

# 兴宁市城市智慧停车项目

## 实 施 方 案

(征求意见稿)



深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

二〇二五年二月





统一社会信用代码  
914403006748035555

# 营业执照

(副本)



名称 深圳市蓄奥规划设计咨询有限公司  
类型 其他股份有限公司(上市)  
法定代表人 王雷

成立日期 2008年05月07日  
住所 深圳市福田区华富街道新田社区深南大道1006号深圳国际创新中心C座二十一层

### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左右角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一年自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2023年09月06日



# 城乡规划编制资质证书

证书等级：甲级



扫码登录“城乡规划编制单位信息公开系统”了解更多信息



证书编号：自咨规甲字第2144030067号  
单位名称：深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司  
承担业务范围：业务范围不受限制

统一社会信用代码：914403006748035555

有效期限：自2021年9月3日至2025年12月31日



发证机关：2023年12月29日

中华人民共和国自然资源部印制

## 目 录

|            |                                 |    |
|------------|---------------------------------|----|
| <b>第一章</b> | <b>项目概况</b> .....               | 1  |
| 1.1        | 项目背景.....                       | 1  |
| 1.2        | 项目经济技术指标.....                   | 3  |
| 1.3        | 项目工作界面.....                     | 17 |
| 1.4        | 项目有偿使用范围及期限.....                | 18 |
| 1.5        | 项目运作方式.....                     | 19 |
| 1.6        | 有偿使用权方案.....                    | 19 |
| <b>第二章</b> | <b>项目采用有偿使用模式的必要性和可行性</b> ..... | 21 |
| 2.1        | 项目采用有偿使用模式的必要性.....             | 21 |
| 2.2        | 项目以有偿使用模式运作的可行性.....            | 23 |
| <b>第三章</b> | <b>风险分配基本框架</b> .....           | 25 |
| 3.1        | 风险因素识别.....                     | 25 |
| 3.2        | 本项目风险分配分析.....                  | 29 |
| 3.3        | 本项目风险分配及承担结果.....               | 32 |
| 3.4        | 风险防范及控制.....                    | 34 |
| <b>第四章</b> | <b>项目运作方式</b> .....             | 37 |
| 4.1        | 项目特点.....                       | 37 |
| 4.2        | 相关利益方需求分析.....                  | 38 |
| 4.3        | 本项目采用的运作方式.....                 | 39 |
| <b>第五章</b> | <b>交易结构</b> .....               | 41 |
| 5.1        | 项目投融资结构.....                    | 41 |

|            |                  |           |
|------------|------------------|-----------|
| 5.2        | 资产形成、权属及移交.....  | 44        |
| 5.3        | 项目回报机制.....      | 46        |
| 5.4        | 绩效考核机制.....      | 48        |
| 5.5        | 价格调整机制.....      | 51        |
| 5.6        | 有偿使用者退出机制.....   | 51        |
| 5.7        | 调整衔接边界.....      | 53        |
| 5.8        | 政府承诺和保障.....     | 56        |
| 5.9        | 相关配套安排.....      | 57        |
| <b>第六章</b> | <b>合同体系.....</b> | <b>59</b> |
| 6.1        | 有偿使用协议基本要点.....  | 59        |
| 6.2        | 各方的一般义务.....     | 59        |
| 6.3        | 项目有偿使用期限.....    | 60        |
| 6.4        | 项目融资.....        | 60        |
| 6.5        | 项目用地.....        | 61        |
| 6.6        | 项目的建设.....       | 61        |
| 6.7        | 项目的运营和维护.....    | 62        |
| 6.8        | 环境保护责任.....      | 62        |
| 6.9        | 应急处理.....        | 63        |
| 6.10       | 付费机制.....        | 63        |
| 6.11       | 履约担保.....        | 63        |
| 6.12       | 保险.....          | 64        |
| 6.13       | 政府方的监督和介入.....   | 65        |

|            |                         |           |
|------------|-------------------------|-----------|
| 6.14       | 违约、提前终止、退出及终止后处理机制..... | 65        |
| 6.15       | 项目的移交.....              | 66        |
| 6.16       | 争议的解决.....              | 66        |
| 6.17       | 合同附件.....               | 66        |
| <b>第七章</b> | <b>监管架构.....</b>        | <b>67</b> |
| 7.1        | 授权关系.....               | 67        |
| 7.2        | 监管体系.....               | 67        |
| 7.3        | 监管方式.....               | 68        |
| <b>第八章</b> | <b>有偿使用者选择.....</b>     | <b>76</b> |
| 8.1        | 常见有偿使用者选择方式.....        | 76        |
| 8.2        | 有偿使用者选择方式的确定.....       | 78        |
| 8.3        | 招标流程.....               | 80        |
| 8.4        | 本项目竞投者条件及评审办法（暂定）.....  | 81        |
| <b>第九章</b> | <b>财务分析.....</b>        | <b>84</b> |
| 9.1        | 财务测算编制说明.....           | 84        |
| 9.2        | 财务评价基本数据.....           | 86        |
| 9.3        | 财务评价指标.....             | 91        |
| 9.4        | 财务评价结论.....             | 93        |
| <b>第十章</b> | <b>结论.....</b>          | <b>94</b> |
| 附件 1       | 前期工作清单.....             | 99        |
| 附件 2       | 建设期绩效考核标准.....          | 100       |
| 附件 3       | 运营期绩效考核标准.....          | 102       |

附件 4 财务附表 .....106

附件 5 兴宁市城市智慧停车项目有偿使用权价值评估报告  
..... 111

附件 6 专家会意见及回复 ..... 113

附件 7 有偿使用协议 ..... 113

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目背景

#### 1.1.1 项目名称

项目名称为兴宁市城市智慧停车项目。

#### 1.1.2 项目实施机构

根据兴宁市人民政府授权，兴宁市城市管理和综合执法局为兴宁市城市智慧停车项目的实施机构。

实施机构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、报建手续、融资、施工、组织竣工验收、运营期内项目持续运营以及有偿使用期满移交工作。

#### 1.1.3 编制依据

- 1.《国务院办公厅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）；
- 2.财政部发展改革委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）；
- 3.《兴宁市人民政府办公室关于印发兴宁市公共资源有偿使用管理办法（试行）的通知》；
- 4.《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）；

5. 国家发展改革委住房城乡建设部公安部自然资源部《关于推动城市停车设施发展的意见》（国办函〔2021〕46号）；
6. 《国家发展改革委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）；
7. 《广东省人民政府办公厅关于印发加强和改进全省城市停车管理工作指导意见的通知》（粤府办〔2020〕19号）；
8. 《广东省发改委广东省住房和城乡建设厅广东省交通运输厅关于完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（粤发改规〔2022〕10号）；
9. 《建设项目经济评价方法与参数》；
10. 《市政公共资源有偿使用收入管理办法》（财税〔2016〕116号）；
11. 《梅州市机动车停放服务收费管理实施细则》（梅市发改价格〔2020〕293号）；
12. 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发改委、建设部）；
13. 《兴宁市城市智慧停车项目可行性研究报告》；
14. 国家及地方有关政策、法规、专业技术规范；
15. 委托方提供项目的有关资料。

## 1.2 项目经济技术指标

### 1.2.1 项目实施背景

近年来，随着兴宁市机动车保有量增长迅猛，城市交通拥堵压力日渐增大，汽车保有量的增长加剧了城市停车乱象。机动车停车占道严重影响正常的道路通行，影响居民的出行安全，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。

为科学有序推进兴宁市城市智慧停车项目建设工作，根据《国家发展改革委、住房和城乡建设部、公安部、自然资源部〈关于推动城市停车设施发展的意见〉》《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》、《广东省人民政府办公厅关于印发加强和改进全省城市停车管理工作指导意见的通知》以及《兴宁市人民政府办公室关于印发兴宁市公共资源有偿使用管理办法（试行）的通知》等文件和规定要求，兴宁市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。

本项目的实施模式为资源有偿使用模式，以公开招标形式出让兴宁市城区道路及公共区域停车场有偿使用权，由符合出让竞买人资格认定条件的主体参加竞拍，并缴纳有偿使用费取得有偿使用权，并由有偿使用权人自行筹集资金负责项目的投资、建设、运营。

项目由兴宁市城市管理和综合执法局作为项目实施主体，履行项

目推进、指导、协调、监督责任，负责项目的前期评估论证、实施方案编制、项目合同签订、合作伙伴公开选择、项目组织实施以及合作期满移交等工作。

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《兴宁市城市智慧停车项目实施方案》，设计项目的运作方式、交易结构、合同体系、监管机制等，作为项目公开招标方式和合同执行的指导性文件。公共资源有偿使用者须按本实施方案及公开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。

### 1.2.2 项目地理位置

项目建设地点位于兴宁市城区道路及公共区域停车场，包括在城区道路范围内统一规划的临时停车泊位（路内停车位）和在道路外的公共区域停车场。

### 1.2.3 项目资产情况

纳入本项目范围的资产包括：（1）路内/路外停车约 8527 个车位，其中：路内智慧泊位约 7108 个，路外泊位约 1419 个车位。

（2）在上述泊位、道路及场所范围内建设的电动汽车充电桩、智慧停车及相关附属设施。

## 项目资产一览表

表 1.2-1

| 序号                  | 功能模块              | 数量 | 单位 |
|---------------------|-------------------|----|----|
| 一、软件部分：城市停车智能管理系统平台 |                   |    |    |
| 1                   | 运营管理系统            | 1  | 套  |
| 2                   | 运营财务统计            | 1  | 套  |
| 3                   | 巡检管理系统            | 1  | 套  |
| 4                   | 运营数据统计分析系统        | 1  | 套  |
| 5                   | 停车场管理系统           | 1  | 套  |
| 6                   | 静态停车泊位GIS 管理      | 1  | 套  |
| 7                   | 智慧停车手持机终端 App（安卓） | 1  | 套  |
| 8                   | 停车微信公众号           | 1  | 套  |
| 9                   | 停车微信、支付宝小程序       | 1  | 套  |
| 10                  | 停车支付系统            | 1  | 套  |
| 11                  | 高位视频设备信息采集系统      | 1  | 套  |
| 12                  | 低位视频设备信息采集系统      | 1  | 套  |
| 13                  | 地磁信息采集系统          | 1  | 套  |
| 14                  | 道闸信息采集系统          | 1  | 套  |
| 15                  | 高可用信息采集数据集成系统     | 1  | 套  |
| 16                  | 第三方平台对接系统         | 1  | 套  |
| 二、监控中心建设            |                   |    |    |
| 1                   | 55"LED 背光源显示单元    | 18 | 台  |
| 2                   | 视频综合平台            | 1  | 台  |
| 3                   | 屏体支架              | 1  | 套  |
| 4                   | LED 条屏            | 1  | 套  |
| 5                   | 拼接幕墙包边            | 1  | 套  |
| 6                   | 专业音箱              | 4  | 只  |
| 7                   | 数字功放              | 1  | 台  |
| 8                   | 支架                | 4  | 只  |
| 9                   | 调音台               | 1  | 台  |
| 10                  | 话筒前级              | 1  | 台  |
| 11                  | 话筒                | 9  | 套  |
| 12                  | 处理器               | 1  | 套  |
| 13                  | 电源时序器             | 1  | 台  |

|                                |                   |      |                |
|--------------------------------|-------------------|------|----------------|
| 14                             | 音频连接线             | 10   | 根              |
| 15                             | 音频连接线             | 2    | 根              |
| 16                             | 工作站电脑             | 8    | 台              |
| 17                             | 多功能一体机打印机         | 1    | 台              |
| 18                             | 空调                | 100  | m <sup>2</sup> |
| 19                             | 电气工程              | 100  | m <sup>2</sup> |
| 20                             | 消防工程              | 100  | m <sup>2</sup> |
| 21                             | 办公室简单装修           | 100  | m <sup>2</sup> |
| 三、路边停车前端设备采购及施工（共计 7108 个路边车位） |                   |      |                |
| 1                              | 高位视频相机设备（含安装施工）   | 1143 | 个              |
| 2                              | 高位视频立杆（含安装施工）     | 1144 | 条              |
| 3                              | 手持巡检终端 PDA        | 220  | 个              |
| 4                              | 高位视频设备箱（含安装施工）    | 1143 | 个              |
| 5                              | 高位视频施工、开挖、布线      | 1143 | 项              |
| 6                              | 低位视频相机设备          | 1078 | 个              |
| 7                              | 低位视频施工、开挖、布线      | 1078 | 项              |
| 8                              | 5G 智能泊车位感知地磁      | 3554 | 个              |
| 9                              | 5G 智能泊车位感知地磁安装    | 3554 | 车位             |
| 10                             | 泊位划线              | 7108 | 车位             |
| 11                             | 收费指示牌（含安装施工）      | 711  | 个              |
| 四、停车场前端设备采购及施工（共计 1419 个停车泊位）  |                   |      |                |
| 1                              | 出入口硬件设施（套）        | 18   | 套              |
| 2                              | 监控摄像机             | 80   | 个              |
| 3                              | 立杆                | 50   | 条              |
| 4                              | 网络硬盘录像机           | 15   | 个              |
| 5                              | 6TB 硬盘            | 15   | 个              |
| 6                              | 岗亭                | 12   | 个              |
| 7                              | 其他                | 12   | 项              |
| 8                              | 泊位划线              | 1419 | 车位             |
| 9                              | 充电桩设备含施工安装(120kw) | 52   | 套              |

### 1.2.4 项目建设内容和规模

项目拟建设改造路内/路外停车约 8527 个车位，其中：路内智慧泊位约 7108 个，路外泊位约 1419 个车位；一期（核心）涉及道路 13 条，路内泊位 1569 个，路外泊位 462 个；二期（非核心）涉及道路 97 条，路内泊位 5539 个；三期路外泊车 957 个，充电桩 116 个（现有 64 个，新建 52 个）。建设内容：采用高位视频、低位视频和地磁相结合方案，主要包括城市级智慧停车平台、智能泊位设备、停车场建设、充电桩建设、停车交通设施建设、运营中心建设及其他停车相关服务建设等。

#### 项目建设内容一览表

表 1.2-2

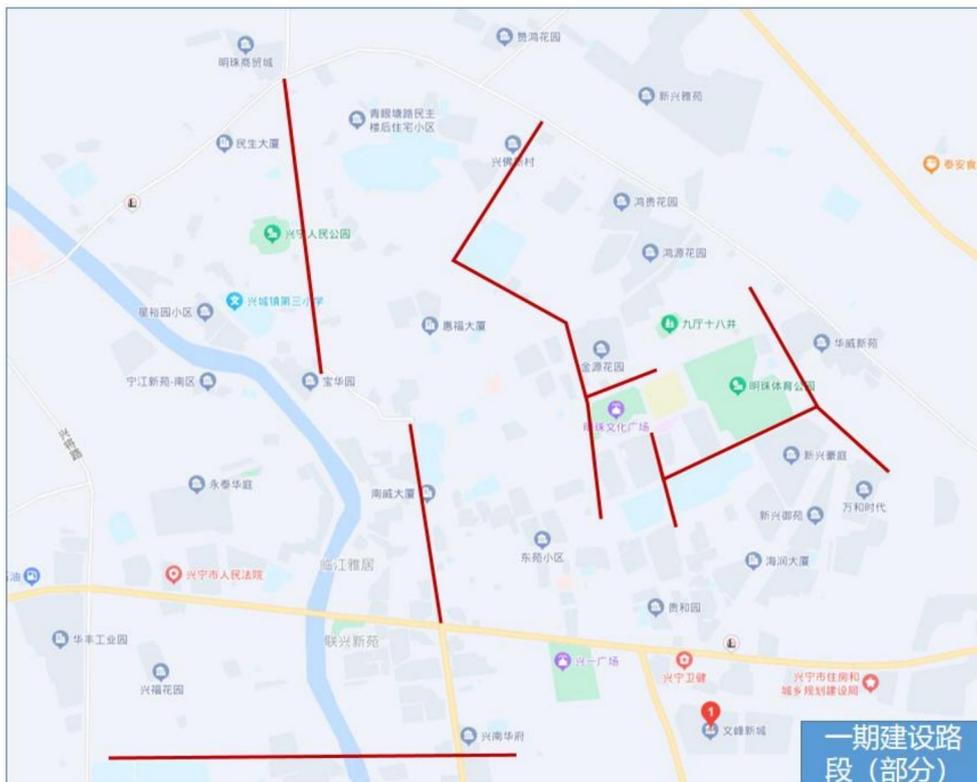
| 序号 | 主要建设内容 | 停车位数量（个） | 备注       |
|----|--------|----------|----------|
| 1  | 路内智慧泊位 | 7108     |          |
| 2  | 路外停车场  | 1419     |          |
| 3  | 合计     | 8527     | 116 个充电桩 |

## 公共区域停车场智慧化改造一览表

表 1.2-3

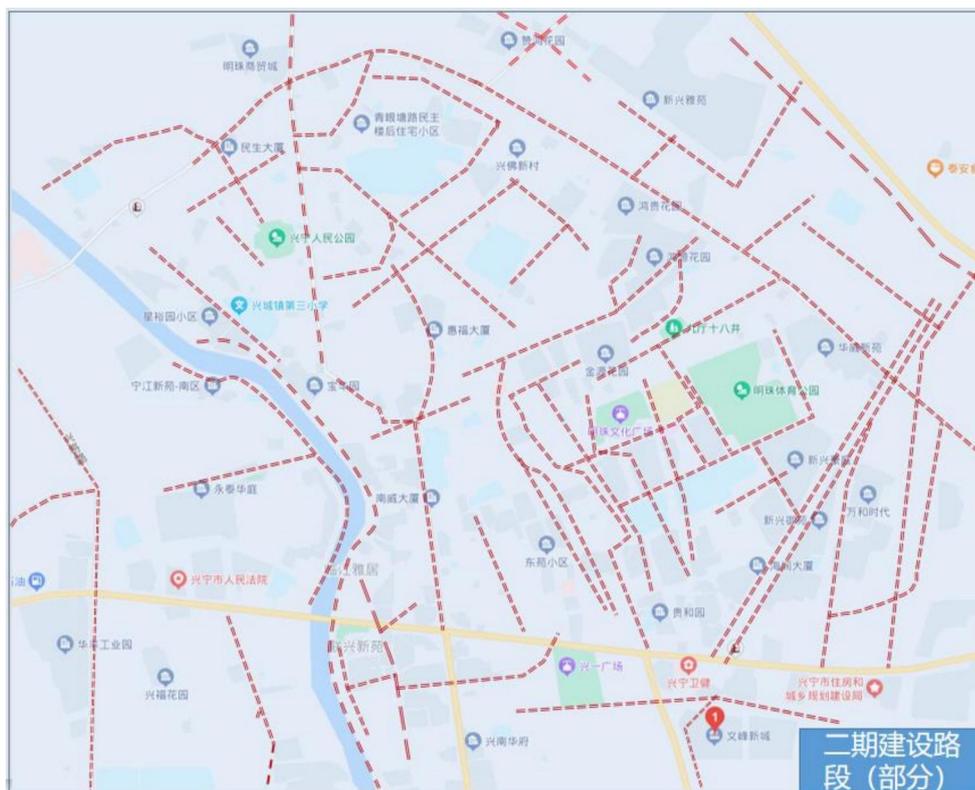
| 序号       | 位置（路段）      | 现有泊位数 | 备注                          |
|----------|-------------|-------|-----------------------------|
| 一期（路外）建设 |             |       |                             |
| 1        | 大坝里停车场      | 48    |                             |
| 2        | 会展中心停车场     | 160   |                             |
| 3        | 明珠体育公园停车场   | 254   |                             |
| 三期（路外）建设 |             |       |                             |
| 1        | 神光山旅游区地上停车场 | 197   | 小车停车位 172 个地上<br>大车停车位 25 个 |
| 2        | 神光山旅游区地下停车场 | 271   |                             |
| 3        | 兴宁南站地上停车场   | 168   |                             |
| 4        | 兴宁南站地下停车场   | 321   |                             |
| 合计       |             | 1419  |                             |

## 兴宁城市智慧停车一期（路内）建设一览表



| 兴宁城市智慧停车一期（路内）拟实施路段 |        |       |     |    |         |      |
|---------------------|--------|-------|-----|----|---------|------|
| 序号                  | 位置（路段） | 实际泊位数 | 单双向 | 划线 | 停车情况（%） | 设备类型 |
| 1                   | 司前街    | 56    | 双向  | ✓  | 90      | 低位桩  |
| 2                   | 团结路    | 96    | 双向  | ✓  | 90      | 高位桩  |
| 3                   | 振兴路    | 40    | 双向  | ✓  | 80      | 高位桩  |
| 4                   | 兴佛一路   | 86    | 双向  | ✓  | 90      | 高位桩  |
| 5                   | 南坛路    | 111   | 双向  | ✓  | 90      | 高位桩  |
| 6                   | 曙光南、北路 | 189   | 双向  | ✓  | 70      | 高位桩  |
| 7                   | 体育路    | 186   | 双向  | ✓  | 70      | 高位桩  |
| 8                   | 兴田一路   | 135   | 双向  | ✓  | 80      | 高/地磁 |
| 9                   | 兴东路    | 102   | 双向  | ✓  | 70      | 高/低位 |
| 10                  | 迎宾西路   | 92    | 单向  | ✓  | 75      | 低位桩  |
| 11                  | 东风中路   | 139   | 双向  | ✓  | 80      | 高位桩  |
| 12                  | 东沟南路   | 152   | 双向  | ✓  | 75      | 高位桩  |
| 13                  | 锦绣大道   | 185   | 双向  | ✓  | 75      | 高/低位 |
| 合计                  |        | 1569  |     |    |         |      |

兴宁城市智慧停车二期（路内）建设一览表



| 兴宁城市智慧停车二期（路内）拟实施路段 |              |       |      |    |         |       |
|---------------------|--------------|-------|------|----|---------|-------|
| 序号                  | 位置（路段）       | 实际泊位数 | 单/双向 | 划线 | 停车情况（%） | 设备类型  |
| 1                   | 泰宁路          | 48    | 双向   | ✓  | 80      | 高位桩   |
| 2                   | 南坛西路         | 32    | 双向   | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 3                   | 丽园横街         | 9     | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 4                   | 丽园路          | 24    | 双向   | ✓  | 85      | 高位\地磁 |
| 5                   | 永兴路          | 22    | 双向   | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 6                   | 丽园二路         | 17    | 双向   | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 7                   | 南丰路          | 10    | 双向   | ✓  | 85      | 低位桩   |
| 8                   | 青眼塘二街        | 14    | 单向   | ✓  | 70      | 地磁    |
| 9                   | 青眼塘路         | 39    | 单向   | ✓  | 80      | 地磁    |
| 10                  | 新兴西路         | 40    | 双向   | ✓  | 50      | 地磁    |
| 11                  | 西沿江北（人民医院背后） | 73    | 双向   | ✓  | 90      | 地磁    |
| 12                  | 永泰路          | 180   | 双向   | ✓  | 80      | 高位桩   |
| 13                  | 西沿江南、中路      | 145   | 双向   | ✓  | 75      | 地磁    |
| 14                  | 东沿江南、中路      | 141   | 双向   | ✓  | 95      | 高位桩   |
| 15                  | 怡苑路          | 12    | 单    | ✓  | 95      | 高位\地磁 |
| 16                  | 怡苑路          | 61    | 双向   | ✓  | 95      | 高位\地磁 |
| 17                  | 新南一街         | 27    | 单    | ✓  | 80      | 地磁    |
| 18                  | 南民路          | 47    | 单    | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 19                  | 中山东路         | 108   | 双向   | ✓  | 90      | 高\低位  |
| 20                  | 文峰一路         | 324   | 双向   | ✓  | 70      | 地磁    |
| 21                  | 和山河西路        | 71    | 单    | ✓  | 80      | 高位桩   |
| 22                  | 和山河东路        | 251   | 双向   | ✓  | 80      | 高位桩   |
| 23                  | 德昌街          | 26    | 单    | ✓  | 80      | 低位桩   |
| 24                  | 陈井岗东路        | 57    | 双向   | ✓  | 70      | 高位\地磁 |
| 25                  | 贵华路          | 47    | 单    | ✓  | 60      | 低位桩   |
| 26                  | 兴新一路（二十二米街）  | 90    | 双向   | ✓  | 90      | 高位\地磁 |
| 27                  | 环城北路         | 120   | 双向   | ✓  | 70      | 高位\地磁 |
| 28                  | 宝华路          | 33    | 双向   | ✓  | 85      | 高位\地磁 |
| 29                  | 盐铺街          | 10    | 单    | ✓  | 90      | 地磁    |

| 兴宁城市智慧停车二期（路内）拟实施路段 |            |       |      |    |         |       |
|---------------------|------------|-------|------|----|---------|-------|
| 序号                  | 位置（路段）     | 实际泊位数 | 单/双向 | 划线 | 停车情况（%） | 设备类型  |
| 30                  | 兴江街        | 19    | 单    | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 31                  | 侨港街        | 46    | 单    | ✓  | 70      | 高\低位  |
| 32                  | 文化路        | 35    | 双向   | ✓  | 85      | 高位\地磁 |
| 33                  | 城南路        | 86    | 双向   | ✓  | 85      | 高位桩   |
| 34                  | 东苑路        | 20    | 单    | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 35                  | 怡华路        | 31    | 单    | ✓  | 85      | 低位桩   |
| 36                  | 怡兴路        | 79    | 双向   | ✓  | 85      | 高位\地磁 |
| 37                  | 贵中路        | 58    | 双向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 38                  | 宁按横街       | 100   | 双向   | ✓  | 60      | 高位\地磁 |
| 39                  | 东城北路       | 27    | 双向   | ✓  | 70      | 高位\地磁 |
| 40                  | 宁俊路        | 45    | 双向   | ✓  | 60      | 高位\地磁 |
| 41                  | 兴东北街       | 42    | 双向   | ✓  | 70      | 高位\地磁 |
| 42                  | 兴佛一街       | 40    | 双向   | ✓  | 90      | 高位\地磁 |
| 43                  | 兴佛二街       | 22    | 双向   | ✓  | 90      | 高位\地磁 |
| 44                  | 东风西路       | 37    | 双向   | ✓  | 80      | 高\低位桩 |
| 45                  | 兴福路        | 296   | 双向   | ✓  | 50      | 高位桩   |
| 46                  | 陈井岗路       | 51    | 双向   | ✓  | 60      | 高位\地磁 |
| 47                  | 德爱街        | 33    | 单向   | ✓  | 65      | 高位\地磁 |
| 48                  | 合兴街        | 61    | 双向   | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 49                  | 兴江东路       | 24    | 单向   | ✓  | 65      | 高位\地磁 |
| 50                  | 公园路        | 13    | 单向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 51                  | 西门街        | 16    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 52                  | 西郊幸福里侧     | 46    | 双向   | ✓  | 70      | 高位\地磁 |
| 53                  | 宁江新城五期AB地块 | 91    | 双向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 54                  | 兴福华府门口     | 20    | 双向   | ✓  | 65      | 高位\地磁 |
| 55                  | 老福兴供电所周边   | 39    | 双向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 56                  | 明星公园       | 43    | 单向   | ✓  | 60      | 高位\地磁 |
| 57                  | 鸿源大道       | 120   | 双向   | ✓  | 85      | 高\低位  |
| 58                  | 兴南大道北（辅道）  | 75    | 双向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 59                  | 环城北路横街     | 13    | 单向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |

| 兴宁城市智慧停车二期（路内）拟实施路段 |               |       |      |    |         |       |
|---------------------|---------------|-------|------|----|---------|-------|
| 序号                  | 位置（路段）        | 实际泊位数 | 单/双向 | 划线 | 停车情况（%） | 设备类型  |
| 60                  | 春风路           | 17    | 单向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 61                  | 东门市场          | 19    | 单向   | ✓  | 60      | 高位\地磁 |
| 62                  | 步行街           | 18    | 单向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 63                  | 兴宁大道-联康城-亲水公园 | 254   | 双向   | ✓  | 40      | 高位\地磁 |
| 64                  | 科工商务局门口       | 26    | 单向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 65                  | 纺织路           | 29    | 单向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 66                  | 文峰新城周边        | 144   | 双向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 67                  | 明珠商贸城         | 42    | 双向   | ✓  | 60      | 高位\地磁 |
| 68                  | 实验学校周边        | 83    | 双向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 69                  | 永福雅居周边        | 38    | 单向   | ✓  | 65      | 高位\地磁 |
| 70                  | 学前路           | 51    | 双向   | ✓  | 90      | 高位桩   |
| 71                  | 和平路           | 54    | 双向   | ✓  | 80      | 高位桩   |
| 72                  | 东城路           | 54    | 双向   | ✓  | 70      | 高位\地磁 |
| 73                  | 宁江路           | 110   | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 74                  | 高华路           | 71    | 双向   | ✓  | 75      | 低位桩   |
| 75                  | 高华二横街         | 18    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 76                  | 高华三横街         | 30    | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 77                  | 茶都路           | 25    | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 78                  | 青莲路           | 36    | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 79                  | 莲中路           | 18    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 80                  | 兴华侧街          | 20    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 81                  | 文苑路           | 20    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 82                  | 福韵路           | 30    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 83                  | 福韵一横街         | 15    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 84                  | 福韵三横街         | 15    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 85                  | 福韵五横街         | 25    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 86                  | 教育路沐彬中学段      | 40    | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 87                  | 兴城中心幼儿园       | 14    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 88                  | 永泰小区路         | 25    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 89                  | 兴南大道          | 42    | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 90                  | 北门路           | 33    | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |

| 兴宁市城市智慧停车二期（路内）拟实施路段 |         |       |      |    |         |       |
|----------------------|---------|-------|------|----|---------|-------|
| 序号                   | 位置（路段）  | 实际泊位数 | 单/双向 | 划线 | 停车情况（%） | 设备类型  |
| 91                   | 兴宁大道奥园段 | 49    | 单向   | ✓  | 75      | 低位桩   |
| 92                   | 毅德城周边   | 200   | 双向   | ✓  | 75      | 低位桩   |
| 93                   | 华丰路     | 12    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 94                   | 高埔街     | 8     | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 95                   | 兴佛二路    | 58    | 双向   | ✓  | 75      | 低位桩   |
| 96                   | 迎宾西路人行道 | 50    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 97                   | 沿江东路    | 40    | 双向   | ✓  | 75      | 低位桩   |
| 合计                   |         | 5539  |      |    |         |       |

### 1.2.5 项目实施进度安排

按照实施单位的规划设想要求，充分考虑实际操作的可行性，综合考虑本项目所在的智慧停车行业特点、投资规模、投资回收期等因素，并参考了类似项目的合作期限设置情况，本项目有偿使用期为23年，其中：第1~3年为建设期，即2025年3月-2028年2月。第4~23年为运营期。具体进度安排如下：

| 时间安排节点 |       | 时间节点          | 备注               |
|--------|-------|---------------|------------------|
| 前期工作   |       | 2025.1-2025.2 |                  |
| 建设期    |       | 2025.3-2028.2 | 第1-3年为建设期        |
| 建设期安排  | 建设准备期 | 2025.3-2025.5 |                  |
|        | 施工工期  | 2025.5-2028.1 | 采取分期验收           |
|        | 竣工验收  | 2028.2        | 具体施工工期按照相关单位批复为准 |
| 运营期    |       | 2028.3-2047.2 | 第4-23年为运营期       |

## 1.2.6 项目估算总投资及资金筹措

1、根据《兴宁市城市智慧停车项目可行性研究报告》，项目建设投资为 27768.91 万元，其中：项目建安工程费用 4418.30 万元，工程建设其他费 21111.70 万元（含有偿使用费 20351.81 万元），基本预备费用 258.91 万元，建设期利息为 1980.00 万元。

2、项目需筹措资金 27768.91 万元，项目资本金金额为 5768.91 万元，项目资本金比例为项目总投资的 20.77%，项目需贷款融资金额为 22000.00 万元，金融机构融资资金比例为总投资的 79.23%。

3、本项目贷款金额合计为 22000.00 万元，贷款偿还期限为 20 年，贷款年利率为 3.6%，由此计算建设期利息。项目建设期 3 年利息合计 1980.00 万元。

### 项目估算总投资构成表

表 1.2-3

| 序号 | 费用名称     | 金额（万元）   | 所占比例（%） |
|----|----------|----------|---------|
| 1  | 工程费用     | 4418.30  | 15.91%  |
| 2  | 工程建设其他费用 | 21111.70 | 76.03%  |
| 3  | 预备费      | 258.91   | 0.93%   |
| 4  | 建设期利息    | 1980.00  | 7.13%   |
| 5  | 项目总投资    | 27768.91 | 100.00% |

## 1.2.7 项目提供公共产品的标准

### 1、建设期

## （1）产出范围

项目对兴宁市内7处城市公共区域停车场进行智慧化改造，共包括1419个停车泊位，一期路外泊位462个，三期路外泊位957个，116个充电桩。需改造新建智慧道闸，监控摄像机、立杆、网络硬盘录像机、岗亭等配套设施。分别分布在大坝里、会展中心、明珠体育公园、神光山旅游区、兴宁南站的停车场。对兴宁市现状110条道路路侧公共停车位进行智慧化改造，共约7108个停车泊位，其中一期（路内）拟实施路段停车位约1569个，二期（路内）拟实施路段停车位约5539个。选择现有合适的场地配套建设运营指挥中心，建筑面积约100平方米，同时配套指挥中心所需的显示屏、办公计算机、办公桌等设施；租赁云资源及通信线路，包括中心专线、云主机、物联网卡、云专线等；开发建设智慧停车管理平台，包括路内停车营运系统、运营财务统计、运营数据统计分析系统、巡检管理系统、市民微信端或小程序端、停车场管理系统、智慧停车手持机终端App、计费结算系统、财务对账中心等。

## （2）产出标准

①严格遵守国家法律法规和项目建设所在地的建设工程基本建设程序及流程要求，依法依规建设。

②项目需满足电力部门对于系统接入的相关要求。

③加强整体设计协调，统筹好不同模块、不同专业的协调关系，在确保功能、质量的前提下，在设计阶段充分考虑功能定位及经营需求，并对设计进行优化，提高项目综合开发价值。

④适当深化初步设计深度，在多方案论证比选的基础上，提高设计质量、降低工程造价。

⑤加强建设管理，确保工程质量、进度、安全。

⑥鼓励技术和节能环保方面的创新，鼓励使用新技术或新型节能环保材。

⑦充电桩涉及经营性计量器具的，需由经营主体申请法定机构检定合格，贴上检测合格性标志方可使用，并落实安装使用前首次检定的要求。

## 2、运营期

### (1) 产出范围

有偿使用者将在项目有偿使用期内对智慧停车泊位实施运营维护，提供充电服务、收费管理、客服管理和其他相应的服务。并对新能源汽车充电桩实施运营维护，提供充电服务、收费管理、客服管理和其他相应的服务。

### (2) 产出标准

①严格按照约定的运维服务范围和标准提供全面、及时、优质的服务。

②根据区域功能，明确项目定位，挖掘项目经营价值，实现充电桩资源的统一运营及共享。

③依据国家、地方和各行业适用于本项目不同子项的维护、维修规范和标准以及项目实施机构要求，规范维护、维修和保养作业，建立完善的日常运营维护制度，对项目涉及建筑安全和正常运营的各类

机电设备系统实行 24 小时监控制度和日常巡检记录制度，及时掌握供配电系统运行动态，排除设备隐患，保障供配电系统的正常运行；及时根据工程质量状况和设备运行情况进行检修和更新改造，确保工程实体和机电设备始终处于完好状态。

④建立、健全突发事件的应急处理机制，确保公共利益和公众安全；服从政府相关职能部门的管理，在特殊情况下，政府有权临时接管项目，公共资源有偿使用者必须无条件执行。

⑤全面响应和满足项目实施机构制定的运维绩效考核标准。

⑥持续提高自身经营管理能力，合理控制经营成本。

⑦充电桩涉及经营性计量器具的，需由经营主体申请法定机构检定合格，贴上检测合格性标志方可使用，并落实周期检定要求。

以上运营内容需符合有偿使用协议约定和相关运营标准。

### 1.3 项目工作界面

本项目前期工作及政府和有偿使用者之间的具体分工如下：

项目实施机构先行开展项目可行性研究报告、项目实施方案、价值评估、有偿使用协议等前期工作，由实施机构支付前期工作费用，具体见附件 1 前期工作清单。实施机构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。

实施机构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、

报建手续、融资、施工、组织竣工验收、运营期内项目持续运营以及有偿使用期满移交工作。

## 1.4 项目有偿使用范围及期限

### 1.4.1 项目有偿使用范围

项目有偿使用范围为兴宁市城区道路及公共区域停车场，包括在城区道路范围内统一规划的临时停车泊位（路内停车位）和在道路外的公共区域停车场。预计建设改造路内/路外停车约 8527 个车位，其中：路内智慧泊位约 7108 个，路外泊位约 1419 个车位；一期（核心）涉及道路 13 条，路内泊位 1569 个，路外泊位 462 个；二期（非核心）涉及道路 97 条，路内泊位 5539 个；三期路外泊车 957 个，116 个充电桩。有偿使用权涉及资产由项目实施机构提供给有偿使用者使用，待资产交付后，经有偿使用者确认后，双方签署交接清单确认交接资产。

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经营权系独家的、排他的权利。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经营权、不减少经营权的内容、不再将经营权授予任何第三方。

### 1.4.2 项目有偿使用期限

综合考虑本项目的行业特点、投资规模、投资回收期等因素，本项目有偿使用期限共计为 23 年，其中建设期预计为 3 年（即从签订本项目有偿使用协议之日起后三年），项目完成竣工验收后即进入运

营期，运营期为20年。

## 1.5 项目运作方式

根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，拟引进有实力、有相应运作经验的投资人参与本项目运作。项目采用有偿使用的运作方式：

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使用费。

2、有偿使用者获得开发和运营兴宁市城区道路及公共区域停车场有偿使用权后，对项目进行建设和运营，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(参照项目验收标准)的移交给实施机构或政府指定部门。

## 1.6 有偿使用权方案

### 1.6.1 有偿使用权价格及支付

根据《兴宁市城市智慧停车项目有偿使用权价值评估报告》确定的资产及设施的有偿使用权价值，本项目有偿使用权价格人民币：20351.81万元（大写：贰亿零叁佰伍拾壹万捌仟壹佰元整），最终以有偿使用者中标价格为准。

项目公司应在中标通知书下发后30个工作日内向甲方提供的账号全额支付有偿使用权价格人民币：20351.81万元（大写：贰亿零叁佰伍拾壹万捌仟壹佰元整），最终以投资人中标价格为准。逾期未付

款的，应从到期应付之日起至付款项之日止，以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。逾期付款超过 5 天的，视为乙方放弃本项目，甲方有权终止本协议，并追究乙方的违约责任。

### 1.6.2 解除权利负担

项目实施机构应在有偿使用者支付有偿使用权价格之前解除全部有偿使用权范围内资产和权利所设定的任何权利负担，包括但不限于收费权质押担保、有形资产抵押担保及其他任何种类的担保权益或其他权利、主张或利益，并向有偿使用者提供解除上述所设定的权利负担的相关凭证供有偿使用者审核确认。

项目实施机构应保证有偿使用权涉及资产建设手续完整合法。

### 1.6.3 有偿使用权移交

有偿使用协议签署后，项目实施机构与有偿使用者共同完成有偿使用权涉及的资产移交。项目具体移交时间及计划安排，由双方在有偿使用协议中明确。

## 第二章 项目采用有偿使用模式的必要性和可行性

### 2.1 项目采用有偿使用模式的必要性

#### 2.1.1 项目采用有偿使用模式可降低全生命周期成本

在有偿使用模式下，项目风险得以在政府方和有偿使用者之间合理分配，在最优风险分配原则下，风险分配给能够以最小成本、最有效管理它的一方。对于政府来说，项目设计、投资、建设、运营等风险基本转移给了有偿使用者、由有偿使用者承担，因此全生命周期中政府的风险成本降低。

在有偿使用模式下，有偿使用者在设计、融资阶段即参与到本项目中来，有助于提高合作效率，以最经济有效的方式缩短工作周期，从而降低项目建设时间成本、改善传统投资项目工期延期的缺点。

在透明、合理的成本核算机制、定价机制和调价机制下，将运营维护交由有偿使用者，可促使有偿使用者通过改进管理、优化创新等方式来提高建设质量、降低后期运营成本支出，降低项目建设和运营维护的总体成本，实现了项目投资、开发、建设、运营、管理一体化，由有偿使用者进行整体策划，可在设计阶段充分考虑功能定位及经营需求，并对设计进行优化，达到项目经营效益最大化。

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

### 2.1.2 项目采用有偿使用模式有利于提高政府公共资源使用效率，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，一方面可提高兴宁市公共停车泊位的使用效率，拓宽收益来源，增强对投资人的吸引力；一方面通过对公共停车泊位智能化改造，结合市场、行政、法律等手段将兴宁市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。

### 2.1.3 项目采用有偿使用模式有利于简政放权，实现政府职能转变

有偿使用模式不仅有助于破除各种行政垄断，有助于激发市场主体的活力，有助于转变政府职能，充分发挥政府在投资当中的引导带动作用，发挥政府在顶层设计及战略制定上的优势，发挥有偿使用者在技术创新、管理效率及风控上的优势，增进人民福祉。从政府角度看，有偿使用模式的推广能够将政府的发展规划、市场监管、公共服务职能，与有偿使用者的管理效率、技术创新动力有机结合，减少政府对微观事务的过度参与，提高公共服务的效率与质量。在项目全生命周期内，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”。

## 2.2 项目以有偿使用模式运作的可行性

### 2.2.1 项目适用有偿使用模式的政策可行性

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

《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》《财政部国家发展和改革委员会住房和城乡建设部关于印发〈市政公共资源有偿使用收入管理办法〉的通知》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。

### 2.2.2 项目采用有偿使用模式对投资人具有足够的吸引力

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

### 2.2.3 项目采用有偿使用模式较为成熟

本项目属于城市公共停车设施智慧化升级建设项目，属于国家相关部委重点支持升级改造的行业领域，本项目采用有偿使用模式已较为成熟。

充电基础设施是电动汽车用户绿色出行的重要保障，是促进新能源汽车产业发展、推进新型电力系统建设、助力双碳目标实现的重要支撑。本项目属于城市停车泊位新能源汽车充电基础设施建设，属于国家重点推广有偿使用模式应用、予以重点扶持的领域，应用条件较成熟。

### 2.2.4 项目采用有偿使用模式获得了当地政府部门的支持

在本项目的立项、前期策划和准备等过程中，兴宁市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

### 3.1 风险因素识别

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。本项目主要有社会稳定风险、审批风险、政策风险、法律风险、金融风险、设计风险、建设风险、运营风险、移交风险及不可抗力风险等。常见风险因素列举如下。

#### 1、社会稳定风险

##### （1）收费合理性质疑

部分市民可能对公共停车位的收费合理性提出质疑，认为公共道路资源应免费使用。例如，茂名市曾有车主指出“在购车时已缴纳相关税费，不应额外支付停车费”，此类观点可能引发舆论争议。此外，若收费标准未充分结合当地居民收入水平，可能导致低收入群体负担加重，加剧社会矛盾。

##### （2）技术漏洞导致误收费

智慧停车系统出现车牌识别错误、计费延迟或未停车却被收费等问题。技术漏洞可能直接损害公众信任，引发集体投诉或拒缴行为，甚至激化对政府管理能力的质疑。

##### （3）既有停车矛盾激化

若原有停车管理混乱（如私占车位、乱停乱放），智慧停车收费可能被误解为“以罚代管”，而非服务优化。部分停车场权属模糊，需联合多部门厘清责任，此类问题若未解决，可能加剧新政策推行阻力。

#### (4) 用户对智慧停车系统数据安全存疑

智慧停车系统中可能存在个人隐私泄露、支付安全受损、数据真实性受质疑、数据恢复困难以及第三方数据共享带来的隐私和法律风险，这些风险将严重影响用户权益、政府决策和社会信任，可能导致较为严重的社会风险

### 2、审批风险

审批风险是指出于政策状况发生变化而给项目带来的风险，以及政府对项目的一些干预而产生的风险。就本项目来讲，审批风险主要包括如下方面：

(1) 征用及公有化风险：是指中央或地方政府强行没收、暂停本项目建设或运营维护。

(2) 审批延误：本项目建设运营需要通过审批过程及多项许可，政府方、有偿使用者或其他不可抗力因素均可能导致项目审批或许可延误。

### 3、政策风险

本项目所涉政策风险主要是税收政策变化风险。

(1) 税收政策变化：本项目有偿使用期较长，其间很可能发生税收政策的调整，税费变更可能导致有偿使用者经营环境恶化的风险。

### 4、法律及合约风险

法律风险是指由于法律变更而给项目带来的风险。合约风险是指协议体系当事人不履行协议约定的责任和义务对项目造成的风险。

(1) 法律变更：由于某些法律变更事件导致项目无法进行或对有偿使用者造成损失。

(2) 政府违约：政府不履行或拒绝履行协议约定的责任和义务

而给项目带来直接或间接的危害。

(3) 有偿使用者违约：有偿使用者不履行或拒绝履行协议约定的责任和义务而给项目带来直接或间接的危害。

(4) 第三方违约：项目协议体系中的分包商、材料供应商等除签约的政府方及有偿使用者外的第三方不履行或拒绝履行协议约定的责任和义务而给项目带来直接或间接的危害。如分包商违约造成的经济和工期等损失。

## 5、金融风险

金融风险指项目控制能力以外的金融因素的不确定性对项目的潜在影响，这些会直接影响到项目的财务成本、偿债能力和和股东利益。本项目的主要金融风险包括：

(1) 利率变化：国家基准利率调整或市场利率变化带来的融资成本风险。

(2) 通货膨胀：指整体物价水平上升，货币的购买力下降，导致项目运营成本增加、实际收入减少等其他后果。

(3) 融资风险：因金融市场或有偿使用者自身原因导致无法按时完成项目融资交割、融资结构不合理、融资成本过高等情况，使得项目无法进行或经营环境恶化等风险。

## 6、设计风险

设计风险主要是指在由于设计过程中出现的各种风险，主要包括：

(1) 工程设计质量：工程设计过程中存在失误或错误，引起工程事故，或工程设计质量不合理造成施工、运营、维护困难导致经济损失的风险。

(2) 设计标准未通过：停车泊位相关设施设备未符合设计标准，不能通过项目部门验收。

## 7、建设风险

建设风险主要指项目工程施工过程中出现的各种风险。

(1) 工地安全：工地安全隐患发生而导致的人身伤亡或财产损失。

(2) 施工纠纷：施工过程中因与分包商、供应商、工人等产生纠纷而导致工期延误、经济损失等风险。

(3) 建设工期延误：由于项目工程建设过程出现的各类问题，比如有偿使用者或第三方组织不当等造成的工期延误风险由有偿使用者承担；由于政府审批慢、规划调整等因素，导致建设工期延误由政府承担。

(4) 建设成本超支：建设成本超过估算金额。该风险由有偿使用者承担。

(5) 建设质量：项目建设质量不符合验收标准。该风险由有偿使用者承担。

(6) 工程变更：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。

(7) 市政配套：项目的建设及运营需要市政配套支持，如施工便道、电网配套等，市政配套的缺失会导致工程建设工期延误、项目无法顺利运营等风险。

## 8、运营风险

运营风险指项目在运营维护过程中可能产生的风险因素，主要包括：

(1) 停车泊位出租率不足风险：运营过程中停车位出租率不足造成的损失。

(2) 停车泊位供给数量不足风险：实施机构未能按约定提供足

量的停车泊位造成的损失。

(3) 停车泊位“位置质量”不达标风险：车流量不达标、道路位置不佳等造成的损失。

(4) 运营成本超支：由于经营管理不善、设计或工程质量问题等原因导致实际运营成本过高。

(5) 运维安全：项目运营维护过程中发生事故或意外导致的人员伤亡或财产损失。

## 9、移交风险

移交风险是指有偿使用者将项目无偿、完好移交给政府或其指定的机构过程中发生的风险。

(1) 项目移交不能满足移交标准：移交的项目没有达到有偿使用协议约定的移交标准的。或因新的政策或行业标准变化不能达标的情形。

(2) 移交费用超预算：移交过程中发生的费用超过预算。

## 10、不可抗力风险

不可抗力风险指协议一方无法控制，在签订协议前无法合理防范，情况发生时，又无法回避或克服的事件或情况，包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争以及其他按国际商业惯例可被接受为不可抗力的事件。

## 3.2 本项目风险分配分析

### 3.2.1 风险分配原则

本项目按照风险分配优化、风险收益对等和风险可控等原则，综合考虑政府风险管理能力、项目回报机制和市场风险管理能力等要素，

在政府和有偿使用者之间合理分配项目风险。

1、最优风险分配原则。在受制于法律约束和公共利益考虑的前提下，风险应分配给能够以最小成本（对政府而言）、最有效管理它的一方承担，并且给予风险承担方选择如何处理和最小化该等风险的权利。最优风险分配原则能降低风险的边际成本，达到项目资金的最佳使用价值。

2、风险收益对等原则。既关注有偿使用者对于风险管理成本和风险损失的承担，又尊重其获得与承担风险相匹配的收益水平的权利。

3、风险可控原则。应按项目参与方的财务实力、技术能力、管理能力等因素设定风险损失承担上限，不宜由任何一方承担超过其承受能力的风险，以保证双方合作关系的长期持续稳定。

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

- (1) 承担风险的一方应该对该风险具有控制力。
- (2) 承担风险的一方能够将该风险合理转移。
- (3) 承担风险的一方对于控制该风险有更大的经济利益或动机。
- (4) 由该方承担该风险最有效率。

(5) 如果风险最终发生，承担风险的一方不应将由此产生的费用和损失转移给合同相对方。

### 3.2.2 风险分配机制

考虑上述风险分配原则，本项目主要的风险分配机制如下：

1、项目设计、投融资、建造和运营维护、金融风险等商业风险主要由有偿使用者承担；

- 2、法律、政策和智慧停车场地移交等风险主要由政府承担；
- 3、公众反对及不可抗力等风险由政府和有偿使用者合理共担。

### 3.2.3 本项目重点风险因素分析

对本项目而言，较重要的风险因素包括：

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

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

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

3、前期工作、配套设施风险和停车泊位新能源汽车充电桩移交：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，新能源汽车充电桩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。其中相关基础配套设施（土地、交通、水电）条件不成熟，这类风险应由双方共担。

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。

### 3.3 本项目风险分配及承担结果

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

项目风险因素及其承担方

表 3.3-1

| 风险种类    | 重要风险种类      | 承担方   | 备注                         |
|---------|-------------|-------|----------------------------|
| 审批风险    | 征用及公有化风险    | 政府    |                            |
|         | 政府决策与审批延误   | 政府    | 由于有偿使用者审批材料准备不齐全等自身原因造成的除外 |
| 政策风险    | 税收政策变化      | 共担    |                            |
| 法律及合约风险 | 本级政府可控法律变更  | 政府    |                            |
|         | 本级政府不可控法律变更 | 共担    |                            |
|         | 政府违约        | 政府    |                            |
|         | 有偿使用者违约     | 有偿使用者 |                            |
|         | 第三方违约       | 有偿使用者 |                            |
| 金融风险    | 利率变化        | 有偿使用者 |                            |

|      |               |       |   |
|------|---------------|-------|---|
|      | 通货膨胀          | 有偿使用者 |   |
|      | 融资风险          | 有偿使用者 |   |
| 设计风险 | 设计质量          | 有偿使用者 |   |
|      | 设计标准未通过       | 有偿使用者 |   |
| 建设风险 | 工地安全          | 有偿使用者 |   |
|      | 施工纠纷          | 有偿使用者 |   |
|      | 建设工期延误        | 共担    |   |
|      | 建设成本超支        | 有偿使用者 |   |
|      | 建设质量          | 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 |
|      | 市政配套          | 政府    |   |
| 运营风险 | 停车泊位出租率不足风险   | 有偿使用者 |   |
|      | 停车泊位供给数量不足风险  | 政府    |   |
|      | 停车泊位位置质量不达标风险 | 有偿使用者 |   |
|      | 运营成本超支        | 有偿使用者 |   |
|      | 运维安全          | 有偿使用者 |   |
| 移交风险 | 项目移交不能满足移交标准  | 有偿使用者 |   |
|      | 移交费用超预算       | 共担    | 政策或行业标准变化有双方合理共担                          |

|            |                                      |    |  |
|------------|--------------------------------------|----|--|
| 不可抗力<br>风险 | 包括不限于地震、台风、洪水、火灾、战争等人力不可抗拒的自然现象、意外事故 | 共担 |  |
|------------|--------------------------------------|----|--|

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、充电桩建设场地移交、项目唯一性。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、配套基础设施、通货膨胀、不可抗力等。

### 3.4 风险防范及控制

#### 3.4.1 风险防范及控制原则

##### 1、程序合法合规原则

为避免出现程序上违规风险，有偿使用项目在全过程推进中应符合国家及当地政府的相关程序规定，从项目立项、识别、准备、公开招标、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，针对项目公开竞争、建设和运营的关键环节，明确政府的监管职责，发挥专业机构作用，提高信息公开程度，确保项目的阳光运行。有偿使用者应提供真实的运营绩效、项目账目、公司财务报表等数据资料。

### 4、风险最优分配原则

在受制于法律约束和社会公共利益的前提下，将风险分配给对政府而言能够以最小成本、最有效管理它的一方承担，并给予风险承担方选择如何处理和最小化该类风险的权利。

#### 3.4.2 主要风险防范措施

本项目风险因素较多，为避免因风险导致有偿使用项目合作遇阻，建议采取如下风险控制：

1、对于双方彼此都不能很好管理的风险，可以考虑在不减损项目经济价值前提下进行商业投保，将项目风险转嫁给第三方；

2、在不能如愿找到第三方的情况下，可事先对风险发生后的合同双方彼此的责任和义务予以清晰说明；

3、将风险与收益进行对等，如果有偿使用者在风险分配过程中主动承担一部分额外风险（如提高共担风险比例），则可提高与之匹配的收益率；如果政府方在风险分配的过程中能主动承担一部分额外的风险（如运营、管理等商业风险），将会提高项目对投资者的吸引力。

根据项目风险分配原则和方案，为防范、规避相应风险，提高项目建设和运营效率，双方应采取相应措施，最终以项目有偿使用协议

等有关正式文本约定为准。

## 第四章 项目运作方式

### 4.1 项目特点

#### 1、运作方式

根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，拟引进有实力、有相应运作经验的有偿使用者参与本项目运作。项目采用公共资源有偿使用的运作方式：

（1）项目实施机构将本项目公共资源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公共资源有偿使用费。

（2）有偿使用者获得开发和运营兴宁市城市公共停车泊位的有偿使用权后，依托上述停车泊位建设智慧停车设施和充电桩，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（参照项目验收标准）的移交给实施机构或政府指定部门。

#### 2、融资需求

本项目融资由有偿使用者负责。有偿使用者应及时开展融资方案设计、机构接洽、合同签订和融资交割等工作。

#### 3、前期工作的开展

实施机构已委托中介机构负责编制本项目可行性研究报告、实施方案、有偿使用协议等前期工作，初步设计、环评、施工图设计等前期工作拟委托有偿使用者负责。前期工作涉及的编制费用由中标方承担。

#### 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、停车泊位供给数量不足风险主要由政府承担，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

本项目属于市场化经营项目，有偿使用者承担设计、建造、财务和运营维护等风险，适宜采用投资建设运营一体化模式。根据《兴宁市城市智慧停车项目可行性研究报告》，本项目盈余资金可覆盖借款本金与利息。本项目在运营期内具备良好的债务清偿能力，持续运营可实现良好收益。其中，项目收益来源于充电设施服务费收入与公共停车泊位停车收入，上述收益可以覆盖项目融资需求，项目风险可控。

### 6、资产处置方式

本项目有偿使用期满后，有偿使用者将项目资产无偿、完好的移交给实施机构或政府指定部门。

## 4.2 相关利益方需求分析

项目采用的运作方式应该尽量符合各相关利益方的关键需求。本项目的主要相关利益方包括政府、有偿使用者、公众三方。

### 4.2.1 政府方需求

- 1、项目的开展合法合规；
- 2、公平择优选择具有较强抗风险能力和融资实力的有偿使用者作为合作伙伴；
- 3、提供的公共产品及服务优质有效，公众满意度高，价格合理；
- 4、从具体繁杂的事务中抽身，加强监管职能。

其中对本项目而言，政府方的关键需求在于提升基础设施运营管理水平、合理扩大有效投资以及降低政府债务风险。从政府方的角度考虑，项目宜采用有偿使用运作方式。

#### 4.2.2 有偿使用者

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。

主要涵盖：

- 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。

#### 4.2.3 公众需求

作为项目的最终受益人，公众的需求主要包括：

- 1、项目能长期提供高质量的公共产品及服务；
- 2、尽量降低项目产生的不利影响，包括经济、环境、交通等各个方面；
- 3、项目的运作能长期接受公众监督。从公众的角度出发，项目的监管架构应足够公开透明。

### 4.3 本项目采用的运作方式

根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，拟引进有实力、有相应运作经验的投资人参与本项目运作。项目采用有偿使用的运作方式：

- 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费。
- 2、有偿使用者获得开发和运营项目资产的有偿使用权后，

对项目进行建设，通过项目运营取得经营收入。

3、有偿使用者按政府方的要求及相关建设规范对本项目要求配建的内容进行投资建设，竣工验收后无偿移交给政府指定部门。

4、项目有偿使用期满后，有偿使用者将项目建设的项目设施等资产无偿、完好地移交给实施机构或政府指定部门。

## 第五章 交易结构

### 5.1 项目投融资结构

#### 5.1.1 项目交易结构概述

依据项目特点、融资安排、运作方式等，本项目交易结构概述如下：

1、兴宁市人民政府授权由兴宁市城市管理和综合执法局作为项目实施主体，履行项目推进、指导、协调、监督责任，负责项目的前期评估论证、实施方案编制、项目合同签订、合作伙伴公开选择、项目组织实施以及合作期满移交等工作。

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，授予其开发运营兴宁市城区道路及公共区域停车场有偿使用权

3、有偿使用者向金融机构申请融资，并在规定的时间内向政府指定单位支付有偿使用权使用费。

4、有偿使用者负责对兴宁市城区道路及公共区域停车场智慧停车系统和充电桩进行建设；建成后，对项目进行运营维护并取得经营收入，依融资协议约定向融资机构还本付息。

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

本项目交易结构具体如图 5.1-1 所示。

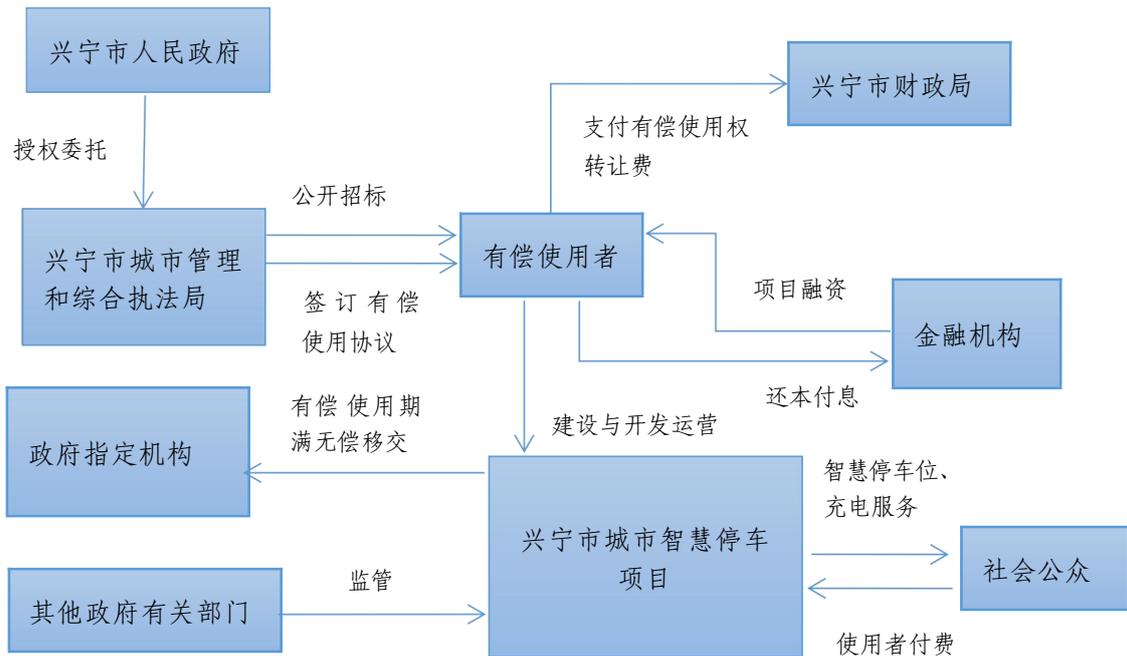


图 5.1-1 项目交易结构示意图

### 5.1.2 融资结构

本项目估算总投资为 27768.91 万元，项目资金来源包括项目资本金和债务融资两大部分。

#### 1、项目资本金

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）以及《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求，本项目资本金比例按 20.77%考虑，即 5768.91 万元。本项目所需资本金全部由有偿使用者自筹解决。

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

本金，不得虚假出资或出资不实。

## 2、债务融资

项目需贷款融资金额为 22000 万元，债务资金比例为总投资的 79.23%。有偿使用者可采用各种融资方式筹措资金，以解决总投资和项目资本金之间的差额。本方案暂按金融机构贷款计算。

### 项目估算总投资使用计划与资金筹措表

表 5.1-1

单位：万元

| 序号  | 类别       | 合计       | 建设期   |       |       |
|-----|----------|----------|-------|-------|-------|
|     |          |          | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 |
| 1   | 项目总投资    | 27768.91 |       |       |       |
| 1.1 | 工程费用     | 4418.30  |       |       |       |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 21111.70 |       |       |       |
| 1.3 | 预备费      | 258.91   |       |       |       |
| 1.4 | 建设期利息    | 1980.00  |       |       |       |
| 2   | 资金筹集     | 27768.91 |       |       |       |
| 2.1 | 资本金      | 5768.91  |       |       |       |
| 2.2 | 银行贷款     | 22000.00 |       |       |       |

### 5.1.3 融资安排

本项目建议采用项目融资，出于本项目融资的目的，有偿使用者可将项目协议项下的预期收益权设置质押担保权益进行融资，或进行结构化融资。政府方不为项目融资提供各种形式的担保、还款承诺。

在有偿使用期满至少 5 个月前，有偿使用者应负责解除和清偿本项目中的任何债务、留置权、抵押、质押及其他请求权（政府方同意保留的除外）。

## 5.2 资产形成、权属及移交

### 5.2.1 资产形成

资产形成包括固定资产形成和无形资产形成。其中，固定资产形成成为项目新建改造形成的相关配套设施。

本项目新建形成的相关配套设施。主要包括建筑安装工程费用、设备购置费、工程建设其他费用和预备费投资形成的非货币性资产，以及有偿使用者取得本项目有偿使用权形成的无形资产以及运营期申报或购买的专利权、非专利技术。

### 5.2.2 项目资产权属

#### 1、资产确认原则

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

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

#### 2、政府方资产权属的确认

本项目所占土地为政府提供，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。

本项目所占公共场所（场地）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。有偿使用者无公共场所（场地）资产的所有权，有偿使用者的有偿使用权作为无形资产确认。

项目前期工作相关资料，由实施机构通过一定程序移交给公共资源受让方，以便于有偿使用者了解项目情况，更好建设与运营。

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

### 3、有偿使用者资产权属的确认

#### （1）项目建设及完工验收

有偿使用者无法拥有建造的设施的所有权、控制权，且本项目要求有偿使用者自行建造。根据《企业会计准则解释第2号》（财会[2008]11号），“企业采用建设经营移交方式参与公共基础设施建设业务，应当按照以下规定进行处理：...合同投资方按照规定设立项目公司（以下简称项目公司）进行项目建设和运营。项目公司除取得建造有关基础设施的权利以外，在基础设施建造完成以后的一定期间内负责提供后续经营服务...建造合同收入应当按照收取或应收对价的公允价值计量，并分别以下情况在确认收入的同时，确认金融资产或

无形资产……①合同规定基础设施建成后的一定期间内，项目公司可以无条件地自合同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。

## （2）运营维护期

对于运营维护阶段的常规维修和日常维护支出，属于待执行性质，需在发生时确认。发生时，在确定合同总对价的公允价值后，确认为无形资产。

## 5.3 项目回报机制

### 5.3.1 项目回报机制

本项目，政府向有偿使用者授予利用公共停车泊位建设运营新能源汽车充电桩、运营智慧停车泊位的权利，有偿使用者向政府指定单位支付有偿使用费。取得有偿使用权后，本项目建设运营所提供的充电桩充电服务、停车服务具备收费基础，属于经营性项目。根据《兴宁市城市智慧停车项目可行性研究报告》，该部分经营收入足以覆盖项目的投资成本和合理回报。

### 5.3.2 超额收益共享机制

为保证项目公共服务属性，本项目在运营期内建立超额收益共享机制，通过合同约定方式将项目超额收益上缴政府，将项目产生的超额收益用于全市开展后续充电桩资源建设和管理服务，确保项目全部收益取之于民、用之于民，达到公益性和经济性相协调的目的。具体如下：

从运营期开始计算累计净收益率，累计净收益率每达到大于 8% 的年度，则大于 8% 部分的收益，由政府与有偿使用者按 80%:20% 比例共享，其中 80% 部分上缴政府专项用于今后城市充电桩资源的发展建设，若项目累计净收益率小于 8%，则当年度政府不参与收益共享，也不予补差。项目运营期内，有偿使用者每年向实施机构提交项目经营状况自评报告，根据经营数据判定是否触发超额收益共享机制，若触发则在下一年度第一季度前完成收益上缴。同时，实施机构在项目前十年运营期每五年，后十年运营期每两年组织第三方机构对项目经营状况进行复核，并以复核结果进行清算。

项目净收益为未计提盈余公积前的项目税后利润。项目累计净收益率=从运营期开始至该年的项目累计净收益/从运营期开始至该年累计的项目运营收入（含税）。

有偿使用者应提供本项目的相关资料积极协助政府实施机构争取国家、省、市的补助、补贴和财政拨款。本项目获得的补助、补贴和财政拨款，应服从超额收益共享机制。

## 5.4 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。

### 5.4.1 建设期绩效考核

项目各参与方应按照国家、行业、广东省、梅州市、兴宁市的相应工程验收规范、有偿使用协议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，兴宁市建设工程质量监督机构实施监督。

2、若国家、省、市、县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、县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件 2。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。

#### 5.4.2 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 3 运营期绩效考核标准表。

##### 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

$K = (\text{考核期综合绩效考核评分} \div 80) \times 100\%$ ;

(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

因本项目运营期周期较长, 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 =  $(1 - \text{运营期绩效考核系数} K) \times \text{项目年经营收入} \times 5\%$ 。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。

#### 5.4.3 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。

## 5.5 价格调整机制

根据《梅州市机动车停放服务收费管理实施细则》，“社会资本全额投资的停车设施机动车停放服务收费，由经营者依据法律法规和相关规定，根据市场供求和竞争状况自主制定”。

本项目运营期内有偿使用者的服务收费应执行市场调节价格，初始收费价格需向实施机构备案，在运营期内因有偿使用者维护成本增加等原因导致服务费变动的，有偿使用者需将定价、调价方案报给实施机构备案。

制定、调整机动车停放服务收费，应当进行价格、成本调查，就制定或调整价格的必要性、可行性和合理性听取社会意见，制定、调整价格的决定应当向社会公布。制定、调整价格的决定应当按政务信息公开的有关规定及时向社会公布。

## 5.6 有偿使用者退出机制

### 5.6.1 有偿使用期满的退出

项目所有资产在有偿使用期满后，由有偿使用者向项目实施机构无偿移交。至此，有偿使用者完全退出，项目所有权益全部归属项目实施机构。

## 5.6.2 合同提前终止的退出

在以下情形下，项目可提前终止：

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

若有偿使用协议提前终止，则除非协议另有约定，政府方仅在如下情形时支付有偿使用者合理补偿金（提前终止时项目实施机构对于有偿使用者的补偿须以有偿使用者还清项目届时之所有负债为前提），补偿金具体按下表确定：

**提前终止补偿情形及补偿表**

表 5.4-1

| 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（含有偿使用权使用费、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、备品配件的合理评估值。

若属政府发出的终止情形之一的，按照对应公式计算终止补偿金即“ $A1-B+E$ ”或者“ $A2-80\%B+E$ ”的值为负数；或者不可抗力导致终止，按照对应公式计算终止补偿金即“ $(A3-C-D)/2$ ”的值为负值的；则上述两种情况下有偿使用者应向项目实施机构支付本条所述负数的绝对值。

## 5.7 调整衔接边界

### 5.7.1 应急处置

有偿使用者应针对自然灾害、重特大事故、环境公害、群体性事

件以及人为破坏等事件的发生等各类可能发生的事故和所有危险源制定应急预案和现场处置方案，明确事前、事中、事后的各个过程中相关部门和有关人员的职责。应急预案应报实施机构备案。

因自然灾害、突发事件引发，正在或即将发生严重危害，以及存在严重安全隐患或环境污染，必须立即采取应对的工程，或灾害过后需要在短期内完成的工程，由有偿使用者组织实施。

### 5.7.2 临时接管

有偿使用期内，如有偿使用者出现以下违约行为，实施机构应自行或指定其他机构实施临时接管：

- 1、不按照有偿使用协议的约定提供服务，严重影响公众利益的；
- 2、擅自转让、出租有偿使用权的；
- 3、擅自停业、歇业，严重影响公共利益和公共安全的；
- 4、擅自将所经营的财产进行处置或者抵押的；
- 5、因管理不善，发生重大质量、安全生产事故的；
- 6、因经营管理不善等原因，造成财务状况严重恶化，危及公用事业的；
- 7、法律、法规、规章等禁止的其他行为。

临时接管项目所产生的一切费用，由有偿使用者承担，收入归接管方所有。

有偿使用者纠正引致临时接管的违约行为后，经有偿使用者书面申请，政府方应当终止临时接管，恢复有偿使用者的有偿使用权，项目有偿使用期不变。

有偿使用者未在合理期限内纠正引致临时接管的违约行为，则视为其放弃有偿使用权，有偿使用合同自动提前终止。

### 5.7.3 合同修订

在下列情形下，可以对有偿使用协议进行临时修订：

- (1) 适用法律的变化，影响任一方主要权利义务的；
- (2) 国家、行业及地方有关建设、运维方面的标准提高；
- (3) 因不可抗力或非因协议任一方的原因，导致协议部分条款无法履行；
- (4) 一方当事人丧失履约能力；
- (5) 因情况发生变化，当事人双方协商一致同意。

上述修订，经双方法定代表人或授权代表签字并盖章方可生效；若修订的为实质性条款，经兴宁市人民政府批准后方可修订。

### 5.7.4 争议解决

有偿使用者与实施机构发生争议的，提出争议一方应首先通过友好协商方式解决，解决不成的，可以共同聘请专家、第三方机构、其他政府机构进行调解。调解不成的，任何一方可向有管辖权的机构申请解决。

有偿使用者认为行政机关作出的具体行政行为侵犯其合法权益的，有陈述、申辩的权利，并可以依法提起行政复议或者行政诉讼。

有偿使用协议存续期间发生争议，当事各方在争议解决过程中，应当继续履行有偿使用协议义务，保证公共产品或公共服务的持续性

和稳定性。

## 5.8 政府承诺和保障

### 5.8.1 实施机构已取得兴宁市人民政府授权

根据兴宁市人民政府授权，兴宁市城市管理和综合执法局为兴宁市城市智慧停车项目的实施机构。

实施机构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、报建手续、融资、施工、组织竣工验收、运营期内项目持续运营以及有偿使用期满移交工作。

### 5.8.2 资源可用性

政府方承诺本项目提供的停车泊位授权实施机构按照本协议的约定进行管理。政府方承诺在本项目目前划定的站点范围内不允许其他企业新建停车泊位。

### 5.8.3 有偿使用权授予

项目实施机构承诺，将兴宁市城市智慧停车项目有偿使用权授予范围内车位提供给有偿使用者使用。如在有偿使用范围提供的公共停车泊位少于约定数量，按“原规格、缺多少、补多少”原则双方协商补足数量。如不能补足车位数量，应按成交价格对有偿使用权价格进行退补。有偿使用权费退回价款=有偿使用权成交价格×（1-建设期内实际的公共停车泊位数量/实施方案统计表中的公共停车位数量）；

政府方应在建设期结束 180天内向乙方 支付有偿使用权退回价款。

#### 5.8.4 公平调解

有偿使用者与实施机构发生争议的，提出争议一方应首先通过友好协商方式解决，解决不成的，可以共同聘请专家、第三方机构、其他政府机构进行调解。调解不成的，任何一方可向有管辖权的机构申请解决。

### 5.9 相关配套安排

#### 5.9.1 项目用地

本项目有偿使用者在完成资产移交后，按原用途使用移交资产（兴宁市城市智慧停车）的土地。

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

#### 5.9.2 其他配套

本项目除项目用地之外的其他配套设施安排如下：

1、公共设施配套，本项目的公共设施可用现有已建成的市政公共设施，项目用地周边供水、电、通讯、信息网等设施能满足项目建设需求；

2、交通配套，本项目交通较为便利，能够满足施工条件；

3、施工条件，项目周围交通便利，各种建筑材料均能供应，且

施工用水、用电都能得到保障，无较大阻碍因素存在。

4、项目运营维护期间涉及的供水、排水、电力、通信等由有偿使用者负责，政府协调和配合。

5、有偿使用者在项目设施的管理、维护和建设过程中，需占用公共绿地、城市道路及其他公共设施时，应按规定报经有关部门批准，项目实施机构应当协调各相关部门予以必要的协助和配合。占用结束后，有偿使用者应当将占用或动用的设施恢复原状，并依照有关收费标准承担相关的占用费用。

## 第六章 合同体系

合同体系主要为有偿使用协议，本章节为有偿使用协议主要框架，相关内容经合同双方协商后应在有偿使用协议中明确。

### 6.1 有偿使用协议基本要点

**合同主体：**本项目有偿使用协议由实施机构与有偿使用者两方签署。

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

**业务范围：**由有偿使用者具体负责兴宁市城市智慧停车项目的投资、融资、建设及运营维护。

**有偿使用权：**指兴宁市城市智慧停车有偿使用权。

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

### 6.2 各方的一般义务

#### 1、实施机构的一般义务

(1) 兴宁市城市管理和综合执法局作为兴宁市城市智慧停车实施主体，代表兴宁市政府行使权力并负有配合有偿使用者运营工作的义务，依法依规选取优质企业在实施范围开展兴宁市城市智慧停车项目建设。

(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、排他性。

(4) 有偿使用者因承担政府公益性任务造成经济损失的，实施机构应协助其获得相应的经济补偿。

## 2、有偿使用者的一般义务：

(1) 按照有偿使用协议的约定进行项目投资建设及运营维护；

(2) 在有偿使用期限内严格按法律及有偿使用协议规定进行运营，并确保项目达到本协议约定的标准；

(3) 接受政府方和其他相关机构的监管；

(4) 遵守和执行相关安全、环保标准；

(5) 按各级政府颁布的法律和法规缴纳所有税金及收费等；

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

## 6.3 项目有偿使用期限

本项目有偿使用期限共计为23年，从有偿使用协议生效之日起算。其中建设期3年，从协议生效之日起计算；运营期20年，自约定建设期结束次日起至有偿使用期结束之日止。

## 6.4 项目融资

有偿使用协议中有关项目融资的规定，通常包括有偿使用者的融

资权利和义务、融资方权利以及再融资等内容。

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

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

## 6.5 项目用地

本项目有偿使用者在完成现有资产移交后，按原用途使用移交资产（兴宁市城市智慧停车）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。

## 6.6 项目的建设

本项目智慧停车及充电桩的建设由有偿使用者负责，有偿使用协议中应详细描述项目施工工作的范围、质量要求、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。

项目对不同区域智慧停车及充电桩的建设，当按合同要求建成并具有独立使用价值时，按国家及省、市、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。

由有偿使用者负责建设的项目设施，具体如下：

项目拟建设改造路内/路外停车约 8527 个车位，其中：路内智慧泊位约 7108 个，路外泊位约 1419 个车位；一期（核心）涉及道路 13 条，路内泊位 1569 个，路外泊位 462 个；二期（非核心）涉及道路 97 条，路内泊位 5539 个；三期路外泊车 957 个，116 个充电桩（现有充电桩 64 个，新建充电桩 52 个）。建设内容：采用高位视频、低位视频和地磁相结合方案，主要包括城市级智慧停车平台、智能泊位设备、停车场建设、充电桩建设、停车交通设施建设、运营中心建设及其他停车相关服务建设等。

## 6.7 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。

## 6.8 环境保护责任

在有偿使用协议中应明确规定项目的建设运营所遵守的环保标准和应履行的环境保护责任。

本项目的环境保护责任主要由有偿使用者承担，主要包括：

1、按照有关环保要求，建设相应的环保设施并采取环境污染防治措施，确保项目建设、运营期间产生的废水、固体废弃物以及噪声等满足相应的环保标准；

2、遵守有关公共卫生和安全生产等法律法规的规定；

3、在项目的建设、运营期间应采取一切合理的措施尽量减少对项目设施周围建筑物和居民区的干扰。

## 6.9 应急处理

项目有偿使用期内，有偿使用者应按照适用法律制定应急管理预案。运营中发生突发紧急事件时，项目应当依据应急管理预案和有关政府部门要求进行处理，并按照适用法律规定及时向兴宁市人民政府和有关政府部门报告。

## 6.10 付费机制

付费机制关系有偿使用项目的风险分配和收益回报，是有偿使用协议中的核心条款。

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。

## 6.11 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 200 万元的建设期履约保函，该保函的有效期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 200 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 12 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 200 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，该保函的有效期至项目移交程序结束后满 12 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兑取建设期或运营维护期保函。

## 6.12 保险

有偿使用期内，有偿使用者必须自费购买和维持适用法律所要求的保险。

本项目强制保险内容主要包含：

1、建设期应投保险种：（1）建筑工程一切险和安装工程一切险；  
（2）第三者责任险。

2、运营期应投保险种：（1）财产一切险；（2）第三者责任险。  
除本条所述强制险种外，有偿使用者应根据谨慎运营惯例购买相

应的险种。保险受益人为有偿使用者，可根据需要考虑政府或金融机构。

### 6.13 政府方的监督和介入

有偿使用协议中关于政府方的监督和介入机制，通常包括政府方在项目实施过程中的监督权以及政府方在特定情形下对项目的介入权两部分内容。

在不影响项目正常实施的前提下，政府方享有合理的监督权和介入权，监督权包括对项目建设期和运营维护期的知情权、进场检查和测试权以及对承包商和分包商选择的监控权，介入权包括涉及人身安全、财产安全、环境安全、发生紧急情况、有偿使用者违约等情况下政府方合理介入的权利。

### 6.14 违约、提前终止、退出及终止后处理机制

违约和提前终止条款是有偿使用协议中的重要条款之一，通常会规定违约事件、终止事由以及终止后的处理机制等内容。

项目有偿使用期内，如果发生不可抗力、有偿使用者严重违约事件或者实施机构严重违约事件，守约方可向对方提出合同终止意向并就此进行协商。双方在一定时间内协商一致，则双方应继续履行有偿使用协议，否则项目实施机构要及时做好接管，保障项目设施持续运行。守约方可以向对方提出合同终止，违约方应根据合同相关条款约定给予守约方相应补偿。

## 6.15 项目的移交

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

本项目的移交范围包括项目设施及相关的设备、机器、装置、零部件、备用件及其他动产、项目实施相关人员、运营维护项目设施所要求的技术和技术信息、与项目设施有关的手册、图纸、文件和资料以及其他移交所需的文件。项目移交时，项目设施及所涉及的任何资产不应存在权利瑕疵，同时项目设施应符合双方约定的技术、安全和环保标准，在不再维修情况下项目可以正常运营 12 个月，否则政府方可根据损失向有偿使用者提出合理的补偿。

## 6.16 争议的解决

若双方对于由于本合同条款或与本合同有关的条款的解释，包括关于其存在、有效或终止的任何问题产生任何争议、分歧或索赔，则应尽力通过协商友好解决该争议、分歧或索赔。协议双方存在无法通过协商或调解方式解决争议的情况下，任何一方可向有管辖权的机构申请解决。

## 6.17 合同附件

本项目有偿使用协议附件可包括：建设期履约保函格式，运营维护期保函格式，移交保函格式，运营维护方案，绩效考核方案等。

## 第七章 监管架构

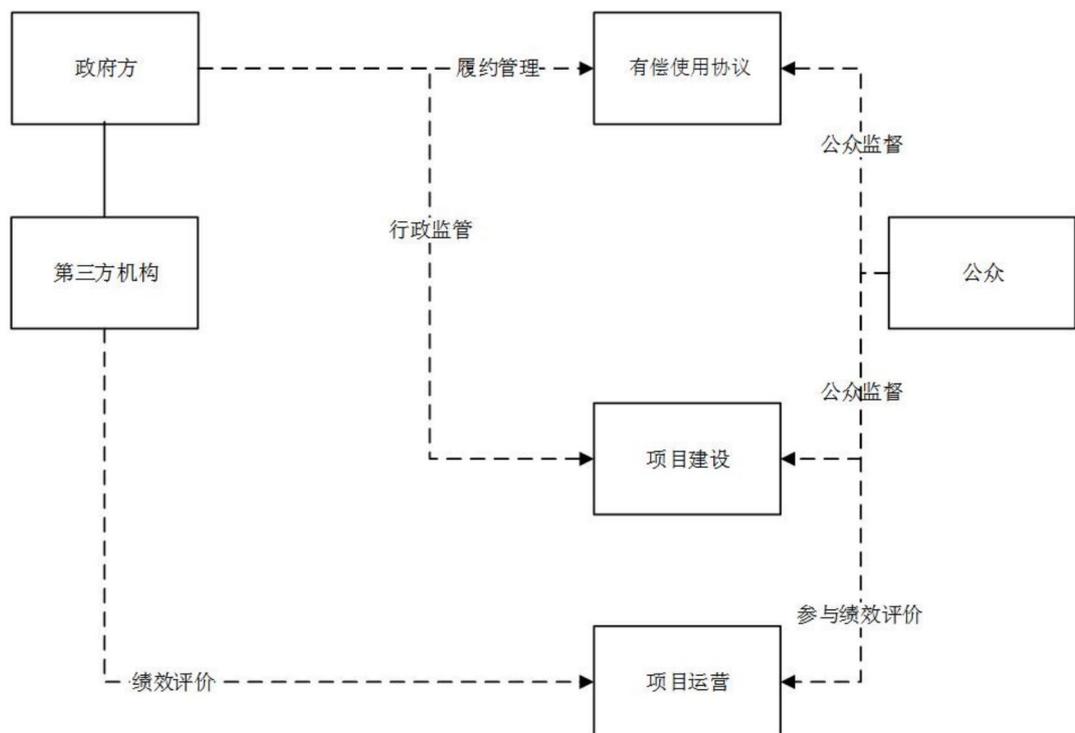
### 7.1 授权关系

第一层授权：兴宁市人民政府授权兴宁市城市管理和综合执法局作为实施机构，负责本项目与有偿使用者合作的有关事宜。

第二层授权：兴宁市城市管理和综合执法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。

### 7.2 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，参见图 7.2-1。



注：虚线代表监管关系，实线代表委托关系。

图 7.2-1 项目监管体系示意图

监管体系可简述如下：

1、兴宁市城市管理和综合执法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。

### 7.3 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。

#### 7.3.1 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：

（1）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。

（2）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。

(3) 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。

(4) 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的履行情况进行监督管理，主要包括以下方面：

(1) 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；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 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、履约保函体系

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。

本项目设置由竞投保函、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

表 7.3-1

| 条款     | 竞投保函                       | 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                   |
| 提交时间   | 递交投标文件之前                   | 签署有偿使用协议的同时                                   | 项目进入正式运营的同时                      | 期满终止日12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12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 | 200万元   | 200万元                            | 200万元                   |
| 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、履约保函触发及退还机制

## (1) 竞投保函的触发及退还

发生以下情形时，实施机构可以没收竞投保函：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函的；以及国家相关法律法规规定的不予退还竞投保函的其他情形。

未成交投资人的竞投保函在公示期结束后即可退还；有偿使用者的竞投保函需在项目合同签订，且已提交建设期履约保函之后退还。

## (2) 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，则可视作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。

### （3）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12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。

### （4）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12个月至有偿使用期满终止日之后第12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12个月，实施机构应退还有偿使用者移交维护保函。

### 7.3.2 行政监管

#### 1、监管部门

市城市管理和综合执法局：按照市政府要求，负责组织编制智慧停车项目实施方案，组织实施项目前期开展工作，负责加强对占用路侧停车泊位摆摊设点经营的管理；会同公安交警部门调研、审核项目路侧停车泊位设置和路外新建、升级和改造停车场选址；指导办理完善项目有关施工手续；监督管理智慧停车日常运营等。

市自然资源局：依据兴宁市国土空间规划，负责对我市中心城区停车场进行统一规划及对公共停车场的用地保障（划拨）、规划、用地审批等手续办理。

市财政局：负责做好出资监管的国有企业停车场联网接入智慧停车平台等相关工作，指定专人负责协助停车场联网工作；负责就本项目做好职能范围内的国有资产收益收缴工作，做好本项目相关国有资产运营情况的汇总工作等。

市发展改革局：负责制定我市停车收费政策及具体的收费标准，并根据社会发展状况、城市交通运行状况、停车泊位供求状况和社会承受能力，适时调整我市停车收费标准，指导项目单位对停车资源使用权出让进行立项、备案等工作。

市司法局：负责对本项目实施的合法合规性进行审查，出具法律意见书和对项目相关合同文本、协议、文件等进行校阅审定，为项目实施提供法律服务支持。

市公安局交警大队：会同市城市管理和综合执法局调研、审核路

侧停车泊位设置和路外新建、升级和改造停车场选址；合理规划交通设施、交通线路；加强停车收费区域道路及周边区域的违法停车监管、执法与秩序管理及对侵占城市人行道的违法停车行为实施行政处罚；通过有效的执法保障确保智慧停车的健康运行。

市住房和城乡建设局：负责路外公共停车场(不含机械式停车设施)建设手续的办理和建设工程质量安全监督；协助相关权属单位对可改造为公共停车场的国有闲置建筑进行危房鉴定。

市政务服务数据管理局：负责指导停车数据资源的共享、开放和管理工作。

市路灯管理所：配合协调路灯挂杆设备提供位置和取电

市委宣传部（市融媒体中心）：负责做好智慧停车宣传推广工作，通过报纸、电台、电视台、移动互联网等多种途径，多角度、多层次宣传文明停车、依法停车、有偿停车相关内容。

市市场监管局：组织指导查处本项目运营后价格收费违法违规情况，指导市消费者权益保护委员会开展消费维权工作。

市各镇街：负责协助开展好辖区内智慧停车系统建设、管理相关政策的宣传解释和维护稳定等工作；负责对现有物业住宅小区的所有停车位进行摸底，协调物业住宅小区适时试点开展“错峰停车”实施工作。

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

## 2、监管内容

在项目全生命周期的不同阶段，各阶段的监管内容如下：

### （1）项目前期行政监管

在项目前期行政监管部门监管内容主要包括：固定资产投资建设立项；对竞投过程选择有偿使用者的监管；对有偿使用协议内容及其签订过程的监管等。

### （2）项目建设期

建设期行政监管部门监管内容主要包括：工程进度、建设质量和资金；施工、监理单位及其工作；工程资金计划和使用情况；施工过程合法合规性；施工安全；项目验收过程中的监管等。

### （3）项目运营期

在运营期行政监管部门的监管主要体现在：对本项目运营质量的监管、安全生产监督、对运营期绩效考核的监管等。

### （4）项目移交阶段

项目移交阶段行政监管部门的监管主要体现在：项目移交阶段合同执行情况的监管、项目移交时工程质量的监管等。

### 7.3.3 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

### 8.1 常见有偿使用者选择方式

#### 8.1.1 主要方式

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。

#### 8.1.2 适用范围

1、公开招标适用范围：根据《中华人民共和国政府采购法》第二十六条，公开招标应作为政府采购的主要采购方式。根据《中华人民共和国政府采购法》第二十七条，采购人采购货物或者服务应当采用公开招标方式的，其具体数额标准，属于中央预算的政府采购项目，由国务院规定；属于地方预算的政府采购项目，由省、自治区、直辖市人民政府规定；因特殊情况需要采用公开招标以外的采购方式的，应当在采购活动开始前获得设区的市、自治州以上人民政府采购监督管理部门的批准。

#### 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：

- (1) 需要采用不可替代的专利或者专有技术；
- (2) 采购人依法能够自行建设、生产或者提供；
- (3) 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；
- (4) 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；
- (5) 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。

### 3、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：

- (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。

### 4、竞争性谈判

根据《中华人民共和国政府采购法》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：

- (1) 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;

(2) 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) 采用招标所需时间不能满足用户紧急需要的;

(4) 不能事先计算出价格总额的。

## 8.2 有偿使用者选择方式的确定

### 8.2.1 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

表 8.2-1

| 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;<br>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、公开招标应作为政府采购的主要采购方式。<br>2、适用于采购需求中核心边界条件和技术经济参数明确、完整、符合国家法律法规及政府采购政策, 且采购过程中不作更改的项目 |
| 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<br>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;<br>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<br>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;<br>2、不能事先计算出价格总额的项目                                 |

### 8.2.2 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、本项目为兴宁市城市智慧停车系统和充电基础设施建设项目，项目属于基础设施及市政公共服务等设施建设，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、本项目所属行业为所涉及工程建设、运营技术成熟，梅州已有县市已实施同类项目。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：

（1）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避免因邀请招标带来的道德风险和法律风险。

（2）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《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：*d*（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。

### 8.3 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招标文件的发出、投标文件评审确定中标人以及中标公告等。

#### 8.3.1 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。

#### 8.3.2 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。

### 8.3.3 中标公告

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。

## 8.4 本项目竞投者条件及评审办法（暂定）

### 8.4.1 投标人条件

1、投标人应满足《政府采购法》第二十二条规定的条件：

(1) 具有独立承担民事责任的能力；

(2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;

(3) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;

(4) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;

(5) 参加采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录: 按照资格预审文件的格式提供申请人声明函。重大违法记录, 是指投标人因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚(根据财库〔2022〕3号文, 较大数额罚款认定为200万元以上的罚款, 法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的, 从其规定);

(6) 法律、行政法规规定的其他条件。

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、未被列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))“失信被执行人或重大税收违法失信主体”记录名单或未被列入“中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/>)”失信被执行人名单记录; 不处于中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。(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。

#### 8.4.2 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《工程建设项目货物招标投标办法》第三十四条第四款“提交投标文件的投标人少于三个的，招标人应当依法重新招标。重新招标后投标人仍少于三个的，必须招标的工程建设项目，报有关行政监督部门备案后可以不再进行招标，或者对两家合格投标人进行开标和评标，或者报领导小组备案后采用单一来源或者竞争性谈判等采购方式确定中标人。”

#### 8.4.3 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。

#### 8.4.4 投标报价项

兴宁市公共机构停车泊位有偿使用权价格：¥203518100 元（大写：贰亿零叁佰伍拾壹万捌仟壹佰元整）。

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

### 9.1 财务测算编制说明

#### 9.1.1 财务评价编制依据

本项目财务评价应遵循的主要经济法规和规定有：

- 1、《中华人民共和国企业财务通则》；
- 2、《中华人民共和国企业会计准则》；
- 3、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例及其实施细则》；
- 5、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
- 6、《中华人民共和国房产税暂行条例及其实施细则》；
- 7、《中华人民共和国土地增值税暂行条例及其实施细则》；
- 8、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）国家发展改革委、建设部发布。

#### 9.1.2 财务评价基础参数

##### 1、项目有偿使用期、建设期、运营期

项目有偿使用期为23年。其中建设期3年，建设周期拟定为2025年2月-2028年2月，运营期20年，自建设期结束次日起至有偿使用期结束之日止。

##### 2、项目投资估算

本项目投资估算范围为项目的建筑安装工程费用、工程建设其他费用和预备费等。主要包括城市级智慧停车平台、智能泊位设备、停车场建设、充电桩建设、停车交通设施建设、运营中心建设及其他停车相关服务建设等。

经估算，本项目建设投资为 27768.91 万元，其中：项目建安工程费用 4418.30 万元，工程建设其他费 21111.70 万元（含有偿使用费 20351.81 万元），基本预备费用 258.91 万元，建设期利息为 1980.00 万元。

### 3、税率

(1) 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，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费无法取得进项税。

(2) 项目经营收入中，停车场收入增值税税率按 9%；

(3) 在各类经营成本中，水电费成本按 13% 进项税率计算，修理维护费、租赁费用、保险费用、管理费、运维费等按照 6% 进项税率计算。

(4) 税金附加：城市维护建设税和教育费附加、地方教育费附加分别按应纳增值税的 5%、3% 和 2% 计征。

(5) 所得税率按照利润总额的 25% 计列；

### 4、基准收益率

根据财务内部收益率（FIRR）的定义，本财务指标是指能使项

目计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI—现金流入量；

CO—现金流出量；

(CI-CO) —第 t 期的净现金流量；

n—项目计算期。

## 9.2 财务评价基本数据

### 9.2.1 项目经营收入测算标准

本项目投资回报的取得主要来源于停车费收入和充电桩收入。

#### 1、停车费收入

项目实施单位参照《转发《广东省发展和改革委员会广东省住房和城乡建设厅 广东省交通运输厅广东省市场监督管理局关于完善机动车停放服务收费政策的指导意见》的通知》(梅市发改价格〔2022〕363号)文件精神，按照成本监审要求，本项目按以下停车收费标准进行测算（具体以兴宁市政府出台的正式收费标准为准）

## 兴宁市智慧停车路内停车收费标准（暂定）

表 9.2-1

单位：辆/位/次/元

| 序号 | 时间段             |             | 收费标准  |        |
|----|-----------------|-------------|-------|--------|
|    |                 |             | 路内核心区 | 路内非核心区 |
| 1  | 8:30-21:00      | 0~30分钟      | 免费    | 免费     |
| 2  |                 | 超过30分钟后每半小时 | 2     | 1      |
| 3  | 24小时内同一车辆最高收费限额 |             | 25    | 15     |
| 4  | 21:00-次日8:30    |             | 免费    |        |

## 兴宁市智慧停车路外停车收费标准（暂定）

表 9.2-2

单位：辆/位/次/元

| 序号 | 时间段             |            | 路外公共区域 | 备注              |
|----|-----------------|------------|--------|-----------------|
| 1  | 8:30-21:00      | 0~30分钟     | 免费     |                 |
| 2  |                 | 超过30分钟后每小时 | 3      | 停车不足1小时，按照1小时计算 |
| 3  | 24小时内同一车辆最高收费限额 |            | 20     |                 |
| 4  | 21:00-次日8:30    |            | 免费     |                 |

基于兴宁市停车习惯和大数据预测，路内（1569+5539个）单次有效停车时长为1.5小时左右，路外公共区域（1419个）单次有效停车时长为2小时左右；

计算出路内核心区域（1569个）停车消费按4元/次，路内非核心区域（5539个）停车消费按2元/次计算，路外公共区域（1419个）停车消费按6元/次计算，运营期开始路内核心区域停车泊位经营期

平均周转率按 4 次/日，路内非核心区域停车泊位经营期平均周转率按 3 次/日，路外公共区域停车泊位经营期平均周转率按 3 次/日，考虑路内停车需求持续增长，随后每 3 年增长 0.2 次。考虑到春节期间免费开放公共停车，全年可出租天数按 355 天计算。

每车位每天收入=周转率\*平均每次消费

经测算，本项目停车位运营期首年平均每天每车位收入约9.837 元/天/ 车位，参照同类项目近两年投入运营的市政道路停车位调研结果，每天每车位综合收入约为 9.22~12.7 元/天/车位，兴宁市预测处于合理范围内。

### 同类项目近两年投入运营的市政道路停车位运营情况

表 9.2-3

| 路段                 | 所在区域 | 车位数（个） | 每车位综合收入（元<br>/天/车位） | 备注 |
|--------------------|------|--------|---------------------|----|
| 中山四路+ 莲塘北路         | 主城区  | 314    | 12.7                |    |
| 小榄镇智慧停车 项目一<br>期   | 小榄镇  | 1580   | 12.58               |    |
| 中山市板芙镇公共停车<br>泊位项目 | 板芙镇  | 13646  | 9.22                |    |
| 珠海市路内停车收费          | 珠海市  | 2357   | 14.00               |    |
| 本项目                | 兴宁市  | 8257   | 9.837               |    |

## 2、充电桩收入

本项目 120kW 直流一体化双枪充电桩 116 个（现有 64 个，新

建 52 个)，每小时充电量为 120kw，首年平均使用时长 50 分钟/天，使用天数为 353 天（考虑每个月 1 天共 12 天的日常维护保养），运营期首年充电桩可售电量 409.48 万度/年，随着新能源汽车的逐渐普及，充电桩每天使用时长会逐年增加，使用效率会逐年提高，以首年充电量为基数，按运营期第二年增幅为 1%，后每年增幅递增 1%，运营期第十至第十二年增幅为 10%并保持稳定，运营期第十三年后不增长。

参考兴宁市现状充电桩收费标准以及梅州市其他地区充电收费标准，本项目充电综合服务费包括电费及服务费，其中电费按 0.52 元/千瓦时计算，项目首年服务费取值按 0.40 元/千瓦时进行计算，并在之后运营期按每五年增幅 2%进行调整，调整范围在 0.4-0.43 元/千瓦时之间。综合服务费价格范围 0.92~0.95 元/千瓦时。

### 9.3.2 经营成本与费用测算

本项目总成本费用（含税）合计为 62724.69 万元。包含人工成本、设备更新维护费、电费成本、平台费、管理费用及其他、不可预见费、财务费用及折旧与摊销费用等。

#### （1）工资及福利

参考同类型项目，本项目工作人员按照 120 车位/人配置，共需 71 人，首年为 13 个，人工成本平均按 8 万元/年/人计算，人员工资福利费增长参考 CPI 每三年按 3%。

#### （2）修理维护费

按年折旧及摊销费的 10%进行测算。

(3) 充电桩电耗成本

主要为充电桩、电缆、变压器等配电设备在空载及负载条件下损失的电量和显示屏、冷却系统运作导致的电费成本，本项目按照充电桩每年发电量的 6%来设置损失用电量，电费参照大工业用电电费峰谷价，平均电费按为 0.52 元/千瓦时计算。

(4) 充电桩设备更新成本

项目运营 20 年，充电桩设备在运营期第 10 年更新一次，按照 4 万元/充电桩进行预估。

(5) 智慧停车水电费  
按停车营业收入的 1%。

(6) 监控中心租赁费用  
参考周边商圈租金，按 1.5 元/平方米·天进行测算。

(7) 机动车停放保管责任保险费  
按建安工程费用的 0.2%计算。

(8) 管理费  
按营业收入的 2%。

(9) 信息平台运维费  
按城市停车智能管理系统平台的5%进行测算。

(10) 充电桩运营平台费用

为了提高充电桩的使用效率，本项目所涉及的充电桩均须接入粤易充等第三方运营平台。预计每台充电桩的每年平台费用为 200 元/

台/年，运营期内增长参考 CPI 每三年按 3%。

### （11）财务费用

财务费用：项目财务费用为银行贷款利息，贷款利率 3.6%，贷款期限 20 年，前三年仅还息不还本，之后每年按照等额本金的形式进行还本付息，其中每年本金支出为 1294.12 万元，每年利息支出以实际发生额为准。

### （12）折旧摊销费

折旧摊销费：项目建设投资、建设期利息、有偿使用权的折旧摊销采用直线法，其中，工程费用形成机器设备资产残值按 0%计算，折旧年限为 20 年（不含充电桩）；充电桩设备资产残值按 0%计算，折旧年限为 10 年；有偿使用权残值按 0%计算，摊销年限为 20 年。

## 9.3 财务评价指标

### 9.3.1 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

(1) 财务内部收益率 (FIRR)。财务内部收益率是指项目在整个计算期内各年净现金流量现值累计等于零时的折现率，它反映项目所占用资金的盈利率，是考察项目盈利能力的主要动态评价指标。将求得的财务内部收益率与设定的基准收益率 $i_c$ 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。

(2) 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 $\geq 0$ ，表明项目的盈利能力达到或超过了所设定的要求。

## 2. 反映盈利能力的静态指标

(1) 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。

$$\begin{aligned} \text{投资回收期} &= [\text{累计净现金流量开始出现正值年份数}] - 1 \\ &+ [\text{上年累计净现金流量的绝对值} \div \text{当年净现金流量}] \end{aligned}$$

(2) 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。

$$\text{总投资收益率} = \text{年平均息税前利润} \div \text{项目总投资} \times 100\%$$

(3) 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。

$$\text{项目资本金净利润率} = \text{年平均净利润} \div \text{项目资本金} \times 100\%$$

### 盈利能力分析

表 9.3-1

| 序号 | 名称                        | 数值      | 单位 | 备注   |
|----|---------------------------|---------|----|------|
| 1  | 项目投资财务内部收益率 (所得税后)        | 5.58%   |    |      |
| 2  | 项目投资财务净现值 (所得税后) (i=3.6%) | 5538.95 | 万元 |      |
| 3  | 静态投资回收期 (所得税后)            | 14.19   | 年  | 含建设期 |
| 4  | 资本金财务内部收益率 (所得税后)         | 7.96%   |    |      |
| 5  | 资本金财务净现值 (所得税后) (i=3.6%)  | 4347.02 | 万元 |      |
| 6  | 资本金静态投资回收期 (所得税后)         | 15.84   | 年  |      |

#### 9.3.2 清偿能力分析

本项目需偿还的长期借款为 22000 万元，还款期限为 20 年 (含建设期 3 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，本项目年平均利息备付率为 5.88，年平均偿债备付率 1.97，能够满足偿债要求。

### 9.4 财务评价结论

1、财务评价表明：本项目所得税后项目投资财务内部收益率为

5.58%、项目投资财务净现值为 5538.95 万元（ $ic=3.6\%$ ）、项目投资回收期为 14.19 年（含建设期 3 年）。资本金财务内部收益率 7.96%、资本金财务净现值为 4347.02 万元（ $ic=3.6\%$ ）、资本金回收期为 15.81 年（含建设期 3 年）。

2、本项目需偿还的长期借款为 22000 万元，还款期限为 20 年（含建设期 3 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，本项目年平均利息备付率为 5.88，年平均偿债备付率 1.97，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、本项目为兴宁市城区智慧停车项目，拟采用有偿使用模式，利用政府控制的公共停车泊位，通过有偿使用权出让的方式，提升兴宁市智慧停车、新能源汽车充电基础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、项目拟建设改造路内/路外停车约 8527 个车位，其中：路内智慧泊位约7108 个，路外泊位约 1419 个车位；一期（核心）涉及道路 13 条，路内泊位 1569 个，路外泊位 462 个；二期（非核心）涉及道路 97 条，路内泊位 5539 个；三期路外泊车 957 个，116 个充电桩（现有64 个，新建52 个）。项目拟采用高位视频、低位视频和地磁相结合方案，主要包括城市级智慧停车平台、智能泊位设备、停车场建设、充电桩建设、停车交通设施建设、运营中心建设及其他停车相关服务建设等。

3、项目有偿使用范围：纳入本项目有偿使用范围的停车泊位共计 8527 个，路内智慧泊位约 7108 个，路外泊位约 1419 个车位。有偿使用权涉及资产由项目实施机构提供给有偿使用者使用，待资产交付后，经有偿使用者确认后，双方签署交接清单确认交接资产。

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经营权系独家的、排他的权利。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经营权、不减少经营权的内容、不再将经营权授予任何第三方。

4、本项目建设投资为 27768.91 万元，其中：项目建安工程费用 4418.30 万元，工程建设其他费 21111.70 万元（含有偿使用费 20351.81 万元），基本预备费用 258.91 万元，建设期利息为 1980.00 万元。

本项目资金由资本金及金融机构融资资金两部分构成，项目资本金金额为 5768.91 万元，项目资本金比例为项目总投资的 20.77%，项目需贷款融资金额为 22000.00 万元，金融机构融资资金比例为总投资的 79.23%。

5、根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，拟引进有实力、有相应运作经验的投资人参与本项目运作。项目采用有偿使用的运作方式：（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使用费；（2）有偿使用者获得利用建设和运营兴宁市智慧停车的有偿使用权后，通过项目建设并通过运营取得经营收入；（3）项目有偿使用期满后，有偿使用者将项目无偿、完好的移交给实施机构或政府指定部门。

6、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 23 年，其中建设期预计为 3 年，建设周期拟定为 2025 年 2 月-2028 年 2 月；运营期 20 年，自建设期结束次日起至有偿使用期结束之日止。

7、根据《兴宁市城市智慧停车项目有偿使用权价值评估报告》确定的资产及设施的有偿使用权价值，本项目有偿使用权价格人民币：20351.81 万元（大写：贰亿零叁佰伍拾壹万捌仟壹佰元整），最终以投资人中标价格为准。

8、本项目提供的充电服务具备向使用者收费的基础。根据《兴宁市城市智慧停车可行性研究报告》，该部分经营收入足以覆盖项目的投资成本和合理回报，所以采用“使用者付费”回报机制。

9、本项目所得税后项目投资财务内部收益率为 5.58%、项目投资财务净现值为 5538.95 万元（ $ic=3.6\%$ ）、项目投资回收期为 14.19 年（含建设期 3 年）。资本金财务内部收益率 7.96%、资本金财务净现值为 4347.02 万元（ $ic=3.6\%$ ）、资本金回收期为 15.81 年（含建设期 3 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偿债备付率 1.97，能够满足偿债要求。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。

10、风险分配框架：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；法律、政策和智慧停车泊位建设场地移交等风险主要由政府承担；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。

11、项目合同体系：项目合同体系包括项目有偿使用协议、股东协议、履约合同（包括工程承包合同、拍卖协议等）、融资合同和保险合同等。

12、监管架构：本项目由履约管理、行政监管、公众监督构成了全方位的监管体系，其中履约管理的核心在于合约制定和合约履行，可根据实际需要设置履约担保、维修保函、移交保函等条款，确保合

约顺利履行；行政监管和公众监督将贯彻项目的全生命周期，其中行政监管包括但不限于对初步设计、施工图设计、概算、预算、结算等内容的监管。

13、本项目采用公开招标的方式选择有偿使用者。

## 附件 1 前期工作清单

| 序号 | 所需服务      | 费用        | 备注 |
|----|-----------|-----------|----|
| 1  | 项目可行性研究报告 | 以实际签订协议为准 |    |
| 2  | 项目实施方案编制  |           |    |
| 3  | 有偿使用协议编制  |           |    |
| 4  | 有偿使用招标代理  |           |    |
| 5  | 有偿使用权价值评估 |           |    |

备注：前期工作服务费用以签订的前期服务合同为依据，实际支付为准，前期工作清单内容可根据实际情况调整。

## 附件2 建设期绩效考核标准

项目各参与方应按照国家、行业、广东省、梅州市、兴宁市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，兴宁市建设工程质量监督机构实施监督。

2、若国家、省、市、县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、县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。

5、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。

6、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3 运营期绩效考核标准

#### 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，并按照评分表加总进行评分。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  $K = (\text{考核期综合绩效考核评分} \div 80) \times 100\%$ ；

(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

因本项目运营期周期较长，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 | 设备运行    | 15   | 设备正常运行  | 设备每出现一次故障，扣 1 分，扣完为止。                                 |                    |
|      |        | 设备、设施维护 | 15   | 项目各类设施维护保养                                    | 充电桩设施维护不及时一项一次扣 1 分，扣完为止。                             |                    |
|      |        | 安全规程、培训 | 5    | 操纵规程齐全，定期进行安全培训                               | 无安全规程及培训，扣 5 分。<br>安全规程、培训较不完善，扣 2 分。                 |                    |
|      | 安全保障   | 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。<br>有应急预案，但实际指导意义不大，扣 2 分。               |                    |
|      |        | 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。<br>安全管理制度和措施不齐全，扣 2 分。              |                    |
|      |        | 安全责任事故  | 5    | 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 5 分。                |                    |
|      |        | 舆情影响    | 5    | 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 5 分。                              |                    |
|      |        | 组织结构    | 5    | 组织结构合理，有岗位职责和管理手册，制定合理的运营维护手册，严格按照运营维护手册进行操作。 | 未制定手册，扣 5 分。<br>制定手册但未按照手册执行，每一次扣 1 分。                |                    |
|      | 管理     | 组织管理    | 收费规范 | 10  | 收费管理规范。   | 每发生一起违规收费行为，扣 1 分。 |
|      |        |         | 信息公开 | 10  | 有收费标准公开信息   | 收费标准每缺失一处，扣 1 分。   |
| 人员配备 |        |         | 5    | 设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。<br>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 |        |         | 10   | 评价项目资金管理、会计核算等财务管理                            | 1、不符合财政法规和财务管理制度规定扣 2 分； 2、                           |                    |

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 分值  | 指标解释   | 评价标准   |
|------|------|------|-----|--|--|
|      |      |      |     | 内容的合规性。  | 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2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2分；4、制度不健全：资金管理和财务制度不完整、合法扣2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2分”。 |
|      | 档案管理 | 资料管理 | 5   | 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5分，资料管理台账内容不够清晰、不够规范扣2.5分。   |
| 合计   |      |      | 100 |  |  |

附件4 财务附表

营业收入估算表

| 序号      | 项目                | 合计       | 建设期  |         |         |         |         | 正式运营期   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|---------|-------------------|----------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|         |                   |          | 1    | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       | 10      | 11      | 12      | 13      | 14      | 15      | 16      | 17      | 18      | 19      | 20      |         |         |         |
| 1       | 营业收入              | 86864.87 | 0.00 | 891.19  | 2366.22 | 3354.46 | 3402.79 | 3549.50 | 3561.14 | 3621.69 | 3785.38 | 3811.80 | 3889.03 | 4068.08 | 4116.63 | 4225.66 | 4430.00 | 4501.76 | 4546.32 | 4685.43 | 4692.44 | 4737.00 | 4876.11 | 4876.11 | 4876.11 |
| 1.1     | 城区道路(核心区)停车收入     | 22680.84 |      | 891.19  | 891.19  | 891.19  | 935.75  | 935.75  | 935.75  | 980.31  | 980.31  | 980.31  | 1024.87 | 1024.87 | 1024.87 | 1069.43 | 1069.43 | 1069.43 | 1113.99 | 1113.99 | 1113.99 | 1158.55 | 1158.55 | 1158.55 | 1158.55 |
| 1.1.1   | 路内(核心区)停车场个数      |          |      | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 | 1569.00 |
| 1.1.2   | 路内(核心区)停车场白天收费(元/ |          |      | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.00    |
| 1.1.3   | 路内(核心区)停车场周转次数    |          |      | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.20    | 4.20    | 4.20    | 4.40    | 4.40    | 4.40    | 4.60    | 4.60    | 4.60    | 4.80    | 4.80    | 4.80    | 5.00    | 5.00    | 5.00    | 5.20    | 5.20    | 5.20    | 5.20    |
| 1.2     | 城区道路(非核心区)停车收入    | 29731.14 |      | 1179.81 | 1179.81 | 1179.81 | 1258.46 | 1258.46 | 1258.46 | 1337.11 | 1337.11 | 1337.11 | 1415.77 | 1415.77 | 1415.77 | 1494.42 | 1494.42 | 1494.42 | 1573.08 | 1573.08 | 1573.08 | 1651.73 | 1651.73 | 1651.73 | 1651.73 |
| 1.2.1   | 路内(非核心区)停车场个数     |          |      | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 | 5539.00 |
| 1.2.2   | 路内(非核心区)停车场白天收费   |          |      | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    |
| 1.2.3   | 路内(非核心区)停车场周转次数   |          |      | 3.00    | 3.00    | 3.00    | 3.20    | 3.20    | 3.20    | 3.40    | 3.40    | 3.40    | 3.60    | 3.60    | 3.60    | 3.80    | 3.80    | 3.80    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.20    | 4.20    | 4.20    | 4.20    |
| 1.3     | 公共区域停车场收入         | 22238.35 |      | 295.22  | 906.74  | 906.74  | 967.19  | 967.19  | 967.19  | 1027.64 | 1027.64 | 1027.64 | 1088.09 | 1088.09 | 1088.09 | 1148.54 | 1148.54 | 1148.54 | 1208.99 | 1208.99 | 1208.99 | 1269.44 | 1269.44 | 1269.44 | 1269.44 |
| 1.3.1   | 路外公共停车场个数         | 28842.00 |      | 462.00  | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 | 1419.00 |
| 1.3.2   | 路外停车场白天收费(元/次)    |          |      | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    |
| 1.3.3   | 路外停车场周转次数         |          |      | 3.00    | 3.00    | 3.00    | 3.20    | 3.20    | 3.20    | 3.40    | 3.40    | 3.40    | 3.60    | 3.60    | 3.60    | 3.80    | 3.80    | 3.80    | 4.00    | 4.00    | 4.00    | 4.20    | 4.20    | 4.20    | 4.20    |
| 1.4     | 汽车充电桩年收入          | 12214.54 |      | 376.72  | 380.49  | 388.10  | 399.74  | 415.73  | 440.31  | 466.73  | 499.40  | 539.36  | 587.90  | 652.37  | 717.61  | 789.37  | 789.37  | 789.37  | 789.37  | 796.39  | 796.39  | 796.39  | 796.39  | 796.39  | 796.39  |
| 1.4.1   | 可售电量,万度           |          |      | 409.48  | 413.57  | 421.85  | 434.50  | 451.88  | 474.48  | 502.94  | 538.15  | 581.20  | 633.51  | 696.86  | 766.55  | 843.20  | 843.20  | 843.20  | 843.20  | 843.20  | 843.20  | 843.20  | 843.20  | 843.20  | 843.20  |
| 1.4.2   | 综合服务费,元/度         |          |      | 0.92    | 0.92    | 0.92    | 0.92    | 0.92    | 0.93    | 0.93    | 0.93    | 0.93    | 0.93    | 0.94    | 0.94    | 0.94    | 0.94    | 0.94    | 0.94    | 0.94    | 0.94    | 0.94    | 0.94    | 0.94    | 0.94    |
| 1.4.2.1 | 其中,电费(元/度)        |          |      | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    | 0.52    |
| 1.4.2.2 | 服务费(元/度)          |          |      | 0.40    | 0.40    | 0.40    | 0.40    | 0.40    | 0.41    | 0.41    | 0.41    | 0.41    | 0.41    | 0.42    | 0.42    | 0.42    | 0.42    | 0.42    | 0.42    | 0.42    | 0.42    | 0.42    | 0.42    | 0.42    | 0.42    |
| 1.4.3   | 负荷增长率             |          |      | 1.00%   | 2.00%   | 3.00%   | 4.00%   | 5.00%   | 6.00%   | 7.00%   | 8.00%   | 9.00%   | 10.00%  | 10.00%  | 10.00%  | 10.00%  | 10.00%  | 10.00%  | 10.00%  | 10.00%  | 10.00%  | 10.00%  | 10.00%  | 10.00%  | 10.00%  |
| 1.4.4   | 服务费增长率            |          |      |         |         |         |         |         | 2.00%   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |

增值税及税金附加估算表

|       |             |         |      |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-------|-------------|---------|------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2     | 增值税         | 4319.87 | 0.00 | 0.00  | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 149.28 | 263.91 | 267.86 | 279.51 | 253.82 | 284.80 | 296.79 | 297.68 | 301.24 | 312.41 | 312.97 | 316.53 | 327.70 | 327.69 | 327.69 |
| 2.1   | 运营期增值税      | 5901.07 | 0.00 | 68.15 | 180.75 | 233.16 | 236.76 | 248.02 | 248.15 | 251.89 | 263.60 | 263.91 | 267.86 | 279.51 | 253.82 | 284.80 | 296.79 | 297.68 | 301.24 | 312.41 | 312.97 | 316.53 | 327.70 | 327.69 | 327.69 |
| 2.1.1 | 收入增值税       | 7172.33 | 0.00 | 73.58 | 195.38 | 276.97 | 280.96 | 293.08 | 294.04 | 299.04 | 312.55 | 314.74 | 321.11 | 335.90 | 339.90 | 348.91 | 365.78 | 371.71 | 375.38 | 386.87 | 387.45 | 391.13 | 402.61 | 402.61 | 402.61 |
| 2.1.2 | 成本可抵扣增值税    | 1271.26 | 0.00 | 5.43  | 14.63  | 43.82  | 44.20  | 45.06  | 45.89  | 47.15  | 48.96  | 50.83  | 53.25  | 56.39  | 86.09  | 64.11  | 68.99  | 74.02  | 74.14  | 74.46  | 74.48  | 74.60  | 74.92  | 74.92  | 74.92  |
| 2.2   | 建设期可抵扣增值税   | 1581.19 | 0.00 | 68.15 | 180.75 | 233.16 | 236.76 | 248.02 | 248.15 | 251.89 | 114.32 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 3     | 营业税金及附加     | 431.99  | 0.00 | 0.00  | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 14.93  | 26.39  | 26.79  | 27.95  | 25.38  | 28.48  | 29.68  | 29.77  | 30.12  | 31.24  | 31.30  | 31.65  | 32.77  | 32.77  | 32.77  |
| 3.1   | 城市维护建设税(5%) | 215.99  | 0.00 | 0.00  | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 7.46   | 13.20  | 13.39  | 13.98  | 12.69  | 14.24  | 14.84  | 14.88  | 15.06  | 15.62  | 15.65  | 15.83  | 16.38  | 16.38  | 16.38  |
| 3.2   | 教育费附加(3%)   | 129.60  | 0.00 | 0.00  | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 4.48   | 7.92   | 8.04   | 8.39   | 7.61   | 8.54   | 8.90   | 8.93   | 9.04   | 9.37   | 9.39   | 9.50   | 9.83   | 9.83   | 9.83   |
| 3.3   | 地方教育费附加(2%) | 86.40   | 0.00 | 0.00  | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 2.99   | 5.28   | 5.36   | 5.59   | 5.08   | 5.70   | 5.94   | 5.95   | 6.02   | 6.25   | 6.26   | 6.33   | 6.55   | 6.55   | 6.55   |

### 项目总成本费用估算表

| 序号 | 项目                     | 合计              | 建设期         |               |               |                |                | 正式运营期          |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|----|------------------------|-----------------|-------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|    |                        |                 | 1           | 2             | 3             | 4              | 5              | 6              | 7              | 8              | 9              | 10             | 11             | 12             | 13             | 14             | 15             | 16             | 17             | 18             | 19             | 20             |                |                |                |
| 1  | 工资和福利                  | 13207.06        | 0.00        | 104.00        | 504.00        | 568.00         | 585.04         | 585.04         | 585.04         | 602.59         | 602.59         | 602.59         | 620.67         | 620.67         | 620.67         | 639.29         | 639.29         | 639.29         | 658.47         | 658.47         | 658.47         | 678.22         | 678.22         | 678.22         | 678.22         |
| 2  | 修理维护费                  | 2962.54         | 0.00        | 28.08         | 126.36        | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         | 140.40         |
| 3  | 监控中心租赁费用               | 141.07          | 0.00        | 5.48          | 5.48          | 5.48           | 5.75           | 5.75           | 5.75           | 6.04           | 6.04           | 6.04           | 6.34           | 6.34           | 6.34           | 6.65           | 6.65           | 6.65           | 6.99           | 6.99           | 6.99           | 7.34           | 7.34           | 7.34           | 7.34           |
| 4  | 智慧停车水电费                | 868.65          | 0.00        | 8.91          | 23.66         | 33.54          | 34.03          | 35.50          | 35.61          | 36.22          | 37.85          | 38.12          | 38.89          | 40.68          | 41.17          | 42.26          | 44.30          | 45.02          | 45.46          | 46.85          | 46.92          | 47.37          | 48.76          | 48.76          | 48.76          |
| 5  | 充电桩电耗成本                | 7204.52         | 0.00        | 0.00          | 0.00          | 225.71         | 227.96         | 232.52         | 239.50         | 249.08         | 261.53         | 277.22         | 296.63         | 320.36         | 349.19         | 384.11         | 422.52         | 464.77         | 464.77         | 464.77         | 464.77         | 464.77         | 464.77         | 464.77         | 464.77         |
| 6  | 充电桩设备更新成本              | 928.00          |             |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 464.00         |                |                |                |                |                |                |                |                | 464.00         |
| 7  | 机动车停放保管责任保险费           | 186.89          | 0.00        | 2.21          | 7.95          | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           | 8.84           |
| 8  | 管理费                    | 1737.30         | 0.00        | 17.82         | 47.32         | 67.09          | 68.06          | 70.99          | 71.22          | 72.43          | 75.71          | 76.24          | 77.78          | 81.36          | 82.33          | 84.51          | 88.60          | 90.04          | 90.93          | 93.71          | 93.85          | 94.74          | 97.52          | 97.52          | 97.52          |
| 9  | 智慧停车信息平台运维费            | 541.20          | 0.00        | 24.60         | 24.60         | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          | 24.60          |
| 10 | 充电桩运营平台运维费             | 50.56           | 0.00        | 0.00          | 0.00          | 2.32           | 2.32           | 2.32           | 2.39           | 2.39           | 2.39           | 2.46           | 2.46           | 2.46           | 2.54           | 2.54           | 2.54           | 2.61           | 2.61           | 2.61           | 2.69           | 2.69           | 2.69           | 2.77           | 2.77           |
| 11 | <b>经营成本(1~10)</b>      | <b>27827.78</b> | <b>0.00</b> | <b>191.10</b> | <b>739.38</b> | <b>1075.98</b> | <b>1097.00</b> | <b>1105.96</b> | <b>1113.35</b> | <b>1142.59</b> | <b>1159.95</b> | <b>1176.51</b> | <b>1216.61</b> | <b>1245.71</b> | <b>1740.07</b> | <b>1333.20</b> | <b>1377.74</b> | <b>1422.22</b> | <b>1443.07</b> | <b>1447.24</b> | <b>1447.53</b> | <b>1468.97</b> | <b>1473.15</b> | <b>1473.23</b> | <b>1937.23</b> |
| 12 | 财务费用                   | 7128.00         | 0.00        | 0.00          | 0.00          | 792.00         | 745.41         | 698.82         | 652.24         | 605.65         | 559.06         | 512.47         | 465.88         | 419.29         | 372.71         | 326.12         | 279.53         | 232.94         | 186.35         | 139.76         | 93.18          | 46.59          | 0.00           | 0.00           | 0.00           |
| 13 | 折旧及摊销费                 | 27768.91        | 0.00        | 0.00          | 0.00          | 1404.05        | 1404.05        | 1404.05        | 1404.05        | 1404.05        | 1404.05        | 1404.05        | 1404.05        | 1404.05        | 1404.05        | 1372.85        | 1372.85        | 1372.85        | 1372.85        | 1372.85        | 1372.85        | 1372.85        | 1372.85        | 1372.85        | 1372.85        |
| 14 | <b>总成本费用(11+12+13)</b> | <b>62724.69</b> | <b>0.00</b> | <b>191.10</b> | <b>739.38</b> | <b>3272.02</b> | <b>3246.45</b> | <b>3208.83</b> | <b>3169.63</b> | <b>3152.28</b> | <b>3123.06</b> | <b>3093.02</b> | <b>3086.54</b> | <b>3069.05</b> | <b>3516.82</b> | <b>3032.16</b> | <b>3030.12</b> | <b>3028.01</b> | <b>3002.27</b> | <b>2959.85</b> | <b>2913.55</b> | <b>2888.41</b> | <b>2845.99</b> | <b>2846.07</b> | <b>3310.07</b> |

注：现有充电桩使用费纳入该项目总体有偿使用费。

### 利润表

| 序号 | 项目          | 合计       | 建设期  |        |         |         |         | 正式运营期   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----|-------------|----------|------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|    |             |          | 1    | 2      | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       | 10      | 11      | 12      | 13      | 14      | 15      | 16      | 17      | 18      | 19      | 20      |         |         |         |
| 1  | 经营收入        | 86864.87 | 0.00 | 891.19 | 2366.22 | 3354.46 | 3402.79 | 3549.50 | 3561.14 | 3621.69 | 3785.38 | 3811.80 | 3889.03 | 4068.08 | 4116.63 | 4225.66 | 4430.00 | 4501.76 | 4546.32 | 4685.43 | 4692.44 | 4737.00 | 4876.11 | 4876.11 | 4876.11 |
| 2  | 增值税、销售税金及附加 | 4720.92  | 0.00 | 0.00   | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 163.52  | 290.20  | 294.55  | 307.36  | 279.10  | 313.18  | 326.37  | 327.36  | 331.27  | 343.55  | 344.17  | 348.08  | 360.37  | 360.36  | 331.47  |
| 3  | 总成本费用       | 62724.69 | 0.00 | 191.10 | 739.38  | 3272.02 | 3246.45 | 3208.83 | 3169.63 | 3152.28 | 3123.06 | 3093.02 | 3086.54 | 3069.05 | 3516.82 | 3032.16 | 3030.12 | 3028.01 | 3002.27 | 2959.85 | 2913.55 | 2888.41 | 2845.99 | 2846.07 | 3310.07 |
| 4  | 利润总额(1-2-3) | 19419.25 | 0.00 | 700.09 | 1626.84 | 82.44   | 156.34  | 340.68  | 391.51  | 469.41  | 498.81  | 428.57  | 507.94  | 691.67  | 320.70  | 880.31  | 1073.52 | 1146.40 | 1212.78 | 1382.02 | 1434.72 | 1500.51 | 1669.75 | 1669.67 | 1234.56 |
| 5  | 应纳税所得额      | 20984.59 | 0.00 | 700.09 | 1626.84 | 82.44   | 156.34  | 340.68  | 391.51  | 469.41  | 1207.00 | 428.57  | 936.51  | 1120.25 | 320.70  | 880.31  | 1073.52 | 1146.40 | 1212.78 | 1382.02 | 1434.72 | 1500.51 | 1669.75 | 1669.67 | 1234.56 |
| 6  | 所得税(5*25%)  | 5246.15  | 0.00 | 175.02 | 406.71  | 20.61   | 39.08   | 85.17   | 97.88   | 117.35  | 301.75  | 107.14  | 234.13  | 280.06  | 80.17   | 220.08  | 268.38  | 286.60  | 303.20  | 345.50  | 358.68  | 375.13  | 417.44  | 417.42  | 308.64  |
| 7  | 税后利润(5-6)   | 14173.11 | 0.00 | 525.07 | 1220.13 | 61.83   | 117.25  | 255.51  | 293.63  | 352.06  | 197.06  | 321.43  | 273.81  | 411.61  | 240.52  | 660.24  | 805.14  | 859.80  | 909.59  | 1036.51 | 1076.04 | 1125.39 | 1252.31 | 1252.25 | 925.92  |
| 8  | 息税前利润       | 26547.25 | 0.00 | 700.09 | 1626.84 | 874.44  | 901.75  | 1039.50 | 1043.75 | 1075.06 | 1057.87 | 941.04  | 973.83  | 1110.97 | 693.40  | 1206.43 | 1353.05 | 1379.34 | 1399.14 | 1521.78 | 1527.90 | 1547.10 | 1669.75 | 1669.67 | 1234.56 |
| 9  | 息税折旧摊销前利润   | 55720.21 | 0.00 | 700.09 | 3030.88 | 2278.49 | 2305.79 | 2443.54 | 2447.79 | 2479.11 | 2461.91 | 2345.09 | 2377.87 | 2515.01 | 2097.45 | 2579.28 | 2725.89 | 2752.19 | 2771.98 | 2894.63 | 2900.74 | 2919.95 | 3042.59 | 3042.52 | 2607.41 |
| 10 | 净利润率        | 16.32%   |      |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |

## 项目投资现金流量表

| 序号 | 项目               | 合计       | 建设期       |           |           | 运营期       |           |           |           |           |           |          |          |          |          |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          |
|----|------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
|    |                  |          | 1         | 2         | 3         | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7        | 8        | 9        | 10       | 11      | 12      | 13      | 14      | 15      | 16       | 17       | 18       | 19       | 20       |
| 一  | 现金流入             | 86864.87 | 0.00      | 891.19    | 2366.22   | 3354.46   | 3402.79   | 3549.50   | 3561.14   | 3621.69   | 3785.38   | 3811.80  | 3889.03  | 4068.08  | 4116.63  | 4225.66 | 4430.00 | 4501.76 | 4546.32 | 4685.43 | 4692.44  | 4737.00  | 4876.11  | 4876.11  | 4876.11  |
| 1  | 营业收入             | 86864.87 | 0.00      | 891.19    | 2366.22   | 3354.46   | 3402.79   | 3549.50   | 3561.14   | 3621.69   | 3785.38   | 3811.80  | 3889.03  | 4068.08  | 4116.63  | 4225.66 | 4430.00 | 4501.76 | 4546.32 | 4685.43 | 4692.44  | 4737.00  | 4876.11  | 4876.11  | 4876.11  |
| 二  | 现金流出             | 64974.43 | 22180.94  | 3282.67   | 1837.51   | 1294.59   | 1322.43   | 1365.83   | 1374.29   | 1411.35   | 1587.93   | 1701.97  | 1754.61  | 1830.81  | 2192.53  | 1947.99 | 2042.37 | 2094.41 | 2124.13 | 2171.24 | 2173.68  | 2203.83  | 2250.95  | 2251.01  | 2577.34  |
| 1  | 经营成本             | 27827.78 | 0.00      | 191.10    | 739.38    | 1075.98   | 1097.00   | 1105.96   | 1113.35   | 1142.59   | 1159.95   | 1176.51  | 1216.61  | 1245.71  | 1740.07  | 1333.20 | 1377.74 | 1422.22 | 1443.07 | 1447.24 | 1447.53  | 1468.97  | 1473.15  | 1473.23  | 1937.23  |
| 2  | 税金及附加            | 4720.92  | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 163.52    | 290.20   | 294.55   | 307.36   | 279.10   | 313.18  | 326.37  | 327.36  | 331.27  | 343.55  | 344.17   | 348.08   | 360.37   | 360.36   | 331.47   |
| 3  | 投资成本             | 25788.91 | 22180.94  | 2916.55   | 691.42    | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 4  | 调整后所得税           | 6636.81  | 0.00      | 175.02    | 406.71    | 218.61    | 225.44    | 259.87    | 260.94    | 268.77    | 264.47    | 235.26   | 243.46   | 277.74   | 173.35   | 301.61  | 338.26  | 344.84  | 349.78  | 380.45  | 381.97   | 386.78   | 417.44   | 417.42   | 308.64   |
| 三  | 所得税后净现金流量        | 21890.44 | -22180.94 | -2391.48  | 528.71    | 2059.88   | 2080.36   | 2183.67   | 2186.86   | 2210.34   | 2197.45   | 2109.83  | 2134.41  | 2237.27  | 1924.10  | 2277.67 | 2387.63 | 2407.35 | 2422.20 | 2514.18 | 2518.77  | 2533.17  | 2625.16  | 2625.10  | 2298.77  |
| 四  | 累计净现金流量          | 21890.44 | -22180.94 | -24572.42 | -24043.71 | -21983.84 | -19903.48 | -17719.81 | -15532.96 | -13322.61 | -11125.17 | -9015.34 | -6880.93 | -4643.66 | -2719.56 | -441.89 | 1945.74 | 4353.09 | 6775.29 | 9289.48 | 11808.24 | 14341.42 | 16966.57 | 19591.67 | 21890.44 |
| 五  | 财务内部收益率 (IRR) 税后 | 5.58%    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |          |          |          |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          |
| 六  | 财务净现值 (NPV) 税后   | 5538.95  | 万元        |           |           |           |           |           |           |           |           |          |          |          |          |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          |
| 七  | 投资回收期            | 14.19    | 年         |           |           |           |           |           |           |           |           |          |          |          |          |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          |

## 资本金流量表

| 序号 | 项目               | 合计       | 建设期     |          |          | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |         |         |         |         |         |         |         |         |          |      |
|----|------------------|----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|------|
|    |                  |          | 1       | 2        | 3        | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6        | 7        | 8        | 9        | 10       | 11       | 12      | 13      | 14      | 15      | 16      | 17      | 18      | 19      | 20       |      |
| 一  | 现金流入             | 86864.87 | 0.00    | 891.19   | 2366.22  | 3354.46  | 3402.79  | 3549.50  | 3561.14  | 3621.69  | 3785.38  | 3811.80  | 3889.03  | 4068.08  | 4116.63  | 4225.66  | 4430.00 | 4501.76 | 4546.32 | 4685.43 | 4692.44 | 4737.00 | 4876.11 | 4876.11 | 4876.11  |      |
| 1  | 营业收入(含税)         | 86864.87 | 0.00    | 891.19   | 2366.22  | 3354.46  | 3402.79  | 3549.50  | 3561.14  | 3621.69  | 3785.38  | 3811.80  | 3889.03  | 4068.08  | 4116.63  | 4225.66  | 4430.00 | 4501.76 | 4546.32 | 4685.43 | 4692.44 | 4737.00 | 4876.11 | 4876.11 | 4876.11  |      |
| 二  | 现金流出             | 74671.76 | 972.94  | 4866.67  | 3421.51  | 3182.70  | 3175.61  | 3184.07  | 3157.58  | 3159.70  | 3478.39  | 3380.44  | 3505.29  | 3546.54  | 3766.17  | 3486.70  | 3546.14 | 3563.24 | 3558.01 | 3570.19 | 3537.68 | 3532.89 | 2250.95 | 2251.01 | 2577.34  |      |
| 1  | 经营成本             | 27827.78 | 0.00    | 191.10   | 739.38   | 1075.98  | 1097.00  | 1105.96  | 1113.35  | 1142.59  | 1159.95  | 1176.51  | 1216.61  | 1245.71  | 1740.07  | 1333.20  | 1377.74 | 1422.22 | 1443.07 | 1447.24 | 1447.53 | 1468.97 | 1473.15 | 1473.23 | 1937.23  |      |
| 2  | 税金及附加            | 4720.92  | 0.00    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 163.52   | 290.20   | 294.55   | 307.36   | 279.10   | 313.18   | 326.37  | 327.36  | 331.27  | 343.55  | 344.17  | 348.08  | 360.37  | 360.36  | 331.47   |      |
| 3  | 项目资本金            | 5768.91  | 576.94  | 3708.55  | 1483.42  | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00     |      |
| 4  | 所得税              | 5246.15  | 0.00    | 175.02   | 406.71   | 20.61    | 39.08    | 85.17    | 97.88    | 117.35   | 301.75   | 107.14   | 234.13   | 280.06   | 80.17    | 220.08   | 268.38  | 286.60  | 303.20  | 345.50  | 358.68  | 375.13  | 417.44  | 417.42  | 308.64   |      |
| 5  | 本年偿还本金           | 22000.00 | 0.00    | 0.00     | 0.00     | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12 | 1294.12 | 1294.12 | 1294.12 | 1294.12 | 1294.12 | 1294.12 | 0.00    | 0.00     | 0.00 |
| 6  | 本年支付利息           | 9108.00  | 396.00  | 792.00   | 792.00   | 792.00   | 745.41   | 698.82   | 652.24   | 605.65   | 559.06   | 512.47   | 465.88   | 419.29   | 372.71   | 326.12   | 279.53  | 232.94  | 186.35  | 139.76  | 93.18   | 46.59   | 0.00    | 0.00    | 0.00     |      |
| 三  | 所得税后净现金流量        | 12193.11 | -972.94 | -3975.48 | -1055.29 | 171.76   | 227.18   | 365.43   | 403.56   | 461.99   | 306.99   | 431.36   | 383.74   | 521.54   | 350.45   | 738.96   | 883.87  | 938.53  | 988.32  | 1115.24 | 1154.77 | 1204.11 | 2625.16 | 2625.10 | 2298.77  |      |
| 四  | 累计净现金流量          | 12193.11 | -972.94 | -4948.42 | -6003.71 | -5831.96 | -5604.78 | -5239.34 | -4835.78 | -4373.79 | -4066.80 | -3635.45 | -3251.71 | -2730.17 | -2379.71 | -1640.75 | -756.88 | 181.64  | 1169.96 | 2285.20 | 3439.97 | 4644.08 | 7269.24 | 9894.34 | 12193.11 |      |
| 五  | 资本金财务内部收益率 (IRR) | 7.96%    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |         |         |         |         |         |         |         |         |          |      |
| 六  | 财务净现值 (NPV)      | 4347.02  | 万元      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |         |         |         |         |         |         |         |         |          |      |
| 七  | 投资回收期 (Pt)       | 15.81    | 年       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |         |         |         |         |         |         |         |         |          |      |

## 项目财务计划现金流量表

| 附表6: 财务计划现金流量表 |                |           |           |          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------------|----------------|-----------|-----------|----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 序号             | 项目             | 合计        | 建设期       |          |         |          | 正式运营期    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                |                |           | 1         | 2        | 3       | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6        | 7        | 8        | 9        | 10       | 11       | 12       | 13       | 14       | 15       | 16       | 17       | 18       | 19       | 20       |
| 一              | 经营活动净现金流量      | 49070.02  | 0.00      | 525.07   | 1220.13 | 2257.88  | 2266.71  | 2358.38  | 2349.92  | 2361.75  | 2160.16  | 2237.95  | 2143.74  | 2234.95  | 2017.28  | 2359.20  | 2457.51  | 2465.59  | 2468.79  | 2549.12  | 2542.06  | 2544.82  | 2625.16  | 2625.10  | 2298.77  |
|                | 1 现金流入         | 86864.87  | 0.00      | 891.19   | 2366.22 | 3354.46  | 3402.79  | 3549.50  | 3561.14  | 3621.69  | 3785.38  | 3811.80  | 3889.03  | 4068.08  | 4116.63  | 4225.66  | 4430.00  | 4501.76  | 4546.32  | 4685.43  | 4692.44  | 4737.00  | 4876.11  | 4876.11  | 4876.11  |
|                | 1.1 营业收入       | 86864.87  | 0.00      | 891.19   | 2366.22 | 3354.46  | 3402.79  | 3549.50  | 3561.14  | 3621.69  | 3785.38  | 3811.80  | 3889.03  | 4068.08  | 4116.63  | 4225.66  | 4430.00  | 4501.76  | 4546.32  | 4685.43  | 4692.44  | 4737.00  | 4876.11  | 4876.11  | 4876.11  |
|                | 1.2 补贴收入       | 0.00      | 0.00      | 0.00     | 0.00    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |          |
|                | 1.3 其他流入       | 0.00      |           |          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 2 现金流出         | 37794.85  | 0.00      | 366.12   | 1146.09 | 1096.59  | 1136.08  | 1191.13  | 1211.23  | 1259.94  | 1625.22  | 1573.85  | 1745.29  | 1833.13  | 2099.35  | 1866.46  | 1972.49  | 2036.18  | 2077.54  | 2136.30  | 2150.38  | 2192.18  | 2250.95  | 2251.01  | 2577.34  |
|                | 2.1 经营成本       | 27827.78  | 0.00      | 191.10   | 739.38  | 1075.98  | 1097.00  | 1105.96  | 1113.35  | 1142.59  | 1159.95  | 1176.51  | 1216.61  | 1245.71  | 1740.07  | 1333.20  | 1377.74  | 1422.22  | 1443.07  | 1447.24  | 1447.53  | 1468.97  | 1473.15  | 1473.23  | 1937.23  |
|                | 2.2 增值税、税金及附加  | 4720.92   | 0.00      | 0.00     | 0.00    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 163.52   | 290.20   | 294.55   | 307.36   | 279.10   | 313.18   | 326.37   | 327.36   | 331.27   | 343.55   | 344.17   | 348.08   | 360.37   | 360.36   | 331.47   |          |
|                | 2.3 所得税        | 5246.15   | 0.00      | 175.02   | 406.71  | 20.61    | 39.08    | 85.17    | 97.88    | 117.35   | 301.75   | 107.14   | 234.13   | 280.06   | 80.17    | 220.08   | 268.38   | 286.60   | 303.20   | 345.50   | 358.68   | 375.13   | 417.44   | 417.42   | 308.64   |
|                | 2.4 其他流出       | 0.00      |           |          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 二              | 投资活动净现金流量      | -25788.91 | -22180.94 | -2916.55 | -691.42 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 1 现金流入         | 0.00      |           |          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 2 现金流出         | 25788.91  | 22180.94  | 2916.55  | 691.42  | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 2.1 建设投资       | 25788.91  | 22180.94  | 2916.55  | 691.42  |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 2.2 维持运营投资     | 0.00      |           |          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 2.3 流动资金       | 0.00      |           |          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 2.4 其他流出       | 0.00      |           |          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 三              | 筹资活动净现金流量      | -3339.09  | 22180.94  | 2916.55  | 691.42  | -2086.12 | -2039.53 | -1992.94 | -1946.35 | -1899.76 | -1853.18 | -1806.59 | -1760.00 | -1713.41 | -1666.82 | -1620.24 | -1573.65 | -1527.06 | -1480.47 | -1433.88 | -1387.29 | -1340.71 | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
|                | 1 现金流入         | 27768.91  | 22576.94  | 3708.55  | 1483.42 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 1.1 项目资本金投入    | 5768.91   | 576.94    | 3708.55  | 1483.42 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 1.2 建设投资借款     | 22000.00  | 22000.00  | 0.00     | 0.00    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 1.3 流动资金借款     | 0.00      |           |          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 1.4 债券         | 0.00      |           |          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 1.5 短期借款       | 0.00      |           |          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 1.6 其他投入       | 0.00      |           |          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 2 现金流出         | 31108.00  | 396.00    | 792.00   | 792.00  | 2086.12  | 2039.53  | 1992.94  | 1946.35  | 1899.76  | 1853.18  | 1806.59  | 1760.00  | 1713.41  | 1666.82  | 1620.24  | 1573.65  | 1527.06  | 1480.47  | 1433.88  | 1387.29  | 1340.71  | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
|                | 2.1 各种利息支出     | 9108.00   | 396.00    | 792.00   | 792.00  | 792.00   | 745.41   | 698.82   | 652.24   | 605.65   | 559.06   | 512.47   | 465.88   | 419.29   | 372.71   | 326.12   | 279.53   | 232.94   | 186.35   | 139.76   | 93.18    | 46.59    | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
|                | 2.2 偿还债务本金     | 22000.00  | 0.00      | 0.00     | 0.00    | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
|                | 2.3 应付利润(股利分配) | 0.00      |           |          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                | 2.4 其他流出       | 0.00      |           |          |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 四              | 净现金流量          | 19942.02  | 0.00      | 525.07   | 1220.13 | 171.76   | 227.18   | 365.43   | 403.56   | 461.99   | 306.99   | 431.36   | 383.74   | 521.54   | 350.45   | 738.96   | 883.87   | 938.53   | 988.32   | 1115.24  | 1154.77  | 1204.11  | 2625.16  | 2625.10  | 2298.77  |
| 五              | 累计盈余资金         | 19942.02  | 0.00      | 525.07   | 1745.20 | 1916.96  | 2144.13  | 2509.57  | 2913.13  | 3375.12  | 3682.11  | 4113.46  | 4497.21  | 5018.75  | 5369.20  | 6108.16  | 6992.03  | 7930.56  | 8918.87  | 10034.11 | 11188.88 | 12393.00 | 15018.15 | 17643.25 | 19942.02 |

## 还本付息计划表

| 序号 | 计算期    | 合计       | 建设期      |          |          | 正式运营期    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|    |        |          | 1        | 2        | 3        | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6        | 7        | 8        | 9        | 10       | 11      | 12      | 13      | 14      | 15      | 16      | 17      |         |
| 1  | 当期借款   | 22000.00 | 22000.00 | 0.00     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 2  | 年初借款余额 | 0.00     | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 20705.88 | 19411.76 | 18117.65 | 16823.53 | 15529.41 | 14235.29 | 12941.18 | 11647.06 | 10352.94 | 9058.82 | 7764.71 | 6470.59 | 5176.47 | 3882.35 | 2588.24 | 1294.12 |         |
| 3  | 当期应计利息 | 9108.00  | 396.00   | 792.00   | 792.00   | 792.00   | 745.41   | 698.82   | 652.24   | 605.65   | 559.06   | 512.47   | 465.88   | 419.29   | 372.71   | 326.12  | 279.53  | 232.94  | 186.35  | 139.76  | 93.18   | 46.59   |         |
| 4  | 已还款资金  | 31108.00 | 396.00   | 792.00   | 792.00   | 2086.12  | 2039.53  | 1992.94  | 1946.35  | 1899.76  | 1853.18  | 1806.59  | 1760.00  | 1713.41  | 1666.82  | 1620.24 | 1573.65 | 1527.06 | 1480.47 | 1433.88 | 1387.29 | 1340.71 |         |
| 5  | 付息     | 9108.00  | 396.00   | 792.00   | 792.00   | 792.00   | 745.41   | 698.82   | 652.24   | 605.65   | 559.06   | 512.47   | 465.88   | 419.29   | 372.71   | 326.12  | 279.53  | 232.94  | 186.35  | 139.76  | 93.18   | 46.59   |         |
| 6  | 还本     | 22000.00 |          |          |          | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12  | 1294.12 | 1294.12 | 1294.12 | 1294.12 | 1294.12 | 1294.12 | 1294.12 | 1294.12 |
| 7  | 期末贷款余额 |          | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 20705.88 | 19411.76 | 18117.65 | 16823.53 | 15529.41 | 14235.29 | 12941.18 | 11647.06 | 10352.94 | 9058.82  | 7764.71 | 6470.59 | 5176.47 | 3882.35 | 2588.24 | 1294.12 |         | 0.00    |
| 8  | 借款偿还期  | 20年      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |         |         |         |         |         |         |         |         |

附件5 兴宁市城市智慧停车项目有偿使用权价值评估报告

# 兴宁市城市管理和综合执法局

## 因拟转让事宜所涉及兴宁市城市智慧停车项目 8527 个停车泊位 23 年（含 3 年建设期及 20 年经营期）特许经营权价值 资产评估报告摘要

深中正华观资字[2025]2-0102 号

### 一、绪言

兴宁市城市管理和综合执法局：

深圳中正华观资产评估房地产估价有限公司接受贵司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对兴宁市城市管理和综合执法局拟转让事宜所涉及兴宁市城市智慧停车项目 8527 个停车泊位 23 年（含 3 年建设期及 20 年经营期）特许经营权价值在 2025 年 1 月 13 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

### 二、委托方

委托方：兴宁市城市管理和综合执法局

### 三、评估目的

本次评估系为兴宁市城市管理和综合执法局因拟转让事宜所涉及的兴宁市城市智慧停车项目 8527 个停车泊位 23 年（含 3 年建设期及 20 年经营期）特许经营权价值提供价值参考依据。

### 四、评估对象和评估范围

本次评估对象及范围均为兴宁市城市智慧停车项目 8527 个停车泊位 23 年（含 3 年建设期及 20 年经营期）特许经营权价值。

委托方承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 1 月 13 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 六、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与兴宁市城市管理和综合执法局签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

## 七、评估方法

本次评估采用收益法。

## 八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 九、评估结论

在评估基准日 2025 年 1 月 13 日兴宁市城市管理和综合执法局委托之评估对象兴宁市城市智慧停车项目 8527 个停车泊位 23 年（含 3 年建设期及 20 年经营期）特许经营权评估价值为 20,351.81 万元（大写金额：人民币贰亿零叁佰伍拾壹万捌仟壹佰元整）。

评估结论的详细信息请参阅《资产评估明细表》。

本评估报告仅供委托方拟转让提供价值参考，不应当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合管理决策方案及决策时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

## 十、特别事项说明 *Zhong Zheng Hua Guan*

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2025 年 1 月 13 日至 2026 年 1 月 12 日有效。

[本页以下无正文]

## 附件 6 专家会意见及回复

## 《兴宁市城市智慧停车项目实施方案》

## 专家评审意见

|  |                   |            |
|--|-------------------|------------|
| 建设单位   | 兴宁市城市管理和综合执法局     |            |
| 编制单位   | 深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司 | 2025年2月18日 |
| <p>2025年2月18日，兴宁市城市管理和综合执法局主持召开了《兴宁市城市智慧停车项目实施方案》（以下简称《方案》）评审会。邀请了市司法局、市财政局、市发改局、市住建局、市公安局等有关单位代表及五位专家（名单附后）参加了会议。与会代表及专家听取了编制单位深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司的汇报，经认真审阅，形成意见如下：</p> <p>一、总体评价</p> <p>《方案》基本上能够按照《市政公共资源有偿使用收入管理办法》、《兴宁市人民政府办公室关于印发兴宁市公共资源有偿使用管理办法》的有关要求进行编制，内容基本齐全，分析内容和编制深度基本满足相关要求。专家组原则同意《方案》通过评审，经补充完善后可作为下一阶段的工作依据。</p> <p>二、意见与建议</p> <p>1、补充项目实施范围的区域示意图；</p> <p>2、进一步完善财务评价，细化价格调整机制；</p> <p>3、进一步完善风险评估相关内容。</p> <p>专家签字：</p> <p style="text-align: right;">2025年2月18日</p> |                   |            |

## 专家评审意见回复

| 专家意见                 | 回复与反馈          |
|----------------------|----------------|
| 1、补充项目实施范围的区域示意图     | 采纳，详见 1.2.4 章节 |
| 2、进一步完善财务评价，细化价格调整机制 | 采纳，详见 5.5 章节   |
| 3、进一步完善风险评估相关内容；     | 采纳，详见 3.1 章节   |

## 附件 7 有偿使用协议

# 兴宁市城市智慧停车项目有偿使用协议

甲 方：兴宁市城市管理和综合执法局

乙 方：\_\_\_\_\_

签约地点：梅州市 兴宁市

签约日期：2025 年 月 日

## 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 第 1 条 定义与解释 .....           | 4  |
| 第 2 条 声明与保证 .....           | 7  |
| 第 3 条 协议主体 .....            | 7  |
| 第 4 条 有偿使用权 .....           | 8  |
| 第 5 条 项目概况 .....            | 9  |
| 第 6 条 有偿使用方式、区域、范围和期限 ..... | 10 |
| 第 7 条 项目产出要求 .....          | 11 |
| 第 8 条 前期工作及费用承担 .....       | 12 |
| 第 9 条 项目建设 .....            | 13 |
| 第 10 条 资产权属 .....           | 22 |
| 第 11 条 运营维护 .....           | 23 |
| 第 12 条 绩效考核 .....           | 26 |
| 第 13 条 项目投融资与财务管理 .....     | 27 |
| 第 14 条 回报机制 .....           | 29 |
| 第 15 条 履约担保 .....           | 31 |
| 第 16 条 风险识别与分配 .....        | 32 |
| 第 17 条 政府承诺和保障 .....        | 37 |
| 第 18 条 甲方介入 .....           | 38 |
| 第 19 条 项目移交 .....           | 40 |
| 第 20 条 协议终止及补偿 .....        | 44 |
| 第 21 条 协议各方的权利义务 .....      | 47 |

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 第 22 条 违约责任 .....                | 51 |
| 第 23 条 协议变更和转让 .....             | 53 |
| 第 24 条 争议解决 .....                | 54 |
| 第 25 条 不可抗力 .....                | 54 |
| 第 26 条 通知方式、联系人确认、送达、变更的通知 ..... | 55 |
| 第 27 条 其他 .....                  | 56 |



为明确本项目中各方的权利、义务和责任，确保本项目的顺利开发建设，依照《中华人民共和国民法典》《市政公共资源有偿使用收入管理办法》及其它相关法律法规，遵循诚实信用的原则，协议各方就本项目投融资、建设和运营管理的相关事宜达成一致，订立本协议。

## 第 1 条 定义与解释

### 定义：

(1) “甲方”：指兴宁市城市管理和综合执法局。

(2) “乙方”：系指甲方通过公开竞争方式选定的本项目投资人成立的项目公司，系本项目有偿使用者。就本协议而言，特指【                      】公司，负责根据本协议约定完成项目投融资、建设和运营管理及移交等事宜。

(3) “协议”：指甲乙双方签订的兴宁市城市智慧停车项目有偿使用协议，包括列举的和作为附件的协议以及为履行本协议而签订的补充协议。

(4) “项目”或“本项目”：指兴宁市城市智慧停车项目。

(5) “生效日”或“生效之日”：指按照本协议的约定，甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日。

(6) “有偿使用期”：指从本协议生效之日起至甲乙双方全部履行完本协议项下的权利和义务之日止，本项目有偿使用期限共计为【23】年。

(7) “建设期”：指从本协议签订之日起，至兴宁市城市智慧停车项目竣工验收合格之日止，本项目建设周期拟定为 2025 年 3 月-2028 年 2 月（建设期为【3】年）

(8) “运营期”：指自建设期结束次日起至有偿使用期结束之日止（运

营期【20】年)

(9) “不可抗力”：是指不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况。

(10) “法律法规”：指本协议订立及项目实施期间所有适用的中国法律、法规、规章、地方性法规、司法解释及/或行业协会颁布的标准、规范、规程或其他适用的强制性要求、有法律约束力的规范性文件等。

### 本协议的常见解释

1、本协议中的标题仅为阅读方便所设，不应影响条文的解释。以下的规定同样适用于对本协议进行解释，除非其上下文明确显示其不适用，在本协议中：

(1) 协议或文件包括经修订、更新、补充或替代后的该协议或文件；

(2) “元”指人民币元；

(3) 条款或附件指本协议的条款或附件；

(4) 除非本协议另有明确约定，“包括”指包括但不限于，除本协议另有明确约定外，“以上”、“以下”、“届满”、“以内”或“内”均包括本数，“不满”、“超过”、“以外”不包括本数；

(5) 除非本协议另有约定，提及的一方或双方或各方均为本协议的一方或双方或各方，并包括其各自合法的继任者或受让人；

(6) 所指的日、月和年均指公历的日、月和年；

(7) 本协议中的标题不应视为对本协议的当然解释，本协议的各个组成部分都具有同样的法律效力及同等的重要性。

### 2、解释原则

(1) 本协议条款若出现歧义，应首先采用文义解释方法，采用文义方法时，按以下方法解释：

A. 协议正式文本优先于辅助资料。在协议订立至履行完毕过程中，当事人之间可能存在多种与协议有关的交流文件，如电报、信函、协议草案、通知书等，所以解释协议原则上应以正式文本为基础，辅助资料只起证明正式文本内容的作用，一般不得以辅助资料否定正式文本的内容；

B. 补充协议及变更协议优先于原协议，但相关协议、协议中已明确的冲突规则除外。补充或变更协议作为协议履行过程不可避免的修改，是当事人依共同意愿改变原协议的重要依据；

C. 对列举事项的解释（指包括但不限于条款）除非当事人明示排除其他可能时，否则不得作为限制概括规定的理解；

D. 文义解释必须合乎当事人的缔约目的，否则不予适用。

（2）若文义解释方法仍不能解决歧义，则应采用公平合理的方法。公平合理的解释方法如下：

A. 解释协议时应综合所有资料予以判断，以尽可能准确地确定当事人真意。这些情况包括：当事人之间最初接触情况，已确定的习惯性做法、订约后当事人的行为、协议性质和目的、通常所赋予协议条款或陈述的含义，交易惯例等；

B. 解释协议时应符合社会经验。社会经验是为大多数人所肯定或视为当然的事项，解释协议也必须符合社会经验，凡与社会经验不相符合的判断不能成立；

C. 解释协议时应依公平合理的要求。协议条款有两种或两种以上含义时，应取对双方均有利的解释；可做有效解释也可作无效解释时，应取有效解释。

## 第 2 条 声明与保证

### 2.1 甲方的声明与保证

2.1.1 甲方已获得签订本协议所必需的授权，有权签署本协议；

2.1.2 如果甲方的承诺不能兑现，则乙方有权根据第 20.2.2 款的约定终止本协议。

### 2.2 乙方的声明与保证

2.2.1 乙方是依法正式成立的企业法人，具有签署和履行本协议条款和条件的法人资格、权利和能力；

2.2.2 签署本协议之前，乙方已为自身的利益进行了必要的调查及检查，包括但不限于对项目场地进行细致而全面的检查、评估，充分知悉项目的现状和风险；

2.2.3 如果乙方的承诺被证明在作出时存在不实或不能兑现，则甲方有权根据本协议第 20.2.1 款的约定终止本协议。

## 第 3 条 协议主体

### 3.1 甲方主体信息

甲方名称：兴宁市城市管理和综合执法局，系经兴宁市人民政府授权的本项目的实施机构（以下简称“甲方”或“实施机构”）。

### 3.2 乙方主体信息

乙方名称：\_\_\_\_\_。

项目公司组建：系由实施机构通过公开招标选定后的投资人经合法程序，采用 SPV 公司的方式组建。

项目公司注册地：广东省梅州市（项目合作期不得迁出梅州市）

项目公司注册资金：本项目公司注册资本人民币：\_\_\_\_\_ 万元，采用认缴制货币出资。

项目公司出资比例：乙方由选定投资人 100%独资出资成立，政府方不参股。

项目公司经营范围：（如需申请行政许可的项目须先获审批）。

项目公司治理结构：设董事会、法定代表人、经营管理机构、监事，公司日常经营由乙方按法律及有关规定自行运行（涉及群体事件等影响公共利益、公共安全等重大事项出外，届时甲方有介入权及否决权）。

项目公司股权转让限制：自乙方成立之日起至运营期满一年为止为股权锁定期，期间乙方股权不得转让（政府方批准除外）。

#### 第 4 条 有偿使用权

##### 4.1 本协议授权标的为项目有偿使用权：

甲方已获得本级人民政府的授权，通过与乙方签订本协议的方式，将本项目的经营权授予乙方，即由乙方负责兴宁市城市智慧停车项目的【投融资；建设；运营维护；移交】，为项目有偿使用区域提供停车服务，并享有获取收益的权利。

##### 4.2 有偿使用权使用费

有偿使用权使用费人民币：20351.81 万元（大写：贰亿零叁佰伍拾壹万捌仟壹佰元整）。

##### 4.3 有偿使用权使用费支付

项目公司应在中标通知书下发后 30 个工作日内向甲方提供的账号全额支付有偿使用权价格人民币：20351.81 万元（大写：贰亿零叁佰伍拾壹万捌仟壹佰元整），最终以投资人中标价格为准。逾期未付款的，应从到期应付之日起至付款项之日止，以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。逾期付款超过 5 天的，视为乙方放弃本项目，甲方有权终止本

协议，并追究乙方的违约责任。

#### 4.4 经营权的排他性及其处分限制

4.4.1 甲方承诺，除本协议另有约定外，在本项目有偿使用期限及范围内，甲方授予乙方对合作区域的经营权系独家的、排他的权利。甲方承诺不擅自收回经营权、不再将经营权授予任何第三方。

4.4.2 除本协议另有约定外，乙方在项目有偿使用期内不得将经营权出租或以任何形式转让、承包给第三方。

#### 4.5 有偿使用权费调整

4.5.1 如有偿使用范围提供的公共停车泊位少于约定数量，按“原规格、缺多少、补多少”原则双方协商补足数量。如不能补足车位数量，应按成交价格对有偿使用权价格进行退补。

有偿使用权费退回价款=有偿使用权成交价格×（1-建设期内实际的公共停车泊位数量/实施方案统计表中的公共停车位数量）；

政府方应在建设期结束 180 天内向乙方支付有偿使用权退回价款。

4.5.2 运营期内有偿使用者的服务收费应执行市场调节价，初始收费价格需向实施机构备案，在运营期内因有偿使用者维护成本增加等原因导致服务费变动的，有偿使用者需将定价、调价方案报给实施机构备案。

4.5.3 若在项目建设期内，甲方提供的可利用充电车位数量超过《兴宁市城市智慧停车项目实施方案》中充电车位数量，乙方应在 90 天内，向政府指定单位支付有偿使用权超额价款，有偿使用权费超额价款=有偿使用权成交价格×（建设期内实际可利用充电车位数量/项目实施方案中提供的可利用充电车位数量-1）。

## 第 5 条 项目概况

### 5.1 项目名称

兴宁市城市智慧停车项目。

## 5.2 项目建设内容

自生效日起，由乙方按照本协议约定负责兴宁市城市智慧停车项目的【投融资；建设；运营维护；移交】工作。具体项目设施包括：

建设改造 8527 个车位，116 个充电桩（现有充电桩 64 个，新建充电桩 52 个），项目建设内容以设计文件为准。

## 5.3 项目建设规模

建设内容主要为建设改造 8527 个车位，其中：路内智慧泊位 7108 个，路外停车场 1419 个车位，116 个充电桩（现有充电桩 64 个，新建充电桩 52 个）。建设内容：采用高位视频、低位视频和地磁相结合方案，主要包括城市级智慧停车平台、智能泊位设备、停车场建设、充电桩建设、停车交通设施建设、运营中心建设及其他停车相关服务建设等。

项目建设内容一览表

| 序号 | 主要建设内容 | 停车位数量（个） | 备注       |
|----|--------|----------|----------|
| 1  | 路内智慧泊位 | 7108     |          |
| 2  | 路外停车场  | 1419     |          |
| 3  | 合计     | 8527     | 116 个充电桩 |

## 第 6 条 有偿使用方式、区域、范围和期限

### 6.1 运作模式

本项目采用有偿使用模式。

### 6.2 经营区域与范围：

6.2.1 项目有偿使用区域位于：梅州市兴宁市。

6.2.2 项目有偿使用范围为：兴宁市城区道路及公共区域停车场，包括在城区道路范围内统一规划的临时停车泊位（路内停车位）和在道路外的公共区域停车场。（详见附件 4）

### 6.3 有偿使用期限

6.3.1 本项目有偿使用期限设定为【23】年，包括项目建设期和运营期。

其中：

建设期【3】年，从本协议签订之日起，至兴宁市城市智慧停车项目竣工验收合格之日止，本项目建设周期拟定为 2025 年 3 月-2028 年 2 月；运营期共【20】年，自建设期结束次日起至有偿使用期结束之日止。

#### 6.3.2 有偿使用期满的处理

本项目有偿使用期届满时，乙方应向甲方无偿移交所有项目设施及相关权利。甲方有权依照届时适用法律规定选择有偿使用者，如乙方在上述有偿使用期内履约记录良好，则在同等条件下可享有优先权。

乙方应保证在有偿使用期满时清偿其所有债务，解除在项目设施及相关权益上设置的任何担保。在有偿使用期满后不论是否继续经营本项目，有偿使用期间产生的债权债务均由乙方享有和承担，与甲方无关。

## 第 7 条 项目产出要求

### 7.1 项目建设产出要求

#### 7.1.1 项目立项的要求

乙方应在发改部门就项目情况进行企业投资项目备案登记。项目的投资额、建设、运营等内容，由乙方根据实际停车场、市场环境变化等客观因素，科学、合理地具体确定。

#### 7.1.2 项目建设验收依据：

须同时满足《通信线路工程设计规范》（GB51158-2015）《综合布线系统工程设计规范》（GB50311-2016）、《建筑物电子信息系统防雷技术规范》（GB50343-2012）、《通信管道与通道工程设计标准》（GB50373-2019）、

《停车库(场)安全管理系统技术要求》(GA/T761-2008)、《出入口控制系统工程设计规范》(B50396-2007)、《停车服务与管理信息系统通用技术条件》(GA/T1302-2016)、《城市道路路内停车管理设施应用指南》(GA/T1271-2015)、《城市道路路内停车泊位设置规范》(GA/T850-2009)、《机动车号牌图像自动识别技术规范》(GA/833-2016)、《公共交通场站设计规范》(GB50325-2010)、《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范》(CJJ/T15-2011)等相关规范,并做到一次性验收合格。

7.1.3 验收要求:建设内容需符合有偿使用协议约定,符合各级政府竣工验收规范和届时最新相关建设标准。

## 7.2 项目运维产出要求

运营期产出内容:本项目范围有偿使用者将在项目有偿使用期内对智慧停车泊位实施运营维护,提供充电服务、收费管理、客服管理和其他相应的服务。并对新能源汽车充电桩实施运营维护,提供充电服务、收费管理、客服管理和其他相应的服务。

## 第 8 条 前期工作及费用承担

### 8.1 项目前期工作

#### 8.1.1 甲方负责开展的前期工作包括:

项目可行性研究报告、实施方案、有偿使用权价值评估、有偿使用协议等编制及有偿使用者选取、签订有偿使用协议等工作。甲方前期工作见附件 1 甲方前期工作清单。

#### 8.1.2 前期工作的交接和相关责任约定:

甲方负责的项目前期相关工作与乙方全面对接。

### 8.2 前期工作费用的承担

本项目前期工作费用,指甲方为开展本项目的前期工作所发生的费用。

双方同意，本项目前期工作费用由乙方自行承担，并按照本协议约定完成相应工作内容。

## 第 9 条 项目建设

### 9.1 项目设计

#### 9.1.1 设计的范围

纳入本项目范围的项目设计，包括：**【初步设计；施工图设计】**。

#### 9.1.2 设计单位的选定

本项目的设计单位通过以下第   (2)   种方式选定：

(1) 由甲方依法选定项目 **【初步设计；施工图】** 设计单位。

(2) 由乙方依法选定项目 **【初步设计；施工图】** 设计单位。

#### 9.1.3 项目设计要求

本项目的的设计文件应当符合以下要求和标准：

- (1) 经批复的项目实施方案；
- (2) 项目所在地区和行业的强制性技术标准；
- (3) 相关适用法律的规定；
- (4) 双方约定的其他要求、技术标准、规范。

#### 9.1.4 设计的审查及设计责任

(1) 甲方或相关行政职能部门有权审查设计文件，并提出审查意见。

(2) 除本协议另有约定外，由乙方组织编制的设计文件，甲方或政府有关部门的审查不免除乙方应对本项目设计中出现的任何缺陷负全部责任，甲方未对设计文件或技术规范或其任何改动提出异议不应视为甲方放弃其本协议项下的权利；甲方不因进行审查而对本项目承担任何责任。若乙方未经甲方书面同意超过本协议约定的设计标准进行设计，导致建设或运营成本增加的，则该增加的费用由乙方自行承担，且不得因此而调整本项目服务费。

(3) 其他约定：乙方进行项目初步设计前应充分征求电力相关部门意见，确保电力满足负荷要求。

## 9.2 项目监理

若按规定需要委托项目监理单位的，双方约定如下：

本项目监理单位由乙方依法选取并承担监理费用，监理单位应定期向甲方报备项目建设进度。

## 9.3 项目施工和设备采购

### 9.3.1 项目承包商的选择

乙方应依法审慎选择工程承包商。

其中，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，如符合《招标投标法实施条例》第九条规定，中选有偿使用者依法能够自行【建设；生产；提供服务】的，可以不再进行招标。

### 9.3.2 项目设施的技术更新、改造或重置费用

(1) 由乙方负责项目设施技术更新、改造或重置，乙方应于更新、改造或重置开始前【30】日内提交更新、改造或重置计划，报经甲方书面同意后执行。

(2) 双方对于项目设施的技术更新、改造或重置费用的承担，具体约定如下：

因法律法规政策、行业标准变化或甲方要求的变更，若导致乙方投资成本增加的，可由双方另行协商，通过补偿或延长运营期限等方式予以合理弥补。

### 9.3.3 项目建设内容及要求

#### (1) 项目建设内容

由乙方负责建设的项目设施，具体如下：

建设改造 8527 个车位，其中：路内智慧泊位 7108 个，路外停车场 1419 个车位、116 个充电桩（现有充电桩 64 个，新建充电桩 52 个）。建设内容：采用高位视频、低位视频和地磁相结合方案，主要包括城市级智慧停车平台、智能泊位设备、停车场建设、充电桩建设、停车交通设施建设、运营中心建设及其他停车相关服务建设等。

项目建设内容以设计文件为准。

（2）乙方应根据下列规定实施工程建设：

- a. 适用的法律；
- b. 经批复的初步设计和经技术审查的施工图设计；
- c. 本协议下对项目建设的其他所有要求。

#### 9.3.4 建设期限

（1）本协议生效当日，甲方按照附件 4 约定向乙方书面移交全部的停车建设站点场地。乙方若对停车建设场地有异议的，应当在书面移交后 5 个月内书面向甲方提出，逾期未提出的，视为无异议。

（2）乙方应严格按照本协议约定安排施工，并按甲方要求提交工程进度报告，该报告应合理、详细的说明已完成的和进行中的工程建设情况以及甲方合理要求的其他相关事项。

（3）工程进度如果因不可归责于乙方的下列情形受阻，建设期可相应顺延：

- a. 发生不可抗力事件；
- b. 法律法规变更或政府部门原因导致的延误；
- c. 双方约定的其他情形：

/

（4）当本协议第 9.3.4 款第（3）项所述的事件发生后，乙方要求延长建设期的，应在前述事件发生后 **【30】** 日内向甲方提出书面报告；

如乙方逾期未提出书面报告的，视为乙方已放弃延长建设期的要求。书面报告应包括以下内容：

- a. 事件的种类；
- b. 预计延误的日期；
- c. 乙方采取的减少延误的合理措施；
- d. 乙方要求延长的天数。

甲方应在收到乙方书面报告后 **【30】** 日内予以书面回复，同意延期的，则应回复包括批准的延期期限；不同意延期的，则应说明理由。如甲方逾期未提出书面意见的，视为同意乙方的延期要求。

#### 9.4 甲方要求的变更

##### 9.4.1 甲方的变更通知

在开工日后，甲方认为需要对经批复的初步设计、施工图纸进行变更的，应书面通知乙方。

##### 9.4.2 乙方对变更的回复

乙方在收到甲方要求变更通知后 **【30】** 日内，须就变更向甲方作出书面答复。如乙方逾期回复的，视为乙方已接受甲方提出的相应变更。

##### 9.4.3 甲方的答复

在收到乙方对变更的回复后 **【30】** 日内，甲方须：

- (1) 以书面方式确认乙方变更回复中所包含的事项；或者
- (2) 以书面形式表明不同意乙方对变更的回复，并列明不同意的具体事由，在此情况下，该变更将依照本协议第 24.1 款约定解决。

##### 9.4.4 甲方对变更通知的确认

在项目协商或调解结果作出后的 **【30】** 日内，甲方须依据协商或调解结果以书面方式：

- (1) 要求乙方执行变更；

(2) 撤回变更通知。

#### 9.4.5 变更的实施

在变更被确认之后：

(1) 本协议被视为在当日做出了修改，双方须遵守各自在修改后的本协议项下的义务；

(2) 乙方须按甲方变更通知所要求的方式或前述争议解决结果，实施该项变更；

(3) 甲方要求的变更引起成本变化的，则由【**双方另行协商**】。

#### 9.4.6 批准

(1) 乙方应根据勤勉尽责的原则准备并向政府部门或其他有关机构提交适当的申请及其他相关文件，尽力获得实施变更所需的任何批准；

(2) 如果乙方遵守了第 9.4.5 款第 (1) 项所述的义务，但乙方的申请被政府有关部门拒绝，甲方要求变更的通知应视为已被放弃。

#### 9.4.7 减轻损失的义务

(1) 乙方应始终尽一切合理的努力，以减轻或降低因变更而花费的支出和发生的损失；

(2) 因变更所致的延误。因甲方要求的变更而导致建设期迟延，乙方有权要求给予相应的宽限期，在合理宽限期内甲方不得行使其在本协议第 18 条中约定的政府方介入权。

### 9.5 乙方要求的变更

#### 9.5.1 乙方的变更通知

乙方在开工日后，认为需要对项目建设进行变更的，应报相关政府部门并取得同意，并经甲方其书面同意后方可实施，否则不得实施变更。乙方提出的工程变更要求，必须是出于优化设计、节省开支等合理或经济性考虑，且不得降低安全质量和建设标准。

### 9.5.2 甲方的回复

甲方在收到乙方要求变更的通知后 **【30】** 日内，须就变更向乙方作出书面回复，否则视为同意。

### 9.5.3 批准

根据法律规定，变更应经过批准的，乙方应负责办理报批手续并自行承担所有的相关费用。

### 9.5.4 乙方要求的变更的实施

(1) 当甲方书面同意乙方要求的变更时，本协议应视为在当日作出了修改，双方须遵守其各自在修改后的本协议项下的义务；

(2) 乙方要求的变更引起成本增加的，则由乙方自行承担。

## 9.6 竣工验收

9.6.1 乙方应及时完成验收，具备相应的竣工验收条件后，乙方应在 **【30】** 日内根据适用的法律以及本协议的约定组织本项目竣工验收，并提前 **【30】** 日通知甲方参加项目竣工验收；

9.6.2 因竣工验收不合格导致建设进度延误、建设投资增加和运营期减少的风险与责任由乙方承担，经整改后仍未达到验收标准的，则甲方有权委托其他单位进行整改，由此产生的费用由乙方承担，如导致本协议目的无法实现的，甲方有权按照第 20.2.1 款约定提前终止本协议。

9.6.3 建设期自本协议签订之日起算，至约定的 **【3】** 年期满之日止（自书面移交确认之日起至实际竣工验收日止少于 **【3】** 年的，建设期计至实际竣工验收日止）。运营期自建设期满次日起算，至约定的 **【20】** 年运营期满之日止。因不可抗力或甲方原因导致实际竣工验收超出 **【3】** 年建设期的，按合同约定标准顺延建设期；因乙方原因导致实际竣工验收超出 **【3】** 年建设期的，不予顺延，由此导致运营期缩短的风险和损失由乙方自行承担。

## 9.7 工程建设投资费用结算

若在本项目建设过程中发生因甲方要求的变更，在本项目通过竣工验收后【30】日内，由【双方共同委托；政府方委托】的第三方审价机构对乙方的工程建设投资费用进行审核，政府审计机构依法对本项目进行审计的，乙方应予以必要的配合。乙方要求的工程建设变更投资由乙方承担。

## 9.8 建设的延迟、放弃

### 9.8.1 延迟

延迟是指因乙方自身违约、甲方违约、不可抗力、法律变更或工程变更等事件导致建设工程不能如期开工或竣工。

(1) 乙方在获悉可能导致项目在既定建设期满前不能竣工的任何事件发生时，应于【30】日内以书面方式向甲方发出延迟通知，通知内容包括但不限于：

- a. 延迟事件发生的原因、时间、过程；
- b. 延迟或延迟事件的责任者；
- c. 预计延迟时间；
- d. 对本协议的任何违约或预期违约；
- e. 乙方关于减轻和纠正延迟或延迟事件影响的计划。

(2) 乙方在发出延迟通知后，应定期就相关情况向甲方提供事件的最新进展报告。

### 9.8.2 乙方放弃的情形

乙方以书面形式表示放弃本项目建设或运营。

### 9.8.3 视为乙方放弃的情形

除不可抗力或甲方违约的情形外，如果乙方出现下列情形，则本项目的建设应视为已被乙方放弃：

(1) 书面通知甲方其已终止任一建设工程，且不打算重新开始施工；

(2) 由于乙方原因未能在本协议签订之后 **【9】** 个月内开始项目的建设；

(3) 由于乙方原因未能在任何不可抗力事件结束后 **【30】** 日内恢复建设工程施工；

(4) 乙方出于任何其他原因在开始运营日前停止工程建设，撤走项目场地全部或大部分的工作人员累计超过 **【30】** 日以上的。

### 9.9 建设期监管

9.9.1 甲方有权检查工程进度及工程质量履行情况。

9.9.2 甲方发现工程存在质量缺陷的，有权要求乙方整改，直至符合标准，由此造成建设进度延误的，延误期限和造成的损失由乙方承担。

9.9.3 甲方有权委托第三方机构对乙方的建设费用进行审核。政府审计机构依法对本项目进行审计的，乙方应给予必要的配合。

9.9.4 甲方对项目建设的监督和检查，不视为甲方放弃其在协议项下的任何权利，也不能免除乙方在本协议项下的任何义务。

### 9.10 安全保障

乙方应遵守法律及本协议技术规范和要求及国家规定的所有健康和标准，建立、健全和完善安全生产制度及安全运行保障体系，确保项目设施安全运行，防止责任事故的发生。在有偿使用期内，乙方应对其自身原因导致的安全事故承担全部责任，并应当在出现安全责任事故后按照有关规定向政府安全生产监督管理部门和负有安全监督管理职责的有关部门报告。

乙方应针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等突发情况建立相应的应急预案（应急预案应在甲方合理要求的时间内完成，并根据甲方的合理建议进行修改完善，最终报经甲方同意后实施）和相应

的组织、指挥、设备等保障体系，并保证在出现重大意外事件时其保障体系能够正常启动。

如出现本项目范围内与本项目设施相关的超出经批准的设计能力的防汛、排涝等抢险需要的，甲方有权自行调派乙方的设备、人员等全力负责抢险，乙方不得拒绝。同时，乙方应听从甲方的指令和调配，由此导致乙方在本协议项下履约不能的，甲方免除乙方违约责任。

### 9.11 建设期内的环境保护

9.11.1 乙方不应在项目建设过程中造成环境污染。

9.11.2 乙方应当执行适用法律规定、政府及相关部门的规定或要求，公布相应的环保信息。

9.11.3 乙方应当建立健全本单位环境信息公开制度，报经甲方同意后执行。

9.11.4 乙方在项目设施的建设期间应根据本协议技术要求及国家的有关规定，采取一切合理措施来避免或尽量减少对项目周围设施、建筑物和居民区的干扰。

### 9.12 建设期违约及处理

9.12.1 甲方违约情形及处理

建设期内发生下列情形的，视为甲方违约：

- (1) 甲方未按约定完成并向乙方移交前期工作成果；
- (2) 甲方无正当理由要求停止建设；

甲方发生本条约约定的违约情形的，乙方有权向甲方发出书面通知要求其改正，甲方未在规定时间内予以改正，给乙方造成损失的，乙方有权索赔。如甲方逾期超过【90】天仍未改正，乙方有权提出终止本协议。

9.12.2 乙方违约情形及处理

建设期内发生下列情形的，视为乙方违约：

(1) 乙方未按照本协议约定方式使用项目建设资金，影响项目建设进度或建设质量的；

(2) 因可归责于乙方的原因导致不能在建设期满前竣工的；

(3) 乙方未按照本协议约定要求以及谨慎工程和运营惯例对项目建设进行管理、监督和检测，导致建设进度延误、工程质量降低的；

(4) 乙方未按照本协议约定要求开展安全保障和环境保护工作的；

(5) 其他违反本协议约定事项的。乙方发生本条约定的违约情形的，甲方有权向乙方发出书面通知要求其改正，乙方未在规定期限内予以改正的，甲方有权要求乙方承担违约金，违约金按以下方式计算：甲方有权每次提取建设履约保函 20 万元并责令乙方予以纠正，如乙方出现三次以上（含本数）违约情形的，或单次违约情形从首次整改通知书发后【90】日仍未改正的，甲方有权提前终止本协议。

## 第 10 条 资产权属

### 10.1 在有偿使用期内，资产权属确认如下：

#### 1. 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。

本项目有偿使用期结束后，所有项目其它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。

#### 2. 有偿使用者资产权属的确认

(1) 对项目投入的设备、设施及相关耗材的权利

在项目有偿使用期内，乙方投入的设备、设施、耗材等依本协议约定由乙方自主管理使用，甲方不得用于抵押、质押、转让或以其他方式进行处置。

(2) 运营期间享有的用益物权

在项目有偿使用期内，乙方对项目所有充电桩享有占有、使用、收益的权利，且该等权利是独占的、排他的，甲方有义务保障乙方完全享有该等权利。

**10.2 有偿使用期满后，项目形成资产所有权归政府或政府指定单位所有。**

## 第 11 条 运营维护

### 11.1 开始运营的条件、程序和内容

#### 11.1.1 开始运营的前提条件

- (1) 项目工程竣工；
- (2) 乙方组建专业的智慧停车运营团队；
- (3) 编制完成运营维护方案；

(4) 其他约定：项目整体完成验收和调试，同时完成竣工验收后进入运营期，运营期自建设期满次日起至项目运营期满。

#### 11.1.2 开始运营程序

(1) 在满足第 11.1.1 款约定的前提下，全部项目竣工验收运行后，乙方向甲方提交证明其满足第 11.1.1 款约定条件的证明文件，书面申请整体运营日。甲方自收到前款所述书面申请之日起 **【15】** 日内书面通知乙方同意整体运营日期，如果不同意须同时书面陈述理由。

(2) 如甲方未于前述 **【15】** 日内发出同意或不同意的书面通知，视为同意书面申请，整体运营日为乙方申请文件提交给甲方后的次日。

### 11.1.3 项目运营内容

由乙方负责本项目范围内智慧停车泊位的运营维护，具体运营内容包括：路内智慧泊位约 7108 个，路外泊位约 1419 个车位和 116 个充电桩。通过提供充电服务向使用者进行收费。

## 11.2 运营维护要求

### 11.2.1 乙方的主要责任

(1) 在整个运营期内，乙方应当承担运营费用和 risk，负责管理、运营维护项目设施。

(2) 乙方应建立运营维护质量保证和质量控制的具体措施和制度交甲方确认后执行。

(3) 乙方应确保在整个有偿使用期内，始终根据下列规定运营维护项目设施：

- a. 适用的法律；
- b. 经甲方审核确定的运营维护方案；
- c. 运营维护手册以及与项目设施有关的设备制造商提供的一切有关手册、指导和建议；
- d. 谨慎工程和运营惯例；
- e. 本协议下对项目运营的其他所有要求。

(4) 乙方应确保项目设施始终处于良好营运状态并能够以安全、连续和稳定的方式提供符合适用法律和本协议要求的 service。

(5) 乙方应按照甲方要求提交运营成本资料以及甲方可合理要求提供的有关乙方财务状况的其他资料。

(6) 本协议生效日后，项目开始运营前，乙方须向甲方提交运营维护方案，并经甲方审核同意后执行；乙方应当根据经审核确定的运营维护方案等要求编制运营维护手册（手册应包括进行定期和年度检查、日

常运行维护、大修维护和年度维护的程序和计划，以及调整和改进检验及维护安排的程序和计划），并报甲方备案。

#### 11.2.2 运营、维护和修理记录

乙方应确保：

(1) 对项目运营、维护和修理的情况进行详细记录；

(2) 准许甲方在给予合理通知后在正常工作时间对其运营维护情况进行检查并查阅和复制上述记录。

#### 11.2.3 监督与检查

(1) 甲方有权派出监督员或者指定代表在任何时候进入项目场地，以监察项目设施的运营维护。但是，甲方监督员或其指定代表进入项目场地或乙方的办公场所不应不适当地干涉乙方对项目的正常运营维护工作。

(2) 应甲方的要求，乙方应提供下列文件：

a. 自开始运营日起，在每个季度结束后【30】日内向甲方提交当季项目运营维护报告；

b. 甲方认为必要的任何其他运营维护资料和信息。

### 11.3 运营期内的环境保护

11.3.1 乙方不应在项目的运营维护过程中造成环境污染。

11.3.2 乙方应当执行适用法律规定、政府及相关部门的规定或要求，公布相应的环保信息。

11.3.3 乙方应当建立健全本单位环境信息公开制度，报经甲方同意后执行。

11.3.4 乙方在项目设施的运营维护期间应根据本协议技术要求及国家的有关规定，采取一切合理措施来避免或尽量减少对项目周围设施、建筑物和居民区的干扰。

## 11.4 运营期违约及处理

### 11.4.1 甲方违约情形及处理

运营期内发生下列情形，视为甲方违约：

- (1) 甲方无故提前终止协议；
- (2) 甲方非法干预乙方正常经营；

甲方发生本条约定的违约情形的，乙方有权向甲方发出书面通知要求其改正，甲方未在规定期限内予以改正的，乙方有权要求合理补偿或相应顺延项目有偿使用期限。如甲方逾期改正超过【90】日，则乙方有权提出提前终止协议。

### 11.4.2 乙方违约情形及处理

运营期内发生下列情形，视为乙方违约：

- (1) 乙方擅自将本项目转让、转租、转包给第三方；
- (2) 乙方未按照本协议约定运维标准执行；
- (3) 未经依法审定，擅自提高服务费价格；
- (4) 其他违反本协议约定的情形

乙方发生本条约定的违约情形的，甲方有权向乙方发出书面通知要求其改正，乙方未在规定期限内予以改正的，甲方有权要求乙方承担违约金，违约金按以下标准计算：每次违约甲方有权提取运营履约保证金中 10 万元，但乙方逾期【90】日仍未完成整改的，甲方有权提前终止本协议。

## 第 12 条 绩效考核

### 12.1 绩效考核主体

本项目由甲方牵头对乙方进行绩效考核，乙方应予以协助配合。

### 12.2 绩效考核标准和方法

本项目绩效考核标准及评价方法，按照本协议附件 2 建设期绩效考

核和附件 3 运营期绩效考核执行。双方一致同意，项目实施过程中，若国家相关主管部门对于项目管理出台相关国家标准或者行业标准的，按届时新标准规定执行。

### 12.3 绩效考核程序

12.3.1 绩效考核包括定期评价和不定期评价，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。

12.3.2 绩效考核主体开展绩效考核的程序主要包括：

- (1) 确定考核对象并下达考核通知；
- (2) 确定考核工作人员并按照绩效考核表执行；
- (3) 收集考核相关资料并进行审查核实。

12.3.3 对于绩效考核中发现的问题，乙方应在接到甲方书面通知后，在通知要求的期限内进行整改。

### 12.4 第三方原因影响考核评价

因第三方原因影响绩效考核结果的，乙方有权向甲方就有关事宜提出书面报告，甲方应在收到书面报告后 **【15】**个工作日内做出处理。如确属第三方原因造成的，且乙方已为避免此种情形尽到合理努力的，则甲方应及时对绩效考核结果予以调整。

## 第 13 条 项目投融资与财务管理

### 13.1 融资责任

13.1.1 本项目估算总投资约 27768.91 万元。

13.1.2 本项目有偿使用者根据项目具体情况需要开展融资的，项目资本金不低于项目估算总投资的 20%。

13.1.3 乙方应按照本协议约定负责项目资金的及时筹措；甲方应为乙

方开展项目融资工作提供必要的协助，包括依法提供与项目融资有关的批复、证明、说明及相关文件等。

### 13.2 融资担保

13.2.1 为本项目融资之目的，经甲方书面同意，乙方可在其按约定享有所有权的项目设施、项目收益权或其他权益上设置抵押、质押等方式进行融资，相关融资文件应及时提交甲方备案。

13.2.2 如经甲方书面同意乙方在有偿使用期限内设置项目设施抵押或项目收益权等权利质押的，乙方应在移交日前解除全部项目设施的抵押和项目收益权等权利的质押或等担保措施。

### 13.3 融资及担保的限制

13.3.1 除因本项目设计、建设、运营维护、有偿使用使用费所需之目的外，乙方不得以本项目进行融资。

13.3.2 除为本项目融资并经甲方书面同意外，乙方不得将项目设施或项目收益权进行抵押或质押、出售、转让、出租或以其他方式交由第三人使用或设定权利负担。

13.3.3 政府及甲方不为本项目融资提供任何形式的担保及还款承诺。

13.3.4 项目融资文件

乙方应在本协议生效日后 **【60】** 日内将为本项目融资签署的所有融资文件报经甲方备案。

为保障本项目顺利实施，乙方应确保融资文件中包含融资方承诺的下列条款：

(1) 只要本协议（含附件）有效，融资方不得采取任何行动影响、干扰、损害或终止甲方在本协议项下的权利或以其他方式对本协议造成不利影响；

(2) 如融资文件中包含了融资方介入权的约定，即当乙方违反融资文件或乙方出现重大经营或财务风险，威胁或侵害融资方利益时，融资方可以行使其作为债权人的权利，要求乙方改善管理、增加投入，或请求甲方认可的合格机构接管本项目，但融资方行使上述介入权时应按照如下程序进行：

- a. 融资方通过书面方式将乙方在融资文件项下的违约事件通知甲方；
- b. 给予乙方在收到上述通知后 **【60】** 日内纠正此类违约的权利；
- c. 在上述纠正期间不行使融资方对违约事件的任何权利或补救；

d. 纠正期满时，乙方违约事件持续的，融资方行使权利应以不妨害和损害甲方在本协议项下的权利和项目的正常运营为前提。如在纠正期内，触发融资方直接介入的重大风险解除或者乙方提供融资方能接受的补充担保措施后，融资方应停止介入。

#### **13.4 项目资金使用管理**

13.4.1 双方在此确认，在本协议生效日后，为确保项目资金专款专用，乙方应按规定及时开设项目资金专用账户，在不影响项目建设和运营的前提下，甲方有权对专用账户中的项目资金使用情况进行监督和检查，乙方应予以配合。

13.4.2 乙方对工程相关单位的款项支付，须按相关协议的约定执行，不得违约拖欠。对支付情况，甲方有权核实。

13.4.3 乙方应独立进行建设期和运营期的投融资资金使用和财务核算，该项资金不得用于与本项目无关的经济活动。

### **第 14 条 回报机制**

#### **14.1 项目回报机制**

##### **14.1.1 项目收益**

本项目为有偿使用项目，政府方向乙方授予兴宁市城市智慧停车场地的有偿使用权，乙方向政府指定单位支付有偿使用权费。取得经营权后，本项目提供的停车服务具备向使用者收费的基础。根据《兴宁市城市智慧停车项目可行性研究报告》，该部分经营收入足以覆盖项目的投资成本和合理回报，所以本项目属于“使用者付费”项目。

#### 14.1.2 超额收益共享机制

为保证项目公共服务属性，本项目在运营期内建立超额收益共享机制，通过合同约定方式将本项目超额收益上缴政府，将本项目产生的超额收益用于梅州后续开展充电基础设施资源建设和管理服务，确保项目全部收益取之于民、用之于民，达到公益性和经济性相协调的目的。具体如下：

从运营期开始计算累计净收益率，累计净收益率每达到大于 8% 的年度，则大于 8% 部分的收益，由政府与有偿使用者按 80%: 20% 比例共享，其中 80% 部分上缴政府专项用于今后城市充电基础设施资源的发展建设，若项目累计净收益率小于 8%，则当年度政府不参与收益共享，也不予补差。项目运营期内，有偿使用者每年向实施机构提交项目经营状况自评报告，根据经营数据判定是否触发超额收益共享机制，若触发则在下一年度第一季度前完成收益上缴。同时，实施机构在项目前十年运营期每五年进行一次复核，后十年运营期每两年对项目经营状况进行复核，并以复核结果进行清算。

项目净收益为未计提盈余公积前的项目税后利润。项目累计净收益率=从运营期开始至该年的项目累计净收益/从运营期开始至该年累计的项目运营收入（含税）。

有偿使用者应提供本项目的相关资料积极协助实施机构争取国家、省、市的补助、补贴和财政拨款。本项目获得的补助、补贴和财政拨款，

应服从超额收益共享机制。

## 第 15 条 履约担保

根据本项目采购文件规定的要求，履约担保是指【建设履约保证金/保函；运维履约保证金/保函；移交履约保证金/保函】，具体约定如下：

### 15.1 建设履约担保

乙方应于本协议生效日之日起【5】个工作日内，向甲方提交本项目的建设履约担保，担保形式为：【保证金；保函】，建设履约担保的金额为 200 万元，担保期自有偿使用协议生效之日起到竣工验收完成且乙方递交运营维护保证金后结束。

### 15.2 运维履约担保

乙方应于本项目开始运营日前提交本项目的运维履约担保，担保形式为：【保证金；保函】，运维履约担保的金额为 200 万元，担保期自项目开始运营日至乙方提交移交履约担保之日。

### 15.3 移交履约担保

乙方应于移交日前【12】个月提交本项目的移交履约担保。担保形式为：【保证金；保函】，移交履约担保的金额为 200 万元，担保期自项目移交日至项目移交日后【12】个月届满之日。

### 15.4 履约保函基本要求

如采用履约保函形式的，履约保函的格式应为不可撤销、见索即付的保函；且提交的时点、保函金额等应符合本条所述相关约定，保函受益人应为甲方。履约保函应当为甲方认可的银行或其他金融机构开出的保函。

### 15.5 履约保证金的扣除/履约保函提取

如乙方发生本协议约定的可以扣除履约保证金或提取履约保函的情形的，甲方有权按照协议约定扣除履约保证金或提取履约保函项下相应金额的款项。

### 15.6 恢复履约担保能力

如果甲方在项目有偿使用期内根据本协议约定扣除履约保证金或提取履约保函项下的款项的，乙方应确保在甲方扣除或提取后 **【30】** 日内，将履约保证金或履约保函数额恢复到本协议约定的数额，且应向甲方提供已足额恢复的相关证明。

乙方未在前述期限内补足或恢复履约保证金或履约保函项下相应金额的，甲方有权发出催告，乙方应在 **【30】** 日内予以补足；乙方在前述期限内仍未补足的，则甲方有权扣除履约保证金或提取履约保函项下的余额，并有权提前终止本协议。

### 15.7 不当扣除履约保证金/不当提取保函

如果甲方扣除履约保证金或提取履约保证金中的相应金额之后确定甲方属不当扣除或提取，甲方应及时向乙方退还扣除或提取的款项，并支付该款项自提取之日起至退还之日止的利息，利息按同期全国银行间同业拆借中心公布的人民币贷款基准利率计算。

## 第 16 条 风险识别与分配

### 16.1 本项目经营过程中可能存在的风险有：

政治、政策风险、法律风险、金融风险、设计风险、建设风险、运营风险、移交风险及不可抗力风险等。

### 16.2 按照风险分配原则，项目的风险分配机制为：

(1) 由乙方承担的风险：项目设计、建造、金融和运营维护等商业

风险;

(2) 由甲方承担的风险: 政治、政策、法律变更等风险以及城市公共停车泊位使用权风险;

(3) 由双方合理共担的风险: 不可抗力等不可预见风险。  
具体识别与分配:

### 1、社会稳定风险

#### (1) 收费合理性质疑

部分市民可能对公共停车位的收费合理性提出质疑, 认为公共道路资源应免费使用。例如, 茂名市曾有车主指出“在购车时已缴纳相关税费, 不应额外支付停车费”, 此类观点可能引发舆论争议。此外, 若收费标准未充分结合当地居民收入水平, 可能导致低收入群体负担加重, 加剧社会矛盾。

#### (2) 技术漏洞导致误收费

智慧停车系统出现车牌识别错误、计费延迟或未停车却被收费等问题。技术漏洞可能直接损害公众信任, 引发集体投诉或拒缴行为, 甚至激化对政府管理能力的质疑。

#### (3) 既有停车矛盾激化

若原有停车管理混乱(如私占车位、乱停乱放), 智慧停车收费可能被误解为“以罚代管”, 而非服务优化。部分停车场权属模糊, 需联合多部门厘清责任, 此类问题若未解决, 可能加剧新政策推行阻力。

### 2、政治

政治风险是指出于政策状况发生变化而给项目带来的风险, 以及政府对项目的一些干预而产生的风险。就本项目来讲, 政治风险主要包括如下方面:

(1) 征用及公有化风险：是指中央或地方政府强行没收、暂停本项目建设或运营维护。

(2) 审批延误：本项目建设运营需要通过审批过程及多项许可，政府方、有偿使用者或其他不可抗力因素均可能导致项目审批或许可延误。

### 3、政策风险

本项目所涉政策风险主要是税收政策变化风险。

(1) 税收政策变化：本项目有偿使用期较长，其间很可能发生税收政策的调整，税费变更可能导致有偿使用者经营环境恶化的风险。

### 4、法律及合约风险

法律风险是指由于法律变更而给项目带来的风险。合约风险是指协议体系当事人不履行协议约定的责任和义务对项目造成的风险。

(1) 法律变更：由于某些法律变更事件导致项目无法进行或对有偿使用者造成损失。

(2) 政府违约：政府不履行或拒绝履行协议约定的责任和义务而给项目带来直接或间接的危害。

(3) 有偿使用者违约：有偿使用者不履行或拒绝履行协议约定的责任和义务而给项目带来直接或间接的危害。

(4) 第三方违约：项目协议体系中的分包商、材料供应商等除签约的政府方及有偿使用者外的第三方不履行或拒绝履行协议约定的责任和义务而给项目带来直接或间接的危害。如分包商违约造成的经济和工期等损失。

### 5、金融风险

金融风险指项目控制能力以外的金融因素的不确定性对项目的潜在影响，这些会直接影响到项目的财务成本、偿债能力和和股东利益。本项目的的主要金融风险包括：

(1) 利率变化：国家基准利率调整或市场利率变化带来的融资成本风险。

(2) 通货膨胀：指整体物价水平上升，货币的购买力下降，导致项目运营成本增加、实际收入减少等其他后果。

(3) 融资风险：因金融市场或有偿使用者自身原因导致无法按时完成项目融资交割、融资结构不合理、融资成本过高等情况，使得项目无法进行或经营环境恶化等风险。

## 6、设计风险

设计风险主要是指在由于设计过程中出现的各种风险，主要包括：

(1) 工程设计质量：工程设计过程中存在失误或错误，引起工程事故，或工程设计质量不合理造成施工、运营、维护困难导致经济损失的风险。

(2) 设计标准未通过：停车泊位相关设施设备未符合设计标准，不能通过项目部门验收。

## 7、建设风险

建设风险主要指项目工程施工过程中出现的各种风险。

(1) 工地安全：工地安全隐患发生而导致的人身伤亡或财产损失。

(2) 施工纠纷：施工过程中因与分包商、供应商、工人等产生纠纷而导致工期延误、经济损失等风险。

(3) 建设工期延误：由于项目工程建设过程出现的各类问题，比如有偿使用者或第三方组织不当等造成的工期延误风险由有偿使用者承担；由于政府审批慢、规划调整等因素，导致建设工期延误由政府承担。

(4) 建设成本超支：建设成本超过估算金额。该风险由有偿使用者承担。

(5) 建设质量：项目建设质量不符合验收标准。该风险由有偿使用者承担。

(6) 工程变更：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。

(7) 市政配套：项目的建设及运营需要市政配套支持，如施工便道、电网配套等，市政配套的缺失会导致工程建设工期延误、项目无法顺利运营等风险。

## 8、运营风险

运营风险指项目在运营维护过程中可能产生的风险因素，主要包括：

(1) 停车泊位出租率不足风险：运营过程中停车位出租率不足造成的损失。

(2) 停车泊位供给数量不足风险：实施机构未能按约定提供足量的停车泊位造成的损失。

(3) 停车泊位“位置质量”不达标风险：车流量不达标、道路位置不佳等造成的损失。

(4) 运营成本超支：由于经营管理不善、设计或工程质量问题等原因导致实际运营成本过高。

(5) 运维安全：项目运营维护过程中发生事故或意外导致的人员伤亡或财产损失。

## 9、移交风险

移交风险是指有偿使用者将项目无偿、完好移交给政府或其指定的机构过程中发生的风险。

(1) 项目移交不能满足移交标准：移交的项目没有达到有偿使用协议约定的移交标准的。或因新的政策或行业标准变化不能达标的情形。

(2) 移交费用超预算：移交过程中发生的费用超过预算。

## 10、不可抗力风险

不可抗力风险指协议一方无法控制，在签订协议前无法合理防范，情况发生时，又无法回避或克服的事件或情况，包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争以及其他按国际商业惯例可被接受为不可抗力的事件。

## 第 17 条 政府承诺和保障

17.1 除协议项下政府方已作出的承诺和保障外，政府方特就本项目承诺成立工作专班，以顺利推进项目实施。

### 17.2 资源可用性

政府方承诺本项目提供的停车泊位授权实施机构按照本协议的约定进行管理。政府方承诺在本项目目前划定的站点范围内不允许其他企业新建停车泊位。

### 17.3 有偿使用权授予

项目实施机构承诺，将兴宁市城市智慧停车项目有偿使用权授予范围内车位提供给有偿使用者使用。如有偿使用范围提供的公共停车泊位少于约定数量，按“原规格、缺多少、补多少”原则双方协商补足数量。如不能补足车位数量，应按成交价格对有偿使用权价格进行退补。有偿使用权费退回价款=有偿使用权成交价格×(1-建设期内实际的公共停车泊位数量/实施方案统计表中的公共停车泊位数量);政府方应在建设期结束180天内向

乙方 支付有偿使用权退回价款。

## 第 18 条 甲方介入

### 18.1 介入权的行使

#### 18.1.1 甲方介入的条件

出现下列情况之一的，则甲方有权行使第 18.1.2 款所述介入权：

- (1) 建设期内乙方书面表示放弃项目或被视为放弃项目建设；
- (2) 乙方违反本协议约定建设、运营维护项目，且在本协议约定期限内，或收到甲方通知后的 **【90】** 日内未能或无法纠正和改正，包括：
  - a. 因经营管理不善等原因，造成财务状况严重恶化，影响本项目正常运营的；
  - b. 因可归责于乙方的原因导致项目设计、施工等存在重大缺陷，影响本项目正常运营的；
  - c. 擅自转让、出租、转包项目经营权的；
  - d. 擅自将所经营的项目设施或收益权进行处置或者设置抵押或质押的；
  - e. 因管理不善，发生较大或重特大质量事故、安全事故的；
  - f. 擅自停业、歇业；
  - g. 被司法机关判定为不达标危害环境构成犯罪的；
- (3) 发生紧急情况或危机，且甲方有理由认为该紧急情况或危机将导致人员伤亡、严重财产损失或造成环境污染且乙方不具备应对能力的；

#### 18.1.2 甲方介入的方式

甲方行使介入权的，有权采用增加监管方式、监管频次、替代部分履行、整顿或临时接管等方式，以保证项目顺利运行。甲方行使介入权，不应被视为根据本协议受让项目资产或承担乙方的义务。甲方行使介入权后，乙方应配合甲方及其指定第三方，并向其提供所有合理的协助。

### 18.1.3 介入权的限制

甲方无正当理由行使介入权，影响本协议正常履行且损害乙方利益的，乙方有权要求甲方赔偿相应损失。

## 18.2 介入权的行使程序

### 18.2.1 通知

甲方根据本协议约定行使介入权之前，应提前**【15】**日以书面形式通知乙方，通知内容包括：

- (1) 介入原因；
- (2) 介入方式；
- (3) 介入的范围和程度；
- (4) 介入权行使主体；
- (5) 介入起始日期；
- (6) 介入持续期限；
- (7) 介入对乙方的影响和处理等。

### 18.2.2 乙方的异议

乙方对甲方行使介入权有异议的，应自从收到甲方发出的前述通知后\_\_\_\_日内提出异议，甲方收到异议后，应在**【30】**日内给予回复。双方无法达成一致意见的，按照本协议第 24 条的约定执行，但争议解决期间内不影响甲方行使介入权。

## 18.3 介入持续时间和范围

甲方介入的时间和范围不应超过足以使乙方改正或可以合理地被期望有能力改正导致介入的违约事件，或缓解紧急事件或使乙方具备应对能力解除紧急事件所必需的范围和程度。甲方根据第 18.1.1 款第（1）、（2）项约定进行的介入仍然无法补救乙方的违约行为，甲方有权根据第 23 条约定终止本协议。

## 18.4 介入期间的费用和收入

18.4.1 甲方根据第 18.1.1 款第（3）项约定进行的介入，乙方应承担由此引发的所有费用，介入期间的运营收入扣除乙方运营成本及费用后应归接管方所有。

18.4.2 甲方根据第 18.1.1 款第（1）、（2）项约定进行的介入，乙方应承担因甲方介入所引发的所有费用，该费用甲方有权从保函中扣减或者要求乙方另行支付。介入期间的运营收入应归乙方所有，但是甲方按照协议约定仅就不受乙方违约影响部分支付服务费。

18.4.3 甲方应在停止介入后 **【30】** 日内将介入过程中发生的费用明细交予乙方。

## 第 19 条 项目移交

### 19.1 移交范围

乙方应在项目运营期终止时向政府指定单位（以下简称接收人）无偿移交项目全部资产。移交的范围包括但不限于以下内容：

项目设施及相关的设备、机器、装置、零部件、备用件及其他动产、项目实施相关人员、运营维护项目设施所要求的技术和技术信息、与项目设施有关的手册、图纸、文件和资料以及其他移交所需的文件。项目移交时，项目设施及所涉及的任何资产不应存在权利瑕疵，同时项目设施应符合双方约定的技术、安全和环保标准，在不再维修情况下项目可以正常运营 12 个月，否则政府方可根据损失向有偿使用者提出合理的补偿。

### 19.2 移交标准

（1）权利方面的标准：项目设施及所涉及的任何资产不存在权利瑕疵，其上未设置任何抵押、质押等担保权益约束，亦不得存在任何种类和性质的索赔权。

(2) 技术方面的标准：项目设施应符合双方约定的技术、安全和环保标准，并处于良好的运营状况。

### 19.3 移交委员会

#### 19.3.1 移交委员会的成立

甲方及乙方等组成移交委员会，办理资产移交，并将项目设施及内业资料移交给接收方接收管理。

本项目运营期届满前的【12】个月作为过渡期，甲方和乙方应成立移交委员会，移交委员会负责人由甲方委派。若本协议提前终止的，移交委员会应在本协议提前终止后【5】个工作日内成立。

#### 19.3.2 移交方案

移交委员会成立后【1】个月内应举行会谈并确定下列事宜的具体实施方案，乙方应提供移交必要的文件、记录、报告等数据，作为移交委员会制定方案的参考：

- (1) 项目设施移交的详尽程序；
- (2) 最后恢复性大修计划；
- (3) 商定移交项目设施清单；
- (4) 项目移交验收标准；
- (5) 移交仪式的准备。

### 19.4 最后恢复性大修

#### (1) 最后恢复性大修的时间

在移交日之前不早于【6】个月，乙方应对项目设施进行一次最后恢复性大修，但此大修应不迟于移交日前【2】个月完成。大修的具体时间和内容应由移交委员会核准。

#### (2) 最后恢复性大修的内容

恢复性大修的内容包括但不限于：检修项目资产实际存在的缺陷，

包括但不限于设施设备、建筑物、构筑物等；核查设备制造厂商的手册提出的标准项目；检修、探伤、检测及易损易耗件更换等；甲方合理提出的其他检修项目。

(3) 最后恢复性大修的费用计入运营维护成本。

### 19.5 验收与测评

#### (1) 验收

在移交日之前，移交委员会应依据移交标准对本项目进行移交验收。乙方应确保最后恢复性大修，设备完好率达到国家、省、市、县标准。乙方须确保通过恢复性修理使本项目全部设施在移交日的完好率达到90%以上，保证项目设施的正常运行。若未能达到移交标准，乙方应在【30】日或双方同意的更长时间内修复项目设施缺陷，到期仍无法修复的，甲方可以自行或委托第三方进行修复，相关费用由乙方承担，同时乙方应向甲方支付与维修费用等额的违约金。以上费用及违约金可在移交保证金中提取。

#### (2) 测评

如任一方对是否达到移交标准有异议的，则由移交委员会聘请第三方机构进行评定和测试。如果评测结果达到移交标准，聘请第三方机构的费用由甲方承担；如果评测结果未达到移交标准，则聘请第三方机构的费用由乙方承担。

### 19.6 保险、技术、运营协议等的转让

#### (1) 保险转让

在移交时，乙方应将所有保险单、暂保单和保险单批单转让给甲方。

#### (2) 技术转让

乙方应向甲方移交乙方在运营期间形成的一切商标、专利、软件、版权、专有技术及所有知识产权或无形资产的文件。项目移交时，应确

保甲方不会因为使用该技术而遭受任何侵权索赔。若相关技术为第三方所有，乙方应在与第三方签署技术授权协议时即与第三方明确约定，同意乙方在项目移交时将技术授权协议转让给甲方。甲方将无偿拥有该等知识产权或无形资产的使用权和收益权，且仅有权将该等知识产权用于本项目及项目的扩建工程，而乙方仍为知识产权的所有权人。若所涉技术为第三方所有，该技术的使用权在移交日前已经期满或即将期满的，乙方有义务协助甲方取得该技术的使用权。

### (3) 运营协议等的转让

在本协议终止后，办理移交手续前，乙方应解除或终止其签订的、于移交日仍有效的运营维护协议、设备协议、供货协议及其他协议。对于乙方不再负有协议义务、仅有协议权利的该等协议，乙方应负责与该协议相对方、甲方签订补充协议，约定由甲方无偿承继原协议中乙方应享有的所有权利及资格。甲方对于乙方解除或终止上述协议所发生的任何费用不负任何责任，同时乙方应确保甲方不因此受到损害。

### 19.7 移走其他无关物品

除非双方另有协议，乙方应于移交日起【30】日内，自费从项目场地移走其雇佣的个人用品以及与项目设施的运营维护无关的物品。若乙方在上述时间内未能移走这些物品，甲方在通知乙方后，有权将物品予以处置，乙方承担处置该物品的合理费用和 risk。

### 19.8 风险转移

在移交完成前，由乙方承担项目设施的全部或部分损失或损坏的风险，除非该损失或损坏是由甲方的过错或违约所致；在移交完成后，由甲方承担项目设施的全部或部分损失或损坏的风险，但本工程的相关专业服务机构及施工单位仍按法律、法规规定承担工程质保责任。

### 19.9 移交的税费

甲、乙双方各自承担移交的相关税费。如果因为一方违约事件导致项目终止而需要提前移交，由违约方承担移交税费。

#### 19.10 提前终止移交的特殊约定

(1) 在有偿使用期内，若发生本协议约定的提前终止事由，乙方应自发出或收到提前终止通知之日起【15】日内制作项目设施清单报送甲方。甲方应于收到乙方报送的项目设施清单之日起【15】日内与乙方共同确定移交日，如甲乙双方无法就移交日达成一致的，则依据本协议的争议解决条款处理。

(2) 若在建设期内本协议提前终止，乙方所有的供建设运营本项目之用且为继续建设运营本项目所必需的资产及在建工程均应当列入移交范围。

(3) 若在运营期内本协议提前终止，项目资产均应列入移交范围。若非属于项目资产，但可以辅助或加强运营效能的，甲方可向乙方协商购买（但计入建设、运营成本的除外）。

#### 19.11 移交缺陷责任期

项目移交完成后的缺陷责任期为【1】年。若在移交缺陷责任期内发生非人为损坏质量问题，乙方应履行维修义务并承担相应维修费用，否则甲方有权将该部分维修费用在移交保证金中扣除。

### 第 20 条 协议终止及补偿

#### 20.1 协议期满终止

在协议期满时，按照协议约定妥善办理相关手续，由乙方向甲方无偿、完好移交，项目所有权益全部归属政府指定单位。

#### 20.2 协议提前终止

##### 20.2.1 甲方发出的终止：

如发生下列任一情形，甲方有权终止协议：

(1) 乙方被依法吊销营业执照、责令停业、清算或破产；

(2) 乙方以书面形式表示放弃本项目建设，或书面通知甲方其已终止任一建设工程，或直接（或通过分包商）撤走场地全部或大部分的工作人员等放弃本项目的行为；

(3) 非法建设（包括但不限于非法发包、非法转包、违规分包、非法集资等）或非法运营且未在甲方限定时间内整改完毕的；

(4) 发生重大质量、安全事故，造成重大社会影响的或经政府相关部门检查存在重大质量或安全隐患且未在甲方限定时间内整改完毕的；

(5) 因不可抗力原因致使甲方、乙方无法继续履行本协议；

(6) 乙方在本协议第 2 条所作出的声明与保证被证明在作出时存在虚假或未兑现，且严重影响其履约能力。

(7) 乙方出现本协议第 4.3 款、第 9.12.2 款、11.4.2 款及 15.6 款约定的导致提前终止情形的。

(8) 乙方存在法律法规禁止的其他行为。

#### **20.2.2 乙方发出的终止：**

如发生下列任一情形，乙方有权终止协议：

(1) 甲方在本协议第 2 条的承诺未兑现，使乙方履行本协议的能力受到严重不利影响；

(2) 甲方违反本协议的约定，在本项目有偿使用期限和范围内，就本项目设施引入其他第三方负责实施本项目的；

(3) 甲方出现的其他严重违约事项导致协议目的无法实现的。

乙方不能因车位数量不足而终止本协议。车位数量不足的，不视为甲方违约，双方根据本协议约定处理。

#### **20.2.3 法律变更或政府行为导致的终止**

如果在本协议生效日后，因法律变更及上级政府行为导致乙方部分或全部不能履行本协议项下主要义务，而此种变化和影响又不以甲方的意志为转移，甲、乙双方应尽力就继续履行本协议进行协商。若不能达成一致，则一方可向另一方发出终止意向通知。

#### 20.2.4 不可抗力造成的终止

当不可抗力事件阻止一方履行其义务的时间持续【60】日以上时，双方应协商决定继续履行本协议的条件或者终止本协议。如果自不可抗力发生后【120】日内双方不能就继续履行的条件或终止本协议达成一致意见，任何一方有权给予另一方书面通知后立即终止本协议。

#### 20.2.5 协商一致终止

在有偿使用期内，经各方协商一致可提前终止本协议。

#### 20.3 协议终止的通知

甲乙任何一方依据本协议的约定或法律规定行使终止权的，应当书面通知对方，本协议自通知送达对方之时终止。

#### 20.4 终止后的补偿

若本协议提前终止，甲方将按照如下标准向乙方支付补偿金：

**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（含有偿使用权费、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、备品配件和药品的合理评估值。

若属政府发出的终止情形之一的，按照对应公式计算终止补偿金即“ $A_1-B+E$ ”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。

## 第 21 条 协议各方的权利义务

### 21.1 甲方的权利义务

21.1.1 行使行政监管职能和履约监管权利，对乙方建设运营全过程进行监督约束。但监督权的行使不能影响乙方的正常建设和经营。如发现与协议存在不相符合的，有权责成乙方限期予以纠正。

21.1.2 基于保障国家安全及人民生命财产安全的需要，有权依本协议约定对项目投资、建设、运营全过程进行监督和介入管理。有权依据客观真实的社会经济环境和区域发展规划，提出对项目建设进行变更等。

21.1.3 对本项目的投资建设、建设管理、安全、质量、服务状况等进行考核。

21.1.4 在发生紧急事件、可能严重影响公共利益的情况下，有权统一调度、临时接管或依法征用项目设施。

21.1.5 有权委托有资质的第三方审价机构对本项目进行审计，对在审计中发现的问题应及时通知乙方，并有权要求乙方进行解释和整改，审计费用列支乙方投资成本。

21.1.6 就本项目申请国家、省、市的补助、补贴和财政拨款，由甲方和乙方共同享有。

21.1.7 甲方先行开展项目可行性研究报告、项目实施方案、有偿使用权价值评估、有偿使用协议、项目社会稳定风险评估报告等编制及有偿使用者选取、签订有偿使用协议等工作。具体见附件 1 前期工作清单。甲方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乙方，乙方进行登记和保存。

21.1.8 甲方负责政府智慧停车位使用权的获得，并提供满足本项目建设所需的停车位建设场地及相关资料等。

21.1.9 甲方协助乙方办理项目融资、建设等所必需的核准手续或批文；如有需要，协助乙方完成建设单位变更手续，以方便乙方完成后续报建报批工作。为项目提供符合施工条件的项目用地，协助本项目所需

水、电、通讯线路接入；协调、协助解决项目合作过程中出现的相关事宜；将项目有关的基础性技术资料交付乙方的义务。

21.1.10 乙方因承担政府公益性任务造成经济损失的，甲方应协助其获得相应的经济补偿。

21.1.11 法律、法规和协议规定的其他义务。

## 21.2 乙方的权利义务

21.2.1 有权按照本协议的约定获得本项目建设和运营许可，并享有相关的收益；

21.2.2 按本协议投入建设运营所需资金，同时接受甲方监管；

21.2.3 负责本项目工程的勘察、设计、施工总承包事宜，保证勘察、设计、施工总承包的质量符合相关法律法规的规定。

21.2.4 安全文明施工。保证项目建设符合国家关于环保、安全生产等法律法规的规定，承担在工程施工过程中造成的安全生产责任。采取一切合理措施减少对公众的干扰和影响，并遵守环境保护和城市管理方面的有关规定和要求。

21.2.5 全面负责项目的投资、建设、运营和风险把控。具体负责本项目的资金筹措和组织实施、承担本项目的建设管理工作。

在项目建设期内不得侵占和挪用项目建设资金，项目资本金的规模和投入应满足项目建设需求。

21.2.6 提交履约担保。

21.2.7 严格执行有关环境保护和土地管理的规定。

21.2.8 按照约定的开发计划和投资计划进行项目的建设和投资。负责工程项目管理、施工进度控制、质量控制、安全管理和成本控制，并接受甲方监督。

21.2.9 遵守与项目建设和养护相关的法律法规，接受甲方、行业主

管部门对本项目建设资金筹集和使用、招标投标活动、建设施工和运营维护等方面的监督。

21.2.10 按照有关技术政策和技术规范要求，定期或经常性地对项目运行状况进行检测、检查和维护，保证项目及其附属设施经常处于良好状态。

21.2.11 有偿使用期内，乙方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：

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。

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，乙方应根据谨慎运营惯例购买相应的险种。保险受益人为乙方，可根据需要考虑政府或金融机构。

21.2.12 有权对政府方和甲方未按照法律、法规规定和协议约定履行义务的行为追究责任。

21.2.13 如未来甲方利用本项目申请国家专项资金的，乙方应尽最大努力提供协助。

21.2.14 法律、法规和协议规定的其他权利义务。

### **21.3 各方保密义务**

21.3.1 保密信息包括本项目涉及国家安全、商业秘密或协议双方约定的其他信息。保密期限为永久，且保密义务不因本协议被宣告无效、被撤销、失效等而终止。

21.3.2 协议双方应对本协议的内容和项目的所有信息及文件保密。未经对方书面同意，另一方不得向任何人或单位披露或者泄露本协议和本项目所包含或涉及的任何内容，但以下情形除外：

(1) 对协议双方负有保密义务的确有必要知悉本协议及本项目信息

的职员、法律顾问、财务顾问、咨询服务人员等的披露；

(2) 根据法律规定向有权了解本协议内容的司法、行政机关的披露；

(3) 为满足本协议的生效条件而向有关部门或人员所作的披露；

(4) 其他法律法规规定必须披露的情形。

## 第 22 条 违约责任

### 22.1 甲方违约责任

22.1.1 甲方如不按本协议约定履行相关义务或不按本协议推进落实各项工作，甲方有义务采取一切必要措施避免由此导致的乙方的损失。如违约行为已造成乙方损失的，甲方应承担赔偿责任。

22.1.2 因甲方违约导致协议终止的，甲方应按本协议约定的有偿使用权费的【5%】向乙方支付违约金。

### 22.2 乙方违约责任

22.2.1 乙方（非乙方原因造成除外）如不按本协议约定履行相关义务或不按本协议推进落实各项工作，乙方应承担违约责任，并有义务采取一切必要措施避免由此导致的甲方的损失。如违约行为已造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

#### 22.2.2 投资违约

22.2.2.1 乙方未按本协议约定筹措项目资金，致使项目建设资金链中断的，乙方应在甲方发出书面纠正通知后【30】天内改正；逾期未改正或未完全改正的，乙方应按【5】千元/天向甲方支付违约金；逾期达【60】天及以上的，视为乙方放弃本项目，甲方有权解除协议，乙方承担所有违约责任。

22.2.2.2 乙方违反本协议相关的约定，发生挪用、转移项目资金，转让本项目任一权益，未经甲方书面同意，在本项目项下资产、权益上设置抵押、质押等担保，转让本协议权利或义务等行为，乙方应在甲方

发出书面纠正通知后【10】天内改正；逾期未改正或未完全改正的，乙方应按照【5】千元/天向甲方支付违约金；逾期达【30】天及以上的，甲方有权解除协议。

### 22.2.3 工程建设违约

#### 22.2.3.1 工期违约

因乙方原因，乙方未按本协议约定的时间进行工程竣工的，每逾期一天，乙方应向甲方支付未竣工的工程预算价万分之二的违约金；逾期竣工达【60】天的，视为乙方放弃本项目，甲方有权解除协议。

#### 22.2.3.2 工程质量违约

(1) 在政府主管部门或甲方按本协议约定进行的监督检查中，发现质量问题的，乙方应限期整改；逾期未整改或虽整改但未达标的，乙方按【2】万元/次向甲方支付违约金；

(2) 工程竣工验收质量达不到本协议约定标准或施工协议约定标准的，乙方按照甲方要求整改；逾期未整改或虽整改但未达标的，乙方按【2】万元/次向甲方支付违约金。

#### 22.2.3.3 安全及文明施工违约

在政府职能部门或甲方按本协议约定进行的监督检查中，发现安全问题或不符合文明施工相关规定的，乙方应限期整改；逾期未整改或虽整改但未达标的，乙方按【2】万元/次向甲方支付违约金；出现安全责任事故的，乙方按国家及地方相关规定承担责任。

#### 22.2.4 项目、项目资料移交违约

乙方未按本协议条款约定组织项目（资产、资料、权属证明文件等）移交的，每逾期一日，乙方应按照【5】千元/天的标准向甲方支付违约金。

#### 22.2.5 其他违约情形

乙方违反本协议内其他有关条款的约定，乙方应按甲方要求限期整改，并承担因此造成的一切损失；逾期未整改或虽整改但未达标的，乙方按1万元/次向甲方支付违约金。

22.2.6 因乙方违约导致协议终止的，乙方应按本协议约定的有偿使用权费的 5%向甲方支付违约金。

22.3 一方违反本协议任何约定的，除非本协议另有约定，违约方均应承担继续履行、采取补救措施等责任，违约方应承担的赔偿金范围包括但不限于守约方投入本项目的各项成本、维权或争议解决费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、鉴定费、差旅费等）。若乙方违约的，则甲方有权自行从保证金中直接扣除乙方应承担的违约金、赔偿金以及其他应由乙方承担的费用。

## 第 23 条 协议变更和转让

### 23.1 协议变更

协议各方可以通过签订补充协议的方式对项目协议的内容进行变更，所签订的补充协议与项目协议具有同等法律效力。

### 23.2 协议的转让

#### 23.2.1 甲方的转让

甲方可将本协议或与本项目有关的其他协议项下的全部或部分权利或义务转让给本级人民政府指定的政府机构或部门，但受让协议的政府机构或部门应当具备：

a. 具有承担甲方在本协议及其他相关协议项下所承担的所有权利、义务和责任的能力和授权；

b. 承继并继续履行甲方在本协议及其他相关协议项下的义务。

#### 23.2.2 乙方的转让

乙方在有偿使用期内不得将经营权出租或以任何形式转让、承包给

第三方。

## 第 24 条 争议解决

### 24.1 争议的解决

甲乙双方因履行本协议发生争议的，应友好协商；协商不成的，任何一方均有权提交有管辖权的机构解决争议。

### 24.2 争议解决期间的继续履行

本协议存续期间发生争议，当事各方在争议解决过程中，应当继续履行协议义务，保证公共产品或公共服务的持续性和稳定性。

## 第 25 条 不可抗力

25.1 因不可抗力导致本协议一方当事人不能履行协议的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但在迟延履行期间发生不可抗力的，迟延履行的一方不能免责。

不可抗力包括：

(1) 项目实施地发生地震、火山爆发、泥石流、海啸、台风、飓风或龙卷风、洪水等重大自然灾害；

(2) 重大公共卫生事件；

(3) 战争行为(无论是宣战的或未宣战的)、入侵、武装冲突或外敌行为、封锁、暴乱、恐怖行为或军事力量的使用；

(4) 法律、行政法规、行政规章、地方性法规、规章、上级政府的政策性规定发生变更。

25.2 声称受到不可抗力影响的一方，应在不可抗力结束之日起 10 日内书面通知另一方，并提供不可抗力发生地公证机关或主管部门出具的关于不可抗力发生、持续时间以及危害程度的证明文件。

25.3 遭受不可抗力影响的一方应尽合理的努力减少不可抗力的影响，并应在不可抗力消除之后尽快恢复履行本协议项下的义务。

25.4 遭受不可抗力影响的一方已履行了本协议约定的通知程序，经甲、乙双方共同认定项目开发可继续的情况下，本协议相应义务的履行期限应根据不可抗力对履行该项义务的影响相应顺延。

25.5 若不可抗力致使全部或大部分项目开发工作受到阻碍已连续【60】天，或断续阻碍期间累计超过【90】天，双方协商处理；协商不成的，任一方可以向他方发出终止协议的通知。在此情况下，终止应在该通知发出【30】天后生效，乙方应按照本协议相关规定进行项目移交。

### 第 26 条 通知方式、联系人确认、送达、变更的通知

26.1 除非另有约定，本协议项下的任何通知、指示、同意、批准、证明或决定，均应采用书面形式，并通过当面交付、邮政特快专递服务或有记录交付的其它形式，或通过电子通讯形式发至本协议确定的地址或联系人。

26.2 双方各自确定因本协议相关事务而进行相互联系的联系入、联系地址及联系方式。

双方确定的联系入、联系地址及联系方式如下：

甲方：兴宁市城市管理和综合执法局

地址：兴宁市人民大道秀塘围自然资源局3楼

联系入：张向东

电话：

传真：

电子邮箱：

乙方：

地址: \_\_\_\_\_

联系人: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_

电子邮箱: \_\_\_\_\_

**26.3** 本条所述通知等书面文件或其他通讯在下列情况下视为送达:

(1) 接收通知的一方书面签收时;

(2) 以邮政特快专递服务发送的, 以实际签收日期为送达日, 如发生拒收或退件或其他无法成功投递的情况下, 投邮后的72小时视为送达; 若以传真方式发出, 送达日以发件方完整的传真报告为准; 若以电子邮件通知的, 则成功发出邮件即视为送达。接收方拒收的, 拒收当日即视为送达。前述通知、函件(除电子邮件外)均应加盖发送方的公章或授权人签名后发送。

#### **26.4 变更的通知**

本协议任何一方变更联系人、联系地址、联系方式, 须在变更前2日以书面形式通知另一方。未及时书面通知变更或错误提供联系人、联系地址、联系方式的一方, 应承担由此产生的后果和责任。

### **第 27 条 其他**

#### **27.1 协议构成及优先次序**

27.1.1 协议文件的组成如下:

- (1) 协议补充协议、变更协议
- (2) 协议正文及附件
- (3) 成交通知书
- (4) 谈判文件、谈判澄清函(如有)
- (5) 谈判文件及其补充文件、答疑文件(如有)

(6) 协议其他构成文件

27.1.2 上述文件应认为是一个整体，彼此相互解释，互为说明，若有不一致时，解释顺序如上所列：排列在前的文件解释效力优于排列在后的文件效力；生效时间在后的文件效力优于生效时间在前文件效力。

**27.2 协议文本及生效**

27.2.1 本协议一式【6】份，甲方、乙方各执【3】份。

27.2.2 本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，协议履行完毕之后自动失效。

27.2.3 本协议双方当事人可以通过签订补充协议的方式对本协议的内容进行变更或修订，所签订的补充协议与本协议具有同等法律效力。

**27.3 附件**

附件 1: 甲方前期工作费用清单

附件 2: 建设期绩效考核

附件 3: 运营期绩效考核

附件 4: 充电桩建设分布情况

(以下无正文)

甲方：兴宁市城市管理和综合执法局

(公章)

签署人:

职务:

日期: 202 年【 】月【 】日

乙方:

(公章)

签署人:

职 务:

日期: 202 年【 】月【 】日

## 附件 1: 甲方前期工作清单

| 序号 | 所需服务      | 费用            | 备注 |
|----|-----------|---------------|----|
| 1  | 项目可行性研究报告 | 以实际签订协议为<br>准 |    |
| 2  | 项目实施方案编制  |               |    |
| 3  | 有偿使用协议编制  |               |    |
| 4  | 有偿使用招标代理  |               |    |
| 5  | 有偿使用权价值评估 |               |    |
| 6  | 风险评估报告    |               |    |

## 附件 2: 建设期绩效考核

项目各参与方应按照国家、行业、广东省、梅州市、兴宁市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，兴宁市建设工程质量监督机构实施监督。

2、若国家、省、市、县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、县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。

5、依据上述评分标准，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 3: 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。

#### 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  $K = (\text{考核期综合绩效考核评分} \div 80) \times 100\%$ ;

(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

因本项目运营期周期较长,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 | 设备运行    | 15   | 设备正常运行  | 设备每出现一次故障，扣 1 分，扣完为止。                                 |
|      |        | 设备、设施维护 | 15   | 项目各类设施维护保养                                    | 充电桩设施维护不及时一项一次扣 1 分，扣完为止。                             |
|      |        | 安全规程、培训 | 5    | 操纵规程齐全，定期进行安全培训                               | 无安全规程及培训，扣 5 分。<br>安全规程、培训较不完善，扣 2 分。                 |
|      | 安全保障   | 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。<br>有应急预案，但实际指导意义不大，扣 2 分。               |
|      |        | 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。<br>安全管理制度和措施不齐全，扣 2 分。              |
|      |        | 安全责任事故  | 5    | 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 5 分。                |
|      |        | 舆情影响    | 5    | 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 5 分。                              |
|      |        | 组织结构    | 5    | 组织结构合理，有岗位职责和管理手册，制定合理的运营维护手册，严格按照运营维护手册进行操作。 | 未制定手册，扣 5 分。<br>制定手册但未按照手册执行，每一次扣 1 分。                |
|      | 管理     | 组织管理    | 收费规范 | 10  | 收费管理规范。   |
| 信息公开 |        |         | 10   | 有收费标准公开信息                                     | 收费标准每缺失一处，扣 1 分。                                      |
| 人员配备 |        |         | 5    | 设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。<br>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 |        |         | 10   | 评价项目资金管理、会计核算等财务管理                            | 1、不符合财政法规和财务管理制度规定扣 2 分；2、                            |

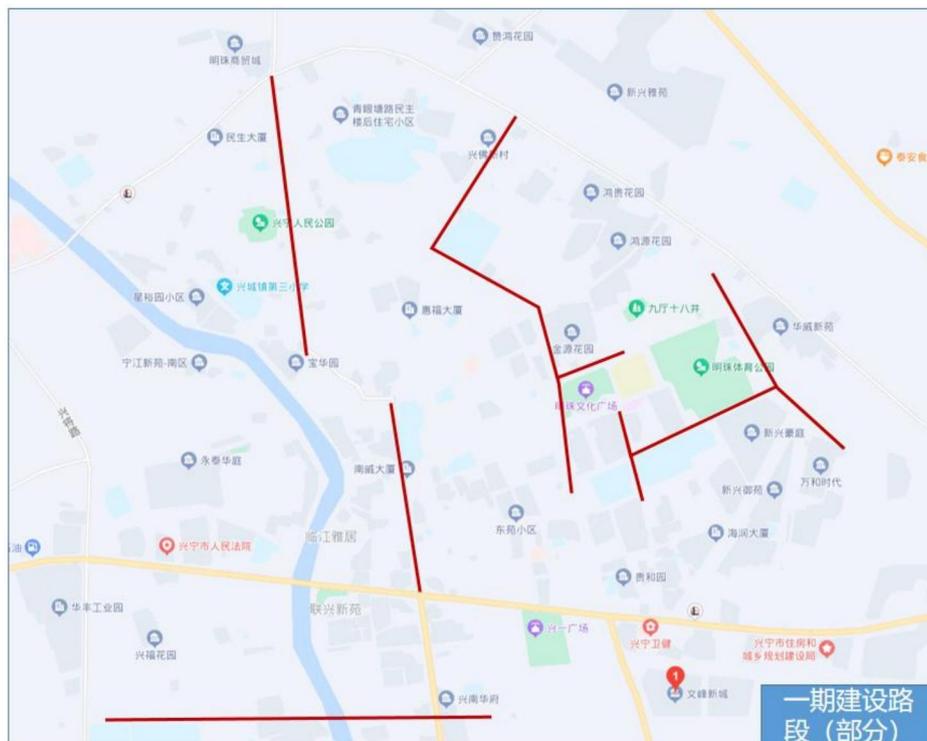
| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 分值  | 指标解释   | 评价标准   |
|------|------|------|-----|--|--|
|      |      |      |     | 内容的合规性。  | 信息不真实：未根据实际发生的经济业务进行真实、准确登记情况扣 2 分；3、信息不完整：资金收入、支出、资产等财务资料未能及时、完整扣 2 分；4、制度不健全：资金管理和财务制度不完整、合法扣 2 分；5、管理不有效：未能严格执行财务制度，或有重大违规行为扣 2 分”。 |
|      | 档案管理 | 资料管理 | 5   | 运营数据记录和存档；建立日常工作日志、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 5 分，资料管理台账内容不够清晰、不够规范扣 2.5 分。   |
| 合计   |      |      | 100 |  |  |

## 附件 4：智慧停车泊位一览表

表 4-1：公共区域停车场智慧化改造一览表

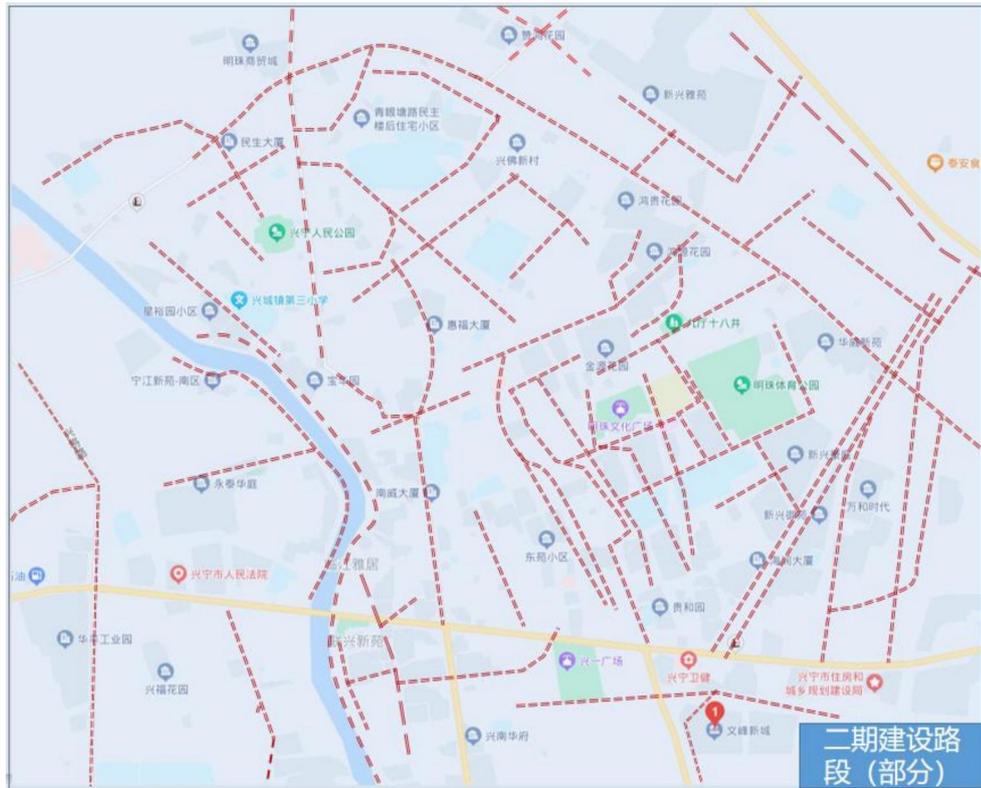
| 序号       | 位置（路段）      | 现有泊位数 | 备注                      |
|----------|-------------|-------|-------------------------|
| 一期（路外）建设 |             |       |                         |
| 1        | 大坝里停车场      | 48    |                         |
| 2        | 会展中心停车场     | 160   |                         |
| 3        | 明珠体育公园停车场   | 254   |                         |
| 三期（路外）建设 |             |       |                         |
| 1        | 神光山旅游区地上停车场 | 197   | 小车停车位 172 个地上大车停车位 25 个 |
| 2        | 神光山旅游区地下停车场 | 271   |                         |
| 3        | 兴宁南站地上停车场   | 168   |                         |
| 4        | 兴宁南站地下停车场   | 321   |                         |
| 合计       |             | 1419  |                         |

表 4-2 兴宁城市智慧停车一期（路内）建设一览表



| 兴宁市城市智慧停车一期（路内）拟实施路段 |        |       |     |    |         |      |
|----------------------|--------|-------|-----|----|---------|------|
| 序号                   | 位置（路段） | 实际泊位数 | 单双向 | 划线 | 停车情况（%） | 设备类型 |
| 1                    | 司前街    | 56    | 双向  | ✓  | 90      | 低位桩  |
| 2                    | 团结路    | 96    | 双向  | ✓  | 90      | 高位桩  |
| 3                    | 振兴路    | 40    | 双向  | ✓  | 80      | 高位桩  |
| 4                    | 兴佛一路   | 86    | 双向  | ✓  | 90      | 高位桩  |
| 5                    | 南坛路    | 111   | 双向  | ✓  | 90      | 高位桩  |
| 6                    | 曙光南、北路 | 189   | 双向  | ✓  | 70      | 高位桩  |
| 7                    | 体育路    | 186   | 双向  | ✓  | 70      | 高位桩  |
| 8                    | 兴田一路   | 135   | 双向  | ✓  | 80      | 高/地磁 |
| 9                    | 兴东路    | 102   | 双向  | ✓  | 70      | 高/低位 |
| 10                   | 迎宾西路   | 92    | 单向  | ✓  | 75      | 低位桩  |
| 11                   | 东风中路   | 139   | 双向  | ✓  | 80      | 高位桩  |
| 12                   | 东沟南路   | 152   | 双向  | ✓  | 75      | 高位桩  |
| 13                   | 锦绣大道   | 185   | 双向  | ✓  | 75      | 高/低位 |
| 合计                   |        | 1569  |     |    |         |      |

表 4-3 兴宁城市智慧停车二期（路内）建设一览表



兴宁城市智慧停车二期（路内）拟实施路段

| 序号 | 位置（路段）       | 实际泊位数 | 单/双向 | 划线 | 停车情况（%） | 设备类型  |
|----|--------------|-------|------|----|---------|-------|
| 1  | 泰宁路          | 48    | 双向   | ✓  | 80      | 高位桩   |
| 2  | 南坛西路         | 32    | 双向   | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 3  | 丽园横街         | 9     | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 4  | 丽园路          | 24    | 双向   | ✓  | 85      | 高位\地磁 |
| 5  | 永兴路          | 22    | 双向   | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 6  | 丽园二路         | 17    | 双向   | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 7  | 南丰路          | 10    | 双向   | ✓  | 85      | 低位桩   |
| 8  | 青眼塘二街        | 14    | 单向   | ✓  | 70      | 地磁    |
| 9  | 青眼塘路         | 39    | 单向   | ✓  | 80      | 地磁    |
| 10 | 新兴西路         | 40    | 双向   | ✓  | 50      | 地磁    |
| 11 | 西沿江北（人民医院背后） | 73    | 双向   | ✓  | 90      | 地磁    |
| 12 | 永泰路          | 180   | 双向   | ✓  | 80      | 高位桩   |
| 13 | 西沿江南、中路      | 145   | 双向   | ✓  | 75      | 地磁    |
| 14 | 东沿江南、中路      | 141   | 双向   | ✓  | 95      | 高位桩   |
| 15 | 怡苑路          | 12    | 单    | ✓  | 95      | 高位\地磁 |

| 兴宁市城市智慧停车二期（路内）拟实施路段 |             |       |      |    |         |       |
|----------------------|-------------|-------|------|----|---------|-------|
| 序号                   | 位置（路段）      | 实际泊位数 | 单/双向 | 划线 | 停车情况（%） | 设备类型  |
| 16                   | 怡苑路         | 61    | 双向   | ✓  | 95      | 高位\地磁 |
| 17                   | 新南一街        | 27    | 单    | ✓  | 80      | 地磁    |
| 18                   | 南民路         | 47    | 单    | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 19                   | 中山东路        | 108   | 双向   | ✓  | 90      | 高\低位  |
| 20                   | 文峰一路        | 324   | 双向   | ✓  | 70      | 地磁    |
| 21                   | 和山河西路       | 71    | 单    | ✓  | 80      | 高位桩   |
| 22                   | 和山河东路       | 251   | 双向   | ✓  | 80      | 高位桩   |
| 23                   | 德昌街         | 26    | 单    | ✓  | 80      | 低位桩   |
| 24                   | 陈井岗东路       | 57    | 双向   | ✓  | 70      | 高位\地磁 |
| 25                   | 贵华路         | 47    | 单    | ✓  | 60      | 低位桩   |
| 26                   | 兴新一路（二十二米街） | 90    | 双向   | ✓  | 90      | 高位\地磁 |
| 27                   | 环城北路        | 120   | 双向   | ✓  | 70      | 高位\地磁 |
| 28                   | 宝华路         | 33    | 双向   | ✓  | 85      | 高位\地磁 |
| 29                   | 盐铺街         | 10    | 单    | ✓  | 90      | 地磁    |
| 30                   | 兴江街         | 19    | 单    | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 31                   | 侨港街         | 46    | 单    | ✓  | 70      | 高\低位  |
| 32                   | 文化路         | 35    | 双向   | ✓  | 85      | 高位\地磁 |
| 33                   | 城南路         | 86    | 双向   | ✓  | 85      | 高位桩   |
| 34                   | 东苑路         | 20    | 单    | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 35                   | 怡华路         | 31    | 单    | ✓  | 85      | 低位桩   |
| 36                   | 怡兴路         | 79    | 双向   | ✓  | 85      | 高位\地磁 |
| 37                   | 贵中路         | 58    | 双向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 38                   | 宁按横街        | 100   | 双向   | ✓  | 60      | 高位\地磁 |
| 39                   | 东城北路        | 27    | 双向   | ✓  | 70      | 高位\地磁 |
| 40                   | 宁俊路         | 45    | 双向   | ✓  | 60      | 高位\地磁 |
| 41                   | 兴东北街        | 42    | 双向   | ✓  | 70      | 高位\地磁 |
| 42                   | 兴佛一街        | 40    | 双向   | ✓  | 90      | 高位\地磁 |
| 43                   | 兴佛二街        | 22    | 双向   | ✓  | 90      | 高位\地磁 |
| 44                   | 东风西路        | 37    | 双向   | ✓  | 80      | 高\低位桩 |
| 45                   | 兴福路         | 296   | 双向   | ✓  | 50      | 高位桩   |
| 46                   | 陈井岗路        | 51    | 双向   | ✓  | 60      | 高位\地磁 |
| 47                   | 德爱街         | 33    | 单向   | ✓  | 65      | 高位\地磁 |

| 兴宁市城市智慧停车二期（路内）拟实施路段 |               |       |      |    |         |       |
|----------------------|---------------|-------|------|----|---------|-------|
| 序号                   | 位置（路段）        | 实际泊位数 | 单/双向 | 划线 | 停车情况（%） | 设备类型  |
| 48                   | 台兴街           | 61    | 双向   | ✓  | 80      | 高位\地磁 |
| 49                   | 兴江东路          | 24    | 单向   | ✓  | 65      | 高位\地磁 |
| 50                   | 公园路           | 13    | 单向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 51                   | 西门街           | 16    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 52                   | 西郊幸福里侧        | 46    | 双向   | ✓  | 70      | 高位\地磁 |
| 53                   | 宁江新城五期 AB 地块  | 91    | 双向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 54                   | 兴福华府门口        | 20    | 双向   | ✓  | 65      | 高位\地磁 |
| 55                   | 老福兴供电所周边      | 39    | 双向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 56                   | 明星公园          | 43    | 单向   | ✓  | 60      | 高位\地磁 |
| 57                   | 鸿源大道          | 120   | 双向   | ✓  | 85      | 高\低位  |
| 58                   | 兴南大道北（辅道）     | 75    | 双向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 59                   | 环城北路横街        | 13    | 单向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 60                   | 春风路           | 17    | 单向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 61                   | 东门市场          | 19    | 单向   | ✓  | 60      | 高位\地磁 |
| 62                   | 步行街           | 18    | 单向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 63                   | 兴宁大道-联康城-亲水公园 | 254   | 双向   | ✓  | 40      | 高位\地磁 |
| 64                   | 科工商务局门口       | 26    | 单向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 65                   | 纺织路           | 29    | 单向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 66                   | 文峰新城周边        | 144   | 双向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 67                   | 明珠商贸城         | 42    | 双向   | ✓  | 60      | 高位\地磁 |
| 68                   | 实验学校周边        | 83    | 双向   | ✓  | 50      | 高位\地磁 |
| 69                   | 永福雅居周边        | 38    | 单向   | ✓  | 65      | 高位\地磁 |
| 70                   | 学前路           | 51    | 双向   | ✓  | 90      | 高位桩   |
| 71                   | 和平路           | 54    | 双向   | ✓  | 80      | 高位桩   |
| 72                   | 东城路           | 54    | 双向   | ✓  | 70      | 高位\地磁 |
| 73                   | 宁江路           | 110   | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 74                   | 高华路           | 71    | 双向   | ✓  | 75      | 低位桩   |
| 75                   | 高华二横街         | 18    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 76                   | 高华三横街         | 30    | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 77                   | 茶都路           | 25    | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |

| 兴宁市城市智慧停车二期（路内）拟实施路段 |          |       |      |    |         |       |
|----------------------|----------|-------|------|----|---------|-------|
| 序号                   | 位置（路段）   | 实际泊位数 | 单/双向 | 划线 | 停车情况（%） | 设备类型  |
| 78                   | 青莲路      | 36    | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 79                   | 莲中路      | 18    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 80                   | 兴华侧街     | 20    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 81                   | 文苑路      | 20    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 82                   | 福韵路      | 30    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 83                   | 福韵一横街    | 15    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 84                   | 福韵三横街    | 15    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 85                   | 福韵五横街    | 25    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 86                   | 教育路沐彬中学段 | 40    | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 87                   | 兴城中心幼儿园  | 14    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 88                   | 永泰小区路    | 25    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 89                   | 兴南大道     | 42    | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 90                   | 北门路      | 33    | 双向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 91                   | 兴宁大道奥园段  | 49    | 单向   | ✓  | 75      | 低位桩   |
| 92                   | 毅德城周边    | 200   | 双向   | ✓  | 75      | 低位桩   |
| 93                   | 华丰路      | 12    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 94                   | 高埔街      | 8     | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 95                   | 兴佛二路     | 58    | 双向   | ✓  | 75      | 低位桩   |
| 96                   | 迎宾西路人行道  | 50    | 单向   | ✓  | 75      | 高位\地磁 |
| 97                   | 沿江东路     | 40    | 双向   | ✓  | 75      | 低位桩   |
| 合计                   |          | 5539  |      |    |         |       |