

摘要

芜湖市弋江区停车场及交通基础设施建设项目建设地点位于芜湖市弋江区，主要建设规模及内容为对芜湖市弋江区 13 个社区停车场进行改造升级工程，规划建设停车位 10955 个，其中配套新能源汽车充电桩 1096 个，具体包括南瑞新城停车场项目、亿万多停车场项目、金石新城停车场项目、白马浅湾停车场项目、圣庭湖畔停车场项目、盛世嘉园（火龙岗北区）、儒林西苑停车场项目、澧港新区停车场项目、松韵园停车场项目、弋江嘉园幸福逸居停车场项目、弋江嘉园华港花园停车场项目、蓝湾半岛停车场项目及一品水岸停车场项目，并配套相应辅助工程设施。

本项目从前期工作开始至项目竣工运营，项目建设周期为 36 个月，即自 2020 年 5 月至 2023 年 4 月，目前已完成立项、可行性研究报告编制及批复、用地情况说明、环境影响登记备案等前期工作，已取得开工令。

本项目属于财政部重点支持的交通基础设施—城市停车场公益性项目，建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

通过本项目的实施，有助于改善芜湖市弋江区的停车和交通状况，缓解弋江区停车位不足的问题，大大提高弋江区的环境档次和城区的服务水平和服务质量，对于提升弋江区的知名度和美

誉度以及提高弋江区的区域竞争力和影响力影响深远，具有显著的社会效益和经济效益。

本项目建设总投资为 19,707.26 万元，其中建筑工程费 17,394.09 万元，工程建设其他费用 1,360.53 万元，预备费用 692.64 万元，建设期利息 260.00 万元。

项目资金来源为项目承办单位自筹资金和本次债券融资。其中自筹资金投入 6,707.26 万元，占总投资的 34.03%；债券融资 13,000.00 万元，占总投资的 65.97%。

本次计划通过债券融资 13,000.00 万元。根据工程项目的进度情况，按 2 期进行，预计分别于 2022 年获取融资 6,500.00 万元（其中 2022 年 3 月拟发行 2,000.00 万元）以及 2023 年获取融资 6,500.00 万元，按半年计息，到期一次还本。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 15 年、利率参照近期类似地方政府债券的利率，按照 4.00% 测算。建设期及经营期的利息金额总计 7,800.00 万元，累计还本付息总额为 20,800.00 万元。

本项目收入包括停车场停车收入、停车场配套充电桩收入及停车场广告位收入。

本项目债券存续期内经营活动净现金流量为 27,449.34 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.32，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

当收入下降 10%，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.20。当成本上升 10%，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.28。

本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

目录

摘要	1
一、项目基本情况	1
(一) 项目建设背景	1
(二) 项目建设的可行性分析	10
(三) 项目符合专项债项目申报条件论证	11
(四) 项目建设基本情况	12
(五) 项目编制依据	14
(六) 项目建设方案	15
二、专项债券项目资金绩效管理事前绩效评估	16
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	16
(二) 项目投资合规性与项目成熟度	21
(三) 项目资金来源和到位可行性	23
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	23
(五) 债券资金需求合理性	24
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	25
(七) 绩效目标合理性	27
三、项目投资估算及资金筹措方案	33
(一) 项目投资估算	33

(二) 资金筹措方案	37
(三) 项目建设现状及进度计划	37
(四) 资金使用计划	41
四、项目收入与成本测算	41
(一) 相关收费政策	41
(二) 项目收入测算	42
(三) 项目成本及费用测算	45
五、项目收益与融资平衡情况	48
(一) 项目收益	48
(二) 融资平衡情况	49
(三) 压力测试	51
(四) 独立第三方机构评估意见	51
六、项目融资计划	53
(一) 发行依据	53
(二) 发行计划及债券还本付息计划	55
(三) 资金管理方案	56
(四) 信息披露计划	63
(五) 专项债券投资者保护措施	64
七、专项债券全生命周期风险管理方案	66
(一) 全生命周期风险管理架构	67
(二) 专项债券项目各阶段风险管理目标与重点	67

八、项目风险评估及控制措施	70
(一) 影响项目施工、正常运营的风险及控制措施	70
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	73
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施	75
九、还款保障情况	76
(一) 还款责任及保障	76
(二) 项目资产管理	77
(三) 项目收入管理	77

安徽省地方政府专项债券

芜湖市弋江区停车场及交通基础设施建设项目

总体实施方案

一、项目基本情况

（一）项目建设背景

1、区域发展背景

（1）芜湖市概况

芜湖市位于安徽省东南部，地处长江下游，中心地理座标为东经 118 度 21 分、北纬 31 度 20 分。南倚皖南山系，北望江淮平原，浩浩长江自城西南向东北缓缓流过，青弋江自东南向西北，穿城而过，汇入长江。芜湖市域面积 5988 平方公里，其中市区面积 1292 平方公里，下辖无为、芜湖、繁昌、南陵 4 县和镜湖、弋江、鸠江、三山 4 区，拥有 2 个国家级开发区，11 个省级开发区。

改革开放以来，芜湖市先后获得了国家级沿江开放城市、国家级对外籍轮开放的外贸码头、国家级经济技术开发区、国家级高新技术产业开发区四个国家级称号，并建立了国家级出口加工区。

同时形成了有较强竞争力的汽车及零部件、材料、电子电器、电线电缆四大支柱产业。以方特欢乐世界和方特梦幻王国为代表的文化旅游产业发展也进入了新阶段，形成了将动漫产业发展与娱乐休闲结合的发展模式。

与此同时，芜湖蓬勃发展的新兴行业不断涌现，以“建博会”、“茶博会”、“旅博会”三会为代表的会展经济，正推动江城芜湖向商埠重镇发展。特产有铁画、三刀三画、傻子瓜子、弋江贡篮、无为剔墨纱灯，芜湖铁画锻造技艺更是为国家级非物质文化遗产，大闸蟹、弋江羊肉、无为板鸭、小笼汤包等芜湖小吃名扬海内，芜湖长江市场园、芜湖旅游商品经济园区、芜湖商品交易博览城、芜湖汽车部件工业园已经共同构筑了芜湖的特色产业园区，芜湖中山路步行街、芜湖凤凰美食街、芜湖新时代商业街、小九华商业街、芜湖镜湖万达广场等特色商业街区使芜湖的商业别具一格。

2021 年全年全市实现生产总值 4302.63 亿元，比上年增长 11.6%，位居全省和长三角城市第一。分产业看，第一产业增加值 169.58 亿元，比上年增长 6.4%；第二产业增加值 2048.96 亿元，增长 11.9%；第三产业增加值 2084.09 亿元，增长 11.7%。

财政收支方面，2021 年全年全市实现一般公共预算收入 361.20 亿元，比上年增长 9.0%，比全省高 0.2 个百分点。一般公共预算支出 503.49 亿元，增长 3.7%。年末，全市金融机构人民币

存款余额 5205.92 亿元，贷款余额 4704.12 亿元，分别比上年增长 11.9%和 14.9%。

2021 年全市居民可支配收入 40501 元，比上年增长 10.0%。其中，城镇居民人均可支配收入 48668 元，增长 9.2%，比全省高 0.2 个百分点；农村居民人均可支配收入 27202 元，增长 11.2%，比全省高 0.7 个百分点。

（2）弋江区概况

弋江区位于芜湖市中心区域，面积 178 平方公里，常住人口 34.3 万，辖 6 个街道办事处，共有 38 个社区和 13 个村。是全市的科技、教育、文化、体育中心。铁路、公路、水路交通运输便捷，芜马、芜大高速公路及皖赣、宁铜铁路穿境而过，宁安高铁弋江站建成通车。芜湖奥林匹克体育中心、国际会展中心等坐落于此。区内自然环境优美宜人，有白马山等大小山麓十余座，紧邻长江、漳河、青弋江，水系资源丰富。近年来，弋江区先后获批军民结合国家新型工业化产业示范基地、国家知识产权强县工程示范区、国家科技服务业区域试点、全国创业孵化示范基地、全国青年创业示范园区、通过教育部义务教育均衡发展基本县（区）认定，获批省“教育强区”称号，高新区成功列入合芜蚌国家自主创新示范区核心区。2019 年，高新区综合排名晋升至 41 位，入选中国产业园区持续发展百强榜和全国工业百强区。2019 年 6 月高新区双创示范基地建设被国务院予以通报激励。高

新区在 2019 年开发区考核中位列全省第五。弋江区在 2017、2018 年度全市目标考核中蝉联第一名，2019 年度全市招商引资考核第一名。

总体来看，弋江区经济社会发展特征可以概括为以下三个特点：一是“一个体制”。2015 年，高新区与弋江区实行“两区合一”的管理体制，在发展上相融，管理上相合，资源上统筹。几年来的运行证明，“两区合一”的管理模式符合国家高新区与行政区产城融合发展的趋势，得到了省委、省政府的高度肯定。二是“两高融合”。第一个“高”是指高新技术产业开发区；第二个“高”是指芜湖市高教园区和职教园区在我区境内，有安徽师范大学、皖南医学院等 8 所高等院校，在校学生 10 万多人。“两高”为弋江区经济社会发展提供了人才保障和科技支撑。三是“四大产业”。经过多年的探索发展，弋江区已经形成智能网联及新能源汽车、微电子及第三代半导体、大数据及信息技术、节能环保及高端装备制造四大主导产业体系，其中，新能源汽车特色产业园获批省特色园区试点，三只松鼠创业板成功首发上市。

2020 年，全区地区生产总值 469.55 亿元，比上年增长 3.0%。其中，第一产业增加值 3.51 亿元，增长 2.8%；第二产业增加值 261.09 亿元，增长 2.8%；第三产业增加值 204.95 亿元，增长 3.2%。三次产业结构为 0.75:55.60:43.65。2020 年，全区实现财政总收入

42.6 亿元，比上年增长 8.5%。其中地方财政收入 25.48 亿元，增长 11%。全区地方财政支出 25.23 亿元，增长 16.5%。

2021 年 1-11 月份，全区规模以上工业实现增加值同比增长 14.6%，战略性新兴产业产值同比增长 53.6%，高新技术产业产值同比增长 37.2%。全社会固定资产投资同比增长 22.0%，其中，技改投资增长 44.3%。限额以上社会消费品零售额同比增长 21.9%。其他营利性服务业实现营业收入同比增长 31.8%。

2、政策规划背景

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

2015 年 8 月 3 日，国家发展改革委等 7 部门联合印发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》，意见指出：

随着城镇化的快速发展，居民生活水平不断提升，城市小汽车保有量大幅提高，停车设施供给不足问题日益凸显，挤占非机动车道等公共资源，影响交通通行，制约了城市进一步提升品质和管理服务水平。吸引社会资本、推进停车产业化是解决城市停车难问题的重要途径，也是当前改革创新、稳定经济增长的重要举措。

1) 总体思路。立足城市交通发展战略，统筹动态交通与静态交通，着眼当前、惠及长远，将停车管理作为交通需求管理的重要手段，适度满足居住区基本停车和从严控制出行停车，以停

车产业化为导向，在城市规划、土地供应、金融服务、收费价格、运营管理等方面加大改革力度和政策创新，营造良好的市场化环境，充分调动社会资本积极性，加快推进停车设施建设，有效缓解停车供给不足，加强运营管理，实现停车规范有序，改善城市环境。

2) 科学编制规划。各地依据城市总体规划和综合交通体系规划，以配建停车为主体、路外公共停车为辅助、路内停车为补充，采用差别化的停车供给策略，修订城市建筑物配建停车泊位标准，组织编制停车设施专项规划，并及时纳入城市用地控制性详细规划，做好用地管控。规划需统筹城市功能分区的区位特征、用地属性、公共交通发展等状况，合理测算停车需求，明确阶段性适应目标，优化设施布局，制定近期实施方案，建立项目库，并及时公布。

3) 明确建设重点。以居住区、大型综合交通枢纽、城市轨道交通外围站点（P+R）、医院、学校、旅游景区等特殊地区为重点，在内部通过挖潜及改造建设停车设施，并在有条件的周边区域增建公共停车设施。鼓励建设停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施，并按照一定比例配建电动汽车充电设施，与主体工程同步建设。

(2) 2010年05月19日，住房和城乡建设部、公安部、国家发改委联合发布《关于城市停车设施规划建设及管理的指导意见》（建城[2010]74号）。意见指出：

1) 充分认识城市停车设施规划建设及管理的重要性。切实加强城市停车设施规划建设及管理，不仅是改善城市停车状况、缓解城市停车难和交通拥堵的客观需要，更是贯彻落实科学发展观、实施节能减排战略、合理配置城市土地资源、科学引导汽车发展、促进城市可持续发展的必然要求。

2) 城市停车设施规划建设及管理工作的原则与目标。各地要按照“政府主导、因地制宜、统筹规划、协调发展”的要求，以保障交通畅通有序、资源优化配置、群众出行方便为目的，认真解决城市停车设施规划建设及管理中的问题。坚持符合道路交通安全、畅通的原则，坚持设施差别供给原则，坚持停车需求调控管理原则，坚持高新技术引领原则。

3) 加强城市停车设施专项规划编制工作。城市停车设施专项规划要依据城市总体规划、城市综合交通体系规划确定的城市交通发展战略和目标进行制定。在摸清停车矛盾现状、科学预测停车需求的基础上，研究确定城市停车总体发展策略、停车设施供给体系及引导政策、社会公共停车设施布局和规模，明确建设时序和对策。

4) 加快制订建设项目停车设施配建标准。从源头上加强城市停车设施配置。结合城市自身的发展条件和趋势，兼顾当前、立足长远、因地制宜地组织研究制订地方性城市建设项目停车设施配建标准。根据各类建设项目的性质和停车需求，以及城市停车总体发展策略，合理确定停车设施配建指标。

5) 科学合理建设城市停车设施。加强新建大型建设项目交通影响评价，防止出现新的交通拥堵节点；按照停车配建标准合理配置停车设施，鼓励建设项目利用地下空间配建停车设施；加强对建设项目配建停车设施建设使用情况的监督检查。鼓励社会单位开放内部停车场，实行错时停车，为周边居民提供停车服务。

6) 切实加强占用道路停车管理。

7) 完善公共停车场停车价格形成机制。各地要按照科学配置资源、合理调控需求、规范管理收益的总体要求，完善公共停车场价格形成机制，制定停车价格定价和调整办法，严格规范停车收费管理。鼓励采取差别化费率调控停车需求和停车资源。

8) 规范城市停车行业管理。各地要对城市专业停车服务经营单位实行特许经营管理制度，制定市场准入和退出标准。

9) 大力推动停车设施新技术应用。要积极依靠科技进步，给合实际需求推广占地少、成本低、见效快的机械式停车设施建设，加大停车新技术的推广应用，提高土地使用效率。

10) 加强依法管理和监督检查。

2、2015年9月22日，住房城乡建设部颁布了《关于加强城市停车设施管理的通知》（建城[2015]141号）。文中指出，坚持“建管并重”，在加快城市停车设施建设的同时，加大管理力度，提高停车设施使用效率，规范停车秩序。停车设施的管理应从加强停车设施规划建设管理、加强停车设施经营管理、促进信息化和智能化管理、严格路内停车泊位管理、规范居住区停车管理、开展重点地区停车综合治理出发，不断改善停车环境、努力形成规范有序、安全便利、协调发展的城市停车管理格局。

（3）国家发改委、财政部、住房城乡建设部等《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础〔2015〕1788号）。

意见指出各地需依据城市总体规划和综合交通体系规划，以配建停车为主体、路外公共停车为辅助、路内停车为补充，采用差别化的停车供给策略，修订城市建筑物配建停车泊位标准，组织编制停车设施专项规划，并及时纳入城市用地控制性详细规划，做好用地管控。

同步完善停车场周边市政公用设施和停车引导设施；新建或改扩建公共停车场建成营业后，减少并逐步取消周边路内停车泊位，加强违法停车治理，保障公共停车场有效需求，提高收益水平；确保路内等政府停车资源委托经营的公开透明，将收入的一定比例专项用于停车场建设；严格监管停车服务和收费行为，严厉打击无照经营、随意圈地收费等违规经营行为。

(4) 2017年12月,《安徽省城市停车设施规划建设管理指导手册》发布,主要内容如下:

工作目的:旨在提高停车设施规划建设水平,规范运营管理手段,从而构建健康有序的停车环境,合理引导交通需求,形成与公交优先发展战略协调互促的可持续交通发展模式。

规划内容:停车发展战略;停车分区发展战略;建筑物配建停车位标准;路外公共停车设施规划;路内停车位设置要求;片区停车综合改善方案;停车管理政策;近期实施计划;规划实施保障措施。《手册》强调:

1) 明晰停车位配建标准,缩小供需缺口。按照适度满足基本车位,从紧控制出行车位的原则,建立以配建停车设施为主、公共停车为辅、路内停车为补充的停车供应体系。

2) 公共停车设施规模一般不宜大于300个泊位,服务半径不宜大于300米。按照节约土地资源的原则,有条件的情况下宜选择停车楼、地下停车库、机械式停车库等型式。强化广场地下空间、高架地面空间等复合土地利用,提升土地利用效率。

3) 鼓励老旧小区周边设临时停车位,鼓励个人和企业参与公共停车设施建设。

(二) 项目建设的可行性分析

1、政策优势

国家发展改革委联合财政部、国土资源部、住房和城乡建设部、交通运输部、公安部、银监会于 2015 年 8 月 3 日共同印发了《关于加强城市停车设施建设的指导意见》发改基础[2015]1788 号文件指出，以停车产业化为导向，充分调动社会资本积极性，加快推进停车设施建设，适度满足居住区基本停车和从严控制出行停车。《指导意见》为本项目的实施提供了有利的政策支持，因此本项目建设的政策环境良好。

2、政府的强力推进

芜湖市弋江区当地政府十分重视社会公共停车场项目的建设，有利于改善弋江区城区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题。

3、基础设施配套条件良好

建设地位于弋江区城区，此次项目包含的社会公共停车场选址地质条件良好，水电交通等基础设施齐全，建筑材料丰富，适合该项目建设。同时弋江区当地有较强的建筑施工队伍，能保证工程建设内容按时按质按量完成。

综上所述，无论从实际情况出发，还是落实国家政策等多方面而言，该项目的建设是非常必要的，也是可行的。

（三）项目符合专项债项目申报条件论证

根据《安徽省财政厅关于开展 2020 年第四批专项债项目评审入库工作的通知》（皖财债〔2020〕1024 号）文件精神，公益

性项目是指为社会公共利益服务，不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，包括以下几类：

1.交通基础设施；2.能源项目；3.农林水利；4.生态环保项目；5.民生服务；6.冷链物流设施；7.市政和产业园区基础设施。

本期债券项目属于交通基础设施—城市停车场项目，建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

（四）项目建设基本情况

1、项目名称

芜湖市弋江区停车场及交通基础设施建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

2、项目建设内容

本项目对芜湖市弋江区 13 个社区停车场进行改造升级工程，规划建设停车位 10955 个，其中配套新能源汽车充电桩 1096 个，具体包括南瑞新城停车场项目、亿万多停车场项目、金石新城停车场项目、白马浅湾停车场项目、圣庭湖畔停车场项目、盛世嘉园（火龙岗北区）、儒林西苑停车场项目、漕港新区停车场项目、松韵园停车场项目、弋江嘉园幸福逸居停车场项目、弋江嘉园华港花园停车场项目、蓝湾半岛停车场项目及一品水岸停车场项目，并配套相应辅助工程设施。

弋江区停车场项目规划建设一览表

序号	项目名称	改造面积		规划停车位
		单位	数量	
1	南瑞新城停车场项目	m ²	7100	237
2	亿万多停车场项目	m ²	20100	670
3	金石新城停车场	m ²	1252	42
4	白马浅湾停车场项目	m ²	54,457.30	1815
5	圣庭湖畔停车场项目	m ²	44,000.00	1467
6	盛世嘉园（火龙岗北区）	m ²	33,820.00	1127
7	儒林西苑停车场项目	m ²	32,700.00	1090
8	漕港新区停车场项目	m ²	11,400.00	380
9	松韵园停车场项目	m ²	21,258.16	709
10	弋江嘉园幸福逸居停车场项目	m ²	45,180.00	1506
11	弋江嘉园华港花园停车场项目	m ²	35,641.30	1188
12	蓝湾半岛停车场项目	m ²	19800	660
13	一品水岸停车场项目	m ²	1954	65
	小计		328662.76	10955

3、项目建设地点

项目建设地址位于芜湖市弋江区内。

4、项目实施主体

芜湖新马投资有限公司。

5、项目建设单位

芜湖新马投资有限公司。

6、项目建设工期

本项目从前期筹建工作开始至项目竣工运营，其项目实施期为 36 个月，即自 2020 年 5 月至 2023 年 4 月，目前已完成立项、可行性研究报告编制及批复、用地情况说明、环境影响登记备案等前期工作，已取得开工令。

（五）项目编制依据

- 1、国家计划发展委员会《投资项目可行性研究报告指南》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数（第四版）》；
- 4、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 5、《城市地下空间开发利用“十三五”规划》；
- 6、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067-2014)；
- 7、《芜湖市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 8、《芜湖市城市总体规划纲要（2010-2030 年）》；
- 9、《芜湖市城市总体规划（2006-2020 年）》；
- 10、《芜湖市“十二五”综合交通运输体系发展规划》（2011 年）；
- 11、《芜湖市综合交通体系规划》（2011—2030）；
- 12、《芜湖市停车场（库）专项规划》（2014-2030 年）；
- 13、各工程项目前期工程调研及规划设计等基础资料；
- 14、其它相关文件及规定。

（六）项目建设方案

1、停车场工程方案

（1）地面停车场

又称平面停车场，具有布局灵活、停车方便、成本低廉等特点，是最为常见的停车场型式。利用现有空缺场地进行规划建设，并配置花坛、草坪和乔、灌木、照明等景观设施。

（2）地下停车库

是指建立于地下的具有一层或多层的停车场，它缓解了城市用地紧张的矛盾，提高了土地使用价值，但由于需要附加的照明、空调、排水等系统维护费用，成本较高。主要针对小区内部分安置房小区进行配套停车系统建设。

（3）汽车充电桩

根据安徽省人民政府办公厅关于《加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》皖政办〔2015〕16号要求：新建小区原则上应按不低于项目停车位总数 10%的比例配建充电桩或预留充电设施接口。本项目按规范要求规划安装一定数量的智能充电桩，充电桩提供 220v 或 380V 交流电源接口，为电动汽车提供应急充电服务。且充电桩占地面积很少，建设成本较低，适合于大规模的家用电动车充电。

2、停车场广告位

停车场广告的诉求对象已经限定在有车业主，针对性更强。有车业主一般都有一定的消费能力，也有一定的社会地位以及个人素质，所以，对他们的广告诉求则应摆脱低层次消费，向中高档消费方面努力。例如，汽车换代更新产品信息，休闲度假胜地，理财健康娱乐，高档美食场所，住房销售，医疗业务等等。

3、交通配套基础设施建设

9个社区停车场项目路网、供电、道路标线、通讯信号等配套建设。

以上详见内容详见后附的《芜湖市弋江区停车场及交通基础设施建设项目可行性研究报告》第五章节。

二、专项债券项目资金绩效管理事前绩效评估

根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》中“贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险”的文件精神，我们按照《安徽省财政厅关于印发〈安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》的文件要求，我们对“芜湖市弋江区停车场及交通基础设施建设项目”进行了事前绩效评估。具体如下：

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性

（1）项目建设是弋江区发展需要。

随着弋江区的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证弋江区持续健康的发展。

（2）项目建设是解决城市停车难问题的需要。

自 2003 年以来，芜湖市机动车保有量持续增长，年均增长率达 15%，其中小汽车的增长势头尤为强劲，近十年的年均增长率高达 30%。据统计，截至 2017 年底，芜湖市市区机动车保有量约为 51 万辆，其中，小汽车保有量达到 32.46 万辆。城市机动车保有量的增长，特别是小汽车数量的剧增对城市的道路交通系统，尤其是对停车设施带来严峻的挑战，停车供需矛盾日渐突出，“停车难”、“行车难”的问题已成为城市交通发展的难点与焦点。通过本项目的实施，可以有效的解决城市停车难这一问题。

（3）项目建设是提高区域服务质量的需要

本项目的建设将有助于改善弋江区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是城区一位难求的现象，从而大大提高了弋江区的环境档次，改善了停车和交通的状况，缓解停车位不足的问题，大大提高弋江区城区的服务水平和服务质量，对于提升弋江区的知名度和美誉度以及提高弋江区的区域竞争力和影响力影响深远。

（4）解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径

现代社会城市已经变得十分拥挤，土地不断被占用，空气污染在加剧，生态环境遭到破坏，以及战争与自然灾害等，这一切都构成了对人类自身生存的威胁。城市地面空间及上空被高层建筑和高架路挤占，给自然环境带来很大的威胁，开发地下空间将是城市可持续发展，解决城市土地紧缺的有效途径。

耕地资源是一个国家最重要的战略资源之一，土地资源的可持续利用是我国实施可持续发展战略的基础。我国土地最多能供应 17 亿人口的粮食是以人均耕地基本维持目前水平为前提的，正规耕地资源极其有限并将继续减少的严峻现实，成为目前中国政府和人民关注的最重大和最迫切的问题之一。

城市地下空间资源的开发利用，可保护现在耕地不被破坏，有利于减少环境污染，提高城市化水平。我国城市地下空间开发起步于 20 世纪 60 年代的人防工程，其主导思想是以防止战争空袭为目的，当时尚未认识到地下空间与城市用地及平时用地的利用关系，因而有相当多的工程没有同城市建设相结合。随着社会的发展与进步及城市化的程度不断的提高，地下空间开发的意义已被人们所认识，19 世纪是“桥”的世纪，20 世纪是“高层建筑”的世纪，21 世纪是地下空间的世纪，因此，城市地下空间的开发利用是城市建设和发展不可缺少的组成部分，也只有这样才能保证城市空间的可持续发展。而城市地下空间开发利用的最

终目的是为人类活动创造更美好、更有意义的生存环境，通过改善城市空间环境的质量来提高生活质量。

本项目对 13 个社区停车场进行改造升级，对于解决土地资源紧缺与城市发展的矛盾起到了积极的作用。

综上所述，本项目的建设是弋江区发展的需要，是解决城市停车难问题的需要，是符合弋江区规划建设的需要，是提高区域服务质量的需要，是解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径，项目的建设是很有必要的。

2、项目的公益性

根据《安徽省财政厅关于开展 2021 年专项债项目评审入库工作的通知》（皖财债【2021】24 号）文件精神，新增专项债券资金重点用于国务院常务会议确定的：（1）交通基础设施、（2）能源项目、（3）农林水利、（4）生态环保项目、（5）民生服务、（6）冷链物流设施、（7）市政和产业园区基础设施等七大领域。积极支持“两新一重”、公共卫生设施建设中符合条件的项目，可根据需要及时用于加强防灾减灾建设。

本期债券项目属于交通基础设施—城市停车场项目，建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

3、项目的收益性

（1）经济效益分析

本项目建设完成后，将新增停车位 10955 个，其中配套新能源汽车充电桩 1096 个，预计项目存续期内能够获得停车收入合计 29,154.06 万元，充电桩收入 11,047.67 万元，广告费收入为 3,024.00 万元，具备一定的经济效益。

（2）社会效益分析

1、项目的实施有利于解决城市停车难的问题。近年来，随着弋江区城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为弋江区交通发展、汽车消费的瓶颈之一。本项目建成后可以有效解决城市停车难这一问题。

2、项目的实施可以为社会提供更多就业机会。本项目建成后将为社会就业提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。同时也可以帮助无业的贫困人员，给予他们通过自己劳动改善生活现状的机会，促进社会的和谐发展。

3、项目的实施可以完善弋江区城区的基础设施建设。随着弋江区的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证弋江区持

续健康的发展。本项目是弋江区基础设施建设的组成部分，建成后将对完善弋江区的基础设施建设起到积极的作用。

4、项目的实施有助于提高弋江区的区域竞争力。本项目的建设将有助于改善弋江区地区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是城区一位难求的现象，从而大大提高了弋江区的环境档次，改善了停车和交通的状况，缓解停车位不足的问题，大大提升服务水平和服务质量，对于提升弋江区的知名度和美誉度以及提高弋江区的区域竞争力和影响力影响深远。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目投资合规性

本项目目前已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、用地情况说明、环境影响登记备案等前期工作，已取得开工令。具体如下：

（1）立项的批复

2020年4月15日，芜湖市弋江区发展和改革委员会出具弋发改[2020]180号《关于弋江区停车场及交通基础设施建设项目立项的批复》，同意该项目立项。

（2）可行性研究报告的批复

2020年4月23日，芜湖市弋江区发展和改革委员会出具弋发改[2020]181号《关于弋江区停车场及交通基础设施建设项目

可行性研究报告的批复》，同意可行性研究报告中提出的建设方案。

（3）建设项目环境影响登记表备案

2020年10月14日，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202034020300000332。

综上，本项目已经按照相关政策要求，进行了前期各项报批手续。

2、项目成熟度

本项目建设符合《城市地下空间开发利用“十三五”规划》；《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；《芜湖市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；《芜湖市城市总体规划纲要（2010-2030年）》；《芜湖市城市总体规划（2006-2020年）》；《芜湖市“十二五”综合交通运输体系发展规划》（2011年）；《芜湖市综合交通体系规划》（2011—2030）；《芜湖市停车场（库）专项规划》（2014-2030年）等区域发展规划和城镇规划要求。通过本项目的实施，有助于改善芜湖市弋江区的停车和交通状况，缓解弋江区停车位不足的问题，大大提高弋江区的环境档次和城区的服务水平和服务质量，对于提升弋江区的知名度和美誉度以及提高弋江区的区域竞争力和影响力影响深远，具有显著的社会效益和经济效益。

通过对本项目的建设场址、建设规模、建设方案、投资估算、融资方案、经济评价、社会评价等方面的论证分析，本项目经济效益明显，社会效益显著，财务经济指标较好，具有一定的盈利能力、投资回收能力和抗风险能力。

本项目实施期为 36 个月，即自 2020 年 5 月至 2023 年 4 月，目前已完成立项、可行性研究报告编制及批复、用地情况说明、环境影响登记备案等前期工作，已取得开工令。

综上所述，本项目的建设目的明确，建设方案可行，建设条件具备，建设资金有保障，因此本项目的建设是可行的，项目是比较成熟的。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为自筹资金和本次债券融资。其中项目建设单位自筹资金 6,707.26 万元，占总投资的 34.03%。本项目实施主体暨建设单位为芜湖新马投资有限公司，属政府投资行为。通过对建设单位和其控股股东经营财务状况的分析，公司负债规模适当，现金流较为充足。同时弋江区委、区政府高度重视这一重大的民生服务工程的建设，所以本项目的资金来源是有保障的，能够及时到位是可行的。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1、本项目收入包括停车场停车收入、停车场配套充电桩收入及停车场广告位收入，收入测算有政策文件作依据、市场价格

行情作参考，本次收入预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理的区间内。

2、项目成本主要包括经营成本、折旧摊销、财务成本和债券发行费用，其中经营成本主要包括燃料动力费、人员工资及福利费、修理维护费用、物业费及其他费用。

不同的成本费用项目采用不同的方法进行测算，有关键参数的确定过程及具体依据，有可靠的数据来源与历史数据、行业数据、宏观经济运行状况。

综上，本项目的收入测算方面依据充分，成本测算方面因素考虑周全，不重不漏，不同的成本费用项目采用不同的方法进行测算，预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

因此本次项目的收入、成本及得出的收益预测是谨慎性的、合理的。

（五）债券资金需求合理性

1、债券资金需求规模符合相关政策要求

（1）本项目总投资 19,707.26 万元，资金来源为自筹资金和本次债券融资。其中自筹资金 6,707.26 万元，占总投资的 34.03%；债券融资 13,000.00 万元，占总投资的 65.97%。

(2) 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)文件精神,本项目所属行业的最低资本金比例为20%,外部融资比例不超过80%。

综上,本项目的资本金比例为34.03%(>20%),债券融资(外部融资)比例为65.97%(<80%),符合相关政策要求。

2、项目预期收益对债券本息覆盖率满足要求

本项目债券存续期内经营活动净现金流量为27,449.34万元,对本期债券本息20,800.00万元的覆盖倍数为1.32,能够合理保障偿还本期债券本金和利息,可以实现项目收益与融资自求平衡。

当收入下降10%,专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为1.20。当成本上升10%,专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为1.28。项目具有较强的抗风险能力,具有较高的安全边际。

因此,本项目的发债规模适当、债券资金需求合理。

(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划可行性

本项目计划通过债券融资13,000.00万元。根据工程项目的进度情况,按2期进行,预计分别于2022年获取融资6,500.00万元(其中2022年3月拟发行2,000.00万元)以及2023年获取融资6,500.00万元,按半年计息,到期一次还本。根据本次

项目的具体情况，本次债券的期限按照 15 年、利率参照近期类似地方政府债券的利率，按照 4.00% 测算。建设期及经营期的利息金额总计 7,800.00 万元，累计还本付息总额为 20,800.00 万元。

本项目经营期的债券利息、需偿还的债券本金、经营活动净现金流量、累计经营活动净现金流量和偿还债券本息后的累计净现金流情况如下表所示：

年度/项目	债券利息	债券本金	债券本息和	经营期经营活动净现金流量	累计经营期经营活动净现金流量	偿还债券本息后的累计净现金流
2023年7-12月	260.00	-	260.00	542.28	542.28	282.28
2024	520.00	-	520.00	1,380.29	1,922.57	1,142.57
2025	520.00	-	520.00	1,530.69	3,453.26	2,153.26
2026	520.00	-	520.00	1,749.87	5,203.13	3,383.13
2027	520.00	-	520.00	1,968.85	7,171.98	4,831.98
2028	520.00	-	520.00	1,964.69	9,136.67	6,276.67
2029	520.00	-	520.00	1,960.41	11,097.08	7,717.08
2030	520.00	-	520.00	1,955.91	13,052.99	9,152.99
2031	520.00	-	520.00	1,951.19	15,004.18	10,584.18
2032	520.00	-	520.00	1,946.24	16,950.42	12,010.42
2033	520.00	-	520.00	2,119.28	19,069.70	13,609.70
2034	520.00	-	520.00	2,113.77	21,183.47	15,203.47
2035	520.00	-	520.00	2,108.03	23,291.50	16,791.50
2036	520.00	-	520.00	2,101.95	25,393.45	18,373.45
2037	390.00	6,500.00	6,890.00	2,063.04	27,456.49	13,546.49
2038	130.00	6,500.00	6,630.00	0.00	27,456.49	6,916.49
合计	7,540.00	13,000.00	13,910.00	27,456.49	27,456.49	13,546.49

项目建设期的利息及债券发行费用由资本金进行支付，项目经营期的利息及债券本金由项目经营期的经营活动净现金流加以偿付。项目经营期的债券本息和为 13,910.00 万元，累计经营活动净现金流量为 13,546.49 万元，偿还债券本息后的累计净现

现金流为 27,456.49 万元，故不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

2、偿债风险点

偿债风险点主要包括影响项目施工及正常运营的风险、影响项目收益的风险和影响融资平衡结果的风险，具体如下：

（1）项目施工及正常运营的风险

主要包括自然环境和施工条件、来源于施工方的风险因素、来源于设计单位的风险因素、来源于供应商的风险因素、资金落实情况、工程事故、技术风险、投资风险。

（2）影响项目收益的风险

主要包括经营风险、市场风险、财务风险、

（3）影响融资平衡结果的风险

主要包括投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险和流动性风险。

（七）绩效目标合理性

1、绩效目标是项目预计在一定期限内达到的产出和效果，绩效性评估主要评估本项目绩效目标的明确性、合理性及可实现性；绩效指标与芜湖市弋江区经济社会发展规划、部门职能及事业发展规划的契合度，包括项目的预期产出效益和效果是否符合正常业绩水平；产出目标与效益目标的关联性、匹配性和逻辑性；

依据绩效目标设定的绩效指标和目标值是否清晰、细化、可衡量等。通过事前绩效评估，为项目实施后或开展的绩效跟踪评价和后评价提供衔接依据。

2、本项目从该项目的数量指标、质量指标、时效指标、成本指标等产出指标，经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等效益指标，服务对象满意度、员工满意度等满意度指标等方面的绩效分解目标。

3、本项目绩效目标清晰明确、科学合理，效果指标体现了《城市地下空间开发利用“十三五”规划》；《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；《芜湖市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；《芜湖市城市总体规划纲要（2010-2030年）》；《芜湖市城市总体规划（2006-2020年）》；《芜湖市“十二五”综合交通运输体系发展规划》（2011年）；《芜湖市综合交通体系规划》（2011—2030）；《芜湖市停车场（库）专项规划》（2014-2030年），与预算支出内容密切相关，基本涵盖了从投入和过程管理到项目完工验收决算的整个项目实施过程，包括工程进度时效、产出数量、质量、成本等产出目标，以及项目实施后的社会效益和环境效益等个性化分解目标及其指标目标值。

本项目设置的绩效指标可以通过清晰、可衡量的指标值予以体现，绩效目标符合客观实际，且与项目实施内容相匹配。

综上，本项目绩效目标的设置是合理的，具体绩效指标及目标值设置情况如下。

项目名称	芜湖市弋江区停车场及交通基础设施建设项目				
主管部门	芜湖市弋江区农业农村局		实施单位	芜湖市弋江区农村土地综合整治投资有限公司	
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增项目 <input type="checkbox"/> 在建项目				
项目资金（万元）	项目投资总额：		19,707.26		
	其中：财政拨款		6,707.26		
	债券资金		13,000.00		
总体目标	实施目标（2020年—2038年）				
	目标 1：按质按量完成工程建设内容，保证项目如期投入使用，发挥效益；				
	目标 2：完善弋江区城区的基础设施建设；				
	目标 3：提高弋江区的区域竞争力。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	立项规范性	指标 1：可研报告编制情况	是	是
			指标 2：项目立项情况	是	是
			指标 3：环境评价情况	是	是
			指标 4：项目建设用地情况	是	是
			指标 5：项目可研批复情况	是	是
		数量指标	指标 1：停车场数量	9860 个	≥9860
			指标 2：停车场配套充电桩	1096 个	≥1096
		质量指标	指标 1：工程质量	合格	合格
			指标 2：设备质量	合格	合格
			指标 3：资金使用效率	>90%	≥90%
		成本指标	指标 1：进度款	按时按进度支付进度款	按时按进度支付进度款

	标	指标 2: 投资管控	建立动态投资管控机制, 对项目支出进行有效审核	建立动态投资管控机制, 对项目支出进行有效审核	
		指标 3: 债券资金管理	债券资金管理符合要求, 能够合理、合规的使用债券资金	债券资金管理符合要求, 能够合理、合规的使用债券资金	
		指标 4: 项目总投资	项目完成后, 总支出是符合项目预期, 项目支出合法合规, 符合手续要求	项目完成后, 总支出是符合项目预期, 项目支出合法合规, 符合手续要求	
		指标 5: 运营成本	运营期成本的有效控制, 制度完善, 符合行业标准	运营期成本的有效控制, 制度完善, 符合行业标准	
		时效指标	指标 1: 进度计划	项目需要编制完整的施工进度计划。	按进度完成
	指标 2: 施工进度		施工进度需要符合施工进度计划。	按进度完成	
	指标 3: 完工时间		项目按时完工。	2023 年 12 月完成并投入使用	
	指标 4: 持续稳定运营		预期债券存续期内项目持续稳定运营情况	项目运行年限保证 ≥ 10 年	
	指标 5: 按时还本付息		按规定按时还本付息	按时还本付息	
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 收入实现率	收入实现性 > 90%	≥ 90%
			指标 2: 区域经济发展积极影响	对周边区域发展的带动情况预估	积极/一般
		社会效益指标	指标 1: 基础设施	健全有效	健全有效
			指标 2: 村容村貌	改善明显	改善明显
			指标 3: 城乡居民收入差距	缩小明显	缩小明显
		生态效益指标	指标 1: 农村环境	改善明显	改善明显
指标 2: 水系及农业面污染			改善明显	改善明显	
指标 3: 区域整体环境			提升明显	提升明显	
可持续影响指		指标 1: 制度保障	项目建成后建立相关制度保障项目运营。	项目建成后建立相关制度保障项目运营。	

	标	指标 2: 人力资源	建成后对当地就业产生一定地促进作用。	建成后对当地就业产生一定地促进作用。	
		指标 3: 项目运营性	考察项目及项目运营单位的可持续运营能力	考察项目及项目运营单位的可持续运营能力	
		指标 4: 收益可持续性	项目实现预期专项收入情况	项目实现预期专项收入情况	
		指标 5: 经费充足	项目建成后运行经费及收益符合预期。	项目建成后运行经费及收益符合预期。	
	满意度指标	服务对象满意度	指标 1: 区域人民满意度	满意率须达到 90%及以上	≥ 90%
			指标 2: 服务价格	满意率须达到 90%及以上	≥ 90%
			指标 4: 社会满意度	满意率须达到 90%及以上	≥ 90%
		员工满意度	指标 1: 员工工作环境、机构管理、工资待遇、培训机会、职称晋升、发展前景等	工作环境良好、机构管理、工资待遇较高、培训机会较多、职称晋升较快、发展前景良好	改善明显

4、绩效评估结论

(1) 项目的总体产出和效果

本项目建设完成后，将建设停车位 10955 个，其中配套新能源汽车充电桩 1096 个，具体包括南瑞新城停车场项目、亿万多停车场项目、金石新城停车场项目、白马浅湾停车场项目、圣庭湖畔停车场项目、盛世嘉园（火龙岗北区）、儒林西苑停车场项目、**澇港**新区停车场项目、松韵园停车场项目、弋江嘉园幸福逸居停车场项目、弋江嘉园华港花园停车场项目、蓝湾半岛停车场项目及一品水岸停车场项目，并配套相应辅助工程设施。

(2) 结论

通过对该项目的数量指标、质量指标、时效指标、成本指标等产出指标，经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等效益指标，服务对象满意度、员工满意度等满意度指标的评价，本项目的建设是是弋江区发展需要；是解决城市停车难问题的需要；是提高区域服务质量的需要，是解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径，具有显著的社会效益和经济效益和环境效益

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1、估算范围

本项目投资估算范围包括：建设工程费，建设工程其他费用，预备费以及建设期利息。

2、估算依据

(1)《全国统一建筑工程基础定额——安徽省综合估价表》(2016年)；

(2)《全国统一市政工程预算定额——安徽省单位估价表》(2000年)；

(3)《安徽省市政工程费用定额》2017年；

(4)《安徽工程造价》(2018年第6期)；

(5)综合取费均按省建设厅有关工程取费规定确定；

(6)工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定。

(7)主要材料采用本地市场信息价，缺项材料价格参照同类工程并考虑了市场价格因素。

3、项目总投资

本项目建设总投资为 19,707.26 万元，其中建筑工程费 17,394.09 万元，工程建设其他费用 1,360.53 万元，预备费用 692.64 万元，建设期利息 260.00 万元。

具体明细如下表所示：

项目投资估算表

序号	项目名称	工程量		单价	投资额 (万元)	备注
		单位	数量			

序号	项目名称	工程量		单价	投资额 (万元)	备注
		单位	数量			
一	工程费用					
(一)	建筑工程				17,394.09	
1	南瑞新城停车场项目	m ²	7100	320.00	227.20	
2	亿万多停车场项目	m ²	20100	320.00	643.20	
3	金石新城停车场及配套交通设施项目				220.06	
3.1	金石新城停车场	m ²	1252	320.00	40.06	
3.2	金石新城交通配套基础项目				180.00	
4	白马浅湾停车场项目	m ²			3,742.63	
4.1	白马浅湾停车场项目	m ²	54,457.30	320.00	1,742.63	
4.2	白马浅湾停车场及配套交通设施项目				2,000.00	
5	圣庭湖畔停车场项目				2,138.00	
5.1	圣庭湖畔停车场项目	m ²	44,000.00	320.00	1,408.00	
5.2	圣庭湖畔停车场项目及配套交通设施项目	m ²			730.00	
6	盛世嘉园(火龙岗北区)	m ²	33,820.00	320.00	1,082.24	
7	儒林西苑停车场项目	m ²			1,696.40	
7.1	儒林西苑停车场项目	m ²	32,700.00	320.00	1,046.40	
7.2	儒林西苑停车场及配套交通设施项目				650.00	
8	漕港新区停车场项目	m ²			714.80	
8.1	漕港新区停车场项目	m ²	11,400.00	320.00	364.80	
8.2	漕港新区停车场项目及配套交通设施项目				350.00	
9	松韵园停车场项目	m ²			880.26	
9.1	松韵园停车场项目	m ²	21,258.16	320.00	680.26	
9.2	松韵园停车场项目及配套交通设施项目	m ²			200.00	
10	弋江嘉园幸福逸居停车场项目	m ²	45,180.00	320.00	1,445.76	
11	弋江嘉园华港花园停车场项目				1,890.52	
11.1	弋江嘉园华港花园停车场项目	m ²	35,641.30	320.00	1,140.52	
11.2	弋江嘉园华港花园停车场项目及配套交通设施项目				750.00	
12	蓝湾半岛停车场项目	m ²			1,083.60	
12.1	蓝湾半岛停车场项目	m ²	19800	320.00	633.60	
12.2	蓝湾半岛停车场项目及配套交通设施项目	m ²			450.00	
13	一品水岸停车场项目	m ²			682.53	
13.1	一品水岸停车场项目	m ²	1954	320.00	62.53	

序号	项目名称	工程量		单价	投资额 (万元)	备注
		单位	数量			
13.2	一品水岸停车场项目及配套设施项目	m ²			620.00	
14	配套充电桩	个	1,096	7,000.00	766.88	
15	广告位	个	60	30,000.00	180.00	
(二)	工程建设其他费用				1,360.53	
1	建设单位管理费	万元	17,394.09	0.0150	260.91	财政部财建[2002]394号文
2	建设工程监理费	万元	17,394.09	0.0120	208.73	国家发改委、建设部发改价格[2007]670号文标准的60%
3	勘察设计费	万元	17,394.09	0.0020	34.79	建安工程费*0.2%
4	环境影响咨询费	万元	17,394.09	0.0004	6.96	国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号文
5	劳动安全卫生评审费	万元	17,394.09	0.0010	17.39	建安工程费*0.1%
6	场地准备临时设施费	万元	17,394.09	0.0040	69.58	建安工程费*0.4%
7	工程保险费	万元	17,394.09	0.0030	52.18	建安工程费*0.3%
8	图纸审查费	万元	17,394.09	0.0006	10.44	建安工程费*0.06%
9	招标代理费	万元	17,394.09	0.0005	8.70	建安工程费*0.05%
10	其他综合费用	万元	17,394.09	0.0397	690.86	建安工程费*3.97%
(三)	预备费用				692.64	
1	基本预备费	万元	18,754.62	0.03	692.64	
2	涨价预备费	万元				
(四)	建设期融资费用				260.00	
1	建设期利息				260.00	两期利息
(五)	合计				19,707.26	
1	自筹资金				6,707.26	34.03%
2	发行非标债				13000.00	65.97%

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/276145042011010150>