## 武胜县智慧停车提升改造项目

## 投资建设方案

一、实施背景

近年来武胜县的停车资源的匮乏、乱停乱放及传统停车收费模式的不规范性引发了一系列问题：交通拥堵、交通安全、违法停车、停车纠纷、跑冒滴漏。因此建立一套实时、高效、智能、可靠的停车管理与服务系统是十分必要的，在短期内无法大量增加停车资源供应量的情况之下，利用科技手段提高停车管理水平，促进现有资源的有效利用，提高公众停车服务水平，是缓解停车难矛盾的有效途径。随着“互联网＋”的兴起，“互联网＋停车”的深度融合，以智慧停车场、停车APP等为代表的“互联网＋停车”新业态迅速发展。一方面，引导停车管理走向智能化、信息化的科学合理发展轨道，规范停车秩序，盘活存量、发展增量、合理引导、加强规划，提升停车规划与建设、停车管理与监督等方面的工作效率。

为响应国家号召，缓解武胜县城区交通拥堵、出行难、停车难等“城市病”，实施武胜县智慧停车提升改造项目，通过整合盘活停车资源，统筹推进停车场的规划建设和提档改造工作，助力武胜县城区生活便利，提升武胜县城市承载能力。

二、项目概况

**（一）项目名称**：武胜县智慧停车提升改造项目

**（二）项目业主：**武胜县智慧停车管理有限公司

**（三）项目建设地址及主要建设内容：**

1.**建设地址**：武胜县行政区域范围内

2.**建设内容**：

（1）购买武胜县行政区域范围内15307个（其中城区路边及地下停车位实有共10307个、计划新建5000个）停车泊位和500个新能源汽车充电桩经营权；

（2）新建龙女湖片区、城东片区、城南片区、江北片区停车场。

（3）新建智能化停车管理系统等。

3.**建设期限**：3年。

三、资金来源

项目动态总投资68581.38万元，其中拟向县农商行申请借款51000.00万元，占总投资的74.36%，公司自筹资金17581.38万元，占总投资的25.64%。

四、融资计划

**（一）贷款金额：**51000.00万元【具体以银行审批为准】

**（二）融资主体：**武胜县智慧停车管理有限公司

**（三）担保公司：**武胜县银财投资有限责任公司，担保方式为保证担保。

**（四）融资服务：**融资服务可研费用招标控制价为实际融资金额的0.13%以内。

**（五）贷款期限：**25年，其中建设期3年，经营期22年。

**（六）贷款利率：**5%年利率【具体以银行审批为准】

**（七）还款计划：**项目建成后计划分22年还款，每一年归还本金时间为每年6月20日和12月20日，各归还当年应偿还本金的一半。预计第4年至第7年每年归还本金1500万元；第8年至第11年每年归还本金2000万元；第12年至第23年每年归还本金2500万元；第24年至第25年每年归还本金3500万元。

**（八）还款来源：**根据项目的市场分析，本项目收入来源为停车场收入及充电桩收入。详情如下：

1.停车场收入：

（1）规模：本项目共计15307个停车位。

（2）收费标准：根据武发改函〔2019〕17号以及武发改函〔2019〕394号规定，参考同类型地下停车场小型汽车停放：30分钟（含）内免费停车；30分钟以上至4个小时（含）以内3元/辆/次；4个小时后每超过1个小时加收1元/辆（不足1小时的按1小时计算）；一天（24小时）最高不超过15元/辆。连续停放超过24小时后，按上述规定重新计费。

根据收费标准，按照每辆车停车1小时至24小时不同24种情况测算出每种情况单个停车位的收入，再测算出每个停车位一天的平均收入为23.04元/个/天。根据谨慎原则，本项目测算地下停车位收费单价按14元/个/天，由于市场不稳定因素本次测算运营期前三年考虑停车率分别为40%、45%、50%第三年后不再上涨。因此预计运营期22年内停车场收入为89760.30万元。

2.充电桩收入：

（1）规模：本项目拟新建500个充电桩。

（2）收费标准：充电电费收入归电力主管部门所有，本项目仅收取充电桩服务费。本着谨慎性原则，日运营时长按8小时计取，年运营天数365天。参照《27省市电动汽车换电服务费标准情况》、达州市现有充电桩服务费收费标准，本项目充电桩充电服务费收费单价按0.6元/千瓦时（含税价）估算。

本项目500个充电桩，查询市场上主流电动汽车（特斯拉model3电池容量75kwh；比亚迪汉EV电池容量85.4kwh；小鹏P7电池容量60.2kwh；吉利帝豪EV500电池容量61.9kwh；比亚迪秦Pro电池容量69.5kwh；帝豪Gse 600电池容量61.9kwh），基于谨慎性原则，本项目取电动汽车平均容量60kwh，充电桩使用率按运营期第一年30%，第二年35%，第三年达到40%后保持不变。每年充电桩收入=充电桩数量\*电池容量\*日运营时长\*使用率\*服务费\*年运营天数。预计运营期内充电桩收入共计48103.62万元。

**（九）项目运营成本：**本项目运营成本主要包括燃料动力成本、工资及福利费、维护费用以及利息支出等，运营期共计为52736.39万元。

**（十）清偿能力分析：**本项目运营期预计将实现营业收入137863.92万元，税金及附加414.89万元，运营成本52736.39万元，利润总额84712.64万元。项目投资利润率（税前）4.54%，投资利润率（税后）3.95%；全部投资内部收益率（税前）6.08%，全部投资内部收益率（税后）4.89%；静态投资回收期（税前）15.32年，静态投资回收期（税后）17.13年；动态投资回收期（税前）22.46年，动态投资回收期（税后）24.65年。项目收入基本能满足还款要求。

## 五、项目投资构成

项目总投资为68581.38万元。

 **表项目建设投资估算汇总表 单位：万元**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **工程或费用名称** | **建筑工程费** | **设备购置及安装费** | **其他费用** | **合计** |
| **Ⅰ** | **工程费用** |  |  |  |  |
| （一） | 停车场建设工程 | 17608.09  | 0.00  | 0.00  | 17608.09  |
| （二） | 地面停车管理设备设施 | 0 | 3410.745 | 0 | 3410.745 |
|  | **合计** | **17608.09**  | **3410.75**  | **0.00** | **21018.83** |
| **Ⅱ** | **工程建设其他费用** |
| 1 | 特许经营权购买 | 武胜县路边15307个停车泊位25年特许经营权 | 41000.00  |
| 2 | 工程监理费 | 参考发改价格〔2015〕299 号文，参考国家发改办、 建设部发改价格[2007]670 号文计取 | 401.01  |
| 3 | 建设单位管理费 | 参考财建〔2016〕504号计取 | 250.19  |
| 4 | 工程勘察设计费 | 参考发改价格〔2015〕299号，国家计委、国家建设部计价格〔2002〕10号文计取 | 237.40  |
| 5 | 资产评估服务费 | 参考《四川省资产评估项目收费与项目成本》及市场行情，预计20万元 | 20.00 |
| 6 | 项目前期工作咨询费 | 参考国家计委、建设部价格〔1999〕1283号，发改价格[2015]299号 | 66.30 |
| 7 | 招标代理服务费 | 参考国家计委计价格[2002]1980号计取 | 36.06 |
| 8 | 工程造价咨询费 | 参考四川省物价局、建设厅川价发〔2008〕141号计取 | 61.67 |
| 9 | 场地准备及临时设施 | 按工程费用 0.5%计取 | 105.09 |
|  | **合计** |  | **42177.72**  |
| **Ⅲ** | **预备费** |
| 1 | 基本预备费 | 第一部分与第二部分费用之和减去特许经营权购置费的5%计算 | 1109.83 |
| 2 | 涨价预备费 |  |  |
|  | **合计** |  | **1109.83** |
| **4** | **静态投资合计** |  | **64306.38**  |
| **5** | **建设期利息** |  | **4275.00**  |
| **6** | **建设投资合计** |  | **68581.38**  |

其中：

**（一）工程建设费用21018.83万元，占总投资的30.65%。**

 **工程建设投资估算明细表 单位：万元**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **工程或费用名称** | **估算金额（万元）** |  | **技术经济指标** |
| **建筑工程费** | **设备购置及安装费** | **其他费用** | **合计** | **单位** | **工程量** | **单价（元）** |
| **Ⅰ** | **第一部分 工程费用** | **17608.09**  | **3410.75**  | **0.00**  | **21018.83**  |  |  |  |
| **（一）** | **停车场建设工程** | **17608.09**  | **0** | **0** | **17608.09**  |  |  |  |
| 1 | 土建工程 | 13440.07  |  |  | 13440.07  | ㎡ | 48000.24  | 2800 |
| 2 | 装修工程 | 1440.01  |  |  | 1440.01  | ㎡ | 48000.24  | 300 |
| 3 | 安装工程 | 1488.01  |  |  | 1488.01  | ㎡ | 48000.24  |  |
| 3.1 | 给排水（含消防） | 240.00  |  |  | 240.00  | ㎡ | 48000.24  | 50 |
| 3.2 | 暖通工程 | 144.00  |  |  | 144.00  | ㎡ | 48000.24  | 30 |
| 3.3 | 通风工程 | 192.00  |  |  | 192.00  | ㎡ | 48000.24  | 40 |
| 3.4 | 弱电工程 | 336.00  |  |  | 336.00  | ㎡ | 48000.24  | 70 |
| 3.5 | 强电工程 | 576.00  |  |  | 576.00  | ㎡ | 48000.24  | 120 |
| 4 | 其他配套设施 | 1240.00  |  |  | 1240.00  |  |  |  |
| 4.1 | 场平 | 240.00  |  |  | 240.00  | ㎡ | 48000.24  | 50 |
| 4.2 | 道路及硬质铺装 | 600.00  |  |  | 600.00  | ㎡ | 12000.06  | 500 |
| 4.3 | 照明工程 | 200.00  |  |  | 200.00  | 项 | 1 | 2000000 |
| 4.4 | 停车位划线 | 200.00  |  |  | 200.00  | 项 | 1 | 2000000 |
| **（二）** | **地面停车管理设备设施** | **0** | **3410.745** | **0** | **3410.75**  |  |  |  |
| 1 | 路侧停车位管理设备 |  | 2050.745 |  | 2050.75  |  |  |  |
| 1.1 | 车位检测器（NB地磁） |  | 535.745 |  | 535.75  | 个 | 15307 | 350 |
| 1.2 | 智能手持终端（PDA） |  | 20 |  | 20.00  | 台 | 200 | 1000 |
| 1.3 | 球形监控机 |  | 400 |  | 400.00  | 套 | 200 | 20000 |
| 1.4 | 高清摄像头 |  | 300 |  | 300.00  | 套 | 200 | 15000 |
| 1.5 | L型立杆 |  | 45 |  | 45.00  | 套 | 150 | 3000 |
| 1.6 | LED补光灯 |  | 300 |  | 300.00  | 套 | 1000 | 3000 |
| 1.7 | 云服务器租赁 |  | 200 |  | 200.00  | 套 | 40 | 50000 |
| 1.8 | 网络交换机 |  | 250 |  | 250.00  | 台 | 50 | 50000 |
| 2 | 指示设备 |  | 60 |  | 60.00  |  |  |  |
| 2.1 | 二级指示屏 |  | 45 |  | 45.00  | 套 | 10 | 45000 |
| 2.2 | 三级指示频 |  | 15 |  | 15.00  | 套 | 10 | 15000 |
| 3 | 停车位划线 |  | 200 |  | 200.00  | 项 | 1 | 2000000 |
| 4 | 公示牌、标志标牌制作安装 |  | 100 |  | 100.00  | 项 | 1 | 1000000 |
| 5 | 充电桩 |  | 1000 |  | 1000.00  | 个 | 500 | 20000 |

**（二）工程建设其他费用42177.72万元，占总投资的61.50%。**

 **工程建设其他费用估算表 单位：万元**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ⅱ** | **工程建设其他费用** |
| 1 | 特许经营权购买 | 武胜县路边15307个停车泊位25年特许经营权 | 41000.00  |
| 2 | 工程监理费 | 参考发改价格〔2015〕299号文，参考国家发改办、建设部发改价格[2007]670号文计取 | 401.01  |
| 3 | 建设单位管理费 | 参考财建〔2016〕504号计取 | 250.19  |
| 4 | 工程勘察设计费 | 参考发改价格〔2015〕299号，国家计委、国家建设部计价格〔2002〕10号文计取 | 237.40  |
| 5 | 资产评估服务费 | 参考《四川省资产评估项目收费与项目成本》及市场行情，预计20万元 | 20.00 |
| 6 | 项目前期工作咨询费 | 参考国家计委、建设部价格〔1999〕1283号，发改价格[2015]299号 | 66.30 |
| 7 | 招标代理服务费 | 参考国家计委计价格[2002]1980号计取 | 36.06 |
| 8 | 工程造价咨询费 | 参考四川省物价局、建设厅川价发〔2008〕141号计取 | 61.67 |
| 9 | 场地准备及临时设施 | 按工程费用 0.5%计取 | 105.09 |
|  | **合计** |  | **42177.72**  |

**（三）预备费1109.83万元，占总投资的1.62%。**

基本预备费根据《建设部关于印发市政工程投资估算编制办法》的通知（建标〔2007〕164号）号文件规定，按照工程建设费和工程建设其他费用总和（减去特许经营权购买费用）的5%估算，共计1109.83万元。

**（四）建设期利息4275.00万元。占总投资的6.23%。**

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，建设期利息的计算是按贷款是否当年投放分别计算利息的。利率按（2022年9月中国人民银行公布的5年期以上LPR4.30%增加70个基点）5.00%估算。本项目根据工程进度，计划第一年到位资金20000.00万元，建设期利息估算按当年投入的贷款金额的1/2计息为20000.00万元×5.00%/2=500.00万元。第二年到位资金20000.00万元，建设期利息估算为（20000万元+20000万元/2）×5.00%=1500.00万元。第三年到位资金11000.00万元，建设期利息估算为（40000万元+11000万元/2）×5.00%=2275.00万元。合计建设期利息为4275.00万元。

六、工作要求

**（一）加强组织领导。**成立项目建设工作专组，具体负责统筹协调、部署落实、技术指导、要素保障等。建立定期协调工作机制，研究解决项目推进过程中存在的具体问题，确保项目顺利实施。

组 长：李 军

副组长：胡立志、覃小林、文 勇

成 员：陈泊任、杜佳秋、陈泫孜、谭和平、李艳萍、

张 睿

工作专班在银财公司下设办公室，由文勇兼任办公室主任，陈泫孜任副主任，负责日常工作。

**（二）加强工程监管。**严格按照设计要求，按时按质完成智慧停车位建设。落实专人对项目建设过程进行监督管理，严把质量、进度和安全关，邀请县财政局、综合执法局、审计局等职能单位和集团公司职能部门参与项目建设过程监督，确保项目建设安全规范。

**（三）强化监督问责。**加大督查问责力度，定期汇总报告工作进度，逗硬考核奖惩，做到有的放矢，确保重点工作推进取得成效。对项目建设过程中存在不作为、行动缓慢，影响工作开展的，或因失职、渎职，造成严重影响或后果的，将依纪依规严肃追责问责。