工期等损失。第三方违约由有偿使用者承担。

### 3. 金融风险

金融风险指项目控制能力以外的金融因素的不确定性对项目的潜在影响，这些会直接影响到项目的财务成本、偿债能力等。金融风险由有偿使用者承担，本项目的主要金融风险包括：

(1) 利率变化：国家基准利率调整或市场利率变化带来的融资成本风险。

(2) 通货膨胀：指整体物价水平上升，货币的购买力下降，导致项目运营成本增加、实际收入减少等其他后果。通货膨胀是宏观经济发展结果，对全体社会都有影响。

### 4. 设计风险

设计风险主要是指在由于设计过程中出现的风险，主要包括：

(1) 工程设计质量：工程设计过程中存在失误或错误，引起工程事故，采用技术（包括引进技术）的先进性、可靠性、稳定性和可行性与预测方案发生重大变化，或工程设计质量不合理造成施工、运营、维护困难导致经济损失的风险。本项目有偿使用者负责项目设计，设计风险由有偿使用者承担。

(2) 设计标准未通过：公共停车泊位相关设施设备未符合设计标准，不能通过项目部门验收。设计风险由有偿使用者承担。

### 5. 建设风险

主要指项目工程设计、施工过程中出现的各种风险，建设风险由有偿使用者承担，主要包括：

(1) 工程技术风险：由于技术规范问题或者工程技术使用不当等造成的风险。

(2) 工地安全风险：工地安全隐患发生而导致的损失。

(3) 施工纠纷：施工过程中因与分包商、供应商、工人等产生纠纷而导致工期延误、经济损失等风险。

(4) 建设工期延误：由于项目工程建设过程出现的各类问题，比如有偿使用者或第三方组织不当等造成的工期延误。

(5) 建设成本超支：建设成本超过估算金额。

(6) 建设质量：因工程建设质量不合理造成施工、运营、维护的损失等。

(7) 环境影响风险：充电桩建设可能会对环境产生影响，如噪音、电磁辐射等。如果管理不到位，可能会引发环境问题或社会抗议。

## 6. 运营风险

运营风险指项目在运营维护过程中可能产生的风险因素，运营风险由有偿使用者承担，主要包括：

(1) 费用支付风险：由于项目的经营状况或服务提供过程中受其他因素影响，导致用户费用不能按期按量的支付的风险。

(2) 运营成本超支：由于运营成本大大高于行业水平、经营管理不善、设计或工程质量问题等原因导致实际运营成本过高。

(3) 运维安全：项目运营维护过程中发生事故或意外导致的人员伤亡或财产损失。

(4) 环保风险：由于运营期环境保护措施不到位等原因引发的风险。

(5) 市场风险: 若新能源汽车的普及速度低于预期, 或者用户的充电需求低于预期, 可能会导致充电桩的使用率低, 影响投资回报。

(6) 安全管理风险: 充电桩需要具备完善的安全保护机制, 包括过热保护、过电压保护、短路保护等, 以防止发生安全事故。如果安全性能不足, 可能会引发严重后果, 包括设备损坏、用户受伤等。

#### 7. 社会稳定风险

鉴于若干原因可能导致公共利益未能得到有效保护或受损, 进而引发公众对项目建设或停车服务收费产生反对情绪、引起社会舆论等风险。

#### 8. 不可抗力风险

不可抗力风险指协议一方无法控制, 在签订协议前无法合理防范, 情况发生时, 又无法回避或克服的事件或情况, 包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争以及其他按国际商业惯例可被接受为不可抗力的事件。不可抗力风险双方合理共担。

## 3.2 风险分配分析

### 3.2.1 风险分配原则

本项目风险分配机制按照风险分配优化、风险收益对等和风险可控等原则, 综合考虑政府风险管理能力、项目回报机制和市场风险管理能力等要素进行设计, 在政府和有偿使用者之间合理分配项目风险。

(一) 最优风险分配原则。在受制于法律约束和公共利益考虑的前提下, 风险应分配给能够以最小成本(对政府而言)、最有效管理它的一方承担, 并且给予风险承担方选择如何处理和最小化该等风险的权利。

(二) 风险收益对等原则。既关注有偿使用者对于风险管理成本和风险损失的承担, 又尊重其获得与承担风险相匹配的收益水平的权利。

(三) 风险可控原则。应按项目参与方的财务实力、技术能力、管理能力等因素设定风险损失承担上限, 不宜由任何一方承担超过其承受能力的风险, 以保证双方合作关系的长期持续稳定。

具体应坚持如下基本原则:

- (1) 承担风险的一方应该对该风险具有控制力;
- (2) 承担风险的一方能够将该风险合理转移;
- (3) 承担风险的一方对于控制该风险有更大的经济利益或动机;
- (4) 由该方承担该风险最有效率;
- (5) 如果风险最终发生, 承担风险的一方不应将由此产生的费用和损失转移给合同相对方。

### 3.2.2 风险分配机制

根据上述风险分配原则, 政府方在处理法律政策相关的风险时具有较强的控制力, 而有偿使用者则可通过科学的管理降低商业风险。因此, 本项目的风险分配机制为:

(1) 项目设计、建造、金融和运营维护等商业风险主要由有偿使用者承担;

(2) 政策、法律法规、城乡规划变更和征地拆迁等风险, 属于在地方政府权力范围内产生的主要由政府承担, 停车服务价格和收费标准调整除外; 非政府方原因且不在地方政府方控制下的政策及法律变更应列为政治不可抗力。

(3) 停车服务收费标准调整、不可抗力及不可预见风险由政府和有偿使用者合理共担。

### 3.3 风险分配基本框架

按照风险分配优化、风险收益对等和风险可控等原则，综合考虑政府风险管理能力、项目回报机制和市场风险管理能力等要素，在政府和有偿使用者间合理分配项目风险。

项目主要风险因素及承担方

表 3.3-1

风险种类	重要风险种类	主要承担方	备注
信用风险	政府信用	政府	
	有偿使用者信用	有偿使用者	
政策、法律及合约风险	地方政府可控的法律政策变更	政府	停车服务价格和收费标准调整除外。政府不因有偿使用者提交的调价申请未获批准而承担主要责任。
	停车服务收费标准调整	共担	
	第三方违约	有偿使用者	
金融风险	利率变化	有偿使用者	
	通货膨胀		
设计风险	工程设计质量	有偿使用者	
	设计标准未通过		
建设风险	工程技术风险	有偿使用者	
	工地安全		
	施工纠纷		
	建设工期延误		
	建设成本超支		
	建设质量		
运营风险	环境影响风险	有偿使用者	
	费用支付		
	运营成本超支		
	运维安全		
	环保风险		
	市场风险		
社会稳定风险	安全管理风险	共担	
	社会可接受度		
不可抗力风险	不能合理预见的自然灾害、疾病和不可合理预见的战争、暴	共担	

	乱、罢工等事件；非政府方原因且不在地方政府方控制下的政策及法律变更		
--	-----------------------------------	--	--

### 3.4 风险防范及控制

#### 3.4.1 风险防范及控制原则

##### 1. 程序合法合规原则

为避免出现程序上违规风险，有偿使用项目在全过程推进中应符合国家及当地政府的相关程序规定，从项目立项、识别、准备、执行、移交阶段，均应按照政策文件规定得到相关政府部门的批准，不得因为工期原因未批先建。

##### 2. 遵循法治原则

项目的成功实施离不开法治和契约精神，项目合同及项目经营等文件和程序，要与相关法律法规和政策、技术规范 and 标准相匹配，确保合规合法、内容全面、结构合理和具有可操作性。合同体系应明确有偿使用范围的界定；明确政府方和有偿使用者各自的权利和义务；项目的招标程序；合同的修改、有偿使用者退出机制及纠纷处理机制。

##### 3. 公开透明原则

合作双方应遵循公开透明的原则，针对项目招标、建设（改建）和运营的关键环节，明确政府的监管职责，发挥专业机构作用，提高信息公开程度，确保项目的阳光运行。有偿使用者应提供真实的运营绩效、项目账目、公司财务报表等数据资料。

##### 4. 风险最优分配原则

在受制于法律约束和社会公共利益的前提下，将风险分配给对政府而言能够以最小成本、最有效管理它的一方承担，并给予风险承担

方选择如何处理和最小化该类风险的权利。

### 3.4.2 主要风险防范及控制措施

本项目风险因素较多,为避免因风险导致有偿使用项目合作遇阻,建议采取如下风险控制:

1. 对于双方彼此都不能很好管理的风险,可以考虑在不减损项目经济价值前提下进行商业投保,将项目风险转嫁给第三方;
2. 在不能如愿找到第三方的情况下,可事先对风险发生后的合同双方彼此的责任和义务予以清晰说明;
3. 将风险与收益进行对等,如果有偿使用者在风险分配过程中主导承担一部分额外风险(如提高共担风险比例),则可提高与之匹配的收益率;如果政府方在风险分配的过程中能主动承担一部分额外的风险(如运营、管理等商业风险),将会提高项目对投资者的吸引力。

## 第四章 项目运作方式

### 4.1 项目特点

#### 1. 兼有存量与改建

本项目属于现有资产和建设相结合类项目，宜采用有偿使用权出让的运作方式。

#### 2. 融资需求

本项目融资由有偿使用者自行决定负责，自负盈亏。有偿使用者应及时开展融资方案设计、机构接洽、合同签订和融资交割等工作。

#### 3. 工作界面划分

实施机构已委托中介机构负责编制本项目可行性论证、资产评估报告、有偿使用实施方案、有偿使用协议等前期工作；实施机构通过公开招标、拍卖、挂牌等竞价交易方式选择有偿使用者，并与其签署有偿使用协议后授予有偿使用权，由有偿使用者完成项目勘察、设计、报建手续、融资、施工、运营期内项目持续运营以及有偿使用期满移交工作。

#### 4. 风险分配基本框架

按照风险分配优化、风险收益对等和风险可控等原则，综合考虑政府风险管理能力、项目回报机制和市场风险管理能力等要素，在政府和有偿使用者间合理分配项目风险。具体内容参见第三章。

#### 5. 项目回报机制

本项目提供的停车服务具备向使用者收费的基础。本项目为经营性项目，主要收益来自于停车位和充电桩收费，经营收费能够完全覆

盖项目建设运营成本、满足合理投资回报，贷款的本金和利息通过项目运营的收益覆盖，贷款本息不纳入政府财政预算，政府不承担贷款还本付息责任。

#### 6. 资产处置方式

本项目有偿使用期满后，有偿使用者将项目无偿、完好地移交给实施机构或政府指定部门。

## 4.2 相关利益方需求分析

项目采用的运作方式应该尽量符合各相关利益方的关键需求。本项目的主要相关利益方包括政府、有偿使用者、公众三方。

### 4.2.1 政府方需求

1. 项目的开展合法合规；
2. 公平择优选择具有较强抗风险能力和资金实力的有偿使用者作为合作伙伴；
3. 提供的公共产品及服务优质有效，公众满意度高，价格合理；
4. 从具体繁杂的事务中抽身，加强监管职能。

其中对本项目而言，政府方的关键需求在于完成基础设施建设，提升基础设施运营管理水平、合理扩大有效投资以及降低政府债务风险。从政府方的角度考虑，项目宜采用有偿使用权出让的运作方式。

### 4.2.2 有偿使用者需求

1. 具有合理的投资回收期和投资回报率；
2. 需要选择具有较强的契约精神的地方政府合作。

有偿使用者的核心需求在于一定的投资收益及可控的风险。

### 4.2.3 公众需求

作为项目的最终受益者，公众的需求主要包括：

1. 项目能长期提供高质量的公共产品及服务；
2. 尽量降低项目产生的不利影响，包括经济、环境、交通等各个方面；
3. 项目的运作能长期接受公众监督。

从公众的角度出发，项目的停车收费服务价格应当合理，监督与反馈渠道应足够公开透明。

### 4.3 项目运作方式

根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，拟引进有实力、有相应运作经验的投资人参与本项目运作。项目采用资产移交+有偿使用的运作方式：

1. 项目实施机构将本项目有偿使用权授予有偿使用者，由有偿使用者向政府指定单位支付有偿使用权费。
2. 有偿使用者获得开发建设和运营本项目指定范围内的市政道路路内停车泊位及政府投资的公共停车场车位的有偿使用权后，对项目进行投资、改建，通过项目运营取得经营收入。
3. 项目有偿使用期满后，有偿使用者将项目无偿、完好地移交给实施机构或政府指定部门。

## 第五章 项目交易结构

### 5.1 项目交易结构

#### 5.1.1 项目交易结构概述

依据项目特点、筹资安排、运作方式等，本项目交易结构概述如下：

1. 由拟定的实施机构组织编制项目实施方案并开展价值评估工作，向开平市政府上文发起项目，经过开平市政府同意后，正式确定项目实施机构并实施本项目。项目实施机构具体负责项目的前期准备工作、有偿使用权挂牌、签订有偿使用协议、建设运营监管、项目移交等具体工作。

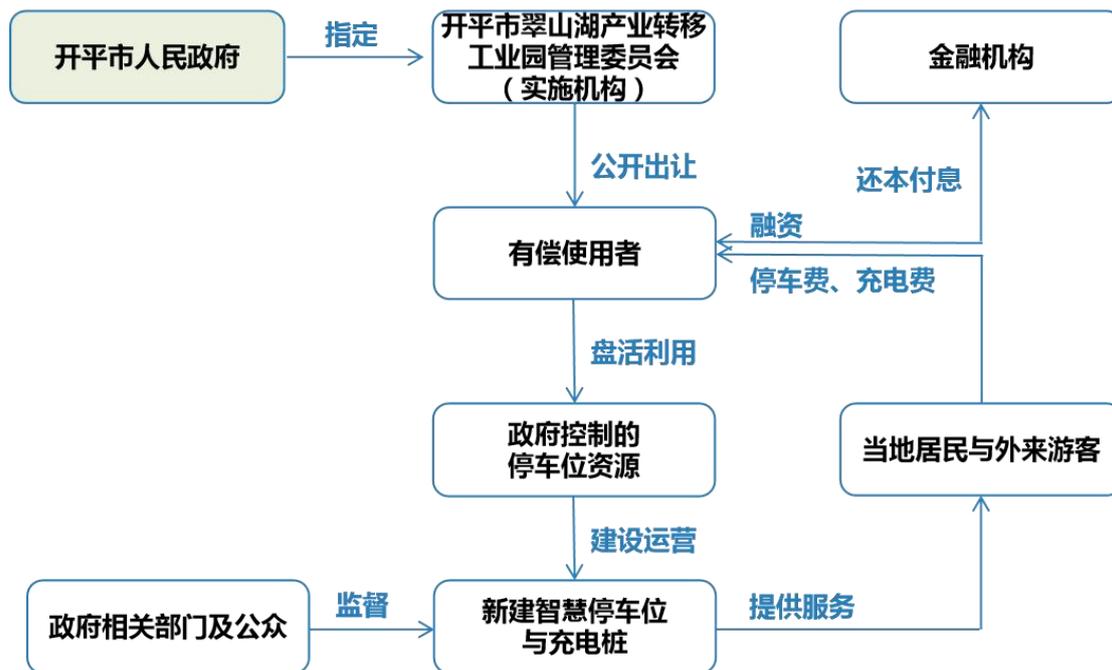
2. 项目实施机构通过公开招标、拍卖、挂牌等竞价交易方式，公开向社会选择项目的有偿使用者。竞争性程序结束后，双方签约，有偿使用者向政府指定单位支付有偿使用权费，项目实施机构将项目有偿使用权授予有偿使用者。

3. 有偿使用者向金融机构申请融资，并在规定的时间内向政府指定单位支付有偿使用权转让费。

4. 有偿使用者获得有偿使用权后，对项目进行投资、改建，通过项目车位及充电桩的运营取得经营收入，依融资协议约定向融资机构还本付息。

5. 项目有偿使用期满后，有偿使用者将项目无偿、完好地移交给实施机构或政府指定部门。

本项目交易结构具体如下图所示。



项目交易结构示意图

## 5.2 资产形成与移交

### 5.2.1 资产形成

资产形成包括固定资产形成和无形资产形成。其中，固定资产形成成为投资建设形成的停车和充电桩设施。

#### 1. 固定资产形成

固定资产形成成为项目升级改造形成的相关配套设施。主要包括建筑安装工程费用、设备购置费、工程建设其他费用和预备费投资形成的非货币性资产，全部为固定资产。

#### 2. 无形资产形成

本项目有偿使用期内无形资产主要包括有偿使用者取得本项目有偿使用权形成的无形资产以及运营期申报或购买的专利权、非专利技术、商誉等。

### 5.2.2 项目移交

有偿使用者履行完有偿使用协议和移交协议（如有）项下之义务后，由实施机构指定单位签发移交义务履行确认文件。移交义务履行确认文件签发之日为移交完成日。以满足移交标准为前提，实施机构指定单位应于移交期间完成接管。若移交期需顺延，在此期间内，需要有偿使用者继续履行看守职责维持本项目正常运行的，有偿使用者应予以配合，具体事宜届时双方另行协商解决。

## 5.3 项目回报机制

本项目提供的公共产品是具有营业收入的停车位及充电桩，该类资产本身具有较好的经营收益，并且在一定时期内能够回收项目投资，其回报机制为“使用者付费”，使用者付费来源应包括但不限于停车费、充电费收入及其他相关增值服务等合法经营收入。根据《开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用项目可行性研究报告》，该部分经营收入足以覆盖项目的投资成本和合理回报，所以本项目属于“使用者付费”项目。因此，本项目可以由市场化投资来完成的，不需要财政支付补贴，不涉及新增隐性债务，本项目采取的有偿使用模式是一种可行且合规的模式。

## 5.4 使用者付费项目定价和价格调整机制

### 5.4.1 项目定价机制

根据《广东省定价目录》（2022年版）、《江门市机动车停放服

务收费管理实施细则》（江发改价格〔2023〕14号）等，依法规划和设置的道路停车设施的机动车停放服务收费实行政府指导价或政府定价管理。

本项目收费标准（道路临时停车服务收费）应按照国家相关法律、国家及地方相关法规、规章规定，由开平市发改等相关政府部门，结合本项目测算收费价格，履行规定定价程序后制定。本项目收费标准经制定价格部门批复后，由有偿使用者向消费者公布。

充电桩服务收费标准和价格会随着政策、市场供需等因素发生变化，包括按电量、按时间以及结合电量和时间、峰谷平时分段、会员制等多种市场运营收费方式。本项目充电桩服务有偿使用权价格已在有偿使用者支付的有偿使用费中体现，因此，本项目充电桩服务定价由有偿使用者根据届时最新政策法规要求及市场变动情况制定。

#### 5.4.2 价格调整机制

市发展改革部门是机动车停车服务收费的行政主管部门，负责制定、调整机动车停放服务收费标准。发改部门按政府定价或政府指导价有关程序进行价格成本调查或成本监审，就制定或调整价格的必要性、可行性和合理性广泛听取社会意见，制定、调整价格的决定应当向社会公布。

### 5.5 终止退出及补偿机制

#### 5.5.1 有偿使用期满的终止

项目所有资产在有偿使用期满后，由有偿使用者向项目实施机构无偿、完好移交。至此，有偿使用者完全退出，项目所有权益全部归属政府方。

### 5.5.2 合同提前终止的退出

在以下情形下，项目可提前终止：

- a. 双方协商一致的提前终止；
- b. 一方违约导致的提前终止；
- c. 法律变更或政府行为导致的提前终止；
- d. 不可抗力导致的提前终止。

若项目提前终止，一方将按照如下标准向合同相对方支付补偿金（提前终止时项目实施机构对于有偿使用者的补偿须以有偿使用者还清项目届时之所有负债为前提）：

#### 提前终止补偿情形及补偿表

表 5.5-1

序号	有偿使用协议提前终止情形	终止补偿金
1	有偿使用者违约导致的终止	建设期提前终止时，为 $A_1-B+E$
		运营期提前终止时，为 $A_2-B+E$
2	政府方违约导致的终止	建设期提前终止时，为 $A_1+20\%B+E$
		运营期提前终止时，为 $A_2+20\%B+E$
3	法律或宏观政策变更导致终止	建设期提前终止时，为 $A_1+10\%B+E$
		运营期提前终止时，为 $A_2+10\%B+E$
4	不可抗力导致终止	$(A_3-C-D)/2$

$A_1$  为有偿使用者已投入但尚未收回的总投资，以政府或经双方认可的社会第三方审计的金额为准）；

$A_2$  为有偿使用者的实际项目总投资按年限平均法计算得到的当年年末折旧净值；

$A_3$  为经政府或双方认可的社会第三方审计的本项目账面资产净值（含有偿使用权费、建设投入等）；

$B$  为违约金金额，政府方选择有偿使用者后双方协商确定；

C 为发生不可抗力情形时，根据本项目的协议及相关保险合同约定，有偿使用者（含贷款方）实际获得的保险赔款；

D 为发生不可抗力情形时，因有偿使用者投保不足，导致所获保险赔款无法使项目设施恢复到出险前的正常状态和价值的恢复性建设费用缺额部分（如有）；

E 为终止后根据本协议的约定，有偿使用者应向项目实施机构或政府指定的其他机构移交运维所需工器具、备品配件和其他相关物品的合理评估值。

若属有偿使用者违约导致终止的，按照对应公式计算终止补偿金即“ $A_1-B+E$ ”或者“ $A_2-B+E$ ”的值为负数；或者不可抗力导致终止，按照对应公式计算终止补偿金即“ $(A_3-C-D)/2$ ”的值为负值的；则上述两种情况下有偿使用者应向项目实施机构支付本条所述负数的绝对值。

若属有偿使用者违约导致终止，需实施机构向有偿使用者支付终止补偿金的，该终止补偿金由实施机构在合同终止后一定期限内分期偿付（约定在合同终止之日的当年财政预算年度终了日起一定期限内分期偿付）给有偿使用者，以避免因有偿使用者行为违约导致实施机构增加不在财政预算范围内的巨额补偿资金支付压力。

## 5.6 调整衔接边界

### 5.6.1 应急处置

有偿使用者应针对自然灾害、生产安全事故、环境公害、群体性事件以及人为破坏等事件的发生等各类可能发生的事故和所有危险

源制定应急预案和现场处置方案，明确事前、事中、事后的各个过程中相关部门和有关人员的职责。应急预案应报实施机构备案。

因自然灾害、突发事件引发，正在或即将发生严重危害，以及存在严重安全隐患或环境污染，必须立即采取应对的工程，或灾害过后需要在短期内完成的工程，由有偿使用者组织实施。

### 5.6.2 临时接管

有偿使用期内，如有偿使用者出现以下违约行为，实施机构应自行或指定其他机构实施临时接管：

- (1) 不按照项目协议的约定提供服务，严重影响公众利益的；
- (2) 擅自转让、出租有偿使用权的；
- (3) 擅自停业、歇业，严重影响公共利益和公共安全的；
- (4) 擅自将所经营的财产进行处置或者抵押的；
- (5) 因管理不善，发生重大质量、安全生产事故的；
- (6) 因经营管理不善等原因，造成财务状况严重恶化，危及公用事业的；
- (7) 法律、法规、规章等禁止的其他行为。

临时接管项目所产生的一切费用，由有偿使用者承担，临时接管项目收入归接管方所有。

有偿使用者纠正引致临时接管的违约行为后，经有偿使用者书面申请，政府方应当终止临时接管，恢复有偿使用者的有偿使用权，项目有偿使用期限不变。

有偿使用者未在合理期限内纠正引致临时接管的违约行为，则视为其放弃有偿使用权，有偿使用合同自动提前终止。

### 5.6.3 合同修订

#### 1. 定期修订

自《有偿使用协议》生效之日起算每五年可启动一次修订程序，该等情形下的修约，双方均有权发起修订修约，修约条款经双方协商同意后报市政府审批，最终通过双方签署补充协议的形式生效。

## 2. 临时修订

在下列情形下，可以对有偿使用协议进行临时修订：

- (1) 适用法律的变化，影响任一方主要权利义务的；
- (2) 国家、行业及地方有关建设、运维方面的标准提高；
- (3) 因不可抗力或非因协议任一方的原因，导致协议部分条款无法履行；
- (4) 一方当事人丧失履约能力；
- (5) 因情况发生变化，当事人双方协商一致同意。

上述修订，经双方法定代表人或授权代表签字并盖章方可生效。

### 5.6.4 争议解决

《有偿使用协议》履行过程中有偿使用者与实施机构出现争议的，提出争议一方应首先通过友好协商方式解决，解决不成的，可以提请共同聘请专家、第三方机构或其他政府机构进行调解。双方应就争议事项制定解决方案，争议双方对解决方案认可的，双方签订补充协议，按照争议解决方案执行，必要时可以采取行政措施；争议双方对解决方案不认可的，任何一方可通过诉讼方式解决争议。

有偿使用者认为行政机关作出的具体行政行为侵犯其合法权益的，有陈述、申辩的权利，并可以依法提起行政复议或者行政诉讼。

有偿使用协议存续期间发生争议，当事各方在争议解决过程中，应当继续履行有偿使用协议义务，保证公共产品或公共服务的持续性和稳定性。

## 5.7 政府承诺和保障

### 5.7.1 实施机构已由开平市人民政府指定

根据《市政公共资源有偿使用收入管理办法》，“县级及县级以上地方人民政府应当按照法律、法规和国家有关规定，主要采取公开招标、拍卖等公平竞争方式，对市政公共资源实行有偿使用。”

根据《江门市公共资源有偿使用管理办法（试行）》第四条，“市、县级地方人民政府应当按照法律、法规和国家有关规定，对公共资源实行有偿使用。公共资源管理部门负责组织实施本行政区域内公共资源有偿使用管理工作，建立健全管理制度；对有偿使用项目建立台账，实行清单动态管理；编制项目实施方案，委托第三方机构开展公共资源有偿使用项目价值评估；负责收取公共资源有偿使用收入。”

本项目实施机构已由开平市人民政府指定。

### 5.7.2 有偿使用权保障

项目实施机构承诺，将约定范围内的停车位（含充电车位）公共资源提供给有偿使用者使用。一般按照“原规格（同区域或同价值）、缺多少、补多少”的原则，保证所提供的车位（含充电车位）达到约定数量。如因非本级政府可控的法律、行政法规、行政规章、地方性法规、规章或上级政府的政策性规定发生变更或其他不可抗力，导致在使用范围内提供的车位数量产生较大变动的，届时双方协商解决。

在本项目有偿使用范围内，除非依照有偿使用协议约定提前终止的，项目实施机构承诺不擅自收回有偿使用权、不再将有偿使用权授予任何第三方。不因行政区划调整，政府换届、部门调整和负责人变更而影响有偿使用协议的正常履行。

### 5.7.3 解除权利负担

项目实施机构承诺在有偿使用者支付有偿使用权价格之前解除全部有偿使用权范围内资产和权利所设定的任何权利负担，包括但不限于收费权质押担保、有形资产抵押担保及其他任何形式的担保权益或其他权利、主张或利益，并向有偿使用者提供解除上述所设定的权利负担的相关凭证供有偿使用者审核确认。

项目实施机构承诺保证有偿使用权涉及资产建设手续完整合法。

#### 5.7.4 公平调解

有偿使用者与实施机构发生争议的，提出争议一方应首先通过友好协商方式解决，解决不成的，可以共同聘请专家、第三方机构、其他政府机构进行调解。调解不成的，任何一方可向有管辖权的机构申请解决。

### 5.8 相关配套安排

本项目有偿使用者在完成有偿使用权移交后，按原用途使用移交资产（市政道路路内停车泊位及政府投资的公共停车场）的土地。

未经政府方同意，有偿使用者不得以转租、转让的方式处置其所取得的土地相关权益。

本项目除项目用地之外的其他配套设施安排如下：

1. 公共设施配套，本项目的公共设施可用现有已建成的市政公共设施，项目用地周边供水、电、通讯、信息网等设施能满足项目建设需求；
2. 交通配套，本项目交通较为便利，能够满足施工条件；
3. 施工条件，项目周围交通便利，各种建筑材料均能供应，且施工用水、用电都能得到保障，无较大阻碍因素存在；

4. 项目运营维护期间涉及的供水、排水、电力、通信等由有偿使用者负责，政府协调和配合；

5. 有偿使用者在项目设施的管理、维护和建设过程中，需占用公共绿地、城市道路及其他公共设施时，应按规定报经有关部门批准，项目实施机构应当协调各相关部门予以必要的协助和配合。占用结束后，有偿使用者应当将占用或动用的设施恢复原状，并依照有关收费标准承担相关的占用费用。

## 第六章 合同体系

项目合同体系的核心为有偿使用协议。本章节为有偿使用协议主要框架，相关内容经合同双方协商后应在有偿使用协议中明确。

### 6.1 有偿使用协议基本要点

**合同主体：**本项目有偿使用协议由实施机构与有偿使用者两方签署。

**有偿使用范围：**8097个路内（路边）停车位有偿使用权，以及834个车位布设新能源汽车充电基础设施（充电车位范围内允许建设403个快充充电桩和28个慢充充电桩）。详见1.4.1节。

**有偿使用权：**指开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用项目的有偿使用权。

### 6.2 各方的一般义务

#### 1、实施机构的一般义务

（1）实施机构，即开平市人民政府指定的实施机构，负责具体实施本项目并负有配合有偿使用者运营工作的义务，如出现机构调整或编制撤销等情况，开平市人民政府应及时指定新的部门；

（2）有偿使用者在办理相关许可或批准时，实施机构应予以协助；

（3）如果项目尚未明确收费方案的，实施机构应在合同签订后落实项目收费方案；

（4）有偿使用者因承担政府公益性任务造成经济损失的，实施机

构应协助其获得相应的经济补偿。

## 2、有偿使用者的一般义务：

- (1) 按照有偿使用协议的约定进行项目投资改建及运营维护；
- (2) 在有偿使用期限内严格按法律及有偿使用协议规定进行运营，并确保项目达到本协议约定的标准；
- (3) 接受实施机构和其他相关机构的监管；
- (4) 遵守和执行相关安全、环保标准；
- (5) 按各级政府颁布的法律和法规缴纳所有税金及收费等。

## 6.3 项目有偿使用期限

本项目有偿使用期限为 2+20 年，从有偿使用协议生效之日起算。其中建设期 2 年，从协议生效之日起计算；运营期 20 年，自约定建设期结束次日起至有偿使用期结束之日止。项目建设期间，经政府同意，有偿使用者可以对已经符合条件的车位开展运营，项目有偿使用年限 2+20 年不变。

## 6.4 项目用地

本项目设施占用场地由政府方提供给有偿使用者用于项目建设运营使用，不涉及产权属的转移，有偿使用者仅有使用权。项目合作期内产权不发生转移，待合作期满后，项目有偿使用权及相关设施移交给政府方。有偿使用者不得以转租、转让的方式处置其所取得的土地相关权益。

## 6.5 项目建设

本项目市政道路路内停车泊位及充电桩的建设以及智能化改造由有偿使用者负责，有偿使用协议中应详细描述项目施工工作的范围、质量要求、改造要求、相关责任、项目实施机构对项目建设的监督、竣工验收要求等内容。

对本项目的建设，当按合同要求建成并具有独立使用价值时，按国家及省、市、区有关规定进行验收。

竣工验收的内容和程序应按有关规定执行。

## 6.6 项目的运营和维护

项目按照协议约定的条件进入运营期。

有偿使用者应在有偿使用协议生效后、开始运营日之前编制项目运营及维护方案并提交实施机构进行备案或审核，实施机构有权根据相关法律法规及政策要求对该方案提出合理意见，有偿使用者予以采纳。运营方案中应至少包括项目运营期计划内的维护、修理和更换的时间以及费用，还有上述维护、修理和更换可能对项目运营产生的影响等内容。

有偿使用期内，实施机构将结合城市规划等统筹考虑项目停车位资源的可行程度，保障项目持续稳定运营。

有偿使用期内，有偿使用者有义务遵循实施机构及政府方要求，在项目运营过程中保障项目公益性功能，其他约定双方另行协商。

## 6.7 环境保护责任

在有偿使用协议中应明确规定项目的建设运营所遵守的环保标准和应履行的环境保护责任。

本项目的环境保护责任主要由有偿使用者承担，主要包括：

1、按照有关环保要求，建设相应的环保设施并采取环境污染防治措施，确保项目建设、运营期间产生的废水、固体废弃物以及噪声等满足相应的环保标准；

2、遵守有关公共卫生和安全生产等法律法规的规定；

3、在项目的建设、运营期间应采取一切合理的措施尽量减少对项目设施周围建筑物和居民区的干扰。

## 6.8 应急处理

项目有偿使用期内，有偿使用者应按照适用法律制定应急管理预案。运营中发生突发紧急事件时，项目应当依据应急管理预案和有关政府部门要求进行处理，并按照适用法律规定及时向实施机构和有关政府部门报告。

## 6.9 付费机制

付费机制关系有偿使用项目的风险分配和收益回报，是有偿使用协议中的核心条款。

## 6.10 政府方的监督和介入

有偿使用协议中关于政府方的监督和介入机制，通常包括政府方在项目实施过程中的监督权以及政府方在特定情形下对项目的介入权两部分内容。

在不影响项目正常实施的前提下，政府方享有合理的监督权和介入权，监督权包括对项目建设期和运营维护期的知情权、进场检查和测试权以及对承包商和分包商选择的监控权，介入权包括涉及人身安全、财产安全、环境安全、发生紧急情况、有偿使用者违约等情况下政府方合理介入的权利。

## 6.11 违约、提前终止、退出及终止后处理机制

违约和提前终止条款是有偿使用协议中的重要条款之一，通常会规定违约事件、终止事由以及终止后的处理机制等内容。

项目有偿使用期内，如果发生不可抗力、有偿使用者严重违约事件或者实施机构严重违约事件，守约方可向对方提出合同终止意向并就此进行协商。双方在一定时间内协商一致，则双方应继续履行有偿使用协议，否则项目实施机构要及时做好接管，保障项目设施持续运行。守约方可以向对方提出合同终止，违约方应根据合同相关条款约定给予守约方相应补偿。

## 6.12 有偿使用期限届满后资产处置方式

1. 有偿使用期满，有偿使用者应按照协议约定将项目设施（含为

项目设施正常运营所必须的各类项目设施、设备、各信息系统、维护手册等) 无偿移交给实施机构或政府指定其他机构。有偿使用者应确保移交的项目设施不存在任何抵押、质押等担保权益约束, 亦不得存在任何种类和性质的索赔权。

2. 有偿使用者应确保设备完好率达到国家、广东省、江门市相关标准, 构筑物不存在重大破损, 通过性能测试。有偿使用者须确保通过恢复性修理使本项目全部设施在移交日的情况符合合同约定标准, 保证项目设施的正常运行。如发现存在缺陷的, 则有偿使用者应及时修复。如任一方对是否达到移交标准有异议的, 则由移交委员会聘请第三方机构进行评定。

### **6.13 争议的解决**

若双方对于由于合同条款或与合同有关的条款的解释, 包括关于其存在、有效或终止的任何问题产生任何争议、分歧或索赔, 则应尽力通过协商友好解决该争议、分歧或索赔。双方不愿协商解决或者协商不成的, 提交实施机构所在地人民法院诉讼解决。

## 第七章 监管架构

### 7.1 监管责任

有偿使用者在有偿使用期内负责本项目的投融资、设计、改建、运营维护，应接受公众、政府及其代表的监督。

### 7.2 监管体系

本项目由履约管理、行政监管、公众监督构成了全方位的监管体系，参见下图。

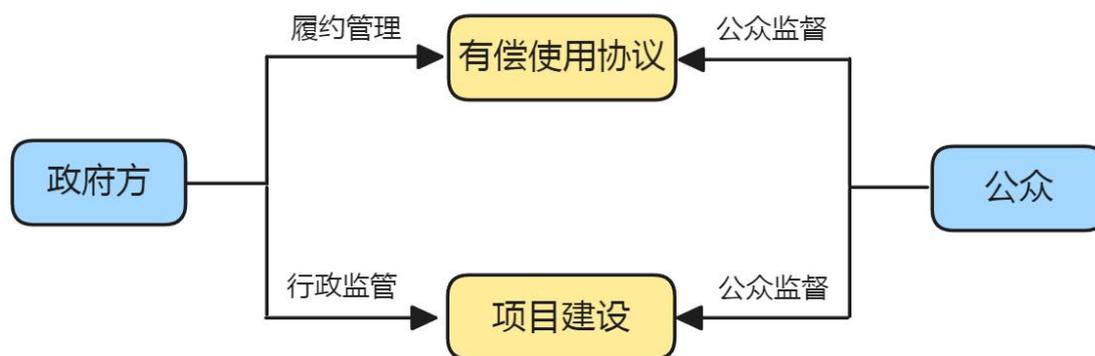


图 7.2-1 项目监管体系示意图

监管体系可简述如下：

1. 政府方和有偿使用者签订有偿使用协议，通过履约管理对有偿使用者进行全程监督；
2. 政府方通过直接行使监督权、聘请第三方机构等方式对有偿使用者的建设、运营等合同履行情况进行监督；
3. 通过信息公开和披露，公众可以了解本项目信息，监督本项目

实施，通过舆论等方式积极反映相关问题和意见。

## 7.3 监管方式

本项目的监管方式包括：履约管理、行政监管、公众监督。

### 7.3.1 履约管理原则

履约管理的核心在于合约制定和合约履行两个部分，合约制定应当遵循一定的原则，保障合约履行。

#### 1. 合同制定原则

有偿使用协议应遵循以下原则：

(1) 依法治理。在依法治国、依法行政的框架下，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，允许政府和有偿使用者依法自由选择合作伙伴，充分尊重双方在合同订立和履行过程中的契约自由，依法保护有偿使用项目各参与方的合法权益，共同维护法律权威和公平正义。

(2) 维护公益。建立履约管理、行政监管和公众社会监督“四位一体”的监管架构，优先保障公共安全和公共利益。有偿使用协议中除应规定有偿使用者的绩效监测和质量控制等义务外，还应保证政府方合理的监督权和介入权，以加强对有偿使用者的履约管理。与此同时，政府还应依法严格履行行政管理职能，建立健全及时有效的项目信息公开和公众监督机制。

(3) 诚实守信。政府和有偿使用者应在有偿使用协议中明确界定双方在项目融资、建设、运营、移交等全生命周期内的权利义务，并在合同管理的全过程中真实表达意思表示，认真恪守合同约定，妥善履行合同义务，依法承担违约责任。

(4) 兼顾灵活。鉴于有偿使用项目的生命周期通常较长，在合同

订立时既要充分考虑项目全生命周期内的实际需求，保证合同内容的完整性和相对稳定性，也要合理设置一些关于期限变更（展期和提前终止）、内容变更（产出标准调整、价格调整等）、主体变更（合同转让）的灵活调整机制，为未来的合同执行期预留调整和变更空间。

## 2. 合约履行

在本项目合作期内，政府方有权对有偿使用者的有偿使用协议及相关合同的履行情况进行监督管理，主要包括以下方面：

（1）质量与安全监管，包括政府方可以进场监督、检查项目设施的建设、运营和维护状况；按照有偿使用协议约定的绩效评价标准，定期对有偿使用者进行绩效评价等；其中安全监管包括但不限于评估有偿使用者执行法律及本协议技术规范和要求及国家规定的所有健康和标准，建立、健全和完善安全生产制度及安全运行保障体系情况，项目设施安全运行、重大事故的发生情况；

（2）收费与成本费用监管，包括有偿使用者应如实向项目实施机构提交服务内容、收费标准、年度财务报告等财务资料；

（3）合法合规监管，包括有偿使用者应按照有偿使用协议的约定就经营许可、行政审批、采购、保险、产品服务合同等相关文件向政府方备案；

（4）合同违约监管，包括有偿使用者应按照有偿使用协议中约定的条文行使相应的权利和义务，不得随意擅自终止履约等行为的监管。

### 7.3.2 行政监管

#### 1. 监管部门

项目实施机构或者其他由市政府指定的部门作为项目履约监管的责任部门；在项目实施过程中，各职能部门单位根据政府部门责任分工行使监管责任。

## 2. 监管内容

在项目全生命周期的不同阶段，各阶段的监管内容如下：

### （1）项目前期行政监管

在项目前期行政监管部门监管内容主要包括：项目备案；对选择有偿使用者的监管；对有偿使用协议内容及其签订过程的监管等。

### （2）项目建设期

建设期行政监管部门监管内容主要包括：工程进度、建设质量和资金；施工、监理单位及其工作；工程资金计划和使用情况；施工过程合法合规性；施工安全；项目验收过程中的监管等。

### （3）项目运营期

在运营期行政监管部门的监管主要体现在：对本项目运营质量的监管、安全生产监督等。

### （4）项目移交阶段

项目移交阶段行政监管部门的监管主要体现在：项目移交阶段合同执行情况的监管、项目移交时工程质量的监管等。

### 7.3.3 公众监督

公众监督是本项目监管的重要一环，贯穿于项目实施的各个阶段。项目前期工作均应按照相关法律规定进行公示。项目建设和运营过程中，公众还可对项目建设和运营工作进行监督，确保公众参与的合理性和合法性。

## 第八章 有偿使用者选择

### 8.1 常见有偿使用者选择方式

#### 8.1.1 选择方式比较

根据《江门市公共资源有偿使用管理办法（试行）》第十四条：

“公共资源有偿使用项目应当按照法律、法规和国家有关规定，主要采取公开招标、拍卖、挂牌等竞价交易方式，对公共资源实行有偿使用。对不具备公平竞争条件实行有偿使用的公共资源，经市政府批准后可以按照国家有关规定执行。”

招标分为公开招标和邀请招标。公开招标，是指招标人以招标公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织投标。邀请招标，是指招标人以投标邀请书的方式邀请特定的法人或者其他组织投标。

拍卖是指以公开竞价的形式，将特定物品或者财产权利转让给最高应价者的买卖方式。

从程序耗时角度看，公开招标包括招标公告发布、投标文件编制、投标文件递交与开标、评标与定标、合同签订与执行等流程，相对于公开招标，公开竞价程序的耗时显著降低。

从价值发现角度看，很多特殊标的按照传统的计价方式很难确定其真正价值，“互联网+公开竞价”能通过集中竞价的方式，在特定时间为特殊标的物找到其最大市场价值，通过公开竞价方式确定有偿使用者有助于充分挖掘本项目市政公用资产价值，提高公共资源使用效率。

因此，在有偿使用者的选择方式中，公开招标、邀请招标属于招标方式。公开竞价等属于非招标方式。

有偿使用者的各种选择方式的优缺点和适用方式比较如下。

### 有偿使用者的选择方式比较

表 8.1-1

序号	选择方式	定义	优缺点	适用范围
1	公开招标	招标人以招标公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织投标	优点: 能够最大限度地选择投标商, 竞争性更强, 择优率更高 缺点: 投标方只能单方面响应投标文件, 缺乏必要的实质沟通; 耗时长, 成本大	适用于核心边界条件和技术经济参数明确、完整、符合国家法律法规和政府招标政策, 且招标中不作更改的项目。
2	邀请招标	招标人以投标邀请书的方式邀请特定的法人或者其他组织投标	优点: 招标工作量相对较小, 花费少, 招标人选择的目标相对集中 缺点: 投标人数量相对较少, 竞争性较差	(一) 技术复杂、有特殊要求或者受自然环境限制, 只有少量潜在投标人可供选择; (二) 采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。
3	公开竞价	以公开竞价的形式, 将特定物品或者财产权利转让给最高应价者的买卖方式	优点: 耗时较短, 有利于降低交易成本, 提高交易效率; 有利于发现拍卖标的的最大市场价值 缺点: 竞价过程可能受到多种因素影响, 导致成交价偏离预期	满足《中华人民共和国拍卖法》对拍卖标的的规定即可。

#### 8.1.2 本项目特点

本项目的特点主要有以下两点:

1. 本项目为停车位及充电桩有偿使用项目, 不仅涉及停车场的规划、建设和管理, 还包括充电桩的选型、布局、安装和运维, 是一个综合性的系统工程, 需要较高的技术支持, 包括电力电子技术、通信技术、智能监控技术等。项目投资额较大, 属于大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目。采用公开竞价交易方式选择有偿使用者, 可以最大程度提高公共资源使用效率, 降低交易成本, 提高交易效率。本项目亦可采用公开招标方式选择有偿使用者, 但耗时相对更久。

2. 智慧停车行业技术成熟, 建设标准及规模已经基本确定, 项目

核心边界条件和经济技术参数明确、完整。不属于招标投标法实施条例中采用邀请招标的情形：“（一）技术复杂、有特殊要求或者受自然环境限制，只有少量潜在投标人可供选择；（二）采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。”

本项目通过市场化运作有助于提高项目的运营效率和服务质量，满足市场需求。结合本项目特点及上述选择方式的适用范围，为实现公共利益最大化，本项目建议采用公开竞价方式选择有偿使用者。

## 8.2 本项目的价格

### 8.2.1 标的价格

根据《开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会拟公开转让有偿使用权所涉及的开平市翠山湖产业转移工业园公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用权资产评估报告》，本项目有偿使用权费用为：人民币 4000.00 万元（大写：肆仟万元整）。

根据《开平市水口镇人民政府拟公开转让有偿使用权所涉及的开平市水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用权资产评估报告》，本项目有偿使用权费用为：人民币 9000.00 万元（大写：玖仟万元整）。

本项目有偿使用者选择的具体资格条件应按照相关法律法规及规章制度制定，最终以经政府方及实施机构认可的交易公告文件约定执行。

## 第九章 财务分析

根据项目情况建立财务测算模型，通过建立和计算收入表、总成本费用表、利润表、现金流量表等模型，测算有偿使用者在有偿使用期内的项目净现金流量及内部收益率等指标，从而预测项目投资者在合作期内的盈利状况和收益水平。本项目测算方法参考《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》。本财务测算是在各种前提条件及假设下进行的，测算的所有数据和结果与实际操作可能会产生出入，以实际操作为准。此测算作为项目前期的可行性分析计算，仅作为政府决策的参考，不做为有偿使用者投融资决策的依据，具体财务分析由有偿使用者自行决策分析。

### 9.1 编制说明

#### 9.1.1 财务评价编制依据

1. 《中华人民共和国企业财务通则》
2. 《中华人民共和国企业会计准则》
3. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例及其实施细则》
5. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）
6. 《中华人民共和国房产税暂行条例及其实施细则》
7. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例及其实施细则》
8. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）国家发展改革委、

建设部发布。

### 9.1.2 基础参数选择

#### 1、项目计算期

项目计算期为 2 年建设期+20 年运营期。

#### 2、分年投资计划

项目 2 年建设期建设投资的分阶段投入比例暂按 54%（含有偿使用权价款）、27%、19%。

#### 3、税率

##### （1）增值税

进项税：建设投资中的建安工程费用增值税率按 9%，其它费用按 6%；电费按 13%。

销项税：项目综合充电服务费按 13%计算。

（2）城建税率 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。

（3）企业所得税率 25%。

#### 4、基准收益率

基准收益率不应低于国债利率，2024 年 6 月财政部发行的 5 年期国债票面年利率为 2.5%；2024 年 5 月 17 日发行的 30 年期特别国债票面利率为 2.57%。参考市场行情和其他同类项目经验，同时参照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的研究成果，并结合社会资本方的融资成本和项目实际情况，本项目投资财务内部基准收益率暂定为 5.0%（税后）。

根据财务内部收益率（FIRR）的定义，本财务指标是指能使项目计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI—现金流入量；

CO—现金流出量；

(CI-CO) —第  $t$  期的净现金流量；

$n$ —项目计算期。

## 9.2 项目收入分析

### 9.2.1 停车收入分析

#### 1、可经营车位数

本项目预计建设运营共 8097 个停车泊位，其中水口镇路侧停车 4703 个，含一类路段车位 838 个，二类路段车位 2459 个，三类路段车位 1406 个；翠山湖园区路侧停车 3394 个停车泊位，含一类路段车位 651 个，二类路段车位 1351 个，三类路段车位 1392 个。

#### 2、附近地区收费标准参考

#### 周边城市停车收费标准

道路类别	城市名称	首 3 小时(元/小时)	3 小时(元/小时)	24 小时最高收费(元)	夜间收费(元)	说明
一类道路	江门市蓬江区	4	5	30	免费	前 15 分钟免费
	肇庆市端州区	4	6	28	10	前 30 分钟免费
	韶关市浈江区	4	4	32	免费	无免费时间
	中山市	4	8	40	免费	前 30 分钟免费
	佛山顺德大良	6	6	30	8	前 30 分钟免费
	汕头市	6	6	60	8	前 15 分钟免费
	阳江市江城区	4	4	32	6	前 30 分钟免费
	江门市新会区	4	5	30	免费	前 15 分钟免费

开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用项目  
实施方案

道路类别	城市名称	首3小时(元/小时)	3小时(元/小时)	24小时最高收费(元)	夜间收费(元)	说明
二类道路	江门市蓬江区	2	3	20	免费	前15分钟免费
	肇庆市端州区	3	5	23	10	前30分钟免费
	韶关市浈江区	3	3	24	免费	无免费时间
	中山市	3	6	32	免费	前30分钟免费
	佛山顺德大良	4	4	30	8	前30分钟免费
	汕头市	5元/车位	5元/车位	60	8	前30分钟免费
	江门市新会区	2	3	20	免费	前15分钟免费
三类道路	江门市蓬江区	1	2	10	免费	前15分钟免费
	肇庆市端州区	2	4	18	10	前30分钟免费
	韶关市浈江区	5元/车位	5元/车位	10	免费	无免费时间
	中山市	2	4	20	免费	前30分钟免费
	江门市新会区	1	2	10	免费	前15分钟免费

### 3、本项目停车位收费标准

根据《广东省定价目录》（2022年版）、《江门市机动车停放服务收费管理实施细则》（江发改价格〔2023〕14号）等，具有自然垄断经营和公益性特征的停车设施机动车停放服务收费实行政府定价或政府指导价管理。

本项目收费标准应按照国家相关法律、国家及地方相关法规、规章规定，由开平市发改等相关政府部门，结合本项目测算收费价格，履行规定定价程序后制定。本项目收费标准制定后，由制定价格的部门后向有偿使用者、消费者公布。

本测算按照《关于开平市城区路边停车收费标准的复函》（开发改函〔2022〕79号）计算停车位收入：

### 开平市道路临时停车收费标准（试行）

路段/时间	首 3 小时	3 小时后	24 小时最高收费
一类路段	3 元/小时	4 元/小时	20 元
二类路段	2 元/小时	3 元/小时	15 元
三类路段	1 元/小时	2 元/小时	10 元

备注：  
 1、路边停车收费时段为每天 8:00——20:00（具体时间段可另行拟定）；  
 2、首小时停车不超过 30 分钟(含)免费，超过 30 分钟不足 1 小时按 1 小时计费；  
 3、从第 2 小时起，每 30 分钟按小时标准折半计费，不足 30 分钟的按 30 分钟计费；  
 4、路边停车收费以自然天 24 小时为一计费周期；  
 5、免收费车辆。对实施救助的医院救护车辆、执行公务的军警车辆、市政工程抢修车辆、救灾抢修车辆以及法律法规规定的免费车辆免收停车服务费；  
 6、考虑举行重大活动或节假日期间，免收停车费。

#### 4、车位周转率

据不完全统计，目前广东省内同类市、区停车系统周转率在 2~6 之间：

#### 类似项目公共停车位周转率

序号	市、区	周转率	备注
1	高要区南岸城区	3.31	
2	高要区金利镇	5.71	
3	禅城区	4.42	
4	惠州市区江北片区	2-5.01	
5	新会区	5.2	
6	三水区	5.38	
7	云浮城区	2-3.5	

数据来源：禅城停车、惠州市交通投资集团有限公司、新会网信、潮叹云浮等公众号。

参考江门市智慧停车引导系统收集的实际运营情况，数据显示：  
 2021-2023 年各年江门市市级路边停车位综合平均周转率分别为 4.44 次/日、5.88 次/日、6.05 次/日。

为保障停车需求的变化，根据《关于调整市区路边泊位停放收费

标准的批复》（江发改价格〔2019〕894）文件规定，各路段每年可结合江门市智慧停车引导系统收集的车位周转率及其他方面情况进行适当调整，每年新增的泊位先按照三类路段收费，再根据路段分类情况调整。

本次测算设定运营期首年路边停车位一、二、三类路段平均周转率为 7.00 次/日、4.80 次/日、2.80 次/日。

#### 4、平均停车时长

参考周边地区同类项目停车市场调研情况，结合本地实际情况，一类路段（繁华区域）停车按平均停车时长 1.25 小时，二类路段（一般区域）停车按平均停车时长 1.95 小时，三类路段停车按平均停车时长 2.65 小时。

#### 5、单泊位每日收入预估

单泊位每日收入计算公式按照：

单泊位每日收入=收费单价\*计费时长\*周转次数\*（1-免费时长内停车车次占比）

综合以上收费标准、平均停车时长、周转率指标，单泊位每日收入预测如下所示：

单泊位每日收入预估表

车位类型	平均停车时长 (小时)	(前3小时) 收费标准 (元/小时)	平均车次 收费 (元/次)	停车周转率 (车次/日)	免费时 长内车 次占比	单泊位日 均预测收 入 (元/日)	考虑调整 系数首年 单泊位收 入(元/日)
一类路段	1.25	3.00	3.00	7.00	10%	18.90	11.34
二类路段	1.95	2.00	4.00	4.80	10%	17.28	10.37
三类路段	2.65	1.00	3.00	2.80	10%	7.56	4.54

备注：超过免费停车时长后，不足 1 小时按 1 小时计；路边车位免费停车时长为 <30min，参考同类项目并结合开平本地实际情况，路边免费停车时长内停车车次占比暂按 10%。

由上表可知，一类路段单泊位日均可实现收入 18.90 元/车位/日，二类路段单泊位日均可实现收入 17.28 元/车位，三类路段单泊位日均

可实现收入 7.56 元/车位。

以上停车收入为理论收入，应考虑实施路内停车收费后受社会认可度提高、用户习惯培养、机动车保有量增长等因素的影响。综合调整系数主要是从收费标准、社会车辆保有量、缴费率三方面考虑：

调整系数影响情况表

影响因素	影响系数
收费标准	设运营期每 5 年调价一次，共调价 2 次（运营期第 6、11 年），每次增幅 10%，后续保持不变。
社会车辆保有量	运营期第 1 年社会车辆保有量调整系数为 100%，设之后按每年增加 2%，增加至 120% 保持不变。
缴费率	设本项目第 1 年缴费率为 60%，考虑人们的法律意识逐渐增强，惩罚约束措施逐渐完善，缴费率每年增加 2%，增加至 80% 保持不变。
调整系数	调整系数=收费标准×社会车辆保有量×缴费率

考虑调整系数后，一类路段单泊位日均可实现收入考虑调整系数单泊位日均预测收入 11.34 元/车位/日，二类路段单泊位日均可实现收入 10.37 元/车位，三类路段单泊位日均可实现收入 4.54 元/车位。参照同类项目近两年投入运营的市政道路（路内）停车位调研结果，每天每车位综合收入约为 5.00~14.00 元/天/车位。同时考虑本项目市政道路路内停车泊位及政府投资的公共停车场目前相对于珠三角其他地区停车收费水平较低，因此，本预测处于合理范围内。

停车位项目收入计算公式按照：停车位项目收入=单泊位每日收入\*调整系数\*天数\*停车位总数

经估算，本项目停车位运营期总收入合计 82332.50 万元。

## 9.2.2 充电桩收入分析

### 1、可经营规模分析

本项目可运营的充电桩共计 431 个，其中 403 个为快充，28 个为慢充。其中水口镇建设快充充电桩数量 234 个，慢充充电桩 16 个；翠

山湖园区建设快充充电桩数量 169 个，慢充充电桩 12 个。

## 2、经营价格与指标分析

市场上充电桩收费由电费+服务费两项构成，其中电费既是收入也是成本。因此，本测算暂不考虑充电桩的电费收入部分，在充电成本亦不体现充电桩使用的耗电量成本支出。

充电桩收入计算公式为：充电桩收入=充电服务费\*每日平均使用时长\*充电桩实际功率\*充电桩数量\*天数\*使用率

### (1) 充电桩收费标准

本报告选取在开平市本地具有服务点的常见公共充电桩运营商收费情况进行充电服务费情况统计，选取的运营商包括星星充电、特来电。根据以上运营商 APP 以及小程序中开平市部分充电站统计获得下表。根据统计情况显示，各类型运营商普遍根据使用程度将充电时段分为低谷时段、平时段、高峰时段。而充电服务费则在 0.15~0.80 元/度不等。本测算设置快充桩服务费平均按 0.40 元/kWh，慢充桩服务费按 0.24 元/kWh。受社会认可度、用户习惯、新能源汽车保有量、收入变化率等因素的影响，收费标准按每 5 年调价增长 8%，运营期内暂考虑只调价 2 次（第 6 年、第 11 年），后续保持不变。

开平市部分快充充电站服务费统计表

运营商	充电站名称	时间段	快充		
			综合收费 (元/度)	电费 (元/度)	服务费 (元/度)
特来电	开平水口龙塘特来电充电站	平	0.9900	0.7300	0.2210
		峰	1.4800	1.2100	0.2700
	海鸿集成一体式只能充电站 翠山湖敞开车站	平	0.8400	0.6400	0.2000
		谷	0.5000	0.3000	0.2000
		峰	1.2300	1.0300	0.2000
	中开高速江门段赤坎服务区北区充电站	平	1.7800	0.9800	0.8000
		谷	1.0800	0.2800	0.8000
峰		1.9800	1.1800	0.8000	

开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用项目  
实施方案

星星 充电	开平公用能源充电站	平	0.8100	0.5900	0.2200
		谷	0.4400	0.2400	0.2000
		峰	1.2100	0.9900	0.2200
		尖	1.4500	1.2300	0.2200
	绿源新能源开平碧桂 园充电站	平	1.0800	0.9300	0.1500
		谷	0.6800	0.5300	0.1500
		峰/尖	1.4800	1.3300	0.1500
	江门中化丽欣充电站	平	0.8300	0.6200	0.2100
		谷	0.4900	0.2500	0.2400
峰		1.2700	1.0300	0.2400	

开平市部分慢充充电站服务费统计表

运营 商	充电站名称	时间段	慢充		
			综合收费 (元/度)	电费 (元/度)	服务费 (元/度)
	开平梁金山（巨隆） 慢充站	平	0.9900	0.7400	0.2500
		谷	0.5800	0.3500	0.2300
		峰	1.3800	1.1500	0.2300

(2) 充电桩平均使用时长

参考同类项目，快充桩每天平均使用时长为 3~5 小时，慢充桩的平均使用时长为 5~8 小时。考虑到目前开平市新能源汽车的实际数量，本项目设置快充桩初始平均使用时长为 4.00 小时/天，考虑到新能源汽车数量的增长带来周转率的提高，平均使用时长的年增长率设置为 3%，增长至 5.07 小时/天后保持不变。慢充桩初始平均使用时长 6.00 小时/天，按每年增长率 3%，增长至 8.06 小时/天后保持不变。

(3) 充电桩使用率

参考同类项目，目前不同充电站点不同时段整体使用率约为五成，本项目考虑新建充电桩运营初期使用率为 60%，受当地新能源汽车保有量未来增长对充电桩需求扩大的影响，本项目经营的充电桩的使用率在运营期按每年 3% 增长至 80% 保持不变。

9.2.3 营业收入分析结论

经估算，本项目营业收入合计 140534.19 万元（含税）、127040.31 万元（不含税），销项税合计 13493.88 万元。分类型来看，路边泊位运营期总收入 82332.50 万元（含税），充电桩运营期总收入 58201.70 万元（含税）。

### 9.3 项目成本分析

#### 1、经营成本

本项目成本费用包括人工成本、停车位维护服务费、充电桩维护费、设备更新费、管理费用及其他费用。

##### （1）人工成本

本项目人力资源主要为管理人员、技术人员、泊位配备收费巡逻人员。根据《关于江门市 2022 年城镇非私营单位就业人员平均工资的公告》，江门市 2022 年城镇非私营单位就业人员年平均工资为 96927 元，结合停车行业收入水平设置本项目的薪资福利标准，人员配置方案暂定如下：

#### 人员配置方案

序号	人员构成	人数	工资福利 万元/人/年	备注
1	项目管理人员	8	10.00	
2	停车位维护技术人员	10	8.00	
3	巡检人员	20	5.00	日常对路段车位抽查巡检
4	充电桩技术人员	8	8.00	

注：人员构成及人数为暂定，具体按实际情况确定。

经计算，首年人工成本约 388.00 万元。考虑经济社会发展，工资福利标准按每 5 年平均增长 8% 考虑。经测算，运营期人工成本合计 8741.86 万元。

##### （2）停车位服务及维护费

运营维护费包括停车场服务费和路边车位运维费。

本项目路边停车位 8097 个，路边停车位按照每个车位运维费（网络费、检测费）420 元/个/年，经计算首年运维费为 340.07 万元，每年运营期的运维费增长率按 1.5% 递增。

经测算，运营期车位服务及维护成本合计 7863.76 万元。

### （3）充电桩维护费

充电桩维护费的基本费用首年按照充电桩建设工程的设备费的 3% 计，即首年为 242.07 万元，每年运营期的运维费增长率按 1.5% 递增。

经测算，运营期内充电桩维护成本合计 5597.55 万元。

### （4）设备更新费

项目安装设备包括停车位的视频桩设备、检测设备和充电桩设备等。按照设备费用（除土建部分、管理平台）计提，设备更换频次按每 8 年一次考虑，自运营期第 8 年开始考虑设备更新维护，设备更新维护按年平摊，停车设备每年更新费用折合为 859.94 万元/年，充电桩设备每年更新费用折合为 1008.63 万元/年，以后年度不考虑增长。

经测算，运营期设备更新成本合计 24291.39 万元。

### （5）管理费用及其他

管理及其他费用（如相关机构的管理、培训、办公费、差旅费、低值易耗品摊销、招待费等费用），按照以上成本费用之和的 6% 计。运营期合计 2789.67 万元。

综上，运营期经营成本 49284.23 万元（含税），平均每年经营成本 2464.21 万元/年。

## 2. 折旧摊销

折旧费包括设备折旧和其他固定资产折旧。摊销费为有偿使用权

费摊销，摊销费总计 13000.00 万元。建筑、设备及其他固定资产按运营期 20 年折旧，残值率取 0，折旧费总计 26351.02 万元。

### 3. 财务费用

项目融资金额由有偿使用者自行确定，利息暂按五年期以上 LPR 利率 3.60% 计算（以项目实施期实际利率为准）。

本项目融资年限按 20 年计算（含建设期 2 年），项目财务费用合计为 12916.39 万元。

## 9.4 盈利能力分析

考虑融资的情况下，项目整体净利润为 21059.45 万元。

项目投资现金流量表和项目资本金现金流量表见附表 1-4、1-5 所示。财务指标如下：

项目财务内部收益率：7.06%（所得税前）；5.68%（所得税后）；

项目财务净现值（ic=5.00%）：7987.55 万元（所得税前）；2508.81 万元（所得税后）。

投资回收期（静态）：12.29 年（所得税前）；13.43 年（所得税后）。

资本金财务内部收益率：10.76%（所得税后）。

内部收益率是指项目在整个计算期内各年净现金流量现值累计等于 0 时的折现率，它反映项目所占用资金的盈利率，是考察项目盈利能力的主要动态评价指标。当 IRR 大于基准收益率 3.60% 时，则认为其盈利能力已满足最低要求。经测算，本项目全部投资的财务内部收益率（税前）为 7.06%，项目全部投资的财务内部收益率（税后）为 5.68%，满足投资要求。

财务净现值是按设定的贴现率，将项目计算期内各年净现金流量折现到投资期初的现值之和。它是考察项目在计算期内盈利能力的动态评价指标，净现值大于或等于 0 时的项目是可以考虑接受的。经测算，项目全部投资的财务净现值（税前）为 7987.55 万元，项目投资后的财务净现值（税后）为 2508.81 万元，均大于 0，满足投资要求。

**项目财务指标一览表**

序号	项目	单位	指标
1	营业收入（不含税）	万元	127040.31
2	税金及附加	万元	996.82
3	总成本费用（不含税）	万元	97837.19
3.1	经营成本（不含税）	万元	45569.78
3.2	折旧费	万元	26351.02
3.3	摊销费	万元	13000.00
3.4	财务费用	万元	12916.39
4	利润总额（1-2-3）	万元	28079.26
5	所得税	万元	7019.82
6	息税前利润（4+3.4）	万元	40995.65
	净利润（4-5）	万元	21059.45
7	内部收益率		
7.1	财务内部收益率		
7.1.1	所得税前	--	7.06%
7.1.2	所得税后（以实际为准）	--	5.68%
7.2	资本金内部收益率	--	10.76%
8	投资财务净现值		
8.1	所得税前	万元	7987.55
8.2	所得税后	万元	2508.81
9	投资回收期（含建设期）		
9.1	所得税前	年	12.29
9.2	所得税后	年	13.43
10	年均利息备付率	--	2.51
11	年均偿债备付率	--	1.37

## 9.5 财务可持续性分析

从财务计划现金流量表中可以看出：本项目经营活动净现金流全部为正值，表明本项目在扣除成本费用及税收后，有较好的营收；本项目投资活动净现金流全部为负值，体现出投资活动的纯投资性。

总体上，项目每年净现金流均为正值，说明本项目净现金流充足，能够维持正常运行。财务计划现金流量表见附表 1-6。

## 9.6 债务清偿能力分析

项目建设期 24 个月，计划建设期只偿还建设期利息，从运营期第一年开始偿还贷款本金及利息，贷款偿还期为 20 年（含建设期）。本项目需偿还的长期借款为 33500.00 万元。项目还款资金来源为摊销和未分配利润。项目年均利息备付率为 2.51，年均偿债备付率为 1.37。以上指标表明项目有较好的负债清偿能力。还本付息表详见附表 1-7。

## 第十章 结论与建议

### 10.1 主要研究结论

1. 本项目为开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用项目，拟采用有偿使用模式，引进有实力、有相应运作经验的投资人参与本项目运作，提升开平市市政道路路内停车泊位及充电桩的运营管理水平、拓宽社会投资渠道、合理扩大有效投资。本项目有偿使用期限共计为 2+20 年。

2. 项目规模及内容：本项目预计建设运营共 8097 个停车泊位，增加路侧停车电子收费前端；其中翠山湖园区路侧停车 3394 个停车泊位，含一类路段车位 651 个，二类路段车位 1351 个，三类路段车位 1392 个；并划分 350 个车位进行充电桩布设，共建设快充充电桩数量 169 个，慢充充电桩 12 个，以及变配电等配套设施；水口镇路侧停车 4703 个，含一类路段车位 838 个，二类路段车位 2459 个，三类路段车位 1406 个；并划分 484 个车位进行充电桩布设，共建设快充充电桩数量 234 个，慢充充电桩 16 个，以及变配电等配套设施。同时对因本项目造成的停车泊位周边损坏路面进行修复，支持因本项目建设造成的道路路面及其附属设施建设、改造。

3. 翠山湖园区项目总投资为 16174.37 万元，其中建设投资 11571.82 万元，建设期利息 602.55 万元，有偿使用权费用 4000.00 万元。水口镇项目总投资为 25835.93 万元，其中建设投资 15870.68 万元，建设期利息 965.25 万元，有偿使用权费 9000.00 万元。项目投资最终以有偿使用者自行备案投资数字为准。项目资金的来源由有偿使用者负责筹措。

4. 该项目为经营性项目，经营收费能够完全覆盖项目建设运营成本、满足合理投资回报，贷款的本金和利息通过项目运营的收益覆盖。本项目贷款本息不纳入政府财政预算，政府不承担贷款还本付息责任。该项目不增加地方政府隐性债务，且未虚增财政收入。

5. 本项目的风险分配机制为：项目设计、建造、金融和运营维护等商业风险主要由有偿使用者承担；政策、法律法规、城乡规划变更和征地拆迁等风险，属于在地方政府权力范围内产生的主要由政府承担；非政府方原因且不在地方政府方控制下的政策及法律变更应列为政治不可抗力。不可抗力及不可预见风险由政府和有偿使用者合理共担。

## 10.2 项目实施建议

1. 项目涉及到开平市公共停车位收费范围的扩大，建议做好协调工作，从整体上进行统筹，合理安排计划，以保证项目的建设顺利进行。

2. 建议在建设期内按计划公布路边停车泊位收费路段信息，对收费标准公示并征求公众意见，加强舆论引导，做好宣传工作，营造良好舆论氛围，提高群众接受度。

3. 在停车管理专项法规生效前，通过公安车辆管理部门向欠费车辆推送欠费补缴告知信息，同时建立通过各类官方媒体曝光欠费车辆名单等长效机制，树立自觉停车缴费的文明导向。

4. 建议提高对逃费行为的整治力度，尽可能获得居民的同意和配合以保障项目顺利实施。有关职能部门需对乱停乱放车辆加强执法，保证路边公共资源车位的有效利用率，同时提高道路通行秩序。

5. 根据广东省人民政府办公厅出台的《全省城市停车管理工作指导意见的通知》（粤府办〔2020〕19号）的指导意见，结合开平市实际，推动开平市停车管理专项立法，搭建法制化管理制度，保障公共资源泊位收费管理、治理城市停车难的问题有章可循，有法可依。

附表 1-1 营业收入、税金及附加估算表

序号	项目	合计	建设期		运营期																				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
1	营业收入(含税)	140534.19			4222.10	4496.86	4781.78	5077.12	5383.18	6221.01	6578.78	6911.57	7177.59	7357.28	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69
	营业收入(不含税)	127040.31			3818.26	4065.83	4322.50	4588.50	4864.10	5620.91	5942.99	6243.08	6484.19	6649.04	7444.09	7444.09	7444.09	7444.09	7444.09	7444.09	7444.09	7444.09	7444.09	7444.09	7444.08
1.1	路边停车位收入	82332.50			2521.39	2657.54	2797.06	2939.94	3086.18	3559.36	3727.62	3899.58	4075.23	4254.59	4881.40	4881.40	4881.40	4881.40	4881.40	4881.40	4881.40	4881.40	4881.40	4881.40	4881.40
	销项税(9%)				208.19	219.43	230.95	242.75	254.82	293.89	307.78	321.98	336.49	351.30	403.05	403.05	403.05	403.05	403.05	403.05	403.05	403.05	403.05	403.05	403.05
1.1.1	一类路段停车位收入	20124.85			616.31	649.59	683.70	718.62	754.37	870.03	911.16	953.19	996.12	1039.96	1193.18	1193.18	1193.18	1193.18	1193.18	1193.18	1193.18	1193.18	1193.18	1193.18	1193.18
	一类路段停车位数量				1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489	1489
	一类停车位单泊位每日收入				18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90
	调整系数				0.60	0.63	0.67	0.70	0.73	0.85	0.89	0.93	0.97	1.01	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16
1.1.2	二类路段停车位收入	47080.90			1441.83	1519.68	1599.47	1681.17	1764.79	2035.38	2131.60	2229.93	2330.38	2432.94	2791.37	2791.37	2791.37	2791.37	2791.37	2791.37	2791.37	2791.37	2791.37	2791.37	2791.37
	二类路段停车位数量				3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810
	二类停车位单泊位每日收入				17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28
	调整系数				0.60	0.63	0.67	0.70	0.73	0.85	0.89	0.93	0.97	1.01	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16
1.1.3	三类路段停车位收入	15126.75			463.25	488.26	513.90	540.15	567.02	653.95	684.87	716.46	748.73	781.68	896.85	896.85	896.85	896.85	896.85	896.85	896.85	896.85	896.85	896.85	896.85
	三类路段停车位数量				2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798
	三类停车位单泊位每日收入				7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56
	运营天数				365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	调整系数				0.60	0.63	0.67	0.70	0.73	0.85	0.89	0.93	0.97	1.01	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16
	①收费标准				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21
	②社会车辆保有量				100%	102%	104%	106%	108%	110%	112%	114%	116%	118%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%	120%
	③缴费率				60%	62%	64%	66%	68%	70%	72%	74%	76%	78%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	充电桩收入	58201.70			1700.72	1839.32	1984.72	2137.18	2297.00	2661.65	2851.16	3012.00	3102.36	3102.70	3351.29	3351.29	3351.29	3351.29	3351.29	3351.29	3351.29	3351.29	3351.29	3351.29	3351.29
	销项税(13%)				195.66	211.60	228.33	245.87	264.26	306.21	328.01	346.51	356.91	356.95	385.55	385.55	385.55	385.55	385.55	385.55	385.55	385.55	385.55	385.55	385.55
1.2.1	快充桩收入	57982.44			1694.53	1832.64	1977.50	2129.41	2288.66	2651.98	2840.80	3001.05	3091.08	3091.08	3338.37	3338.37	3338.37	3338.37	3338.37	3338.37	3338.37	3338.37	3338.37	3338.37	3338.37
	充电服务费(元/kWh)				0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
	日均使用小时数				4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07
	使用率				60%	63%	66%	69%	72%	75%	78%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2.2	慢充桩收入	219.25			6.18	6.68	7.21	7.77	8.35	9.67	10.36	10.95	11.28	11.61	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92
	充电服务费(元/kWh)				0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28
	日均使用小时数				6.00	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16	7.38	7.60	7.83	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06
	使用率				60%	63%	66%	69%	72%	75%	78%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	增值税	7120.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.08	596.18	406.99	431.31	445.57	525.21	524.60	523.99	523.36	522.72	521.96	521.30	520.64	519.96	519.29	519.29
2.1	销项税	13493.88	0.00	0.00	403.85	431.03	459.28	488.62	519.08	600.10	635.79	668.50	693.40	708.24	788.60	788.60	788.60	788.60	788.60	788.60	788.60	788.60	788.60	788.60	788.61
2.2	进项税	3714.45	0.00	0.00	36.25	36.77	37.30	37.84	38.39	39.05	39.62	261.50	262.08	262.67	263.39	264.00	264.61	265.24	265.87	266.44	267.00	267.56	268.12	268.68	269.24
2.3	当期抵扣固定资产进项税	2659.28	0.00	0.00	367.60	394.26	421.98	450.78	480.69	543.97	0.00														
	待抵扣固定资产进项税		1329.64	2659.28	2291.68	1897.42	1475.44	1024.66	543.97																
3	税金及附加	1123.86	0.00	0.00	3.82	4.07	4.32	4.59	4.86	8.01	89.41	63.22	66.87	69.03	80.97	80.89	80.80	80.71	80.63	80.52	80.43	80.33	80.24	80.14	80.14
3.1	印花税	127.04	0.00	0.00	3.82	4.07	4.32	4.59	4.86	5.62	5.94	6.24	6.48	6.65	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44
3.2	税金附加	996.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.39	83.47	56.98	60.38	62.38	73.53	73.44	73.36	73.27	73.18	73.07	72.98	72.89	72.79	72.70	72.70
3.2.1	城市维护建设税	498.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.20	41.73	28.49	30.19	31.19	36.76	36.72	36.68	36.64	36.59	36.54	36.49	36.44	36.40	36.35	36.35
3.2.2	教育费附加	356.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.85	29.81	20.35	21.57	22.28	26.26	26.23	26.20	26.17	26.14	26.10	26.07	26.03	26.00	25.96	25.96
3.2.3	地方教育费	142.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.34	11.92	8.14	8.63	8.91	10.50	10.49	10.48	10.47	10.45	10.44	10.43	10.41	10.40	10.39	10.39

附表 1-2 总成本费用估算表

序号	项目	合计	建设期		运营期																			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	人工成本	8741.86	0.00	0.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	419.04	419.04	419.04	419.04	419.04	452.56	452.56	452.56	452.56	452.56	488.77	488.77	488.77	488.77	488.77
1.1	管理人员	1802.44			80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	93.31	93.31	93.31	93.31	93.31	100.78	100.78	100.78	100.78	100.78
1.2	停车位技术人员	3244.40			144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	167.96	167.96	167.96	167.96	167.96	181.40	181.40	181.40	181.40	181.40
1.3	泊位配备收费巡逻人员	2253.06			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	125.97	125.97	125.97	125.97	125.97
1.4	充电桩运维人员	1441.96			64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	69.12	69.12	69.12	69.12	69.12	74.65	74.65	74.65	74.65	74.65	80.62	80.62	80.62	80.62	80.62
2	维护费	13461.30	0.00	0.00	582.14	590.88	599.74	608.74	617.87	627.13	636.54	646.09	655.78	665.62	675.60	685.74	696.02	706.46	717.06	727.82	738.73	749.81	761.06	772.48
2.1	路边车位运维费	7863.76			340.07	345.18	350.35	355.61	360.94	366.36	371.85	377.43	383.09	388.84	394.67	400.59	406.60	412.70	418.89	425.17	431.55	438.02	444.59	451.26
2.2	充电桩运维费	5597.55			242.07	245.70	249.39	253.13	256.92	260.78	264.69	268.66	272.69	276.78	280.93	285.15	289.42	293.76	298.17	302.64	307.18	311.79	316.47	321.21
3	设备更新费(8年更新)	24291.39	0.00	0.00									1868.57	1868.57	1868.57	1868.57	1868.57	1868.57	1868.57	1868.57	1868.57	1868.57	1868.57	1868.57
3.1	停车设备	11179.27											859.94	859.94	859.94	859.94	859.94	859.94	859.94	859.94	859.94	859.94	859.94	859.94
3.2	充电桩设备	13112.13											1008.63	1008.63	1008.63	1008.63	1008.63	1008.63	1008.63	1008.63	1008.63	1008.63	1008.63	1008.63
4	管理及其他费用	2789.67	0.00	0.00	58.21	58.73	59.26	59.80	60.35	62.77	63.33	176.02	176.60	177.19	179.80	180.41	181.03	181.66	182.29	185.11	185.76	186.43	187.10	187.79
5	经营成本(含税)	49284.23	0.00	0.00	1028.35	1037.61	1047.00	1056.54	1066.22	1108.94	1118.92	3109.72	3119.99	3130.42	3176.54	3187.28	3198.18	3209.25	3220.48	3270.26	3281.83	3293.58	3305.50	3317.60
	经营成本(不含税)	45569.78	0.00	0.00	992.11	1000.84	1009.70	1018.70	1027.83	1069.89	1079.30	2848.22	2857.91	2867.75	2913.15	2923.28	2933.57	2944.01	2954.61	3003.62	3014.54	3025.62	3036.86	3048.28
6	折旧费	26351.02	0.00	0.00	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55	1317.55
7	摊销费	13000.00	0.00	0.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
8	财务费用	12916.39	0.00	0.00	1323.25	1264.44	1198.28	1124.76	1051.25	977.73	904.22	830.71	757.19	683.68	610.17	536.65	463.14	389.62	316.11	242.60	161.73	80.87	0.00	0.00
9	总成本费用(不含税)	97837.19	0.00	0.00	4282.91	4232.83	4175.53	4111.01	4046.63	4015.18	3951.07	5646.48	5582.65	5518.98	5490.87	5427.49	5364.26	5301.19	5238.27	5213.77	5143.82	5074.03	5004.41	5015.83

附表 1-3 利润与利润分配表

序号	项目	合计	建设期		运营期																			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	营业收入	127040.31	0.00	0.00	3818.26	4065.83	4322.50	4588.50	4864.10	5620.91	5942.99	6243.08	6484.19	6649.04	7444.09	7444.09	7444.09	7444.09	7444.09	7444.09	7444.09	7444.09	7444.09	7444.08
2	增值税	7120.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.08	596.18	406.99	431.31	445.57	525.21	524.60	523.99	523.36	522.72	521.96	521.30	520.64	519.96	519.29
3	税金及附加	1123.86	0.00	0.00	3.82	4.07	4.32	4.59	4.86	8.01	89.41	63.22	66.87	69.03	80.97	80.89	80.80	80.71	80.63	80.52	80.43	80.33	80.24	80.14
4	总成本费用	97837.19	0.00	0.00	4282.91	4232.83	4175.53	4111.01	4046.63	4015.18	3951.07	5646.48	5582.65	5518.98	5490.87	5427.49	5364.26	5301.19	5238.27	5213.77	5143.82	5074.03	5004.41	5015.83
5	利润总额(1-2-3-4)	28079.26	0.00	0.00	-468.47	-171.06	142.64	472.90	812.61	1597.72	1902.50	533.38	834.67	1061.04	1872.25	1935.72	1999.03	2062.19	2125.20	2149.81	2219.85	2289.73	2359.44	2348.10
6	弥补以前年度亏损	639.53	0.00	0.00	0.00	0.00	142.64	472.90	23.99	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	
7	应纳税所得额(5-6)	28079.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	788.62	1597.72	1902.50	533.38	834.67	1061.04	1872.25	1935.72	1999.03	2062.19	2125.20	2149.81	2219.85	2289.73	2359.44	2348.10
8	所得税	7019.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	197.15	399.43	475.63	133.34	208.67	265.26	468.06	483.93	499.76	515.55	531.30	537.45	554.96	572.43	589.86	587.03
9	净利润(5-8)	21059.45	0.00	0.00	-468.47	-171.06	142.64	472.90	615.45	1198.29	1426.88	400.03	626.01	795.78	1404.19	1451.79	1499.27	1546.65	1593.90	1612.36	1664.89	1717.30	1769.58	1761.08
10	期初未分配利润	0.00																						
11	可供分配利润(9+10)	21059.45	0.00	0.00	-468.47	-171.06	142.64	472.90	615.45	1198.29	1426.88	400.03	626.01	795.78	1404.19	1451.79	1499.27	1546.65	1593.90	1612.36	1664.89	1717.30	1769.58	1761.08
12	提取法定盈余公积金	2169.90	0.00	0.00	0.00	0.00	14.26	47.29	61.55	119.83	142.69	40.00	62.60	79.58	140.42	145.18	149.93	154.66	159.39	161.24	166.49	171.73	176.96	176.11
13	可供投资者分配的利润	18889.55	0.00	0.00	-468.47	-171.06	128.38	425.61	553.91	1078.46	1284.19	360.03	563.40	716.20	1263.77	1306.61	1349.35	1391.98	1434.51	1451.12	1498.40	1545.57	1592.62	1584.97
14	未分配利润	18889.55	0.00	0.00	-468.47	-171.06	128.38	425.61	553.91	1078.46	1284.19	360.03	563.40	716.20	1263.77	1306.61	1349.35	1391.98	1434.51	1451.12	1498.40	1545.57	1592.62	1584.97
15	息税前利润	40995.65	0.00	0.00	854.78	1093.38	1340.92	1597.66	1863.86	2575.45	2806.73	1364.09	1591.87	1744.71	2482.42	2472.37	2462.17	2451.82	2441.31	2392.41	2381.58	2370.59	2359.44	2348.10
16	息税折旧摊销前利润	80346.67	0.00	0.00	2822.33	3060.93	3308.47	3565.21	3831.41	4543.01	4774.28	3331.64	3559.42	3712.27	4449.97	4439.92	4429.72	4419.37	4408.86	4359.96	4349.13	4338.14	4326.99	4315.65

附表 1-4 项目投资现金流量表

序号	项目	合计	建设期		运营期																			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
1	现金流入	140534.19	0.00	0.00	4222.10	4496.86	4781.78	5077.12	5383.18	6221.01	6578.78	6911.57	7177.59	7357.28	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69
1.1	营业收入(含税)	140534.19	0.00	0.00	4222.10	4496.86	4781.78	5077.12	5383.18	6221.01	6578.78	6911.57	7177.59	7357.28	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69
1.2	财政补贴	0.00																						
1.3	回收固定资产余值	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	回收流动资金	0.00																						
2	现金流出	97970.74	33162.85	7279.65	1032.17	1041.67	1051.33	1061.13	1071.08	1134.03	1804.50	3579.94	3618.17	3645.02	3782.72	3792.77	3802.97	3813.32	3823.83	3872.73	3883.56	3894.55		
2.1	固定资产投资	40442.50	33162.85	7279.65	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	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	维持运营资金	0.00																						
2.3	流动资金	0.00																						
2.4	经营成本	49284.23	0.00	0.00	1028.35	1037.61	1047.00	1056.54	1066.22	1108.94	1118.92	3109.72	3119.99	3130.42	3176.54	3187.28	3198.18	3209.25	3220.48	3270.26	3281.83	3293.58		
2.5	增值税	7120.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.08	596.18	406.99	431.31	445.57	525.21	524.60	523.99	523.36	522.72	521.96	521.30	520.64		
2.6	税金附加	1123.86	0.00	0.00	3.82	4.07	4.32	4.59	4.86	8.01	89.41	63.22	66.87	69.03	80.97	80.89	80.80	80.71	80.63	80.52	80.43	80.33		
3	所得税前净现金流量(1-2)	42563.45	-33162.85	-7279.65	3189.93	3455.19	3730.45	4015.99	4312.10	5086.98	4774.28	3331.64	3559.42	3712.27	4449.97	4439.92	4429.72	4419.37	4408.86	4359.96	4349.13	4338.14		
4	累计所得税前净现金流量		-33162.85	-40442.50	-37252.57	-33797.38	-30066.93	-26050.94	-21738.84	-16651.87	-11877.59	-8545.95	-4986.53	-1274.27	3175.70	7615.62	12045.34	16464.71	20873.57	25233.53	29582.66	33920.81		
5	调整所得税	10248.91	0.00	0.00	213.70	273.34	335.23	399.42	465.96	643.86	701.68	341.02	397.97	436.18	620.60	618.09	615.54	612.95	610.33	598.10	595.40	592.65		
6	所得税后净现金流量	32314.54	-33162.85	-7279.65	2976.24	3181.85	3395.22	3616.57	3846.13	4443.11	4072.60	2990.62	3161.45	3276.09	3829.36	3821.83	3814.18	3806.41	3798.53	3761.86	3753.74	3745.50		
7	累计所得税后净现金流量		-33162.85	-40442.50	-37466.26	-34284.42	-30889.20	-27272.63	-23426.49	-18983.38	-14910.78	-11920.17	-8758.72	-5482.63	-1653.26	2168.56	5982.74	9789.16	13587.69	17349.55	21103.28	24848.78		
计算指标： 项目投资财务内部收益率(%) (所得税前) 7.06%                      项目投资财务内部收益率(%) (所得税后) : 5.68% 项目投资财务净现值(所得税前) : 7987.55 万元                      项目投资财务净现值(所得税后) : 2508.81 万元 项目投资回收期(年) (所得税前) 12.29 年(扣除建设期为 4 年)                      项目投资回收期(年) (所得税后) : 13.43 年 (扣除建设期为 年)																								

附表 1-5 项目资本金现金流量表

序号	项目	合计	建设期		运营期																			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	现金流入	140534.19	0.00	0.00	4222.10	4496.86	4781.78	5077.12	5383.18	6221.01	6578.78	6911.57	7177.59	7357.28	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69
1.1	营业收入	140534.19	0.00	0.00	4222.10	4496.86	4781.78	5077.12	5383.18	6221.01	6578.78	6911.57	7177.59	7357.28	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69	8232.69
1.2	回收固定资产余值	0.00																						
1.3	回收流动资金	0.00																						
2	现金流出	119474.75	6845.25	1665.05	3844.31	3981.11	4110.71	4047.00	4180.60	4372.31	5045.46	6405.10	6445.14	6455.07	6722.06	6674.46	6626.98	6579.61	6532.35	6700.00	6647.48	6595.07	4495.56	4504.06
2.1	项目资本金	8510.30	6845.25	1665.05	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	0.00	0.00	0.00	0.00
	固定资产资本金	8510.30	6845.25	1665.05																				
	流动资金资本金	0.00	0.00	0.00																				
2.2	维持运营资金	0.00																						
2.3	借款本金偿还	33500.00			1488.89	1675.00	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	2047.22	2047.22	2047.22	0.00	0.00
	固定资产借款偿还	33500.00			1488.89	1675.00	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	1861.11	2047.22	2047.22	2047.22	0.00	0.00
	流动资金借款偿还	0.00																						
	短期借款偿还	0.00																						
2.4	借款利息支付	12916.39			1323.25	1264.44	1198.28	1124.76	1051.25	977.73	904.22	830.71	757.19	683.68	610.17	536.65	463.14	389.62	316.11	242.60	161.73	80.87	0.00	0.00
	固定资产借款利息	12916.39			1323.25	1264.44	1198.28	1124.76	1051.25	977.73	904.22	830.71	757.19	683.68	610.17	536.65	463.14	389.62	316.11	242.60	161.73	80.87	0.00	0.00
	流动资金借款利息	0.00																						
	短期借款利息	0.00																						
2.5	经营成本	49284.23	0.00	0.00	1028.35	1037.61	1047.00	1056.54	1066.22	1108.94	1118.92	3109.72	3119.99	3130.42	3176.54	3187.28	3198.18	3209.25	3220.48	3270.26	3281.83	3293.58	3305.50	3317.60
2.6	增值税	7120.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.08	596.18	406.99	431.31	445.57	525.21	524.60	523.99	523.36	522.72	521.96	521.30	520.64	519.96	519.29
2.7	税金及附加	1123.86	0.00	0.00	3.82	4.07	4.32	4.59	4.86	8.01	89.41	63.22	66.87	69.03	80.97	80.89	80.80	80.71	80.63	80.52	80.43	80.33	80.24	80.14
2.8	土地收益基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.9	所得税	7019.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	197.15	399.43	475.63	133.34	208.67	265.26	468.06	483.93	499.76	515.55	531.30	537.45	554.96	572.43	589.86	587.03
3	净现金流量(1-2)	21059.45	-6845.25	-1665.05	377.79	515.75	671.06	1030.11	1202.58	1848.70	1533.32	506.47	732.45	902.22	1510.63	1558.23	1605.71	1653.09	1700.34	1532.69	1585.22	1637.62	3737.13	3728.63
计算指标:		资本金财务内部收益率:FIRR =		10.76%																				

附表 1-6 项目财务计划现金流量表

序号	项目	合计	建设期		运营期																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>1</b>	<b>经营活动净现金流量 (1.1-1.2)</b>	75986.14	0	0	3190	3455	3730	4016	4115	4688	4299	3198	3351	3447	3982	3956	3930	3904	3878	3823	3794	3766
1.1	现金流入	140534.19	0	0	4222	4497	4782	5077	5383	6221	6579	6912	7178	7357	8233	8233	8233	8233	8233	8233	8233	8233
1.1.1	营业收入	140534.19	0	0	4222	4497	4782	5077	5383	6221	6579	6912	7178	7357	8233	8233	8233	8233	8233	8233	8233	8233
1.2	现金流出	64548.06	0	0	1032	1042	1051	1061	1268	1533	2280	3713	3827	3910	4251	4277	4303	4329	4355	4410	4439	4467
1.2.1	经营成本	49284.23	0	0	1028	1038	1047	1057	1066	1109	1119	3110	3120	3130	3177	3187	3198	3209	3220	3270	3282	3294
1.2.2	税金及附加	1123.86	0.00	0.00	4	4	4	5	5	8	89	63	67	69	81	81	81	81	81	81	80	80
1.2.3	增值税	7120.15	0	0	0	0	0	0	0	17	596	407	431	446	525	525	524	523	523	522	521	521
1.2.4	所得税	7019.82	0	0	0	0	0	0	197	399	476	133	209	265	468	484	500	516	531	537	555	572
1.2.5	其他流出	0.00																				
<b>2</b>	<b>投资活动净现金流量 (2.1-2.2)</b>	-40442.50	-33163	-7280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	现金流入	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	现金流出	40442.50	33163	7280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.1	固定资产投资	40442.50	33163	7280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.2	维持运营资金	0.00																				
2.2.3	流动资金	0.00																				
2.2.4	其他流出	0.00																				
<b>3</b>	<b>筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)</b>	-5973.89	33163	7280	-2812	-2939	-3059	-2986	-2912	-2839	-2765	-2692	-2618	-2545	-2471	-2398	-2324	-2251	-2177	-2290	-2209	-2128
3.1	现金流入	42010.30	33645	8365	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.1	企业自筹资金投入	8510.30	6845	1665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.2	建设投资借款	33500.00	26800	6700																		
3.1.3	流动资金借款	0.00																				
3.1.4	短期借款	0.00																				
3.1.5	补贴资金	0.00																				
3.1.6	维持运营资金	0.00																				
3.2	现金流出	47984.19	482	1085	2812	2939	3059	2986	2912	2839	2765	2692	2618	2545	2471	2398	2324	2251	2177	2290	2209	2128
3.2.1	各种利息支出	14484.19	482	1085	1323	1264	1198	1125	1051	978	904	831	757	684	610	537	463	390	316	243	162	81
	固定资产投资借款利息支出	14484.19	482	1085	1323	1264	1198	1125	1051	978	904	831	757	684	610	537	463	390	316	243	162	81
3.2.2	偿还债务本金	33500.00			1489	1675	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	2047	2047	2047
3.2.3	应付利润(股利分配)	0.00																				
3.2.4	其他流出	0.00																				
4	净现金流量 (1+2+3)	29569.75	0	0	378	516	671	1030	1203	1849	1533	506	732	902	1511	1558	1606	1653	1700	1533	1585	1638
5	累计盈余资金		0	0	378	894	1565	2595	3797	5646	7179	7686	8418	9320	10831	12389	13995	15648	17348	18881	20466	22104

附表 1-7 借款还本付息计划表

序号	项目	合计	建设期		运营期																			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	债务资金				33500	32011	30336	28475	26614	24753	22892	21031	19169	17308	15447	13586	11725	9864	8003	6142	4094	2047	0	0
1.1	当期借款	33500.00	26800	6700	0																			
1.2	期初借款余额	353797.22		26800	33500	32011	30336	28475	26614	24753	22892	21031	19169	17308	15447	13586	11725	9864	8003	6142	4094	2047	0	0
1.3	当期还本付息	47984.19	482	1085	2812	2939	3059	2986	2912	2839	2765	2692	2618	2545	2471	2398	2324	2251	2177	2290	2209	2128	0	0
	其中：还本	33500.00			1489	1675	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	1861	2047	2047	2047		0
	付息	14484.19	482	1085	1323	1264	1198	1125	1051	978	904	831	757	684	610	537	463	390	316	243	162	81	0	0
	建设期利息	1567.80	482	1085																				
	运营期利息	12916.39			1323	1264	1198	1125	1051	978	904	831	757	684	610	537	463	390	316	243	162	81		
1.4	期末借款余额		26800	33500	32011	30336	28475	26614	24753	22892	21031	19169	17308	15447	13586	11725	9864	8003	6142	4094	2047	0	0	0
2	还款资金来源		482	1085	3677	4154	4649	5163	5498	6719	7105	4562	4943	5192	6464	6428	6392	6356	6319	6215	6176	6136		
2.1	偿还建设期利息（自有资金）	1567.80	482	1085																				
2.2	运营期当期利息还款来源（息税前利润）	36288.11			855	1093	1341	1598	1864	2575	2807	1364	1592	1745	2482	2472	2462	2452	2441	2392	2382	2371		
2.3	债务本息还款来源	65861.10			2822	3061	3308	3565	3634	4144	4299	3198	3351	3447	3982	3956	3930	3904	3878	3823	3794	3766		
2.3.1	项目息税折旧摊销前利润-所得税	65861.10	0	0	2822	3061	3308	3565	3634	4144	4299	3198	3351	3447	3982	3956	3930	3904	3878	3823	3794	3766		
2.3.2	企业自身流动资金（建设期收入）弥补																							
3	利息备付率	2.51			0.65	0.86	1.12	1.42	1.77	2.63	3.10	1.64	2.10	2.55	4.07	4.61	5.32	6.29	7.72	9.86	14.73	29.32		
4	偿债备付率	1.37			1.00	1.04	1.08	1.19	1.25	1.46	1.55	1.19	1.28	1.35	1.61	1.65	1.69	1.73	1.78	1.67	1.72	1.77		

附表 1-8 资产负债表

序号	项目	建设期		运营期																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	资产	33645	42010	40053	38207	36488	35100	33855	33192	32757	31296	30061	28996	28539	28130	27768	27453	27186	26751	26369	26039	27809	29570
1.1	流动资产总额	1330	2659	2669	2791	3040	3619	4341	5646	7179	7686	8418	9320	10831	12389	13995	15648	17348	18881	20466	22104	25841	29570
1.1.1	流动资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2	货币资金	0	0	378	894	1565	2595	3797	5646	7179	7686	8418	9320	10831	12389	13995	15648	17348	18881	20466	22104	25841	29570
1.1.3	应收帐款																						
1.1.4	预付帐款																						
1.1.5	存货																						
1.1.6	其他	1330	2659	2292	1897	1475	1025	544	0	0	0	0											
1.2	在建工程	32316	39351																				
1.3	固定资产净值	0	0	25033	23716	22398	21081	19763	18446	17128	15811	14493	13176	11858	10540	9223	7905	6588	5270	3953	2635	1318	0
1.4	无形及其他资产净值	0	0	12350	11700	11050	10400	9750	9100	8450	7800	7150	6500	5850	5200	4550	3900	3250	2600	1950	1300	650	0
2	负债及所有者权益	33645	42010	40053	38207	36488	35100	33855	33192	32757	31296	30061	28996	28539	28130	27768	27453	27186	26751	26369	26039	27809	29570
2.1	流动负债总额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1.1	短期借款																						
2.1.2	应付帐款																						
2.1.3	预收帐款																						
2.1.4	其他																						
2.2	建设投资借款	26800	33500	32011	30336	28475	26614	24753	22892	21031	19169	17308	15447	13586	11725	9864	8003	6142	4094	2047	0	0	0
2.3	流动资金借款																						
2.4	负债小计 (2.1+2.2+2.3)	26800	33500	32011	30336	28475	26614	24753	22892	21031	19169	17308	15447	13586	11725	9864	8003	6142	4094	2047	0	0	0
2.5	所有者权益	6845	8510	8042	7871	8013	8486	9102	10300	11727	12127	12753	13549	14953	16405	17904	19451	21045	22657	24322	26039	27809	29570
2.5.1	资本金	6845	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510	8510
2.5.2	资本公积																						
2.5.3	累计盈余公积金	0	0	0	0	14	62	123	243	386	426	488	568	708	853	1003	1158	1317	1479	1645	1817	1994	2170
2.5.4	累计未分配利润	0	0	-468	-640	-511	-86	468	1547	2831	3191	3754	4471	5734	7041	8390	9782	11217	12668	14166	15712	17305	18890