

新丰县公共智慧体系配套建设项目

实施方案

韶中一其字[2025]25007960015号

韶关中一会计师事务所有限公司

二〇二五年六月



目录

第一章 项目概况	4
一、项目基本情况	4
二、项目经济技术指标	5
三、项目工作界面	18
四、项目有偿使用范围及期限	18
五、项目运作方式	19
六、有偿使用权方案	19
第二章 项目采用有偿使用模式的必要性和可行性	21
一、项目采用有偿使用模式的必要性	21
二、项目以有偿使用模式运作的可行性	22
第三章 风险分配基本框架	24
一、风险因素识别	24
二、本项目风险分配分析	26
三、本项目风险分配及承担结果	28
四、风险防范及控制	30
第四章 项目运作方式	32
一、项目特点	32
二、相关利益方需求分析	32
三、本项目采用的运作方式	33
第五章 交易结构	35
一、项目投融资结构	35
二、资产形成、权属及移交	35
三、项目回报机制	37
四、绩效考核机制	37
五、价格调整机制	39
六、有偿使用者退出机制	41
七、调整衔接边界	42
八、政府承诺和保障	44
九、相关配套安排	44
第六章 合同体系	46
一、有偿使用协议基本要点	46
二、各方的一般义务	46
三、项目有偿使用期限	47

四、项目用地	47
五、项目的建设	47
六、项目的运营和维护	48
七、环境保护责任	48
八、应急处理	48
九、付费机制	48
十、履约担保	49
十一、保险	49
十二、政府方的监督和介入	49
十三、 违约、提前终止、退出及终止后处理机制	50
十四、项目的移交	50
十五、争议的解决	50
十六、合同附件	50
第七章 监管架构	51
一、授权关系	51
二、监管体系	51
三、监管方式	52
第八章 有偿使用者选择	58
一、常见有偿使用者选择方式	58
二、有偿使用者选择方式的确定	59
三、招标流程	61
四、本项目合格投标人资格条件及评审办法（暂定）	62
第九章 财务分析	64
一、财务测算编制说明	64
二、财务评价基本数据	65
三、财务评价指标	86
四、财务评价结论	87
第十章 结论	93
附件1建设期绩效考核方法及标准表	95
附件2运营期绩效考核方法及标准表	97

第一章 项目概况

一、项目基本情况

1. 项目名称

新丰县公共智慧体系配套建设项目

2. 项目实施机构

根据《市政公共资源有偿使用收入管理办法》（财税〔2016〕116号）第十条，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《新丰县人民政府关于印发新丰县公共资源有偿使用管理办法（试行）的通知（新府规〔2025〕2号）》第八条第三节，县住建局负责建立公园、广场、绿地等城市公共场地及设施的公共资源有偿使用项目台账，制定管理制度和年度工作计划，并组织实施。新丰县人民政府授权新丰县住房和城乡建设管理局作为本项目的实施机构，负责项目前期准备、招标采购、协议签订、对建设和运营进行监管、移交管理等工作。

实施单位：新丰县住房和城乡建设管理局

地址：新丰县丰城街道金园路53号行政服务中心六楼

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《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）；
- ⑦《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）；
- ⑧《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）；
- ⑨《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕561号）；
- ⑩《国务院办公厅转发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）；
- ⑪《国务院办公厅关于进一步构建高质量充电基础设施体系的指导意见》（国办发〔2023〕19号）；
- ⑫《企业国有资产交易监督管理办法》；
- ⑬《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）；
- ⑭项目相关批文和设计资料；
- ⑮项目收集到的相关职能部门意见、背景资料等；
- ⑯实施机构提供的其他基础资料；
- ⑰新丰县人民政府关于印发新丰县公共资源有偿使用管理办法（试行）的通知（新府规〔2025〕2号）。

二、项目经济技术指标

1. 项目实施背景

新丰县隶属广东省韶关市，位于广东省中部偏北、韶关市南端，东南接东源县，东北邻连平县，南邻从化区、龙门县，北靠翁源县，西北连英德市，西邻佛冈县，总面积2015.2平方公里。2022年，新丰县户籍人口26.66万人。截至2023年6月，新丰县辖1个街道、6个镇。

新丰县汽车保有量的增长加剧了城市停车乱象：一些车主为了图方便或省事，不按照划线位停车，造成车位资源浪费；街边商铺经营者为了私人经营需要，把店铺周边公共路内停车位挪为私用；公园、居民小区等出入口长期被机动车停放占道，严重影响正常的道路通行，影响居民的出行安全；公共免费停车位被长期占用，造成资源周转困难，公共资源服务覆盖面窄。以上问题的产生，不仅仅影响城市道路的整洁美观和城市风貌，更造成城市公共资源被部分人滥用，甚至直接影响到正常道路通行。

新丰县目前注册的电动自行车约40万辆，但存在“飞线充电”和入室充电等安全隐患问题。为缓解这一矛盾，新丰县政府拟推进充电桩建设。电动自行车的推广不仅有助于缓解城市停车紧张，缓解交通拥挤，还符合环保节能的理念。根据实施方案编制人员的调查走访，新丰县城居民均有意愿使用公共或私人的电动自行车通勤、出行。为推广电动自行车的使用和为解决目前注册电动车充电难导致的安全隐患，需推进公共充电桩的建设。

为推进环保出行的理念，全国层面计划到2025年新增103.8万公共充电桩，重点覆盖县域和乡镇地区。财政部2025年公布的县域充换电试点县政策中，中央财政将支持县域公共充电设施建设，推动农村物流、交通场站等场景的覆盖。根据实施方案编制人员的调查走访，受访的新丰县在册电动车车主普遍存在担忧“飞线充电”和入室充电等安全隐患问题的情况，同时现存的旧型号充电桩存在功率小、充电慢的问题。在公共收费停车位增加充电桩建设既能解决电动车充电难的问题，还能为智慧停车项目增加收入。

根据《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》《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》等文件和规定要求，新丰县拟充分利用各项政策，加强公共资源有偿使用，促进公共资源有效利用，形成公共资源和新增投资的良性循环，以提升基础设施运营管理水平、拓宽社会投资渠道、合理扩大有效投资。

为有序推进新丰县停车管理工作，提高城市管理水平，新丰县相关单位已组织完成前期摸排，结合当前新丰县停车环境存在问题，本次有偿使用的公共资源为新丰县中心城区的部分特定路段路内停车位和部分政府投资的公共停车场泊位。本项目对上述公共资源进行有偿使用出让。本报告中将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”。通过公开竞争方式将新丰县公共智慧体系配套建设项目的20年（2年建设期加18年运营期）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价款，有偿使用期满后将项目无偿、完好一并移交市政府或市政府指定部门，最终实现存量资产价值的盘活。

依据《市政公共资源有偿使用收入管理办法》，实施机构委托我司编制《新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案》，设计项目的运作方式、交易结构、合同体系、监管机制等，作为项目公开竞争方式和合同执行的指导性文件。公共资源有偿使用者须按照本实施方案及公开招标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政府相关部门。

2. 项目地理位置

拟建项目位于广东省韶关市新丰县，路内停车位建设范围涉及新丰县城城区市政道路路段、梅坑镇路段，公共停车场停车位建设地点为县人民医院停车场、老一中停车场、体育中心停车场和纪念碑停车场等共计21座公共停车场。



项目地理位置图

3. 项目资产概况

本项目范围包括新丰县机动车和非机动车合计10414个车位，378套充电桩（共计2020个充电插口）。其中路内机动车停车位合计4337个，一类路停车位2564个，二类路停车位1773个；路外机动车停车场21个，共2974个车位；路内非机动车位3103个，一类2680个，二类423个；机动车充电桩205套（共计290个充电插口），其中120个充电插口位于机动车路内停车位，164个充电插口位于路外停车场，6个充电插口位于机关部门；非机动车充电桩173套（共计1730个充电插口），其中90个位于停车场，160个位于机关部门，1480个位于非机动车路内停车位。具体情况如下：

路内机动车停车泊位分布情况汇总表

序号	辖区	分类	路名	车位数	充电插口数
1	新丰县	一类	新龙大道（北段）	126	15
2			宝丰路	18	
3			教育路	50	
4			黄陂路	106	5
5			滨江路	108	
6			江南中路（银晶酒店段）	15	
7			江南中路（滨江花园西侧）	8	
8			丰宁路	189	
9			客家大院后巷	149	10
10			人民西路	137	
11			城西路	61	8
12			文育路	20	

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

13			西岭路	38		
14			新西路	43		
15			群英路	37		
16			新城一街	24		
17			新城二街	9		
18			新城三街	10		
19			新南路	21		
20			迎宾路	29		
21			新东路	59	5	
22			东明路	54		
23			车田路	62		
24			新建路	6		
25			人民东路	29		
26			建设路	19	2	
27			东风路	43		
28			法政路	15		
29			东田路	12		
30			城东路（北段）	96	6	
31			东门路	86		
32			丰城大道	472	60	
33			珠城路	41	2	
34			双龙路（南段）	53	2	
35			双龙路（北段）	97		
36			沿江路	222		
37			二类	新龙公路（南段）	77	
38				滨江中路	157	
39				文体东路（东段）	110	
40				校前路	54	2
41				城东路（南段）	147	
42				文体东路（西段）	40	
43				滨江国际城南侧道路	255	
44				新丰五小至碧桂园青云台路口	51	3
45				东环路	129	
46				南环路	77	
47				宝丰隆城南侧道路	37	
48				宝龙路	128	
49	沿江东路	108				
50	龙围大道	300				
51	梅坑镇	梅坑镇梅北路		51		
52		梅坑镇幸福街		7		
53		梅坑镇梅桥路		4		
54		梅坑镇新梅路		41		

路外停车场分布情况汇总表

序号	辖区	名称	车位数	充电插口数
1	新丰县	县人民医院停车场	40	4
2	新丰县	谢屋街停车场	60	6
3	新丰县	妇幼停车场	78	8

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

4	新丰县	东盛一期停车场	28	2
5	新丰县	老一中停车场	800	50
6	新丰县	纪念碑停车场	100	10
7	新丰县	文体广场停车场	41	4
8	新丰县	体育中心停车场	200	16
9	新丰县	行政服务中心停车场	235	16
10	新丰县	县人民医院停车场（新院区）	457	40
11	新丰县	沙塘小区停车场	50	4
12	新丰县	新一中图书馆停车场	26	4
13	新丰县	立体停车场	50	
14	新丰县	万丰花园停车场	192	
15	新丰县	中医院停车场	15	
16	新丰县	西岭路停车场	150	
17	新丰县	五幼、丰城卫生院（新院区）	70	
18	新丰县	第五小学	20	
19	新丰县	第六小学	52	
20	新丰县	旅游集散中心	80	
21	新丰县	低空经济总部停车场	230	

另有6个机动车充电插口位于新丰县人社局和税务局，共计170个路外充电插口，本次规划并未将人社局和税务局停车位纳入项目范围，仅纳入了充电桩。

路内非机动车停车泊位分布情况汇总表

序号	辖区	分类	路名	车位数
1	新丰县	一类	新龙大道（北段）	280
2			教育路	18
3			黄陂路	167
4			滨江路	20
5			城西路	189
6			西岭路	15
7			新西路	39
8			群英路	74
9			新城二街	51
10			新城三街	37
11			新南路	60
12			新东路	16
13			府前路	102
14			东明路	45
15			车田路	58
16			新建路	40
17			人民东路	198

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

序号	辖区	分类	路名	车位数
18			法政路	59
19			东田路	68
20			城东路（北段）	327
21			东门路	130
22			丰城大道	405
23			珠城路	30
24			沿江路	50
25			双龙路（北段）	100
26			双龙路（南段）	102
27		二类	新龙公路（南段）	80
28			文体东路（东段）	21
29			校前路	80
30			城东路（南段）	30
31			文体东路（西段）	25
32			一中北侧道路	70
33			滨江国际城南侧道路	50
34			东环路	47
35			沿江东路	20
合计				3103

非机动车充电桩分布情况汇总表

序号	辖区	类型	名称	充电桩	充电插口
1	新丰县	停车场	老一中停车场	2	20
2	新丰县		新一中停车场	5	50
3	新丰县		县行政服务中心停车场	2	20
4	新丰县	机关部门	税务局	4	40
5	新丰县		(旧)县人民医院大院	2	20
6	新丰县		(新)县人民医院大院	4	40
7	新丰县		县人社局	2	20
8	新丰县		县卫健局	2	20
9	新丰县		县国资集团	2	20
10	新丰县	路段	双龙路	30	300
11	新丰县		校前路	2	20
12	新丰县		丰城大道	35	350
13	新丰县		滨江国际南侧道路	12	120
14	新丰县		沿江东路	20	200
15	新丰县		建设路	2	20
16	新丰县		人民路	20	200
17	新丰县		东门路	2	20
18	新丰县		城东路	4	40
19	新丰县		东风路	2	20
20	新丰县		车田路	2	20
21	新丰县		东明路	2	20
22	新丰县		群英路	3	30
23	新丰县		新西路	3	30
24	新丰县		滨江路	2	20
25	新丰县		江南中路	2	20
26	新丰县		客家大院后巷	5	50
合计				173	1730

33个社会面停车场（车位共10303个，后续逐步接入停车系统）。另外建设10套停车诱导系统、1套智慧停车运营管理平台及相关智能化设备。

建设内容与规模

序号	名称	建设内容
1	智慧停车运营管理平台	包含数据规范接入体系建设、停车大数据分析系统、运营管理系统、清分结算系统、移动端应用等以及配套云资源租赁。
2	泊位施划	包含4337个停车泊位规划设计、泊位划线、原泊位清洗费用以及移车费用。
3	智能化停车管理	包含1446套高位视频、14套巡查员等配套设备，停车场的智能化接入，后台智能化管理系统，含设备供货及土建施工、安装调试。
4	停车诱导系统	一级停车诱导屏10套及停车诱导系统软件1套，含设备及土建施工、安装调试。
5	新建路外停车场	新建及改造21个路外停车场共2974个泊位。
6	接入社会停车场	接入全区33个社会面停车场10303个车位数据，为自愿接入系统的停车场提供新丰智慧停车引流服务。
7	充电桩建设	在县城范围建设205套电动汽车充电桩，173套（1730个）非机动车充电位。

5. 项目实施进度安排

本项目计划用2年的时间完成全部工程的建设，建设工期为24个月。

6. 项目估算总投资及资金筹措

①项目估算

项目总投资17651万元，其中建设投资5164万元，预估有偿使用权出让金12487万元。

项目建设投资构成表

序号	工程或费用名称	投资额（元）				投资占比	备注
		设备费用	工程费用	其他费用	合计费用		
一	工程费用	23,859,425.00	9,349,500.00	0.00	33,208,925.00	18.81%	
1	高位智慧停车系统	11,076,295.00	5,060,500.00	0.00	16,136,795.00		包含4337个停车泊位规划设计、泊位划线、原泊位清洗费用以及移车费用。包含1446套高位视频、14套巡查员等配套设备，停车场的智能化接入，后台智能化管理系统，含设备供货及土建施工、安装调试
1.1	800万城市停车枪型网络摄像机	8,560,320.00			8,560,320.00		
1.2	补光灯（含电源支架）	451,875.00			451,875.00		
1.3	柱状支架	216,900.00			216,900.00		
1.4	万向节支架	144,600.00			144,600.00		
1.5	城市停车-4T管理终端	1,590,600.00			1,590,600.00		
1.6	城市停车PDA手持机	112,000.00			112,000.00		
1.7	立杆		2,169,000.00		2,169,000.00		
1.8	智慧停车标志牌		144,600.00		144,600.00		
1.9	安装调试		578,400.00		578,400.00		
1.10	泊位整改		2,168,500.00		2,168,500.00		
2	新建封闭停车场	1,448,130.00	2,621,000.00	0.00	4,069,130.00		新建及改造

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

序号	工程或费用名称	投资额（元）				投资占比	备注
		设备费用	工程费用	其他费用	合计费用		
2.1	出入口-400万变焦LED柜式抓拍显示一体机	134,400.00			134,400.00		21个路外停车场共2974个泊位。
2.2	变频右向直臂道闸 4米（2秒）	153,300.00			153,300.00		
2.3	出入口防砸雷达	42,000.00			42,000.00		
2.4	4米直臂道闸杆件	13,650.00			13,650.00		
2.5	雷达配套电源	4,200.00			4,200.00		
2.6	四车道管理终端（WIN10系统）	141,120.00			141,120.00		
2.7	8口百兆非管理交换机	12,180.00			12,180.00		
2.8	网络硬盘录像机	26,880.00			26,880.00		
2.9	8T企业级硬盘	50,400.00			50,400.00		
2.10	出入口自助终端	210,000.00			210,000.00		
2.11	停车场接入费用	660,000.00			660,000.00		
2.12	安装调试		84,000.00		84,000.00		
2.13	泊位整改		1,487,000.00		1,487,000.00		
2.14	设备土建工程		1,050,000.00		1,050,000.00		
3	充电桩系统	11,073,000.00	828,000.00	0.00	11,901,000.00		在县城范围建设290套电动汽车充电桩，173套非机动车充电桩
3.1	120KW双枪直流充电桩	5,678,000.00			5,678,000.00		
3.2	30KW单枪直流充电桩	1,500,000.00			1,500,000.00		
3.3	变压器	2,080,000.00			2,080,000.00		
3.4	变压器	950,000.00			950,000.00		
3.5	10路非机动车智能充电桩	865,000.00			865,000.00		
3.6	安装调试		450,000.00		450,000.00		
3.7	安装辅材		378,000.00		378,000.00		
4	停车引导屏	262,000.00	840,000.00	0.00	1,102,000.00		一级停车诱导屏10套及停车诱导系统软件1套，含设备及土建施工、安装调试。
4.1	交通LED屏	120,000.00			120,000.00		
4.2	交通LED屏控制卡	36,000.00			36,000.00		
4.3	光感	16,000.00			16,000.00		
4.4	配电柜	90,000.00			90,000.00		
4.5	杆式安装		500,000.00		500,000.00		
4.6	安装调试		340,000.00		340,000.00		
二	数字化工程费用	3,901,780.00	0.00	0.00	3,901,780.00	2.21%	
5	城市级智慧停车软件平台	2,684,980.00			2,684,980.00		包含数据规范接入体系建设、停车大数据分析系统、运营管理系统、清分结算系统、移动端应用等以及配套云资源租赁。
5.1	基础服务框架	2,200,000.00					
5.2	路内停车						
5.3	路外停车						
5.4	新能源充电						
5.5	引导屏						
5.6	接入授权-路内泊位						

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

序号	工程或费用名称	投资额（元）				投资占比	备注
		设备费用	工程费用	其他费用	合计费用		
5.7	接入授权-停车场通道						
5.8	电子支付						
5.9	数据驾驶舱						
5.10	智能预审						
5.11	员工管理						
5.12	运营管理						
5.13	结算中心						
5.14	电子发票						
5.15	综合运维						
5.16	收费员APP						
5.17	云坐席客户端						
5.18	领导通						
5.19	大数据分析						
5.20	用户小程序						
5.21	车主APP						
5.22	商户型						
5.23	运维存储服务器	86,160.00					
5.24	定制需求	398,820.00					
6	运营租赁服务	1,216,800.00	0.00	0.00	1,216,800.00		
6.1	SaaS服务器	72,000.00					
6.2	PaaS服务器	72,000.00					
6.3	基础组件服务器1	72,000.00					
6.4	VPN专线	972,000.00					
6.5	互联网专线	28,800.00					
三	其他费用			2,592,855.29	2,592,855.29	1.47%	
7	前期咨询费用			67,200.00			计价格[1999]1283号
8	工程全过程造价咨询费			148,442.82			粤价函[2011]742号
9	工程测绘费			183,823.46			计价格[2002]10号
10	工程设计费			82,800.00			计价格[2007]670号
11	工程监理费			593,771.28			按勘察设计费×6.5%计算
12	施工图技术审查费			17,330.52			
13	车位规划费			300,000.00			
14	建设单位管理费			556,660.58			财建[2002]394号文
15	工程招标费			160,387.47			计价格[2002]1980号（差额定率累进法按规定标准的30%计算）
16	检验检测费			371,107.05			2014建设工程概算编制方法（按工程费1.0%计算）

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

序号	工程或费用名称	投资额（元）				投资占比	备注
		设备费用	工程费用	其他费用	合计费用		
17	工程保险费			111,332.12			2014建设工程概算编制方法附件11（按工程费0.3%计算）
四	工程预备费			1,855,535.25	1,855,535.25	1.05%	
18	基本预备费			1,855,535.25			（一+二）×5%计算
五	车位公共资源有偿使用权费用			124,870,000.00	124,870,000.00	70.74%	向县财政一次性缴纳特许经营权出让金
六	建设期利息			10,080,000.00	10,080,000.00	5.71%	按2024年11月的5年期以上LPR利率3.6%计算
七	估算总投资	27,761,205.00	9,349,500.00	139,398,390.54	176,509,095.54	100.00%	

②项目资金筹措

本项目总投资为17651万元，资本金最低占比 20%，拟申请银行贷款14000万元，期限为20年，前两年建设期只还利息，运营期18年按照年利率3.6%等额还款方式测算。

7. 项目提供公共产品的标准

①建设期

A. 产出范围

纳入本次有偿使用项目的城市公共停车泊位共10414个，378套充电桩（共计2020个充电插口）。其中路内机动车停车位合计4337个，一类路停车位2564个，二类路停车位1773个；路外机动车停车场21个，共2974个车位；路内非机动车位3103个，一类2680个，二类423个；机动车充电桩205套（共计290个充电插口），其中120个充电插口位于机动车路内停车位，164个充电插口位于路外停车场，6个充电插口位于机关部门；非机动车充电桩173套（共计1730个充电插口），其中90个位于停车场，160个位于机关部门，1480个位于非机动车路内停车位。对车位进行智能化改造，同时设置新能源汽车充电桩及配套设施。涉及的建设改造内容包括对原车位进行智能化改造，建设智能停车管理车位、停车管理系统、新能源汽车充电桩及配套设施。

B. 产出标准

a. 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。

b. 项目需满足公安、交通、住建管理部门对于信息系统接入的相关要求，并接受相关部门的日常监管。

c. 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。

d. 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。

e. 加强建设管理，确保工程质量、进度、安全。

f. 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

A. 产出范围

公共资源有偿使用者将在项目有偿使用期内对项目范围内新丰县城城区城市公共停车泊位、新能源汽车充电桩及配套设施实施运营维护，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。

B. 产出标准

a. 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。

b. 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。

c. 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。

d. 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。

e. 全面响应和满足项目实施机构制定的运维绩效考核标准。

f. 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。

三、项目工作界面

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：

新丰县住房和城乡建设管理局先行开展项目可行性论证报告、实施方案、资产评估、有偿使用协议等前期工作，由实施机构自行承担前期工作费用。新丰县住房和城乡建设管理局先行完成前期工作的，应将其完成的前期工作成果文件交予有偿使用者，有偿使用者对成果文件进行登记和保存。

新丰县住房和城乡建设管理局通过公开招标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立项、勘察、设计、报建、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等工作。

四、项目有偿使用范围及期限

1. 项目有偿使用范围

新丰县人民政府授权项目实施机构，通过公开招标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新丰县公共智慧体系配套建设项目的投融资、智能化改造、运营维护、移交，设置新能源汽车充电桩及配套设施，同时享有获取收益的权利。

本项目有偿使用项目的城市公共停车泊位共10414个，其中路外停车场停车泊位2974个，路内机动车停车泊位4337个，路内非机动车停车泊位3103个(用于经营部份)，对车位进行智能化改造，同时设置新能源汽车充电桩及配套设施。涉及的建设改造内容包括对原车位进行智能化改造，建设智能停车管理车位、停车管理系统、新能源汽车充电桩及配套设施。在本项目有偿使用范围内，项目实施机构授予有偿使用者对合作区域的可有偿使用权系独家的权利。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、不减少有偿使用权的内容、不再将有偿使用权授予任何第三方。

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18年。

五、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。项目采用资产移交加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出让金。

2. 有偿使用者获得开发和运营新丰县公共智慧体系配套建设项目中有偿使用权后，对项目进行智能化升级改造，同时设置新能源汽车充电桩及配套设施，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。

六、有偿使用权方案

1. 有偿使用权价格

本实施方案递交后将进行有偿使用权市场价值资产评估，届时将根据评估结果确定本项目评估有偿使用权基础转让价格，并最终以有偿使用者成交价格为准。

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个工作日缴清有偿使用价款，缴纳账户以实施机构开具的《广东省非税收入一般缴款书（电子）》中指定的收款账户为准。具体分期支付时间节点由双方另行协商确定。

逾期未付款的，应从到期应付之日起至实际付款之日止，以应付未支付的有偿使用权价款为基数，按照支付日全国银行间同业拆借中心公布5年期以上LPR计息，按照单利计息。

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。

4. 有偿使用权移交

本项目有偿使用范围为10414个城市公共停车泊位，378套充电桩（共计2020个充电插口）。其中路内机动车停车位合计4337个，一类路停车位2564个，二类路停车位1773个；路外机动车停车场21个，共2974个车位；路内非机动车位3103个，一类2680个，二类423个；机动车充电桩205套（共计290个充电插口），其中120个充电插口位于机动车路内停车位，164个充电插口位于路外停车场，6个充电插口位于机关部门；非机动车充电桩173套（共计1730个充电插口），其中90个充电插口位于停车场，160个充电插口位于机关部门，1480个充电插口位于非机动车路内停车位及配套设施，实施机构提供场址支持有偿使用者建设新能源汽车充电桩及配套设施。有偿使用协议的签署就是有偿使用权进行移交，公共停车泊位和新能源汽车充电桩及配套设施场址具体分布情况即是交接清单。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，确保本项目公共停车泊位不少于10414个，机动车停车位不少于7311个，非机动车停车位不少于3103个，机动车充电桩不少于205套，非机动车充电桩不少于173套。

第二章 项目采用有偿使用模式的必要性和可行性

一、项目采用有偿使用模式的必要性

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，避免发生传统投资项目工期延期的情况。

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. 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

本项目以有偿使用模式，统筹现有资产移交和改建有机结合，一方面可提高新丰县公共停车泊位使用效率，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泊位智能化改造，结合市场、行政、法律等手段将全县各类停车设施统一接入城市停车运营管理平台，推动行政管理部门间数据交换共享，实现全县停车信息全面联网和统一运营，从而提升公共服务质量；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。

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，也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“盈利但不暴利”。

二、项目以有偿使用模式运作的可行性

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》均提到市政公共资源以有偿方式（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，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. 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，通过智能化升级改造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。

3. 项目采用有偿使用模式较为成熟

本项目属于市政公共资源，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。

4. 项目采用有偿使用模式获得了当地政府部门的支持

在本项目的立项、前期策划和准备等过程中，新丰县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。一方面通过积极引进有丰富经验的中介服务和智力资源，对项目进行统筹规划，规范指导；另一方面通过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。

第三章 风险分配基本框架

一、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和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和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市政公共资源移交风险：有偿使用权涉及市政公共资源产权不明晰、移交数量、位置没有达到约定的标准或者移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：运营成本大大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地支付的风险。

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事件。

二、本项目风险分配分析

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：

A. 承担风险的一方应该对该风险具有控制力。

B. 承担风险的一方能够将该风险合理转移。

C. 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。

D. 由该方承担该风险最有效率。

E. 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。

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、公共停车泊位、新能源汽车充电桩及配套设施场址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. 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、公共停车泊位、新能源汽车充电桩及配套设施场址移交：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，公共停车泊位、新能源汽车充电桩及配套设施场址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。

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。

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。

三、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。

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	共担	属于本级政府方行为而引发的由政府方承担，其余由政府方、有偿使用者共担。
	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	
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	
	公共停车泊位、新能源汽车充电桩及配套设施场址移交	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	共担	
	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、公共停车泊位移交、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。

四、风险防范及控制

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、公开招标、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；项目的公开招标程序；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，针对项目公开招标、智能化改造和运营的关键环节，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。

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。

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

一、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，宜采用资产移交加有偿使用的运作方式。

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实施方案、资产评估报告等前期工作，初步设计、环评、施工图设计等前期工作拟委托有偿使用者负责。

本项目财务评价现采用的收费标准为《新丰临时停车收费标准（暂定）》，实施机构需在项目运营期正式开始前发布正式收费标准，保证项目运营不受影响。

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、公共停车泊位、新能源汽车充电桩及配套设施场址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和充电服务具备向使用者收费的基础。根据本实施方案的财务分析，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。

二、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。

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，项目宜采用资产移交加有偿使用运作方式。

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。

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。

三、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，拟引进有实力、有相应运作经验的投资人参与本项目运作。项目采用资产移交加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出让金。

2. 有偿使用者获得开发和运营新丰县公共智慧体系配套建设项目的有偿使用权后，对项目进行智能化升级改造，同时设置新能源汽车充电桩及配套设施，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

一、项目投融资结构

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. 新丰县人民政府授权新丰县住房和城乡建设管理局为本项目实施机构，负责项目前期准备、招标、合同签订、建设监管、验收、运维期绩效考核、移交管理等工作。

2. 实施机构通过公开招标方式确定有偿使用者，与有偿使用者签订项目有偿使用协议，授予其开发运营新丰县公共智慧体系配套建设项目的有偿使用权，对停车位进行智能化升级改造，同时设置新能源汽车充电桩及配套设施。

3. 有偿使用者须在规定的时间内向政府指定单位支付有偿使用权出让金。

4. 有偿使用者负责对新丰县公共智慧体系配套建设项目的公共停车泊位进行智能化升级改造并在约定的场址设置新能源汽车充电桩及配套设施；建成后，对项目进行运营维护并向社会公众提供停车、充电服务而取得经营收入，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。

二、资产形成、权属及移交

1. 资产形成

本项目有偿使用期内的资产为无形资产，无形资产主要包括有偿使用者建设、更新改造本项目的投资、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。

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

本项目所占土地为政府提供，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移交给有偿使用者，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

A. 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：…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授予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。

B. 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。

三、项目回报机制

本项目为政府方向有偿使用者授予开发运营新丰县公共智慧体系配套建设项目的有偿使用权，对停车位进行智能化升级改造，同时设置新能源汽车充电桩及配套设施，有偿使用者向政府指定单位支付有偿使用权出让金。取得有偿使用权后，本项目提供的停车服务和充电服务具备向使用者收费的基础。根据本实施方案的财务评价，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。

四、绩效考核机制

本项目绩效考核机制建议分为建设期绩效考核和运营期绩效考核，最终以有偿使用协议约定为准。

1. 建设期绩效考核

项目各参与方应按照国家、行业、广东省、新丰县的相应工程验收规范、有偿使用协议及其补充合同的约定办理竣工验收手续，确保本项目验收合格。

①本项目的工程建设验收，由实施机构、有偿使用者、施工单位、监理单位、设计单位及其他工程建设参与单位和相关职能部门共同组织实施，新丰县建设工程质量监督机构实施监督。

②若国家、省、市、市（区）出台具体考核办法或新的相关规定，则上述中与之不一致的或未作约定的或约定不明的，以国家、省、市、市（区）出台标准为准进行调整并执行。在考核中，可根据实施机构、相关主管部门要求以及合作双方协商结果，按照实际需要进行调整。

③项目建设应至少达到工程验收标准，包括各专项验收和工程整体验收。项目因工程质量问题导致无法完成竣工验收，应由有偿使用者进行整改，直至达到竣工验收标准。

④项目建设期绩效考核标准详见附表1项目建设期绩效考核方法及标准。依据表中评分标准，对项目整个建设期的绩效考核打分，总分数在80分（暂定，可在谈判阶段调整）以下，有偿使用者建设期履约保函扣减额=（1-（考核期绩效考核评分÷80）×100%）×有偿使用者建设期履约保函。当计算扣减额大于保函金额，保函全额扣除。

建设期绩效考核表为本方案暂定考核表，在有偿使用协议签订前可根据双方谈判进一步详细约定。

2. 运营期绩效考核

①运营期绩效考核方法

本项目的运营养护主要是对项目进行检查与观测、日常运营维护，维持、恢复原有工程面貌，以保持工程的设计功能。

运维期内，项目实施机构组织实施开展绩效考核，考核采用定期考核和不定期抽查相结合的方式，建议以一年作为一个考核周期，不定期抽查时间不确定，可任意时间段抽查项目实际运行情况，考核现场即时进行考核登记，相关扣分在一个考核周期内累计。每次考核需有偿使用者相关负责人签字确认。

具体考核标准详见附件2运营期绩效考核方法及标准表。

②运营期绩效考核系数

运营期有偿使用者运营维护内容、运营期绩效考核标准和评分设置应以有偿使用协议及其补充合同的约定为准。运营期绩效考核评分计算如下：

每次运营期绩效考核按照有偿使用协议约定进行评分，并根据按照评分表加总进行评分。

并按如下方式计算得到绩效考核系数K：

A. 100分>考核期综合绩效考核评分≥80分，则绩效考核系数K为100%；

B. 80分>考核期综合绩效考核评分≥60分，则绩效考核系数K=（考核期综合绩效考核评分÷80）×100%；

C. 考核期综合绩效考核评分<60分的，则当期绩效考核系数K为0%。

③关于考核标准的调整

因本项目运营周期较长，达18年之久，期间可能发生经营范围改变、相关标准改变、新工艺出现等不可预测情形发生，为保障运营期考核标准的合理性和公平性，在谈判阶段双方可对本考核方案进行调整，双方同意后执行。有偿使用期间，每三年（新标准导致必须调整的不受时间限制）有偿使用者可提出调整申请，若该调整方案合理，有利于提供更高效、更优质的管理服务的，实施机构应予以准许。

④运营期绩效考核与项目经营收入

本项目运营期最终绩效考核系数与项目经营收入有关，根据绩效考核结果，实施机构有权从运营期保函中扣减。

有偿使用者每年运营期保函扣减额=（1-运营期绩效考核系数K）×项目年经营收入×5%。当计算扣减额大于保函金额，保函全额扣除。

具体的绩效考核指标可根据项目实际情况进行确定和调整，最终按照双方盖章认可的绩效考核标准执行。

3. 绩效考核异议的处理

若有偿使用者对考核结果有异议，可在考核结果出台后的三个工作日内向实施机构提起申诉，由双方共同聘请的第三方机构重新进行考核，第三方机构出具的考核结果为最终结果，聘请第三方机构的费用由有偿使用者承担；对于有偿使用者怠于或延误修复缺陷的，实施机构可根据有偿使用协议相关约定提取有偿使用者提交的运营维护期保函中的相应金额。

五、价格调整机制

1. 调价机制

在运营期内因乙方维护成本增加等原因，乙方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。调价日为调价年的第一个运营日，双方按照调价公式对停车收费标准进行调整，且下一个调价日到达之前，停车收费标准维持上一次确定的价格不变，调价程序如下：

①乙方应提前向甲方提出调价书面申请；

②甲方收到书面申请后，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。调价公式如下：

调价公式综合考虑行业平均工资（S）、居民消费者价格总指数（CPI）、贷款利率（LPR）和其他不影响调价的因素。当调价公式中K的系数介于95%至105%之间时（含等于），即 $95\% < K \leq 105\%$ ，不予调整，K统一取值为1；当调价公式中K的系数小于等于95%或大于105%时，即 $K \leq 95\%$ 或 $K > 105\%$ 时，启动调价程序。公式如下：

$$P_{n+1} = P_n \times K_{n+1}$$

$$K_{n+1} = \left[C_1 \times \frac{S_n}{S_1} + C_2 \times \frac{R_n}{R_1} + C_3 \times \frac{LPR_n}{LPR_1} \right]$$

其中：

P_n 、 P_{n+1} 为执行调价后的第n年、第n+1年的停车收费标准；

C_1 ：为正常运行条件下的人工工资占运营成本的比例；

C_2 ：为正常运行条件下，除人工以外的其他运营成本占运营成本的比例；

C_3 ：为其他不影响调价的因素， $C_3 = 1 - C_1 - C_2$ ；

以上 C_1 - C_3 各参数，政府方有权于运营期内组织审核，根据各影响因素在单位运营成本中所占比例，重新确定以上 C_1 - C_3 各参数；

S_n 、 S_1 分别为执行首次定价/调价后的第n年、第1年的新丰县统计局公布的全市在岗职工年平均人工工资；

R_n 、 R_1 分别为首次定价/执行调价后的第n年、第1年由新丰县统计局公布原材料、燃料和动力购进价格指数，若新丰县统计局没有相关统计数据，则采用广东省统计局或国家统计局公布的同期数据；

LPR_n 、 LPR_1 为在首次定价/执行调价后第n年、第1年的五年期以上LPR（即上次调价年采用的五年期以上LPR与本次调价中国人民银行最新公布的五年期以上LPR）。

2. 政府定价

涉及属于政府定价的收费项目，其收费标准的调整，以政府依法制定并公布的最新标准执行。

六、有偿使用者退出机制

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。

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：

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 $A_1 - B + E$
		运营期提前终止时，为 $A_2 - 80\%B + E$
2	政府方违约导致的终止	建设期提前终止时，为 $A_1 + 80\%B + E$
		运营期提前终止时，为 $A_2 + B + E$
3	法律或宏观政策变更	建设期提前终止时，为 $A_1 + 35\%B + E$
		运营期提前终止时，为 $A_2 + 50\%B + E$
4	不可抗力	$(A_3 - C - D) / 2$

A_1 为有偿使用者已投入但尚未收回的投入（含有偿使用权出让金、建设投入等，以经政府审计的为准）；

A_2 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；

A_3 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、备品配件等的合理评估值。

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“ $A_1 - B + E$ ”或者“ $A_2 - 80\%B + E$ ”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“ $(A_3 - C - D) / 2$ ”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。

七、调整衔接边界

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。

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。

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，经新丰县政府批准后方可修订。

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，任何一方均有权向实施机构所在地有管辖权的法院提起诉讼。

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。

八、政府承诺和保障

1. 实施机构已取得新丰县政府授权

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。”

本项目实施机构已取得新丰县政府授权。

2. 有偿使用权授予

项目实施机构承诺，将新丰县公共智慧体系配套建设项目有偿使用权授予给有偿使用者使用，并提供场址支持有偿使用者设置新能源汽车充电桩及配套设施。如在有偿使用范围提供的车位和可建新能源汽车充电桩及配套设施数量少于约定数量，按“原规格、缺多少、补多少”原则双方协商补足停车泊位和可建新能源汽车充电桩及配套设施场址。如不能补足停车泊位和新能源汽车充电桩及配套设施场址，应按成交价格对有偿使用权价格进行退补。

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。

九、相关配套安排

1. 项目用地

本项目有偿使用者在完成资产移交后，按原用途使用移交资产（新丰县公共智慧体系配套建设项目公共停车泊位和可建新能源汽车充电桩及配套设施场址）的土地。

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

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。

一、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、智能化改造、运营等相关权利。

业务范围：由有偿使用者具体负责新丰县公共智慧体系配套建设项目的投资、融资、升级改造及运营维护，同时设置新能源汽车充电桩及配套设施。

有偿使用权：指新丰县公共智慧体系配套建设项目的有偿使用权，有偿使用者对停车位进行升级改造，同时设置新能源汽车充电桩及配套设施，实施机构提供场址支持有偿使用者设置新能源汽车充电桩及配套设施。

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。

二、各方的一般义务

1. 实施机构的一般义务

①实施机构，即新丰县住房和城乡建设管理局作为新丰县人民政府的授权单位，代表新丰县人民政府行使权力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，新丰县人民政府应及时指定新的授权部门；

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按照有偿使用协议的约定履行合同，保证本项目在服务范围内的独占性；

④实施机构应在合同签订后牵头市发改局以及新丰县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，实施机构应在职权内依法依规协助其获得相应的经济补偿；

⑥因政府为开展相关公益性活动需要，包括：开展城市重大宣传活动、配合上级检查等，有偿使用者应给予大力支持。

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照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。

三、项目有偿使用期限

本项目有偿使用期限共计为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18年，自约定城市公共停车泊位项目竣工验收合格之次日起至有偿使用期结束之日止。

四、项目用地

本项目有偿使用者在完成现有资产移交后，按原用途使用移交资产（新丰县公共智慧体系配套建设项目中城市公共停车泊位和新能源汽车充电桩及配套设施场址）的土地。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。

五、项目的建设

本项目车位的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。

项目对不同区域车位进行智能化改造建设并在实施机构提供场址上建设新能源汽车充电桩及配套设施时，当按合同要求建成并具有独立使用价值时，按国家及省、市、县有关规定进行验收。

竣工验收的内容和程序应按有关规定执行。

六、项目的运营和维护

项目约定建设期满后即进入运营期。

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，有偿使用者应当予以采纳。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。

七、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。

八、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甲方以及新丰县政府和有关政府部门报告。

九、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。

本项目的付费机制为使用者付费模式，绩效考核机制详见第五章。

十、履约担保

为确保有偿使用者在建设期能够按照合同约定的标准进行建设，

并且能够按时完工，有偿使用者应在签署《有偿使用协议》后，5个工作日内提交100万元的建设期履约保函，该保函的有效期限从有偿使用协议生效之日起到竣工验收完成且有偿使用者递交运营维护期保函后。

项目进入运营期后，为了确保有偿使用者在运营维护期内按照项目合同的约定履行运营、维护义务，有偿使用者应在建设期履约保函退还之前提供100万元的运营维护期履约保函。运营维护期履约保函有效期至有偿使用者提交移交期履约保函之日止。

本项目有偿使用期结束日之日起21个月前，有偿使用者应向项目实施机构提交中国境内金融机构出具的以实施机构作为受益人的移交期履约保函，保函金额为100万元，以保证有偿使用者履行本合同项下提供移交维护项目设施的义务，该保函的有效期限至项目移交程序结束后满21个月为止。

以上保函为独立保函，见索即付。在项目有偿使用期内，如果有偿使用者未能履行项目协议中规定的义务，项目实施机构有权根据有偿使用协议扣除建设期或运营维护期保函。

十一、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。

十二、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。

十三、 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。

十四、 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6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。

十五、 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，任何一方可向实施机构所在地有管辖权的法院提起诉讼。

十六、 合同附件

本项目有偿使用协议附件可包括：甲方前期工作清单，绩效考核方案，项目涉及资产明细表等。

第七章 监管架构

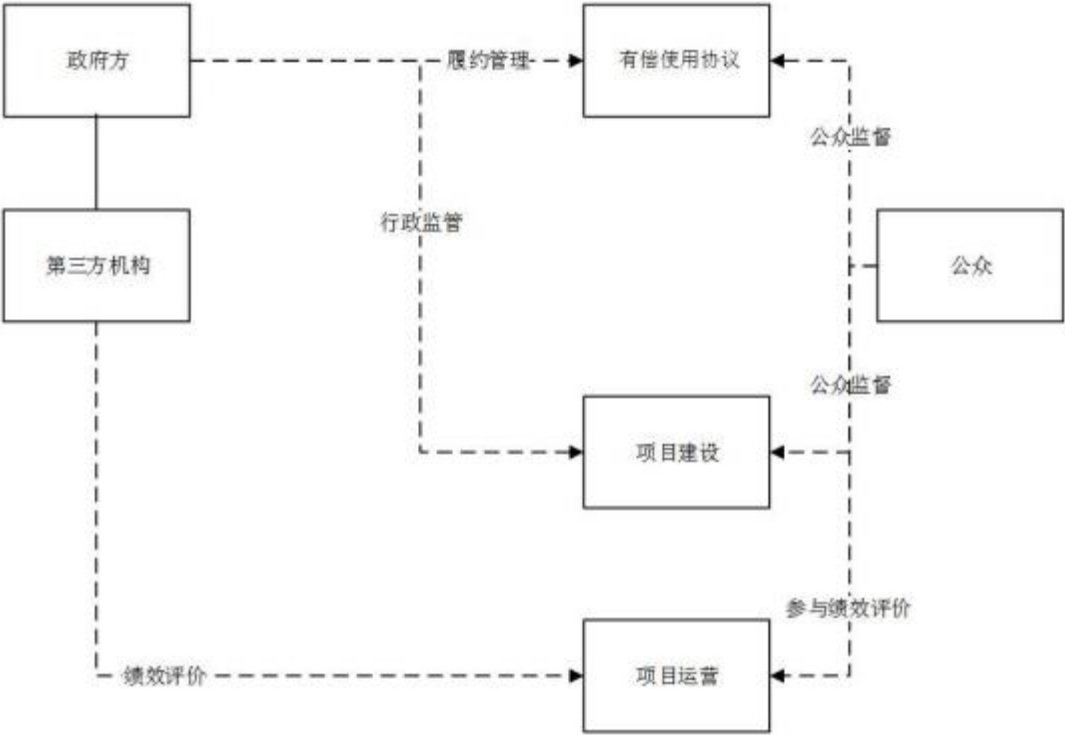
一、授权关系

第一层授权：新丰县政府授权新丰县住房和城乡建设管理局作为实施机构，负责本项目与有偿使用者合作的有关事宜。

第二层授权：新丰县住房和城乡建设管理局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。

二、监管体系

本项目由履约管理、行政监管（政府监管）、公众监督构成了全方位的监管体系，详见下图：



注：虚线代表监管关系，实线代表委托关系。

监管体系可简述如下：

1. 新丰县住房和城乡建设管理局和有偿使用者签订有偿使用协议，约定履约担保机制，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。

三、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。

1. 履约管理

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，同时应制定履约担保机制保障合约履行。

①合同制定原则

有偿使用协议应遵循以下原则：

A. 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。

B. 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。

C. 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。

D. 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

在本项目有偿使用期内，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：

A. 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；

B. 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和收费标准、年度财务报告等财务资料；

C. 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；

D. 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。

③ 履约担保体系

为了确保有偿使用者能够按照有偿使用协议约定履约，政府通常会希望有偿使用者或其承包商、分包商就其履约义务提供一定的担保。履约担保方式通常包括履约保证金、履约保函以及其他形式的保证等。最为常见、有效的履约担保方式是保函。

本项目设置由投标保证金、建设期履约保函、运营维护期保函和移交维护保函构成的履约保函体系，确保合约顺利履行。

项目履约保函体系

条款	投标保证金	建设期履约保函	运营维护期保函	移交维护保函
提交主体	投资人	有偿使用者	有偿使用者	有偿使用者
形式	保证金	保函	保函	保函
提交时间	递交投标文件之前	签署有偿使用协议5个工作日内	项目进入正式运营的同时	期满终止日6个月之前
退还时间	有偿使用者递交建设期履约保函后	竣工验收完成且有偿使用者递交运营维护期保函后	有偿使用者递交移交维护保函后	期满移交后6个月届满
履约保函金额	一般不超过投标总价的2%，最高不得超过80万元人民币	100万元	100万元	100万元
受益人	政府	政府	政府	政府
担保事项	投标文件承诺的履行、合同签署及建设期履约保函提交等	项目建设资金到位、开工节点、竣工验收节点、重大工程质量事故或安全责任事故、运营维护期保函提交等	项目运营绩效、服务质量标准达标情况、安全保障、移交维护保函提交等	项目设施恢复性大修、项目设施存在隐蔽性缺陷等。

④履约担保触发及退还机制

A. 投标保证金的触发及退还

发生以下情形时，实施机构可以没收投标保证金：竞投截止后投标人撤销竞投文件的；有偿使用者无正当理由不与实施机构订立合同的；在签订合同时向实施机构提出附加条件的；不按照公开招标文件要求提交履约保证金的；以及国家相关法律法规规定的不予退还投标保证金的其他情形。

未成交投资人的投标保证金在公示期结束后即可退还；有偿使用者的投标保证金需在项目合同签订，且已提交建设期履约保函之后退还。

B. 建设期履约保函的触发及退还

有偿使用者在建设期未能履行有偿使用协议约定的情形时，如出现重大安全责任事故、严重工程质量缺陷导致无法进行竣工验收、由于有偿使用者原因导致工程无法按期竣工影响工程使用的情形等，实施机构可选择扣除部分或全部合同项下建设期履约保函。

在本项目工程项目完工投入使用并完成竣工验收手续后，则可视为有偿使用者已履行建设期义务，同时运营维护期保函已经提交的情况下，项目实施机构应退还有偿使用者的建设期履约保函。

C. 运营维护期保函的触发及退还

有偿使用者在运营期未能履行项目合同约定的情形时，如运营绩效考核严重不良（绩效考核评分<60即达到严重不良），影响工程质量，造成一定社会影响等，实施机构可选择扣除部分或全部合同项下运营维护期保函。

进入移交过渡期（合作期满终止日之前21个月），且有偿使用者提交移交维护保函之后，实施机构应退还有偿使用者的运营维护期保函。

D. 移交维护保函的触发及退还

有偿使用者在移交过渡期（有偿使用期满终止日之前第21个月至有偿使用期满终止日之后第6个月）未能履行有偿使用协议约定的情形时，如重大工程质量缺陷无法修复或拒绝修复的，存在重大隐蔽性缺陷的情形等，实施机构可选择扣除部分或全部合同项下移交维护保函。

项目有偿使用期满终止日之后第6个月，实施机构应退还有偿使用者移交维护保函。

2. 行政监管

①监管部门

新丰县住房和城乡建设管理局、县发展和改革局、县公安局（交警大队）、县财政局、县自然资源局等行业主管部门，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：

新丰县住房和城乡建设管理局：作为项目实施机构，一方面要负责与承接单位签订有偿使用项目合同，并行使部门监督职责。在建设期，按合同规定依法对项目建设进行监管，负责核发项目建设工程施工许可证，负责项目建设过程中初步设计审查、施工图审查以及工程开工手续审批。在运营期对项目进行绩效考核；移交阶段通过移交标准、移交方案对项目进行监管。

新丰县发展和改革局：在建设期间，负责指导项目备案，履行固定资产投资监管职责。在运营期间，负责需依法实行政府定价的停车收费项目进行管理，并履行监督职责。

新丰县公安局：负责引导公众车辆使用智慧停车泊位，负责对违法停车行为依法进行处罚，负责停车场的备案和管理、道路停车泊位的划设和调整和其他需要监督的工作。

新丰县财政局：负责落实相关经费，做好转让价款的后续使用工作。负责收取有偿使用权费用工作；项目移交阶段费用审核；负责财政资金绩效监督的工作。

新丰县自然资源局：负责指导、配合用地手续等前期相关工作。

新丰县生态环境保护局：停车泊位改造涉及环评审批的，区生态环境分局依法履行环境影响评价审批流程，并对项目方是否落实环评审批要求进行监管。

新丰县审计局：依法对项目执行情况进行审计监督。

新丰县司法局：根据职责对涉及市政府决策事项提供法律支持和司法监督。

新丰县应急管理局：项目前期指导有偿使用者做好安全生产管理及应急预案工作，统筹开展项目安全评价及报批工作。对项目建设、运营期和移交期的突发性事件进行监管，或对政府重点关注领域进行阶段性监管。

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：

A. 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。

B. 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。

C. 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、对运营期绩效考核的监管等。

D. 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。

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。项目前期工作中，环境影响评价、政府招标选择有偿使用者等工作，均应按照相关法律规定进行公示。项目运营期，公众应对项目运营管理进行监督，并适度参与到项目的绩效评价工作中，运营维护绩效评价结果应对外公开，保证绩效评价工作的透明度。

第八章 有偿使用者选择

一、常见有偿使用者选择方式

1. 主要方式

根据《市政公共资源有偿使用收入管理办法》第十五条：“市政公共资源管理部门要合理确定收益取得方式，价格和收费标准的确定方法以及调整程序，并作为出让条件，采取公开招标、拍卖等公平竞争方式确定受让方。”

根据《中华人民共和国招标投标法》第十条，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。

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。竞争性谈判等属于非招标方式。

2. 适用范围

①公开招标适用范围：

根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》第八条，国有资金占控股或者主导地位的依法必须进行招标的项目，应当公开招标；但有下列情形之一的，可以邀请招标：

A. 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；

B. 采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。

②不需要招标的情形

根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》第九条，除招标投标法第六十六条规定的可以不进行招标的特殊情况外，有下列情形之一的，可以不进行招标：

A. 需要采用不可替代的专利或者专有技术；

B. 采购人依法能够自行建设、生产或者提供；

C. 已通过招标方式选定的有偿使用项目投资人依法能够自行建设、生产或者提供；

D. 需要向原成交人采购工程、货物或者服务，否则将影响施工或者功能配套要求；

E. 国家规定的其他特殊情形。

根据上述第三款规定，有偿使用项目已通过招标方式选定的有偿使用者依法能够自行建设、生产或者提供的可不再进行招标。

②邀请招标

《中华人民共和国招标投标法实施条例》第八条：国有资金占控股或者主导地位的项目，应当公开招标；但有下列情形之一的，可以邀请招标：

A. 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；

B. 采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。

③竞争性谈判

根据《中华人民共和国政府采购法》第三十条，符合下列情形之一的货物或者服务，可以依照本法采用竞争性谈判方式采购：

A. 招标后没有供应商投标或者没有合格标的或者重新招标未能成立的；

B. 技术复杂或者性质特殊，不能确定详细规格或者具体要求的；

C. 采用招标所需时间不能满足用户紧急需要的；

D. 不能事先计算出价格总额的。

二、有偿使用者选择方式的确定

1. 选择方式比较

综上所述，将有偿使用者的各种选择方式比较如下：

项目有偿使用者选择方式对比表

序号	采购方式	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。	1、国家重点项目和省、自治区、直辖市人民政府确定的地方重点项目； 2、国有资金占控股或者主导地位依法必须进行招标的项目； 3、其他法律法规规定必须进行公开招标的项目。
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	1、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； 2、采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。
3	竞争性谈判	采购人或代理机构通过与不少于三家的供应商进行谈判，最后确定供应商的一种采购招标方式	优点：缩短准备期；省去大量的开标、投标工作，有利于提高工作效率；双方能够进行更为灵活的谈判 缺点：竞争范围小。	1、技术复杂或者性质特殊，不能确定详细规格或者具体要求的项目； 2、不能事先计算出价格总额的项目

2. 本项目特点及推荐选择方式

本项目的特点主要有以下三点：

①本项目为新丰县公共智慧体系配套建设项目，属于大型社会事业项目，符合《中华人民共和国招标投标法》第三条必须招标的范围。

②本项目所属行业为停车行业，所涉及工程建设、运营技术成熟，广东省已有多地区已实施同类项目。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。不属于竞争性谈判适用的情形：“技术复杂或者性质特殊，不能确定详细规格或者具体要求的”。

③本项目也不属于招投标法实施条例中采用邀请招标的情形：“（1）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；（2）采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大”。

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，本项目推荐采用公开招标方式选择有偿使用者，采用公开招标方式具有以下优点：

A. 公开招标方式公平公正公开，透明度高，有助于保护双方的权利义务。

公开招标能够在更大的范围内寻求适合特定项目的有偿使用者，并促进有偿使用者之间的竞争，减少信息不对称性。合作双方也能够在相对的程度上避免因邀请招标带来的道德风险和法律风险。

B. 通过公开招标方式可以根据有偿使用者情况选择是否再进行二次招标。

根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》第九条之规定，“除招标投标法第六十六条规定的可以不进行招标的特殊情况外，有下列情形之一的，可以不进行招标：…（三）已通过招标方式选定的有偿使用项目投资人依法能够自行建设、生产或者提供服务…”，可不再进行二次招标。

因此本项目如果采用公开招标方式选定合作的有偿使用者，且有偿使用者依法能够自行完成本项目建设过程中所涉及的工程建设、设备采购、服务外包的内容，则不需要再进行二次招标。

三、招标流程

项目实施方案取得批复后即可开展有偿使用者招标工作。本项目有偿使用者选定的程序包括以下内容。

1. 招标文件发出及修改

招标文件自开始发出之日起不得少于5日。提交投标文件的时间自招标文件发出之日起不得少于20日。提交投标文件截止之日前，招标人可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，招标人应当在提交投标截止时间至少15日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足15日的，招标人应当顺延提交资格预审申请文件或者投标文件的截止时间。

2. 投标文件评审

评标由招标人依法组建的评标委员会负责。依法必须进行招标的项目，其评标委员会依法组建，成员人数为五人以上单数，其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。除招标投标法第三十七条第三款规定的特殊招标项目外，依法必须进行招标的项目，其评标委员会的专家成员应当从评标专家库内相关专业的专家名单中以随机抽取方式确定。

评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较；设有标底的，应当参考标底。评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面评标报告，并推荐合格的中标候选人。招标人根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人确定中标人。招标人也可以授权评标委员会直接确定中标人。国务院对特定招标项目的评标有特别规定的，从其规定。

3. 中标候选人公示

依法必须进行招标的项目，招标人应当自收到评标报告之日起3日内公示中标候选人，公示期不得少于3日。

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

4. 发出中标通知书及合同签订

中标人确定后，招标人应当向中标人发出中标通知书，并同时 will 中标结果通知所有未中标的投标人。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

四、本项目合格投标人资格条件及评审办法（暂定）

1. 投标人资格条件

①具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的企业法人，独立于招标人和招标代理机构。

②单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同竞投者，不得同时参加本项目竞投。

③为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的竞投者，不得再参与本项目竞投。

④投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单”记录名单。（如相关失信记录已失效，申请人需提供相关证明资料）。

⑤本项目不接受联合体申请。

⑥鼓励民营企业通过直接投资或者独资、控股、参股等方式积极参与本项目。

2. 资格审查方式

本项目采用资格后审方式确定合格投标人。

根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》第二十条：“招标人采用资格后审办法对投标人进行资格审查的，应当在开标后由评标委员会按照招标文件规定的标准和方法对投标人的资格进行审查。”

3. 评标体系

本招标推荐采用综合评分法，满分100分。拟分为技术部分、商务部分和价格部分三方面进行综合评价，各部分分数比例待定，最终以招标文件为准。

4. 投标报价项

本次新丰县公共智慧体系配套建设项目有偿使用权价格报价需参考后续资产评估结果。

本项目有偿使用者采购的具体资格条件及评标细则应按照相关法律法规及规章制度制定，最终以经政府方或实施机构认可的招标文件约定执行。

第九章 财务分析

一、财务测算编制说明

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 and 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

2. 财务评价基础参数

①项目有偿使用期、建设期、运营期

本项目有偿使用期限为20年，其中：第1～2年为建设期，第3～20年为运营期。

②财务基准收益率

根据行业基准收益率水平，结合市场无风险利率、市场风险、管理风险及资金风险等，本项目所得税后财务基准收益率设定为6.12%。

③税率

A. 根据财政部《企业会计准则解释第2号》（财会〔2008〕11号），确认为无形资产的。为简化计算，本项目建设投资中建安工程费和基本预备费统一按照9%的进项税率，设备购置费统一按13%的进项税率，其他费用统一按照6%的进项税率，建设期利息和有偿使用权出让金无法取得进项税。

B. 项目经营内容中，共享电单车项目运营收入、停车位收入、充电收入增值税率分别按照13%、9%、6%估算。

C. 税金附加：城市建设维护税和教育费附加均按应纳增值税的5%计征。

D. 本项目所得税率25%。

二、财务评价基本数据

1. 营业收入和税金估算

本项目营业收入为一类路内机动车停车费收入、二类路内机动车停车费收入、机动车充电收入、路外停车场停车费收入、非机动车停车收入以及非机动车充电收入。

①停车费收入

A. 可经营规模分析

本项目有偿使用项目的城市公共停车泊位共10414个，其中路外停车场停车泊位2974个，路内机动车停车泊位4337个，路内非机动车停车泊位3103个(用于经营部份)，对车位进行智能化改造，同时设置205套新能源汽车充电桩（共计290个充电插口），173套非机动车充电桩（共计1730个充电插口）。

可经营停车泊位构成表

序号	路段片区	停车泊位数量	备注
1	一类路内机动车停车位	2564	
2	二类路内机动车停车位	1773	
3	路外停车场停车位	2974	
4	路内非机动车停车位	3103	
	合计	10414	

B. 经营价格与指标分析

a. 路内停车位价格

目前，新丰县尚未发布公共停车设施服务收费标准。根据《新丰临时停车收费标准》（初设），新丰县城路内停车收费标准如下：

新丰县路边临时停车泊位使用收费标准				
停车时段		停车		
		一类	二类	即停即走
7:00-21:00	首半小时	免费	免费	免费
	超过半小时后每半小时	1.5元	1元	3元
	每天(当天0:00-24:00时)同一泊位最高收费限额	20元	15元	40
21:00-次日7:00		免费		

说 明	1. 停车不超过半小时(含)的免费; 2. 路段类别。一类区域是指车辆及行人交通流量较大、通行拥堵等的路段;二类区域是指车辆及行人交通流量小、通行次拥堵等的路段;即停即走格位是为了增加周转率而在学校、医院等特殊场所附近设定的特殊格位。 3. 超过半小时不享受免费政策,按实际停放时间计费; 4. 不足半小时的时段,该时段按半小时计费,收费额按上述标准累加计算; 5. 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、救灾抢险车辆以及法律法规规定的免费车辆免收停车服务费。 停车包月服务分为按片区包月和按全城区路段包月(特殊路段除外)的两种形式,车主可按需自主选择包月方式,包月价格为:片区包月200元/月,全区包月300元/月。
-----	---

新丰县路内停车位尚未投入运营,没有经营数据。南雄市为同属韶关市管辖范围内的县级市,于2021年正式运营了智慧停车项目,现南雄市一类路内单车位日均收入为8到12元,二类路内单车位日均收入为5到8元。

部分路内车位规划了充电插口,车主在使用充电插口时,不额外收取停车费用,因此需根据预计的充电插口使用时间,对规划有充电插口的停车位考虑相应的收入减少。

根据调查,新丰县设计的充电桩正常使用时,120kw的双头充电桩每个充电插口一小时能充40度电,30kw的单头充电桩每个充电插口一小时能充20度电,新丰县每个充电桩平日预计使用时间为4小时。新丰县车位免费时间为晚上21点到次日7点,每日的收费时间为14小时,则对有充电插口的车位停车收入考虑充电影响,该影响计算方式为:路段充电插口数 $\times$ 充电桩日预计使用时间 $\div$ (路段停车位总数 $\times$ 停车位收费时间)。

由于南雄市智慧停车项目已运行4年,新丰县作为新建项目,基于谨慎性原则,以其收入下限作为预测基础的同时对其收入考虑一个80%的系数,则新丰县一类车位单泊位日均预测收入基数为: $8 \times 80\% = 6.4$,新丰县二类车位单泊位日均预测收入基数为: $5 \times 80\% = 4.0$ 。根据实施方案编制人员对新丰县和南雄市停车收费管理状况的蹲点及现场勘察,同时根据前文考虑充电插口对收入的影响,得出具体路内机动车收入预测:

序号	辖区	分类	路名	车位数	充电插口数	充电影响	单日收费情况预估	年收入(单个车位)	年总收入
1	新丰县	一类	新龙大道(北段)	126	15	3.40%	6.18	2,255.70	284,218.20
2			宝丰路	18		0.00%	6.40	2,336.00	42,048.00
3			教育路	50		0.00%	6.40	2,336.00	116,800.00
4			黄陂路	106	5	1.35%	6.31	2,303.15	244,133.90

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

序号	辖区	分类	路名	车位数	充电插口数	充电影响	单日收费情况预估	年收入 (单个车位)	年总收入
5			滨江路	108		0.00%	6.40	2,336.00	252,288.00
6			江南中路(银晶酒店段)	15		0.00%	6.40	2,336.00	35,040.00
7			江南中路(滨江花园西侧)	8		0.00%	6.40	2,336.00	18,688.00
8			丰宁路	189		0.00%	6.40	2,336.00	441,504.00
9			客家大院后巷	149	10	1.92%	6.28	2,292.20	341,537.80
10			人民西路	137		0.00%	6.40	2,336.00	320,032.00
11			城西路	61	8	3.75%	6.16	2,248.40	137,152.40
12			文育路	20		0.00%	6.40	2,336.00	46,720.00
13			西岭路	38		0.00%	6.40	2,336.00	88,768.00
14			新西路	43		0.00%	6.40	2,336.00	100,448.00
15			群英路	37		0.00%	6.40	2,336.00	86,432.00
16			新城一街	24		0.00%	6.40	2,336.00	56,064.00
17			新城二街	9		0.00%	6.40	2,336.00	21,024.00
18			新城三街	10		0.00%	6.40	2,336.00	23,360.00
19			新南路	21		0.00%	6.40	2,336.00	49,056.00
20			迎宾路	29		0.00%	6.40	2,336.00	67,744.00
21			新东路	59	5	2.42%	6.25	2,281.25	134,593.75
22			东明路	54		0.00%	6.40	2,336.00	126,144.00
23			车田路	62		0.00%	6.40	2,336.00	144,832.00
24			新建路	6		0.00%	6.40	2,336.00	14,016.00
25			人民东路	29		0.00%	6.40	2,336.00	67,744.00
26			建设路	19	2	3.01%	6.21	2,266.65	43,066.35
27			东风路	43		0.00%	6.40	2,336.00	100,448.00
28			法政路	15		0.00%	6.40	2,336.00	35,040.00
29			东田路	12		0.00%	6.40	2,336.00	28,032.00
30			城东路(北段)	96	6	1.79%	6.29	2,295.85	220,401.60
31			东门路	86		0.00%	6.40	2,336.00	200,896.00
32			丰城大道	472	60	3.63%	6.17	2,252.05	1,062,967.60
33			珠城路	41	2	1.39%	6.31	2,303.15	94,429.15
34			双龙路(南段)	53	2	1.08%	6.33	2,310.45	122,453.85
35			双龙路(北段)	97		0.00%	6.40	2,336.00	226,592.00
36			沿江路	222		0.00%	6.40	2,336.00	518,592.00
37		二类	新龙公路(南段)	77		0.00%	4.00	1,460.00	112,420.00
38			滨江中路	157		0.00%	4.00	1,460.00	229,220.00
39			文体东路(东段)	110		0.00%	4.00	1,460.00	160,600.00
40			校前路	54	2	1.06%	3.96	1,445.40	78,051.60
41			城东路(南段)	147		0.00%	4.00	1,460.00	214,620.00
42			文体东路(西段)	40		0.00%	4.00	1,460.00	58,400.00
43			滨江国际城南侧道路	255		0.00%	4.00	1,460.00	372,300.00
44			新丰五小至碧桂园 青云台路口	51	3	1.68%	3.93	1,434.45	73,156.95
45			东环路	129		0.00%	4.00	1,460.00	188,340.00
46			南环路	77		0.00%	4.00	1,460.00	112,420.00
47			宝丰隆城南侧道路	37		0.00%	4.00	1,460.00	54,020.00
48			宝龙路	128		0.00%	4.00	1,460.00	186,880.00
49			沿江东路	108		0.00%	4.00	1,460.00	157,680.00
50			龙围大道	300		0.00%	4.00	1,460.00	438,000.00

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

序号	辖区	分类	路名	车位数	充电插口数	充电影响	单日收费情况预估	年收入 (单个车位)	年总收入
51	梅坑镇		梅坑镇梅北路	51		0.00%	4.00	1,460.00	74,460.00
52			梅坑镇幸福街	7		0.00%	4.00	1,460.00	10,220.00
53			梅坑镇梅桥路	4		0.00%	4.00	1,460.00	5,840.00
54			梅坑镇新梅路	41		0.00%	4.00	1,460.00	59,860.00

考虑到市民的接受程度和车辆保有数量逐年上升，以上表的年总收入为基础，考虑5%的增长率，运营5年后达到稳定。

根据以上数据，考虑充电影响，将一类与二类车位总收入分别合计，并分别除以一类和二类车位数量，得出新丰县机动车运营期前五年收入如下：

序号	项目	单位	建设期		运营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	新丰县一类路内机动车停车收入	万元			591.33	620.9	651.94	684.54	718.77
1.1	单泊位日均预测收入	元			6.32	6.63	6.97	7.31	7.68
2	新丰县二类路内机动车停车收入	万元			258.65	271.8	285.39	299.66	314.64
2.1	单泊位日均预测收入	元			4	4.20	4.41	4.63	4.86

根据委托人提供资料，非机动车停车位采用投放共享电单车运营的方式。委托人从前新丰县共享单车运营商松果共享单车处获取了以前年度的运营数据，整合处理后形成非机动车停车位收益预测。资产评估专业人员在搜集了相关信息，并对新丰县共享电单车的使用状况进行了调研后，认为该收益预测较为可靠。参照该收益预测，共享电单车总投放数量为3000台，日均车效为1.4，平均客单价为2.9。考虑到环保意识的逐步提高和新丰县城使用共享电单车出行较为便利的现状，对日均车效考虑年10%的增长，平均客单价不做调整，预计运营5年后达到稳定。

则新丰县非机动车运营期前五年收入如下：

序号	项目	单位	建设期		运营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	路内非机动车停车收入	万元			485.85	533.48	587.47	647.80	711.31

b. 公共停车场价格

新丰县停车场收费标准

根据《关于进一步优化调整韶关市区机动车停放服务收费政策的通知》韶发改联〔2023〕41号规定，按照“路内高于路外、拥堵时段高于空闲时段”的原则，以及有利于改善交通环境、提高停车资源利用效率，促进停车设施建设和高质量发展

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

要求，在价格、成本调查的基础上，结合本地实际，参考周边地市收费水平等进行优化调整，分别实行政府指导价和政府定价。

城市公共交通枢纽（换乘）站以及车站、码头、口岸等交通场站配套停车设施
停放服务收费标准

车 型	计算单位	半小时	首小时	首小时后	连续24小时最高限价
摩托车	元/车	免费	1	0.5/30分钟	5
小车	元/车	免费	2.5	2/30分钟	20
大型车	元/车	免费	按小车收费标准，以实际占用小车泊位标准个数计费		
说 明	1、本收费项目实行政府指导价，不得上浮，下浮不限。 2、军警车辆、实施救助的医院救护车及市政工程抢修车辆，以及法律法规规定的其他应当免收机动车停放服务费的车辆免费。 3、同一车辆在24小时内可享受二次半小时（含）的免费停车服务（新能源汽车号牌车辆1小时）。超过免费时间的，按首小时开始计费。 4、最高限价是指收费时段内，同一车辆连续停放24小时（含）最高的收费标准。停车超过24小时的，按上述计费方式和标准重新计费。 5、大型车辆按小车的收费标准，以实际占用小车泊位标准个数计费（不足一个车位的，按一个车位计算）。 6、计费时间以24小时（含）为一个周期。为避免长期占用停车位，同一车辆连续停车超过三个周期的，从第四个周期开始，每周计费标准和最高限价按上述标准翻倍计费（翻倍计费时间连续累计不超过7天）。				

党政机关、事业单位、公办学校、利用公共资源建设的景区以及政府投资建设的博物馆、图书馆、青少年宫、文化宫、体育馆、公园等社会公共（公益）性单位
配套停车设施停放服务收费标准

车 型	计算单位	首停 半小时	半小时后	连续24小时最高限价
摩托车	元/车	免费	1	1
小车	元/车	免费	2.5/小时	15
	月 租	150元/车		
大型车	元/车	免费	按小车收费标准，以实际占用小车泊位标准个数计费	
说 明	1、本收费项目不包含公立医院。 2、本收费项目实行政府指导价，不得上浮，下浮不限。 3、军警车辆、实施救助的医院救护车及市政工程抢修车辆，以及法律法规规定的其他应当免收机动车停放服务费的车辆免费。 4、除利用公共资源建设的景区和政府投资建设的公园外，工作时间（上午8:30-12:00时、下午14:30-17:30时）进入其他单位配套停车设施的，免收机动车停放服务费(其他时间及法定节假日停放的，按上述标准计费)。 5、同一车辆在24小时内，可享受一次政府投资建设的公园配套停车设施首停3小时（含）、利用公共资源建设的景区和其他单位配套停车设施半小时（含）的免费停车服务（新能源汽车号牌车辆1小时）			

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

	。超过免费时间的，按上述标准开始计费。 6、最高限价是指收费时段内，同一车辆连续停放24小时（含）最高的收费标准。停车超过24小时的，按上述计费方式和标准重新计费。 7、大型车辆按小车的收费标准，以实际占用小车泊位标准个数计费（不足一个车位的，按一个车位计算）。
--	--

非营利性医疗机构配套停车设施停放服务收费标准

车 型	计算 单位	免费时段		首小时	首小时后	连续24小时最高限价
		非服务对象	服务对象			
摩托车	元/车	半小时	1.5小时	1	0.5/30分钟	2
小车	元/车	半小时	1.5小时	3	2/30分钟	20
大型车	元/车	半小时	1.5小时	按小车收费标准，以实际占用小车泊位标准个数计费		
说 明	1、本收费项目实行政府指导价，不得上浮，下浮不限。 2、军警车辆、实施救助的医院救护车辆及市政工程抢修车辆，以及法律法规规定的其他应当免收机动车停放服务费的车辆免费。 3、同一车辆在24小时内服务对象可凭当日收费或治疗单据（具体可由医院进行规范统一）享受一次1.5小时（含）的免费停车服务；非服务对象或不能提供以上有效单据的，享受一次半小时（含）免费停车服务；新能源汽车号牌车辆享受一次1小时（含）的免费停车服务。超过免费时间的，按首小时开始计费。 4、最高限价是指收费时段内，同一车辆连续停放24小时（含）最高的收费标准。停车超过24小时的，按上述计费方式和标准重新计费。 5、大型车辆按小车的收费标准，以实际占用小车泊位标准个数计费（不足一个车位的，按一个车位计算）。					

政府投资建设的停车设施停车服务收费标准

车 型	计算 单位	临 时				月 (元/月)
		首停 半小时	首小时	首小时后	连续24小时 最高限价	
摩托车	元/车	免费	0.5/小时		1	20
小车	元/车	免费	2.5	1.5/30分钟	20	250
大型车	元/车	免费	按小车收费标准，以实际占用小车泊位标准个数计费			300
说 明	1、本收费项目实行政府指导价，不得上浮，下浮不限。 2、军警车辆、实施救助的医院救护车辆及市政工程抢修车辆，以及法律法规规定的其他应当免收机动车停放服务费的车辆免费。 3、同一车辆在24小时内，可享受一次半小时（含）的免费停车服务（新能源汽车号牌车辆1小时）。超过免费时间的，按首小时开始计费。 4、最高限价是指收费时段内，同一车辆连续停放24小时（含）最高的收费标准。停车超过24小时的，按上述收费标准重新计费。 5、大型车辆按小车的收费标准，以实际占用小车泊位标准个数计费（不足一个车位的，按一个车位计算）。					

新丰县路外停车场收费根据路段、商圈和人流量的差别制定，并无统一标准，附近县市区的户外停车场单车位日均收入根据路段、商圈和人流量的不同约在4-8

元不等。实施方案编制人员搜集了某周边县市区一个路段、商圈和人流类似的路外停车场作为案例，该停车场单泊位日均收入约为7元。考虑充电影响，并以与前文同方法进行测算，则路外停车场平均单泊位年收入预测明细如下：

序号	辖区	名称	车位数	充电插口数	充电影响	单日收费情况预估	年收入（单车位）	年总收入
1	新丰县	县人民医院停车场	40	4	2.86%	6.80	2482	99280
2	新丰县	谢屋街停车场	60	6	2.86%	6.80	2482	148920
3	新丰县	妇幼停车场	78	8	2.93%	6.79	2478.35	193311.3
4	新丰县	东盛一期停车场	28	2	2.04%	6.86	2503.9	70109.2
5	新丰县	老一中停车场	800	50	1.79%	6.88	2511.2	2008960
6	新丰县	纪念碑停车场	100	10	2.86%	6.80	2482	248200
7	新丰县	文体广场停车场	41	4	2.79%	6.80	2482	101762
8	新丰县	体育中心停车场	200	16	2.29%	6.84	2496.6	499320
9	新丰县	行政服务中心停车场	235	16	1.95%	6.86	2503.9	588416.5
10	新丰县	县人民医院停车场（新院区）	457	40	2.50%	6.82	2489.3	1137610.1
11	新丰县	沙塘小区停车场	50	4	2.29%	6.84	2496.6	124830
12	新丰县	新一中图书馆停车场	26	4	4.40%	6.69	2441.85	63488.1
13	新丰县	立体停车场	50		0.00%	7.00	2555	127750
14	新丰县	万丰花园停车场	192		0.00%	7.00	2555	490560
15	新丰县	中医院停车场	15		0.00%	7.00	2555	38325
16	新丰县	西岭路停车场	150		0.00%	7.00	2555	383250
17	新丰县	五幼、丰城卫生院（新院区）	70		0.00%	7.00	2555	178850
18	新丰县	第五小学	20		0.00%	7.00	2555	51100
19	新丰县	第六小学	52		0.00%	7.00	2555	132860
20	新丰县	旅游集散中心	80		0.00%	7.00	2555	204400
21	新丰县	低空经济总部停车场	230		0.00%	7.00	2555	587650

考虑到市民的接受程度和车辆保有数量逐年上升，以上表的年总收入为基础，考虑5%的增长率，运营5年后达到稳定。

②充电收入

a. 非机动车充电收入

173台非机动车充电桩对应1730个非机动车充电插口。

常规电动二轮车电池容量约1.26度电，充电充满约需要6小时。充电价格为2.5元一次，可以充电6小时，未满6小时同样收取2.5元。新丰非机动车充电成本约为1.2元/kwh，由于并不是所有车主都会一次充满6小时，我们对每次充电时长考虑一个80%的调整系数。

则电费成本=1.26×1.2×80%=1.2元

1730个充电插口扣除电费成本后的年收入

$$\begin{aligned} &= (2.5 - 1.2) \times 1730 \times 365 \div 10000 \\ &= 82.09 \text{万元} \end{aligned}$$

则城区非机动车充电收入如下：

序号	项目	单位	建设期		运营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	城区非机动车充电收入	万元			82.09	86.19	90.50	95.03	99.78

城区非机动车充电收入按照每年5%的上涨比例从运营期开始预测5年增长，项目第7年（运营期第五年）达到稳定。

b. 机动车充电收入

可经营规模分析

项目建设的新能源汽车充电泊位包括205套机动车充电设备（共计290个机动车充电插口）。建设完成后可向全社会电动汽车提供充电服务，同时产生现金流入。

普通车型的电动车电池容量平均是50kwh，即50度，根据快速充电时一般车型小时能够充满90%的电量计算，每小时充电量约为45度。根据委托方提供资料，新丰机动车充电收费如下：

时段	价格
00:00-07:59谷	（电费0.25元+服务费0.5元）
08:00-09:59平	（电费0.6元+服务费0.6元）
10:00-10:59峰	（电费0.95元+服务费0.6元）
11:00-11:59尖峰	（电费1.15元+服务费0.5元）
12:00-14:59峰	（电费0.95元+服务费0.6元）
15:00-16:59尖峰	（电费1.15元+服务费0.5元）
17:00-18:59峰	（电费0.95元+服务费0.6元）
19:00-23:59平	（电费0.6元+服务费0.6元）

评估人员通过“丰源智能科技”小程序检索了新丰机动车充电的价格，通过南方电网了解了电费成本，与上表相符。

每年7、8、9月份适用尖峰电价，平日的尖峰电价适用峰电收费。本实施方案不考虑尖峰电价的影响。

综上可得，新丰平均充电服务费约为0.57元/度。根据调查，新丰机动车充电插口的平均日使用时间为4小时，根据规划设计，本项目拟安装85个120kW的双头充电桩和120个30kW的单头充电桩，120kW的双头充电桩供两个充电插口使用，每个插口每小时的充电量约为40度，30kW的单头充电桩供一个充电插口使用，每个插口每小时的充电量约为20度。

则每个充电插口的日均收益为：

$$(40 \times 4 \times 0.57 \times 85 \times 2 + 20 \times 4 \times 0.57 \times 120) \div 290 = 72.33 \text{元}$$

$$\text{充电桩年总收入} = 72.33 \times 290 \times 365 \div 10000 = 765.61 \text{万元}$$

随着近两年新能源汽车新车销售市场渗透率不断攀升。预测2026年后，新能源汽车保有量还将持续增长，而城区充电泊位的供应将会因土地空间紧张、用电负荷达到极限等原因而出现瓶颈，因此，充电收入将会在运营期前五年（不含建设期）持续增长，运营期第六年（不含建设期）进入稳定期。

结合项目实际情况，本项目充电收入预测如下表。

充电桩充电收入预测表

序号	项目	单位	建设期		运营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	205套机动车充电桩收入	万元			765.61	803.89	844.08	886.28	930.59

项目开始第7年后进入稳定期，期后充电收入将维持稳定。

③营业收入和税金估算

附加税：营业收入×对应增值税×（5%+3%+2%）

其中停车场增值税率9%、充电增值税率6%，5%为城建税，3%为教育费附加，2%为地方教育费附加。

具体增值税及附加税预测如下表：

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

项目	税种	税率	运营期																	
			第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
新丰县一类路内机动车停车位	增值税	9%	53.22	55.88	58.67	61.61	64.69	64.69	64.69	64.69	64.69	64.69	64.69	64.69	64.69	64.69	64.69	64.69	64.69	64.69
	城建税	5%	2.66	2.79	2.93	3.08	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23
	教育费附加税	3%	1.60	1.68	1.76	1.85	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94
	地方教育费附加税	2%	1.06	1.12	1.17	1.23	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29
	小计		5.32	5.59	5.86	6.16	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46
新丰县二类路内机动车停车位	增值税	9%	23.28	24.46	25.69	26.97	28.32	28.32	28.32	28.32	28.32	28.32	28.32	28.32	28.32	28.32	28.32	28.32	28.32	28.32
	城建税	5%	1.16	1.22	1.28	1.35	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
	教育费附加税	3%	0.70	0.73	0.77	0.81	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
	地方教育费附加税	2%	0.47	0.49	0.51	0.54	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
	小计		2.33	2.44	2.56	2.70	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84
新丰县路外停车场	增值税	9%	67.31	70.68	74.21	77.92	81.82	81.82	81.82	81.82	81.82	81.82	81.82	81.82	81.82	81.82	81.82	81.82	81.82	81.82
	城建税	5%	3.37	3.53	3.71	3.90	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09
	教育费附加税	3%	2.02	2.12	2.23	2.34	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45
	地方教育费附加税	2%	1.35	1.41	1.48	1.56	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64
	小计		6.74	7.06	7.42	7.80	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18
205套机动车充电桩	增值税	6%	45.94	48.23	50.64	53.18	55.84	55.84	55.84	55.84	55.84	55.84	55.84	55.84	55.84	55.84	55.84	55.84	55.84	55.84
	城建税	5%	2.30	2.41	2.53	2.66	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79
	教育费附加税	3%	1.38	1.45	1.52	1.60	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68
	地方教育费附加税	2%	0.92	0.96	1.01	1.06	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
	小计		4.60	4.82	5.06	5.32	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

新丰县路内非机动车停车位	城建税	5%	3.16	3.47	3.82	4.21	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
	教育费附加税	3%	1.89	2.08	2.29	2.53	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77
	地方教育费附加税	2%	1.26	1.39	1.53	1.68	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85
	小计		6.31	6.94	7.64	8.42	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24
173套非机动车充电桩	增值税	6%	4.93	5.17	5.43	5.70	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99
	城建税	5%	0.25	0.26	0.27	0.29	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	教育费附加税	3%	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
	地方教育费附加税	2%	3.52	3.72	3.94	4.17	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42
	小计		3.77	3.98	4.21	4.46	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72
	增值税（扣减进项）合计		0.00	0.00	163.79	228.38	236.66	236.66	236.66	236.66	236.66	236.66	236.66	236.66	236.66	236.66	236.66	236.66	236.66	236.66
合计	4348.34		29.07	30.83	196.54	260.24	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69

2. 总成本费用估算

本项目运营期18年，运营成本合计26415.72万元。

(1) 路内停车成本

A. 路内机动车停车成本主要由人工成本、设备折旧、设备维护更新成本、软件平台分摊、软件平台维护、网络及托管费用和水电费组成。

人工成本按照附近县区车位管理的人均工资和附近县区人均管理车位数进行计算。

设备折旧按照残值率为0，经营权的年限20年进行计算。

设备维护更新成本每年按照账面原值的5%进行计算。

软件平台分摊按照残值率为0，经营权的年限20年进行分摊。

软件平台维护每年按照账面原值的5%进行计算。

网络及托管费用根据实施方案的年网络费用总投入，将现运营费用分摊到每个车位上对未来进行预测。前三年的网络及托管费用在运营期初一次支付，将前三年网络及托管费用均摊到每一个车位，在运营期初一次减去，此处不再重算。

水电费采用同样方式进行预测。成本具体明细如下：

序号	分类	路名	车位数	人工成本	设备折旧	设备维护更新成本	软件平台分摊	软件平台维护	网络及托管费用	水电费
1	一类	新龙大道（北段）	126	37,800.00	21,241.08	21,241.08	2,313.36	2,313.36	6,990.48	3,024.00
2		宝丰路	18	5,400.00	3,034.44	3,034.44	330.48	330.48	998.64	432.00
3		教育路	50	15,000.00	8,429.00	8,429.00	918.00	918.00	2,774.00	1,200.00
4		黄陂路	106	31,800.00	17,869.48	17,869.48	1,946.16	1,946.16	5,880.88	2,544.00
5		滨江路	108	32,400.00	18,206.64	18,206.64	1,982.88	1,982.88	5,991.84	2,592.00
6		江南中路（银晶酒店段）	15	4,500.00	2,528.70	2,528.70	275.40	275.40	832.20	360.00
7		江南中路（滨江花园西侧）	8	2,400.00	1,348.64	1,348.64	146.88	146.88	443.84	192.00
8		丰宁路	189	56,700.00	31,861.62	31,861.62	3,470.04	3,470.04	10,485.72	4,536.00
9		客家大院后巷	149	44,700.00	25,118.42	25,118.42	2,735.64	2,735.64	8,266.52	3,576.00
10		人民西路	137	41,100.00	23,095.46	23,095.46	2,515.32	2,515.32	7,600.76	3,288.00
11		城西路	61	18,300.00	10,283.38	10,283.38	1,119.96	1,119.96	3,384.28	1,464.00
12		文育路	20	6,000.00	3,371.60	3,371.60	367.20	367.20	1,109.60	480.00

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

序号	分类	路名	车位数	人工成本	设备折旧	设备维护更新成本	软件平台分摊	软件平台维护	网络及托管费用	水电费
13		西岭路	38	11,400.00	6,406.04	6,406.04	697.68	697.68	2,108.24	912.00
14		新西路	43	12,900.00	7,248.94	7,248.94	789.48	789.48	2,385.64	1,032.00
15		群英路	37	11,100.00	6,237.46	6,237.46	679.32	679.32	2,052.76	888.00
16		新城一街	24	7,200.00	4,045.92	4,045.92	440.64	440.64	1,331.52	576.00
17		新城二街	9	2,700.00	1,517.22	1,517.22	165.24	165.24	499.32	216.00
18		新城三街	10	3,000.00	1,685.80	1,685.80	183.60	183.60	554.80	240.00
19		新南路	21	6,300.00	3,540.18	3,540.18	385.56	385.56	1,165.08	504.00
20		迎宾路	29	8,700.00	4,888.82	4,888.82	532.44	532.44	1,608.92	696.00
21		新东路	59	17,700.00	9,946.22	9,946.22	1,083.24	1,083.24	3,273.32	1,416.00
22		东明路	54	16,200.00	9,103.32	9,103.32	991.44	991.44	2,995.92	1,296.00
23		车田路	62	18,600.00	10,451.96	10,451.96	1,138.32	1,138.32	3,439.76	1,488.00
24		新建路	6	1,800.00	1,011.48	1,011.48	110.16	110.16	332.88	144.00
25		人民东路	29	8,700.00	4,888.82	4,888.82	532.44	532.44	1,608.92	696.00
26		建设路	19	5,700.00	3,203.02	3,203.02	348.84	348.84	1,054.12	456.00
27		东风路	43	12,900.00	7,248.94	7,248.94	789.48	789.48	2,385.64	1,032.00
28		法政路	15	4,500.00	2,528.70	2,528.70	275.40	275.40	832.20	360.00
29		东田路	12	3,600.00	2,022.96	2,022.96	220.32	220.32	665.76	288.00
30		城东路（北段）	96	28,800.00	16,183.68	16,183.68	1,762.56	1,762.56	5,326.08	2,304.00
31		东门路	86	25,800.00	14,497.88	14,497.88	1,578.96	1,578.96	4,771.28	2,064.00
32		丰城大道	472	141,600.00	79,569.76	79,569.76	8,665.92	8,665.92	26,186.56	11,328.00
33		珠城路	41	12,300.00	6,911.78	6,911.78	752.76	752.76	2,274.68	984.00
34		双龙路（南段）	53	15,900.00	8,934.74	8,934.74	973.08	973.08	2,940.44	1,272.00
35		双龙路（北段）	97	29,100.00	16,352.26	16,352.26	1,780.92	1,780.92	5,381.56	2,328.00
36		沿江路	222	66,600.00	37,424.76	37,424.76	4,075.92	4,075.92	12,316.56	5,328.00
37	二类	新龙公路（南段）	77	23,100.00	12,980.66	12,980.66	1,413.72	1,413.72	4,271.96	1,848.00
38		滨江中路	157	47,100.00	26,467.06	26,467.06	2,882.52	2,882.52	8,710.36	3,768.00
39		文体东路（东段）	110	33,000.00	18,543.80	18,543.80	2,019.60	2,019.60	6,102.80	2,640.00
40		校前路	54	16,200.00	9,103.32	9,103.32	991.44	991.44	2,995.92	1,296.00
41		城东路（南段）	147	44,100.00	24,781.26	24,781.26	2,698.92	2,698.92	8,155.56	3,528.00
42		文体东路（西段）	40	12,000.00	6,743.20	6,743.20	734.40	734.40	2,219.20	960.00

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

序号	分类	路名	车位数	人工成本	设备折旧	设备维护更新成本	软件平台分摊	软件平台维护	网络及托管费用	水电费
43		滨江国际城南侧道路	255	76,500.00	42,987.90	42,987.90	4,681.80	4,681.80	14,147.40	6,120.00
44		新丰五小至碧桂园青云台路口	51	15,300.00	8,597.58	8,597.58	936.36	936.36	2,829.48	1,224.00
45		东环路	129	38,700.00	21,746.82	21,746.82	2,368.44	2,368.44	7,156.92	3,096.00
46		南环路	77	23,100.00	12,980.66	12,980.66	1,413.72	1,413.72	4,271.96	1,848.00
47		宝丰隆城南侧道路	37	11,100.00	6,237.46	6,237.46	679.32	679.32	2,052.76	888.00
48		宝龙路	128	38,400.00	21,578.24	21,578.24	2,350.08	2,350.08	7,101.44	3,072.00
49		沿江东路	108	32,400.00	18,206.64	18,206.64	1,982.88	1,982.88	5,991.84	2,592.00
50		龙围大道	300	90,000.00	50,574.00	50,574.00	5,508.00	5,508.00	16,644.00	7,200.00
51		梅坑镇梅北路	51	15,300.00	8,597.58	8,597.58	936.36	936.36	2,829.48	1,224.00
52		梅坑镇幸福街	7	2,100.00	1,180.06	1,180.06	128.52	128.52	388.36	168.00
53		梅坑镇梅桥路	4	1,200.00	674.32	674.32	73.44	73.44	221.92	96.00
54		梅坑镇新梅路	41	12,300.00	6,911.78	6,911.78	752.76	752.76	2,274.68	984.00

B. 路内非机动车运营成本

路内非机动车主要通过投放共享电单车的方式运营，其运营成本主要由人工成本、仓储成本、配件成本、设备折旧、设备维护更新成本组成。

人工成本按照二人一组分区域调配维护车辆，预计共需6组，年薪50000元/人。

仓储成本按照资产评估专业人员调查的合理租金6200元/月进行计算。

配件成本按照历史数据，预计平均每月使用104900元计算。

设备折旧按照残值率为0，共享电单车的预计可使用年限2年进行计算。

设备维护更新成本每年按照购进电单车价格的50%进行计算。

项目运营成本具体明细如下：

时间	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6-18年
人工成本	600000	600000	600000	600000	600000	600000
仓储成本	74400	74400	74400	74400	74400	74400
配件成本	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800
设备维护更新	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000
设备折旧	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000

(2) 路外停车成本

路外机动车停车成本主要由人工成本、设备折旧、设备维护更新成本、软件

平台分摊、软件平台维护、网络及托管费用和水电费组成。

人工成本按照附近县区车位管理的人均工资和附近县区人均管理车位数进行计算。

设备折旧按照残值率为0，经营权的年限20年进行计算。

设备维护更新成本每年按照账面原值的5%进行计算。

软件平台分摊按照残值率为0，经营权的年限20年进行分摊。

软件平台维护每年按照账面原值的5%进行计算。

网络及托管费用根据实施方案的年网络费用总投入，将现运营费用分摊到每个车位上对未来进行预测。前三年的网络及托管费用在运营期初一次支付，将前三年网络及托管费用均摊到每一个车位，在运营期初一次减去，此处不再重算。

水电费采用同样方式进行预测。具体明细如下：

序号	辖区	名称	车位数	人工成本	设备折旧	设备维护更新成本	软件平台分摊	软件平台维护	网络及托管费用	水电费
1	新丰县	县人民医院停车场	40	12000	2629.6	2629.6	734.4	734.4	2219.2	960
2	新丰县	谢屋街停车场	60	18000	20734.2	20734.2	1101.6	1101.6	3328.8	1440
3	新丰县	妇幼停车场	78	23400	5127.72	5127.72	1432.08	1432.08	4327.44	1872
4	新丰县	东盛一期停车场	28	8400	9675.96	9675.96	514.08	514.08	1553.44	672
5	新丰县	老一中停车场	800	240000	52592	52592	14688	14688	44384	19200
6	新丰县	纪念碑停车场	100	30000	6574	6574	1836	1836	5548	2400
7	新丰县	文体广场停车场	41	12300	14168.37	14168.37	752.76	752.76	2274.68	984
8	新丰县	体育中心停车场	200	60000	13148	13148	3672	3672	11096	4800
9	新丰县	行政服务中心停车场	235	70500	15448.9	15448.9	4314.6	4314.6	13037.8	5640
10	新丰县	县人民医院停车场（新院区）	457	137100	30043.18	30043.18	8390.52	8390.52	25354.36	10968
11	新丰县	沙塘小区停车场	50	15000	3287	3287	918	918	2774	1200
12	新丰县	新一中图书馆停车场	26	7800	1709.24	1709.24	477.36	477.36	1442.48	624
13	新丰县	立体停车场	50	15000	3287	3287	918	918	2774	1200

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

序号	辖区	名称	车位数	人工成本	设备折旧	设备维护更新成本	软件平台分摊	软件平台维护	网络及托管费用	水电费
14	新丰县	万丰花园停车场	192	57600	12622.08	12622.08	3525.12	3525.12	10652.16	4608
15	新丰县	中医院停车场	15	4500	986.1	986.1	275.4	275.4	832.2	360
16	新丰县	西岭路停车场	150	45000	9861	9861	2754	2754	8322	3600
17	新丰县	五幼、丰城卫生院（新院区）	70	21000	4601.8	4601.8	1285.2	1285.2	3883.6	1680
18	新丰县	第五小学	20	6000	1314.8	1314.8	367.2	367.2	1109.6	480
19	新丰县	第六小学	52	15600	3418.48	3418.48	954.72	954.72	2884.96	1248
20	新丰县	旅游集散中心	80	24000	5259.2	5259.2	1468.8	1468.8	4438.4	1920
21	新丰县	低空经济总部停车场	230	69000	15120.2	15120.2	4222.8	4222.8	12760.4	5520

（3）充电成本

充电成本主要包括折旧、维护费用，电费成本已在收益中考虑，此处不再重算。

设备折旧按照残值率为0，经营权的年限20年进行计算。

设备维护更新成本每年按照账面原值的5%进行计算。

（4）利息支出

本项目不考虑流动资金借款，本项目需偿还的长期借款为14000.00万元，长期借款年利率按3.6%计，前两年建设期只还利息，运营期18年按照等额还款方式测算。

（5）项目运营人员安排

本项目预计运营人员包括巡逻工人及停车收费人员、技术人员、管理人员和共享电单车运营人员。

预计管理人员3人，年薪8万元；

巡逻工人及停车收费人员、技术人员共计28人，年薪4.8万元；

客服人员3人，年薪5万元；

共享电单车运营人员12人，年薪5万元。

本项目初期采取人工巡检的方式提醒停车人员缴纳停车费，待停车缴费的习惯形成后，部分巡检人员可调离，公共停车场仅设安保人员。参照《2024年广东省人力资源市场工资价位及行业人工成本信息》用人成本数据进行预测。

序号	职业	工资水平（万元/年）				
		10%	25%	50%	75%	90%
131	租赁和商务服务人员	3.84	6.00	8.10	9.97	15.43
132	商务咨询服务人员	3.84	6.66	8.80	9.94	12.00
133	客户服务管理员	3.89	6.60	8.78	9.75	11.55
134	人力资源服务人员	6.21	6.90	9.72	19.20	22.30
135	安全保护服务人员	2.60	3.94	5.85	7.67	9.30
136	保安员	2.47	2.70	4.53	6.86	8.57
137	消防设施操作员	4.71	5.52	6.72	8.20	10.20
138	市场管理服务人员	6.08	8.40	12.27	16.15	18.35
139	市场管理员	6.08	8.87	12.85	16.24	18.35

项目成本具体明细如下：

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

成本			建设期		运营期																	
序号	项目	单位	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
一	新丰县一类路内机动车停车运营成本	万元			191.75	191.75	191.75	205.98	205.98	205.98	205.98	205.98	205.98	205.98	205.98	205.98	205.98	205.98	205.98	205.98	205.98	205.98
	建设期投入	万元	1086.81																			
1	电费	元			61536	61536	61536	61536	61536	61536	61536	61536	61536	61536	61536	61536	61536	61536	61536	61536	61536	61536
2	机房托管与网络费用	元						142251	142251	142251	142251	142251	142251	142251	142251	142251	142251	142251	142251	142251	142251	142251
3	人工费用	元			769200	769200	769200	769200	769200	769200	769200	769200	769200	769200	769200	769200	769200	769200	769200	769200	769200	769200
4	设备折旧	元			543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405
5	维护费用	元			543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405	543405
二	新丰县二类路内机动车停车运营成本	万元			132.60	132.60	132.60	142.43	142.43	142.43	142.43	142.43	142.43	142.43	142.43	142.43	142.43	142.43	142.43	142.43	142.43	142.43
	建设期投入	万元	751.52			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	电费	元			42552	42552	42552	42552	42552	42552	42552	42552	42552	42552	42552	42552	42552	42552	42552	42552	42552	42552
2	机房托管与网络费用	元						98366	98366	98366	98366	98366	98366	98366	98366	98366	98366	98366	98366	98366	98366	98366
3	人工费用	元			531900	531900	531900	531900	531900	531900	531900	531900	531900	531900	531900	531900	531900	531900	531900	531900	531900	531900
4	设备折旧	元			375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760
5	维护费用	元			375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760	375760
三	205套机动车充电桩运营成本	万元			106.58	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58
	建设期投入	万元	1065.8			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	维护费用	元			532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900
2	设备折旧	元			532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900	532900
四	173套非机动车充电桩运营成本				12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	12.43
	建设期投入		124.3			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	维护费用				62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

成本			建设期		运营期																	
序号	项目	单位	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
2	设备折旧				62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150	62150
五	路外停车场停车运营成本	万元			197.06	197.06	197.06	213.56	213.56	213.56	213.56	213.56	213.56	213.56	213.56	213.56	213.56	213.56	213.56	213.56	213.56	213.56
	建设期投入	万元	560.96			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	电费	元			517476	517476	517476	517476	517476	517476	517476	517476	517476	517476	517476	517476	517476	517476	517476	517476	517476	517476
2	机房托管与网络费用	元						161998	161998	161998	161998	161998	161998	161998	161998	161998	161998	161998	161998	161998	161998	161998
3	人工费用	元			892200	892200	892200	892200	892200	892200	892200	892200	892200	892200	892200	892200	892200	892200	892200	892200	892200	892200
4	设备折旧	元			280480	280480	280480	280480	280480	280480	280480	280480	280480	280480	280480	280480	280480	280480	280480	280480	280480	280480
5	维护费用	元			280180	280180	280180	280180	280180	280180	280180	280180	280180	280180	280180	280180	280180	280180	280180	280180	280180	280180
六	城区非机动车运营成本	万元			793.32	793.32	793.32	793.32	793.32	793.32	793.32	793.32	793.32	793.32	793.32	793.32	793.32	793.32	793.32	793.32	793.32	793.32
1	人工成本	元			600000	600000	600000	600000	600000	600000	600000	600000	600000	600000	600000	600000	600000	600000	600000	600000	600000	600000
2	仓储成本	元			74400	74400	74400	74400	74400	74400	74400	74400	74400	74400	74400	74400	74400	74400	74400	74400	74400	74400
3	配件成本	元			1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800	1258800
4	设备维护更新	元			3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000
5	设备折旧	元			3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000
	建设期其他支出																					
	其他费用	万元	259.29																			
	工程预备费	万元	185.55																			
	建设期利息	万元	1008.00																			
	运营租赁服务	万元	121.68																			
七	运营成本合计	万元			1433.74	1433.74	1433.74	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30
八	利息支出				494.77	474.16	462.79	430.64	407.68	383.88	359.21	333.64	307.13	279.65	251.17	221.64	191.03	169.3	136.41	92.32	56.96	20.34

3. 利润总额、企业所得税和净利润

本项目有偿使用期内利润总额合计为28567.96万元，所得税合计7142.02万元，净利润合计为21425.94万元。项目法定盈余公积金暂不考虑。具体明细如下：

项目利润表												
序号	项目	期初	建设期		运营期							
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	营业收入				2931.45	3101.57	3283.96	3479.12	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19
2	税金及附加				29.07	30.83	196.54	260.24	273.69	273.69	273.69	273.69
3	营运成本				1433.74	1433.74	1433.74	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30
4	利息支出				494.77	474.16	452.79	430.64	407.68	383.88	359.21	333.64
5	利润总额		0.00	0.00	973.87	1162.84	1200.89	1313.94	1528.52	1552.32	1576.99	1602.56
6	项目投资	12487.00	2642.84	2521.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额		0.00	0.00	973.87	1162.84	1200.89	1313.94	1528.52	1552.32	1576.99	1602.56
8	所得税		0.00	0.00	243.47	290.71	300.22	328.49	382.13	388.08	394.25	400.64
9	净利润				730.40	872.13	900.67	985.45	1146.39	1164.24	1182.74	1201.92

序号	项目	期初	运营期									
			第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	营业收入		3684.19	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19
2	税金及附加		273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69
3	营运成本		1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30
4	利息支出		307.13	279.65	251.17	221.64	191.03	159.30	126.41	92.32	56.98	20.34
5	利润总额		1629.07	1656.55	1685.03	1714.56	1745.17	1776.90	1809.79	1843.88	1879.22	1915.86
6	项目投资		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		1629.07	1656.55	1685.03	1714.56	1745.17	1776.90	1809.79	1843.88	1879.22	1915.86
8	所得税		407.27	414.14	421.26	428.64	436.29	444.23	452.45	460.97	469.81	478.97
9	净利润		1221.80	1242.41	1263.77	1285.92	1308.88	1332.67	1357.34	1382.91	1409.41	1436.89

三、财务评价指标

1. 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、总投资收益率、项目资本金净利润率。

①反映盈利能力的动态指标

A. 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 i_c 进行比较，当 $FIRR \geq i_c$ 时，即认为项目的盈利性能够满足要求。

项目财务内部收益率是假定没有负债融资，投资全部由投资者直接投入、不需要支付利息条件下的盈利性指标。资本金财务内部收益率是用于考察项目资本金税后收益水平的盈利性指标。

B. 财务净现值（FNPV）。财务净现值是指按设定的折现率 i_c 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。

C. 本项目反映盈利能力的动态指标值

本项目反映盈利能力的动态指标值见表11.3-1。

盈利能力动态指标表

序号	指标名称	单位	指标
1	项目投资财务内部收益率（税前）	%	9.32
2	项目投资财务内部收益率（税后）	%	7.17
3	项目投资财务净现值（ $i_c=6.12\%$ ，税前）	万元	5362.96
4	项目投资财务净现值（ $i_c=6.12\%$ ，税后）	万元	1653.09

②反映盈利能力的静态指标

A. 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静态评价指标。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]

B. 总投资收益率（ROI）。总投资收益率是指项目达到设计能力后正常年份的年息税前利润或经营期内年平均息税前利润与项目总投资的比率，它是反映项目总投资的盈利水平。

总投资收益率 = 年平均息税前利润 ÷ 项目总投资 × 100%

C. 项目资本金净利润率（ROE）。项目资本金净利润率是指项目达到设计能力后正常年份的年净利润或经营期内年平均净利润与项目资本金的比率，它是反映项目资本金的盈利水平。

项目资本金净利润率 = 年平均净利润 ÷ 项目资本金 × 100%

本项目反映盈利能力的静态指标如下表：

盈利能力静态指标表

指标名称	单位	数值	备注
项目投资回收期（税前）	年	11.76	含建设期
项目投资回收期（税后）	年	14.04	含建设期
总投资收益率	%	9.52	
项目资本金净利润率	%	29.34	

2. 偿债能力分析

反映清偿能力的主要指标有资产负债率、流动比率、速动比率和借款偿还期等。

本项目需偿还的长期借款为14000.00万元，还款期限为20年。利息计入当年成本，还本资金来源为折旧摊销费、可抵扣固定资产进项税额和未分配利润。由此测算出，本项目借款偿还期内各年的偿债备付率和资产负债率如下表。

项目计算期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
偿债备付率			1.39	1.55	1.56
资产负债率			72.43%	71.77%	71.49%
项目计算期	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
偿债备付率	1.65	1.83	1.83	1.83	1.83
资产负债率	70.91%	69.89%	69.40%	68.79%	68.04%
项目计算期	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
偿债备付率	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
资产负债率	67.10%	65.92%	64.43%	62.49%	59.90%
项目计算期	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
偿债备付率	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
资产负债率	56.35%	51.22%	43.27%	29.46%	

从上表可知本项目借款偿还期内各年偿债备付率1.39-1.83，能够满足偿债要求。

项目现金流量表

序号	项目	期初	建设期		运营期							
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	营业收入				2931.45	3101.57	3283.96	3479.12	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19
2	税金及附加				29.07	30.83	196.54	260.24	273.69	273.69	273.69	273.69
3	营运成本				1433.74	1433.74	1433.74	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30
4	利息支出				494.77	474.16	452.79	430.64	407.68	383.88	359.21	333.64
5	利润总额		0.00	0.00	973.87	1162.84	1200.89	1313.94	1528.52	1552.32	1576.99	1602.56
6	项目投资	12487	2642.84	2521.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额		0.00	0.00	973.87	1162.84	1200.89	1313.94	1528.52	1552.32	1576.99	1602.56
8	所得税		0.00	0.00	243.47	290.71	300.22	328.49	382.13	388.08	394.25	400.64
9	净利润				730.40	872.13	900.67	985.45	1146.39	1164.24	1182.74	1201.92
10	现金流	-12487	-2642.84	-2521.16	1704.64	1825.76	1832.93	1895.56	2033.54	2027.59	2021.42	2015.03
11	折现年份		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
12	折现系数		0.97	0.91	0.86	0.81	0.77	0.72	0.68	0.64	0.60	0.57
13	折现结果	-12487	-2565.56	-2306.40	1469.57	1483.29	1403.30	1367.62	1382.62	1299.14	1220.55	1146.57

新丰县公共智慧体系配套建设项目实施方案

序号	项目	期初	运营期									
			第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	营业收入		3684.19	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19	3684.19
2	税金及附加		273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69	273.69
3	营运成本		1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30	1474.30
4	利息支出		307.13	279.65	251.17	221.64	191.03	159.30	126.41	92.32	56.98	20.34
5	利润总额		1629.07	1656.55	1685.03	1714.56	1745.17	1776.90	1809.79	1843.88	1879.22	1915.86
6	项目投资		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		1629.07	1656.55	1685.03	1714.56	1745.17	1776.90	1809.79	1843.88	1879.22	1915.86
8	所得税		407.27	414.14	421.26	428.64	436.29	444.23	452.45	460.97	469.81	478.97
9	净利润		1221.80	1242.41	1263.77	1285.92	1308.88	1332.67	1357.34	1382.91	1409.41	1436.89
10	现金流		2008.40	2001.53	1994.41	1987.03	1979.38	1971.44	1963.22	1954.70	1945.86	1936.70
11	折现年份		11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00
12	折现系数		0.54	0.51	0.48	0.45	0.42	0.40	0.38	0.35	0.33	0.31
13	折现结果		1076.95	1011.41	949.74	891.70	837.08	785.68	737.31	691.81	648.99	608.72
14	合计	1653.09										

项目资产负债表

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	总资产	13151.86	13273.54	18551.41	17909.28	17131.84	16387.71	15695.97	14836.51	13952.15	13042.00
2	流动资产	-2642.84	-2521.16	1704.64	1825.76	1832.93	1895.56	2033.54	2027.59	2021.42	2015.03
3	在建工程	1794.70	1794.70								
4	固定资产净额			3409.93	3230.46	3050.99	2871.52	2692.05	2512.58	2333.11	2153.64
5	负债	14000.00	14000.00	13436.84	12853.06	12247.92	11620.63	10970.38	10296.34	9597.62	8873.33
序号	项目	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	总资产	12105.10	11140.48	10147.13	9123.99	8069.97	6983.93	5864.72	4711.12	3521.86	2295.64
2	流动资产	2008.40	2001.53	1994.41	1987.03	1979.38	1971.44	1963.22	1954.70	1945.86	1936.70
3	在建工程										
4	固定资产净额	1974.17	1794.70	1615.23	1435.76	1256.29	1076.82	897.35	717.88	538.41	358.94
5	负债	8122.53	7344.25	6537.49	5701.20	4834.30	3935.67	3004.15	2038.54	1037.59	0.00

四、财务评价结论

财务评价表明：本项目所得税前项目投资财务内部收益率为9.32%、项目投资财务净现值为5362.96万元（ $i_c=6.12\%$ ）、项目投资回收期为11.76年（含建设期）；所得税后项目投资财务内部收益率为7.17%、项目投资财务净现值为1653.09万元（ $i_c=6.12\%$ ）、项目投资回收期为14.04年（含建设期）。总投资收益率为9.52%，项目资本金净利润率为29.34%，项目各项财务指标较好。

本项目需偿还的长期借款为14000.00万元，还款期限为20年。利息计入当年成本，还本资金来源为折旧摊销费、可抵扣固定资产进项税额和未分配利润。经计算，本项目借款偿还期内各年的偿债备付率1.39-1.83，能够满足偿债要求。

综上所述，本项目主要经济指标略好于行业基准值，因此若能实现预期的投入和产出，从财务角度分析，项目是可行的。

第十章 结论

1. 本项目为新丰县公共智慧体系配套建设项目，拟采用有偿使用模式，利用项目的城市公共停车泊位和新能源汽车充电桩及配套设施场址，通过移交加改建相结合的方式，提升新丰县城城区公共停车泊位和新能源汽车充电桩及配套设施的运营管理水平、拓宽社会投资渠道、合理扩大有效投资。

2. 本项目改建内容包括：新丰县机动车和非机动车合计10414个车位，378套充电桩（共计2020个充电插口）。其中路内机动车停车位合计4337个，一类路停车位2564个，二类路停车位1773个；路外机动车停车场21个，共2974个车位；路内非机动车位3103个，一类2680个，二类423个；机动车充电桩205套（共计290个充电插口），其中120个充电插口位于机动车路内停车位，164个充电插口位于路外停车场，6个充电插口位于机关部门；非机动车充电桩173套（共计1730个充电插口），其中90个位于停车场，160个位于机关部门，1480个位于非机动车路内停车位及配套设施。

3. 本项目总投资为17651万元，其中建设投资为5164万元，有偿使用权出让金为12487万元。项目所需资金由有偿使用者自筹解决。

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。项目采用资产移交加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出让金；②有偿使用者获得利用开发和运营新丰县公共智慧体系配套建设项目的有偿使用权后，对停车位进行智能化升级改造，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为20年，其中：第1~2年为建设期，第3~20年为运营期。

6. 本次新丰县公共智慧体系配套建设项目有偿使用权价格报价需参考后续资产评估结果并最终以有偿使用权成交价格为准。有偿使用者应在有偿使用协议签署后

60个工作日缴清有偿使用价款，缴纳账户以实施机构开具的《广东省非税收入一般缴款书（电子）》中指定的收款账户为准。

7. 根据本实施方案的财务分析，本项目提供的停车服务和充电服务具备向使用者收费的基础。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。

8. 本项目推荐采用公开招标的方式选择有偿使用者。

附件1建设期绩效考核方法及标准表

项目各参与方应按照国家、行业、广东省、韶关市、新丰县的相应工程验收规范、有偿使用协议及其补充合同的约定办理竣工验收手续，确保本项目验收合格。

1. 本项目的工程建设验收，由实施机构、政府性资产监管部门、有偿使用者、施工单位、监理单位、设计单位及其他工程建设参与单位和相关职能部门共同组织实施，新丰县建设工程质量监督机构实施监督。

2. 若国家、省、市出台具体考核办法或新的相关规定，则上述中与之不一致的或未作约定的或约定不明的，以国家、省、市出台标准为准进行调整并执行。在考核中，可根据实施机构、相关主管部门要求以及合作双方协商结果，按照实际需要进行调整。

3. 项目建设应至少达到工程验收标准，包括各专项验收和工程整体验收。项目因工程质量问题导致无法完成竣工验收，应由有偿使用者进行整改，直至达到竣工验收标准。

4. 依据建设期绩效考核表评分标准，对项目整个建设期的绩效考核打分，总分数在80分（暂定，可在谈判阶段调整）以下，有偿使用者建设期履约保函扣减额=（1-（考核期绩效考核评分÷80）×100%）×有偿使用者建设期履约保函。当计算扣减额大于保函金额，保函全额扣除。

建设期绩效考核表为本方案暂定考核表，在有偿使用协议签订前可根据双方谈判进一步详细约定。

建设期绩效考核标准表

考核项目	考核内容	分值	评分标准
工程质量	验收质量目标：按合同约定	25	验收质量未满足合同约定，不得分；每整改一次，扣2分。
工程安全	安全事故发生率和无事故伤亡人数符合省市相关规定	25	发生重大安全事故，不得分；发生安全事故根据事故大小、严重程度，每次扣1~5分。
工期目标	按合同约定	20	因有偿使用者自身原因不能按时竣工，每延期一个月扣3分，超过6个月不得分；非有偿使用者原因发生工期延误，不扣分
工程材料要求	满足设计要求及使用年限	10	不满足设计要求及使用年限，不得分；每发现一次，扣1分。
环境保护	满足设计及主管部门审批要求	10	不满足设计及主管部门审批要求，不得分；每发生一次，扣1分。
建设的合规性	工程建设符合批准后的设计方案和技术标准	10	建设合规，得满分；每发生一次违规情况，扣1分。
合计		100	

附件2运营期绩效考核方法及标准表

1. 运营期绩效考核方法

本项目的运营养护主要是对项目进行检查与观测、日常运营维护，维持、恢复原有工程面貌，以保持工程的设计功能。

运维期内，项目实施机构组织实施开展绩效考核，考核采用定期考核和不定期抽查相结合的方式，建议以一年作为一个考核周期，不定期抽查时间不确定，可任意时间段抽查项目实际运行情况，考核现场即时进行考核登记，相关扣分在一个考核周期内累计。每次考核需有偿使用者相关负责人签字确认。

2. 运营期绩效考核系数

运营期有偿使用者运营维护内容、运营期绩效考核标准和评分设置应以有偿使用协议及其补充合同的约定为准。运营期绩效考核评分计算如下：

每次运营期绩效考核按照有偿使用协议约定进行评分，并根据按照评分表加总进行评分。

并按如下方式计算得到绩效考核系数K：

（1）100分>考核期综合绩效考核评分 $\geq$ 80分，则绩效考核系数K为100%；

（2）80分>考核期综合绩效考核评分 $\geq$ 60分，则绩效考核系数K=（考核期综合绩效考核评分 $\div$ 80） $\times$ 100%；

（3）考核期综合绩效考核评分<60分的，则当期绩效考核系数K为0%。

3. 关于考核标准的调整

因本项目运营周期较长，达18年之久，期间可能发生经营范围改变、相关标准改变、新工艺出现等不可预测情形发生，为保障运营期考核标准的合理性和公平性，在谈判阶段双方可对本考核方案进行调整，双方同意后执行。有偿使用期间，每三年（新标准导致必须调整的不受时间限制）有偿使用者可提出调整申请，若该调整方案合理，有利于提供更高效、更优质的管理服务的，实施机构应予以准许。

4. 运营期绩效考核与项目经营收入

本项目运营期最终绩效考核系数与项目经营收入有关，根据绩效考核结果，实施机构有权从运营期保函中扣减。

有偿使用者每年运营期保函扣减额=（1-运营期绩效考核系数K）×项目年经营收入×5%。当计算扣减额大于保函金额，保函全额扣除。

具体的绩效考核指标可根据项目实际情况进行确定和调整，最终按照双方盖章认可的绩效考核标准执行。

运营期绩效考核标准表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准
产出	项目运营维护	停车位标线	5	停车位标线清晰	每有一处停车位标线不清晰，扣0.5分。
		设备运行	5	设备正常运行	设备每出现一次故障，扣0.5分。
管理	安全保障	安全规程、培训	10	操纵规程齐全，定期进行安全培训	无安全规程及培训，扣10分。 安全规程、培训较不完善，扣5分。
		应急预案	5	建立完善的应急预案，并定时演练。	没有应急预案，扣5分。 有应急预案，但实际指导意义不大，扣2分。
	安全保障	安全管理	5	各类设施运营安全管理保障到位。	无安全管理制度和措施，扣5分。 安全管理制度和措施不齐备，扣2分；
		安全责任事故	20	安全责任事故。	每发生一起因管理者存在过错或者责任造成的重大或特别重大安全事故，扣10分。
		舆情影响	20	运营期内，因项目而引起的重大诉讼、公众舆情与群体性事件等。	每发生一起重大或特别重大群体性事件，扣10分。
	组织管理	收费规范	5	收费管理规范。	每发生一起违规收费行为，扣0.5分。
		信息公开	5	有收费标准公开信息	收费标准每缺失一处，扣0.5分。
		人员配备	5	具备相应的专业技能和具有相应的岗位证书的专人负责项目日常运行和维护工作；	无专人或不符合要求，得0分。 有项目设备投入和售后设置专人跟进维护，但每次维护不到位扣1分。
	财务管理	财务管理	5	评价项目资金管理、会计核算等财务管理内容的合规性。	1、不符合财政法规和财务管理制度规定扣1分；2、信息不真实：未根据实际发生的经济业务进行真实、准确登记情况扣1分；3、信息不完整：资金收入、支出、资产等财务资料未能及时、完整扣1分；4、制度不健全：资金管理和财务制度不完整、合法扣1分；5、管理不有效：未能严格执行财务制度，或有重大违规行为扣1分。
	档案管理	资料管理	10	运营数据记录和存档；建立日常工作日志、周报、月报、季报、半年报、年报过程性文档等；设置资料员，资料归档规范。	无资料管理台账扣10分。 资料管理台账内容不够清晰、不够规范扣5分。