

**2019 年度阿克苏市停车场及综合提升建设项目
收益平衡方案**

阿克苏市住房和城乡建设局

2019 年 12 月

阿克苏市停车场及综合提升建设项目收益平衡方案

一、项目简介

(一) 项目名称：阿克苏市停车场及综合提升建设项目。

(二) 建设内容和规模

根据阿克苏市近三年城市总体规划要求，对阿克苏市城区内的闲置土地进行提升改造为生态停车场。

本项目建设内容为生态停车场及相关配套设施等项目，涉及到阿克苏市多处城市节点及道路。

(三) 项目建设期

项目建设期 2 年，即：2019 年 1 月—2020 年 12 月。

(四) 项目单位

阿克苏市住房和城乡建设局

二、项目总投资及融资方案

项目总投资 60000 万元；

项目融资方案：申请政府专项债券资金 10000 万元，其他资金 50000 万元。

三、项目收益及成本情况测算

项目共 7 年，其中建设期 2 年，运营期 5 年。

(一) 主要现金流入

项目实施后主要现金流入是项目实施后建成的生态停车场和充电桩产生的停车位出租收入充电桩收入。

（二）收入计划

停车位出租收入、充电桩收入计算期 5 年。

（三）收入

1、生态停车场收费

生态停车场机动车车位数 8000 个，根据《阿克苏金盾保安公司管理区域公共停车场等级类别清单》中各停车场饱和率情况，同时考虑到项目区位的车辆通行情况，同时与温宿县同类项目进行对比，停车率按照 90% 的停车率计算得到年收入约 2960.05 万元。

2、充电桩收入

在生态停车场的适当位置放置不同规格的充电桩设备，充电桩个数 55 个，考虑到目前国家对新能源汽车的推行力度与行业的发展趋势，以及通过对阿克苏市电动车的保有量的统计，同时了解到，未来阿克苏将建设大型汽车产业园以及引进大量的电动出租车、电动公交车。综上，按周转次数 2.52 次，充电桩按照以年收入 5% 的增长率计算，平均年收入约 692.4 万元。

3、年总收入

综合以上两项，项目运营后年收入约 3652.45 万元，5 年运营期收入共计 18262.25 万元。

（四）成本

1、外购燃料及动力费

项目所需动力为电力，用水为市政管网供水，年外购燃料及

动力费 30 万元。

2、工资及福利费

项目定员约 80 人，人员年均工资 3 万元。年工资 240 万元。福利费按工资总额的 14% 计算，计 33.6 万元，年工资福利合计 273.6 万元。

3、其他费用

管理费按工资及福利费的 10% 计算，约为 27.4 万元。

经估算，该项目年总成本费用约为 331 万元，运营期成本共计 1655 万元。

本项目预期收益合计为 18262.25 万元，成本合计为 1655 万元，净收益 16607.25 万元，与发债本息合计 13150 万元（其中债券本金 10000 万元，债券 7 年期利息合计 3150 万元。债券利息预测暂且按 4.5% 计算）相比，完全覆盖项目债券本息，偿债保障倍数为 1.26。

四、项目融资方案

（一）还本资金来源

本项目还款来源即本项目实施后建成的生态停车场和充电桩产生的停车位出租收入充电桩收入。

（二）还款能力分析

按照国家相关政策规定，项目分次付息，到期一次还本，根据项目还款情况分析得出：

本次拟申请发行专项收益债券资金 10000 万元，年利率依据相关政策要求及规定暂且按 4.5% 执行，发行期 7 年（建设期 2

年)，7 年还本付息合计 13150 万元。

本项目预期净收益 16607.25 万元，与发债本息合计 13150 万元（其中债券本金 10000 万元，债券 7 年期利息合计 3150 万元。债券利息预测暂且按 4.5% 计算）相比，完全覆盖项目债券本息，偿债保障倍数为 1.26。说明项目的利息保证程度较高，偿债能力较好，每年能完全偿还发债资金，7 年全部还清发债资金。

年份	1	2	3	4	5	6	7
停车位收入 (万元)	0	0	2960.05	2960.05	2960.05	2960.05	2960.05
充电桩收入 (万元)	0	0	692.4	692.4	692.4	692.4	692.4
总成本			331	331	331	331	331
债券还本付息 (万元)	450	450	450	450	450	450	10450
当年净现金流 (万元)	-450	-450	2871.45	2871.45	2871.45	2871.45	-7128.55
累计净现金流 (万元)	-450	-900	1971.45	4842.9	7714.35	105853.8	3457.25

五、项目融资及自收益平衡结论

（一）项目总投资 60000 万元；其中申请政府专项债券资金 10000 万元，其他资金 50000 万元。

（二）本项目预期收益合计为 16607.25 万元，与发债本息合计 13150 万元（其中债券本金 10000 万元，债券 7 年期利息合计 3150 万元。债券利息预测暂且按 4.5% 计算）相比，完全覆盖项目债券本息。

（三）项目净收益为 3457.25 万元，偿债保证比为 1.26，项目的利息保证程度高，偿债能力好，能完全偿还发债资金，7 年

内全部还清发债资金。

(四)项目社会效益和环境效益明显。项目实施能有效改善阿克苏市城市环境,促进阿克苏市社会经济和谐发展,具有良好的社会效益和环境效益。

阿克苏市住房和城乡建设局

2019年12月5日

