

开平市农文旅融合发展示范产业园 公共智慧停车位项目实施方案



YOHO Technology
粤禾科技

实施单位:开平市农文旅融合发展示范产业园管理委员会

编制单位:广东粤禾空间规划科技有限公司

编制日期:二〇二四年十一月





项目名称	开平市农文旅融合发展示范产业园公共智慧停车位项目		
委托单位	开平市农文旅融合发展示范产业园管理委员会		
编制人员	审定人	叶秋影	
	审核人	黄丽红	
	项目负责人	刘世游	
	参与编制人员	钟富城、程道珉、廖杏会、周秋荣	
编制单位	广东粤禾空间规划科技有限公司		
联系地址	广东省惠州市惠城区江北三新南路22号润宇豪庭A1、A2座3层10号		
联系电话	0752-2520147		

工程咨询行业管理 请输入关键词进行搜索 注册/登录

工程咨询单位名录

单位名称	注册地	咨询专业个数	咨询工程师(规划)人数	开始从事工程咨询业务时间	备案编号	备案时间
广东粤东空间规划院有限公司	广东	19	4	2021年	91441832MA539QM84G-21	2021-06-17

工程咨询单位详情

基本信息

单位名称	注册地	咨询工程师(规划)人数	通信地址	备案时间
广东粤东空间规划院有限公司	广东	4	广东省惠州市江北三新南路22号湖宇家苑A1、A2座3层10号	2021-06-17

联系人信息

联系人	电话
刘世杰	0752-2520147

专业和服务范围、非涉密咨询成果

咨询专业	规划咨询	项目咨询	评估咨询	全过程工程咨询
农业、林业	√	√	√	√
生态建设和环境工程	√	√	√	√
水利水电	√	√	√	√
其他(国土空间规划)	√	√	√	√
其他(城市规划)	√	√	√	√
其他(土地利用)	√	√	√	√
其他(土地整治)	√	√	√	√
建筑	√	√	√	√
市政公用工程	√	√	√	√

目录

第一章 项目概况.....	1
1.1 项目基本情况.....	1
1.2 项目背景.....	3
1.3 项目职责与分工.....	14
1.4 项目有偿使用范围及期限.....	15
1.5 项目运作方式.....	16
1.6 有偿使用权方案.....	16
第二章 项目采用有偿使用模式的必要性和可行性.....	18
2.1 项目采用有偿使用模式的必要性.....	18
2.2 项目以有偿使用模式运作的可行性.....	20
第三章 风险分配基本框架.....	23
3.1 风险因素识别.....	23
3.2 本项目风险分配分析.....	26
3.3 本项目风险分配及承担结果.....	28
3.4 风险防范及控制.....	30
第四章 项目运作方式.....	32
4.1 项目特点.....	32
4.2 相关利益方需求分析.....	33
4.3 本项目采用的运作方式.....	34
第五章 交易结构.....	35
5.1 项目投融资结构.....	35
5.2 资产形成、权属及移交.....	38
5.3 项目回报机制.....	40
5.4 项目定价机制.....	40
5.5 价格调整机制.....	41
5.6 有偿使用者退出机制.....	41
5.7 调整衔接边界.....	43
5.8 政府承诺和保障.....	45
5.9 相关配套安排.....	46
第六章 合同体系.....	48
6.1 有偿使用协议基本要点.....	48

6.2	各方的一般义务	48
6.3	项目有偿使用期限	49
6.4	项目融资	50
6.5	项目用地	50
6.6	项目的建设	50
6.7	项目的运营和维护	51
6.8	环境保护责任	51
6.9	应急处理	52
6.10	付费机制	52
6.11	保险	52
6.12	政府方的监督和介入	53
6.13	违约、提前终止、退出及终止后处理机制	53
6.14	项目的移交	53
6.15	争议的解决	54
第七章	监管架构	55
7.1	授权关系	55
7.2	监管体系	55
7.3	监管方式	56
第八章	有偿使用者选择	59
8.1	有偿使用者选择方式	59
8.2	项目标的	59
8.3	竞买人资格	60
8.4	组织方式	60
8.5	时间安排	61
8.6	成交确认	61
第九章	财务分析	62
9.1	财务测算编制说明	62
9.2	项目收入及成本分析	63
第十章	结论	76
10.1	主要研究结论	76
10.2	问题与建议	77

第一章 项目概况

1.1 项目基本情况

1.1.1 项目名称

开平市农文旅融合发展示范产业园公共智慧停车位项目（以下简称“本项目”）。

1.1.2 项目实施机构

本项目由开平市人民政府授权确认开平市农文旅融合发展示范产业园管理委员会（以下简称“市农文旅产业园管委会”）作为实施机构，负责编制工作方案、统筹、指导公共资源有偿使用工作，协调解决相关重大问题等；委托江门市公共资源交易中心开平分中心公开出让路内（路边）停车位和新能源汽车充电基础设施的有偿使用权；委托第三方机构完成本项目可行性研究报告、实施方案、资产评估报告、社会稳定风险评估报告、有偿使用协议等编制工作；依法依规启动和组织实施项目相关工作。

1.1.3 编制依据

- 1、《中华人民共和国招标投标法》；
- 2、《中华人民共和国招标投标法实施条例》；
- 3、《中华人民共和国政府采购法》；
- 4、《中华人民共和国预算法》；
- 5、《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）；

6、《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》;

7、《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》(国发〔2016〕82号);

8、《财政部国家发展和改革委员会住房和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》(财税〔2016〕116号);

9、《国家发展改革委等部门关于推动城市停车设施发展意见的通知》(国办函〔2021〕46号);

10、《关于加强城市停车设施建设的指导意见》(发改基础〔2015〕1788号);

11、《企业国有资产交易监督管理办法》;

12、《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);

13、《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);

14、《广东省电动汽车充电基础设施发展“十四五”规划》;

15、《广东省发展改革委转发国家发展改革委关于第三监管周期省级电网输配电价及有关事项的通知》(粤发改价格〔2023〕148号);

16、《广东省定价目录(2022年版)》;

17、《印发〈关于整县推进农文旅融合发展试点的工作方案〉的通知》(粤百千万办发〔2024〕8号);

18、《江门市人民政府办公室关于印发江门市公共资源有偿使用管理办法(试行)的通知》(江府办〔2024〕6号);

19、《江门市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

20、《江门市能源发展“十四五”规划》;

21、《开平市能源发展“十四五”规划》;

22、《开平市农文旅融合发展示范产业园公共智慧停车位项目可行性研究报告》;

23、《开平市农文旅融合发展示范产业园管理委员会拟公开转让有偿使用权所涉及的开平市农文旅融合发展示范产业园公共停车位和公共停车位新能源汽车充电基础设施有偿使用权资产评估报告》;

24、项目相关批文和设计资料;

25、项目收集到的相关职能部门意见、背景资料等;

26、实施机构提供的其他基础资料。

1.2 项目背景

1.2.1 项目实施背景

2024年8月,广东省“百千万工程”指挥部办公室印发《关于整县推进农文旅融合发展试点的工作方案》的通知,整县推进农文旅融合发展,是深入贯彻落实省委“百县千镇万村高质量发展工程”部署要求、激发县镇村发展活力、畅通国内大循环的重要举措。按照省委“百千万工程”部署要求,坚持多主体参与、多业态打造、多要素聚集、多利益连结、多模式创新,省市县(市、区)联动、各部门协同配合,统一规划、集中打造,加快打造一批文旅资源串珠成链、文旅产品提档升级、文旅业态丰富多元、品牌影响力显著增强的全域农文旅融合发展试点示范,探索(市、区)特色发展新路径。根据实施分类梯度划分全域推进和片区打造,江门开平市—台山市因基础条件较

好，作为全域打造整县推进农文旅融合发展试点。开平市结合完善产业支撑政策、提升设施和服务质量等内容，打造开平市农文旅融合发展示范产业园（以下简称“农文旅产业园”）。

开平市农文旅融合发展示范产业园位于开平市中部，包括塘口、赤坎、百合、蚬冈四个镇行政范围，总面积为 265.52 平方公里。其历史文化遗产数量多且规格高，拥有广东省唯一世界文化遗产开平碉楼与村落，中国历史文化名镇、名村等众多资源，各镇已初步打造出农文旅景点 IP，塘口镇有先锋天下粮仓书店，自力村、立园等，赤坎镇有赤坎华侨古镇、三门里、侨小馆等，百合镇有马降龙古村落、周文雍烈士故居和纪念馆、百合圩商业街等，蚬冈镇有锦江里、侨心馆、煲仔饭剧场等。据统计，2021 年四镇的旅游人数达 340 万人次，2022 年约为 481 万人次，2023 年约为 741 万人次，2024 年（截至国庆）约为 575.53 万人次，旅游吸引力正逐步增强，旅游发展形势一片大好。

随着开平市农文旅融合发展示范产业园总体规划的进一步实施，重大文旅项目落地运营，未来四镇旅游发展将更上一层楼。现如今四个镇文旅资源已能吸引众多的游客，但由于停车设施总量严重不足、配置不合理、利用效率低、停车管理不到位等原因，停车难、交通拥挤、乱停乱放等问题十分突出，影响了四个镇的旅游体验和吸引力，制约了四个镇的旅游业可持续发展。

为更好促进开平市农文旅融合发展示范产业园的发展，推进公共停车位规划建设，提高停车资源利用效率，根据开平市政府工作部署，由市农文旅产业园管委会结合农文旅产业园可利用的公共停车位以及农文旅产业园开发利用情况，拟采用公共资源有偿使用模式（本实施方案中将开平市人民政府公开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、经营权等权利统称

为“有偿使用权”，享有上述公共资源的有偿使用权的受让方或其成立的项目公司称“有偿使用者”）。

为积极响应国家“双碳”目标和深化电力体制改革，构建新型电力系统，交通领域要加快形成绿色低碳运输方式的政策，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，实现促进农文旅产业园绿色交通体系的建设和社会经济的高质量发展，因此，本项目在停车位建设的基础上，对可配置充电设备的停车场或公共场所进行合理统筹规划。

本项目将塘口镇、赤坎镇、百合镇和蚬冈镇内 6521 个路内（路边）停车位和 1396 个充电车位新能源汽车充电基础设施（充电车位范围内允许建设 698 个快充充电桩）纳入收费管理，通过公开出让方式将农文旅产业园公共停车位和新能源汽车充电基础设施的 22 年（2 年建设期+20 年运营期）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价款，有偿使用期满后无偿地、完好地将项目一并移交实施机构或政府指定部门。

由市农文旅产业园管委会委托第三方编制《开平市农文旅融合发展示范产业园公共智慧停车位项目实施方案》，设计项目的运作方式、交易结构、合同体系、监管机制等，作为项目公开出让方式和合同执行的指导性文件。公共资源有偿使用者须按本实施方案及公开出让文件的要求实施项目的投资、建设和运营管理，在有偿使用期满后移交实施机构或政府指定部门。

1.2.2 项目地理位置

开平市农文旅融合发展示范产业园公共智慧停车位项目分布于塘口、赤坎、百合、蚬冈四个镇域范围，共计 6521 个路内（路边）

停车位和 1396 个充电车位新能源汽车充电基础设施（充电车位范围内允许建设 698 个快充充电桩）。分布情况如图所示。



图 1-1 路内（路边）停车位分布图

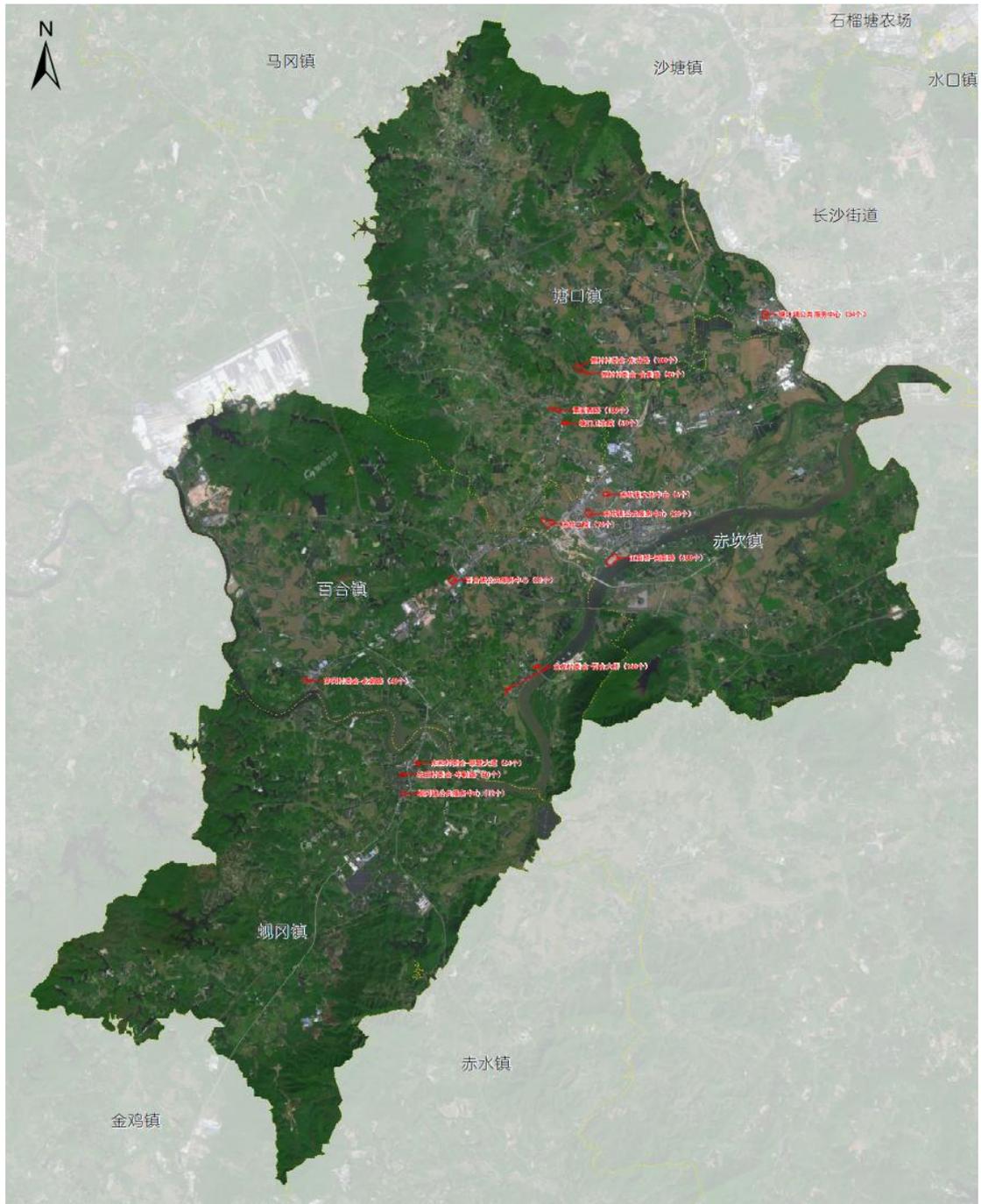


图 1-2 充电车位分布图



图 1-3 路内（路边）停车位现状照片



图 1-4 充电车位现状照片

1.2.3 项目资产概况

本项目分为路内（路边）停车位及充电车位（充电车位范围内允许建设 698 个快充充电桩），预计建设运营路内（路边）停车位共 6521 个停车位，其中一类路段车位 1290 个，二类路段车位 4204 个，三类路段车位 1027 个；充电车位 1396 个（充电车位范围内允许建设 698 个快充充电桩）。具体分布情况如下表所示。

表 1-1 项目公共停车位分布汇总表

单位：个

序号	镇域	路内（路边）停车位			充电车位	合计
		一类	二类	三类		
1	塘口镇	0	1214	0	324	1538
2	赤坎镇	518	1591	7	708	2824
3	百合镇	772	292	115	238	1417
4	蚬冈镇	0	1107	905	126	2138
合计		1290	4204	1027	1396	7917

表 1-2 项目公共停车位明细表

序号	位置	所属区域	路段划分	停车位数量（个）	建设情况
1	水边路	塘口镇	二类	180	已建
2	塘东路	塘口镇	二类	20	已建
3	塘西路	塘口镇	二类	3	已建
4	环圩路	塘口镇	二类	211	已建
5	赤马线两侧（公福亭-自力村）	塘口镇	二类	800	未建
6	中阳路	赤坎镇	一类	36	已建
7	五龙圩周边	赤坎镇	一类	88	已建
8	红溪路	赤坎镇	一类	394	已建
9	德业路	赤坎镇	二类	325	已建
10	牛路头公园	赤坎镇	三类	7	已建
11	古镇大道	赤坎镇	二类	1120	未建
12	学院路	赤坎镇	二类	146	已建
13	茅冈路	百合镇	一类	324	已建
14	浦发北路、浦发大道	百合镇	一类	433	未建
15	儒北村委会	百合镇	一类	8	已建
16	上洞村委会	百合镇	一类	2	已建
17	中洞村委会	百合镇	一类	5	已建

开平市农文旅融合发展示范产业园公共智慧停车位项目实施方案

序号	位置	所属区域	路段划分	停车位数量 (个)	建设情况
18	百合圩北郊路	百合镇	二类	117	已建
19	长堤路	百合镇	二类	70	未建
20	百合圩西郊路	百合镇	二类	52	未建
21	齐塘村委会	百合镇	二类	8	已建
22	儒西村委会	百合镇	二类	8	已建
23	北降村委会	百合镇	二类	37	已建
24	齐三线	百合镇	三类	115	未建
25	蚬冈市场周边	蚬冈镇	二类	131	已建
26	沿江路	蚬冈镇	二类	50	已建
27	蚬东路	蚬冈镇	二类	59	已建
28	蚬冈工业大道	蚬冈镇	二类	292	未建
29	中坚楼侨心广场	蚬冈镇	二类	142	已建
30	新春大道	蚬冈镇	二类	48	未建
31	兴侨路	蚬冈镇	二类	62	已建
32	蚬北路	蚬冈镇	二类	30	未建
33	良兴线-永安线	蚬冈镇	二类	40	未建
34	兴华路	蚬冈镇	二类	75	已建
35	蚬冈学校周边	蚬冈镇	二类	178	已建
36	河南村大道	蚬冈镇	三类	728	未建
37	联登线	蚬冈镇	三类	100	未建
38	锦江路	蚬冈镇	三类	77	未建
市政道路路内（路边）停车位合计				6521	—
其中：一类路段停车位小计				1290	—
二类路段停车位小计				4204	—
三类路段停车位小计				1027	—

表 1-3 项目充电车位明细表

序号	位置	所属区域	充电车位数量 (个)	拟建设快充充电桩数量 (个)	备注
1	塘口镇公共服务中心	塘口镇	34	17	—
2	塘口镇卫生院	塘口镇	60	30	—
3	潭溪西路	塘口镇	100	50	—
4	裡村村委会-东升路	塘口镇	100	50	—
5	裡村村委会-合美路	塘口镇	30	15	—
6	赤坎镇公共服务中心	赤坎镇	28	14	—
7	赤坎镇文体中心	赤坎镇	6	3	—
8	赤坎二院	赤坎镇	74	37	—
9	江南桥-河南路	赤坎镇	600	300	—
10	百合镇公共服务中心	百合镇	38	19	—
11	茅冈村委会-北郊路	百合镇	40	20	—
12	金龙村委会-百合大桥	百合镇	160	80	—
13	蚬冈镇公共服务中心	蚬冈镇	12	6	—
14	坎田村委会-车前路	蚬冈镇	50	25	—
15	东和村委会-联登大道	蚬冈镇	64	32	—
合计			1396	698	—

1.2.4 项目规模

项目预计建设运营路内（路边）停车位 6521 个（其中一类路段停车位 1290 个，二类路段停车位 4204 个，三类路段 1027 个），充电车位 1396 个（充电车位范围内允许建设 698 个快充充电桩），有偿使用者对停车位进行智慧化改造，建设智慧停车管理系统，以及新能源汽车充电设施等，构建产业园智慧停车体系和汽车服务体系。

1.2.5 项目实施进度安排

本项目计划用 2 年的时间完成项目建设，建设工期为 24 个月（2024 年 12 月—2026 年 11 月）。

1.2.6 项目估算总投资及资金筹措

1、项目估算

根据《开平市农文旅融合发展示范产业园管理委员会拟公开转让有偿使用权所涉及的开平市农文旅融合发展示范产业园公共停车位和公共停车位新能源汽车充电基础设施有偿使用权资产评估报告》，本项目有偿使用权价格为 15000.00 万元（大写：人民币壹亿伍仟万元整）。其中公共停车位有偿使用权价格为 9000 万元，公共停车位新能源汽车充电基础设施有偿使用权价格 6000 万元；根据《开平市农文旅融合发展示范产业园公共智慧停车位项目可行性研究报告》，项目总投资 28196.81 万元，包括有偿使用权出让费 15000 万元，建设投资 11825.25 万元，建设期利息 1371.56 万元。

表 1-4 项目总投资构成表

序号	项目	金额（万元）	占比
1	工程费用	9520.97	33.77%
2	工程建设其他费用	1472.07	5.22%
3	预备费	832.21	2.95%
4	建设投资（1+2+3）	11825.25	41.94%
5	有偿使用权出让费	15000	53.20%
6	建设期利息	1371.56	4.86%
7	总投资（4+5+6）	28196.81	100.00%

2、项目资金筹措

本项目总投资为 28196.81 万元，资金的来源主要考虑项目资本金和债务资金。其中项目资本金 5696.81 万元，占项目总投资比例

20%，由有偿使用者自筹资金解决；项目债务资金 22500.00 万元，占项目总投资比例 80%，有偿使用者可通过向银行申请长期贷款解决。

1.2.7 项目提供公共产品的标准

1、建设期

(1) 产出范围

农文旅产业园纳入有偿使用项目范围包括产业园公共停车位和新能源汽车充电基础设施，项目建设内容包括路内（路边）停车位进行智慧化改造，建设智慧停车管理系统，以及新能源汽车充电设施等，构建产业园智慧停车体系和汽车服务体系。

(2) 产出标准

①严格遵守国家法律法规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、质量的前提下，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料。

2、运营期

(1) 产出范围

公共资源有偿使用者将在项目有偿使用期内对农文旅产业园公共停车位和新能源充电基础设施实施运营维护，提供停车管理、收

费管理、客服管理、充电服务和其他相应的服务。探索将停车数据共享到省数据资源一网共享平台，为开平市城市全域数字化转型工作增添动力。

(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，实现农文旅产业园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全面响应和满足项目实施机构制定的运维绩效考核标准。

⑥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。

1.3 项目职责与分工

本项目前期工作内容及政府和有偿使用者之间的具体分工如下：

开平市人民政府确认市农文旅产业园管委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。

市农文旅产业园管委会委托江门市公共资源交易中心开平分中心公开出让农文旅产业园公共停车位和新能源汽车充电基础设施有偿使用权，通过公开出让确认有偿使用者，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。

1.4 项目有偿使用范围及期限

1.4.1 项目有偿使用范围

开平市人民政府授权市农文旅产业园管委会为项目实施机构，通过公开出让方式确定本项目有偿使用者，并与有偿使用者签订有偿使用协议，约定由有偿使用者负责农文旅产业园路内（路边）停车位和新能源汽车充电基础设施的投融资、建设、运营维护、移交，享有获取收益的权利。

本项目有偿使用范围为 6521 个路内（路边）停车位有偿使用权，以及 1396 个充电车位（充电车位范围内允许建设 698 个快充充电桩）新能源汽车充电基础设施有偿使用权，不含所占用的充电车位的有偿使用权。

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、不再将本项目的有偿使用权授予任何第三方。

1.4.2 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共计为 22 年，其中建设期预计为 2 年（2024 年 12 月—2026 年 11 月），项目完成竣工验收后即进入运营期，运营期为 20 年（2026 年 12 月—2046 年 11 月）。

1.5 项目运作方式

根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，通过引进有实力、有相应运作经验的社会投资人参与本项目的投建运一体化实施。本项目采用有偿使用权转让—投资—建设—运营—移交的运作方式实施。

1、项目实施机构将本项目有偿使用权授予给有偿使用者，由有偿使用者向政府指定单位支付有偿使用权转让费。

2、有偿使用者获得开发和运营农文旅产业园公共停车位和新能源汽车充电基础设施的有偿使用权后，对项目进行建设，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、完好地移交实施机构或政府指定部门。

1.6 有偿使用权方案

1.6.1 有偿使用权价格

根据《开平市农文旅融合发展示范产业园管理委员会拟公开转让有偿使用权所涉及的开平市农文旅融合发展示范产业园公共停车位和公共停车位新能源汽车充电基础设施有偿使用权资产评估报告》（粤中坤资评报字[2024]第 A44 号），本项目有偿使用权价格为

15000.00 万元（大写：人民币壹亿伍仟万元整）。其中公共停车位有偿使用权价格为 9000 万元，公共停车位新能源汽车充电基础设施有偿使用权价格 6000 万元，最终以有偿使用者成交价格为准。

1.6.2 有偿使用权价格支付

有偿使用者应在有偿使用协议签署后 60 个工作日内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。

1.6.3 解除权利负担

项目实施机构应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。

项目实施机构应保证有偿使用权涉及资产建设手续完整合法。

1.6.4 有偿使用权

本项目有偿使用范围为 6521 个路内（路边）停车位有偿使用权和 1396 个充电车位新能源汽车充电基础设施有偿使用权（该车位范围内允许建设 698 个快充充电桩），不含所占用的充电车位的有偿使用权。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进行申请，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 6521 个路内（路边）停车位和 1396 个充电车位（充电车位范围内允许建设 698 个快充充电桩）。

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可降低全生命周期成本

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。

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，以最经济有效的方式缩短工作周期，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、定价机制和调价机制下，将运营维护交由有偿使用者，可促使有偿使用者通过改进管理、优化创新等方式来提高建设质量、降低后期运营成本支出，降低项目建设和运营维护的总体成本，实现了项目投资、开发、建设、运营、管理一体化，由有偿使用者进行整体策划，可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，达到项目经营效益最大化。

采用有偿使用模式有利于减少项目风险、提高效率和降低工程造价、运维成本，从而降低项目全生命周期成本。因此，本项目采用有偿使用模式是必要的。

2.1.2 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

本项目以有偿使用模式，统筹现有资产移交和建设有机结合，一方面可提高农文旅产业园公共停车位的使用效率，拓宽收益来源，增强对投资人的吸引力；一方面通过对公共停车位建设，结合市场、行政、法律等手段将农文旅产业园内各类停车设施统一接入农文旅产业园停车运营管理平台，推动行政管理部门间数据交换共享，实现农文旅产业园停车信息全面联网和统一运营，从而提升公共服务质量；另一方面有助于拓宽新项目融资渠道，合理扩大有效投资，降低地方政府财政压力，从而形成利用现有公共资源和新增投资的良性循环。

2.1.3 项目采用有偿使用模式有利于简政放权，实现政府职能转变

有偿使用模式不仅有助于破除各种行政垄断，有助于激发市场主体的活力，有助于转变政府职能，充分发挥政府在投资当中的引导带动作用，发挥政府在顶层设计及战略制定上的优势，发挥有偿使用者在技术创新、管理效率及风控上的优势，增进人民福祉。从政府角度看，有偿使用模式的推广能够将政府的发展规划、市场监管、公共服务职能，与有偿使用者的管理效率、技术创新动力有机结合，减少政府对微观事务的过度参与，提高公共服务的效率与质量。在有偿使用项目全生命周期内，政府和有偿使用者按照合同办事，有利于简政放权，更好地实现政府职能转变，根据项目运营情况、公众满意度等对有偿使用者进行考核，双方互相监督，强化合作，使有偿使用者“盈利不暴利”。

2.1.4 有偿使用模式有利于农文旅产品提质增效

有偿使用模式有助于保证停车位和新能源设施的服务质量和水平，有利于农文旅产品提质增效。通过改善停车和充电条件，提升了农文旅产业园游客的出行便利性和体验感。游客在旅游过程中感受到更加舒适、便捷的服务，提升农文旅产品的评价。良好的游客体验是农文旅产品提质增效的关键，带来更多的游客流量、更高的游客满意度和更好的经济效益。通过合理利用资源、推动新能源发展和规范停车秩序，实现了农文旅项目的经济效益、社会效益和生态效益的有机统一，可持续发展的农文旅产品更具有竞争力和生命力，能够在市场中长久立足。

2.2 项目以有偿使用模式运作的可行性

2.2.1 项目适用有偿使用模式的政策可行性

2014 年国务院颁布的《关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》，进一步明确了“推进市政基础设施投资运营市场化”。这为引入投资人参与本项目提供了政策支持。

《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》《财政部国家发展和改革委员会住房和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》《江门市公共资源有偿使用管理办法》均提到公共资源以有偿方式（出租、出借等）转让公共资源的占有权、使用权、收益权、经营权及其相关权益，获得有偿使用收入。

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政策导向，具有政策可行性。

2.2.2 项目采用有偿使用模式对投资人具有足够的吸引力

本项目具有投资规模较大、需求长期稳定、市场化程度较高等特点，同时项目吸引投资人，通过智慧化建设进一步丰富现有资产功能、提升项目收益水平，实现使用者付费方式，适宜采用有偿使用模式。由有偿使用者专业化经营项目，提高项目效益；有偿使用者创新机制灵活，引入专业团队进行运营策划，实现高标准、精细化管理，提升项目整体品质和效益，达到政府和投资人“双赢”。同时，随着监督管理机制和市场经济法则的健全，保证投资人合理收益的同时降低了风险，为投资人开拓了新的投资渠道，可吸引大量的投资人进行投资。

2.2.3 项目采用有偿使用模式较为成熟

本项目属于公共停车位和新能源汽车充电基础设施，属于国家重点推广有偿使用模式应用、予以重点扶持的领域，应用条件较成熟。

2.2.4 项目采用有偿使用模式获得了当地政府部门的支持

开平市人民政府高度重视项目的示范性与创新性，在确保项目符合国家、广东省相关政策的前提下，对如何提高项目公共服务效率与质量、充分发挥资金使用效益、提升引领和示范作用等方面，进行了积极探索。一方面积极谋划项目运营模式，对项目进行统筹规划，规范指导；另一方面广泛调动各利益相关方参与积极性，构筑良性可持续的操作模式。可见，当地政府的高度重视为本项目有偿使用模式的实施提供了良好的基础。

2.2.5 项目有偿使用模式支持可持续发展的可行性

随着农文旅产业园的不断发展和进步，对公共资源的需求也日益

增长。而资源相对稀缺、不能充分提供的，或者主要由部分社会公众使用的市政公共资源可以有偿使用。本项目所涉及的公共区域停车位和新能源汽车充电基础设施，正符合这一要求。停车资源在旅游发展中往往面临着供需不平衡的问题，特别是在游客聚集地和人口密集区域，停车难成为困扰市民出行的一大难题。通过合理收取停车服务费，一方面可以有效调节停车需求，提高停车资源的利用效率，实现停车管理水平提升，规范停车秩序、破解停车乱象，改善镇区道路通行空间；另一方面，也能够为停车设施的维护、管理和升级提供资金支持，进一步提升停车服务的质量和水平。

同样，新能源汽车充电基础设施对于推动城市绿色交通发展至关重要。随着新能源汽车的普及，对充电设施的需求不断增加。而建设和运营充电设施需要大量的资金投入，通过收取综合充电服务费，可以确保充电设施的可持续发展，为新能源汽车用户提供稳定、可靠的充电服务。同时，这也有助于鼓励更多的人选择新能源汽车，减少传统燃油汽车对环境的污染，为农文旅产业园的可持续发展做出贡献，为国家“双碳”目标提供助力。

第三章 风险分配基本框架

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、政治风险、政策法律风险、金融风险、前期工作风险、设计风险、工程风险、融资风险、运行风险、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：由于政府方不履行或拒绝履行合同约定的责任和义务而给项目带来的风险。

(2) 有偿使用者信用风险：由于有偿使用者不履行或拒绝履行合同约定的责任和义务而给项目带来的风险。

2、政治风险

(1) 政府干预风险：由于地方政府直接干预项目的建设或者运营，影响有偿使用者的自主决策能力所造成的风险。

(2) 征用及公有化风险：由于中央或地方政府强行没收项目所造成的风险。

(3) 公众反对：由于各种原因导致公众利益得不到保护或受损，从而引起公众反对项目建设所造成的风险。

3、法律政策风险

(1) 法律及监管体系不完善风险：由于法律、政策体系不完善或者监管体系不完善所造成的风险。如政策相互之间可能存在某些冲

突和可操作性差等原因造成的风险。

(2) 地方政府可控的法律政策变更: 与项目相关的准入政策、程序性政策、税收政策等地方政府可控的法律政策。

(3) 地方政府不可控的法律政策变更: 指上级政府或国家级政府出台的法律政策变化。

(4) 合同文件风险: 由于合同文件所造成的风险, 如合同文本不规范、合同条款模糊不清或者合同文件冲突等。

4、金融风险

(1) 利率变化: 市场利率变化带来的成本风险。

(2) 通货膨胀: 指整体物价水平上升, 货币的购买力下降, 导致项目成本增加等其他后果。

5、前期工作风险

(1) 政府决策与审批延误风险: 政府决策审批过程因为决策失误或者审批时间过长造成的风险。

(2) 配套基础设施风险: 因项目周边水、电等基础设施配套不完善所造成的风险。

(3) 公共停车位移交风险: 有偿使用权涉及公共停车位产权不明晰、车位置交数量、位置没有达到约定的标准或者车位置交时间超出预期所造成的风险。

6、设计风险

因工程设计质量不合理造成施工、运营、维护的损失等。

7、工程风险

(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: 工地安全所造成的风险, 如因安全事故发生而导致的损失等。

(3) 供应风险：指原材料、资源、机具设备或能源的供应不及时给项目带来损失。

(4) 工程变更风险：工程项目的实施过程中，出现设计、工程量、计划进度、使用材料等方面变化的风险。

(5) 建设成本超支风险：建设成本超过预定的建设投资所造成的风险。

(6) 完工风险：项目工期拖延超过预定目标所造成的风险。

8、资金风险

融资风险：由于融资结构不合理，融资可及性等因素引起的风险。

9、运营风险

(1) 项目唯一性：指政府或其他投资人新建或改建其他项目，导致对该项目形成实质性的商业竞争。

(2) 运行成本超支风险：运营成本高于行业水平所造成的风险。

(3) 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。

(4) 收费变更风险：包括由于项目服务收费价格过高、过低或者收费调整不弹性/不自由导致项目运营收入不如预期的风险。

(5) 环保风险：由于建设期、运营期环境保护措施不到位等原因引发的风险。

(6) 项目移交风险：移交项目没有达到约定的移交标准，影响项目的继续运营等造成的风险。

10、不可抗力风险

不可抗力风险指合同一方无法控制，在签订合同前无法合理防范，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。

3.2 本项目风险分配分析

3.2.1 风险分配原则

本项目按照风险分配优化、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之间合理分配项目风险。

1、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。最优风险分配原则能降低风险的边际成本，达到项目资金的最佳使用价值。

2、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。

3、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。

为了在政府方和有偿使用者之间合理分配风险，明确合同当事人之间的权利义务关系，确保本项目顺利实施，风险分配还遵循如下基本原则：

- (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

考虑上述风险分配原则，本项目主要的风险分配机制如下：

- 1、项目设计、投融资、建造和运营维护、金融风险等商业风险主要由有偿使用者承担；
- 2、法律、政策和公共停车位移交等风险主要由政府承担；
- 3、公众反对及不可抗力等风险由政府和有偿使用者合理共担。

3.2.3 本项目重点风险因素分析

对本项目而言，较重要的风险因素包括：

1、政策法律风险：主要指当前有偿使用领域的法律及监管体系不完善，税收政策、担保政策和适用法律可能出现变化，由此引发的项目风险。在地方政府权力范围内产生的政策法律风险，应由政府方承担。

非政府方原因且不在政府方控制下的政策及法律变更应列为政治不可抗力，如由国家或上级政府实施的政策变更、法律变更引起的风险，由双方共同承担。

2、金融风险：主要指项目建设运营过程中，因利率变化、汇率变化、通货膨胀导致投资收益变化带来的风险，这类风险主要由政府和有偿使用者共担，同时应根据项目实际情况进行调整。

3、前期工作、配套设施风险和公共停车位移交：指因相关决策、审批程序不到位，或者相关基础配套设施（土地、交通、水电）条件不成熟，公共停车位移交未达到约定标准，导致项目开发运营出现困难。这类风险应主要由政府方承担。

4、设计风险：本项目由有偿使用者负责设计工作，主要由有偿使用者承担设计风险；如新增、改建路口的需办理路政审批手续；公

路控制区不可设计、修建建筑物和地面构筑物。

5、工程风险：安全风险、技术风险、供应风险、完工风险等主要由有偿使用者承担。有偿使用者进行施工过程中，例如设立路内（路边）车位和快充充电桩的时候，需向公路部门和交通运输局征求具体位置意见。

6、融资风险：因为融资结构不合理，融资可及性等因素引起的融资风险，具体表现为无法按进度筹集相应资金，影响工程进度。这类风险应主要由有偿使用者承担。

7、不可抗力风险：包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争等，不可抗力风险一般由双方共同承担。

3.3 本项目风险分配及承担结果

通过综合考量政府方和有偿使用者风险管理能力，结合项目实施过程可能面临的各类风险因素的特点，将风险在各方之间进行合理分配，可以有效降低项目总体风险程度，确保项目成功实施。根据上述风险分配原则和机制对本项目面临的风险因素进行分析，本项目风险因素及承担方如下表所示。

表 3-1 项目风险因素及其承担方

风险种类	重要风险种类	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	
政治风险	政府干预	政府	
	征用及公有化风险	政府	
	公众反对	共担	
政策法律风险	法律及监管体系不完善	政府	
	地方政府可控的法律政策变更	政府	
	地方政府不可控的法律政策变更	共担	
	合同文件风险	共担	
金融风险	利率变化	有偿使用者	
	通货膨胀	共担	

开平市农文旅融合发展示范产业园公共智慧停车位项目实施方案

风险种类	重要风险种类	承担方	备注
前期工作风险	政府决策与审批延误	政府	
	配套基础设施	政府	
	公共停车位移交	政府	
勘探设计风险	勘察风险	有偿使用者	
	设计风险	有偿使用者	
工程风险	技术风险	有偿使用者	
	材料供应风险	有偿使用者	
	工地安全	有偿使用者	
	工程变更	共担	属于政府要求或建设运营标准提高所造成的工程变更由政府方负责分担，其余由社会资本承担
	建设成本超支	有偿使用者	
	完工风险	有偿使用者	
资金风险	融资风险	有偿使用者	
运营风险	项目唯一性	政府	
	服务质量及标准	有偿使用者	
	运营效率低	有偿使用者	
	公众投诉	有偿使用者	
	设施维护及检验	有偿使用者	
	运维安全及预防	有偿使用者	
	收费标准变更	政府	
	费用支付风险	有偿使用者	
	运营成本过高风险	有偿使用者	
	运营期环境保护及节能	有偿使用者	
	移交风险	有偿使用者	
不可抗力风险		共担	

注：粗体部分为本项目的重要风险因素。

从项目风险分配中可知政府方承担的重点风险因素包括政府信用、政府干预、征用及公有化风险、法律及监管体系不完善、地方政府可控的法律政策变更、政府决策与审批延误、配套基础设施、公共停车位移交、项目唯一性、收费标准变更。与有偿使用者共同承担的风险包括公众反对、地方政府不可控的法律政策变更、合同文件风险、通货膨胀、不可抗力等。

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、公开出让、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，有偿使用协议及项目经营等文件和程序，要与相关的法律法规和政策、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；项目的公开出让程序；合同的修改、有偿使用者退出机制以及纠纷处理机制。

3、公开透明原则

合作双方应遵循公开透明的原则，针对项目公开出让、建设、智慧化建设和运营的关键环节，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动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。

4、项目实施可能对国家安全、政治安全、经济发展、社会稳定、公共安全、生态环境等方面造成的不利影响包括施工期间对当地交通方面、市民生活经营方面及施工污水（物）排放等的影响。针对上述风险，可以采取施工期间交通疏导、污水（物）排放专门处理及合理安排施工方式等风险防范措施及处置预案。

根据项目风险分配原则和方案，为防范、规避相应风险，提高项目建设和运营效率，双方应采取相应措施，最终以项目有偿使用协议等有关正式文本约定为准。

第四章 项目运作方式

4.1 项目特点

1、运作方式

根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，通过引进有实力、有相应运作经验的社会投资人参与本项目的投建运一体化实施。本项目采用有偿使用权转让—投资—建设—运营—移交的运作方式实施。

2、融资需求

本项目融资由有偿使用者负责。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、前期工作的开展

实施机构已委托中介机构负责编制本项目可行性研究报告、实施方案、有偿使用协议等前期工作，初步设计、施工图设计等前期工作拟委托有偿使用者负责。

4、风险分配基本框架

具体参见第三章的内容，融资风险、设计风险、建设风险、运营风险主要由有偿使用者承担，政策风险、配套设施风险、公共停车位移交主要由政府承担，不可抗力风险、公众反对风险由双方共同承担。

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。根据《开平市农文旅融合发展示范产业园公共智慧停车位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，所以采用“使用者付费”回报机制。

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。

7、经验总结及推广

本项目实施前期运营阶段，可及时总结经验，以促进可推广本地化发展经验的形成。

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融资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转让—投资—建设—运营—移交的运作方式。

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，项目的监管架构应足够公开透明。

4.3 本项目采用的运作方式

根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，通过引进有实力、有相应运作经验的社会投资人参与本项目的投建运一体化实施。本项目采用有偿使用权转让—投资—建设—运营—移交的运作方式实施：

- 1、项目实施机构将本项目有偿使用权授予给有偿使用者，由有偿使用者向政府指定单位支付有偿使用权转让费。

- 2、有偿使用者获得开发和运营农文旅产业园公共停车位和新能源汽车充电基础设施的有偿使用权后，对项目进行建设，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 交易结构

5.1 项目投融资结构

5.1.1 项目交易结构概述

依据项目特点、融资安排、运作方式等，本项目交易结构概述如下：

1、开平市人民政府授权市农文旅产业园管委会为本项目实施机构，负责项目前期准备、公开出让确定有偿使用者、合同签订、建设监管、验收、运维期考核、移交管理等工作。

2、实施机构通过公开出让确定有偿使用者，与有偿使用者签订项目有偿使用协议，授予其开发运营农文旅产业园公共停车位和新能源汽车充电基础设施的有偿使用权。

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、有偿使用者负责对农文旅产业园公共停车位和充电设备进行建设；建成后，对项目进行运营维护并取得经营收入，依融资协议约定向融资机构还本付息。

5、项目在有偿使用期结束后，按相关规定由有偿使用者将相关设施无偿移交实施机构或政府指定机构，相关机构承担并做好移交工作。

本项目交易结构具体如图 5-1 所示。

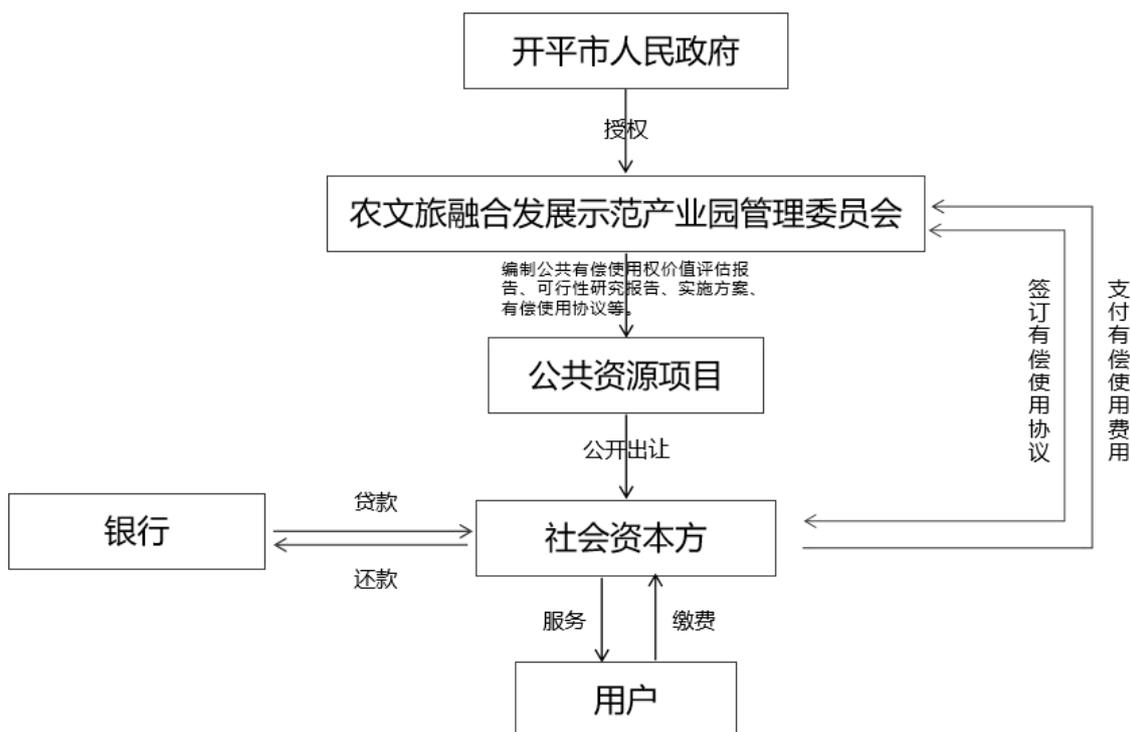


图5-1 项目交易结构示意图

5.1.2 融资结构

本项目资金来源包括项目资本金和债务融资两大部分。

1、项目资本金

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）以及《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求，本项目资本金比例不低于20.00%考虑。本项目所需资本金全部由有偿使用者自筹解决。

项目资本金可根据工程建设进度逐步缴纳到位，但不得影响项目融资进度、项目建设进度。有偿使用者不得以债务性资金充当项目资本金，不得虚假出资或出资不实。

2、债务融资

本项目除资本金以外的总投资为债务融资资金。有偿使用者可采用多种合法合规的融资方式筹措资金，以解决总投资和项目资本金之

间的差额。

表 5-1 项目估算总投资使用计划与资金筹措表

单位：万元

序号	名称	合计	计算期	
			第一年	第二年
1	项目总投资	28196.81	21147.61	7049.20
1.1	建设投资	11825.25	5534.02	6291.23
1.2	建设期利息	1371.56	613.59	757.97
1.3	有偿使用权出让费	15000.00	15000.00	—
2	资金筹措	28196.81	21147.61	7049.20
2.1	项目资本金	5696.81	4272.61	1424.20
2.2	债务资金	22500.00	16875.00	5625.00

5.1.3 融资安排

根据国务院《关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》（国发〔2014〕60号）第三十五条，“支持开展排污权、收费权、集体林权、有偿使用权、购买服务协议预期收益、集体土地承包经营权质押贷款等担保创新类贷款业务。探索利用工程供水、供热、发电、污水垃圾处理等预期收益质押贷款，允许利用相关收益作为还款来源。鼓励金融机构对民间资本举办的社会事业提供融资支持”。

本项目建议采用项目融资，出于本项目融资的目的，有偿使用者可将项目协议项下的预期收益权设置质押担保权益进行融资，或进行结构化融资。政府方不为项目融资提供各种形式的担保、还款承诺，在有偿使用期满至少5个月前，有偿使用者应负责解除和清偿本项目中的任何债务、留置权、抵押、质押及其他请求权（政府方同意保留的除外）。

5.2 资产形成、权属及移交

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。

1、固定资产形成

固定资产形成项目为项目建设所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。

5.2.2 项目资产权属

1、资产确认原则

资产权属通常有两种处置方式，即建设期内投资建设形成的项目资产，以及项目运营维护期内因更新重置或升级改造投资形成的项目资产，一般按照有偿使用者是否拥有项目土地使用权来确定。

如果有偿使用者享有项目的土地使用权，则有偿使用者相应拥有项目房屋、设施或资产的所有权；如果政府方仅是将相应的土地提供给有偿使用者使用的方式，则有偿使用者不享有相应的土地使用权，也无法标记对项目房屋、设施、资产的权属。

2、政府方资产权属的确认

本项目所占土地由政府提供，土地使用权归政府所有，因此本类资产形成时直接归属政府所有。有偿使用者无固定产权属。

项目前期工作相关资料，由实施机构通过一定程序授予有偿使用者，以便于有偿使用者了解项目情况，更好建设与运营。

项目有偿使用期结束后，所有项目其他相关设施资产全部无偿移交给项目实施机构或政府指定的其他机构。项目所有资料，包括前期工作相关资料、建设期相关资料以及运营期相关资料等也应由有偿使用者移交给政府方，以使后续运营者能直接接手项目运营。

3、有偿使用者资产权属的确认

(1) 项目建设及完工验收

有偿使用者无法拥有建造的设施的所有权、控制权，且本项目要求有偿使用者自行建造。根据《企业会计准则解释第2号》（财会〔2008〕11号），“企业采用建设经营移交方式参与公共基础设施建设业务，应当按照以下规定进行处理：...合同投资方按照规定设立项目公司（以下简称项目公司）进行项目建设和运营。项目公司除取得建造有关基础设施的权利以外，在基础设施建造完成以后的一定期间内负责提供后续经营服务...建造合同收入应当按照收取或应收对价的公允价值计量，并分以下情况在确认收入的同时，确认金融资产或无形资产...①合同规定基础设施建成后的一定期间内，项目公司可以无条件地自合同移交方收取确定金额的货币资金或其他金融资产的...应当在确认收入的同时确认金融资产，并按照《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》的规定处理。②合同规定项目公司在有关基础设施建成后，从事经营的一定期间内有权利向获取服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，该权利不构成一项无条件收取现金的权利，项目公司应当在确认收入的同时确认无形资产”。

有偿使用者形成的无形资产确认由国税及相关部门决定。

(2) 运营维护期

对于运营维护阶段的常规维修和日常维护支出，属于待执行性质，

需在发生时确认。发生时，在确定合同总对价的公允价值后，确认为无形资产。

5.3 项目回报机制

本项目为政府方向有偿使用者移交开发运营农文旅产业园公共停车位和新能源汽车充电基础设施的有偿使用权，有偿使用者向政府指定单位支付有偿使用权转让费。取得经营权后，本项目提供的停车服务和新能源充电服务具备向使用者收费的基础。根据《开平市农文旅融合发展示范产业园公共智慧停车位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。

5.4 项目定价机制

5.4.1 停车位服务定价机制

根据《广东省定价目录》（2022年）、《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（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，由开平市发展和改革局等相关政府部门，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。

本项目测算收费价格详见本文第九章财务分析。

5.4.2 快充充电桩服务定价机制

快充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机制由有偿使用者根据市场变动情况自行定价。

5.5 价格调整机制

5.5.1 路内（路边）停车位调价机制

在运营期内因有偿使用者维护成本增加等原因，有偿使用者可向政府主管部门提出调价申请，最终以调整后价格收取服务费，调价程序如下：

- （1）有偿使用者应提前向实施机构提出调价书面申请；
- （2）实施机构收到书面申请后，开始评审调价申请，如无异议，由其报送相关主管部门审批；
- （3）在主管部门审批通过与调整价格确定后，于调价日正式生效。

5.5.2 快充充电桩服务调价机制

本项目快充充电桩服务项目调价机制由有偿使用者根据市场变动情况自行调价。

5.6 有偿使用者退出机制

5.6.1 有偿使用期满的退出

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

无偿移交。至此，有偿使用者完全退出，项目所有权益全部归属项目实施机构。

5.6.2 合同提前终止的退出

在以下情形下，项目可提前终止：

- 1、一方违约导致的提前终止；
- 2、法律变更或宏观政策导致的提前终止；
- 3、不可抗力导致的提前终止。

若有偿使用协议提前终止，则除非协议另有约定，政府方仅在如下情形时支付有偿使用者合理补偿金（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），补偿金具体按下表确定：

表 5-2 提前终止补偿情形及补偿表

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 $A1-B+E$
		运营期提前终止时，为 $A2-80\%B+E$
2	政府方违约导致的终止	建设期提前终止时，为 $A1+80\%B+E$
		运营期提前终止时，为 $A2+B+E$
3	法律或宏观政策变更	建设期提前终止时，为 $A1+35\%B+E$
		运营期提前终止时，为 $A2+50\%B+E$
4	不可抗力	$(A3-C-D) / 2$

A1 为有偿使用者已投入但尚未收回的投入（含有偿使用权转让费、建设投入等，以经政府审计的为准）；

A2 为有偿使用者的建设投入与有偿使用权余值之和，以经政府审计的为准；

A3 为经政府审计的项目账面资产净值；

B 为违约金金额，取值由甲乙双方谈判共同确定；

当发生有偿使用者违约而导致政府发出终止的情形时，对于向有

偿使用者支付的终止补偿金，项目实施机构有权自本项目提前终止日起算三年内（如剩余有偿使用期短于三年的，则本处指余下的有偿使用期）分期分批支付。具体分批次的支付比例及时间进度安排由项目实施机构确定。

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、备品配件和药品的合理评估值。

若属政府发出的终止情形之一的，按照对应公式计算终止补偿金即“ $A1-B+E$ ”或者“ $A2-80\%B+E$ ”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“ $(A3-C-D)/2$ ”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。

5.7 调整衔接边界

5.7.1 应急处置

有偿使用者应针对自然灾害、重特大事故、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。

5.7.2 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、不按照有偿使用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，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。

5.7.3 合同修订

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；若修订的为实质性条款，经市农文旅产业园管委会批准后方可修订。

5.7.4 争议解决

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。

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。

5.8 政府承诺和保障

5.8.1 实施机构已取得开平市人民政府授权

根据《江门市公共资源有偿使用管理办法（试行）》，“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。”

本项目实施机构已取得开平市人民政府授权。

5.8.2 有偿使用权授予

项目实施机构承诺，在本项目有偿使用范围内，将农文旅产业园公共停车位和新能源汽车充电基础设施有偿使用权授予有偿使用者。如有偿使用范围提供的车位少于约定数量，按“原规格、缺多少、补多少”原则双方协商补足停车位。如不能补足车位，应按成交价格对有偿使用权价格进行退补。

5.8.3 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。

5.9 相关配套安排

5.9.1 项目用地

本项目有偿使用者在完成项目用地资产移交接收后，按项目原用途使用移交资产（农文旅产业园公共停车位）的该用地土地。

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。

5.9.2 其他配套

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以利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

合同体系主要为有偿使用协议，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。

项目授权：实施机构通过和有偿使用者签署有偿使用协议的方式授予有偿使用者投资、建设、运营等相关权利。

业务范围：由有偿使用者具体负责农文旅产业园公共停车位和新能源汽车充电基础设施的投资、融资、建设及运营维护。

有偿使用权：本项目有偿使用范围为 6521 个路内（路边）停车位有偿使用权，以及 1396 个充电车位（充电车位范围内允许建设 698 个快充充电桩）新能源汽车充电基础设施有偿使用权，不含所占用的充电车位的有偿使用权。

其他相关的附属协议：贷款协议、工程总承包协议、运营维护服务合同等由有偿使用者与相关的单位签订。

6.2 各方的一般义务

6.2.1 实施机构的一般义务

1、开平市农文旅融合发展示范产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。

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、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得擅自收回有偿使用权、不再将本项目的有偿使用权授予任何第三方。

4、实施机构应在合同签订后牵头开平市发展和改革局以及开平市相关职能部门落实项目收费方案。

5、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。

6.2.2 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建设及运营维护；

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、接受政府方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、如未来政府方利用本项目申请国家专项资金的，有偿使用者应尽最大努力提供协助。

6.3 项目有偿使用期限

本项目有偿使用期限共计为 22 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。

6.4 项目融资

有偿使用协议中有关项目融资的规定，通常包括有偿使用者的融资权利和义务、融资方权利以及再融资等内容。

本项目要求项目资本金比例不低于总投资的 20%。投资总额和项目资本金的差额由有偿使用者通过资产证券化、股东借款、银行贷款等多种方式予以解决。政府方及实施机构不为项目融资提供各种形式的担保、还款承诺。

有偿使用者可以且仅可以为本项目融资之目的，将其在有偿使用协议项下的各项权益（如项目的预期收益权、保险受益权等）之上设置质押或以其他方式设置担保权益。

6.5 项目用地

本项目有偿使用者在完成项目用地接收后，按项目用途使用的该用地（农文旅产业园公共停车位）。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。

6.6 项目的建设

本项目的建设由有偿使用者负责，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、建设要求、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。

项目对不同区域车位进行建设，当按合同要求建成并具有独立使用价值时，按国家及省、市、镇（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。

6.7 项目的运营和维护

项目约定建设期满后进入运营期。

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，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。

根据《开平市人民政府关于印发〈开平市城市数字化转型实施方案（2024—2026年）〉的通知》（开府函〔2024〕17号）文件要求，为推动数据要素价值化，积极开展数据要素市场建设，探索将停车数据共享到省数据资源一网共享平台，为开平市城市全域数字化转型工作增添动力。

6.8 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。

6.9 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市农文旅产业园管委会、开平市人民政府及有关政府部门报告。

6.10 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。

6.11 保险

有偿使用期内，有偿使用者必须自费购买和维持适用法律所要求的保险。

本项目强制保险内容主要包含：

1、建设期应投保险种：

- (1) 建筑工程一切险和安装工程一切险；
- (2) 第三者责任险。

2、运营期应投保险种：

- (1) 财产一切险；
- (2) 第三者责任险。

除本条所述强制险种外，有偿使用者应根据谨慎运营惯例购买相应的险种。保险受益人为有偿使用者，可根据需要考虑政府或金融机构。

6.12 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。

6.13 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。

6.14 项目的移交

项目移交通常是指在项目有偿使用期限结束或者项目有偿使用协议提前终止后，有偿使用者将全部项目设施及相关权益以合同约定的条件和程序移交给政府或者政府指定的其他机构。

本项目的移交范围包括项目设施及相关的设备、机器、装置、零

部件、备用件及其他动产、项目实施相关人员、运营维护项目设施所要求的技术和技术信息、与项目设施有关的手册、图纸、文件和资料以及其他移交所需的文件。项目移交时，项目设施及所涉及的任何资产不应存在权利瑕疵，同时项目设施应符合双方约定的技术、安全和环保标准，在不再维修情况下项目可以正常运营 12 个月，否则政府方可根据损失向有偿使用者提出合理的补偿。

6.15 争议的解决

若双方对于由于本合同条款或与本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。协议双方存在无法通过协商或调解方式解决争议的情况下，任何一方可向有管辖权的机构申请解决。

第七章 监管架构

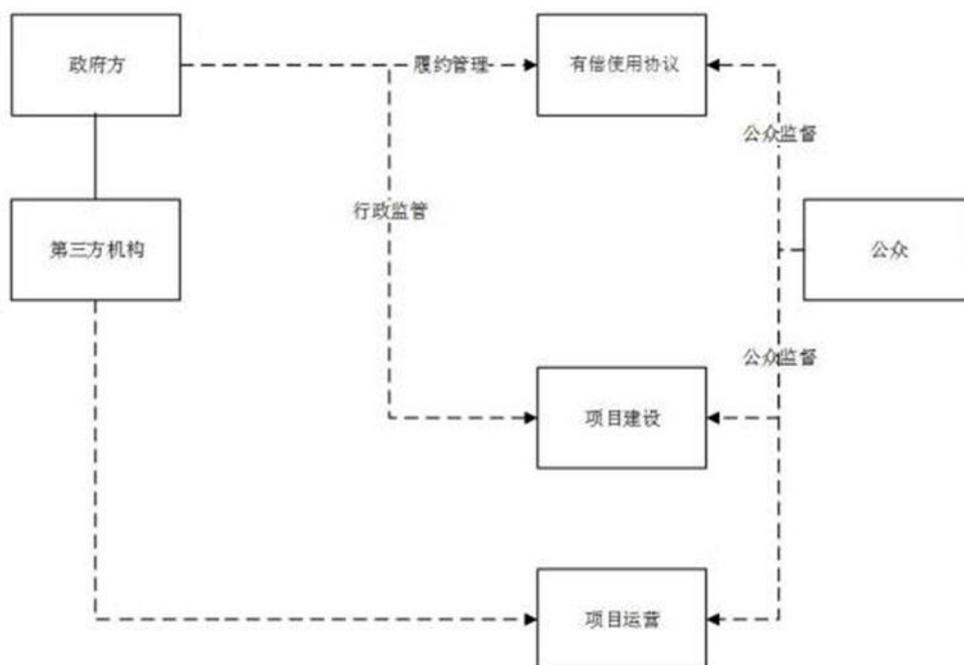
7.1 授权关系

第一层授权：开平市人民政府授权市农文旅产业园管委会作为实施机构，负责本项目与有偿使用者合作的有关事宜。

第二层授权：市农文旅产业园管委会授权有偿使用者在有偿使用期内负责本项目的设计、投融资、建设、运营维护，并接受公众、政府及其代表的监督。

7.2 监管体系

本项目由行政监管（政府监管）、公众监督构成了全方位的监管体系，参见图 7-1。



注：虚线代表监管关系，实线代表委托关系。

图 7-1 项目监管体系示意图

监管体系可简述如下：

1、市农文旅产业园管委会作为实施主体和有偿使用者签订有偿使用协议，对有偿使用者进行全程监督；

2、政府方、实施主体直接行使监督权，实施主体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，公众可以全程了解本项目信息，监督本项目实施，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：行政监管、公众监督。

7.3.1 行政监管

1、监管部门

开平市财政部门、发展改革部门、城市管理综合执法部门、交通运输部门、市农文旅产业园管委会、各镇人民政府等行业主管部门，从部门职责角度考虑，对项目的固定资产投资建设立项、有偿使用者的进入、运营、移交进行监管，主要行政监管部门的具体职责如下：

市农文旅产业园管委会：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。

塘口镇、赤坎镇、百合镇和蚬冈镇：负责各自镇公共停车位梳理工作，提供相关数据，对拟纳入公共资源有偿使用项目的公共停车位进行书面确认，并委托市农文旅产业园管委会作为农文旅产业园公共停车位项目实施机构，开展相关工作。负责对镇属的停车位资源有偿使用价值评估的备案。

市发展改革局：负责农文旅产业园公共停车位收费价格的制定和

调整工作，对价格执行情况进行监督；负责对农文旅产业园公共停车位项目进行备案。

市公安局：负责开展道路交通管理工作，对涉道路交通违法行为开展查处和纠正（对轻微交通违法采取教育劝导为主），对道路交通拥堵情况进行疏导分流和引导，加强道路交通事故预防工作。受理停车场内发生的相关纠纷，协调多方处理群众合理诉求。

市司法局：负责对项目推进过程中相关方案、协议等文件合法性进行指导并提供法律意见。

市财政局：负责制定市公共资源有偿使用管理办法，负责统筹规范和加强农文旅产业园管委会管理的停车位资源有偿使用收入管理，参与实施方案制订，并牵头制定公共停车位有偿使用收入的资金分配方案。

市交通运输局：主要负责核实管辖道路的路内停车位建设地点、路段划分及评估对交通出行的影响等相关工作。

市卫生健康局：负责协调、统计、提供管辖范围内的医院、卫生院等单位管理的停车位纳入公共资源有偿使用项目的数量等情况，参与实施方案制订，并组织实施。

市政务服务和数据管理局：负责协调江门市公共资源交易开平分中心对项目公开出让流程等给予指导，负责交易项目受理、发布网上交易公告以及自交易公告发布到确定竞得人的相关程序手续。

开平公路事务中心：主要负责核实管辖道路的路内（路边）停车位建设地点、路段划分及评估对交通出行的影响等相关工作。

以上为主要职能部门监管职责，在项目实施过程中，监管部门具体职责按政府相关文件界定。

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：固定资产投资建设立项；对竞投过程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、对运营期监管等。

（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。

7.3.2 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。项目前期工作中，政府公开出让选择有偿使用者等工作，均应按照相关法律法规进行公示。项目运营期，运营维护情况应主动对外公开，接受公众对项目运营管理的监督，保证工作评价的透明度。

第八章 有偿使用者选择

8.1 有偿使用者选择方式

根据《江门市公共资源有偿使用管理办法(试行)》第十三条：“各公共资源管理部门应委托第三方机构对公共资源有偿使用项目进行价值评估，并以此作为公开交易的底价或协议转让价格。”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、竞价（拍卖）、挂牌等交易方式，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，按照国家有关规定执行。”

本项目的特点主要有以下特点：

- 1、本项目为开平市农文旅融合发展示范产业园公共智慧停车位项目，属于大型社会事业项目。
- 2、本项目所属行业为交通运输行业，所涉及工程建设、运营技术成熟，江门市本级、蓬江区、台山市等已实施同类项目。本项目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。

因此，经市农文旅管委会根据本项目实际情况研究，本项目有偿使用者的选择方式上，采用公开出让方式确定有偿使用者。

8.2 项目目标

本项目有偿使用范围为 6521 个路内（路边）停车位有偿使用权，以及 1396 个充电车位新能源汽车充电基础设施（充电车位范围内允许建设 698 个快充充电桩）有偿使用权，不含所占用的充电车位的有

偿使用权。

8.3 竞买人资格

竞买人为中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织（除法律、法规另有规定外）均可申请报名参加竞买。竞买人还应具备以下条件：

- 1、同一法定代表人视为同一名竞买人，网上报名名称与交纳竞买保证金账户名称必须一致；
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 4、参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

8.4 组织方式

本项目通过江门市公共资源交易中心开平分中心公开发布交易公告并组织网上交易活动。竞买人应遵循以下流程：

- 1、通过江门市公共资源交易中心开平分中心注册账户；
- 2、进入江门市公共资源交易中心开平分中心交易系统激活交易系统账户；
- 3、通过网上申办等方式绑定交易系统账户；
- 4、提交竞买申请；
- 5、足额缴纳竞买保证金；
- 6、在交易系统上进行报价/竞价。

竞买情形结果判定条件如下：

- 1、在挂网期限内只有 1 个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，则成交。

2、在挂网期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人，但报价低于底价者除外。

3、在挂网期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，则不成交。

8.5 时间安排

- 1、公告时间：不少于7日；
- 2、标的查看时间：请与委托方（业主方）电话预约查看标的；
- 3、竞投申请时间：应当在公告时间结束日规定时间截止；
- 4、缴交保证金时间：应当在公告时间结束日规定时间截止；
- 5、网上自由报价时间：应当在公告时间结束日后1日的规定时间截止；
- 6、限时竞价时间：如有2个或2个以上竞投人参与竞投，需进入限时竞价阶段；限时竞价时间应当从网上自由报价截止时间起。

8.6 成交确认

根据《江门市公共资源有偿使用管理办法(试行)》第十五条：“公共资源有偿使用公开交易中标（成交）结果经社会公示无异议后，由各公共资源管理部门（或其委托的下属单位）与经营主体签订公共资源有偿使用合同，并在合同生效后30日内报财政部门备案。”

因此，本项目须在竞买者中标且公示后，签订有偿使用协议，并在合同生效后30日内报财政部门备案后，以此确认有偿使用者。

第九章 财务分析

9.1 财务测算编制说明

9.1.1 财务评价编制依据

本项目财务评价应遵循的主要经济法规和规定有：

- 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 财务评价基础参数

1、项目有偿使用期、建设期、运营期

本项目有偿使用期为 22 年，其中：第 1~2 年为建设期，第 3~22 年为运营期。

2、财务基准收益率

根据行业基准收益率水平，结合项目融资成本及投资方的收益预期，本项目所得税前财务基准收益率设定为 5%，所得税后财务基准

收益率设定为 5%，项目资本金基准收益率 5%。

3、税率

增值税率参数依据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院第 191 次常务会议通过修改，2017 年 11 月 19 日，中华人民共和国国务院令 691 号公布）及《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 4 月 1 日起施行）停车位经营项目及设备更新维护费按 9% 计算，快充充电桩经营项目及外购燃料动力费按 13% 计算；城市维护建设税按增值税额的 7% 计算；教育费附加按增值税额的 3% 计算；地方附加税按增值税额的 2% 计算；企业所得税按应纳税所得额的 25% 计算。

9.2 项目收入及成本分析

9.2.1 营业收入和税金估算

本项目营业收入包括路内（路边）停车位运营收入及快充充电桩充电收入。

1、停车位规模

本项目预计建设运营路内（路边）停车位共 6521 个停车位，其中一类路段车位 1290 个，二类路段车位 4204 个，三类路段车位 1027 个。各镇域停车位如下表。

表 9-1 路内（路边）停车位汇总表

单位：个

序号	镇域	路内（路边）停车位			合计
		一类	二类	三类	
1	塘口镇	0	1214	0	1214
2	赤坎镇	518	1591	7	2116
3	百合镇	772	292	115	1179
4	蚬冈镇	0	1107	905	2012
合计		1290	4204	1027	6521

2、经营价格

根据开平市发展和改革局《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），评估基准日时开平市城区路边划定的停车位执行的收费标准如下。

表 9-2 路内（路边）停车位收费标准

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、路内（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、路内（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、在重大活动或节假日期间，可免收停车费，具体由运营单位确定是否免收。

3、项目停车位收入情况

①停车位收入计算方式

停车位收入=收费单价×计费时长×周转次数×（1-免费时长内停车车次占比）×天数×负荷率

②周转次数

根据《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），开平市城区路边划定的停车位，通过分路段（一类、二类、三类）实施收费，为保障停车需求变化，各类路段每年可结合智慧停车引导系统收集的车位周转率数据及其他方面情况进行适当调整。

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 年江门市市直路边停车位的平均周转率分别为 4.44 次/日、5.88 次/日、6.05 次/日。结合项目农文旅的特点，本次测算设定运营期首年工作日路边停车位三类路段平均周转率为 0.05 次/日、0.03

次/日、0.01次/日，节假日路边停车位三类路段平均周转率为3.1次/日、2.2次/日、1.6次/日。

③停车时长及免费时长车次占比

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，工作日一类路段（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2.75小时；节假日一类路段（繁华区域）停车按平均停车时长2.55小时，二类路段（一般区域）停车按平均停车时长3.75小时，三类路段停车按平均停车时长3.65小时；免费时长车次占比按10%设定。

综合以上收费标准、平均停车时长、周转率指标，满负荷停车位收入预测如下所示：

表 9-3 满负荷停车位收入估算表

日期	车位类型	平均停车时长（小时）	（前3小时）收费标准（元/小时）	（3小时后）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）	停车位预测年收入（万元/年）
工作日 （250天）	一类路段	1.25	3.00	4.00	3.00	0.05	10%	0.135	0.0034
	二类路段	1.95	2.00	3.00	4.00	0.03	10%	0.108	0.0027
	三类路段	2.75	1.00	2.00	3.00	0.01	10%	0.027	0.0007
节假日 （115天）	一类路段	2.55	3.00	4.00	9.00	3.1	10%	25.11	0.2888
	二类路段	3.75	2.00	3.00	9.00	2.2	10%	17.82	0.2049
	三类路段	3.65	1.00	2.00	5.00	1.6	10%	7.2	0.0828

备注：超过免费停车时长后，不足1小时按1小时计；路内（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，路内（路边）免费停车时长内停车车次占比暂按10%。

考虑到机动车保有量、旅游人次增长及惩罚约束措施逐渐完善，项目首年负荷率按 60%，负荷率每年增加 2%，增至 80%之后保持不变，收费单价按每 5 年上涨 10%幅度增加。

4、快充充电桩经营收入

①快充充电桩收入计算方式

快充充电桩收入=收费单价×充电时长×能量量度单位×天数×负荷率

②收费单价

参考开平市同类项目收费单价，用电量平均 430 度/天，充电费按 0.85 元/度、服务费按 0.79 元/度估算。

③充电时长、能量量度单位、天数及负荷率

参考同类项目，快充充电桩每天平均使用时长为 1~5 小时。考虑到目前开平市新能源汽车的实际数量，本项目设置快充充电桩平均使用时长为 1.3 小时/天，根据建设内容，快充充电桩按 160KWH 设定，一年按 365 天计算，项目首年负荷率按 60%，负荷率每年增加 3%，增至 80%之后保持不变，收费单价按每 5 年上涨 10%幅度增加。

项目收入、增值税、税金及附加情况详见表 9-5。

9.2.2 项目成本估算

根据项目情况，成本费用主要为外购燃料及动力费、设备更新维护费、其他费用、工资及福利费、折旧摊销费及财务费用，具体见表 9-5。

(1) 外购燃料及动力费

项目外购燃料及动力费主要来源于快充充电桩及其他设备，本次外购燃料及动力费按快充充电桩经营收入的 55%及其他收入的 15%计算。

(2) 设备更新维护费（含平台费）

考虑项目存在大量设备，设备使用寿命约 10 年，为维持项目运营，设备更新维护按年计提。项目设备更新维护费（含平台费）按工程费用的 5% 计算，每五年涨 10% 计算。

(3) 其他费用

其他费用按经营收入的 2% 计算。

(4) 工资及福利费

项目按劳动定员 48 人，管理员工资按《2022 年度江门市人力资源市场工资价位信息及行业人工成本信息》取每人每年 10.66 万元，3 人计算，办事员工资按每人每年 5.77 万元，45 人计算，并按每五年涨 10% 考虑。

二、技能人才工资价位

(一) 分管理层级工资价位

序号	管理岗位等级	工资价位（元/年）				
		低位数	下四分位数	中位数	上四分位数	高位数
1	管理类员工岗（其它管理岗）	37156	46220	63912	92612	127412
2	基层管理岗（二级部门管理岗）	40800	54176	74362	113400	180170
3	中层管理岗（一级部门管理岗）	54358	70680	106600	166849	256873
4	高层管理岗（高级管理岗）	56282	82331	125605	218512	365319

2	汽车摩托车修理技术服务人员	32115	35958	40606	49767	52827
道路运输业						
1	其他职能部门经理	67427	77415	86124	93474	96023
2	其他办事人员	47197	50336	57719	60213	67157
3	道路客运汽车驾驶员	60023	63296	65098	67148	71060
4	道路客运服务员	33940	35853	37693	40881	41924
5	汽车维修工	49322	50881	52866	56212	63601

图 9-1 《2022 年度江门市人力资源市场工资价位信息及行业人工成本信息》节选

(5) 折旧摊销费

折旧摊销费按总投资额扣进项税额及其他不符合折旧摊销条件的投入除以折旧年限，折旧年限按照 20 年计算，残值率按 0 计算。

(6) 财务费用根据还本付息表中的付息情况确定。总成本明细情况详见表 9-6。

9.2.3 项目利润

按照上述收入和税费估算、总成本费用估算等，估算项目利润总额共计 22639.87 万元，净利润共计 16979.90 万元。项目利润表详见表 9-8。

9.2.4 盈利能力分析

盈利能力分析是项目财务评价的主要内容之一，是在编制现金流量表与利润和利润分配表的基础上，计算项目财务内部收益率、财务净现值、投资回收期等指标，其中财务内部收益率和财务净现值为项目的主要盈利指标。反映盈利能力的动态指标为财务内部收益率和财务净现值，静态指标为投资回收期。

1、反映盈利能力的动态指标

(1) 财务内部收益率 (FIRR)。财务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零时的折现率，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。将求得的财务内部收益率与设定的基准收益率 ic 进行比较，当 $FIRR \geq ic$ 时，即认为项目的盈利性能够满足要求。

资本金财务内部收益率是用于考察项目资本金收益水平的盈利性指标。

(2) 财务净现值 (FNPV)。财务净现值是指按设定的折现率 ic 计算的项目计算期内各年净现金流量的现值之和，也是考察项目盈利能力的动态指标。它反映项目在满足了按设定折现率要求的盈利之外所获得的超额盈利的现值。财务净现值 ≥ 0 ，表明项目的盈利能力达

到或超过了所设定的要求。

2、反映盈利能力的静态指标

投资回收期 (Pt)。投资回收期是指以项目的净收益抵偿项目全部投资所需要的时间，是考察项目在财务上的投资回收能力的主要评价指标。投资回收期可根据现金流量表计算，现金流量表中累计现金流量由负值变为 0 时的时点，即为项目的投资回收期。投资回收期越短，表明项目的盈利能力和抗风险能力越好。

投资回收期 = [累计净现金流量开始出现正值年份数] - 1 + [上年累计净现金流量的绝对值 ÷ 当年净现金流量]

3、项目投资现金流量表及资本金现金流量表详见表 9-7。

表 9-4 经济指标值

经济指标		
1	项目投资财务内部收益率 (%) (所得税前)	7.25%
2	项目投资财务内部收益率 (%) (所得税后)	5.89%
3	项目投资财务净现值 (所得税前) (ie=5%)	6287.65
4	项目投资财务净现值 (所得税后) (ic=5%)	2358.14
5	项目动态投资回收期 (年) (税后)	17.24
6	项目资本金内部收益率	9.70%

9.2.5 债务清偿能力分析

项目计算期 22 年，建设期 2 年，运营期 20 年。计划建设期 2 年付息不还本，运营期第 1 年开始以等额本金的方式还款。项目还款资金来源为未分配利润和折旧摊销。整体偿债备付率为 1.7。还本付息详见表 9-9。

表 9-5 项目收入、增值税、税金及附加结算表

序号	项目	年	合计	平均	建设期		运营期																			
					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
					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		158157.95	7907.90			5349.65	5604.88	5860.11	6115.34	6370.58	7288.39	7569.14	7765.29	7792.25	7819.20	8630.77	8630.77	8630.77	8630.77	8630.77	9493.85	9493.85	9493.85	9493.85	9493.85
1.1	路边一类路段停车位经营收入(工作日)		70.15	3.51			2.41	2.49	2.58	2.66	2.74	3.10	3.19	3.28	3.36	3.45	3.90	3.90	3.90	3.90	3.90	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28
1.2	路边二类路段停车位经营收入(工作日)		181.55	9.08			6.25	6.46	6.66	6.87	7.08	8.02	8.25	8.48	8.71	8.93	10.08	10.08	10.08	10.08	10.08	11.09	11.09	11.09	11.09	11.09
1.3	路边三类路段停车位经营收入(工作日)		11.50	0.57			0.40	0.41	0.42	0.44	0.45	0.51	0.52	0.54	0.55	0.57	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
1.4	路边一类路段停车位经营收入(节假日)		5958.78	297.94			205.07	211.91	218.75	225.58	232.42	263.18	270.70	278.22	285.74	293.26	330.85	330.85	330.85	330.85	330.85	363.94	363.94	363.94	363.94	363.94
1.5	路边二类路段停车位经营收入(节假日)		13777.65	688.88			474.16	489.97	505.78	521.58	537.39	608.51	625.90	643.28	660.67	678.06	764.99	764.99	764.99	764.99	764.99	841.48	841.48	841.48	841.48	841.48
1.6	路边三类路段停车位经营收入(节假日)		1360.10	68.01			46.81	48.37	49.93	51.49	53.05	60.07	61.79	63.50	65.22	66.94	75.52	75.52	75.52	75.52	75.52	83.07	83.07	83.07	83.07	83.07
1.7	充电桩经营管理收入		136798.21	6839.91			4614.55	4845.27	5076.00	5306.73	5537.46	6345.00	6598.80	6768.00	6768.00	6768.00	7444.80	7444.80	7444.80	7444.80	7444.80	8189.28	8189.28	8189.28	8189.28	8189.28
2	增值税		7561.29	378.06			0.00	0.00	0.00	254.01	339.83	390.56	407.31	419.11	421.01	422.91	467.29	467.29	467.29	467.29	467.29	514.02	514.02	514.02	514.02	514.02
2.1	增值税-销项税额		19706.14	985.31			666.05	698.25	730.45	762.65	794.85	909.75	945.17	969.60	972.02	974.45	1074.56	1074.56	1074.56	1074.56	1074.56	1182.02	1182.02	1182.02	1182.02	1182.02
2.2	增值税-进项税额		12144.85	607.24	456.94	496.13	387.12	404.09	421.07	438.04	455.02	519.19	537.86	550.49	551.01	551.54	607.27	607.27	607.27	607.27	607.27	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00
3	税金及附加		907.35	45.37			0.00	0.00	0.00	30.48	40.78	46.87	48.88	50.29	50.52	50.75	56.07	56.07	56.07	56.07	56.07	61.68	61.68	61.68	61.68	61.68

表 9-6 项目总成本明细表

序列	项目	年	合计	平均	建设期		运营期																			
					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	外购燃料及动力费		78443.00	3922.15	0.00	0.00	2648.27	2778.84	2909.42	3039.99	3170.57	3631.26	3774.89	3871.99	3876.04	3880.08	4272.54	4272.54	4272.54	4272.54	4272.54	4699.79	4699.79	4699.79	4699.79	4699.79
2	设备更新维护费(含平台费)		11046.71	552.34			476.05	476.05	476.05	476.05	476.05	523.65	523.65	523.65	523.65	523.65	576.02	576.02	576.02	576.02	576.02	633.62	633.62	633.62	633.62	633.62
3	其他费用		3163.19	158.16			106.99	112.10	117.20	122.31	127.41	145.77	151.38	155.31	155.84	156.38	172.62	172.62	172.62	172.62	172.62	189.88	189.88	189.88	189.88	189.88
4	工资及福利费		6767.27	338.36			291.63	291.63	291.63	291.63	291.63	320.79	320.79	320.79	320.79	320.79	352.87	352.87	352.87	352.87	352.87	388.16	388.16	388.16	388.16	388.16
5	经营成本(1-4)		99420.17	4971.01			3522.94	3658.62	3794.30	3929.98	4065.66	4621.48	4770.72	4871.75	4876.33	4880.91	5374.05	5374.05	5374.05	5374.05	5374.05	5911.45	5911.45	5911.45	5911.45	5911.45
6	折旧及摊销		26961.18	1348.06	0.00	0.00	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06	1348.06
7	利息支出		8229.38	411.47	0.00	0.00	866.25	818.13	770.00	721.88	673.75	625.63	577.50	529.38	481.25	433.13	385.00	336.88	288.75	240.63	192.50	144.38	96.25	48.13	0.00	0.00
8	总成本费用合计(5-7)		134610.72	6730.54	0.00	0.00	5737.25	5824.80	5912.36	5999.91	6087.47	6595.16	6696.28	6749.18	6705.64	6662.09	7107.11	7058.98	7010.86	6962.73	6914.61	7403.88	7355.76	7307.63	7259.51	7259.51

表 9-7 投资现金流量表及资金本金现金流量表

(一) 投资现金流量表																											
序号	项目	年份	合计	平均	建设期					运营期																	
					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
					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	179088.51	8954.43			6015.70	6303.13	6590.56	6877.99	7165.43	8198.14	8514.31	8734.89	8764.27	8793.65	9705.33	9705.33	9705.33	9705.33	9705.33	10675.87	10675.87	10675.87	10675.87	11900.29		
1.1	营业收入	158157.95	7907.90			5349.65	5604.88	5860.11	6115.34	6370.58	7288.39	7569.14	7765.29	7792.25	7819.20	8630.77	8630.77	8630.77	8630.77	8630.77	8630.77	9493.85	9493.85	9493.85	9493.85	9493.85	
1.2	增值税-销项税额	19706.14	985.31			666.05	698.25	730.45	762.65	794.85	909.75	945.17	969.60	972.02	974.45	1074.56	1074.56	1074.56	1074.56	1074.56	1074.56	1182.02	1182.02	1182.02	1182.02	1182.02	
1.3	补贴收入	0.00	0.00																								
1.4	回收固定资产残值	0.00	0.00																								
1.5	回收流动资金	1224.42	61.22																						1224.42		
2	现金流出	146847.71	7342.39	20534.02	6291.23	3968.07	4120.72	4273.38	4710.52	5109.88	5641.90	5809.34	5897.77	5904.99	6090.55	6504.69	6504.69	6504.69	6504.69	6700.84	7155.15	7155.15	7155.15	7155.15	7155.15		
2.1	建设投资	26542.69		20534.02	6008.67																						
2.2	流动资金	1224.42			282.56	58.01	58.01	58.01	58.01	208.59	63.81	44.58	6.13	6.13	184.45	0.00	0.00	0.00	0.00	196.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.3	经营成本	99420.17	4971.01			3522.94	3658.62	3794.30	3929.98	4065.66	4621.48	4770.72	4871.75	4876.33	4880.91	5374.05	5374.05	5374.05	5374.05	5374.05	5374.05	5911.45	5911.45	5911.45	5911.45		
2.4	增值税	7561.29	378.06			0.00	0.00	0.00	254.01	339.83	390.56	407.31	419.11	421.01	422.91	467.29	467.29	467.29	467.29	467.29	467.29	514.02	514.02	514.02	514.02		
2.5	增值税-进项税额	11191.78	559.59			387.12	404.09	421.07	438.04	455.02	519.19	537.86	550.49	551.01	551.54	607.27	607.27	607.27	607.27	607.27	607.27	668.00	668.00	668.00	668.00		
2.6	税金及附加	907.35	45.37			0.00	0.00	0.00	30.48	40.78	46.87	48.88	50.29	50.52	50.75	56.07	56.07	56.07	56.07	56.07	61.68	61.68	61.68	61.68	61.68		
2.7	维持运营投资	0.00	0.00																								
3	所得税前净现金流量	32240.80	1612.04	-20534.02	-6291.23	2047.64	2182.42	2317.19	2167.48	2055.54	2556.24	2704.97	2837.13	2859.28	2703.10	3200.65	3200.65	3200.65	3200.65	3004.49	3520.72	3520.72	3520.72	3520.72	4745.14		
4	累计所得税前净现金流量			-20534.02	-26825.25	-24777.62	-22595.20	-20278.01	-18110.53	-16054.99	-13498.75	-10793.79	-7956.66	-5097.38	-2394.28	806.37	4007.01	7207.66	10408.30	13412.80	16933.51	20454.23	23974.95	27495.66	32240.80		
5	调整所得税	7717.31	385.87	0.00	0.00	119.66	149.55	179.44	201.71	229.02	318.00	350.37	373.80	379.34	384.87	463.15	463.15	463.15	463.15	463.15	543.16	543.16	543.16	543.16	543.16		
6	所得税后净现金流量	24523.49	1226.17	-20534.02	-6291.23	1927.97	2032.87	2137.75	1965.77	1826.52	2238.24	2354.59	2463.33	2479.94	2318.23	2737.50	2737.50	2737.50	2737.50	2541.35	2977.55	2977.55	2977.55	2977.55	4201.98		
7	累计所得税后净现金流量			-20534.02	-26825.25	-24897.28	-22864.41	-20726.66	-18760.89	-16934.37	-14696.13	-12341.53	-9878.20	-7398.26	-5080.04	-2342.54	394.96	3132.46	5869.96	8411.31	11388.86	14366.41	17343.96	20321.52	24523.49		
8	净现值(折现率5%)	2358.14	117.91	-19556.21	-5706.34	1665.46	1672.44	1674.98	1466.89	1298.08	1514.93	1517.79	1512.27	1449.97	1290.88	1451.75	1382.62	1316.78	1254.08	1108.78	1237.23	1178.32	1122.21	1068.77	1436.44		
9	累计净现值(万元)			-19556.21	-25262.54	-23597.09	-21924.64	-20249.66	-18782.77	-17484.69	-15969.77	-14451.97	-12939.70	-11489.73	-10198.86	-8747.10	-7364.48	-6047.70	-4793.62	-3684.83	-2447.60	-1269.28	-147.07	921.70	2358.14		

表 9-7 投资现金流量表及资金本金现金流量表（续表）

(二) 项目资本金现金流量表																										
序号	项目	年份	合计	平均	建设期		运营期																			
					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
					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	177864.09	8893.20	0.00	0.00	6015.70	6303.13	6590.56	6877.99	7165.43	8198.14	8514.31	8734.89	8764.27	8793.65	9705.33	9705.33	9705.33	9705.33	9705.33	10675.87	10675.87	10675.87	10675.87	10675.87	
1.1	营业收入	158157.95	7907.90			5349.65	5604.88	5860.11	6115.34	6370.58	7288.39	7569.14	7765.29	7792.25	7819.20	8630.77	8630.77	8630.77	8630.77	8630.77	9493.85	9493.85	9493.85	9493.85	9493.85	
1.2	增值税-销项税额	19706.14	985.31			666.05	698.25	730.45	762.65	794.85	909.75	945.17	969.60	972.02	974.45	1074.56	1074.56	1074.56	1074.56	1074.56	1182.02	1182.02	1182.02	1182.02	1182.02	
1.4	补贴收入	0.00	0.00																							
1.5	回收固定资产残值	0.00	0.00																							
1.6	回收流动资金	0.00	0.00																							
2	现金流出	162108.61	8105.43	4272.61	1424.20	6084.32	6188.84	6293.38	6682.39	7033.63	7596.00	7842.84	7918.60	7895.27	8050.27	8506.58	8470.49	8434.40	8398.30	8558.36	9056.60	9020.50	8984.41	7698.32	7698.32	
2.1	项目资本金	6638.68		4272.61	1424.20	58.01	58.01	58.01	58.01	208.59	63.81	44.58	6.13	6.13	184.45	0.00	0.00	0.00	0.00	196.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2	借款本金偿还	22500.00				1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	0.00	0.00	
2.3	借款利息支付	8229.38				866.25	818.13	770.00	721.88	673.75	625.63	577.50	529.38	481.25	433.13	385.00	336.88	288.75	240.63	192.50	144.38	96.25	48.13	0.00	0.00	
2.4	经营成本	99420.17	4971.01			3522.94	3658.62	3794.30	3929.98	4065.66	4621.48	4770.72	4871.75	4876.33	4880.91	5374.05	5374.05	5374.05	5374.05	5374.05	5911.45	5911.45	5911.45	5911.45	5911.45	
2.5	增值税	7561.29	378.06			0.00	0.00	0.00	254.01	339.83	390.56	407.31	419.11	421.01	422.91	467.29	467.29	467.29	467.29	467.29	514.02	514.02	514.02	514.02	514.02	
2.6	增值税-进项税额	11191.78	559.59			387.12	404.09	421.07	438.04	455.02	519.19	537.86	550.49	551.01	551.54	607.27	607.27	607.27	607.27	607.27	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	
2.7	税金及附加	907.35	45.37			0.00	0.00	0.00	30.48	40.78	46.87	48.88	50.29	50.52	50.75	56.07	56.07	56.07	56.07	56.07	61.68	61.68	61.68	61.68	61.68	
2.8	维持运营投资	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	5659.97	283.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	78.47	206.00	241.46	259.02	276.59	366.90	378.93	390.96	402.99	415.02	507.07	519.10	531.13	543.16	543.16	
3	净现金流量	15755.48	787.77	-4272.61	-1424.20	-68.61	114.29	297.19	195.60	131.79	602.14	671.47	816.30	869.00	743.38	1198.75	1234.84	1270.94	1307.03	1146.97	1619.27	1655.36	1691.46	2977.55	2977.55	
4	累计净现金流量			-4272.61	-5696.81	-5765.43	-5651.14	-5353.95	-5158.34	-5026.55	-4424.41	-3752.94	-2936.64	-2067.64	-1324.25	-125.51	1109.34	2380.27	3687.31	4834.28	6453.55	8108.91	9800.37	12777.92	15755.48	
5	净现值（折现率5%）	4431.84	221.59	-4069.15	-1291.79	-59.27	94.03	232.85	145.96	93.66	407.55	432.84	501.14	508.09	413.94	635.72	623.68	611.34	598.77	500.42	672.84	655.08	637.49	1068.77	1017.88	
6	累计净现值			-4069.15	-5360.95	-5420.22	-5326.19	-5093.34	-4947.37	-4853.71	-4446.16	-4013.32	-3512.19	-3004.10	-2590.15	-1954.43	-1330.75	-719.41	-120.64	379.78	1052.62	1707.70	2345.19	3413.96	4431.84	

表 9-8 利润表

序号	项目	年份	合计	年均	建设期		运营期																			
					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
					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	158157.95	7907.90			5349.65	5604.88	5860.11	6115.34	6370.58	7288.39	7569.14	7765.29	7792.25	7819.20	8630.77	8630.77	8630.77	8630.77	8630.77	9493.85	9493.85	9493.85	9493.85	9493.85	
2	税金及附加	907.35				0.00	0.00	0.00	30.48	40.78	46.87	48.88	50.29	50.52	50.75	56.07	56.07	56.07	56.07	56.07	61.68	61.68	61.68	61.68	61.68	
3	总成本费用	134610.72	6730.54	0.00	0.00	5737.25	5824.80	5912.36	5999.91	6087.47	6595.16	6696.28	6749.18	6705.64	6662.09	7107.11	7058.98	7010.86	6962.73	6914.61	7403.88	7355.76	7307.63	7259.51	7259.51	
4	利润总额(1-2-3)	22639.87	1131.99	0.00	0.00	-387.60	-219.92	-52.24	84.95	242.33	646.36	823.99	965.82	1036.09	1106.36	1467.59	1515.71	1563.84	1611.96	1660.09	2028.28	2076.41	2124.53	2172.66	2172.66	
5	弥补以前年度亏损					0.00	0.00	0.00	84.95	242.33	332.48	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	
6	应纳税所得额			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	313.88	823.99	965.82	1036.09	1106.36	1467.59	1515.71	1563.84	1611.96	1660.09	2028.28	2076.41	2124.53	2172.66	2172.66	
7	所得税(25%)	5659.97	283.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	78.47	206.00	241.46	259.02	276.59	366.90	378.93	390.96	402.99	415.02	507.07	519.10	531.13	543.16	543.16	
8	净利润(4-7)	16979.90	849.00	0.00	0.00	-387.60	-219.92	-52.24	84.95	242.33	567.89	617.99	724.37	777.07	829.77	1100.69	1136.78	1172.88	1208.97	1245.07	1521.21	1557.31	1593.40	1629.49	1629.49	
9	提取法定盈余公积金	1763.97	88.20			0.00	0.00	0.00	8.50	24.23	56.79	61.80	72.44	77.71	82.98	110.07	113.68	117.29	120.90	124.51	152.12	155.73	159.34	162.95	162.95	
10	提取任意盈余公积金	881.98	44.10			0.00	0.00	0.00	4.25	12.12	28.39	30.90	36.22	38.85	41.49	55.03	56.84	58.64	60.45	62.25	76.06	77.87	79.67	81.47	81.47	
11	息税前利润(利润总额+利息支出)	30869.25	1543.46	0.00	0.00	478.65	598.21	717.76	806.83	916.08	1271.98	1401.49	1495.20	1517.34	1539.49	1852.59	1852.59	1852.59	1852.59	1852.59	2172.66	2172.66	2172.66	2172.66	2172.66	
12	息税折旧摊销前利润(息税前利润+折旧+摊销)	57830.43	2891.52	0.00	0.00	1826.71	1946.26	2065.82	2154.88	2264.14	2620.04	2749.55	2843.26	2865.40	2887.55	3200.65	3200.65	3200.65	3200.65	3200.65	3520.72	3520.72	3520.72	3520.72	3520.72	
13	偿债备付率	1.70				0.86	0.94	1.02	1.09	1.18	1.36	1.39	1.46	1.51	1.55	1.73	1.78	1.83	1.88	1.93	2.16	2.23	2.30	0.00	0.00	

表 9-9 还本付息表

序号	项目	年份	利率	合计	建设期		运营期																			
					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044		
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
1	银行借款		3.85%																							
1.1	期初本金余额				0.00	16875.00	22500.00	21250.00	20000.00	18750.00	17500.00	16250.00	15000.00	13750.00	12500.00	11250.00	10000.00	8750.00	7500.00	6250.00	5000.00	3750.00	2500.00	1250.00		
1.2	当期本金金额			22500.00	16875.00	5625.00																				
1.3	当期还本付息			32100.94	613.59	757.97	2116.25	2068.13	2020.00	1971.88	1923.75	1875.63	1827.50	1779.38	1731.25	1683.13	1635.00	1586.88	1538.75	1490.63	1442.50	1394.38	1346.25	1298.13		
	其中：还本			22500.00			1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00		
	付息			9600.94	613.59	757.97	866.25	818.13	770.00	721.88	673.75	625.63	577.50	529.38	481.25	433.13	385.00	336.88	288.75	240.63	192.50	144.38	96.25	48.13		
1.4	期末本金余额				16875.00	22500.00	21250.00	20000.00	18750.00	17500.00	16250.00	15000.00	13750.00	12500.00	11250.00	10000.00	8750.00	7500.00	6250.00	5000.00	3750.00	2500.00	1250.00	0.00		
3	建设期应计利息				613.59	757.97																				
4	建设期利息总计				1371.56																					

第十章 结论

10.1 主要研究结论

1、本项目为开平市农文旅融合发展示范产业园公共智慧停车位项目，拟采用有偿使用模式，利用开平市农文旅融合发展示范产业园公共停车位资源，通过公共停车位和新能源充电桩设施建设和运营，实现以下目标，一是提升开平市农文旅融合发展示范产业园停车运营管理水平；二是盘活政府公共资源，增加财政收入，实现国有资产社会效益最大化，三是推动新能源、新交通和智慧城市融合发展。

2、本项目位于广东省江门市开平市，有偿使用范围为 6521 个路内（路边）停车位有偿使用权，以及 1396 个充电车位（充电车位范围内允许建设 698 个快充充电桩）新能源汽车充电基础设施有偿使用权，不含所占用的充电车位的有偿使用权。建设内容包括路内（路边）停车位智慧化改造，建设智慧停车管理系统，以及新能源汽车充电设施等，构建产业园智慧停车体系和汽车服务体系。

3、本项目总投资 28196.81 万元，包括有偿使用权出让费 15000 万元，建设投资 11825.25 万元，建设期利息 1371.56 万元。资金的来源主要考虑项目资本金和债务资金。其中项目资本金 5696.81 万元，占项目总投资比例 20%。

4、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。项目采用有偿使用权转让—投资—建设—运营—移交的运作方式：（1）项目实施机构将本项目有偿使用权授予给有偿使用者，由有偿使用者向政府指定单位支付有偿使用权转让费；（2）有偿使用者获得农文旅产业园公共停车位和新能

源充电桩设施的有偿使用权后，对项目进行建设，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。

5、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共计为 22 年，其中建设期预计为 2 年，项目约定建设期满后进入运营期，运营期为 20 年。

6、根据《开平市农文旅融合发展示范产业园管理委员会拟公开转让有偿使用权所涉及的开平市农文旅融合发展示范产业园公共停车位和公共停车位新能源汽车充电基础设施有偿使用权资产评估报告》，本项目有偿使用权价格为 15000.00 万元(大写:人民币壹亿伍仟万元整)。其中公共停车位有偿使用权价格为 9000 万元,公共停车位新能源汽车充电基础设施有偿使用权价格 6000 万元。最终以有偿使用者成交价格为准。

7、本项目通过公开出让方式引进有实力、有相应运作经验的社会投资人参与本项目的投建运一体化实施，采用有偿使用权转让—投资—建设—运营—移交的运作方式，项目具备一定预期的市场基础和使用者付费收入，且项目预测经营收入基本能够覆盖投资和运营成本，并满足一定的行业市场收益率水平，不新增地方政府隐性债风险，项目采用有偿使用模式符合有关规定且具有技术经济可行性。

8、本项目行业领域技术成熟，具备一定的市场潜力和上升空间，项目周边基础设施配套条件较完善，行业市场上有较多符合条件的企业可形成公平竞争，综上，本项目对潜在社会资本具备吸引力和参与积极性。

10.2 问题与建议

1、建议政府各有关部门做好统筹协调，在各自职责范围内积极配

合项目前期有关程序，确保项目的顺利实施。

2、建议项目出让前做好潜在社会资本的市场测试或市场需求调查，确保项目高效落地，避免因重新开展出让工作影响项目进度。

3、建议项目做好与市政电力、燃气等地下管线有关单位的沟通协调，确保项目建设施工的安全。

4、建议项目结合届时客观实际条件，做好方案优化设计，确保项目公共停车及充电资源的充分有效利用，避免拥堵或闲置。

5、建议项目在运行过程中加强绩效考核与监督，提升项目社会效益及确保安全运行。